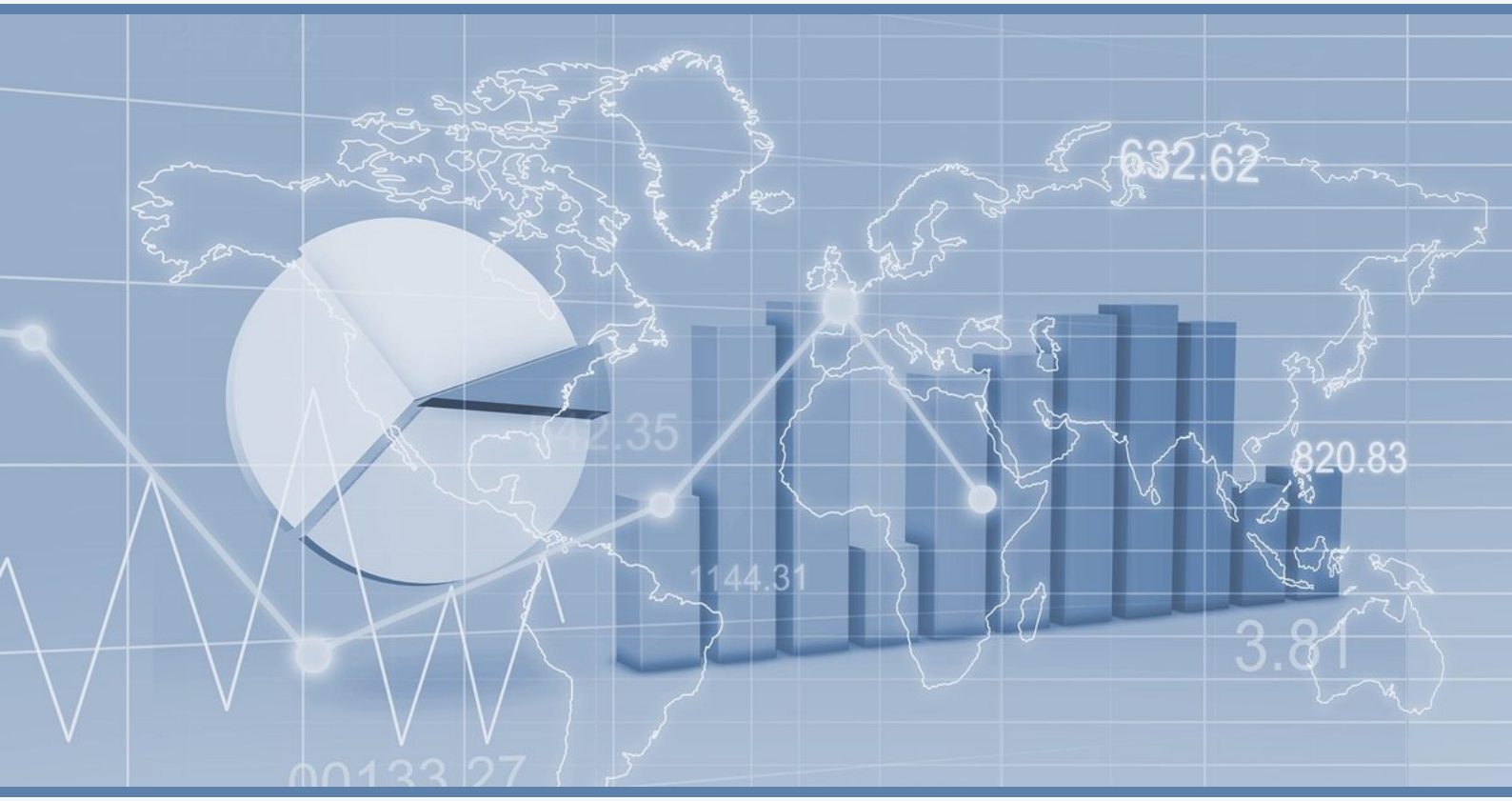
Valuation Engineer Journal

Mühendislik disiplini olarak değerleme:

Hukuk	*Risk analizi*	*Jeoloji mühendisliği*
Mevzuat	*Parametrik & parametrik olmayan istatistik*	*Tarım mühendisliği*
Kısıt mantığı	*Finans mühendisliği*	*İnşaat mühendisliği*
Bilgi mühendisliği	*İş akışı mühendisliği*	*Güvenlik mühendisliği*

Cilt 1 · Sayı 2 · Güz 2026



TEMELLER

MARS'ın insan tarafından anlaşılmasının önündeki engel — bir MARS modelini birim oranlar, değer katkıları ve düzeltmeler olarak okumak

Koşullu beklenti · Dışlanan değişken yanlılığı · İçsellik · Parametre tanımlama · Proje · Değerlemenin amaçları · Terminolojik ayrışma · Değer esası

MAKALELER

Değerleme hukukunun dilleri
Uluslararası değerleme standartlarının karşılaştırması
Değerleme mühendisliği protokollerine doğru
Kanıt olarak mimari üslup
Brezilyalı değerleme mühendislerinin tuhaf durumu

KARŞILAŞTIRMALI UYGULAMA

Değer Görüşünü Kim İmzalayabilir — 134 Yargı Bölgesinde En Üst Düzey İmza Yetkisi Ontolojisi

GÜNCEL MAHKEME KARARLARI Seksen dört yargı çevresini kapsayan karşılaştırmalı bir inceleme

Ölçü, tarih ve araç — doğrulanmış metinlerdeki kanuni biçim

Kuzey Amerika · Orta Amerika · Güney Amerika · Karayipler · Birleşik Krallık · Avrupa · Rusya · Güney Kafkasya · Orta Doğu ve Kuzey Afrika · Sahra Altı Afrika · Güney, Güneydoğu ve Doğu Asya · Avustralya ve Yeni Zelanda · Kredi

ISSN 3143-5033 · Yayıncı: Pacific Vista Net · Açık Erişim (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455

Errata ve düzeltmeler: journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

Cilt 1 · Sayı 2
Güz 2026
ISSN 3143-5033

Baş Editör William Bert Craytor, SRA

Çeviri ile ilgili not

Bu baskı, İngilizce metinden makine çevirisi yoluyla çevrilmiş ve editoryal düzeltmelerden geçirilmiştir; ancak ana dili İngilizce olan bir değerleme uzmanı tarafından incelenmemiştir. İngilizce baskıyla farklılık gösteren durumlarda, İngilizce metin esas alınır. Dergiye rapor edilen hatalar, düzeltmeler bölümünde düzeltilecektir.

Bazı ifadeler kasıtlı olarak başka bir dilde bırakılmıştır.

Bir terim olarak gösterilen terim, kendi dilini korur. "Foundations" maddelerinde aynı kavram on bir dilde yan yana verilirken, Almanca terim Almanca, Japonca terim ise Japonca olarak sunulmaktadır; bunları çevirmek, bu terimlerin birbiriyle uyumlu olduğu izlenimini yaratır ki bu, söz konusu maddelerin raporladığı bilginin tam tersidir.

Mahkemenin kendi ifadeleri, mahkeme dilini yansıtmaktadır. Hollanda veya Kore mahkemesi kararlarından alıntılanan bir ifade, o mahkemenin yazdığı şekliyle aktarılır ve yanına çevirisi eklenir. İki kez çevrilmiş bir alıntı, artık alıntı sayılmaz.

"Fair value", İngilizce olarak bırakılmıştır. Bu, piyasa değerinden farklı, tanımlanmış bir hukuki standardı ifade eder; oysa doğal çeviriler bu ayrımı ortadan kaldırmaktadır.

Yasal belgelerin ve standartların adları kendi biçimlerini korur: USPAP, FIRREA, GSE, Sarı Kitap. Bunlar genel kavramları değil, belirli belgeleri ifade eder.

Kelimeler arasında bir seçim yapılması gerektiğinde, Dergi, herhangi bir ülkenin yasal teriminden ziyade genel terimi tercih etmiştir; zira bu sayfalarda seksen dört yargı bölgesi raporlanmaktadır ve ulusal bir teknik terim, geri kalanları yanlış sınıflandırmaya yol açacaktır. — "Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation" — eşanlamlılarını içeren İngilizce başlıklar, tek bir kavramın üç farklı adını ifade etmektedir ve burada bu dilde kullanılan tek bir kelime altında yer almaktadır.

İçindekiler

Çeviri ile ilgili not **1**

Misyon **4**

Editörden **5**
Editörün Mesajı 6

Okur Mektupları **12**

Temel Kavramlar **13**
Genel Bakış 14
Ek: MARS'ın insan tarafından anlaşılmasının önündeki engel . . . 24
Koşullu Beklenti (F7) 57
Dışlanan Değişken Yanlılığı (F8) 68
İçsellik (F9) 78
Parametre Tanımlama (F10) 87
Proje (F11) 97
Değerlemenin amaçları (F12) 104
Terminolojik ayrışma (F13) 119
Değer esası (F14) 134

Makaleler **142**
Değerleme Hukukunun Dilleri 143
Uluslararası değerleme standartlarının karşılaştırması 152
Değerleme mühendisliği protokollerine doğru 205
Kanıt olarak mimari üslup 213
Brezilyalı değerleme mühendislerinin tuhaf durumu 284

Karşılaştırmalı Uygulama **307**
Değer Görüşünü Kim İmzalayabilir: 134 Yargı Bölgesinde En Üst Düzey İmza Yetkisi Ontolojisi 308

Güncel Mahkeme Kararları **357**
Ölçüt, Tarih ve Bilirkişi: Karşılaştırmalı Bir Sentez (C4) 358
Güncel Mahkeme Kararları – ABD (C5) 391
Güncel Mahkeme Kararları – Orta Amerika (C6) 412
Güncel Mahkeme Kararları – Latin Amerika (C7) 419
Güncel Mahkeme Kararları – Karayipler (C8) 454
Güncel Mahkeme Kararları – Batı ve Kuzey Avrupa (C9) 467
Güncel Mahkeme Kararları – Orta ve Doğu Avrupa (C10) 488
Güncel Mahkeme Kararları – Rusya (C11) 568
Güncel Mahkeme Kararları – Orta Doğu ve Kuzey Afrika (C12) . . 573
Güncel Mahkeme Kararları – Sahra Altı Afrika (C13) 590

Güncel Mahkeme Kararları – Asya (C14) 617
Güncel Mahkeme Kararları – Okyanusya (C15) 636
Güncel Mahkeme Kararları – Güneydoğu Asya (C16) 647
Güncel Mahkeme Kararları – Doğu Asya (C17) 663
Güncel Mahkeme Kararları – Avustralya ve Yeni Zelanda (C18) . . 677
Kredi Amaçlı Değerleme: Karşılaştırmalı Ek (C19) 689

Protokoller **696**
Protokollerin Yönetimi (VE-P1 v0.2.0) — inceleme taslağı 697

Ek Bölümler **701**
Sözlük 702
Kaynakça 707
Kaynak Dizini 745
Konu Dizini 758

Misyon

Valuation Engineer Journal, değer üzerine mühendislik çalışmasına ilişkin titiz ve uygulamaya dönük araştırmalar ile vaka çalışmaları yayımlar: teknik kararları ekonomik sonuçlara bağlayan yöntemler, modeller ve ölçümler. Yinelenebilirliğe, açıkça ortaya konmuş varsayımlara ve anlatım berraklığına özel önem veriyoruz.

Editörden

Department: Editorial

Editörlerin Mesajı

William Bert Craytor, SRA — Baş Editör

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/krpyy115
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 1. Cilt, 2. Sayı için Editörlerin Mesajı: Beş makale, seksen dört yargı bölgesini kapsayan "Son Mahkeme Kararları" incelemesi, sekiz yeni "Temel Kavramlar" maddesi ve yeni bölümler olan "Karşılaştırmalı Uygulama" ile "Protokoller" — bunların yanı sıra bu sayının ele almadığı konular ve bunun nedenleri.

Keywords: editör yazısı, değerleme hukuku, karşılaştırmalı inceleme, kamulaştırma, değerin temeli

Bu sayı beş makale içermekte, "Son Mahkeme Kararları" derlemesi ile "Temel Kavramlar" bölümüne devam etmekte ve "Karşılaştırmalı Uygulama" ile "Protokoller" adlı iki yeni bölümü tanıtmaktadır. Dergimizin en geniş bölümü olan bu derleme, erişilebilir yargı bölgelerinde taşınmaz değerleme hukukundaki son gelişmeleri incelemekte; ulaşılabildiği durumlarda her yargı bölgesinin birincil kaynaklarına atıfta bulunmakta ve gerektiğinde orijinal dilde kaynaklara başvurmaktadır.

Anket, seksen dört yargı bölgesini kapsamaktadır; bu bölgeler, yalnızca ilgili bölümde o yargı bölgesinin hukukuna değinildiği durumlarda sayılmıştır; Karayipler bölümünde ele alınan yargı bölgeleri ise tek bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Anket, otuz altı kaynak dildeki hukuki kaynakları incelemekte ve otuz beş dil için makine çevirisi kullanmaktadır. Dergi, on iki dilde yayınlanmaktadır.

"Değerleme Hukukunun Dilleri" başlıklı makale, kanunların orijinal dillerinde okunmasının hukuki kavramların gelişimini nasıl ortaya koyduğunu incelemektedir. "Uluslararası Değerleme Standartlarının Karşılaştırılması" başlıklı makale, çeşitli standart sistemlerini incelemekte, RICS Kırmızı Kitabı'nın aksine ABD gayrimenkul değerlemesinde kapsamlı uygulama standartlarının bulunmadığını belirtmekte ve her yargı alanı için ilgili standartları listeleyen bir ek içermektedir. "Değerleme Mühendisliği Protokollerine Doğru" başlıklı makale, mesleki standartların etik kuralları, işin kapsamını, kabul görmüş

yaklaşımları ve raporlamayı belirlemesine rağmen, nicel yöntemlerin geliştirilmesi, test edilmesi ve doğrulanması konusunda yalnızca sınırlı tavsiyelerde bulunduğunu belirtmekte ve bu boşluğu doldurmak için protokolleri bir araç olarak önermektedir. "Brezilyalı Değerleme Mühendislerinin İlginç Durumu" başlıklı makale, Brezilya'nın taşınmaz değerlemesini neden mühendislik olarak ele aldığını ve bu işi mühendislik, mimarlık ve tarım bilimleri alanlarında kayıtlı profesyonellere ayırdığını incelemekte ve bu düzenlemeyi Almanya'daki durumla karşılaştırmaktadır. Son olarak, "Kanıt Olarak Mimari Stil" başlıklı makale, bir evin mimari karakterini dört eksen boyunca kaydeden bir ontoloji sunar ve stil tanımlamaları söz konusu olduğunda "ilişkilendirme" ile "gerektirme" arasında bir ayrım yapar.

"Temel Kavramlar" bölümü, veriye dayalı içgörüler üzerine analizlerine devam ediyor ve değerleme modellerinin ardındaki istatistiklere ilişkin dört yeni madde (Koşullu Beklenti, Dışlanan Değişken Yanlılığı, İçsellik ve Parametre Tanımlama) ile tekrarlanan hukuki kavramlara ilişkin dört yeni madde sunuyor: plan (ABD uygulamasında proje) ve bunun değer üzerindeki etkisi, değerleme amaçları, farklı yargı bölgelerinde kullanılan terminoloji ile değerin temeli ve yaklaşımı. Yeni bölüm olan "Protokoller", derginin protokollerinin önerilmesi, gözden geçirilmesi ve yayınlanmasına yönelik bir taslak prosedürle çalışmalarına başlıyor; bu taslak, geri bildirim alınmak üzere erişime açılmıştır ve okuyucuların bu sürece katılmaları teşvik edilmektedir. Yeni bölüm olan "Karşılaştırmalı Uygulama" ise 134 yargı bölgesinde değerleme görüşünü kimin imzalayabileceğine dair bir ontolojiyle başlıyor.

Anket, bulgularını sunarken ihtiyatlı bir yaklaşım sergiliyor. Yasanın taşınmazlardaki hakların değerini nasıl belirlediğini inceliyor ve bu kapsamda kamulaştırma (ABD'de "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırılır), özel satışlar, adli müzayedeler, kira tespitleri, devir vergisi değerlendirmeleri ve kusurlu binalar durumunda ödenecek tazminatları ele alıyor.

Maddelerin odak noktası açısından: Zorla kamulaştırma konusuna sonraki bölümlerde özel bir önem verilmektedir; zira bu tür davalara ilişkin yargı kararları ve resmi kayıtlar mevcutken, olağan satışlar veya mal paylaşımlarına ilişkin bilgilere ulaşmak daha zordur. "Son Mahkeme Kararları" bölümü bu dengesizliğin farkındadır ve mümkün olduğu durumlarda, olağan piyasa işlemlerine ilişkin raporlar sunan Kenya Çevre ve Arazi Mahkemesi ile Nijerya Yargıtayı gibi kaynakları inceleyerek bu dengesizliği gidermeye çalışmaktadır.

Araştırmaya dahil edilen yargı bölgelerinde, kamulaştırma tazminatının nasıl belirlendiği, hem bu tür bir kamulaştırma durumunda ödenmesi gereken tutar hem de bu rakama nasıl ulaşıldığı açısından, tek bir önerinin kapsayabileceğinden çok daha geniş bir yelpazede değişiklik göstermektedir. Hukuk sistemleri, talep ettikleri değere göre farklılık göstermektedir. Güney Afrika'nın 2024 tarihli Kamulaştırma Kanunu (Aralık 2024'te onaylanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiştir)[1], piyasa değerini beş yasal değerlendirme

[1]Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette

kriterinden biri haline getirecek ve hiçbirine ağırlık vermeyecektir. Nijerya'nın Arazi Kullanım Kanunu[2], imarlı araziler için tazminatı, henüz tüketilmemiş iyileştirmelerle sınırlandırmaktadır — yani, arazi sahibinin araziye kattığı (binalar, arazi temizliği, ekilen mahsuller) değerin kalan, henüz tüketilmemiş kısmı. Amerika Birleşik Devletleri terimleriyle, bunlar iyileştirmelerin amortisman düşülmüş yenileme maliyetine karşılık gelir; arazinin kendisi için ise Kanun, en fazla o yılın arazi kirasının iadesine izin vermektedir. İsveç ve Finlandiya, genel kural olarak piyasa değeri artı yasal olarak belirlenen yüzde yirmi beş oranını şart koşmaktadır.[3] Hukuk sistemleri, ayrıca, bir değerleme uzmanının (ekspertiz uzmanı) bu rakama ulaşmak için kullanabileceği yaklaşım konusunda da farklılık gösterir. Binalar ve diğer iyileştirmeler için Nijerya, amortisman düşülmüş yenileme maliyetini zorunlu kılar ve diğer iki yaklaşımı kabul etmez. Polonya, maliyet yaklaşımını (yasal yenileme değeri veren) sadece aynı tür, kullanım veya amaçtaki taşınmazların alınıp satılmadığı durumlarda veya başka bir kanun gerektirdiği hallerde kabul eder.[4] Değer tanımları ayrıca amaca göre de farklılık gösterebilir. Almanya, tekrarlayan emlak vergisi için, federal model kapsamında (Bavyera, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen ve Aşağı Saksonya'da alan veya arsa değeri modelleri kullanılır) konut taşınmazları için gelir kapitalizasyonuna dayalı, kanunen tanımlanmış bir vergi değeri olan *Grundsteuerwert*'i kullanır; buna karşılık kamulaştırma tazminatı piyasa değeri üzerinden hesaplanmaktadır.[5]

No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (31. maddeye göre mezuniyet ilanı, baskıya girerken henüz yayınlanmamıştı); s. 12(1) (piyasa değeri dahil olmak üzere, bu liste kapsamlı değildir); s. 12(3) (belirtilen durumlarda tazminat ödenmez). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, `https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025` (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (resmi özet ve yorum; İngilizce olarak okunur): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

[2]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (yenileme bedeli üzerinden, amortisman düşüldükten sonra kalan değerler; arazinin bir yıllık kirası; belirtilen mahsuller). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

[3]Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (yüzde yirmi beş kâr marjı; tolerans indiriminin kaldırılması; beklenen değer dahil; piyasa değeri hakkında yasal bir tanım bulunmamaktadır); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (temel, şu şekilde yeniden ifade edildi: *piyasa değeri*; yüzde yirmi beşlik sabit artış, yeni 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[4]*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (yenileme değeri belirlendiğinde); art. 152(3) (yöntem olarak maliyet yaklaşımı). Verified at isap.sejm.gov.pl (3 Ağustos 2026 tarihi itibarıyla konsolide metin). [P]

[5]*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (gelir sermayeleştirme, §§ 252–257, konut amaçlı taşınmazlar için; maliyet temelli yöntem, §§ 258–260, diğer yapılı taşınmazlar için) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (piyasa değeri, *Verkehrswert* ile ölçülen tazminat; bu kavram § 194'te tanımlanmıştır); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Hukuk sistemleri, değerleme tarihi konusunda da farklılık göstermektedir. Hindistan ve Pakistan, devletin gecikmesi durumunda tarihin ileriye kaydırıldığını ve devletin bu süre zarfındaki fiyat artışını üstlendiğini kabul etmiştir.[6] Türkiye'de, resmi bir kamulaştırma süreci olmaksızın yapılan el koymalarda, değer, mal sahibinin davasını açtığı tarihte belirlenir.[7] Mısır Yargıtayı, Haziran 2026'da rapor edilen bir kararda, usulüne uygun olmayan kamulaştırma nedeniyle tazminat talebinin herhangi bir zamanaşımı süresine tabi olmadığına hükmetmiştir — medeni hukuk anlamında, bu talep asla zamanaşımına uğramaz (asla zamanaşımına tabi olmaz).[8]

Buradaki ortak nokta, ortak bir cevap değil; daha önce *Foundations* bölümünde mesleki muhakeme uygulaması olarak ele alınan yaklaşımlar arasındaki uzlaşmanın, bazı yargı bölgelerinde kanunla belirlenmiş olmasıdır. Yasama organları, değerleme uzmanının nasıl hareket etmesi gerektiği konusunda farklı sonuçlara varmaktadır.

Amerika kıtasında bu konunun sınırında yer alan iki gelişme bulunmaktadır. Quebec, Aralık 2023'ten itibaren "mal sahibine sağladığı değer" ölçütünü piyasa değeri ile değiştirmiştir.[9] İsveç (2010'da) ve daha sonra Finlandiya (2025'te), yüzde yirmi beşlik oranla piyasa değerinin ötesine geçtiler. Ontario, dört başlık altında tazminat sağlamaktadır; burada bir tazminat *başlığı*, tazminat ödenmesi gereken ayrı bir kayıp kategorisi olup, bunlardan biri de piyasa değeridir.[10] Britanya Kolumbiyası'nda bir mahkeme, Aborijin mülkiyet hakkının (Kanada hukukunda tanınan yerli halkın arazi hakları) mutlak mülkiyet hakkıyla sahip olunan arazilere de uzandığını hükmetmiştir; bunun gerekçesi,

[6]India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai ve Viswanathan JJ; aşırı gecikme nedeniyle değerleme tarihi ertelendi). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar ve Hilali JJ; "altın karşılığında altın, bakır değil"). *The holdings are press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6–7 Temmuz 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

[7]Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

[8]Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

[9]*Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

[10]Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Arazi Mülkiyet Kanunu'nun bu tür bir talebe karşı kayıtlı menfaatlere koruma sağlamamasıdır.[11] Arazi Mülkiyet Kanunu, Torrens kayıt sistemine dayanan bir kanundur ve temel ilkesi *geçersiz kılınamazlık*tır: yani kayıt defterinin kendisinin mülkiyet konusunda genellikle kesin delil olduğu fikri. Şu anda temyiz aşamasında olan bu karar, burada tartışılan her değer temeliyle ilgili bir soruyu gündeme getiriyor: kayıt defterinin neye sahip olunduğunu gösterip göstermediği.

Foundations ve *Recent Court Decisions* bölümleri bağımsız olarak geliştirilmiştir, ancak sonunda benzer bir odak noktasına ulaşmışlardır. *Foundations* bölümü, verilerden neler öğrenilebileceğini ele almaktadır; örneğin, regresyon tahminlerinin ne olduğu ve bir parametrenin ne zaman tanımlandığı (veriler tarafından kesin olarak belirlenip belirlenemediği); *Recent Court Decisions* bölümü ise hukuk sistemlerinin neyi savunulabilir bir değerleme olarak kabul ettiğini incelemektedir. *Parameter Identification* (F10) ile ilgili olarak, emsaller arasında ilgili bir nitelik diğerlerinden bağımsız olarak değişmediği durumlarda, bu niteliğin katkısının belirlenemeyeceği savunulmaktadır. Çözüm, daha karmaşık düzeltmelerde değil, farklı verilerde veya daha dar kapsamlı bir iddiada yatmaktadır. Hindistan Yüksek Mahkemesi, kanun kapsamında benzer bir sonuca varmıştır: konut arazisi satış tapusu, endüstriyel arazinin değerine dair kanıt olarak kullanılamaz; çünkü Kanun, benzer türde bir arazinin satışını gerektirmektedir — tapuda ne kadar dikkatli bir düzeltme yapılmış olursa olsun.[12]

Bu konunun neleri kapsamadığının net bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.

Bu araştırma, yalnızca ana yasasını resmi metin veya güvenilir bir kopyası aracılığıyla temin edebildiğimiz yargı bölgelerini kapsamakta ve ilgili yasal belgeleri aynen yazıldıkları şekliyle sunmaktadır; bu belgelerin uygulamada nasıl uygulandığına dair herhangi bir garanti vermemektedir. Bazı durumlarda, yargı bölgeleri anket dönemine ait bir karar yerine kanun ve yerleşik uygulamalarla temsil edilmektedir; bu durum uygun şekilde belirtilmiştir.

Bazı maddeler resmi raporlardan ziyade ikincil kaynaklara dayanmaktadır ve bu durumlarda açıkça belirtilmiştir. Materyalin bir çeviriden okunduğu

[11] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

[12] *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`

durumlarda, bir kaynak gösterimi ekliyoruz ve baskıya girerken teyit edildiği şekliyle orijinal dildeki kaynağa bir bağlantı sunuyoruz. Lütfen sonuçlarınızı tamamen İngilizce açıklamalarımıza dayandırmayınız.

Çeşitli yargı bölgeleri, belirli nedenlerle bu araştırmanın dışında bırakılmıştır: Bazı durumlarda otoriter hükümetler ve mahkeme kayıtlarına ulaşılamaması nedeniyle; örneğin Çin, Hong Kong ve Beyaz Rusya; diğer durumlarda ise erişilebilir bir birincil hukuk bulunmaması nedeniyle; örneğin Türkmenistan ve bu sayıda, kamulaştırma kanununa ulaşılamayan Surinam; bazı durumlarda ise Vietnam, diğer Orta Asya ülkeleri ve İran gibi henüz araştırmaya dahil edilmemiş olmaları nedeniyle.

Makalelerin tümü, CC BY 4.0 lisansı kapsamında hem PDF hem de HTML biçiminde, bir Crossref DOI numarasıyla birlikte açık erişime sunulmakta ve ayrıca Zenodo'da bağımsız olarak depolanmaktadır. Değerleme uzmanları, avukatlar, ekonomistler ve mühendislerden makaleler, *Foundations* girişleri, yazışmalar ve geri bildirimler almayı arzu ediyoruz. Özellikle, uzaktan incelediğimiz yargı bölgelerinde çalışan meslek mensupları tarafından bize gönderilen düzeltmelere büyük önem veriyoruz.

Okur Mektupları

Temel Kavramlar

Genel bakış (Overview)

Foundations • *The Valuation Engineer*
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

Bu genel bakış, " *Foundations*" dergisinin ikinci sayısını açıyor; bu sayı, derginin "kavram maddeleri" bölümünü oluşturuyor. Bu genel bakış, kendi bağlamında ele alınmaktadır: Sekiz maddenin ve ardından gelen ek bölümün ne hakkında olduğunu, kimin için yazıldığını — öncelikle mesleğini icra eden değerleme uzmanları için — ve hangi sırayla okunması gerektiğini açıklamaktadır.

Foundations'in ilk sayısı, hedonik sözlüğü oluşturdu: heterojen mallar, nitelikler uzayı, hedonik fiyat fonksiyonu, örtük fiyatlar, hedonik regresyon ve gizil değişkenler. Dergi, sekiz $18,000'dan fazla olmayan bir sapma ile sekiz Pacifica emsalinden yedisini kaçıran bir regresyonla sona erdi ve sekizinci örnek — Comp H —'yi $46,455'ten fazla sapma göstermeyen bir regresyonla sona erdi ve bu sapmanın gizil bir nitelik olduğu açıklanarak: veri kümesi, Comp H'de yaklaşık $60,000 değerinde olan ve regresyonun değişken listesinde yer almayan yakın zamanda yapılmış bir mutfak tadilatı dahil edilerek oluşturulmuştu.

Bu açık uç, bu sayının başlangıç noktasıdır; ancak artık sayının tüm kapsamını oluşturmamaktadır. Burada, iki bölüm halinde sekiz madde yer almaktadır. İlk dört madde, 1. sayıda adı geçmeden kullanılan istatistiksel kavramları ele almaktadır. Her biri, çalışan değerleme uzmanlarının sürekli olarak dayandıkları ancak neredeyse hiç dile getirmedikleri temel fikirlerdir ve her birinin, bir regresyonun bir özelliğe atfettiği değer katkısının ve dolayısıyla bundan türetilen düzeltmenin savunulabilir olup olmadığı konusunda doğrudan ve kanıtlanabilir bir sonucu vardır. Kalan dört madde ise istatistiksel olmaktan ziyade hukuki-kavramsal niteliktedir; bunlar ilk dördüyle birlikte planlanmamıştı ve bu sayının son dönem mahkeme kararlarına ilişkin incelemesi nedeniyle eklenmek zorunda kalındı. Bu maddeler, dayandıkları dört istatistiksel maddenin ardından sunulmaktadır.

Aşağıdaki dört madde, her bir özellik için tek bir oran veren, yani tüm piyasa genelinde fit kare başına belirli bir dolar tutarı veren sıradan regresyon yöntemini kullanır. Dergimizin kendi çalışmasında MARS yöntemi kullanılmaktadır; bu yöntem aynı işi yapar ancak bir farkı vardır: satış verilerinde özelliğin fiyatında değişiklik olduğu durumlarda oranın değişmesine izin verir; böylece 1.500 fit kareye kadar olan bir alana $300 ve bunun üzerindeki alanlara $275 gibi farklı oranlar verebilir. Her iki durumda da değerleme uzmanı aynı tür bir sonuca ulaşır: her bir özellik için bir oran ve bundan türetilen bir değer katkısı; düzeltme ise, değerlendirilen mülkün katkısından emsal mülkün katkısının çıkarılmasıyla elde edilir; bu, o özellik için emsal mülkün satış fiyatına eklenen tutardır. Bir oranla ilgili ne ters gidebilirse, ister tek bir oran ister birkaç oran olsun, aynı şekilde ters gider: bir oran, dışarıda bırakılan bir özelliğin değerini taşıyabilir; özellik ve fiyat birbirini etkilediğinde çarpıtılabilir; ve satışlar, bunu kesin olarak belirlemek için yeterli kontrast içermeyebilir. Bu yazılarda anlatılan üç başarısızlık budur ve bunlar oranların başarısızlıklarıdır, onları üreten yöntemin değil. Dolayısıyla, burada sıradan regresyon hakkında söylenen her şey, özellik bazında ve her bir özelliğin kendi oranına sahip değer aralığı içinde MARS için de geçerlidir.

Mekanizmayı öğrenmek isteyen okuyucular için. Temelde MARS, bir dizi menteşe terimine uygulanan sıradan en küçük kareler uyumuudur; bu terimlerin her biri, bir düğümün (oranın değişebileceği nokta) bir tarafında sıfır, diğer tarafında doğrusal olur. Program önce düğümleri tek tek ekler, uyumu en iyi şekilde iyileştiren her birini tutar ve ardından yerini hak etmeyenleri (budama), genellikle genelleştirilmiş çapraz doğrulama (GCV) yoluyla kaldırır: Bu, satışlara daha yakın bir uyumu ödüllendiren ancak tutulan her terim için bir maliyet uygulayan bir puanlama sistemidir;

dolayısıyla bir düğüm, maliyetinden daha fazla bir oranda uyumu iyileştiriyorsa kalır. Terimler seçildikten sonra, uyum en küçük kareler yöntemiyle sağlanır; dolayısıyla dört girdinin cebirsel sonuçları (bir oranın neyi tahmin ettiği, çıkarılan bir özelliğin bunu nasıl değiştirdiği, satışların bunu kesin olarak belirleyip belirleyemediği) terim terim geçerlidir. Terimler önceden sabitlenmiş gibi hesaplanan standart hatalar ve anlamlılık testleri geçerli değildir, çünkü terimleri seçen aynı satış verileridir. Hemen ardından yer alan " *The Barrier to Human Understanding of MARS*" başlıklı ek, bunu bir model üzerinde ayrıntılı olarak ele almaktadır. MARS'ın eklediği unsur, bir oranın aralıklar arasında farklılık gösterebileceği ve başka bir özelliğe bağlı olabileceğidir; değiştirmediği şey ise modele verilen özellikler listesi veya satışların geldiği pazardır ve girdiler de bunlarla ilgilidir.

İlk bölüm: Neden bu dördü, bu sırayla

Bu dizi bir zincirdir. İlk halka, regresyonun neyi tahmin ettiğini belirtir; diğer üçü ise her biri farklı bir tür başarısızlıktır.

Conditional Expectation (007) regresyonun tahmin etmeye çalıştığı şeyi belirtir. 1. Sayı, katsayıları, hangi piyasa miktarını tahmin ettiklerini belirtmeden örtük fiyatlar olarak yorumlamıştır. Cevap, koşullu beklenti fonksiyonudur: — nitelikler uzayındaki her noktada beklenen fiyat (tam olarak bu niteliklere sahip evlerin satılabileceği tüm fiyatların olasılık ağırlıklı ortalaması, eldeki satışların ortalaması değil) — ve buna bir isim vermek, sonraki üç maddenin sorduğu soruları netleştirir. Doğrusal regresyon, bu fonksiyonu yalnızca doğrusal olduğunda tam olarak geri kazanır; aksi takdirde en iyi doğrusal yaklaşımı verir. $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$ ayrıştırmasını $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ ile ortaya koyar (P satış fiyatıdır, $\mathbf{Z}$ ölçülen özelliklerin listesidir, $E[P \mid \mathbf{Z}]$ bu özellikler göz önüne alındığında beklenen fiyattır ve ε beklenen fiyat çıkarıldıktan sonra fiyattan geriye kalan kısımdır); sonraki girişler ise bir regresyonun oranlarının her bir özellik için piyasa fiyatı olarak yorumlanıp yorumlanamayacağını sorgular. Bu, üç şeye bağlıdır: uydurduğu uyum, kendisine verilen özellikler ve elde ettiği satışlar.

Omitted Variable Bias (008), 1. sayının katsayılarına ne olduğu konusunda kullanılan resmi isimdir. Pacifica örneğinde gerekli bilgiler elde edilebilirdi (burada, izin araştırması veya denetimle ortaya çıkacak olan yeniden modelleme) ancak model bu bilgileri kullanmamaktadır; kimsenin ölçemediği eksik bir özellik, katsayıları aynı şekilde çarpıtmaktadır. Bu giriş, Theil formülünü vermektedir:[1] ve bunu Pacifica verileriyle karşılaştırarak sent düzeyinde doğrulamaktadır.

Endogeneity (009), ihmal edilen değişken önyargısının bir özel durumu olduğu genel koşuldur. Bu madde, eşzamanlılığı (fiyat ve bir özelliğin birbirini etkilemesi), seçimi (hangi evlerin satılacağı veya yenileneceği, modelin göremeyeceği faktörlere bağlıdır) ve ölçüm hatasını ekler ve ihmal edilen değişkenin ölçülmesinin içselliği mutlaka ortadan kaldırmadan ihmal sorununu çözdüğünü vurgular: sahipler yeniden tadilata karar verir ve bu seçim, modelin göremeyeceği unsurlara bağlıdır.

Parameter Identification (010), bu tür verilerden bir oran (modelin bir parametresi) herhangi biri tarafından geri kazanılabilip kazanılmayacağını sorgulamaktadır. Bu, mantıksal olarak diğer üç sorudan önce gelir. *Omitted Variable Bias*'ın (008) sorunu bir değişken eklenerek çözülmüşken, *Parameter Identification* (010) öyle bir satış kümesini ortaya koymaktadır ki, aynı değişkenin eklenmesi hiçbir şeyi çözmemektedir; çünkü bu bilgi, modelin kullanmadığı bir bilgi değil, dayanak alınan verilerde bulunmamaktadır.

Birlikte değerlendirildiğinde, bu dört unsur, regresyonun bir özelliğe atfettiği herhangi bir değer katkısı için ve dolayısıyla herhangi bir düzeltme için bir tanı basamağı oluşturur; burada düzeltme,

[1] Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

konu katkısının, emsal nesneye ait katkının çıkarılması ve bunun emsal nesnenin satış fiyatına eklenmesiyle elde edilir. (tahmin edilecek miktar) adı belirtilmiş mi? Fiyatı etkileyen ve modelde yer alan bir özellik ile korelasyon gösteren bir özellik modelde eksik mi? Herhangi bir regresör (regresyondaki açıklayıcı değişken) herhangi bir nedenle yapısal hata ile —fiyatın, nedensel ilişkinin öngördüğü değerden çıkarılmasıyla elde edilen fark— korelasyon gösteriyor mu? Ve — tüm bunlardan önce — bu veriler soruyu yanıtlayabilir miydi ki? Girişler, fikirlerin öğrenilmesi en kolay olduğu sırayla yazılmıştır; uygulamada ise sorular ters sırayla, en sonuncusu ilk olarak sorulur.

İkinci bölüm:

Geriye kalan dört madde, sıralamada yer almayan sorulara yanıt vermektedir. Bu sayının son dönem mahkeme kararlarına ilişkin incelemesi, o kadar çok yargı yetkisi, amaç ve dili kapsıyordu ki, dört kavramsal soru incelemenin dipnotlarının sınırlarını aştı: zorunlu kamulaştırma (devlet veya kanunla yetki verilmiş bir kurum tarafından taşınmazların alınması — ABD uygulamalarında "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırılan) sürecindeki referans proje nedir, değerleme uygulamaları en üst düzeyde nasıl sınıflandırılmalıdır, dil sınırında değerleme terminolojisine ne olur ve bir görevin gerektirdiği değer türü, bu değere ulaşan yaklaşımdan nasıl farklıdır. Her birine birer madde cevap vermektedir. Bunlar bir merdivenin basamakları değildir; bunların ortaya çıkma sebebi, 1. sayının regresyon analizi değil, anketin kendisidir.

The Scheme, and Effects on Value (011) ekseni, hareketler arasındaki bağlantı noktasıdır. Zorunlu kamulaştırmada değer, genellikle, taşınmazın kamulaştırıldığı projenin ("" olarak adlandırılan plan) hiçbir zaman hayata geçirilmediği bir dünya kapsamında ölçülür — bu kural, Amerika Birleşik Devletleri uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak adlandırılır. Söz konusu madde bunu şu şekilde ifade etmektedir: 007 (*Conditional Expectation*) ve 010 (*Parameter Identification*) maddeleri şunu belirler: bir değer etkisi, karşı olgusal bir niceliktir — mevcut dünyadaki değer ile gerçekleşmemiş bir dünyadaki değer arasındaki farktır (burada, planın olmadığı dünya); yürürlükteki yasa, karşı olgusalın biçimini belirler ve bir mahkeme (Amerika Birleşik Devletleri'nde, mahkeme, kamulaştırma komisyonu veya jüri) planın zaman ve kapsam bakımından sınırlarını belirler; ve tanımlama sorunu — yani planlı dünya verilerinin plansız dünyadaki değeri kesin olarak belirleyip belirleyemeyeceği — değerleme uzmanına kalır.

The Purposes of Valuation (012) derginin değerleme uygulamalarına ilişkin sınıflandırmasını ortaya koymaktadır: en üstte, satın alma ve satıştan sigortaya kadar uzanan sekiz amaç; her birinin altında, taşınmaz hakkı, geçerli hukuk ve değerin temeli (USPAP terimleriyle, değerin türü ve tanımı) birlikte belirtilmiştir; bunların altında ise metodoloji yer almaktadır. Bu çeyrekteki yasal belgeler (yürürlükteki herhangi bir resmi yasal metin anlamında: kanun, kararname, yönetmelik veya antlaşma), her biri resmi metinle karşılaştırılarak doğrulanmış olup, amaçlarına göre karşılaştırmalı tablolarda yer almaktadır; araştırmanın hiçbir sonuç vermediği amaçlar ise doldurulmak yerine boş olarak rapor edilmiştir; yasal bir savaş hasarı tazminat rejimi, amacı mülk sahibinin kaybını ölçmek olduğu için "zarar ve tazminat" başlığı altında yer almaktadır.

Terminological Divergence (013) çalışması, farklı hukuk sistemlerinin değerleme terminolojileri arasında tekrar eden uyumsuzluk biçimlerini sınıflandırmaktadır: on iki dildeki yasal terminolojiyle kanıtlanan beş uyumsuzluk biçimi; yasa metniyle karşılaştırılması tamamlanmış terimler, bu karşılaştırmayı henüz bekleyen terimlerden ayrı tutulmaktadır. Çalışmanın kayıtlara geçen bulgusu, incelenen hiçbir kanunda, düzenlemenin değer üzerindeki etkisini ifade etmek için genel bir soyut isim kullanılmadığıdır; bazıları yalnızca yönsel olarak, (artış ve azalış için ayrı kelimeler) yönsel çifti aracılığıyla ifade ederken, diğerleri değer değişikliği için bunu bir teknik terim haline getirmeden nötr bir isim kullanır ve bazıları ise bu fikri bir fiil aracılığıyla aktarır.

The Basis of Value and the Approach (014), dördüncüsü, değerin temelini — bir atamanın ortaya koyması gereken değer tanımını — değerin öncülünden (satışın varsayılan koşulları: serbest piyasa, düzenli tasfiye, zorla satış, kullanımın devamı) ve yaklaşımdan (satış karşılaştırma yaklaşımı, maliyet, gelir) ayırır ve hiçbir yaklaşımın, ortaya koyduğu sayının temelini belirlemediğini gösterir.

Çalışan örnek:

1. Sayı'da yer alan sekiz Pacifica emsal yeniden sunuldu; bu sayı on altıya çıkarıldı ve 1. Sayı'da açıklanmış ancak değişken olarak kaydedilmemiş olan "yenileme göstergesi" (yenilenmişse 1, yenilenmemişse 0) artık ölçülmektedir.

Bu genişletme, söz konusu veri kümesiyle ilgili kayda değer bir gerçeğe dayanmaktadır: 1. Sayı'da ortaya konan yeniden modelleme dahil edildiğinde, veri kümesi tam anlamıyla gürültüsüz hale gelir — her fiyat, özelliklerin sabit bir formülüne eşittir ve geriye hiçbir şey kalmaz. Sekiz fiyatı, brüt yaşam alanı (GLA, fit kare), arsa büyüklüğü (fit kare), manzara (1 = manzaralı, 0 = manzarasız), durum puanı (0,00 ile 10,00 arası: değerleme uzmanı tarafından tahmin edildiği üzere, piyasa bölgesindeki daha kötü durumdaki evlerin yüzdesinin ona bölünmesiyle elde edilir; ortalama 5,00, iyi 7,00, mükemmel 9,00; *Conditional Expectation* tam tanımı vermektedir) ve bir tadilat göstergesi (Comp H için 1, diğer yedi ev için 0) her gözlemde sıfır artık değeri verir ve katsayılar

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

burada P satış fiyatını ifade eder (Comp P değildir).

Comp H'nin 1. sayıdaki \$46,455 kalıntısı, \$60,000 yeniden modelleme teriminin, çıkarılma nedeniyle diğer katsayılara yeniden dağıtılan gölgesiydi. Bu örnek, geleneksel değerleme yönteminde ve 1. Sayı'da olduğu gibi, durumu regresyona dahil etmektedir. Geleneksel değerleme metodolojisi, durumu ve kaliteyi regresyonun dışında tutan Dergi'nin yöntemi olan RCA tabanlı değerleme değildir; *Conditional Expectation* (007) adresinde bu iki yöntemin farkı açıklanmaktadır. Sekiz yeni emsal (I'den P'ye kadar) aynı fonksiyondan üretildiğinden, A–H emsallerin yayınlanmış nitelikleri ve fiyatları değişmeden kalır ve iki sayı tam olarak tutarlıdır.

Gürültüsüzlük, gerçek piyasalarla ilgili bir iddia olmaktan ziyade kasıtlı bir pedagojik tercihtir. Bu, Pacifica verilerine uyumlu bir katsayı ile onu oluşturan değer arasındaki her farkın, asla gürültü değil, sapma ya da tanımlama hatası olduğu anlamına gelir. Bu nedenle 008 (*Omitted Variable Bias*) ihmal edilen değişken sapması formülünü yaklaşık olarak değil, tam olarak doğrulayabilir ve 010 (*Parameter Identification*) iki özelliğin her zaman birlikte hareket ettiği bir satış kümesini açıkça gösterebilir; böylece hiçbir yöntem bu oranları birbirinden ayıramaz (bir sıralama yetersizliği). Gerçek satış verileri asla bu şekilde davranmaz ve girişler de önemli noktalarda bunu belirtmektedir.

Veri kümesi, her bir ilk hareket girdisinin dizininde `data/pacifica_comps_16.csv` dosyası olarak (*Conditional Expectation* ile *Parameter Identification* arası) ve derginin bilgi tabanında (gerçeklerin ve kuralların makine tarafından doğrulanabildiği bir dil olan Prolog dosyalarından oluşan bir küme) `kb/pacifica_comps_extended.pl` dosyası olarak sunulmaktadır; bu bilgi tabanında, her bir fiyatın bu dosya ile karşılaştırılarak doğrulanabilmesi için `true_price/2` dosyası olarak yer alan oluşturma fonksiyonu bulunmaktadır.

Bu sayıyı nasıl okuyabilirsiniz?

İlk bölüm bağımlılık sırasına göre düzenlenmiştir ve en iyi şekilde sırayla okunur; her bir madde, bir önceki maddenin ortaya koyduğu kelime dağarcığını kullanır. 1. sayıyı okumamış bir okuyucu

da yine de 007'yi (*Conditional Expectation*) takip edebilir; bu sayı gerekli bilgileri yeniden ifade eder, ancak *Omitted Variable Bias* (008) adresindeki örnek, 1. sayının regresyonuna atıfta bulunur ve 1. sayı elinizde olursa daha anlamlı olacaktır; *Parameter Identification* (010) adresindeki örnek ise on altı satış verisine dayanmaktadır. İkinci bölüm tek bir sırayla basılmıştır, ancak bazı girişleri kendilerinden sonra basılan girişlere dayanmaktadır: *The Scheme, and Effects on Value* (011), *Conditional Expectation* ve *Parameter Identification* adreslerini varsaymaktadır; *The Purposes of Valuation* (012), *The Basis of Value and the Approach* (014) içinde tanımlanan değer temelinden yararlanır; *Terminological Divergence* (013) ise *The Scheme* içindeki şema ve değer etkisinden ve ayrıca *The Basis of Value* içinden de yararlanır; bu nedenle, kelime dağarcığına yeni başlayan bir okuyucu, *The Purposes of Valuation* ve *Terminological Divergence*'dan önce *The Scheme* ve *The Basis of Value*'i okumayı tercih edebilir.

Hemen uygulamaya geçirilebilecek içerik arayan uzmanlar, öncelikle 008 (*Omitted Variable Bias*) ve 010 (*Parameter Identification*) numaralı belgelerin **"Değerleme uzmanlarının bununla nerede karşılaştığı"** ve **"Savunulabilirlik açısından neden önemli olduğu"** başlıklı bölümlerini okumalıdır. Bu iki makale, bir raporda en doğrudan kullanılabilecek sonuçları içermektedir: uyum istatistiklerinin (R^2 gibi, modelin fiyatlardaki varyasyonun ne kadarını yeniden ürettiğini gösteren) önyargıya karşı bir kanıt olmadığı, önyargılı bir modelin iyi tahminler yapabilmesine rağmen yine de kullanılamaz düzeltmeler verebileceği ve 'daki sınırlama şartının tek bir soruya değil, iki soruya cevap verdiği: satışların diğerlerinden farklı olarak değişen bir özellikte kontrast içerip içermediği (tanımlama) ve konunun satışların içinde yer alıp almadığı (destek); sınırlama yalnızca ikincisini garanti eder.

Yayın politikası

1. Sayıdan iki duruş noktası devralınmış ve bunlara bir üçüncü nokta eklenmiştir.

Bu maddeler bir ders kitabı bölümü değildir. Her bir kavram, değerleme uzmanlarının gerçek hayatta —genellikle başka bir adla ya da hiç ad belirtilmeden— karşılaştıkları ve bu kavramın adlandırılmasının raporlarda söylenebilecekleri değiştirdiği için seçilmiştir. Uygulamada karşılığı olmayan kavramlar, literatürdeki önemi ne olursa olsun ele alınmamıştır.

Bölüm, hedonik yöntemlerin geleneksel tablo analizinin yerini alıp almaması gerektiği konusunda herhangi bir tutum sergilememektedir. Metin boyunca ileri sürülen iddia daha dar kapsamlıdır ve bizim görüşümüze göre, çürütülmesi daha zordur: tablo zaten istatistiksel bir yöntemdir ve burada ele alınan kavramlar, onu kullanan değerleme uzmanları bu terimlerle düşünsün ya da düşünmesin, tablonun ne işlev gördüğünü açıklamaktadır.

Son olarak, makale girişlerinin alıntılanabilir olması amaçlanmıştır. Her biri, kendine ait bir DOI'ye, iddialarını makine tarafından doğrulanabilir biçimde kodlayan kendi Prolog galerisine ve dergi genelindeki sözlükte yer alan sabit bir tanımlayıcıya sahip ayrı bir gönderimdir. Düzeltmeler, görünmez düzenlemeler olarak değil, yeni sürümler halinde yapılır.

Ek ve bu sayının sekiz makalesi:

S. **MARS'ı Anlamada Karşılaşılan Engeller** — bu genel bakış ile 007 (*Conditional Expectation*) arasında yer alan ve bir örnek model üzerinde, bir MARS programının çıktısı olan terimlerin, dört istatistiksel girdinin mantık yürüttüğü oranlara, değer katkılarına ve düzeltmelere nasıl dönüştüğünü gösteren bir ek.

007. **Koşullu Beklenti** — regresyonun aslında neyi tahmin ettiği.

008. **İhmal Edilen Değişken Önyargısı** — Pacifica verileri üzerinde sent düzeyinde doğrulanmış Theil formülü.
009. **Endojenlik** — ihmal edilen değişkenler, eşzamanlılık, seçilim ve ölçüm hatası tek bir koşul olarak.
010. **Parametre Tanımlama** — herhangi bir tahminciden önce verilerin ortaya çıkarabileceği şeyler.
011. **Plan ve Değer Üzerindeki Etkiler** — değer etkilerini nitelik olarak atfetmek için referans olarak satın alma projesi; merdivenin menteşesi.
012. **Değerleme Amaçları** — derginin uygulama sınıflandırmasında en üstte yer alan sekiz amaç.
013. **Terminolojik Farklılıklar** — değerleme terminolojisinde diller arası uyumsuzluğun beş tekrarlanan biçimi.
014. **Değerin Temeli ve Yaklaşım** — bir atamanın hangi değeri üretmesi gerektiği ve bu tekniğin bunu neden asla kesinleştiremediği.

Looking ahead. Sayı 3 (2027 1. Çeyrek), mekânsal kümelenme konusunu ele almaktadır: alt pazarlar, mekânsal ağırlık matrisi, değiştirilebilir alan birimi problemi ve kriging. Bu sayıya olan bağımlılık doğrudandır — mekansal bağımlılık, diğer şeylerin yanı sıra, burada geliştirilen çıkarılmış değişken probleminin yapılandırılmış bir biçimidir.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.
```

```
% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
               valuation_purpose, terminology_divergence,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

% ====================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ====================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) - as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,              statistical_ladder).   % supplement to the ladder
```

```
entry_movement(conditional_expectation,  statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,    statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,              statistical_ladder).
entry_movement(identification,           statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                   legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,        legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,   legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,           legal_conceptual).

issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪ issue's court-decision survey forced.").

% ======================================================================
% WHY THIS ORDER - EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ======================================================================

entry_role(mars_rates,
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
   ↪ the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪ directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
```

```
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).

%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
    PosB > PosA.

% ====================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ====================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).
```

```
%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).

%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").

% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").

% ====================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ====================================================================

posture(practice_contact,
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪  claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ====================================================================
% LOOKING AHEAD
% ====================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

MARS'ın insan tarafından anlaşılmasının önündeki engel (The Barrier to Human Understanding of MARS)

Bir MARS modelini birim oranlar, değer katkıları ve düzeltmeler olarak okumak

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

Bu, Temeller bölümüne yönelik bir ek olup, bir kavram maddesi değildir. Başlığı, editörün yıllar süren dolaylı gözlemleri sonucunda farkına vardığı bir engeli ifade etmektedir: Regresyon katsayısını sorunsuzca okuyan değerleme uzmanları, bir MARS programının yazdırdığı "menteşe terimleri" listesinde dururlar; çünkü o listede oran gibi görünen hiçbir şey yoktur. Bu ekin ardından gelen dört istatistiksel madde (*Koşullu Beklenti*, *Atlanan Değişken Önyargısı*, *Endojenlik* ve *Parametre Tanımlama*), regresyonun bir özelliğe atadığı oran hakkında tartışmaktadır. Derginin kendi modellemesinde çok değişkenli uyarlanabilir regresyon spline'ları (MARS; Friedman 1991) [1] kullanılmaktadır; bu yöntem, özellik başına tek bir oran değil, aralık başına bir oran raporlar ve bir MARS programının yazdırdığı sonuçlardan değerleme uzmanlarının savunabileceği oran tablosuna uzanan yolda, elle oluşturulan tabloların hataya yol açtığı bir adım bulunmaktadır. Bu ek, söz konusu süreci, hataya yol açan adımı ve bu süreci izleyerek kendi çalışmasını kontrol eden bir programı sunmaktadır.

Biçimsel tanım. Bir MARS modelinde, tahmin edilen değer bir kesim noktası artı terimlerin toplamından oluşur; her terim, bir katsayının özelliklerin menteşe fonksiyonlarının çarpımıyla çarpılmasıyla elde edilir. Tahmin edilen değer, modelin fiyat tahmini niteliğindedir. Diğer özellikler sabit tutulduğunda, tek bir özellik için bu değer bir dizi düz segmentten oluşur. Segmentlerin kesiştiği noktalar düğümlerdir. Özelliğin aralığı boyunca değer katkısının grafiği, *değişken* grafiğidir. Her aralıktaki eğimi, oranıdır: o aralıktaki özelliğin birim başına uyumda olan değerdeki değişim; bir özellik miktarının *değer katkısı*, o miktarda o özellikteki model terimlerinin toplamıdır; örnekte tüm bu terimler 1.200 fit kare değerinde sıfırdır, dolayısıyla katkı buradan itibaren ölçülür ve bu değerin altında negatiftir; bir modelin böyle bir miktara sahip olması gerekmez ve yalnızca katkıları arasındaki farklar, yani düzeltmeler, anlam taşır; ve bir emsalden bir konuya yapılan *düzeltme*, emsalin katkısını konunun katkısına eşit hale getirmek için eklenen miktardır; bu, iki miktar arasındaki aralıklarda oran çarpı genişliğin toplamıdır. Bu şekilde tanımlanan oran modele aittir; bu oran, model satışların adil bir açıklaması olarak kabul edildikten sonra piyasanın ödediği oran olarak okunur ve bu eklemenin ardından gelen kayıtlar, bu kabulün ne zaman haklı olduğuyla ilgilidir.

Bu ek neden var

earthUI'de (Craytor 2026) veya doğrudan R paketi earth'te (Milborrow 2024a) bir MARS modeline uyumlu bir değerleme uzmanına, aşağıdaki gibi bir terim listesi sunulur:

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x - t)$ and $h(t - x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 = $\max(0, X - t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

Bunu kimse raporlamaz. Satış tablosuna işlenen şey, düzeltmedir: söz konusu mülkün değer katkısından emsal mülkün değer katkısının çıkarılması. Metrekare başına fiyatlar, MARS modelini gerekçelendirme sürecinin bir adımı olarak raporda ele alınır. Yazılı şartlardan bu rakamlara giden yol kısadır, ancak elle oluşturulan tabloların hataya yol açabileceği bir adım vardır ve modelin ürettiği rakamlar bir denetçiye açıklanamıyorsa, model kullanmanın tüm anlamı kaybolur.

Basit anlatım: dört aralık, dört birim oran

Yaşam alanını tek bir doğrusal terim olarak içeren bir doğrusal regresyon, tüm piyasa genelinde bu alan için tek bir oran verir; geleneksel değerleme yöntemlerindeki regresyonlar işte bunu yapar ve bu ekte "sıradan regresyon" terimi de bunu ifade eder. MARS, satış verilerinin bir değişiklik gösterdiği durumlarda fiyatın değişmesine izin verir. Örnekteki kıyı bölgesindeki emlak piyasasında, 1.200 fit kareye kadar olan yaşam alanlarının fiyatı fit kare başına $600, 1.200 ile 2.000 fit kare arasında olanlar için fit kare başına $1,000, 2.000 ile 2.800 fit kare arasında olanlar için $750 ve bunun üzerindeki alanlar için ise sadece $100 olabilir. İşte aradaki tek fark budur ve bu, bir emlakçının hemen kavrayacağı bir şeydir: Piyasa, küçük bir evi bir aile evine dönüştüren alana en yüksek bedeli öder; bir sonraki odaya daha az, mahalledeki alıcıların istediğinin ötesindeki alana ise neredeyse hiçbir şey ödemez.

Oranlar göz önüne alındığında, geri kalan her şey bir değerleme uzmanının zaten yaptığı aritmetik hesaplamalardan ibarettir. 1.800 fit kare alana sahip bir emsal ile 2.400 fit kare alana sahip bir değerleme nesnesi arasında 600 fit kare fark vardır ve 2.000 fit kare düğümü bu ikisinin arasında yer alır. $1,000 adresinde 200 fit kareyi, ardından $750 adresinde 400 fit kareyi aşıyor$2,620,000 − $2,120,000 = $500,000; bu da toplamda $500,000 tutarındadır$1,100,000 − $600,000. Şekil 3 bunu göstermektedir: 800 fit kare büyüklüğündeki $1,280,000 adresindeki (verilerdeki en küçük ev) evden, 3.500 fit kare büyüklüğündeki $3 million adresindeki (en büyük ev) eve kadar uzanan bir aralıkta, modelin bu özelliklere sahip bir ev için verdiği fiyat (uyum değeri) 2.800 fit kare sınırından önce en büyük artış göstermektedir.

İki noktadan geçen düz bir çizginin bu hareket için kullanabileceği tek oran, bu iki noktayı birbirine bağlayan orandır: 600 fit kare için $500,000, yani fit kare başına yaklaşık $833: bu ikilinin *sekant oranı*, o tek hareket için geçerli veya harmanlanmış oran: modeldeki oranların, geçilen her aralığın genişliği ile ağırlıklandırılmış ortalaması. Bu, modelin oranlarından biri değildir ve bir sonraki çift için farklı bir ortalama olacaktır. Yaşam alanı için tek bir oran içeren sıradan bir regresyon, her çifte o tek sayıyı uygulamak zorundadır; bu nedenle bu çift bazlı ortalamaları yeniden üretemez; tek bir oranın yaptığı da budur: modelin piyasanın gerçekleştirdiğini söylediği bir değişiklik üzerinden ortalama alır.

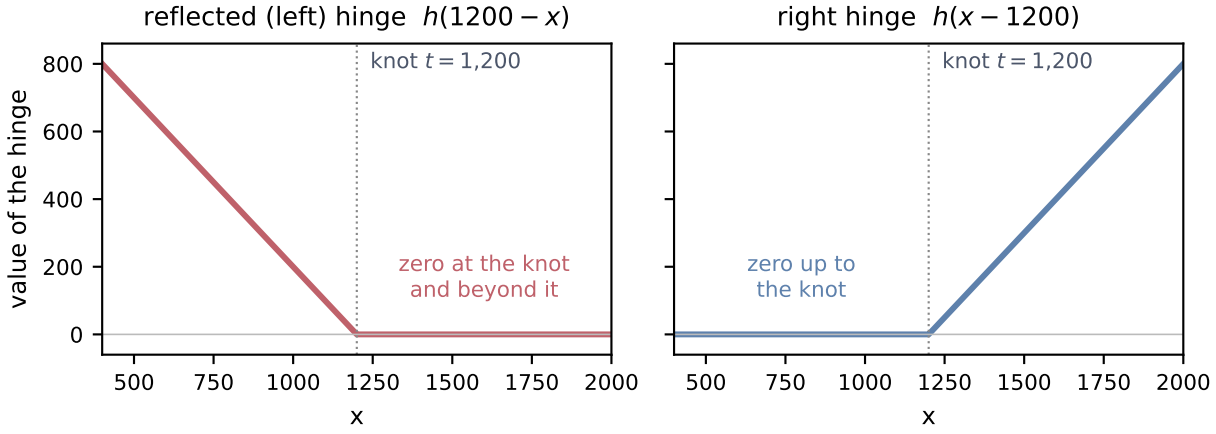
Burada duran bir okuyucu yöntemi kavramıştır: iki katkının farkını alın, ardından her aralığın oranını okuyarak, bu oranlarda konu ile emsal örneği adım adım izleyerek ve toplama işlemini gerçekleştirerek bunu açıklayın. Aşağıdaki açıklamalar, oranların neden bu şekilde belirlendiğini, tek tuzağın nerede yattığını, özellikler birbiriyle etkileşime girdiğinde nelerin değiştiğini ve bir programın hesaplamaları nasıl kontrol ettiğini öğrenmek isteyen okuyucular içindir; oran tablosu ve düzeltmeler değişmez.

Ayrıntılı anlatım: menteşe fonksiyonları ve gözden kaçan işaret

Bir değişkenin değerinin, değişkenlik aralığı boyunca yaptığı katkıyı gösteren grafiğe *değişken grafiği* denir. Bu, günlük hayattaki anlamıyla düzgün bir şekilde kıvrılan bir eğri değildir; düğümler arasında düz olan ve yalnızca bu noktalarda kıvrılan, bölümlere ayrılmış doğrusal bir grafiktir. MARS bunu menteşelerden oluşturur; Friedman (1991) bunları kesik üs fonksiyonları olarak yazmıştır ve daha sonraki literatürde "menteşe" adı benimsenmiştir (Milborrow, tarihsiz); Hastie, Tibshirani ve Friedman (2009, §9.4), bir düğümdeki bu ikiliye "yansıtılmış çift" adını vermektedir.

Tanım (menteşe). Menteşe, tek bir kesinti noktasına sahip tek değişkenli bir fonksiyondur x ; bu kesinti noktasına *"düğüm"* t denir ve fonksiyonun değeri, düğümün bir tarafında sıfır, diğer tarafında ise düğümden uzaklığa eşittir. Her düğümde, her bir taraf için birer tane olmak üzere iki adet menteşe bulunur; bunlar Şekil 1 'da gösterilmiştir:

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$



Şekil 1: Düğümü $t = 1{,}200$ noktasında olan iki menteşe fonksiyonu: yansıtılmış (sol) menteşe $h(1200-x)$; bu fonksiyon soldan sağa doğru azalır, düğüm noktasında sıfıra ulaşır ve düğümün ötesinde de sıfır kalır; sağ menteşe $h(x-1200)$; bu fonksiyon düğüm noktasına kadar sıfırdır ve düğümün ötesinde soldan sağa doğru artar. Bunlar temel menteşelerdir; bir modelde her biri, yönü tersine çevirebilen bir katsayı ile çarpılır.

İlki, $h(x-t)$, *sağ* menteşedir: düğüme kadar sıfırdır ve düğümün ötesinde soldan sağa doğru artar. İkincisi, $h(t-x)$, *yansıtılmış* (veya sol) menteşedir: düğüme kadar soldan sağa doğru azalır ve düğümde ve düğümün ötesinde sıfırdır. Her ikisi de aynı anlamda menteşelerdir; aralarındaki tek fark, düğümün hangi tarafında sıfırdan farklı olduklarıdır. Bu yönler, Şekil 1 'deki x ekseninden çizilen yalın menteşeleri tanımlar ve bundan öte bir anlamı yoktur. Bir modelde bir menteşe, negatif de olabilen bir katsayı ile çarpılır ve diğer terimlere eklenir; bu nedenle, sağ menteşe üzerine kurulu bir terim soldan sağa doğru azalabilir ve yansıtılmış menteşe üzerine kurulu bir terim artabilir; değişken grafiği ise diğer terimlerin belirlediği herhangi bir yükseklikte bir düğümle kesişir. Bu ekte belirtilen her yön soldan sağa doğru okunur. Mafsal terimleri tek başına kullanılmaz. Bir MARS modelinde her bir mafsal bir katsayı ile çarpılır ve terimler toplanır; modelin eğimleri, yani oranlar, tek bir mafsaldan değil, bu katsayılardan hesaplanır: birikimli olarak, aralık aralığa, her aralığın

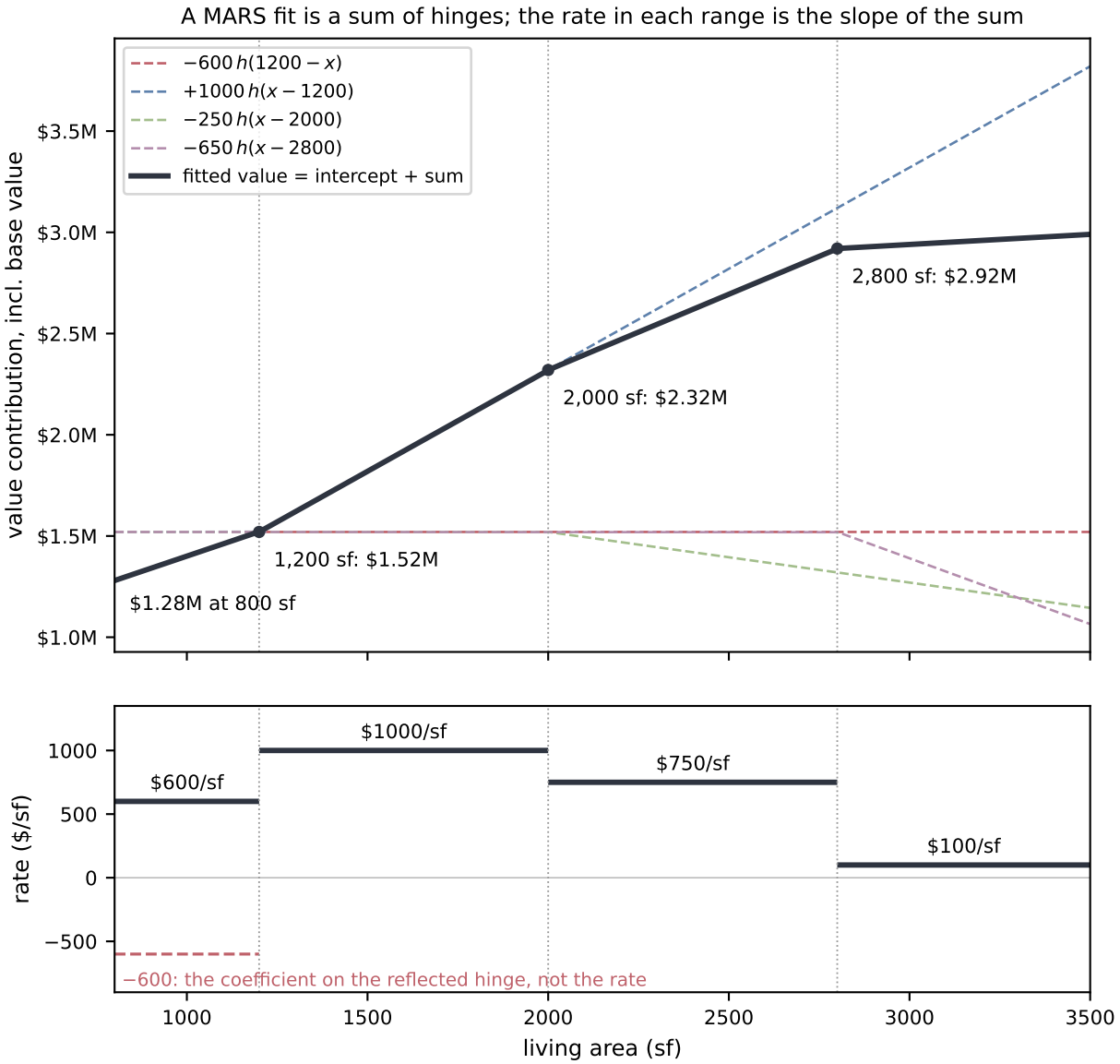
oranı, aralarında düğüm bulunan menteşelerin katsayılarıyla düzeltilmiş bir önceki aralığın oranıdır. Mafsal, MARS'ın tek bir değişken için sahip olduğu tek yapı taşıdır; bir değişken grafiğindeki her kıvrım, bir mafsalın düğümüdür ve her düz bölüm, o noktada ya sıfır ya da doğrusal olan terimlerin toplamıdır. **Aşağıdaki tüm açıklamalarda akılda tutulması gereken nokta şudur: bir mafsalın katsayısı, eğim değildir. Bu, eğime yapılan bir düzeltmedir; o menteşenin düğüm noktasında, soldan gelen eğime eklenen miktardır**. Soldan sağa doğru okunduğunda, bir değişken grafiği ilk segmentinin oranından başlar ve her düğüm, o noktada bulunan katsayılarla bu oranı ayarlar. Okuma kuralı budur ve aşağıdaki Teorem 1 ve 2 bunun kanıtıdır. Model, kesim noktası artı her katsayının kendi menteşesiyle çarpımıdır ve herhangi bir aralıktaki oran, bu toplamın eğimidir.

Yukarıdaki basılı terimleri ele alalım; Şekil 2 her birini toplamlarıyla birlikte ve altında her aralığa ait oranı gösterirken, Şekil 3 ise bu oranların emsal bir öğe ile incelenen öğe arasındaki düzeltmeyi nasıl açıkladığını göstermektedir. 1.200, 2.000 ve 2.800'deki düğümler dört aralık oluşturur. Her aralıkta, düğümü aralığın üzerinde veya solunda yer alıyorsa bir sağ menteşe, düğümü aralığın üzerinde veya sağında yer alıyorsa bir yansıtılmış menteşe etkindir — bir sağ menteşe, düğümünün ötesindeki her aralıkta, bir yansıtılmış menteşe ise düğümünden önceki her aralıkta etki eder. Oran, aktif menteşelerin katsayılarından hesaplanır: aktif sağ menteşelerin katsayılarını toplayın ve aktif yansıtılmış menteşelerin katsayılarını çıkarın. Ortaya çıkan tablo, diğer özellikler belirli bir değer kümesinde tutulduğunda (program konunun değerlerini kullanır) modelin her aralıkta gösterdiği orandır; etkileşimlerin olmadığı bir modelde bu koşul hiçbir şeyi değiştirmez, ancak aşağıdaki 2. Durum'da her şeyi değiştirir:

alan (sf)	aktif menteşeler	oran ($/sf)
1.200'ün altında	$h(1200 - \text{gla})$ sadece	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1.200 ila 2.000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
2.000 ila 2.800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
2.800'ün üzerinde	üç sağ menteşe de	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

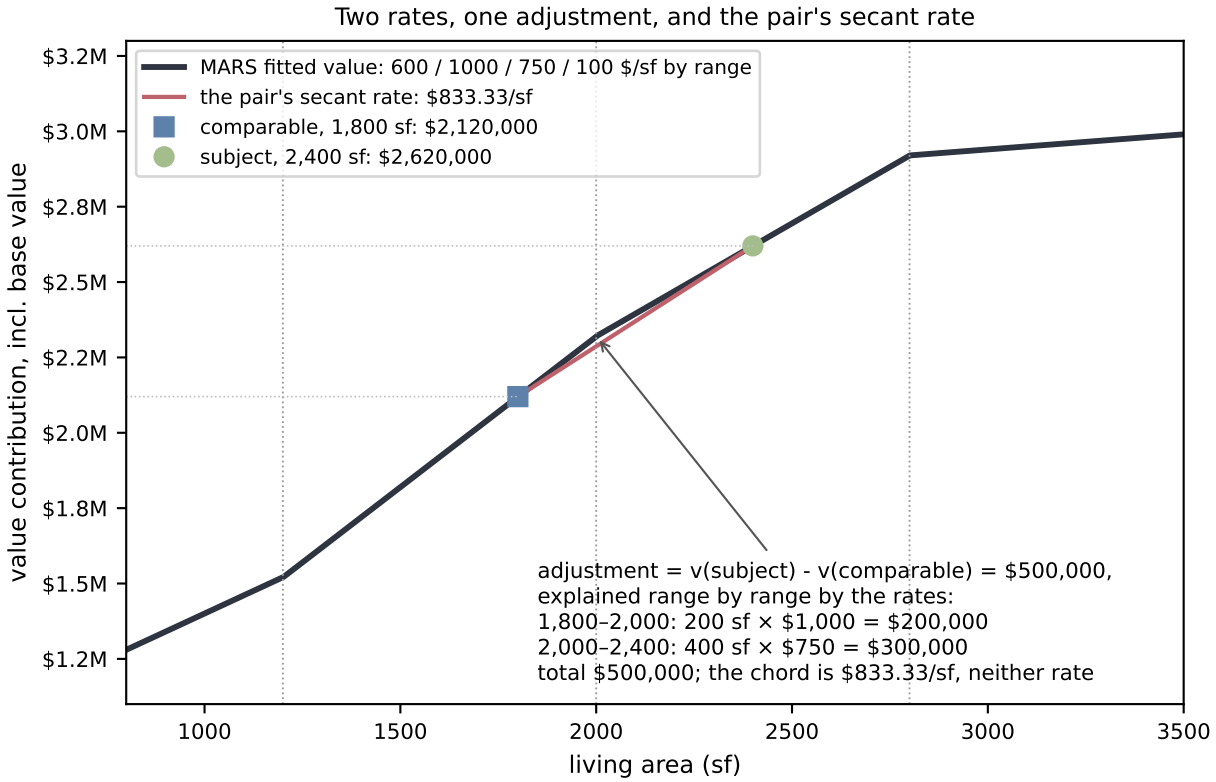
İlk satır, gözden kaçan adımdır. Yansıtılmış bir menteşedeki -600 katsayı, $-\$600$ bir fit kare başına oran değildir. $h(1200 - \text{gla})$ menteşesi, bir evin 1.200 fit kareye ne kadar yetmediğini ölçer ve -600 bu eksikliğin katı bir indirimdir: \$240,000 800 fit karelik bir ev için, 1.200'de sıfıra iner. Eklenen her fit kare, indirimin \$600 kısmını ortadan kaldırır, dolayısıyla oran $+\$600$ olur. (Pozitif bir katsayıyla, aynı menteşe daha küçük olması nedeniyle değer katar ve oranı negatiftir.) Kural, bir kez belirtilmiştir: bir aralıkta, oran, aktif sağ menteşelerin katsayılarının toplamından aktif yansıyan menteşelerin katsayılarının toplamının çıkarılmasıyla elde edilir; ayrıca, modelde varsa, doğrusal terimin katsayısı (düğüm içermeyen bir düz çizgi olarak girilen bir özellik) eklenir. Bununla birlikte bir kural vardır: tam olarak bir düğüm noktasında oran sağdan alınır; böylece bir sağ menteşe düğüm noktasından itibaren sayılır ve bir yansıtılmış menteşe ise yalnızca düğüm noktasının tam altında sayılır; dolayısıyla 1.200 fit kare'deki oran, oradan başlayan aralığın oranı olan \$1,000'dir ve program da bunu aynı şekilde okur.

Bir tablonun doğru şekilde oluşturulup oluşturulmadığının kontrolü, düğüm noktalarındaki uyum değeriyle yapılır. 1.200 fit kare değerinde her bir menteşe sıfırdır ve değer kesim noktasıdır: \$1,520,000; 2.000 değerinde ise $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$; 2.800 değerinde $\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$; ve verilerdeki en küçük ev olan 800 fit kare değerinde ise $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$'dir. 800'den 1.200'e kadar değer \$240,000'e yükselir; bu, \$600'lük bir orandır ve bu, ilk satırdır; katsayıyı oran olarak okuyan bir tabloda, değer 1.200'deki düğüme kadar soldan sağa doğru azalırdı, ancak değerler bunun böyle olmadığını göstermektedir.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Şekil 2: Örnekteki dört menteşe terimi, bunların toplamı ve her aralıktaki oran. Yansıtılmış menteşe $h(1200 - \text{gla})$ üzerindeki katsayı -600 , okuyucunun bunu oranla karıştırabileceği bir yerde işaretlenmiştir; 1.200 fit kare altındaki oran $+600$ 'dir.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Şekil 3: 1.800 fit kare büyüklüğündeki emsal nesne ile 2.400 fit kare büyüklüğündeki konu nesnesine göre hesaplanan değer. Düzeltme, yani iki katkının farkı, $500,000 olup, yürürlükteki oranlar bunu aralık aralık açıklamaktadır; iki noktayı birleştiren kord, yaklaşık $833 bir fit kare, bu çiftin sekant oranıdır; bu, bir düz çizginin sadece bu çift için ihtiyaç duyacağı tek orandır; sıradan bir regresyon, her çift için tek bir oran kullanmalıdır.

Şekil2, dört menteşeyi, bunların toplamını ve her aralıktaki oranı gösterir; okuyucunun bunu oranla karıştırabileceği yerlerde −600 katsayısı işaretlenmiştir.

Programın başa çıktığı iki ek karmaşıklık ve bir el tablosu şunları içermelidir:

- **Etkileşimler**. earth programı, ileri geçiş aşamasında (terimlerin tek tek eklendiği aşama; Friedman 1991, §3), bir özelliğin oranı başka bir özelliğe bağlı olduğunda (bir *etkileşim* durumunda) $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ gibi bir çarpım sonucunu verir. Bu durumda, "lot"un oranı 1.500 fit kare yaşam alanı üzerinde ve altında farklılık gösterir; bir özelliğin oran tablosu, her zaman diğerlerinin sabit tutulduğu (konu değerlerinde tutulduğu) tablodur. Program bir noktayı ve diğer tüm özelliklerin değerlerini alır ve bu noktada her oranı hesaplar.
- **Seviye ve düzeltme**. Kesim noktası ve diğer özelliklerdeki terimler, katkının ölçüldüğü seviyeyi belirler; bunlar her düzeltmede birbirini iptal eder. Program, katkıları yalnızca o özelliğin terimleri olarak raporlar; böylece iki katkı, tam olarak düzeltme kadar farklılık gösterir.

İki durum: etkileşimsiz ve etkileşimli modeller

Bir önceki bölümdeki kural, aşağıda kanıtlanan iki teorem olarak ifade edilebilir ve bu teoremler, bir MARS modelini okuyan her okuyucunun er ya da geç sorduğu bir soruya net bir yanıt verir: Bir oran, basılı terimlerin kaç tanesine gerçekten bağlıdır? Cevap, iki duruma ayrılır.

Durum 1: etkileşim yok

Ayar. $h(u) = \max(0, u)$ olsun; burada u gerçek bir sayıdır. $x, z_1, \ldots, z_q$ özellikleri üzerinde etkileşim içermeyen bir MARS modelinin uyum değeri şöyledir:

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

Burada β_0 kesim noktasıdır; her bir g_k yalnızca z_k'in bir fonksiyonudur; ve g, x'daki tüm terimleri bir araya getirir:

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

Burada $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$, x içindeki menteşelerin farklı düğümleridir; a_j, t_j'daki sağ menteşenin katsayısıdır ve b_j, t_j'daki yansıyan menteşenin katsayısıdır; modelde böyle bir terim olmadığında her ikisi de 0 olur; ve c, düğüm içermeyen bir düz çizgi olarak girilen bir özellik olan $c \cdot x$'in çıplak doğrusal teriminin katsayısıdır; bu, earth tarafından yalnızca `linpreds`'de adı geçen özellikler için veya herhangi bir özellik için `Auto.linpreds` açık olduğunda üretilir (Teorem 1'den sonraki açıklamaya bakınız); bu ekteki her modelde olduğu gibi böyle bir terim olmadığında $c = 0$ olur. $t_0 = -\infty$ ve $t_{K+1} = +\infty$ olsun ve $i = 0, 1, \ldots, K$ için x'nin *segmentleri* olan $S_i = (t_i, t_{i+1})$ olarak adlandıralım; t_i, S_i'nin sol düğümü ve t_{i+1} ise sağ düğümüdür. Her bir S_i üzerinde, g'nin her bir terimi ya tam olarak sıfırdır ya da doğrusaldır; dolayısıyla g, S_i üzerinde doğrusaldır; buradaki eğimi, f'nin başka hiçbir teriminin x'a bağlı olmaması nedeniyle S_i üzerinde de $\partial f / \partial x$ olduğundan, S_i üzerindeki orandır ve r_i olarak yazılır. x'nin oran tablosu, $r_0, r_1, \ldots, r_K$ listesidir. ($K = 0$ adresinde tek bir segment varsa, $(-\infty, +\infty)$ adresindeki tablo, $r_0 = c$ adresindeki tek orandır.) Bir düğüm noktasında g adresindeki oranın türevi yoktur: sol ve sağ türevleri sırasıyla r_{i-1} ve r_i olup, bunlar

$a_i + b_i$ (aşağıdaki Teorem 2) kadar farklılık gösterir; dolayısıyla t_i adresinde bir oran tablosunun gösterdiği değer, burada sağdan alınan bir kural olup, g' adresindeki bir değer değildir.

Teorem 1 (bir segmentteki oran). Bu bağlamdaki gösterimlere göre, her $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$ için,

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

buradaki boş toplam 0'dir. Özellikle, r_i, $2K$'daki menteşe katsayılarından en fazla K'a (her düğüm için bir tane) ve c'a bağlıdır.

Teorem 1'in Kanıtı. i ve $x \in S_i$ noktasını sabit alalım; böylece $t_i < x < t_{i+1}$ olur. g ifadesinin her bir terimini, S_i içinde kalacak kadar küçük bir x mahalle üzerinde ele alalım. $c \cdot x$ teriminin türevi c'dir. t_j'daki sağ menteşe noktası için: eğer $j \leq i$ ise o zaman $t_j \leq t_i < x$ olur, dolayısıyla bu komşuluk bölgesinde $h(x - t_j) = x - t_j$ olur ve türevi 1'dir; eğer $j \geq i+1$ ise o zaman $x < t_{i+1} \leq t_j$ olur, dolayısıyla orada $h(x - t_j) = 0$ olur ve türevi 0'dir. t_j'daki yansıyan menteşe noktası için: eğer $j \geq i+1$ ise o zaman $x < t_j$ olur, dolayısıyla $h(t_j - x) = t_j - x$ olur ve türevi -1'dir; eğer $j \leq i$ ise o zaman $t_j < x$ olur, dolayısıyla $h(t_j - x) = 0$ olur ve türevi 0'dir. noktasında türevlenebilir fonksiyonların sonlu bir toplamı, türevlerin toplamı ile o noktada türevlenebilir$x$; bu da

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \leq i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \geq i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \leq i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \geq i+1} b_j \cdot (-1),$$

belirtilen formülü verir. Sayılamaya gelince: $\{j : j \leq i\}$ ve $\{j : j \geq i+1\}$ indeks kümeleri birbirinden ayrıdır ve birlikte $\{1, \ldots, K\}$ kümesini tamamen kapsar; dolayısıyla her bir düğüm t_j, a_j ve b_j'dan tam olarak birine katkıda bulunur ve asla her ikisine birden katkıda bulunmaz; bu nedenle en fazla K menteşe katsayısı girer ve r_i, S_i'in her noktasında aynıdır. ■

Sınır değere ulaşılır: Her j için $b_j = 0$ ise, en sağdaki S_K segmenti, a_j'in tüm K değerlerini kullanır.

Not (c değeri sıfır olmadığında). earth, bir özelliği düğüm içermeyen tek bir düz çizgi olarak ifade edebilir; ayarın "$c \cdot x$" terimi bunu iki farklı şekilde yapar ve aradaki fark önemlidir. " `linpreds`", " `linpreds = c("GLA")`" gibi adlandırılmış özelliklerin bir listesidir ve düğümlü bir uyum daha iyi olsa bile listedeki her özelliğin doğrusal olarak girilmesini *zorlar*; bu, analistin kararıdır ve uyumun kalitesini düşürebilir. " `Auto.linpreds`", varsayılan olarak açık olan tek bir anahtardır ve hiçbir şeyi zorlamaz: yalnızca, uyumu gerçekten doğrusal olduğu ortaya çıkan bir özelliğin (en küçük gözlemlenen değerde düğümü bulunan tek bir menteşe) earth tarafından nasıl yazılacağını değiştirir; bunu bir menteşe olarak değil, katsayı ve değişken adı olarak yazdırır; uyum aynı kalır. Her iki durumda da earth, aşağıdaki örnekte olduğu gibi, earth'ün özet biçiminde `221.4 * GLA` şeklinde, terimi katsayısı ile birlikte sadece değişken adı olarak yazdırır. Theorem 1, bunu her segmentteki orana ekleme yapan c aracılığıyla işler. Örneğin, şu çağrı:

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

her özelliği doğrusal olarak işler (`degree = 1` ile, böylece doğrusal terimlerin çarpımları da uyum sağlanmadan kalır) ve earth'ün özet biçiminde (uyum sağlanmış bir model değil, örnek çıktı olarak) şunu yazdırır:

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

Yaşam alanı için bu, $c = 221.4$ ayarı ve menteşe içermeyen $K = 0$ ayarıdır: tek bir oran verir; arsa büyüklüğü, banyo ve yatak odaları da aynı şekilde okunur: \$11.80 $r_0 = c =$ \$221.40bir fit kare arsa, \$34,872 bir banyo ve \$17,641 bir yatak odası. Böyle bir model, bu ekte kastedilen anlamda sıradan bir regresyondur; her özellik için tek bir oran vardır. Veriler üzerinde bu tür bir terim, düğümü gözlemlenen en küçük değerde bulunan tek bir sağ menteşe ile aynı çizgidir ve Journal, `Auto.linpreds = FALSE` ile çalışır; bu nedenle modellerinde, değişken grafiği veriler üzerinde düz olan bir özellik, o tek menteşe olarak görünür; örneğin `h(gla-800) 700`, verilerdeki en küçük evdeki düğüm, $c = 0$, $K = 1$ ve $a_1 = 700$: oran, düğümün altında satışın gerçekleşmediği bir aralıkta 0 ve düğümün üzerinde 700 seviyesindedir; dolayısıyla veriler üzerindeki oran tablosu tek satırlıdır. Buradan bir sonuç çıkar; bir düğümdeki oran değişimi, aşağıdaki Teorem 2'de ele alınmaktadır.

Sonuç 1 (yansıma işareti). Katsayısı b_j olan bir yansıma menteşesi, t_j adresinin solundaki her segmente $-b_j$, sağındaki her segmente ise 0 değerini katar. Örnekte, $t_1 = 1{,}200$ adresindeki $b_1 = -600$, r_0 adresine $+600$ değerini katar; bu da bu ekin temelini oluşturan tuzağın tamamıdır.

Kanıt. Teorem 1'deki ikinci toplamı inceleyin. ■

Yedi düğümlü bir örnek ve okurları yenen varsayım

Bu sayının önemi, neredeyse herkesin basılı bir MARS modeline ilişkin yaptığı bir varsayımdan kaynaklanmaktadır: Bir düğümün yanına basılan katsayının, o düğümün solundaki segmentin eğimi olduğu varsayımı. Oysa durum böyle değildir. **Bir menteşenin katsayısı, soldan gelen eğime yapılan bir düzeltmedir, eğimin kendisi değildir**; dolayısıyla bir segmentin eğimi, ilk segmentin eğimi artı sol düğümündeki ve daha solundaki her düğümdeki bu tür düzeltmelerin toplamıdır. Yanlış varsayımı benimseyen bir okuyucu, hesaplamayı kafasında, küçük bir programda veya bir hesap tablosu formülünde dener, sayıların uyum değerlerini vermediğini fark eder ve MARS'ın anlaşılmaz olduğu sonucuna vararak vazgeçer. MARS anlaşılmaz değildir; birikimseldir.

Teorem 2 (kümülatif toplam). Durum 1'deki gösterim sistemine göre, her $i \in \{1, \ldots, K\}$ için,

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

Dolayısıyla, her i için $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ geçerlidir; burada $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ en soldaki segmentteki oran, $r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ ise en sağdaki segmentteki orandır.

Teorem 2'nin Kanıtı. $i \in \{1, \ldots, K\}$ sabit alınsın. Teorem 1'e göre,

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{ve} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

Çıkarma işlemi yapıldığında, c terimi ortadan kalkar; a terimlerinin iki toplamı, a_i terimi kadar farklılık gösterir; ve $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$ olduğundan, b terimlerinin iki toplamı, b_i terimi kadar farklılık gösterir; bu terim, r_{i-1} ifadesinde çıkarılırken, r_i ifadesinde çıkarılmaz. Dolayısıyla $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$. i yerine $j = 1, \ldots, i$ için bu özdeşliği eklediğimizde, sol taraflar birbirine girer:

$(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$, bu da toplam formülünü verir. r_0 ve r_K değerleri, a'ların toplamının boş olduğu $i = 0$ adresindeki Teorem 1'de ve b'ların toplamının boş olduğu $i = K$ adresindedir. ■

Sonuç 2 (okuma kuralı). Durum 1 kapsamında, her $i \in \{1, \ldots, K\}$ için, sol düğümü t_i olan segmentin oranı $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$'dir: bir düğümde yazılı katsayılar, soldan gelen orana eklenir ve bu katsayılar, o noktadan başlayan segmentin oranı değildir. Bu ikisi, tam olarak $r_i = a_i + b_i$ olduğunda, ile çakışır$r_{i-1} = 0$; özellikle, sadece sağ menteşelere sahip ve doğrusal terimi olmayan bir model için bu durum $i = 1$'de gerçekleşir ve Teorem 2'ye göre, ondan önceki düğümlerdeki katsayıların toplamı sıfır olmadığı sürece daha sonraki hiçbir düğümde gerçekleşmez.

Kanıt. İlk eşitlik, Teorem 2'dir. $r_i = a_i + b_i$, ancak ve ancak $r_{i-1} = 0$ bundan çıkar. Eğer $b_j = 0$ ise, tüm j ve $c = 0$ için, Teorem 2'ye göre $r_0 = 0$ olur; dolayısıyla $r_1 = a_1$ ve $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$ olur; bu da, ancak ve ancak bu katsayıların toplamı sıfır olduğunda 0 olur. ■

Sonuç 3 (integral olarak düzeltme). Durum 1'in çerçevesi içinde, g her düğüm noktasında süreklidir; zira her menteşe süreklidir ve dolayısıyla $f(\cdot, z)$ de her z için süreklidir; işte bu, bir düğüm noktasındaki değerin, oraya soldan ya da sağdan ulaşılsa da aynı olmasını sağlar ve oranların bir miktardan diğerine aktarılabilmesini mümkün kılar. x_c ve x_s , bir karşılaştırma nesnesi ve bir denek için x 'in miktarları olsun; diğer özellikler her ikisi için de aynı değerlerde tutulduğunda, $g(x)$ olur; f 'nin x 'yi içeren terimleri, x miktarında x 'nin katkısıdır. Bir aralığın uzunluğu I için $u_1 = \min(x_c, x_s)$, $u_2 = \max(x_c, x_s)$ ve $|I|$ yazalım. O halde, $g(x_s) - g(x_c)$ düzeltmesi, emsal nesnesinin katkısını konu katkısına eşit hale getirmek için eklenen miktar şöyledir:

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

Başka bir deyişle: düzeltme, iki miktar arasındaki oranın integrali olup, oran her segmentte sabit olduğundan integral, yol üzerinde karşılaşılan segmentler üzerinden, oranın genişlikle çarpımının toplamıdır.

İspat. g fonksiyonu süreklidir ve sonlu sayıda parçadan oluşan parça parça doğrusal bir fonksiyondur; dolayısıyla mutlak süreklidir. Bu nedenle, diferansiyel hesabın temel teoremi uyarınca $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du$ elde edilir; türev, düğümler hariç her yerde mevcuttur ve düğümler sonlu bir kümedir. Her bir S_i üzerinde, Teorem 1'e göre integrand r_i'ye eşittir; dolayısıyla $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\, du$, i üzerindeki r_i'nin $S_i \cap [u_1, u_2]$ uzunluğuyla çarpımının toplamıdır; kesişmeyen parçalar 0 uzunluğuna katkıda bulunur; ve $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$, integralin yönelimine göre elde edilir. ■

Oran tablosu g' şeklindedir; doğrudan $g(x_s) - g(x_c)$ olarak hesaplanan düzeltme, bu iki büyüklük arasındaki integraline eşittir; ve Teorem 1 ile 2, g''in neyden oluştuğunu belirtir. Uygulamada düzeltme her zaman katkıların farkı olarak hesaplanır; bu işlem için oranlara hiç gerek yoktur; sonuç ise, aralık aralık okunduğunda oranların neden bunu yeniden ürettiğini açıklar; işte bu da oranları düzeltmenin bir açıklaması ve kontrolü haline getirir, onu hesaplamanın bir yolu değil.

En küçük evi 800 fit kare olan ve yedi düğüm içeren bir veri kümesindeki yaşam alanını ele alalım; bu düğümler 1.200, 1.600, 2.000, 2.400, 2.800, 3.200 ve 3.600 fit kare büyüklüğünde evler bulunan bir veri kümesindeki yaşam alanını ele alalım. Modelde dokuz terim vardır; bunlardan ikisi menteşeleri yansıtmaktadır ve her biri aynı düğümdeki bir sağ menteşeyle eşleştirilmiştir: 1.200 ve 2.400'de:

```
h(1200-gla)    -500
```

```
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

Yedi düğüm, sekiz segment oluşturur. Her bir segmentteki oran, aktif sağ menteşelerin katsayılarının toplamından, aktif yansıtılmış menteşelerin katsayılarının toplamının çıkarılmasıyla elde edilir:

segment (sf)	aktif terimler	oran ($/sf)
800 ila 1.200	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
1.200 ila 1.600	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
1.600 ila 2.000	sağdaki menteşeler 1.200, 1.600; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
2.000 ila 2.400	sağ menteşeler 1.200 ile 2.000 arasında; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
2.400 ila 2.800	sağ menteşeler 1.200 ile 2.400 arasında	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
2.800 ila 3.200	sağ menteşeler 1.200 ile 2.800 arasında	$500 - 300 = 200$
3.200 ila 3.600	sağ menteşeler 1.200 ile 3.200 arasında	$200 - 150 = 50$
3.600'ün üzerinde	yedi menteşenin tamamı sağ tarafta	$50 + 50 = 100$

Tablodan okunması gereken üç şey. En sağdaki segmentin oranı, $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$, yedi sağ menteşenin katsayılarını birleştirir; her düğüm için bir tane olmak üzere, bu da Teorem 1'in $K = 7$ ile sınırını oluşturur; iki yansıyan menteşe burada rol oynamaz, çünkü yansıyan bir menteşe kendi düğümünün sağında düzdür ve en sağdaki segment her düğümün sağında yer alır. En soldaki segment, 800'den 1.200'deki sağ düğüme kadar olan kısım, bunun ayna görüntüsüdür: her düğüm kendi sağ düğümünün üzerinde veya sağında yer aldığı için, yalnızca yansıtılmış menteşeler dikkate alınır ve işaretleri tersine çevrilir. Ve bir çift taşıyan her düğümde adım, iki katsayının toplamıdır: 1.200'de, 700'den 900'$-500 + 700 = +200$; 2.400'de oran 950'den 500'e düşer; bu, -450'luk bir değişikliktir ve bu, tam olarak o düğümdeki iki katsayının toplamına eşittir: -250 ve -200. Düğümü geçmek, sağ menteşeyi açar ve yansıyan menteşeyi kapatır; her iki değişiklik de aynı yönde etki eder.

En sağdaki segmentteki aynı orana yürüyerek de ulaşılabilir: ilk segmentte 700'den başlayın, 800'den 1.200'e ilerleyin ve geçtiğiniz her düğümde, o noktada bulunan katsayıların toplamını ekleyin: $+200$, -100, $+150$, -450, -300, -150, $+50$. Bu rota sekiz segmentin ve dokuz terimin tümüne dokunur ve yine aynı 100'e ulaşır. Doğrudan toplam daha kısadır ve programın yaptığı budur; yürüyüş ise, bir düğümün yanındaki katsayının bir seviye değil bir adım olduğunu görmek için okuyucunun elle bir kez yapması gereken şeydir. 2.400'deki -450 iki yarım adımdır: düğümü geçmek, yansıtılmış menteşeyi $h(2400 - \text{gla})$ geride bırakır ve bununla birlikte düğümün altına eklediği $+$\$200'i de geride bırakır; ve -250'si orada başlayan sağ menteşeyi $h(\text{gla} - 2400)$'yi getirir. $-200 - 250 = -450$ ve oran \$950'den \$500'e düşer.

Şekil 4, gözle kontrol edilebilecek kadar küçük olan beş düğümlü bir model için de aynı sonucu ortaya koymaktadır. Çubuklar, düğümlerde yazan katsayıları; merdiven ise her bir segmentteki oranı temsil eder; merdiven, yansıtılmış menteşe tarafından belirlenen ilk segmentin oranı olan \$900'den başlar ve her basamak, o düğümdeki çubukların toplamıdır. En sağdaki segmentteki oran,

$650 - 250 + 150 - 200 - 150 = 200$, beş sağ menteşenin tümünü kullanır; 1.200'de bulunan ve -900 olarak basılan yansıyan menteşe, ilk segmenti $+900$ olarak ayarlar ve başka hiçbir şeye dokunmaz.

Bu grafiğin şekliyle ilgili iki hususu belirtmekte fayda var; zira bunlar MARS'tan ziyade evlerle ilgili. İlk olarak, eksen sıfırdan değil 800 fit kare'den başlıyor ve grafik eksenden başlıyor: bu ekteki uyumlu bir modelin her grafiği, modelleme yazılımının çizdiği grafikler gibi, verilerdeki en küçük evden en büyüğe kadar uzanır ve bu aralığın dışında hiçbir şey çizmez. Her piyasa bölgesinde, altında satışın gerçekleşmediği en küçük bir ev vardır ve değişken grafik bunun altındaki değerleri göstermez: sıfır değil, ancak satış verilerinin desteklemediği bir değer; formül yine de orada bir sayı verecektir ve bu sayı ekstrapolasyondur. Şekillerde 800 fit kare alt sınır kullanılmaktadır, ancak bu alt sınır piyasa bölgesinin bir nitelikidir, sabit bir değer değildir: farklı piyasa bölgelerinde MLS'de görünen taşınmazların minimum büyüklükleri farklıdır ve bu sınırın nerede olduğu, değerleme uzmanı değil, veri kümesi tarafından belirlenir. İkincisi, eğri şekli pazardan pazara değişir: Kıyı örneğinde en dik aralık 1.200 ila 2.000 fit kare arasındadır ve Şekil4'de bu, ilk segmenttir. Atherton veya Hillsborough gibi yüksek fiyatlı bir bölgede, yaşam alanı (GLA) eğrisinin en dik segmenti, alıcıların bulunduğu 4.000 veya 5.000 fit kareyi aşan bir noktada yer alabilir. Ayrıca, bir inşaat firmasının belirli bir dönemde tek tip büyüklükte ve sorunlu evler inşa ettiği bir mahallede, 1.600 ile 2.000 arasında gösterilen grafikte olduğu gibi, orta aralıkta oranda keskin bir düşüş görülebilir. Daha geniş bir piyasa bölgesi içinde değişken grafikler çeşitlilik gösterir ve oran tablosu, değerleme uzmanının belirli bir grafiğin ne anlama geldiğini nasıl yorumladığını gösterir. Şekil 5 ve 6, bu şekillerden ikisini, basılı olarak görüneceği şekilde çizmektedir; böylece okuyucu, kurallara göre her bir oran tablosunu oluşturabilir ve bunu merdiven grafiğiyle karşılaştırabilir.

Durum 2: etkileşimler

Bir etkileşim terimi, farklı değişkenlerdeki faktörlerin çarpımının bir katsayı ile çarpılmasıyla elde edilir; bu faktörlerden her biri bir menteşe ya da değişkenin kendisidir; örneğin, $\gamma \cdot h(\text{gla} - 1500) \cdot \text{lot}$. Durum 1'deki her şey, tek bir kelime hariç, geçerliliğini korur: bir segmentteki oran artık bir sabit değil, diğer değişkenlerin bir fonksiyonudur. Aşağıda bu ifade ve kanıtı yer almaktadır; ardından bunun değerleme uzmanlarının hesaplamalarına nasıl yansıdığı ele alınmaktadır.

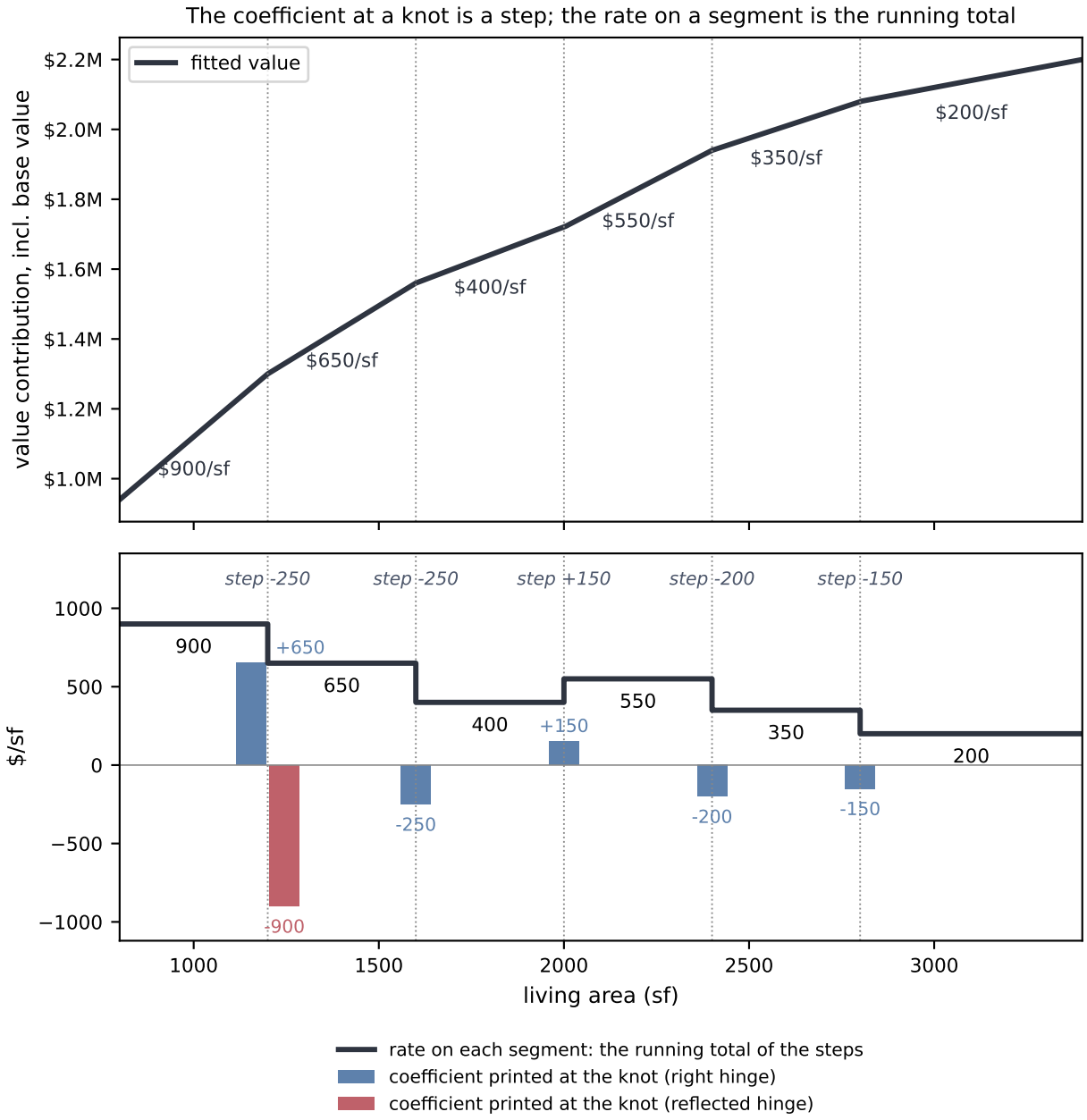
Ayar. $x, z_1, \ldots, z_q$ özellikleri üzerinde etkileşimler içeren bir MARS modeli, şu değeri uydurmuştur:

$$f(x, z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

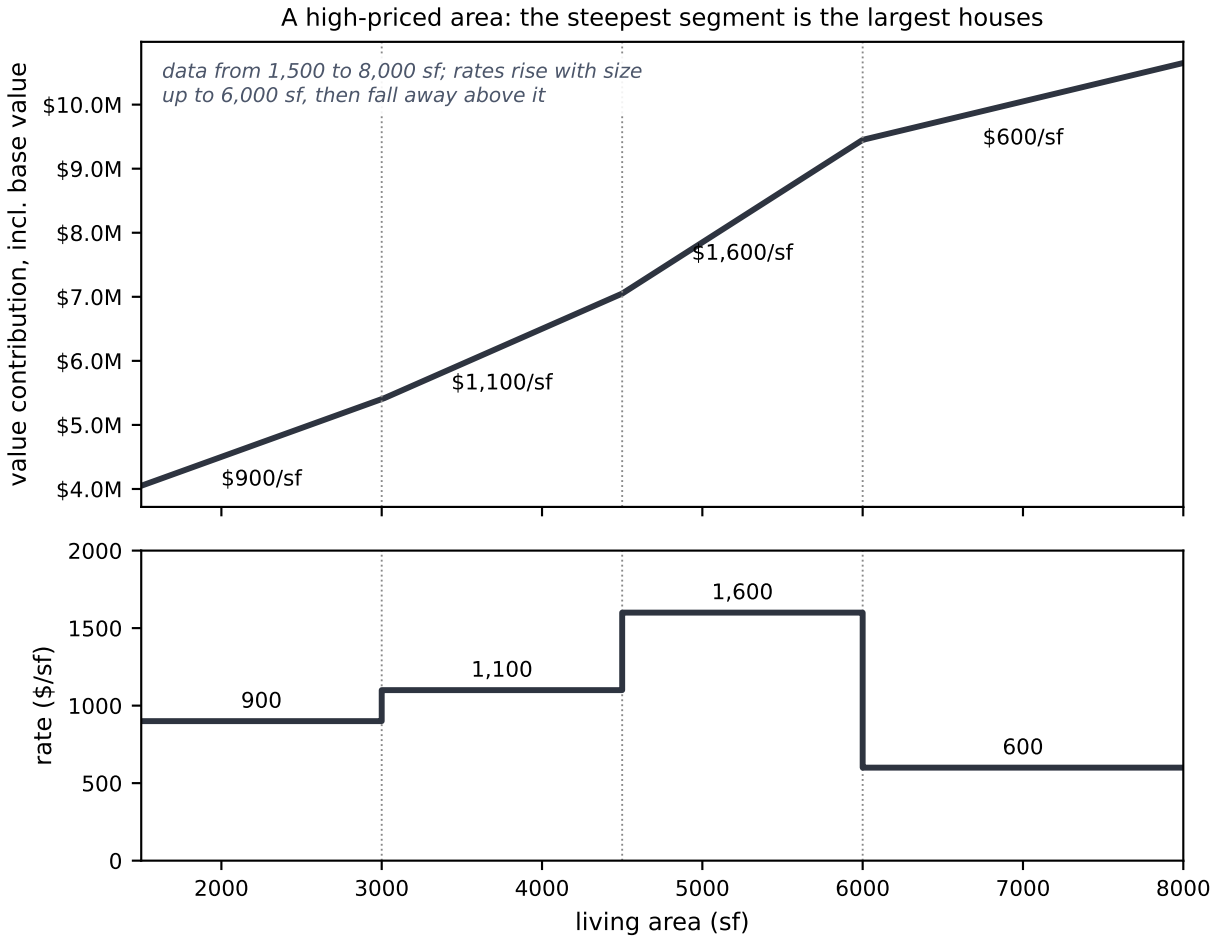
Burada M, kesim noktası dışındaki terimlerin sayısıdır; β_0 kesim noktasıdır ve model, kesim noktası ile terimlerinin toplamından oluşur; m terimi ise $\gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k)$ şeklindedir: bu terimin katsayısı γ_m, terimdeki her bir özellik için bir faktör ile çarpılır. Burada $z = (z_1, \ldots, z_q)$ ve, bir indeksin her özelliği taraması için, z_0, x'yi temsil eder. m teriminde görünen özellikler $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$ kümesini oluşturur; hiçbir özellik bir terimde iki kez görünmez ve her bir faktör $B_{m,k}$, z_k özelliğinin bir fonksiyonudur ve üç türden birine aittir: özelliğin kendisi, z_k; bir sağ menteşe $h(z_k - t)$; veya bir yansıtılmış menteşe $h(t - z_k)$. $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$, x içeren terimler olsun. $m \in M_x$ için, $B_{m,0}(x)$, x içindeki terimin faktörüdür ve terimin diğer özellikleri, yani $k \in F_m$, $k \neq 0$ olan z_k, o terimde x'in ortaklarıdır. Ortak faktörlerin çarpımı için

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k \in F_m,\, k \neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

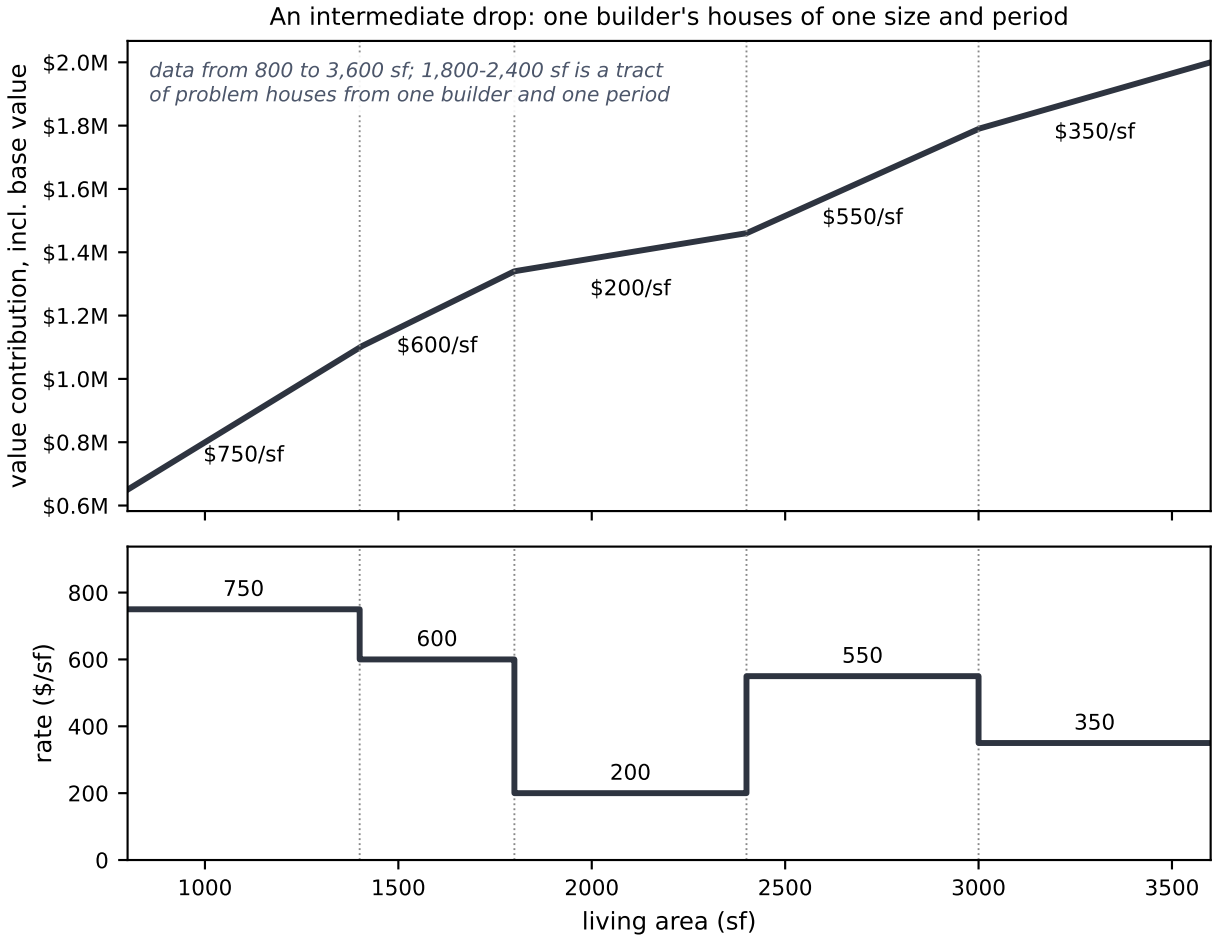
yazın; boş çarpım ise 1 şeklindedir. Başka bir deyişle: konunun diğer özellikleri doldurulduktan sonra, bir terimin ortakları çarpılarak tek bir sıradan sayıya dönüşür; bu sayı, yazdırılan katsayıyla



Şekil 4: 800 fit kare ile başlayan verilere dayalı beş düğümlü bir model: $-900\,h(1200 - \text{gla}) + 650\,h(\text{gla} - 1200) - 250\,h(\text{gla} - 1600) + 150\,h(\text{gla} - 2000) - 200\,h(\text{gla} - 2400) - 150\,h(\text{gla} - 2800)$. Yukarıda, her bir segmente oran yazılmış uyum içinde bulunan değer gösterilmektedir; 800 fit karenin altında bir değer bulunmamaktadır, çünkü bu büyüklükte evler yoktur. Aşağıda, her düğümde bir çubuk olarak gösterilen katsayı ve her segmentteki oran bir merdiven olarak gösterilmiştir: merdivenin her basamağı, o düğümdeki çubukların toplamıdır (burada bir çubuk, bir düğümün bir çift taşıdığı yerde iki çubuk, Teorem 2), dolayısıyla bir segmentteki oran, yanındaki katsayı değil, ilk segmentin oranı artı solundaki basamakların kümülatif toplamıdır: her katsayı, soldan gelen oranı düzeltir.



Şekil 5: 1.500 ila 8.000 fit kare aralığındaki verilere göre pahalı bir bölge: $-900\,h(3000-\text{gla})+1100\,h(\text{gla}-3000)+500\,h(\text{gla}-4500)-1000\,h(\text{gla}-6000)$, ilk düğümde \$5,400,000 ile kesişir. \$900 , \$1,100 , \$1,600 ve \$600 adreslerinde fit kare başına fiyatlar: en dik artış 4.500 ila 6.000 fit kare aralığında görülür; alıcıların yoğun olduğu bu aralıkta fiyatlar en hızlı yükselir, ilk aralıkta artış daha yavaştır ve 6.000 fit kare üzerinde fiyat artışı azalır. Kural değişmez; sadece piyasa değişir.



Şekil 6: 800 ila 3.600 fit kare aralığındaki verilere göre bir ara düşüş: $-750\,h(1400-\text{gla})+600\,h(\text{gla}-1400)-400\,h(\text{gla}-1800)+350\,h(\text{gla}-2400)-200\,h(\text{gla}-3000)$, ilk düğüm noktasında \$1,100,000 ile kesişir. Fiyatlar: \$750 , \$600 , \$200 , \$550 ve \$350 (bir fit kare başına). 1.800 ile 2.400 arasındaki segmentin, tek bir inşaatçı tarafından tek bir dönemde inşa edilmiş, piyasa fiyatlarında sorunlar yaşayan bu büyüklükteki evlerden oluşan bir bölge olduğunu varsayalım (uydurma bir örnek); fiyat orada \$200 seviyesine düşer ve bu seviyenin üzerinde toparlanır. -400 katsayısını 1.800'de o aralığın oranı olarak kabul eden ya da oranların sadece büyüklükle birlikte düştüğünü varsayan bir okuyucu, bu bölgeyi yanlış yorumlamış olur.

çarpıldığında, basit bir yaşam alanı teriminin katsayısı olur ve terim, Durum 1'deki gibi okunur. Eş çarpımı $P_m(z)$, m teriminden x'deki çarpanı çıkarıldığında geriye kalan kısımdır: m terimi $\gamma_m\, B_{m,0}(x)\, P_m(z)$ şeklindedir. Belirli bir noktada z bu bir sayıdır; dolayısıyla bir segment üzerinde terim, x üzerinde $\gamma_m P_m(z)$ katsayısına sahip tek bir menteşe gibi etki eder ve bu çarpım, eşlerin orana nasıl girdiğini gösterir. Eşi olmayan bir terimin $P_m(z) = 1$ değeri vardır ve bu, Durum 1'e ait bir terimdir.

Örneğin, aşağıdaki örnek hesaplamadaki $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ teriminde, yaşam alanı x olarak alındığında, x ifadesindeki çarpan $h(\text{gla} - 1200)$'dir; "one partner" arsa anlamına gelir ve $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)$'dir. 5.000 fit kare büyüklüğündeki bir arsa için $P_m(z) = 0$ ve bu terim orana hiçbir şey eklemez; 10.000 fit kare büyüklüğündeki bir arsa için $P_m(z) = 4{,}000$ ve bu terim, 1.200'de $0.03 \times 4{,}000 = 120$ katsayılı bir menteşe görevi görür ve \$120 1.200 fit karenin üzerindeki orana fit kare başına 120 ekler. Burada bir terimin kaç özellik içerebileceğine dair herhangi bir sınırlama yoktur; earth's `degree` argümanı bu üst sınırı belirler ve aşağıdaki teoremler her derece için geçerlidir. d özelliklere sahip bir terimin $d{+}1$ boyutlarında bir grafiği vardır; ancak d değeri ikiyi aştığında kimse bu grafiği çizemez; yazılım, diğerleri sabit tutulurken her seferinde bir veya iki özellik içeren dilimler gösterir ve Teorem 3, konunun kendi noktasında yapılan aynı dilimlemedir. $P_m(z)$, bu dilimlemenin gerçekleştiği yerdir: bir terimin kaç tane ortağı olursa olsun, bir noktada bunların çarpımı tek bir sayıdır. Dört özellikli $\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$ teriminde, $\gamma = 0.001$ ile, grafiği beş boyutludur, $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$; 10.000 fit kare arsa, 20 yaş ve 3 banyo durumunda $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$ olur ve yaşam alanı boyunca tüm terim, katsayısı $\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 = 120$ olan 1.200'de bir menteşe oluşturur, buna \$120 fit kare eklenir: yukarıdaki iki özellikli terimle aynıdır, ancak katsayısı otuz kat daha küçüktür. Bu nedenle, yüksek dereceli bir terimin katsayısı, ortakları büyük birimlerle ölçüldüğünde genellikle çok küçük bir sayı olarak görünür: birkaç ortak değerin çarpımını çarpar. Ve eğer herhangi bir bileşen, düğümünün sıfır tarafında ise (örneğin 6.000 fit kare'nin çok altında bir alan veya 10 yıldan küçük bir yaş), o zaman $P_m(z) = 0$ olur ve diğer bileşenler ne olursa olsun bu terim hiçbir katkı sağlamaz; derece ne kadar yüksekse, belirli bir taşınmazda bir terimin devre dışı kalma olasılığı o kadar artar. Bu ekteki örneklerde iki yönlü etkileşimler kullanılmaktadır (`degree = 2`).

$t_1 < \cdots < t_K$, $B_{m,0}$ içinde menteşe olan düğümlerin birbirinden farklı düğümleri olsun; burada $t_0 = -\infty$, $t_{K+1} = +\infty$ ve $S_i = (t_i, t_{i+1})$, Durum 1'deki gibi segmentlerdir. $m \in M_x$ ve $i \in \{0, \ldots, K\}$ için şunu tanımlayalım:

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{eğer } B_{m,0},\ x \text{ değişkeninin kendisi ya da } t_j \le t_i \text{ olan bir sağ menteşe } h(x - t_j) \text{ ise,} \\ -1 & \text{eğer } B_{m,0},\ t_j \ge t_{i+1} \text{ olan bir yansıtılmış menteşe } h(t_j - x) \text{ ise,} \\ 0 & \text{aksi halde.} \end{cases}$$

Bir *nokta*, diğer özelliklerin bir değeridir (z). Her $B_{m,0}$, S_i üzerinde doğrusal ya da tam olarak sıfır olduğundan, f, sabit z için S_i üzerinde x'de doğrusaldır; buradaki eğimi, z noktasında S_i üzerindeki orandır ve $x \in S_i$ için $r_i(z) = \partial f / \partial x$ olarak yazılır.

Tüm sembolleri bir kerede görmek için, aşağıdaki örnek hesaplamadaki modeli, Earth'ün yazdırdığı haliyle kullanın: kesim noktası 900.000, $600\, h(\text{gla} - 1200)$, $-350\, h(\text{gla} - 2400)$, $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ ve $15\, \text{lot}$. Özellikleri şunlardır: yaşam alanı, $x = z_0 = \text{gla}$ ve arsa büyüklüğü, $z_1 = \text{lot}$; dolayısıyla $q = 1$; kesim noktası $\beta_0 = 900{,}000$'dir ve $M = 4$ terim bulunmaktadır. 10.000 fit kare arsa üzerinde 2.000 fit kare yaşam alanına sahip bir taşınmazda:

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	mülkteki terim
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	yok	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 2400)$	yok	1	$-350 \times 0 = 0$
3	0.03	$\{0, 1\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$
4	15	$\{1\}$	yok	lot	(M_x içinde değil)	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

Dolayısıyla $M_x = \{1, 2, 3\}$: 4. terim, x içinde herhangi bir faktöre sahip değildir, yaşam alanından bağımsız olarak aynı miktarı ekler ve x oranına dahil olmaz. Uyum değeri $f = 900{,}000+480{,}000+0+96{,}000+150{,}000 = \$1{,}626{,}000$'dir. 1. ve 2. terimlerin eş terimi yoktur, dolayısıyla $P_1(z) = P_2(z) = 1$; 3. terimin ise bir eş terimi vardır ve bu, yukarıdaki örnekteki çarpan olan $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$'dir. Bundan çıkan Teorem 3, bunları orana dönüştürür. Yaşam alanı, $t_1 = 1{,}200$ ve $t_2 = 2{,}400$ düğümlerine sahiptir ve taşınmaz, bunların arasındaki S_1 segmenti üzerindedir; burada terimler 1 ve 3 etkindir, terim 2 ise değildir ($s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$); dolayısıyla $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$, örnekteki tablodaki 10.000 fit kare taşınmaz için oran budur.

Teorem 3 (bir aralık üzerindeki oran, etkileşimler dikkate alındığında). Bu gösterim sistemine göre, her i ve her z noktası için,

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

Teorem 3'ün Kanıtı. i, z noktası ve $x \in S_i$ sabitlerini belirleyelim. $m \notin M_x$ içeren bir terim, x'de hiçbir çarpan içermez ve x'de sabittir; x'deki türev değeri 0'dir. $m \in M_x$ içeren bir terim, $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$'ye eşittir; burada $P_m(z)$, x'ye bağlı değildir. Teorem 1'in ispatındaki durum analizine göre, tek faktör $B_{m,0}$'a uygulandığında, $B_{m,0}$'in x'daki türev değeri, özellik kendisi için 1; düğümü t_i'un üzerinde veya solunda ya da t_{i+1}'un üzerinde veya sağında olmasına göre sağ menteşe için 1 veya 0; düğümü t_{i+1}'un üzerinde veya sağında ya da t_i'un üzerinde veya solunda olmasına göre yansıyan menteşe için -1 veya 0'dur; yani, $s_{m,i}$'ye eşittir. Dolayısıyla terimin türevi $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$'dir ve sonlu bir toplam olan f'nin türevi, bunların toplamıdır. Değer, hangi $x \in S_i$'ın seçildiğine bağlı değildir. ■

Teorem 1, M_x içindeki hiçbir terimin bir eşi bulunmadığı özel durumdur; dolayısıyla her $P_m(z) = 1$ olur; toplamın terimlerini düğümlerine göre gruplandırmak, orada kanıtlanan formülü verir. Üç sonuç, eşlerin nasıl değiştiğini belirtir; bunlardan sonuncusu, düğüm başına bir sınırlamasının geçerli olmamasıdır ve aşağıdaki örnekte gösterilen "terim sıfırlanabilir" durumudur.

Sonuç 4 (oran, yalnızca bir noktada bir sayıdır). Durum 2 çerçevesinde, her bir i için r_i oranı, z noktasının bir fonksiyonudur. z içinde, $s_{m,i} \neq 0$ içeren her $m \in M_x$ teriminin bir eşi olmadığı durumlarda bu oran sabittir. $s_{m,i} \neq 0$ ile bir terimin bir eşi olduğunda, $r_i(z)$, $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ fonksiyonudur; bu fonksiyon, terimlerin tam olarak birbirini ortadan kaldırdığı durumlar hariç, eşlerin değerlerine göre değişir; aynı segment üzerinde aynı x değerine sahip iki taşınmaz, eşlerinin çarpımları farklı olduğunda ve bu farklar birbirini ortadan kaldırmadığında, x için farklı oranlara sahiptir. Bu nedenle program bir nokta alır ve tek bir taşınmaz için tek başına bir oran tablosu mevcut değildir.

Kanıt. Teorem 3'e göre, $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$. $s_{m,i} \neq 0$ olan her terimin bir eşi yoksa, bu tür her P_m, boş çarpım 1 olur ve toplam bir sabittir. Aksi takdirde, toplamda en az bir $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ terimi bulunur; burada $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ ve P_m, her biri bir eşin sabit olmayan bir fonksiyonu olan bir veya daha fazla faktörün çarpımıdır; dolayısıyla, toplamın z sabit olması için bu terimlerin birbirini tamamen ortadan kaldırması gerekir. ■

Sonuç 5 (x aralığındaki bir segmentte, oran her bir eş için değişken bir grafiktir). Durum 2'nin koşulları çerçevesinde, i değerini, bir eş olarak z_p ($p \geq 1$) değerini ve diğer tüm özelliklerin değerlerini sabitleyin. O zaman $z_p \mapsto r_i(z)$, z_p'nin kesintileri M_x'daki terimlerin faktörlerinin $B_{m,p}$ düğümleri arasında yer alan, parçalı doğrusal bir süreklidir. Her bir eş sabit tutulduğunda x boyunca, oran yalnızca x'nın $t_1, \ldots, t_K$ düğümlerinde değişir; oran yüzeyi, x ve partnerlerinin ortak uzayında hem x'nın düğümleri hem de her bir partnerin düğümleri tarafından kesilir.

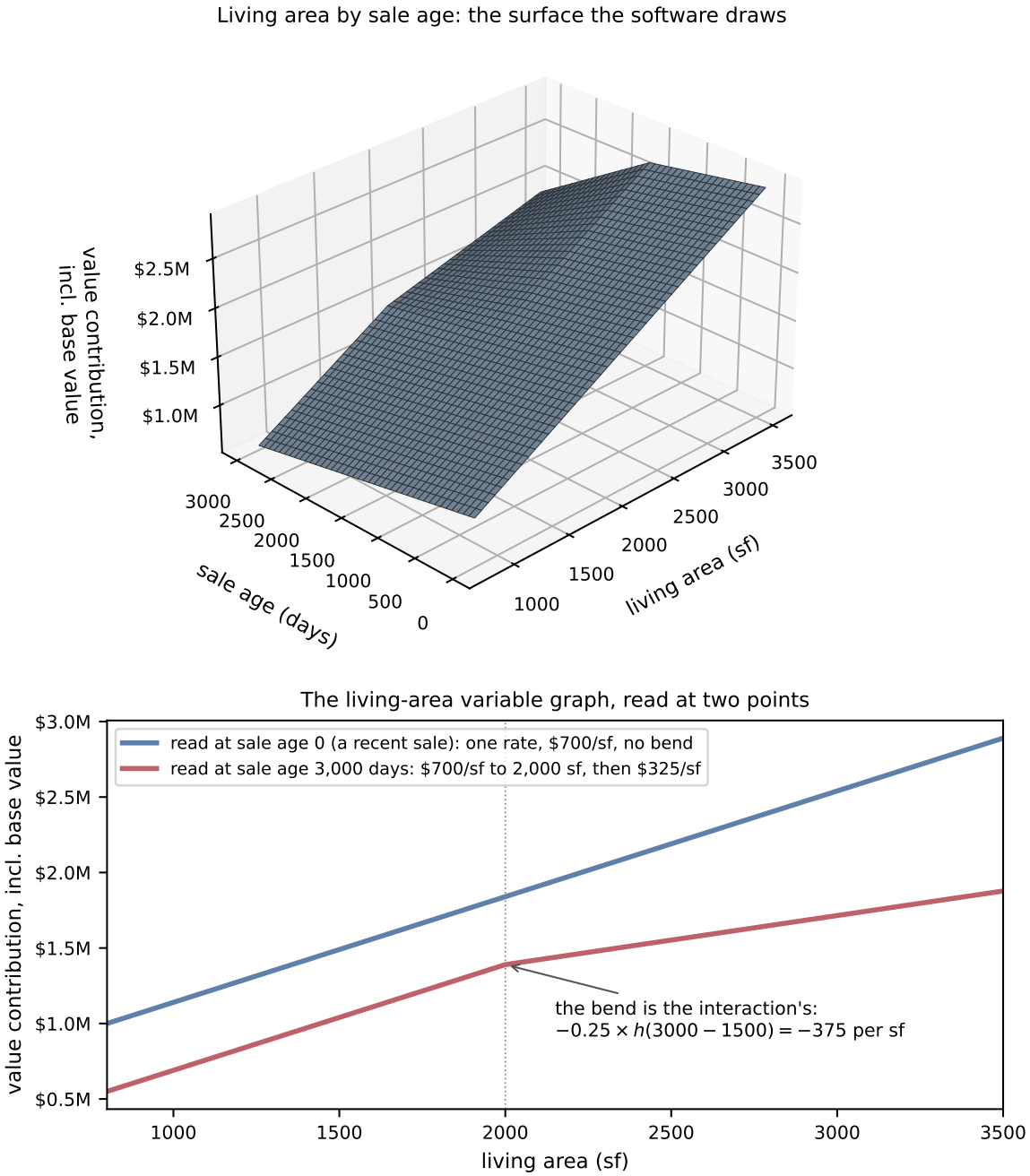
İspat. Diğer özellikler sabit tutulduğunda, her bir $P_m(z)$, 1 (eğer $p \notin F_m$ ise) ya da tek faktör $B_{m,p}(z_p)$ ile çarpılmış bir sabittir; bu faktör ise z_p'in kendisi, $h(z_p - t)$ ya da $h(t - z_p)$'dır: z_p'in, en fazla bir kesme noktası olan (bu nokta düğüm noktasıdır) kesikli doğrusal bir fonksiyondur. Teorem 3'ün $r_i(z)$ için verdiği gibi, bu tür fonksiyonların sonlu bir doğrusal kombinasyonu, sürekli ve parça parça doğrusaldır; kesintiler yalnızca bazı toplama terimlerinin kesintiye uğradığı yerlerde görülür. x adresindeki ifade, Teorem 3'ün kendisidir: sabit z için, $r_i(z)$ her bir S_i üzerinde tek bir sayıdır ve segmentler yalnızca x'in düğüm noktalarında kesişir. ■

Sonuç 6 (Teorem 1'deki sınır geçerli değildir). Durum 2'de, Teorem 3'ün $r_i(z)$ formülünde sıfırdan farklı bir terim içeren terimlerin sayısı, yalnızca $|M_x|$ ile sınırlıdır; bu, x içeren terimlerin sayısıdır ve K değerini aşabilir: x şeklindeki bir düğüm, her biri farklı bir terim olan farklı ortaklarla M_x formülünün birkaç teriminde görünebilir. Tersine, $s_{m,i} \neq 0$ içeren bir terim, eş teriminin çarpımı sıfır olduğu bir noktada hiçbir katkı sağlamaz.

Kanıt. $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\text{lot}$ ve $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\text{age} - 10)$ terimleri, aynı düğüme sahip M_x terimlerinin farklı terimleridir ve 1,500 üzerindeki segmentte her ikisi de $s_{m,i} = 1$ değerine sahiptir; dolayısıyla her ikisi de katkıda bulunur ve $r_i(z) = \gamma_1\,\text{lot} + \gamma_2\, h(\text{age} - 10)$, tek bir düğümden iki toplama terimi içerir; ortakların eklenmesi, aynı düğümde sınırsız sayıda yeni terim ekler. Tersini ele alalım: ortağı, $\text{lot} < 6000$ olan bir noktada bir menteşe $h(\text{lot} - 6000)$ olan bir terim ele alalım: o zaman $P_m(z) = 0$ olur ve $s_{m,i} \neq 0$ olmasına rağmen terim sıfıra iner; $\text{lot} > 6000$ olan bir noktada ise bu olmaz. ■

Burada, editörün kendi değerlemelerinden elde ettiği pratik bir gözlem yer almaktadır. Etkileşimlere izin verildiğinde, yazılımın değişken için tek başına çizdiği yaşam alanı grafiği genellikle düz, tek bir oran olarak ortaya çıkar; oysa etkileşim içermeyen bir modelin yaşam alanına ekleyeceği kıvrımlar, bunun yerine etkileşim terimlerinde, tipik olarak satış yaşı (satış ile yürürlük tarihi arasındaki süre) ile yaşam alanı veya banyo sayısı ile yaşam alanı gibi terimlerde görülür. Teorem 3, düz çizginin neden oran olmadığını açıklar. earthUI'deki değişken başına grafik, eşleşmesi olmayan terimleri çizer; buna karşılık plotmo'nun birinci derece grafiği, diğer değişkenleri medyan değerlerinde tutarak tüm modelin bir kesitini çizer. Etkileşim terimleri başka yerlerde yüzeyler olarak çizilir (plotmo'nun birinci ve ikinci dereceden grafikleri, Milborrow 2024b; earthUI bunları yan yana gösterir). Herhangi bir gerçek taşınmazda, yaşam alanı oranı, düz çizginin eğimi artı her aktif etkileşim terimi için katsayısının eş terim faktörünün değeriyle çarpımıdır; bu oran, söz konusu terimlerin yaşam alanı düğümlerinde değişir ve ne kadar değişeceği eş faktörlere bağlıdır: altı yıl önceki bir satış ile geçen ayki bir satış ya da iki banyolu bir ev ile dört banyolu bir ev, yaşam alanı grafiği tek bir çizgi gösterse de farklı yaşam alanı fiyat tablolarına tabidir. Oranı doğrusal bir çizgi olarak kabul eden bir okuyucu, bir üst seviyede yine engelle karşılaşır; konunun bulunduğu noktadaki oran tablosu bu engeli aşmanın yoludur. Şekil7, yazılımın yaptığı gibi, yaşam alanı ve satış yaşı üzerinde bir yüzey olarak böyle bir modeli çizer ve ardından iki farklı satış yaşı için yaşam alanı değişken grafiğini buradan okur.

Şekil 8, Şekil 2'daki piyasadan yola çıkarak aynı fikri ters yönde ele almaktadır. Bu pazar için, yaşam alanı ile satış yaşı arasındaki etkileşimi içeren bir model oluşturulmuştur; böylece yaşam alanının ana etkisi tek bir düz çizgi oluşturur (\$500/fit kare) ve dört etkileşim terimi eğrilikleri oluşturur. Yazılımın yaşam alanı için kendi başına çizdiği grafik, düz bir çizgidir. Dört yıllık bir satış verisine göre, yaşam alanı oranları dolarına kadar Şekil 2'dekilerle aynıdır: \$600, \$1,000, \$750



Şekil 7: Yaşam alanı ile satış süresi arasındaki etkileşim: $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$, 800 ila 3.500 fit kare aralığındaki veriler ve en fazla 3.000 gün önce gerçekleşmiş satışlar temel alınmıştır. Yukarıda, modelleme yazılımının bu ikili için çizdiği yüzey gösterilmektedir. Aşağıda, Teorem 3'ün gerektirdiği şekilde iki noktada okunan yaşam alanı değişkeni grafiği yer almaktadır: 1.500 güne kadar olan herhangi bir satışta ortak faktörü $h(\text{saleage} - 1500)$ sıfırdır, etkileşim hiçbir katkı sağlamaz ve grafik \$700 fit kare değerinde tek bir düz çizgidir; 3.000 gün öncesine ait bir satışta ortak değeri 1.500'dür; etkileşim, 2.000 fit kare üzerindeki alanlarda fit kare başına $0.25 \times 1{,}500 = 375$ değerini çıkarır ve buradaki oran \$325 'dir. Yaşam alanı ana etkisi (ortak olmadan, yalnızca yaşam alanındaki terimler) her ikisinde de aynı düz çizgidir; eğrilik etkileşime aittir ve yalnızca ortak aktif olduğunda ortaya çıkar.

ve $100; yeni bir satış verisine göre ise düz bir çizgi izlemektedir; iki yıllık bir veriye göre ise bu iki değer arasında yer almaktadır. Bu model, bir noktayı vurgulamak amacıyla oluşturulmuştur; satış verilerine uyumlu değildir ve gerçek bir yenileme çalışması2'da gösterildiği kadar düzgün bir sonuç vermeyecektir; ancak işleyiş, gerçek bir yenileme çalışmasında kullanılan mekanizmayla aynıdır ve bu nedenle, etkileşimler eklendikten sonra yaşam alanı grafiğinin düzleştiğini gören bir değerleme uzmanı, eğrilikleri gözden kaçırmış sayılmaz. Bükülmeler etkileşim terimlerine taşınmıştır; burada yalnızca bir noktadaki okuma değeri sayesinde bunlar yeniden elde edilebilir. Etkileşimler içeren bir modelin ana etki grafiği, değişkenin terimlerini tek başına gösterir; bu, her etkileşim teriminin sıfır olduğu bir ortaklık ayarındaki kesiti (burada, yeni bir satış) temsil eder, pazarın şeklini değil; konuyla ilgili değişken grafiğine bakınız.

Son sonuç, oranla değil, düzeltmelerle ilgilidir ve satış tablosuna yansıtılan da budur.

Teorem 4 (bir düzeltmenin bölünmesi sıraya bağlıdır). Durum 2 bağlamında, $y = z_p$ ($p \geq 1$) diğer özelliklerden biri olsun ve w kalanları, z_k ise $k \notin \{0, p\}$'yi temsil etsin; argümanları bu şekilde gruplandırılmış f için $f(x, y, w)$ yazılsın. Bir emsal değeri (x_c, y_c, w) ve bir konu (x_s, y_s, w) olsun; her ikisi için de w aynıdır. y adresindeki bir değer y^* için, *y adresinde y^* konumunda tutulan x adresine yönelik* düzeltmeyi şu şekilde tanımlayalım:

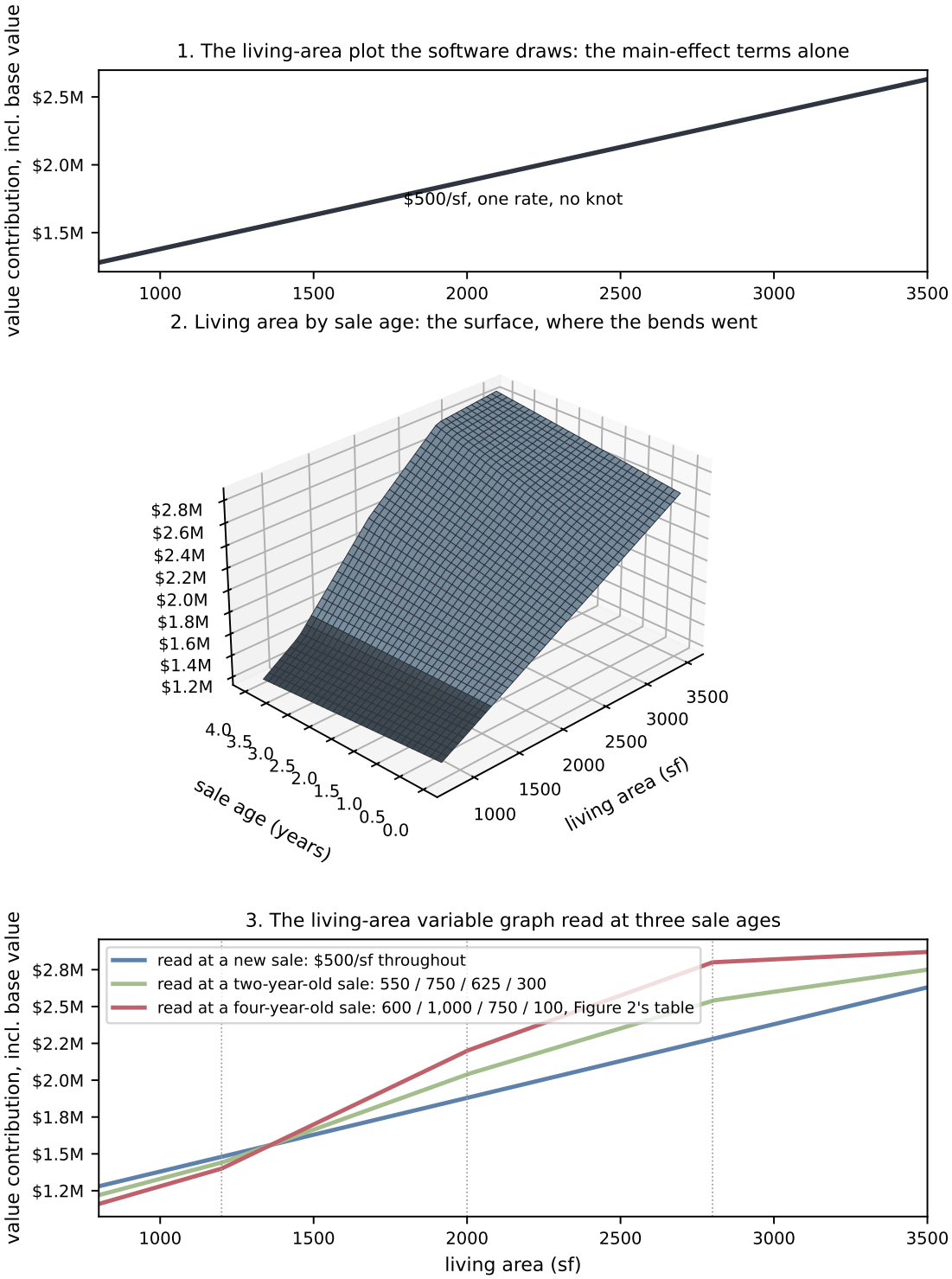
$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

$M_{x,y}$, hem x hem de y'yi içeren terimler olsun. Bu tür her terim, katsayısının üç parçayla çarpımıdır: $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$: $A_m(x) = B_{m,0}(x)$, x içindeki faktörüdür; bu, x'in kendisi veya x içindeki bir menteşedir; $C_m(y) = B_{m,p}(y)$, y içindeki faktörüdür; bu, y'in kendisi veya y içindeki bir menteşedir; ve $Q_m(w)$, kalan özelliklerdeki faktörlerinin çarpımıdır; bu özelliklerin her biri, terimin kendisi veya içindeki bir menteşedir ve terimin başka faktörü olmadığında 1 olur. Aşağıdaki örnekte bu tür bir terim $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ olup, $A_m(x) = h(\text{gla} - 1200)$, $C_m(y) = h(\text{lot} - 6000)$ ve $Q_m(w) = 1$ şeklindedir. "$\Delta_x(y_s)$" ve "$\Delta_x(y_c)$" değerlerini, "x" için düzeltme olarak yazınız; burada "y" değeri, incelenen mülk için "y_s" ve emsal mülk için "y_c" değerlerinde tutulmaktadır; yani "$\Delta_x(y^*)$" değeri, "$y^* = y_s$" ve "$y^* = y_c$" değerlerinde tutulmaktadır; örnekte, "x" değeri yaşam alanı ve "y" değeri arsa alanı olup, "$\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$" değeri emsal mülkün 5.000 fit kare arsa alanı ve "$\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$" değeri incelenen mülkün 10.000 fit kare arsa alanı için geçerlidir. Ardından

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

Oysa $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ adresindeki toplam fark, y^* adresindeki herhangi bir seçimi içermez. Bu ifade, iki özellikli bir dilimle ilgilidir; bir ortak y ve diğer her şey her iki özellik için de aynı w değerinde tutulur; ikisi arasında üç veya daha fazla özellik farklılık gösterdiğinde, toplamın bunlar arasında dağılımı, tek özellikli hareketlerden oluşan daha uzun bir zincir boyunca aynı şekilde yola bağlıdır ve teorem, henüz hareket ettirilmemiş özellikler mevcut değerlerinde tutularak zincirin her adımı için geçerlidir. Özellikle, tek bir $\gamma\, A(x)\, C(y)$ terimi varken ve w içinde hiçbir faktör bulunmadığında, x için yapılan iki ayarlama $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$ kadar farklılık gösterir; bu fark, x içindeki hareket A'i değiştirdiğinde ve iki özellik C açısından farklılık gösterdiğinde 0 değildir. $A = h(x - t)$ ve $C = y$ için bu fark $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$'dir; $A = h(x - t)$ ve $C = h(y - s)$ için, aşağıdaki örnekte olduğu gibi, $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$'dir.

Teorem 4'ün Kanıtı. f terimlerini, içerdikleri x ve y öğelerine göre gruplandırın. Ne x ne de y içeren bir terim, (x_s, y^*, w) ve (x_c, y^*, w) adreslerinde aynı değeri alır ve $\Delta_x(y^*)$ adresinde birbirini ortadan kaldırır. y içeren ancak x içermeyen bir terim de benzer şekilde birbirini ortadan kaldırır. x içeren ancak y içermeyen bir terim, $\Delta_x(y^*)$ adresine y^*'a bağlı olmayan bir miktar katkıda bulunur; dolayısıyla $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$ adresinde birbirini ortadan kaldırır. $m \in M_{x,y}$ terimi, $\Delta_x(y^*)$'a



Şekil 8: Şekil 2'deki pazar, yaşam alanı ile satış yaşı etkileşimine göre: $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$; satış yaşı 0 ila 4 yıl arasındadır. Paneller başlıklarında açıklanmıştır; dört yıllık dönemde alttaki grafikteki oranlar, Şekil 2, $120,000 'deki oranların tam olarak aynısıdır, ancak seviye olarak daha düşüktür. Gösterim amacıyla oluşturulmuştur, uyumlandırılmamıştır.

$\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ katkıda bulunur; $y^* = y_s$ ve $y^* = y_c$ değerlerini belirleyip çıkarma işlemi yapıldığında belirtilen toplam elde edilir. Toplam fark, f fonksiyonunun iki değeri arasındaki farktır ve y^*'dan bahsetmez. ■

Dolayısıyla, etkileşimin değeri özelliklerden herhangi birine değil, özellik çiftine aittir. Emsal nesnenin değerlerine göre her seferinde tek bir özelliği düzelten bir tablo ile, konu değeri olan nesnenin değerlerine göre düzelten bir tablo, toplam değer konusunda hemfikir olurken, dağılım konusunda fikir ayrılığına düşer. Diğer özellikleri incelenen mülkün konu değerlerinde sabit tutmak savunulabilir bir kuraldır ve programın kullandığı yöntem budur; bir raporda hangi kuralın kullanıldığı belirtilmelidir. Uniform Residential Appraisal Report (URAR) gibi standart bir konut tablosunda etkileşim için bir satır bulunmaz. Her seferinde tek bir özellik üzerinde yapıldığında, bu iki işlem eşleri zıt uçlarda tutmalıdır — yaşam alanı düzeltmesi konu nesnesinin arsa değerine göre yapılır, ardından arsa emsal nesnenin yaşam alanına göre yapılır ya da tersi — böylece etkileşim bir kez sayılır ve satırların toplamı modelin toplam farkına eşit olur. Katkılar doğrudan hesaplandığında, bir tablo etkileşimi her bir özelliğe ait satırların yanında, konu ve emsal mülk arasındaki etkileşim terimlerinin farkı olarak ayrı bir satırda da gösterebilir; bu durumda her satır bir terim grubu olur ve herhangi bir sıra seçilmesi gerekmez. Aşağıdaki örnekte üç satır şunlardır: yaşam alanı $240,000, arsa $75,000 ve arsa bazında yaşam alanı $120,000; bunların toplamı aynı değere, yani $435,000'a eşittir. Etkileşimler söz konusu olduğunda, çiftin sekant oranı iki şekilde değişir: birincisi kesişen aralıklar üzerinden, ikincisi ise çiftin ortaklar içindeki konumuna göre.

Etkileşimli çözümlü bir örnek

Yine bir sahil pazarı; bu sefer iki özellik var: yaşam alanı ve arsa büyüklüğü; ve bunlar arasında tek bir etkileşim. earth prints:

```
(Intercept)                 900000
h(gla-1200)                    600
h(gla-2400)                   -350
h(gla-1200)*h(lot-6000)       0.03
lot                             15
```

Teorem 3'te belirtildiği gibi okuyun. Yaşam alanı, 1.200 ve 2.400 olmak üzere iki düğüme sahiptir ve M_{gla} içinde üç terim bulunur: iki düz menteşe ve eşi $h(\text{lot} - 6000)$ olan etkileşim. 1.200 ile 2.400 arasındaki segmentte, 1.200'deki basit menteşe aktiftir ve etkileşimin 1.200'deki menteşesi de aktiftir, bu nedenle buradaki oran $600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$ şeklindedir: arsa büyüklüğüne göre değişken bir grafik olup, 6.000 fit kareye kadar olan arsalar için 600 sabit kalır ve her bir fit kare artış için 3 sent artar. 2.400'ün üzerinde, 2.400'deki eşik devreye girer ve oran $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$ olur. Arsanın kendi oranı, 6.000 fit kare üzerindeki arsa alanları için $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$ ve 6.000 fit kare altındaki arsa alanları için 15 şeklindedir; dolayısıyla her bir özelliğin oranı, diğerinin miktarına bağlıdır.

İki nokta, iki tablo. Programın, 800 ila 3.500 fit kare aralığındaki yaşam alanı için hazırladığı ücret tablosu; biri 5.000 fit kare arsa, diğeri ise 10.000 fit kare arsa üzerinden hesaplanmıştır. Her sütun, arsa büyüklüğünün sadece o değerde tutulduğu ve başka hiçbir değerde tutulmadığı durumlarda, modelin yaşam alanı eğimini göstermektedir:

yaşam alanı bölümü (sf)	5.000 lotluk fiyat ($/sf)	10.000 lotluk fiyat ($/sf)
800 ila 1.200	0	0
1.200 ila 2.400	600	720
2.400 ila 3.500	250	370

Daha küçük partide ortak faktör $h(5000-6000)$ sıfırdır; dolayısıyla etkileşim hiçbir katkı sağlamaz ve tablo, etkileşimin olmadığı bir modelin vereceği tablo ile aynıdır; bu, Sonuç 6'nın "terim sıfırlanabilir" durumudur. Daha büyük partide ortak 4,000 şeklindedir; etkileşim, 1.200'ün üzerindeki her segmente $0.03 \times 4{,}000 = 120$ ekler ve aynı düğüm (1.200) iki aktif terime beslenir; bu da "düğüm başına bir" sınırının ihlali anlamına gelir.

Şimdi düzeltmeye geçelim. Emsal nesne, 5.000 fit kare büyüklüğündeki bir arsa üzerinde 1.800 fit kare alana sahip olup, belirlenen değeri $1,335,000'dir; konu ise 10.000 fit kare arsa üzerinde 2.200 fit kare alana sahip ve değerlemesi $1,770,000 olarak belirlenmiştir. Açıklanması gereken toplam tutar $435,000'dır. Önce, emsal arsasının arsasına göre yaşam alanını, ardından da söz konusu nesnenin yaşam alanına göre arsayı düzeltin. Her düzeltme, karşılaştırılan iki değerin farkıdır; düzeltme tek bir segment içinde kalıyorsa, bu fark genişlik çarpı orandır; tabloda da bu şekilde yazılmıştır:

	önce yaşam alanı, sonra arsa	önce arsa, sonra yaşam alanı
yaşam alanı düzeltmeleri	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 = 288{,}000$
arsa düzeltmeleri	195,000	147,000
toplam	435,000	435,000

Arsa düzeltmeleri de aynı şekilde katkı paylarındaki farklardır ve oranlar bunları açıklamaktadır; arsanın kendi oranı 6.000 fit kare seviyesinde değişir: söz konusu arsanın 2.200 fit kare alanına göre arsa oranı, eşik değerinin altında $15 ve üzerinde $45 olduğundan, 5.000'den 10.000'e geçiş $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$ olur, $5{,}000 \times 45$ değil; emsal mülkün 1.800 fit kare büyüklüğünde ise bu değer $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$'dir. Toplamlar, Teorem 4'ün belirttiği gibi birbiriyle uyumludur ve bölünmeler $48,000 kadar farklılık gösterir; bu da tam olarak teoremin formülüdür: $0.03 \times [h(2200-1200) - h(1800-1200)] \times [h(10000-6000) - h(5000-6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$. Bu $48,000 değeri, evin fazladan 400 fit kare *ve* arsanın fazladan 4.000 fit karesinin bir arada bulunmasının değeridir; bu değer her iki özelliğe de ait değildir ve hangisi ikinci olarak düzeltilirse o, bu değeri alır. Programın kuralına göre, diğer özellikler konunun değerlerinde tutulduğunda, sağdaki sütunda yaşam alanı değeri $288,000 ($720) olarak bir fit kare olarak verilir ve raporda oranın hangi noktada okunduğu belirtilir:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1050000.0
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

Her iki katkı da, söz konusu mülkün 10,000 fit kare büyüklüğündeki arsası üzerinden hesaplanmıştır; emsal nesnesinin 5,000 fit kare büyüklüğündeki kendi arsasında ise yaşam alanı katkısı $360,000'dir.

Bunu emsal nesnenin park yerinde yeniden çalıştıran bir denetçi, $240,000 sonucunu alır ve bu yanlış değildir; denetçi ve program, aynı yüzeyi iki farklı noktada okumaktadır ve raporun hangisi olduğunu belirtmesi gerekir.

Kısacası: Etkileşimler olmadan bir MARS modeli, her bir özellik için ayrı bir oran tablosudur ve sıradan regresyon için yapılan oranlarla ilgili tüm argümanlar, segment segment aktarılır. Etkileşimler olduğunda ise bir oran bir yüzeydir; Teorem 3, bu yüzeyin tam olarak nasıl eğildiğini belirtir ve değerleme uzmanları, hangi noktada okunduğunu belirtmelidir.

Program

Ek bölümde tam metni yer alan `mars_rates.pl` programı, "earth" adlı basılı tabloyu ya da bir Prolog terimi olarak yazılmış bir modeli okur ve oran tablosunu, düğüm noktalarındaki değerleri, iki katkıyı ve bunların farkını, aralık bazında açıklamalarıyla birlikte düzeltmeyi, çiftin sekant oranını ve aralıkların toplamının düzeltmeye eşit olup olmadığını kontrol eder. Veri aralığı ve satışlardaki en küçük ve en büyük ev göz önüne alındığında, bu program bu aralığın dışındaki oranları raporlamaz: bir menteşenin cebiri bir tarafta sonsuza kadar uzanır, satışlar ise uzanmaz ve bunların ötesindeki bir oran ekstrapolasyondur. Örnek olarak, 800 ila 3.500 fit kare arasındaki veriler üzerinde:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
Adjustment added to the comparable: 500000
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

Bu blokta iki tür sayı yer almaktadır. Katkılar, yalnızca yaşam alanı terimlerinden oluşmaktadır; kesim noktası ve diğer tüm özelliklerin terimleri hariç tutulmuştur: $600,000 ve $1,100,000, tam olarak düzeltme farkı kadar birbirinden farklıdır. Düğüm noktalarındaki değerler, kesim noktası dahil olmak üzere uyum içinde olan değerlerdir ve etkileşimlerin bulunduğu bir modelde, o noktadaki ortak terimler de buna dahildir; burada 1.200 fit kare'deki $1,520,000 değeri, her bir menteşenin orada sıfır olması nedeniyle kesim noktasıdır. Karşılaştırılabilir ve denek noktalarındaki uyum değerleri, $2,120,000 ve $2,620,000, aynı şekilde kesme noktasını taşır. Rapor, düğüm değerlerini uyum değerleri olarak etiketler; böylece okuyucu bunları katkı olarak algılamaz.

O bölüm, bir raporun ekinde yer alması gereken kısımdır: oranlar, düğümler ve bunlardan birinden diğerine yapılan hesaplamalar; bir gözden geçirenin elle yeniden hesaplayabileceği bir biçimde. Programın 69 testi, işaret kuralını, etkileşim kuralını, düzeltmelerle segmentlerin tutarlılığını ve

Earth çıktısı için ayrıştırıcıyı doğrular ve Trealla, Journal'ın Prolog'u, SWI-Prolog ve Scryer Prolog altında başarılı olur. R'da çalışan okuyucular için, programdan ayrılmadan aynı içeriğe erişilebilir: Programla birlikte yayınlanan `mars_rates.R` dosyası, bir `earth` nesnesini veya bunun yazdırılmış tablosunu alır ve oranları veri aralığına sabitleyerek aynı bloğu yazdırır; Prolog, doğrulanmış referans olarak kalır ve R dosyası, bu ekin örneklerine göre kendi kendini kontrol eder. Program, testleri ve şekil komut dosyası, bu sayıyla birlikte PDF dosyasının yanında, GNU Affero Genel Kamu Lisansı, sürüm 3 veya üstü kapsamında indirilebilir olarak yayınlanmaktadır.

Neden MARS, ve bu ekin başka maddelere bıraktıkları

Dergi, üç nedenden ötürü MARS ile modelleme yapmaktadır ve bu ek sayının var olabilmesinin nedeni de budur. Nesnellik: düğümler, satışların yerleştirdiği yere, belirtilen bir budama kuralına sahip tek bir prosedürle yerleştirilir (yerini hak etmeyen terimleri ortadan kaldıran sonraki aşama) ve belirtilen ayarların (maksimum etkileşim derecesi, budama cezası, düğümler arasındaki minimum aralık) ötesinde değişken bir grafiğin şekliyle ilgili hiçbir şey önceden belirlenmez. Keşfedilebilirlik: İleri geçiş, her özelliği ve her aday düğümünü, belirtilen dereceye kadar dahil edilen etkileşimleri arar ve bulduklarını raporlar; bu, seçilmiş bir şekilden başlayan hiçbir yöntemin yapamayacağı bir şeydir. Yorumlanabilirlik: Verilerin seçtiği aralıklarda sabit oranlar ve aynı bağlantı noktalarından oluşturulan etkileşimler, modelin bir oran tablosu olarak yazılmasını ve bir düzeltmenin "oran çarpı genişlik" şeklinde açıklanmasını sağlar. Diğer iki yöntem de bir özelliğin aralığı boyunca değişen oranlar üretir ve bunlar birbirinden farklıdır. Birincisi, bölümlere ayrılmış ("kırık çubuk") regresyon, bir değişkeni ve analist tarafından seçilen bir dizi kesme noktasını alır ve kesme noktalarının nereye düştüğünü tahmin eder; her biri için bir standart hata (tahminin diğer satışlarla birlikte ne kadar değişebileceğinin bir ölçüsü) bulunur; kesme noktaları arasında oran, MARS'ta olduğu gibi sabittir. İkincisi olan şekil kısıtlamalı eklemeli model ise, düz segmentler yerine düzgün bir eğriye uyum sağlar ve analistin dayattığı bir şekle zorlanır — örneğin, yaşam alanı büyüdükçe değerin asla düşmemesi ya da eklenen her bir fit kare'nin bir öncekinden daha az artış sağlaması gibi. Burada ikisi de kullanılmamaktadır. Her ikisi de bu ekte sorulmayan bir soruyu yanıtlar ve her ikisi de üç taşınmazdan en az birini feda eder: kesimli regresyon, değişken ve kesme noktalarının sayısı önceden seçildiği için keşfedilebilirlikten ödün verir; şekil kısıtlamalı model ise yorumlanabilirlikten ödün verir, çünkü bir eğrinin tabloya dökülebilecek sabit oranları yoktur; ayrıca nesnellikten de ödün verir, çünkü şekli dayatılmıştır. Bu ek, MARS'ın ürettiği modeli inceler; yöntem seçimi ile MARS'ın bir satış kümesinden diğerine bulduğu düğümlerin ve oranların istikrarı ise ayrı başlıklar altında ele alınacak konulardır.

Bu ekin çözmediği konular

Oranlar modele aittir ve dört istatistiksel ilke bunlara aynen uygulanır: bir oran, koşullu beklentiyi yalnızca modelin yapısının izin verdiği ölçüde yaklaştırır (*Koşullu Beklenti*); ihmal edilen bir özelliğin değerini yansıtabilir (*İhmal Edilen Değişken Önyargısı*); bir özellik yapısal hata ile birlikte hareket ettiğinde oran çarpıtılabilir (*Endojenlik*); ve iki özellik her zaman birlikte hareket ettiğinde, satışlar ne kadar çok olursa olsun, oran satışlar tarafından kesin olarak belirlenemeyebilir (*Parametre Tanımlama*). MARS, bir oranın yalnızca satışların bunu gösterecek bir kontrast içerdiği durumlarda değiştiğini tespit eder; bir düğüm, piyasa hakkında bir iddiadır ve yalnızca her iki tarafındaki satışlar kadar geçerlidir. Bu eklemenin kattığı şey daha dar kapsamlıdır: model göz önüne alındığında, modelin ne söylediğini nasıl ifade edeceğimiz budur.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`mars_rates.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)   a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
       h(t - x)   a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
       x          a linear term
       h(x-t)*h(y-s)   an interaction, the product of two factors

   The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
   feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
   VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
   ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
   equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
   checks that they agree.

   The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
   sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
   coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
   coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
   slope below 5.
```

```
   Representation. A model is
       model(Intercept, Terms)
   where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
       hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
       rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
       linear(Var)           Var
   A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

   Entry points:

     value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
     contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                            terms involving Var contribute
     rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                            variables held at the point)
     knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
     rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                            rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                            numbers or the atoms minus_inf,
                                            plus_inf; other variables fixed
                                            at the point
     rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                            the same table clamped to the
                                            data range: the first row starts
                                            at Lo, the last ends at Hi, rows
                                            outside the data are dropped.
                                            Rates outside the data are
                                            extrapolation and are not
                                            reported
     knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                            Knot-Value at each knot
     adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                            amount added to the comparable's
                                            contribution (Var = CompQ) to
                                            equal the subject's (Var = SubjQ)
     segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                            the adjustment as the appraiser
                                            explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                            Width, Amount) per range crossed
     pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                            the pair's secant rate: the one rate a straight line
   ↪ would
                                            need between the two quantities:
                                            adjustment over width
     consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                            the segments sum to the adjustment
     parse_earth(+Atom, -Model)             read earth's printed coefficient
                                            table (see parse_earth below)
     print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

   Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
   modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.        */

/* ====================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                          */
/* ====================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).
```

```
factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.

value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                    */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).

/* ====================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                      */
/* ====================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.              */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).

term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
        S1 is Coef * S1 * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).
```

```
/* ================================================================== */
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                */
/* ================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).

/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).          */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.            */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).

clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).

rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ================================================================== */
```

```
/* 4. Adjustments and their explanation                                  */
/* ===================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.             */

segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
   it. Undefined when the two quantities are equal.                         */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.

/* ===================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                               */
/* ===================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
       h(x-2)               3
       h(5-x)            -1.5
       h(x-8)             0.8
       h(x-2)*h(y-3)      0.4
       x                  1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
```

```
   dots and underscores, as R prints them.                                    */

parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).

parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').

/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                             */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪coefficient back in order
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).

/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                                */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
```

```
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).

/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                          */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.

minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ================================================================== */
/* 6. A report                                                         */
/* ================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                          */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪  rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                     */
/* ================================================================== */
```

```
mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).

mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

Koşullu beklenti (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

Biçimsel tanım. Bir dizi öngörücü değişken (ölçülen özellikler) göz önüne alındığında, bir sonucun (burada satış fiyatı) koşullu beklentisi, öngörücü değişkenlerin her bir sabit değeri için sonucun dağılımının ortalamasıdır. Öngörücülerin bir fonksiyonu olarak ele alındığında buna koşullu beklenen değer fonksiyonu (CEF) denir ve regresyonun yaklaştırmayı amaçladığı fonksiyon budur. Sıradan en küçük kareler (OLS) regresyonu, CEF'e en iyi doğrusal yaklaştırmayı sağlar ve CEF'in kendisi doğrusal olduğunda CEF'i tam olarak yeniden üretir.

Sezgisel çerçeve. Regresyondan elde edilen bir düzeltme, bir oranla başlar: Piyasanın fit kare başına, banyo başına ve yaş başına ödediği tutar. Bu yazı, bu oranın nereden geldiği ve neye ilişkin olduğu hakkında. Kısaca cevap şudur: Oran, bir özellik değişirken diğerlerinin sabit tutulduğu durumda piyasanın ortalama fiyatının eğimidir ve regresyon, satış verilerinden bu eğimi ölçmenin bir yoludur. OLS regresyonu, özelliğin tüm aralığı için tek bir eğimi ölçer; MARS (Çok Değişkenli Uyarlanabilir Regresyon Spline'ları, Friedman 1991) ise piyasanın farklı fiyatlar ödediği her aralık için bir eğim ölçer ve aralık başına bir oran rapor eder. Her iki durumda da oran, aynı şeyin ölçümüdür: ortalama fiyatın o özellik ile birlikte nasıl değiştiği. Bu yazının geri kalanı da bu konu hakkındadır: bunun ne olduğu, satış karşılaştırma tablosunun da bunu neden ölçtüğü ve aynı satışlara ilişkin iki regresyonun iki farklı oran vermesi ne anlama geldiği.

Mekanizmayı öğrenmek isteyen okuyucular için: "Özellikler değiştikçe ortalama fiyat"ın bir adı vardır: koşullu beklenti fonksiyonu; ve bu yazıda bundan sonra bu terim kullanılacaktır. Bu, özellikler uzayı üzerinde bir yüzeydir; bir oran, bu yüzeyin bir yöndeki eğimidir; OLS, yüzeye en iyi şekilde yaklaşan düzlemi uyarlar ve yalnızca yüzey bir düzlem olduğunda onu tam olarak geri kazanır; MARS ise, bulduğu kırılma noktalarında bükülen düz parçalardan oluşan bir yüzeyi uyarlar ve bu sayede gerçek yüzey büküldüğünde ona daha çok yaklaşır. 1. Sayı'daki sekiz Pacifica emsal, bu konuyu açıklayan canlı bir örnektir.

Bu yazı hukuktan ziyade istatistikle ilgilidir: regresyonun neyi tahmin edebileceğini ele almaktadır ve regresyon analizleri yapan ya da aynı şeyi tahmin eden satış karşılaştırma tablosunu kullanan değerleme uzmanlarına yöneliktir.

1. Sayı'da Pacifica emsalleri için gerçekleştirilen regresyon, katsayılarından (regresyonun özelliklere atadığı oranlar) örtük fiyatları türetmek amacıyla kullanıldı; örtük fiyat, piyasanın bir özelliğin bir birimi için ödediği dolar tutarıdır. Ancak, regresyonun neyi tahmin ettiği açıkça belirtilmemiştir ve bunu belirtmekte fayda vardır; zira bu sayıdaki takip eden soruların neredeyse tamamı — önyargı, içsellik ve tanımlama ile ilgili olanlar — tahmin edilen ile istenen arasındaki farkla ilgili sorulardır.

Regresyon genellikle, artıkların karelerinin toplamını en aza indirerek bir doğruya uyum sağlama (artık, satış fiyatından uydurulan denklemin verdiği fiyatın çıkarılmasıyla elde edilir) ve ardından eğimi belirleme şeklinde açıklanır. Bu açıklama, işin aritmetik yönü açısından doğru olsa da, amaç söz konusu olduğunda yanıltıcıdır. Aritmetik işlemler yalnızca bir araçtır; asıl amaç, sadece eldeki satışları değil, tüm pazarı (bir *popülasyon* büyüklüğü) tanımlayan bir büyüklüktür.

Notasyonu okumak.

P	satış fiyatı.

$\mathbf{Z}$	bir taşınmazın ölçülen özelliklerinin listesi; bu tür bir listeye *vektör* denir.
$\mathbf{z}$	bu liste için belirli bir değer grubu; örneğin 1.650 fit kare, 7.200 fit kare büyüklüğünde arsa, manzara yok, durum 7,00.
$E[\,]$	*beklenen değer*: her birinin olasılığıyla ağırlıklandırılmış tüm olası değerlerin ortalaması.
$\mid$	"verilmiş".
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	$\mathbf{z}$ adresindeki taşınmazlar arasında fiyatın beklenen değeri.
ε	bir satışın bu beklenen değerden sapması.
u	Bir satışın yapısal hatası: satış fiyatı ile nedensel ilişkinin belirlediği olması gereken fiyat arasındaki fark.
$\widehat{p}$	uyum denkleminin verdiği değer.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$	bir özelliğin değeri: GLA ve arsa alanı (fit kare cinsinden); manzara ve tadilat: evet ise 1, hayır ise 0; puan aralığı 0,00–10,00.

$\mathbf{z}$ nitelik vektörünü sabitleyin — yani 1.650 fit kare, 7.200 fit kare arsa, manzara yok ve "iyi" durum (Journal'ın durum ölçeğinde 7,00; ayrıntılı örnekte açıklanmıştır). Piyasada tam olarak bu nitelik vektörüne sahip taşınmazlar arasında fiyatlar farklılık gösterir. Fiyatlar aynı değildir çünkü taşınmazlar vektörün yansıtamadığı yönlerden farklılık gösterir, alıcılar ve satıcılar farklıdır ve pazarlık her zaman aynı fiyatla sonuçlanmaz. Bu piyasada, $\mathbf{z}$ değerine karşılık gelen tam bir fiyat dağılımı mevcuttur. Bu dağılımın ortalaması, $\mathbf{z}$ koşulunda fiyatın koşullu beklentisi olup, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ şeklinde yazılır; genel tanım Kolmogorov'a (1933) aittir. Elimizdeki satışların ortalaması, bu beklenen değerin kendisi değil, onun bir tahminidir.

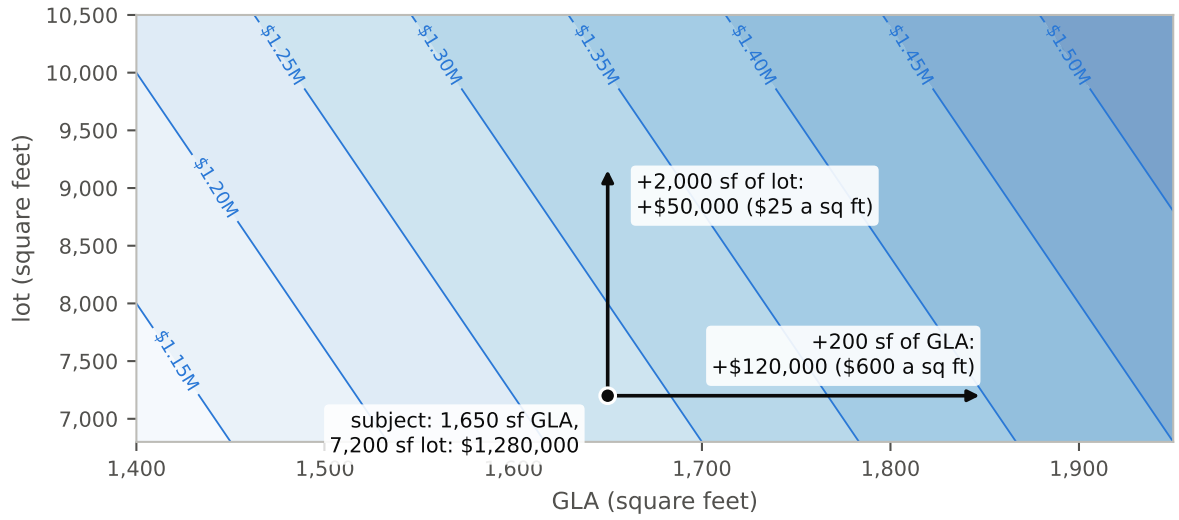
Taşınmazların nitelikleri tüm nitelikler uzayını kapsadığından, koşullu beklenti bir yüzey oluşturur: her noktada bir sayı bulunur; bu sayı, söz konusu niteliklere sahip taşınmazların ortalama fiyatını ifade eder. Bu yüzey, *koşullu beklenti fonksiyonu* (veya CEF) olarak bilinir. Bu, piyasanın bir özelliğidir ve belirli bir veri kümesine ait bir şey değildir — hiçbir taşınmaz değerlemeye tabi tutulmamış olsa bile yine de var olacaktı. Şekil1, örnek üzerinde bu yüzeyi göstermektedir.

İki gerçek, CEF'yi tahmin için doğal bir hedef haline getirir. Birincisi, $\mathbf{z}$ adresindeki tüm fonksiyonlar arasında CEF, tahmin hatasının karesinin beklenen değerini en aza indiren fonksiyondur: Yalnızca $\mathbf{z}$ adresindeki verilere dayanarak bir fiyat tahmini yapmanız gerektiğinde ve performansınız hata karesi üzerinden değerlendiriliyorsa, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ adresindeki tahmin, yapabileceğiniz en iyi tahmindir. İkincisi, herhangi bir sonuç şu şekilde ifade edilebilir:

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

. İkinci denklem bir varsayım değil, bir özdeşliktir; zira koşullu ortalamadan sapmanın koşullu ortalaması, tanımı gereği sıfırdır (Angrist& Pischke 2009, bkz. 3. bölüm).

Bu madde, 008 (*Atlanan Değişken Önyargısı*) ile 010 (*Parametre Tanımlama*) numaralı maddelerden önce yer almaktadır; zira bu maddelerin her biri, regresyonun ortaya çıkardığı sonucun ilgilenilen CEF olup olmadığını sorgulamaktadır. $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ kimliği her zaman geçerlidir; çünkü ε, koşullu ortalamadan uzaklık olarak tanımlanmıştır. Başarısız olabilecek olan ise, farklı bir hata için aynı koşul, yani sıfır koşullu ortalamadır: 009 numaralı maddede (*Endojenlik*) u şeklinde ifade edilen yapısal hata — fiyat ile değerleme uzmanının ölçmek istediği nedensel ilişki arasındaki fark. Bu hata, özelliklerle birlikte değişebilir. Bu durum, örneğin, fiyatı etkileyen bir özelliğin dışarıda bırakılması durumunda ortaya çıkar; fiyatın bir özelliğe geri etki etmesi durumunda — piyasada kalma süresi (DOM) genellikle fiyat arttıkça artar, bu nedenle fiyatı açıklamak için DOM'u kullanan bir regresyon, fiyatın DOM üzerindeki kendi etkisinin bir kısmını da yakalar; bu yüzden çok az sayıda analist, net satış fiyatının regresyonuna DOM'u dahil eder; ya da bir özellik hatalı bir şekilde ölçüldüğünde. *Atlanan Değişken Önyargısı* (giriş 008) ve *Endojenlik* (giriş 009) bu durumlarla ilgilidir; *Parametre Tanımlama* (giriş 010) ise daha öncelikli bir soruyu ele alır: Satış verileri bu oranı gösterebilir mi?



Şekil 1: Oluşturulan Pacifica piyasasının (örnek hesaplama) koşullu beklenti fonksiyonu; manzarasız, durum puanı 7,00 olan ve tadilatsız konutlar için, topografik harita şeklinde çizilmiştir: her bir çizgi, ortalama fiyatı aynı olan brüt kiralanabilir alan (GLA) ve arsa kombinasyonlarını birleştirir; ortalama fiyat arttıkça gölgelendirme koyulaşır. İşaretli nokta, bu girdinin evidir: $1,280,000 adresinde, 7,200 fit kare arsa üzerinde 1,650 fit kare GLA'ya sahip ev. İki ok, oranları gösteren iki eğimdir: 200 fit kare daha fazla GLA, ortalama fiyatı $120,000 artırır; yani fit kare başına $600 ; 2,000 fit kare daha fazla arsa, fiyatı $50,000 artırır; yani fit kare başına $25 .

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. "Bu bölgede, 1.650 fit kare alana sahip ve manzarası olmayan bir evin yaklaşık $1.28 million'a satıldığını" belirten değerleme uzmanları, koşullu bir beklenti ortaya koymaktadır. Burada kullanılan kelime "yaklaşık"tır. Bu ifade, bu tür her evin $1.28 million'a satıldığını iddia etmez; aksine, $1.28 million'ın bu tür evlerin satış fiyatlarının ortalaması olduğunu ifade eder. Değerleme uzmanı, "yaklaşık" ifadesini kullanarak, bireysel fiyatların bu değer etrafında dağıldığını kabul eder.

Satış karşılaştırma tablosu, adresinde de belirtildiği gibi, incelenen nesnenin karakteristik vektöründeki CEF değerini tahmin etmeye yarayan bir yöntemdir; her bir emsal, o nesnenin karakteristik vektöründeki fiyat dağılımından alınan bir gözlemdir; her bir düzeltme, söz konusu gözlemi CEF yüzeyi üzerinde incelenen nesnenin vektörünün yönünde kaydırır; düzeltilmiş gösterge daha sonra konu noktasında CEF'in yüksekliği hakkında bir tahmin verir. Yapısal olarak, düzeltmeleri satış verilerinden çıkarıldığında, tablo koşullu bir ortalamanın basit bir parametrik olmayan tahmincisi (yüzey için herhangi bir formül varsaymayan) olarak görülebilir — bu tahminci, OLS yerine yerel ortalamalama ve manuel olarak belirlenen eğimleri kullanır; maliyetten veya yargıdan alınan düzeltmeler, bu tür tahminler değil, yapılandırılmış görüşlerdir.

Tabloyu bu şekilde çerçevelemek, değerleme uzmanının dile getirilmemiş varsayımlarını gün yüzüne çıkarır. Emsallerkullanıldığında, CEF'in, yakın noktaların incelenen nesnenin noktasındaki değerle ilişkili olabileceği kadar düzgün olduğu varsayılır. Doğrusal bir düzeltme, söz konusu nitelik için CEF'in eğiminin kapsanan aralık boyunca yaklaşık olarak sabit olduğunu varsayar. Üç göstergeye eşit ağırlık verilmesi, her birinin aynı koşullu ortalamayı tahmin ettiğini, hiçbirinin sistematik olarak sapma göstermediğini ve hepsinin benzer bir hassasiyete sahip olduğunu varsayar. Bu varsayımların hiçbiri olağandışı değildir; hepsi bir yüzeyin şekliyle ilgilidir ve söz konusu yüzey

tanımlandığında hepsi tartışma konusu haline gelir.

Bu çerçeveleme, aralıklar ile ilgili yaygın bir karışıklığı da ortadan kaldırmaktadır. İki tür belirsizlik vardır. Bunlardan biri, CEF'nin nerede olduğu ile ilgilidir: uyumlanmış yüzeyin gerçek ortalamadan ne kadar uzak olabileceği. Diğeri ise, tek tek fiyatların bu ortalamanın etrafında ne kadar dağıldığıdır. Bir güven aralığı yalnızca ilkini kapsar; bir tahmin aralığı ise her ikisini de kapsar ve bu nedenle her zaman ikisi arasında daha geniş olanıdır. Derginin temel regresyon yöntemi olan MARS ile, earth paketi (Milborrow 2026a), bir konu için ikinci bir modelden, yani fiyat dağılımının piyasa genelinde nasıl değiştiğini tahmin eden varyans modelinden (Milborrow 2026b) bir tahmin aralığı verir. Koşullar, yeterli sayıda satışın olması ve hataların kabaca normal dağılım göstermesi ve birbirinden bağımsız olmasıdır; paket, satışların aralığın içine ne sıklıkla girdiğini rapor eder ve bu da doğrulama işlevi görür. RCA temelli değerlemede, satış karşılaştırma yaklaşımı uyarınca nesnenin piyasa değeri, modelin tahmin ettiği satış fiyatı artı değerleme uzmanı tarafından tahmin edilen kalıntıdır. Varyans modeli, söz konusu koşulların sağlanması durumunda, nesnenin satışının

Tahmin edilen değişkeni —yani, tahmin edilen popülasyonun nitelikleri— isimlendirmek, bir savunulabilirlik eylemidir; zira bu olmadan bir sonuca ilişkin yargıda bulunulamaz. "Düzeltme değeri $100,000'dir" ifadesi, henüz doğru ya da yanlış olarak değerlendirilebilecek bir ifade değildir. Ancak, "Brüt yaşam alanı (GLA), arsa ve durum sabit tutulduğunda, manzaralı ve manzarasız taşınmazlar arasındaki koşullu ortalama satış fiyatı farkı, bu pazar segmentinde $100,000'dir" dediğimizde, sabit tutulan unsurlar, söz konusu nüfus ve ilgili birimler temelinde tartışmaya açık bir iddiada bulunmuş oluruz.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Bundan üç savunulabilirlik sonucu ortaya çıkmaktadır.

'daki koşullandırma kümesinin seçimi (sabit tutulan özellikler) metodolojik bir seçimdir: bu seçim, tahmin edilecek büyükeyi tanımlar. Verilerin bu tahmin edilecek büyükeyi tahmin edip edemeyeceği ise ayrı bir sorudur ve bu konu, *Parametre Tanımlama* başlığı altında ele alınır. $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ ve $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ ifadeleri, farklı değerlere ve farklı eğimlere sahip olabilecek farklı fonksiyonları temsil eder. Bir değerleme uzmanı, tabloya bir değişken eklediğinde, sadece tahmini iyileştirmekle kalmaz; aynı zamanda tahmin nesnesini de değiştirir. Makul yaklaşım, değerleme görüşünün dayandığı koşullandırma kümesini belirtmektir.

"Diğer faktörler sabit tutulduğunda" ifadesi, değerleme uzmanının analiz sırasında nasıl bir mantık izlediğini açıklar ve kesin bir anlamı vardır. CEF çerçevesi içinde bu ifade, yalnızca tek bir özellik bakımından farklılık gösteren iki nitelik vektördeki koşullu ortalamaların karşılaştırılmasını ifade eder. Bu, genel popülasyona ilişkin bir ifadedir ve yeterli piyasa verisi mevcut olduğunda bu verilerle karşılaştırılarak doğrulanabilir. Bunun arkasındaki analiz genellikle rapora değil, USPAP'ın Kayıt Tutma Kuralı'nın değerleme uzmanının tutmasını gerektirdiği görev kaydı olan çalışma dosyasına eklenir.

Artık dağılım bir bilgidir, utanç kaynağı değildir. Koşullu beklenti fonksiyonu etrafındaki fiyat dağılımı, piyasanın bir nitelikidir; fiyatların bu fonksiyonun etrafında geniş bir aralıkta dağıldığı bir piyasada, hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın, tek bir rakamdan oluşan herhangi bir tahmin büyük bir belirsizlikle birlikte olacaktır. Bu dağılıma atıfta bulunmadan bir değer belirtmek, sonucu piyasa değeri kadar kesinmiş gibi gösterir.

Çözümlü değerleme örneği. 'in 1. sayısında yer alan sekiz Pacifica emsal fiyatı, gürültüsüz bir örneklemdir: bunlar, tek bir doğrusal denklemi tam olarak karşılayacak şekilde oluşturulmuştur. Bu sekiz fiyat, brüt kiralanabilir alan (GLA), arsa, manzara, durum ve tadilat göstergesi üzerinde regresyon analizine tabi tutulduğunda, her fiyat dolar bazında tam olarak yeniden üretilir — hiçbir fark kalmaz — ve regresyon, fiyatların oluşturulduğu denklemi oran oran geri verir:

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

Buradaki “durum”, bu Dergi’nin durum puanıdır: Tanımlanmış piyasa bölgesindeki çevredeki evlerin durumuna göre söz konusu evin durumuna ilişkin bir tahmin. Bu puan, değerleme uzmanının söz konusu piyasa bölgesine ilişkin anlayışına dayanır ve aynı piyasa bölgesinde faaliyet gösteren diğer değerleme uzmanlarının anlayışlarıyla önemli ölçüde çelişmemelidir. Puan 0,00 ile 10,00 arasında değişir: piyasa bölgesindeki daha kötü durumda olan evlerin yüzdesinin on ile bölünmesiyle elde edilir. 5,00 puanı, piyasa bölgesindeki evlerin yarısının daha kötü durumda olduğu anlamına gelir; 9,00 puanı ise on evden dokuzunun daha kötü durumda olduğu anlamına gelir. 1. Soru, durumu kelimelerle tanımlamış ve regresyon için 1–3 arasında kodlamıştır; bu Dergi’nin puanlamasında kelimeler ortalama 5,00, iyi 7,00, mükemmel 9,00 olarak eşleştirilmiştir; dolayısıyla 1. Soru’daki bir basamak iki puandır ve piyasa puan başına $20,000 öder. Son terim, oluşturulan verilerin bir tadilata atfettiği fiyat farkıdır: Aynı brüt kiralanabilir alan (GLA), arsa, manzara ve durum puanına sahip bir eve göre $60,000 daha fazla. Bu, tadilat eyleminin kendisi için bir fiyat değildir; diğer özelliklerin kaydetmediği, tadilatin getirdiği her ne varsa onu temsil eder (giriş 008, *İhmal Edilen Değişken Önyargısı*).

Bu, tam olarak oluşturulmuş Pacifica piyasasına ait CEF’dir. Az önce ne tür bir nesnenin tanımlandığını ve bunun neden bu kadar kesin bir şekilde tanımlanabildiğini netleştirmek önemlidir. Veri kümesi oluşturulmuştur ve oluşturulmuş bir veri kümesi aslında gürültüsüz olabilir; gerçek bir veri kümesi ise asla gürültüsüz değildir. Veriyi oluşturmanın avantajı, fiyatlardaki rastgele gürültüyü tamamen ortadan kaldırmasıdır — her fiyat tam olarak formüle uymaktadır — bu nedenle 008 (*Atlanan Değişken Önyargısı*) ile 010 (*Parametre Tanımlama*) arasındaki maddelerde, bir tahmin ile hedefi arasındaki fark gürültüden kaynaklanamaz: her biri önyargıdır ya da, *Parametre* Tanımlamasında, tanımlama hatasıdır.

Bu örnekte, geleneksel değerleme yöntemlerinde ve 1. Sayı’da olduğu gibi, durum, dolar kuru içeren bir özellik olarak ele alınmaktadır; 008 (*Atlanan Değişken Önyargısı*), 009 (*Endojenlik*) ve 010 (*Parametre Tanımlama*) maddeleri ise bu yaklaşımın hangi sorunlara yol açtığını göstermektedir. Geleneksel değerleme metodolojisi, Dergi’nin kullandığı RCA tabanlı değerleme yöntemi değildir. Artık Kısıt Yaklaşımı’nda regresyon yalnızca ölçülebilen özellikleri dikkate alır; durum ve kalite kasıtlı olarak dışarıda bırakılır. Regresyonun satış fiyatının açıklayamadığı kısım, artık değerdir. Editörün Kaliforniya pazarlarında, ölçülen özellikler genellikle satış fiyatlarındaki değişkenliğin yaklaşık yüzde 80’ini açıklar; geri kalan beşte biri ise artık değere kalır. Değerleme uzmanı, tek bir kısıtlama altında, kendi puanlarını kılavuz olarak kullanarak artık değeri durum, kalite ve verilerin ölçemediği diğer özellikler arasında böler: artık bileşen değer katkılarının toplamı, emsal gayrimenkulün artık değerine eşit olmalıdır. Değer sonucunun, değerleme uzmanının bunu nasıl böldüğüne bağlı olmadığı — RCA makalesinin İkinci Kanıtı (Craytor 2026, s. 36): tüm artık bileşen değer katkılarının toplamının emsal gayrimenkulün artık değerine eşit olması kısıtlaması altında artık dağılımını değiştirmek, nihai değer sonucu üzerinde hiçbir etkiye sahip değildir. Bu nedenle, durum oranının tahmini asla yapılmaz ve hiçbir zaman iddia edilmez; değerleme uzmanının duruma atfettiği değer, yaş da dahil olmak üzere ölçülen özelliklerin zaten hesaba kattığı değerin ötesindeki durumdur.

1. Sayı’daki regresyonu bu CEF ile karşılaştırırsak, regresyon hakkında bir yargıya varılabilir — ancak öncelikle bir ayrım yapmak gerekir. Genel olarak konuşursak, bir OLS regresyonu hedeflediği koşullu beklenti fonksiyonunu yeniden oluşturmaz; bunun yerine, ona en iyi doğrusal yaklaşımı, yani doğrusal izdüşümünü bulur ve bu ikisi yalnızca CEF’in doğrusal olduğu durumda birbiriyle örtüşür. MARS gibi parametrik olmayan bir yöntem, CEF’in doğrusal olmasına gerek duymaz: CEF’yi parça parça yaklaştırır; yüzeyin büküldüğü bir menteşe noktası (oranın değiştiği nokta) ve kıvrıldığı bir etkileşim terimi (başka bir özelliğe bağlı bir oran) ile, doğrusal bir izdüşümün düzleştireceği doğrusal olmayan bir CEF’yi takip eder. Bu yine de aynı nesneye yönelik bir yaklaşımdır ve sonraki maddelerde ele alınacak olan ihmal edilen değişken, içsellik ve tanımlama sorunları, bu

yaklaşıma da tam olarak aynı şekilde uygulanır. Yukarıda bahsedilen beş değişkenli CEF doğrusaldır; bu nedenle, yeniden modelleme göstergesini içeren regresyon, bu göstergeyi tam olarak geri kazanabilmektedir. Remodel göstergesini hariç tutan ve dört nitelikle bağlı olan Sayı 1 regresyonu, $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$ için en iyi doğrusal yaklaşımı tahmin eder ve koşul derginin puanına göre yeniden ifade edildiğinde (Sayı 1, 1-3 kodlamasının her adımı için 80,777 ve 49,824 değerinde bir kesme noktası vermiştir; bu aynı uyumdur),

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

Her katsayı, kendinden bir üstteki katsayıdan farklıdır. Regresyon, doğruya uydurma açısından açıklandıktan sonra, ek bir açıklama yapmaya gerek kalmaz: elimizde iki model ve iki sayı kümesi vardır. Ancak, CEF yaklaşımı kapsamında iki kesin ifade ortaya çıkmaktadır. İlk olarak, bu iki regresyon farklı değişken kümelerine bağlıdır ve dolayısıyla farklı koşullu beklenti fonksiyonlarını yaklaşık olarak ifade eder:

$$E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}, \text{remodel}].$$

Bazı yenilenmiş ve yenilenmemiş taşınmazların aynı dört nitelik paylaştığı bir piyasada, bu iki fonksiyon söz konusu noktalarda farklı değerlere sahiptir. Bu küçük yapay pazarda, hiçbir iki taşınmazın dört nitelik aynı değildir; dolayısıyla iki fonksiyon her bir taşınmazda birbiriyle örtüşür ancak biçim olarak farklılık gösterir: ikincisi nitelikleri açısından doğrusal bir formüldür, oysa ilki değildir. Her durumda, regresyon hedefine yalnızca en iyi doğrusal yaklaşımı sağlar. Her iki hedef de geçerli nesnelerdir. İkincisi, yalnızca beş değişkenli olanın, örtük fiyatlar olarak okunabilecek katsayıları vardır — tadilat katsayısı, aynı brüt kiralanabilir alan (GLA), arsa, manzara ve durum puanı olan tadil edilmiş ve tadil edilmemiş bir ev arasındaki fiyat farkıdır — ve 008 numaralı madde (*Atlanan Değişken Önyargısı*) bunun nedenini açıklamaktadır.

1. Sayının Comp H için hesaplanan artık değeri, bu ayrımın ne kadar önemli olduğunu açıkça göstermektedir. 1. Sayıdaki sekiz nitelik tüm pazarı temsil eden unsurlar olarak kabul edersek, her dört değişkenli nitelik vektörü sekiz nitelikten tam olarak biriyle eşleşir ve dolayısıyla dört değişkenli CEF, sekiz fiyatın tümünden tam olarak geçer — Comp H de bunlardan biridir. Comp H, dört değişkenli CEF'den sıfır sapmaya sahiptir; 1. Sayı'daki artıkı $46,455, uyumlu dört değişkenli doğrusal regresyondan — yani o sekiz taşınmazlı pazarın doğrusal izdüşümünden — ne kadar farklı olduğunu gösterir ve yeniden modellemenin etkisi tam olarak bu izdüşüm ile CEF arasındaki boşlukta gizlidir. Beş değişkenli spesifikasyonla, projeksiyon ve CEF özdeş hale gelir ve sapma ortadan kalkar. Artık, Comp H'nin kendisinden değil, spesifikasyondan kaynaklanmaktadır.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification.*

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ====================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ====================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
```

```
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.

local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").

% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
```

```
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.

conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE - THE GENERATING FUNCTION
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).

%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).
```

```
% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).

% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪ range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").

% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
```

```
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪ coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪ precision.").

% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

Dışlanan değişken yanlılığı (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

Biçimsel tanım. Atlanmış değişken sapması, fiyatı etkileyen bir özelliğin modelden dışarıda bırakılması *ve* bu dışarıda bırakılan özelliğin, modele dahil edilen özelliklerden biriyle birlikte hareket etmesi — diğer dahil edilen özellikler dikkate alındıktan sonra — durumunda, tahmin edilen katsayıya giren sistematik çarpıtmadır; dikkate alındıktan sonra onunla birlikte hareket etmesidir; yardımcı regresyon (dışarıda bırakılan özelliğin dahil edilen özellikler üzerindeki ikinci bir regresyon) bunu ölçer. Dışarıda bırakılan özelliğin etkisi daha sonra dahil edilen özelliklerin katsayılarına (modelin her bir özelliğe atadığı birim başına dolar) sızar.

Sezgisel çerçeve. Bir fiyat, başka bir özelliğin değerini de yansıttığı için hatalı olabilir. 1. Sayı'daki Comp H, kayıtlı dört özelliğine dayalı regresyon modelinin öngördüğünden $46,455 daha yüksek bir fiyata satıldı. Sayı 1'in *"Gizil Değişkenler"* bölümünde açıklanan neden, yakın zamanda yapılan bir mutfak tadilatıydı; bu girişte, tadilatı evin değerine yaklaşık $60,000 eklediği belirtiliyor. Durum, özellik listesinde yer alıyordu, ancak tadilatı kaydeden hiçbir şey yoktu ve tadilattan kaynaklanan değer ne olursa olsun verilerde eksikti. Bu değer ortadan kalkmadı. Satışlarda bu özelliklerle birlikte yer aldığı için, listeye dahil edilen özelliklerin oranları üzerinden ödendi. Bunun gerçekleşmesi için iki koşulun sağlanması gerekir: eksik değer fiyat açısından önemli olmalı ve listede yer alan bir özellik ile birlikte değerlendirilmelidir. Önemli olmasına rağmen hiçbir özellik ile birlikte değerlendirilmediğinde, oranlar doğrudur ve sadece dağılım daha geniştir. Bu durum, bir özelliğe tek bir oran mı yoksa birkaç oran mı uygulandığına bakılmaksızın geçerlidir: Derginin temel regresyon yöntemi olan MARS (Çok Değişkenli Uyarlanabilir Regresyon Spline'ları, Friedman 1991), bir özelliğe değer aralığının farklı bölümleri için farklı oranlar verir; burada ödünç alınan değer tek bir sayıya sabitlenmek yerine bu bölümler arasında yayılır, ancak aynı nedenden ötürü yine de oradadır.

Mekanizmayı öğrenmek isteyen okuyucular için. Sıradan regresyonda bir oran, bir katsayıdır — modelin bir özelliğin bir birim daha fazlasına atadığı dolar miktarı — ve bu değerin kesin boyutu şöyledir: dışarıda bırakılan özelliğin kendi katsayısı ile, dahil edilen özellik ile ne kadar güçlü bir şekilde birlikte hareket ettiğinin çarpımıdır; bu ikinci faktör, dışarıda bırakılan özelliğin dahil edilen özellikler üzerindeki yardımcı regresyonunun katsayısıdır. Bu makale, doğrusal durumu temsil eden bu formülü ayrıntılı olarak ele alır ve ardından, değerleme uzmanının eşleştirilmiş satış verilerinin katsayılar gibi aynı sızıntıyı yansıttığı tabloyu gösterir. Makale, piyasa verilerinden düzeltmeler elde eden değerleme uzmanları için hazırlanmıştır.

Bu sayının örneğinin ne olduğu ve ne olmadığı. 007 (*Koşullu Beklenti*) ile 010 (*Parametre Tanımlama*) numaralı makalelerde kullanılan kurgusal Pacifica pazarı, geleneksel değerleme yöntemlerinde ve 1. Sayı'da olduğu gibi, durumu dolar kuru olan bir özellik olarak ele almaktadır; örnek ise bu yaklaşımın ne gibi sorunlara yol açtığını göstermektedir. Geleneksel değerleme metodolojisi, Dergi'nin yöntemi olan RCA tabanlı değerleme — 1. Sayı'daki Artık Kısıt Yaklaşımı (Craytor 2026) — değildir; bu yöntem, durumu ve kaliteyi regresyonun dışında tutar; 007 numaralı madde (*Koşullu Beklenti*) bunun nasıl yapıldığını açıklamaktadır. Okuyucu, örneğin ayrıntılarını değil, örneğin verdiği dersi akılda tutmalıdır.

Durum, durum puanı ve yenileme. Bu üç kavram sıklıkla birbiriyle karıştırılır. *Durum*, evin mevcut durumunu ifade eder: yüzey kaplamalarındaki aşınma, tesisat sistemlerinin yaşı ve ertelenmiş bakım işleri. *Durum puanı* ise, tanımlanmış piyasa bölgesindeki çevredeki evlerin durumuyla

karşılaştırmalı olarak bu durumun bir tahminidir. Bu puan, değerleme uzmanının söz konusu piyasa bölgesine ilişkin bilgisine dayanır ve aynı piyasa bölgesinde faaliyet gösteren diğer değerleme uzmanlarının görüşleriyle önemli ölçüde çelişmemelidir. Bu Dergide puan aralığı 0,00 ile 10,00 arasındadır: piyasa bölgesindeki daha kötü durumda olan evlerin yüzdesinin on ile bölünmesiyle elde edilir. 5,00 puanı, piyasa bölgesindeki evlerin yarısının daha kötü durumda olduğu anlamına gelir; 9,00 ise on evden dokuzunun daha kötü durumda olduğu anlamına gelir. Bu puan bir tahmindir ve aynı puana sahip iki ev birbirinden farklı olabilir. Bir *tadilat* ne bir durum ne de bir puandır, bir olaydır: yakın bir dönemde yapılan ve evi değiştiren iş. Bunun değeri, değiştirilen unsurların —durum, genellikle kalite, malzemeler ve kaplamalar— piyasanın bunlara ödediği fiyatlara göre belirlenir. Bir tadilatin etkisinin çoğu genellikle durum üzerinde olur ve kalite üzerinde daha azdır; bunun başlıca nedeni işçilik maliyetleridir, ancak bazı tadilatlarda kalite yoluyla katma değer ikisi arasında daha yüksek olanıdır. Değer üzerinde etkisi olan mevcut tüm özellikleri bakımından birbirine benzeyen, tadilattan geçmiş bir ev ile hiç tadilattan geçmemiş bir evin değeri aynı olmalıdır; piyasa, tadilatin gerçekleşmiş olması gerçeği için değil, tadilatin ortaya çıkardığı durum ve kalite için ödeme yapar. Dolayısıyla tadilat, kendi başına bir fiyatı olan bir özellik değildir. Bir veri kümesinde durum puanın yanında bir tadilat göstergesi bulunuyorsa, bu gösterge, modeldeki diğer özelliklerin (brüt kullanım alanı, arsa, manzara ve durum puanı) kaydetmediği, tadilatın getirdiği her şeyi temsil eder: puanın gösterdiği durumun ötesindeki durum ve veri kümesinin kaydetmediği kalite. İşte bu şekilde, *Gizil Değişken* dergisinin 1. sayısında yer alan, Comp H'nin tadilatının "demet değerine yaklaşık $60,000 eklediği" şeklindeki ifade okunmalıdır ve bu yazının örneğinin temelini de bu oluşturmaktadır.

Bir önyargının ortaya çıkması için iki koşulun da aynı anda geçerli olması gerekir: dışarıda bırakılan özelliğin fiyat üzerinde bir etkisi olmalı ve bu özellik, dahil edilen özelliklerden biriyle birlikte hareket etmelidir. Bu koşullardan herhangi biri geçerli değilse, önyargı söz konusu değildir.

Bu iki parçalı şart önemlidir; zira kuralın yaygın olarak kabul edilen hali — yani "önemli bir değişkeni dışarıda bırakan bir model yanlış sonuçlar verir" — ifade edildiği şekliyle yanlıştır. Bir özellik fiyatı etkiliyor ancak dahil edilen özelliklerin hiçbiriyle birlikte hareket etmiyorsa, bu durum model etrafındaki fiyat dağılımını genişletir ve dolayısıyla standart hataları (tahmin edilen katsayının çok büyük bir örneklemden elde edilecek değerden ne kadar uzak olabileceğinin ölçüsü) artırır, ancak katsayılar kendilerini değiştirmez; kesişim noktası (modelin sabit dolar tutarı), dışarıda bırakılan özelliğin ortalama katkısını üstlenir. Bu durumda, doğruluk değil, kesinlik kaybedilir. Öte yandan, dahil edilen özelliklerle birlikte hareket eden ancak fiyat üzerinde hiçbir etkisi olmayan bir özelliğin hiçbir maliyeti yoktur. Önyargı, ancak her ikisi de doğru olduğunda ortaya çıkar.

Bu işlem, ikame yoluyla gerçekleşir. Fiyatı etkileyen bir özellik, regresörler (regresyonun fiyatı açıklamak için kullandığı özellikler) arasında eksikse, OLS regresyonu (olağan en küçük kareler) bu özelliğin katkısını açıklanmamış olarak bırakmaz. Eksik olan özellik ile birlikte değişen ve regresyon modeline dahil edilen özellikler, eksik özelliğin kısmi yerine geçer ve bu özelliklerin katsayıları, eksik özelliğin etkisinin tahmin edebildikleri kısmını üstlenir. Dahil edilen bir özelliğin katsayısı artık sadece o özelliğin etkisini yansıtmaz; bu katsayı, o özelliğin etkisine ek olarak, eksik özelliğin etkisinden ödünç aldığı payı da içerir.

Önyargı her zaman bir soruya göredir. "Remodel" göstergesi içermeyen modelin katsayıları, bir sorunun doğru cevabıdır — bu satışlar genelinde fiyatın, durum puanına göre nasıl değiştiği; puanla birlikte gelen her şeyin de buna eşlik ettiği — ancak diğer tüm faktörler sabit tutulduğunda, durum puanının her bir puanı başına piyasanın dolar değeri olarak yorumlandığında yanlış cevaptır; ki bu, bir düzeltmenin bunları yorumlama şeklidir. Model, başka bir özelliğin varlığı nedeniyle yanlış değildir; katsayılar, kendilerine atfedilen kullanım amaçları açısından yanlıştır.

Ödünç alınan payın, bir formülle verilen kesin bir büyüklüğü vardır. Gerçek katsayısı β_w olan

dışarıda bırakılan bir özellik w için, dahil edilen bir özelliğin z_j katsayısındaki sapma şu şekildedir:

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

; burada $\widehat{\beta}_j$ — şapka işareti bir tahmin olduğunu gösterir —, regresyonun z_j için tahmin ettiği katsayıdır ve δ_j , tüm dahil edilen özellikler üzerinde w 'nin yardımcı regresyonundaki z_j katsayısıdır. Bu, Theil'in formülüdür:,[1] Uyumlanmış regresyonlardan, dışarıda bırakılan özelliğin tahmin edilen katsayısı kullanılarak hesaplandığında, her örneklemde tam olarak geçerlidir; gerçek katsayı kullanıldığında ise ortalama olarak geçerlidir.

Çarpım biçimi, doğrusal durumdur. Bir MARS modelinde, dışarıda bırakılan özelliğin etkisi, onunla birlikte gelen o bölümlerden herhangi biri tarafından emilir; bu nedenle sapma, tek bir katsayıda toplanmak yerine bu bölümler arasında yayılır, ancak yine de oradadır ve nedeni de aynıdır.

Bu formül, göründüğünden daha kullanışlıdır; zira her iki faktör de ölçülemese bile, piyasa bilgisi sayesinde genellikle bir işaret atanabilir. Dışarıda bırakılan özellik fiyatı artırıyorsa ($\beta_w > 0$) ve dahil edilen özelliklerden biriyle daha fazla ilişkiliyse ($\delta_j > 0$) – diğer dahil edilen özellikler sabit tutulduğunda – o özelliğin katsayısı çok yüksektir. Her iki ilişkinin sadece yönünü bilen bir değerleme uzmanı, hatanın yönünü de bilir. Bir uyarı: δ_j, diğer dahil edilen özelliklerin sabit tutulduğu bir ilişkidir ve birden fazla özellik söz konusu olduğunda, basit korelasyon (-1 ile $+1$ arasında değişen, diğer tüm özellikleri göz ardı ederek iki özelliğin birlikte nasıl yükseldiğini ve düştüğünü ölçen bir sayı) ters yönde olabilir. Aşağıdaki örnekte, yaşam alanı, tadilat göstergesiyle birlikte hareket etmektedir (korelasyon $+0.09$), ancak δ değeri negatiftir ve bu nedenle katsayısı çok düşüktür.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. adresindeki satış karşılaştırma tablosu, regresyonla aynı yapıya sahip bir toplama modeli olarak ifade edilebilir — elle seçilmiş birkaç özellik, her biri için bir dolarlık düzeltme — ve bu düzeltmeler piyasa verilerinden çıkarıldığında, herhangi bir regresyon modelinde olduğu gibi, ihmal edilen değişken sapmasına maruz kalır. Tablodaki satırlar, dahil edilen özelliklerdir. Bir evin fiyatını etkileyen ancak tablodaki yer almayan herhangi bir özellik dışarıda bırakılır.

Genellikle göz ardı edilen unsurlar arasında, durum puanının yansıtamadığı durumun ilgili kısmı, kalite puanı kaydedilmemiş olan kalite unsurları, kat planının işlevselliği, doğal ışık, gürültü maruziyeti, blok içindeki spesifik konum, satıcının motivasyonu ve ilana harcanan pazarlama çabası yer alır. Bunların her biri fiyatı etkileyebilir ve çoğu, tablonun dikkate aldığı unsurlarla birlikte değerlendirilir.

Yenileme, kayıt altına alınmış olmasına rağmen hâlâ eksiklikler barındırdığı için öğretici bir örnektir. URAR (Tekdüzen Konut Değerleme Raporu), mutfak ve banyoların yenilenip yenilenmediğini ve hangi dönemde yapıldığını kaydeder; UAD (Tekdüzen Değerleme Veri Kümesi) durum tanımları ise yenilemenin kapsamına göre şekillenir. Ancak tablodaki durum ve kalite için satırlar bulunurken tadilat için bir satır yoktur — ve bu doğrudur; zira söz konusu olan piyasanın duruma ilişkin fiyatıdır ve durum ile kalite satırları tadilatın getirdiklerini yansıtmaktadır; üçüncü bir satır olması halinde bu değer iki kez sayılmış olurdu. Bunun yerine, önerilen bir tadilatin bu evin fiyatına ne gibi bir etki yapacağı sorulduğunda, durum ve kaliteyi sabit tutmak, tadilatin etki ettiği kanalı ortadan kaldırır; 009 numaralı madde (*Endojenlik*) bu soruyu ele alır. Kaçak, puanlamaların gözden kaçırdığı noktalardan kaynaklanır. En yüksek durum puanlarının çoğunlukla yakın zamanda tadilattan geçmiş evlere ait olduğu ve tadilatların puanların kaydetmediği bir değer kattığı bir piyasada, geleneksel değerleme yönteminde bu satışlardan elde edilen durum düzeltmesi — eşleştirilmiş

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

satışlar yoluyla ya da durumu içeren bir regresyon yoluyla — bu değeri de beraberinde getirir. Theil'in formülüne göre bu düzeltme o zaman çok yüksek olur: sadece durumun kendi etkisini değil, puanların kaydetmediği kısmın bir kısmını da içerir. Bunu alıp, bakım sayesinde yüksek puan alan bir eve uygulayan bir değerleme uzmanı, çok fazla düzeltme yapacaktır. Journal'ın Artık Kısıt Yaklaşımı kapsamında, herhangi bir durum oranı çıkarılmaz. Değerleme uzmanı, tek bir kısıtlama altında, her bir emsal evin artık değerini, kendi takdirine göre durum, kalite ve verilerin ölçemediği diğer özellikler arasında böler: artık bileşen değer katkılarının toplamı, emsal evin artık değerine eşit olmalıdır. Böylece, bir tadilatın değeri, tek bir satırda gösterilmez; değerleme uzmanının uygun gördüğü şekilde bölünür.

Az önce açıklanan bu "sızıntı", değerleme uzmanlarının piyasa temelli düzeltmelere yönelik itirazlarının daha isabetli bir ifadesidir; yani, tek bir veri kümesinden türetilen düzeltmelerin başka verilere iyi bir şekilde aktarılamaması. Bunun nedeni, çıkarılan bir düzeltmenin hem adı belirtilen etkiden hem de buna eşlik eden adı belirtilmemiş etkilerden oluşmasıdır; düzeltmenin nasıl oluştuğu ise, alındığı veri kümesinde hangi unsurların birbiriyle ilişkili olduğuna bağlıdır.

Bir başka örnek ise, geleneksel değerleme yöntemlerinde "eşli satışlar" — söz konusu özellik dışında her bakımdan birbirine benzeyen iki satış, fiyat farkının ise o özelliğin değeri olarak yorumlandığı durum — inandırıcı olmayan derecede yüksek bir rakamın ortaya çıkmasıdır. Bunun nedeni ölçüm hatası değil, "sızıntı" olabilir: iki satış, söz konusu özellikte *ve* bununla birlikte gelen bir başka unsurda farklılık gösterir ve fiyat farkı her ikisinden de kaynaklanır.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Eksik değişken sapmasını ele almayan bir rapor, hedonik ve tablo düzeltmelerinin bu eleştiriye maruz kalmasına yol açar.

Bu sapma, uyum istatistiklerinden tespit edilemez. Bir model, yüksek bir R^2 (modelin yeniden ürettiği fiyat varyasyonunun payı), küçük artıklar (satış fiyatları ile modelin fiyatları arasındaki farklar) ve olağan istatistiksel testi (bir katsayının makul bir şekilde sıfır olup olamayacağını sorgulayan *t*testi) geçen katsayılara sahip olabilir, ve yine de ciddi bir önyargıya sahip olabilir; çünkü önyargı, artıkların büyüklüğünden değil, özellikler arasında neyin neyle birlikte değiştiğinden kaynaklanır. R^2 değerini modelin güvenilirliğinin kanıtı olarak kullanmak, soruyu cevaplamaz. Aşağıdaki örnekte, R^2 değeri 0,97'dir ve durum katsayısı yüzde 74 oranında yanlıştır.

Daha fazla veri sorunu çözmez. Örneklem büyüdükçe sapma azalmaz. Aynı pazardan alınan ve aynı özelliğin dışarıda bırakıldığı bin adet satış verisi, aynı yanlış rakamı merkez alan, ancak daha dar bir aralıkta tahmin verir: standart hata, sapmalı tahminin etrafında daralır; bu durum, tahminin etrafındaki geniş bir aralıktan daha kötüdür, çünkü rapor daha güvenilir görünecektir. Aynı durum MARS için de geçerlidir: daha fazla satış, uydurulan yüzeyi daha istikrarlı hale getirir, ancak yine aynı önyargılı sonucun etrafında kalır; dünyanın `varmod` aralığı, önyargıyı değil, fiyatların dağılımını ölçer. Bu, önyargının daha fazla emsal ile azalacağını ve diğer katsayıların yukarı doğru önyargılı olduğunu belirten 1. Sayının *Gizil Değişken* bölümünü düzeltir. Önyargı, satış sayısının artmasıyla azalmaz ve 1. Sayının kendi sekiz satışında olduğu gibi, aşağıdaki on altı satışta da görünüm, GLA ve arsa katsayıları aşağı doğru önyargılıdır; yalnızca durum katsayısı yukarı doğru önyargılıdır.

Bir önyargının büyüklüğü bilinmese bile, önyargının yönünü genellikle gerekçelendirmek mümkündür. Geleneksel değerleme yöntemlerinde, durum düzeltmesinin satış verilerinden (eşleştirilmiş satışlar yoluyla veya durumu içeren bir regresyon analizi yoluyla) elde edildiği durumlarda, pratik yaklaşım, düzeltmenin tarafsız olduğunu iddia etmek değil, göz ardı edilmiş olası özellikleri belirlemek, piyasa bilgisini kullanarak her birine β_w ve δ_j için bir işaret atamak ve sonuçta ortaya çıkan önyargının yönünü belirtmektir. "Durum düzeltmesi muhtemelen abartılmıştır. En yüksek puan alan satışların çoğu yakın zamanda yenilenmiş evlerdir ve bu yenilemeler, yeni mutfaklar ve kaplamalar gibi verilerde kayıtlı olmayan iyileştirmeler getirmiştir. Bu iyileştirmeler fiyatı yükseltir ve çoğunlukla yüksek puanlı satışlarda görülür; dolayısıyla değerlerinin bir kısmı durum faktörü

olarak hesaba katılmıştır” ifadesi makul bir açıklamadır. İki gereklilik de karşılanmaktadır ve her ikisi de aynı yönde işaret etmektedir: dikkate alınmayan iyileştirmeler fiyatı yükseltmektedir (β_w pozitiftir) ve yüksek puanlarla ilişkilidir (δ_j pozitiftir); dolayısıyla önyargı yukarı yönlüdür. Böyle bir ifade, ölçülmemiş bir sorunu kabul edilen ve bir yön verilen bir soruna dönüştürür; bu da okuyucunun sonucu değerlendirebilmesi için tam olarak ihtiyaç duyduğu şeydir. Artık Kısıt Yaklaşımı kapsamında herhangi bir durum oranı çıkarılmaz ve durumla ilgili bir soru ortaya çıkmaz.

Çözümlü değerleme örneği. Pacifica veri kümesinin adresinde yer alan on altı taşınmazdan oluşan genişletmesi, her bir taşınmaz için brüt yaşam alanı (GLA), arsa büyüklüğü, manzara, durum puanı, gözlemlenen tadilat göstergesi ve satış fiyatını kaydetmektedir. Her fiyat, rastgele bir bileşen içermeyen bilinen bir formülden hesaplandığından (veriler gürültüsüzdür), doğru özellikleri kullanan regresyon bu formülü tam olarak geri kazanır ve formülden herhangi bir sapma, gürültü bileşeni içermeyen bir önyargıdır.

Emsal	GLA (sf)	Arsa (sf)	Görüntüle	Koşul	Yenilenmiş	Fiyat ($)
A	1,650	9,000	Evet	7,00	Hayır	1,425,000
B	1,650	7,200	Hayır	7,00	Hayır	1,280,000
C	1,850	7,500	Hayır	7,00	Hayır	1,407,500
D	1,450	7,000	Hayır	7,00	Hayır	1,155,000
E	1,700	8,000	Evet	9.00	Hayır	1,470,000
F	1,550	7,100	Hayır	5,00	Hayır	1,177,500
G	1,700	10,500	Hayır	7,00	Hayır	1,392,500
H	1,600	7,300	Hayır	7,00	Evet	1,312,500
I	1,750	8,200	Hayır	9.00	Evet	1,465,000
J	1,600	7,600	Hayır	7,00	Evet	1,320,000
K	1,900	9,500	Evet	9.00	Evet	1,687,500
L	1,500	6,800	Hayır	5,00	Hayır	1,140,000
M	1,800	8,800	Hayır	7,00	Hayır	1,410,000
N	1,650	7,400	Evet	7,00	Hayır	1,385,000
O	1,550	7,900	Hayır	9.00	Evet	1,337,500
P	1,720	9,200	Hayır	5,00	Hayır	1,332,000

A–H numaralı emsaller 1. Sayı’ya aittir ve yayınlanmış nitelikleri ile fiyatları değişmemiştir; 1. Sayı’da durum sözcüklerle tanımlanmış ve regresyon için 1–3 arasında kodlanmıştır; bu Dergi’nin puanlamasına göre sözcükler ortalama 5,00, iyi 7,00, mükemmel 9,00 olarak karşılık gelir, dolayısıyla 1. Sayı’daki bir basamak iki puana denk gelir. Comp H’nin tadilatı — 1. Sayı’da artık değerinin kaynağı olarak açıklanmış, ancak değişken olarak kaydedilmemişti — artık kaydedilmiştir. Piyasa, durum puanının her bir puanı için $20,000 ödemektedir. Oluşturulan verilerde, yenilenmiş bir ev, aynı Brüt Kiralanabilir Alan (GLA), arsa, manzara ve durum puanına sahip bir evden $60,000 daha pahalıya satılmaktadır. Bu $60,000 tutarı, yenileme işleminin bedeli değildir; diğer özelliklerin kaydetmediği, yenilemenin getirdiği her ne varsa onu temsil eder. Yenilenmiş evler ayrıca ortalama olarak daha yüksek puanlara sahiptir (8,20’ye karşı 6,64); dolayısıyla yenileme göstergesi, önyargının gerektirdiği ikinci unsur olan durum puanıyla birlikte hareket eder: $\operatorname{corr}(\text{remodel}, \text{cond}) = 0.55$.

Aynı on altı taşınmaz üzerinde yapılan iki regresyon analizi:

	Yeniden düzenleme atlandı	Yenileme çalışmaları dahildir	Önyargı
Kesme	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586,64	600	−13.36
Lot	24,32	25	−0.68
Görüntüle	79,178,46	100,000	−20,821.54
Koşul (puan başına)	34,815,56	20,000	+14,815.56
Yenileme	—	60,000	
R^2	0,9733	1,0000	

Yenileme satırındaki "$60,000" değeri, yenileme için bir fiyat değildir. Bu oluşturulmuş veri kümesinde bu değer, eşit GLA, arsa, manzara ve puan değerlerinde yenileme göstergesine bağlı fiyat farkını ifade eder; "üretim fonksiyonunu geri kazanan" şey işte budur.

Koşul katsayısı, $14,816 puan kadar fazla çıkmaktadır — bu, piyasanın rakamının $20,000 olduğu durumlarda, her bir koşul puanı başına $34,816 değerini rapor etmektedir; bu, yüzde 74'lük bir abartıdır. Görünüm katsayısı $20,822 kadar düşük. Her iki hata da uyumda görünmez: yeniden modelleme göstergesi içermeyen modelin $R^2 = 0.9733$ ve artıkları, $35,000 civarındaki üç satış dışında sıradan görünüyor. R^2'daki hiçbir şey ya da katsayılar üzerinde yapılan testler bir sorun olduğunu göstermiyor (eğer bu artıklar gürültü olsaydı, her katsayı olağan yüzde 5 seviyesinde bu testi geçerdi).

Theil formülü sayıları tam olarak açıklıyor. Remodel göstergesini dahil edilen dört özelliğe göre regresyon analizi yapıldığında $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ ve $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$ elde edilir. Ardından

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

görülen kaymalar yüzde bir hassasiyetle eşleşir. Sapma, formül tarafından yaklaşık olarak açıklanmaz; sapma, formülün *kendisidir*. Gürültü, beklenenden daha az bir değişiklik yaratır: gürültülü verilerde formül, (remodel göstergesi olmadan ve göstergeyle birlikte) iki uyumlu regresyon arasında, β_w yerine göstergenin tahmin edilen katsayısı $\widehat{\beta}_w$ kullanılarak yine tam olarak geçerlidir; gerçek katsayıya kıyasla ise birçok örneklem üzerinde ortalama olarak geçerliliğini korur.

Görünüm katsayısı, ikinci kez incelenmeye değer; zira bu katsayının eğilimi ters yönde seyrediyor ve bunun nedeni öğretici nitelikte. Diğer özellikler sabit tutulduğunda, bu örneklemdeki taşınmazların yeniden modellenme olasılığı *daha* düşüktür ($\delta_{\text{view}} < 0$). Dolayısıyla manzara katsayısı yukarı değil aşağı doğru itilir: $20,822 kadar düşükken, durum katsayısı $14,816 kadar yüksektir. Bu iki hata, aynı ihmalin ayrı etkileridir; aralarında bir aktarım söz konusu değildir. Yalnızca durum faktörünü dikkate alan bir değerleme uzmanı, manzara düzeltmesinde bir hata olacağını hiç tahmin edemezdi — oysa yüzde 21 oranında düşük hesaplanan manzara düzeltmesi, aynı ihmalin doğrudan bir sonucudur.

Pratikte, hasar, değerleme uzmanlarının en az bakması muhtemel olan yerlerde yoğunlaşmaktadır. Öncelikle, önyargılı modelin bir *öngörücü* olarak ne yaptığını ele alalım. Comp N ile aynı olan, yenilenmemiş bir mülkte — 7.400 fit kare arsa üzerinde 1.650 fit kare brüt kiralanabilir alan (GLA), manzaralı ve durum puanı 7,00 olan — bu model, $1,386,914 değerini gösterirken, tam olarak bu özelliklere sahip evler için gerçek ortalama fiyat $1,385,000 olan evler için — 007 numaralı girdideki (*Koşullu Beklenti*) beş özellik formülünden, tadilat dahil = 0 — $1,914, yani yüzde 0,14 hata. On altı satışın tamamında tipik hata yaklaşık $21,000'dir; dolayısıyla model ciddi şekilde önyargılı olmasına rağmen yine de kabul edilebilir düzeyde tahmin yapmaktadır ki bu bir tesadüf değildir: OLS, kendisine verilen örneğe uyum sağlar ve önyargılı katsayılar, tam da örneğin fiyatlarına en yakın olanlardır. Tahmin doğruluğu, ihmal edilen değişken önyargısına karşı bir kanıt değildir ve çapraz doğrulama — uyuma dahil edilmeyen satışlar üzerinde modeli test etmek — de bunu dışlamaz: iyi

çapraz doğrulama sonuçları, katsayıların önyargısız olduğunu göstermez; çünkü yanlış tanımlanmış bir model, özelliklerin uyumda olduğu gibi bir araya geldiği her durumda iyi tahminler yapabilir. Her bir taşınmazı sırayla dışarıda bırakıldığında, en büyük iki hata — K'da yaklaşık $56,000 ve G'de $48,000 — bu örneğin modelini izleyen taşınmazlarda görülür; bu örnekte yüksek durum puanları çoğunlukla yenilenmiş evlere aittir; Bu örüntüyü bozan E, yaklaşık $45,000 ile üçüncü sırada yer alırken, yine örüntüyü bozan H ve J, yaklaşık $41,000 ile dördüncü ve beşinci sıralarda yer almaktadır. Buradaki verilerde gürültü bulunmadığından, bu hataların her biri dışarıda bırakılan tadilat göstergesinden kaynaklanmaktadır; gürültünün de mevcut olduğu gerçek satışlarda ise, bir hatanın büyüklüğü, bunun dışarıda bırakılan bir özellikten mi yoksa sıradan artıklar dağılımından mı kaynaklandığını göstermez.

Katsayılar bir tahmin kuralı olarak değil, *düzeltme* olarak kullanıldığı anda sorun ortaya çıkıyor. Bu modelden bir durum düzeltmesi çıkaran bir değerleme uzmanı, piyasa rakamının $20,000 olduğu her puan için $34,816 uyguluyor — $29,631 fazla bir tutar olarak uygulanır; bu, iyi ile mükemmel arasında iki puanlık bir aralıkta yapılan her emsal düzeltmesinde geçerlidir — ve bir manzara düzeltmesi olarak $79,178 uygulanırken, piyasa değeri $100,000'dir. Tablo, bir regresyonun katsayılarının tek tek okunduğu yerdir ve bu tam da önyargının yok ettiği okumadır.

Tahminler, önyargının dayandığı kalıbı bozan taşınmazlarda da başarısız oluyor; hem de fena halde. Konu gibi bakımlı bir ev (1,650 fit kare brüt kiralanabilir alan, 7,400 fit kare arsa), ancak manzarası olmayan, mükemmel bir puan olan 9,00 alan ve hiç tadilattan geçmemiş bir ev, $1,377,367 olarak gösterilirken, gerçek değeri $1,325,000 olup, $52,367 (yüzde 3,95) oranında abartılmış bir değere sahiptir; çünkü bu satışlarda 9,00 puan çoğunlukla tadilat yapılmış evlere verilmiş olup, modelin durum derecesi, tadilatın $60,000 değerini de puanla birlikte yansıtmaktadır. Konu ile diğer tüm özellikleri aynı olan yenilenmiş bir ev (manzaralı, puan 7,00), $1,386,914 adresinde, $1,445,000 adresine karşılık olarak gösterilmekte olup, $58,086 (yüzde 4,02) oranında düşük değerlenmiştir. Bunlar, atipik taşınmazlardır — değerleme uzmanının en sık değerlemesi için özel olarak görevlendirildiği ve raporun en dikkatli şekilde okunacağı taşınmazlardır.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity.*

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
```

```
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
               multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
               adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
               sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).

stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
```

```
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).

remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
```

```
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪ .").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).

prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪ not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪ statement even when magnitude is unknown.").

practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪ carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪  remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪  it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪ attribute.").
```

İçsellik (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

Biçimsel tanım. Endojenlik, bir regresörün — regresyonun fiyatı açıklamak için kullandığı bir özelliğin — yapısal hata ile birlikte hareket etmesi durumudur; burada yapısal hata, fiyatın, nedensel ilişkinin fiyatın olması gerektiğini belirttiği değerden çıkarılmasıyla elde edilen farktır (uyumlanmış modelin artıkları değildir); bu durum, söz konusu regresörün tahmin edilen katsayısının, ilgilenilen nedensel etkiyi yansıtmamasına yol açar. Bunun yaygın nedenleri arasında, bir özelliğin dışarıda bırakılması, fiyatın o özelliğe geri etki etmesi, satışların seçilmiş bir küme olması ve özelliğin hatalı bir şekilde ölçülmesi sayılabilir.

Sezgisel çerçeve. Bir oran, özellik ile fiyatın birbirini etkilemesi nedeniyle hatalı olabilir. Bir evin piyasada kalma süresi, istenen fiyata bağlıdır: özellik kısmen fiyatın bir sonucudur ya da yükselen bir piyasa gibi fiyatı artıran başka bir faktörün sonucudur; bu satışlardan ölçülen bir oran ise bu iki yönü birbirine karıştırır. Hiçbir regresyon, bunları yalnızca satışlardan ayırarak çözemez; ister bir özelliğin tüm aralığı boyunca tek bir oranın uyumu sağlansın, ister MARS (Çok Değişkenli Uyarlanabilir Regresyon Spline'ları, Friedman 1991) modelinde olduğu gibi, özelliğin farklı aralıkları için farklı oranlar uygulansa bile — bu, dışsal bir varyasyon kaynağına ya da satış verilerinin doğrulayamadığı bir varsayıma ihtiyaç duyar — çünkü bu karmaşıklık piyasada yatmaktadır, aritmetikte değil. Değerleme uzmanının yapabileceği şey, bir özelliğin modelin dışarıda bıraktığı unsurlarla birlikte hareket edebileceği dört yolu (aşağıda belirtilmiştir) bilmek, bunları bir veri kümesinde tanımak ve o veri kümesinden elde edilen bir oran, sanki alıcının o özellik için ödediği tutarı ölçüyormuş gibi kullanılmadan önce, hangisinin söz konusu olduğunu belirlemektir.

Mekanizmayı öğrenmek isteyen okuyucular için. İstatistikçiler, bir özelliğin modelin dışarıda bıraktığı bir unsurla birlikte hareket etmesi durumunda bu özelliğe "endojen" adını verir; bu madde, söz konusu koşulun kesin biçimini ortaya koyar ve dört kaynağını ayrı ayrı ele alır. İstatistik literatürünün sunduğu çözüm yolları, başlıca araçsal değişkenler olmak üzere, sıradan regresyon için belirtilmiştir ve değerleme verilerinde nadiren mevcuttur; maddede bu durum belirtilmiştir. Teşhis ise, çözüm yolunun aksine, herhangi bir uyum yöntemine uygulanabilir.

Bu madde istatistiksel bir bağlam içermekte ve aynı zamanda nedensel akıl yürütmeyi de kapsamaktadır; zira bir regresyon katsayısının, değerleme uzmanının aradığı nedensel etkiyi tam olarak yansıtmadığı durumları ele almaktadır. Bu madde, katsayıları veya eşleştirilmiş satış düzeltmelerini nedensel ifadeler olarak yorumlayan değerleme uzmanlarına yöneliktir. 008 numaralı madde (*Atlanmış Değişken Önyargısı*) gibi, bu madde de geleneksel değerleme yönteminde olduğu gibi regresyona koşulu dahil eden, yapay olarak oluşturulmuş Pacifica pazarını kullanmaktadır; derginin kendi yöntemi olan RCA tabanlı değerleme ise bunu yapmamaktadır (007 numaralı madde, *Koşullu Beklenti*) ve bu örnek, izlenecek bir model değil, karşılaştırma amaçlı bir örnektir.

008 numaralı konuda (*Atlanan Değişken Önyargısı*) ele alınan atlanan değişken önyargısı, kendine özgü bir formülü olan bağımsız bir hata türü olarak değil, daha genel bir durumun örneği olarak görülmelidir: içsellik.

007 numaralı maddeyi (*Koşullu Beklenti*): $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$'daki ayrıştırmayı hatırlayalım; burada $E[P \mid \mathbf{Z}]$, $\mathbf{Z}$ özelliklerine sahip evlerin ortalama fiyatını, ε ise bir evin fiyatının bu ortalamadan ne kadar yukarıda veya aşağıda olduğunu ifade eder; dolayısıyla tanım gereği $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$

olur. Bu, **Z**'in hangi özellikleri içerdiğine bakılmaksızın koşullu beklenti fonksiyonu (o maddede geçen CEF) için geçerlidir. Değerleme uzmanı bunun yerine nedensel bir etki istiyorsa — evle ilgili diğer tüm faktörler gerçekten sabit tutulduğunda, manzara olması durumunda fiyatın ne kadar daha yüksek olacağı — bir koşul daha gereklidir: regresörler, fiyatı etkileyen başka hiçbir faktörle birlikte değişmemelidir. Bunlardan biri değişirse, o regresör *endojendir*. Nedensel ilişkiyi $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$ şeklinde yazalım; burada her bir β_j, z_j özelliğindeki bir birimlik değişimin fiyata yapacağı etkiyi gösterir. Hata terimi, olarak ifade edilen *yapısal* hatadır ve u şeklinde yazılır: fiyatın, nedensel ilişkinin öngördüğü değerden arındırılmış hali. Bu, koşullu ortalamadan uzaklık olan ε'ten farklı bir kavramdır; , yapısı gereği **Z** verildiğinde ortalama değeri sıfırdır; u ise regresörlerle birlikte değişebilir ve içsellik koşulu buna atıfta bulunur.

Bu terim, eşzamanlı denklem modellemesinden kaynaklanmaktadır; bu modellemede, bir değişken dışarıdan verilmek yerine sistem içinde belirleniyorsa "endojen" olarak adlandırılır. Güncel kullanımda ise terimin daha mekanik bir anlamı vardır: $\text{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (Cov, yani kovaryans, iki büyüklüğün birbiriyle nasıl birlikte hareket ettiğini ölçer) — regresör ve yapısal hata birlikte hareket eder; bu nedenle uyum (OLS — sıradan en küçük kareler regresyonu — veya MARS), bunların katkılarını birbirinden ayıramaz ve hatanın hareketinin bir kısmını regresöre atfeder.

Buna dört mekanizma neden olmaktadır ve her biri farklı tepkiler gerektirdiği için bunları birbirinden ayırmak önemlidir.

Atlanan değişkenler. Fiyatı etkileyen bir özellik dışarıda bırakılır ve dahil edilen bir özellik ile birlikte hareket eder; bu durum "u" (Atlanan Değişken Yanılgısı) haline gelir ve ardından "$\text{Cov}(z_j, u) \neq 0$" (*Atlanan Değişken* Yanılgısı) ortaya çıkar. Bu durum, "remodel" göstergesinin dışarıda bırakıldığı 008 numaralı girişte (*Atlanan Değişken Yanılgısı*) görülmektedir. Bunu düzeltmek için, söz konusu özelliği ölçüp modele dahil etmek ya da önyargının makul olarak alabileceği en büyük ve en küçük değerleri belirlemek gerekir.

Eşzamanlılık. Regresör, fiyatla sadece ilişkili olmakla kalmaz, kısmen fiyat tarafından da tetiklenir ya da fiyatla birlikte belirlenir; nedensellik her iki yönde de işler ve uyum (OLS veya MARS) yön hakkında bir şey söylemediğinden, bu iki durumun bir karışımını ortaya koyar. Bunun çözümü, bir *araç* değişkeni — söz konusu regresör değişkenini etkileyen ancak fiyatla başka hiçbir bağlantısı olmayan (kelimenin ekonometrik anlamında, resmi bir belgenin hukuki anlamında değil) bir değişken — ya da farklı bir tasarımdır.

Örnekleme. Örneklem, sonucun ilgili olduğu konutlardan rastgele seçilmemiştir ve bir konutun örnekleme dahil edilip edilmemesi, konutun fiyatıyla bağlantılıdır. Bunun çözümü, örneklemin nasıl seçildiğini modellemek ya da sonucun ilgili olduğu grubu yeniden tanımlamaktır.

Ölçüm hatası. Özellik yanlış kaydedilmiştir — iki denetçi bu özelliğe farklı puanlar verecektir ya da yaşam alanı ölçülmek yerine bir kayıttan alınmıştır. Kayıt hatası, u adresindeki verinin bir parçası haline gelir ve kaydedilen değerle birlikte değişir; dolayısıyla katsayı sapma gösterir. Klasik bir örnek olarak — hatanın gerçek değerle veya modeldeki başka herhangi bir şeyle ilgisi olmadığı *klasik* ölçüm hatası durumunda — yanlış ölçülen özelliğin katsayısı sıfıra doğru çekilir. Koşul puanı bu durumdan farklı olabilir: hatası, evin gerçekte ne kadar iyi olduğuna ve puanlayıcının gördüğü diğer unsurlara bağlı olabilir. Bu tür hatalarda sapmanın genel bir yönü yoktur. Bunun çözümü, daha iyi ölçüm yapmak ya da aynı evin aynı özelliğine ilişkin ikinci ve bağımsız bir ölçüm elde etmektir; ölçüm hatası için tasarlanmış bir yöntem, bu ikinci ölçümü kullanarak tahmini düzeltebilir.

Bu dört mekanizmanın ortak bir özelliği vardır: Aynı türden satışların sayısını artırmak, bunların yol açtığı hatayı ortadan kaldırmaz. Bu, içsellik ile belirsizlik (sadece sınırlı sayıda satıştan kaynaklanan bir tahmin değerindeki dağılım) arasındaki en net pratik ayrımdır: Örneklem büyüdükçe belirsizlik azalır, içsellik ise azalmaz.

Değişkenleri seçmeden önce, etkinin adını belirleyin. Bir özelliğin modele dahil edilip edilmeyeceği, neyin tahmin edildiğine bağlıdır ve iki tür özellik kolayca karıştırılabilir. Birincisi,

hem regresörün hem de fiyatın nedenidir: bir mahalledeki cazip yerler (sessiz bir çıkmaz sokak, manzaralı bir köşe) pahalı tadilatları çeker ve kendi başlarına yüksek fiyatlara neden olur. İstatistikçiler bu tür bir özelliğe *karıştırıcı faktör (confounder)* derler. Bu faktör sabit tutulmalıdır, aksi takdirde regresörün katsayısı bu özelliğin etkisini de taşır. İkincisi, regresörün fiyat üzerinde etki ettiği kanaldır: bir tadilat , durumu ve kaliteyi iyileştirerek fiyatı yükseltir. Böyle bir özellik bir *aracı* değişkendir ve bunu sabit tutmak, regresör katsayısından tam olarak bu kanal üzerinden geçen etkisinin kısmını ortadan kaldırır. Dolayısıyla, 008 numaralı madde (*Atlanmış Değişken Önyargısı*) iki farklı soru ortaya koyar. Geleneksel değerlemede, eğer soru piyasanın durum için belirlediği oran ise, durum regresör olur (RCA temelli değerleme bu soruyu asla sormaz; 007 numaralı giriş, *Koşullu Beklenti*, bunun nedenini açıklar) ve tadilat, yalnızca bazı evlerin mevcut durumlarına nasıl ulaştıklarını gösterir; bu, durum ve kalite tam olarak kaydedildikten sonra, bunların ötesinde hiçbir değer kazandırmaz; durum ve kalite açısından benzer olan yenilenmiş bir ev ile bakımlı bir evin değeri aynıdır. Soru, bir tadilatin belirli bir evin fiyatına ne gibi bir etki yaptığıysa, o zaman durum ve kalite aracı değişkenlerdir ve bunları sabit tutan bir model farklı bir soruyu yanıtlar — tadilatin, ortaya çıkardığı durum ve kaliteden *ayrı olarak* ne kadar değer kattığı sorusunu; bu değer küçük olabilir ve her halükarda tadilatin toplam etkisinden farklı bir miktardır. "Değişkeni dahil et" kuralı, karıştırıcı faktörler için doğrudur ancak aracı faktörler için yanlıştır; istenen etki belirlenene kadar ikisinden biri de seçilemez.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. Ters nedensellik, konumla ilgili bir konudur. Eşzamanlılıktan kaynaklanan içsellik, varsayımsal değil, gerçek bir sorun olan okul kalitesi örneğiyle iyi bir şekilde açıklanabilir. Fiyatı okul derecelendirmesine göre regresyon analizine tabi tutarsanız, katsayı alıcıların okul için ne kadar ödediğini gösteriyor gibi görünür. Ancak nedensellik tersi yönde de işler: daha pahalı mahalleler daha geniş bir vergi tabanına ve daha ilgili, daha iyi kaynaklara sahip ebeveynlere sahiptir ve öğretmenleri daha iyi çekip elde tutabilir. Okul kalitesi fiyatları artırabilir ve daha yüksek fiyatlar okul kalitesini iyileştirebilir. Katsayı, bu iki etkiden hiçbirini tek başına yansıtmaz; o pazardaki iki kanalın göreceli gücüne bağlı bir karışımı yansıtır. Aynı iki yönlü ilişki, suç oranları, perakende tesis yoğunluğu ve ağaç örtüsü ile de ortaya çıkabilir. Her durumda bu faktör, mahalle fiyat seviyelerinin hem nedeni hem de sonucu olabilir.

Bir tadilat bir müdahaledir, ancak rastgele atanmaz. Nedensel çıkarım terminolojisinde *müdahale*, etkisi incelenen herhangi bir müdahaledir ve mutfak tadilatı da buna dahildir. Zorluk, bu müdahalenin kime uygulandığıdır. Birçok ev sahibi, getirinin maliyeti aşacağını beklediklerinde tadilat yaptırır ve bu beklenti, veri kümesinde kayıtlı olmayan, evleri hakkında bildikleri şeylere dayanır — iyi bir kat planı, mahalle içinde iyi bir konum, yatırımı destekleyen bir arsa. Aynı nitelikler fiyatı doğrudan artırır: bunlar tadilatin karıştırıcı faktörleridir ve veri kümesi tarafından ölçülmeyen faktörlerdir. Dolayısıyla, tadilat göstergesini içeren bir model, göstergenin eksikliğini gidermiştir; karıştırıcı faktörleri ortadan kaldırmamıştır. Göstergenin katsayısı, tadilatin fiyat üzerindeki etkisini, sahipleri tadilat yapmayı seçen evlerin kayıtlı özelliklerinin açıkladığı değerin ötesindeki ek fiyatla birleştirir. Değişkenin dahil edilmesi, eksikliği gidermiştir; ancak regresör değişkeni dışsal hale getirmez — yani yapısal hatayla bağlantısız hale getirmez.

Satılan taşınmazlar örneklemi rastgele değildir. İnsanlar koşullar uygun olduğunda veya fiyatlar cazip olduğunda satış yaparlar; diğerleri ise mecbur oldukları için satış yaparlar. Dolayısıyla, satılan taşınmazlar, modelin öngöremediği şekillerde satılmayanlardan farklılık gösterebilir; bu durumda, satılan bir taşınmazın fiyatındaki kendine özgü unsur rastgele değildir: ilk grup fiyatı bir yöne, zor durumdaki ve zorunlu satışlar ise diğer yöne itmektedir. Satışlar içinde, piyasa koşullarına uygun işlemler ve zor durum satışları, her biri rastgele olmayan alt gruplardır. Her tablodaki her emsal değer, bu seçilmiş satışlardan alınır. Herhangi bir değerleme sonucu, satılan taşınmazların nasıl seçildiğine dair varsayımlara dayalı olarak satılmamış taşınmazlara genişletilebilir; bu

varsayımlar raporda belirtilmelidir.

Durum puanı, fiyat nedeniyle etkilenebilir. Bir puan, yalnızca evin durumunu ölçmek için tasarlanmıştır; değerleme uzmanı, herhangi bir değer belirlemeden önce inceleme sırasında söz konusu evi puanlar. Emsaller ise başka bir konudur: bunlar, satış fiyatları öğrenildikten sonra, ilan fotoğrafları ve açıklamalarına göre puanlanabilir. Bilinen fiyat puanı etkiliyor ise —yüksek fiyata satılan bir evin bakımı biraz daha iyi olarak değerlendirilmesi gibi— o zaman regresyon değişkeni kısmen sonucun bir fonksiyonu haline gelmiştir. Bu, durumun kendisinin bir nitelik değil, ölçüm sürecinin bir kusurudur: *sonuca bağlı ölçüm hatası*; fiyatın puan üzerinde etkisi olmasıdır. Bu, az önce açıklanan klasik olmayan türden bir hatadır, ancak bir farkı vardır. Fiyat sapmasının bir kısmını puana yansıtan bu tür bir etkide, yön bellidir: puan, satış fiyatının işaret ettiği puana doğru kayar ve durum katsayısı yukarı doğru itilir (puanı etkileyen diğer hatalar yine de ters yönde etki edebilir). Koruma, usule dayalıdır: emsalleri, satış fiyatlarına bakmadan önce durumlarına ilişkin kanıtlara göre puanlayın ve her puanın dayanağını çalışma dosyasına kaydedin.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Bir regresörün içsel olup olmadığı, argümanlarla belirlenir; sıradan bir regresyon analizinin ortaya koyabileceği hiçbir şeyle değil. Uyumun olağan kontrol yöntemlerinden hiçbiri — artıkların grafiği, açıklanan fiyat değişiminin oranı (R^2), uyum dışında tutulan satışlar üzerinde modelin test edilmesi (çapraz doğrulama) veya bir katsayının sıfır olup olamayacağının testi (anlamlılık testi) — regresörün dışsal olduğunu kanıtlayamaz; çünkü yapısal hata gözlemlenemez ve regresörlerle olan bağlantısı da öyle. Resmi testler mevcuttur — Hausman testi, olağan tahmini başka bir yolla elde edilen tahminle karşılaştırır — ancak bunlar bir araç değişkeni veya ikinci bir tahminciye, yani verilerin kendilerinin doğrulayamayacağı ek varsayımlara ihtiyaç duyar. Her zaman verilebilecek olan şey, mekanizmaya ilişkin mantıklı bir açıklamadır: bu regresörün hatayla neden, hangi yönde ve ne ölçüde bağlantılı olabileceği. Makul bir rapor, sorunu bahsetmeyerek sorunun var olmadığını ima etmek yerine bu argümanı ortaya koyar.

Katsayının ne olduğunu söyleyin, ne olmasını istediğinizi değil. Endojen bir regresörün katsayısı, gerçek ve net bir rakamdır: ölçülen özellikler sabit tutulduğunda, söz konusu özelliğin birim başına uyumda bulunan fiyatındaki fark. Bu, nedensel etki değildir. Yenileme göstergesinin dışarıda bırakıldığı on altı Pacifica satışında (giriş 008, *Çıkarılan Değişken Önyargısı*), "ölçülen özellikler sabit tutulduğunda, manzaralı bu evler $79,178 daha fazla fiyata satıldı" demek doğrudur. "Manzara, değere $79,178 katkıda bulunur" demek, tahminin desteklemediği bir nedenselliği öne sürmektir. İlk ifade çapraz sorgulamaya dayanır; ikincisi ise dayanmaz.

Tasarım, tahminlerden üstündür. Bir özellik ile fiyat arasındaki karşılıklı etkileşimin, verilerin düzenlenme şekliyle ortadan kaldırılabileceği durumlarda —- bir manzaranın engellenmesinden önceki ve sonraki taşınmazları karşılaştırarak, okul atamalarının değiştiği ancak konut stokunun değişmediği bir sınır kullanarak ya da mal sahibi tarafından seçilen bir yenileme yerine yangın veya sel gibi dışsal bir olayın zorladığı bir yenilemeyi dikkate alarak — her tasarım yine de savunulması gereken varsayımlara dayanır (aynı anda başka hiçbir şeyin değişmediği, sınırın yalnızca okul atamasını ayırdığı gibi), ancak varsayımları savunulan bir tasarım, gözlemsel verilerle çalışan herhangi bir tahminciden daha fazla savunulabilirlik sağlar. Araç değişkenler literatürü pratik açıdan bunu ifade etmektedir ve bunun değerleme ile ilgisi, iyi seçilmiş bir emsal grubunun başlı başına bir tasarım olmasıdır.

Çözümlü değerleme örneği. adresindeki Pacifica veri kümesi, içselliği örnekleyebilir ancak bu sorunu ortadan kaldıramaz; bu veri kümesinin bunu neden başaramadığının açıklanması, bu yazının asıl dersidir.

Öncelikle, soruya gelelim. Bir değerleme uzmanına, belirli bir ev için önerilen $45,000 mutfak tadilatının satış sırasında geri kazanılıp kazanılmayacağı sorulduğunu varsayalım. Bu, tek bir evle ilgili ve aynı anda sahip olamayacağı iki fiyat hakkında bir sorudur: yenilenmiş haliyle fiyatı ve

mevcut haliyle fiyatı, $P_i(1) - P_i(0)$; burada $P_i(1)$, i adresindeki evin yenilenmiş haliyle fiyatı, $P_i(0)$ ise yenilenmemiş haliyle fiyatıdır. Bu, piyasanın duruma göre belirlediği fiyatla ilgili bir soru değildir ve soruyu yanıtlarken durumu sabit tutmak, yukarıda açıklanan aracı hatası olur.

008 numaralı girdinin (*Atlanmış Değişken Önyargısı*) on altı taşınmazı, katsayısı \$60,000 olan bir tadilat göstergesi içerir: Oluşturulan verilerin bir tadilata atfettiği fiyat farkı — aynı Brüt Kiralanabilir Alan (GLA), arsa, manzara ve durum puanı sahip bir eve kıyasla \$60,000 daha fazladır. Bu \$60,000 rakamı, tadilat işleminin bedeli değildir; diğer özelliklerin kaydetmediği, tadilattan kaynaklanan her ne varsa onu temsil eder. Bu oluşturulmuş veri kümesinde, hangi evlerin tadilata tabi tutulduğu yazar tarafından belirlenmiştir. Yenileme göstergesi, yapısı gereği dışsaldır ve hata teriminde geriye hiçbir şey kalmadığı için hata terimiyle bağlantılı değildir; dolayısıyla bu veri kümesinde \$60,000, kaydedilen durum puanı sabit tutulduğunda yenilemenin fiyata kattığı değerdir; puanı da yükselten bir yenileme ise daha fazla değer katacaktır.

Şimdi, aynı on altı taşınmazın gerçek bir piyasadan geldiğini varsayalım. Ev sahipleri evlerini yenilemeyi tercih ediyorlar ve — ki bu makul bir varsayımdır — gözlemlenemeyen nitelikleri güçlü olan taşınmazların sahiplerinin (fiyatın bu bileşenine u diyelim) diğer yönlerden benzer taşınmazların sahiplerine kıyasla evlerini yenileme olasılığının daha yüksek olduğunu varsayalım. Yenileme göstergesini içeren regresyon, satışlar arttıkça artık \$60,000'a değil,

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

değerine yakınsamaktadır; burada $\widetilde{r}$, dahil edilen özelliklerin tahmin edemediği tadilat göstergesinin kısmıdır; Var (varyans), ne kadar değiştiğini ölçer ve p ile işaretlenmiş ok, "satışlar arttıkça giderek daha da yaklaşır" anlamına gelir. Yenilenmiş evler, gözlemlenebilir şekilde benzer olan yenilenmemiş evlere kıyasla ortalama olarak \$25,000 daha fazla u değerine sahipse, katsayı kabaca \$85,000 değerine yakınsar ve aynı pazardan elde edilen hiçbir ek veri bu fazlalığı azaltmaz. Daha önce 008 (*Çıkarılan Değişken Önyargısı*) girişinde incelenen tadilat göstergesi artık ölçülüp dahil edilmiştir, ancak katsayı hâlâ nedensel etkiyi yansıtmamaktadır: hâlâ dışarıda bırakılan unsur, hiçbir veri kümesinde kayıtlı olmayan u'dir.

Bu ayrımın pratikte önemli bir etkisi vardır. Katsayı, ortalama olarak, yenilenmiş evleri tanımlar; yani sahipleri bu yatırımın kârlı olduğunu değerlendiren evleri. Konu, sahibi henüz karar vermemiş belirli bir evdir ve katsayı, sadece söz konusu ev, sahiplerinin bildikleri bilgiler açısından o evlere benziyorsa bu ev için de geçerlidir — ki bu tam da modelin göremeyeceği bir durumdur. Geri ödeme sorusuna \$85,000'dan yola çıkarak yanıt veren bir değerleme uzmanı, getiriyi abartır; yenilemenin ortaya çıkardığı tüm koşul ve kaliteyi de ölçen ve sabit tutan bir modelden yanıt veren bir değerleme uzmanı ise, geri dönüşü, bunların dışında yenilemenin kattığı değere indirger; bu da 008 numaralı ilke (*Atlanan Değişken Önyargısı*) uyarınca çok az ya da hiç bir şey değildir. Her ikisi de yenilemeyle ilişkili koşullu fiyat farkını, yenilemenin kendisinin etkisi olarak yorumlamıştır.

Dolayısıyla, nedensel bir şekilde yorumlamak istediğimiz herhangi bir katsayı için sorulması gereken tanı sorusu, "model iyi tanımlanmış mı?" değil, "hangi etki aranıyor ve bu değişken aldığı değerlere nasıl ulaştı?" sorusudur. Eğer cevap, modelin göremediği şeyleri görebilen birinin yaptığı bir seçimi içeriyorsa, katsayı bu seçimi, özelliğin kendisi kadar iyi tanımlar.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: omitted variable bias; *conditional expectation*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
```

```
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).

defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).

shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
```

```
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪resources; the coefficient then recovers neither effect.").
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪ not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
   ↪confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪.").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).

omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
```

```
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪ were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪(1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪well-chosen comparable set is itself a design.").

design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪ could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

Parametre tanımlanabilirliği (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

Biçimsel tanım. Bir parametre, modelin varsayımları ve tanımlaması göz önüne alındığında, gözlemlenebilir verilerin ortak dağılımı (bu tür tüm satışlar arasında özelliklerin ve fiyatın her bir kombinasyonunun ne sıklıkla ortaya çıktığı) tarafından benzersiz bir şekilde belirlenebildiğinde tanımlanmış sayılır. Tanımlama, mantıksal olarak tahmin işleminden önce gelir ve ondan farklıdır.

Sezgisel çerçeve. Satış verileri size bazı oranları hiçbir şekilde gösteremez ve hiçbir yöntem bunu değiştiremez. Piyasadaki her yenilenmiş ev mükemmel durumda ve mükemmel durumdaki her ev yenilenmişse, satışlar bu ikisinin birlikte ne kadar değerinde olduğunu rapor eder, tek başına hiçbir şey rapor etmez; her biri için bir oran bildiren bir regresyon — ki bu ikisi neredeyse her zaman birlikte gittiği için böyle olur — piyasanın zar zor yaptığı bir ayrımı rapor eder demektir. Karşılaştırılabilir her evin manzarası konu evinden daha iyi ise, manzara oranı verilerin sonunu aşarak yorumlanmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında bir değişiklik gösteren tek satışlar, aynı zamanda mortgage faiz oranlarında bir değişiklik gösteren tek satışlarsa, bu ikisi birbirinden ayırt edilemez. Bunlar, herhangi bir uyum işleminden önce satış verilerinin ne içerdiğine dair sorulardır ve cevap, yöntemin bir özelliğin aralığı boyunca tek bir oran mı, yoksa MARS'ın (Çok Değişkenli Uyarlanabilir Regresyon Spline'ları, Friedman 1991; derginin başlıca regresyon yöntemi) yaptığı gibi farklı aralıklar boyunca farklı oranlar mı uydurduğuna bakılmaksızın aynıdır: MARS, bir oranın nerede değiştiğini yalnızca satış verilerinin bunu gösterecek bir kontrast içerdiği durumlarda tespit edebilir. Bu nedenle, değerleme uzmanlarının ilk sorusu "oran nedir" değil, "bu satış verileri bana bunu söyleyebilir mi" olmalıdır.

Mekanizmayı öğrenmek isteyen okuyucular için: Bunun istatistiksel adı "tanımlama"dır: Hata içermeyen bir şekilde ölçülen tüm satış popülasyonu, parametreyi hiç belirleyebilir miydi? Sıradan en küçük kareler yöntemi, tam olarak birlikte hareket eden iki özellikten birini çıkararak aşırı durumu görünür kılar; ancak, bu özelliklerin neredeyse birlikte hareket ettiği ve iki sayının aynı birkaç satışa dayandığı tehlikeli durumu gizler. Bu yazı, her iki durumu da ele alır; ayrıca, tablonun her gün karşılaştığı ekstrapolasyon ve karıştırıcı zaman etkileri durumlarını da inceler.

Bu makale istatistikle ilgilidir: herhangi bir tahminci (OLS veya MARS gibi satış verilerinden oranları hesaplama yöntemi) kullanılmadan önce bir veri kümesinin prensipte neler gösterebileceğini incelemektedir ve hem karşılaştırılabilir veri kümeleri oluşturanlar hem de regresyon modelleri uyarlayanlar için hazırlanmıştır.

Burada bir *parametre*, modelin sağlaması gereken bir sayıdır — bir oran ya da katsayı; bu değerden yola çıkılarak bir düzeltme hesaplanır. Tahmin sürecinde ortaya çıkan soru şudur: Örneklem temelinde, parametre için en iyi tahmin olarak neyi esas almalıyım? Tanımlama ise daha öncelikli bir soruyu gündeme getirir: Eğer tüm popülasyona —yani bu piyasada gerçekleşecek her işlemin hatasız bir şekilde ölçülmüş verilerine— sahip olsaydım, parametre kesin olarak belirlenebilir miydi?

Cevap "hayır" ise, parametre tanımlanmamıştır ve bundan sonra yapılacak hiçbir şey bu durumu düzeltemez. Geliştirilmiş bir tahminci bir fark yaratmayacaktır, aynı tür satışlardan oluşan daha büyük bir örneklem hiçbir fayda sağlamayacaktır ve daha sofistike bir model de, verilerin test edemeyeceği bir varsayım eklemedikçe (aşağıdaki nedensel durum) yardımcı olmayacaktır; hatta

sorunu gizleyebilir bile. Bir parametrenin tanımlanamaması, analistin yönteminden değil, sorunun kendisinden ve dayanak alınan verilerden —piyasanın ürettiklerinden ve değerleme uzmanının topladıklarından— kaynaklanır.

Tanımlama hatası, iki nitelik her zaman bir arada görüldüğünde en kolay şekilde fark edilir. Yenilenmiş her taşınmazın aynı zamanda "mükemmel" (9,00) puan aldığını ve "mükemmel" puan alan her taşınmazın da yenilenmiş olduğunu düşünün; bu durumda, yenilenmiş taşınmazlar kümesi ile "mükemmel" puan alan taşınmazlar kümesi birbiriyle aynıdır. Piyasa, bu grup için daha yüksek bir fiyat öder — yani, yenilenmemiş iyi bir ev yerine, yenilenmiş ve "mükemmel" derecelendirmeli bir ev için. Ne kadar çok satış gözlemlesek de, kayıtlı durum ile diğer özelliklerin kaydetmediği, yenilemenin getirdiği değer arasındaki fiyat farkını ayıramayız; çünkü bu piyasada biri olmadan diğeri asla değişmez. Toplamı biliyoruz; parçalarını bilmiyoruz.

En küçük kareler yöntemi, tam kolineerlik durumunda (bir özelliğin diğerlerinin tam bir doğrusal fonksiyonu olması) bunu açıkça ortaya koyduğunda, bunun nedeni tasarım matrisinin —yani, tahmincinin kullandığı regresörlerin (açıklayıcı değişkenlerin) sütunlarından oluşan tablonun— rütbe eksikliği olmasıdır: sütunlarından biri diğerlerinin tam bir kombinasyonudur. Bu nedenle yazılım, bir katsayıyı atlar veya eksik bir değer döndürür. Bu, yalnızca bir tür nezaket göstergesidir. Tehlikeli durumlar ise yakın durumlardır — yani iki değişkenin *neredeyse* her zaman birlikte değiştiği durumlar — çünkü bu tür durumlarda parametreler teknik olarak tanımlanabilir olduğundan, yazılım iki sayı verir ve her ikisi de bu kalıbı bozan az sayıdaki gözleme dayanır. Bu parametreler tanımlanmıştır; ancak kalıbı bozan sadece birkaç satış gözlemi olduğu için o kadar belirsizdirler ki, pratikte veriler bunları birbirinden ayırt edemez. İşte bu noktada tanımlama sorunu ile kesinlik sorunu birbirine benzer hale gelir. Çoklu doğrusallık (neredeyse tam olarak birlikte hareket eden özellikler), tanımlama açısından işte buna denk gelir.

Söz konusu parametre nedensel nitelikteyse ve veriler gözlemsel ise, verilerle test edilemeyen bir varsayım eklenmedikçe, kolineerlik hiç olmasa bile tanımlama başarısız olabilir. 009 numaralı maddede (*Endojenlik*) verilen, aynı on altı satışın gerçek bir piyasadan geldiği örnek bu türdendir: tadilat ile fiyat arasındaki ilişki tanımlanabilir —çünkü bu, ortak dağılımın bir özelliğidir ve büyük bir örneklem bunu doğru bir şekilde tahmin edecektir—- ancak tadilatın nedensel etkisi tanımlanamaz; çünkü gözlemlenebilir dağılım, tadilatın kattığı değeri, ev sahiplerinin tadilat yaptırmasına neden olan evlerin zaten sahip olduğu ek değerden ayırt etmeyi sağlayan hiçbir bilgi içermez. Nedensel parametreyi belirlemek için, veriler temelinde test edilemeyen bir varsayımda bulunmak gerekir ve bu nedenle sonucun güvenilirliği, söz konusu varsayımın inandırıcılığına bağlıdır.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. Aralıklandırma gerekliliği. Konunun aralıklandırılmasını —yani, her önemli nitelik için hem üstünde hem de altında yer alan emsallerin dahil edilmesini— gerektiren kural, genel bir kural olarak sunulmaktadır ve birbirinden ayrı tutulması gereken iki farklı soruyu yanıtlamaktadır. İlki tanımlamadır: Bu satışlar, diğerlerinden farklılık gösteren bir nitelik açısından kontrast içeriyor mu? Her emsal öğenin manzarası aynıysa, bunlardan manzaraya ilişkin bir oran elde edilemez. İkincisi ise destek: konu, oranın belirlendiği aralığın içinde yer alıyor mu? Her emsal, konudan daha iyi bir manzaraya sahipse, bir oran mevcut olabilir — bu satışlardan veya daha geniş bir veri kümesinden — ancak bunu konuya uygulamak, verilerin ötesine bir genelleme yapmak anlamına gelir. Aralık belirleme, ikinci kriteri korur; yalnızca bu tür bir farklılık ise birinci kriteri korur. Aralık belirlenmiş bir konu, iki niteliklerin hiçbir zaman farklılık göstermediği bir bölgede yer alabilir ve aralık belirlenmemiş bir konu, başka bir yerde belirlenmiş bir oran alabilir; bu, savunulabilirlik bölümünün izin verdiği "daha geniş veri kümesi" çözümüdür.

Bir alt pazar içinde bağımsız olarak değişmeyen niteliklere bir örnek: caddede manzaralı tarafta bulunan her evin daha geniş bir taban planına sahip olduğu bir bölge; bu bölgede manzara ve büyüklük ayrı faktörler olarak ele alınamaz. Her ikisi için de ayrı ayrı düzeltmeler yapan bir değerleme

uzmanı, aslında bölge verilerinin ayırt edemediği iki rakam vermektedir ve bu toplam tutarın ikisi arasında nasıl bölüneceği, değerleme uzmanının yargısına veya başka bir pazara bağlıdır. Bu uygun olabilir, ancak "pazardan türetilmiş" ifadesinden farklı bir durumdur.

Yaş, durum ve inşa edildiği dönem. Bu faktörler genellikle birbiriyle yakından bağlantılıdır. Eski evler genellikle daha kötü durumda olur ve farklı standartlara göre inşa edilmiştir. Yaş ve durum için ayrı satırlar içeren bir düzeltme tablosu kullanılması, piyasanın bu faktörleri ayrı ayrı fiyatlandırdığını ve verilerin bunları birbirinden ayırt edebildiğini gösterir. Elimizdeki verilerin bunları birbirinden ayırt edip edemediği, varsayılmaması gereken, kontrol edilmesi gereken bir konudur ve veriler genellikle bu kontrolü geçemez.

Zaman ve piyasa koşulları. Burada iki farklı hata gizlidir. Eğer tablodaki satırlar piyasa koşullarına ait ise ve bu dönemde değişen diğer unsurlar için — faiz oranları, stok, yeni bir işveren — herhangi bir satır yoksa, zaman katsayısı belirlenir; ancak bu katsayı bileşik bir nitelik taşır ve yalnızca piyasa koşullarının etkisi değildir: değişimin tamamı mevcut tek etiket üzerine yüklenir; bu da 008 numaralı girdinin "ihmal edilen değişken" durumudur (*İhmal Edilen Değişken Önyargısı*). Her iki satır da mevcutsa, ancak faiz oranlarındaki değişimi gösteren tek satışlar piyasa koşullarındaki değişimi gösteren satışlarsa, aralarındaki ayrım belirlenemez; bu girişte durum budur.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Tanımlama sorusunu sorarken, sıralama önemli olduğu için bunu tahmin sorusundan önce sormalısınız. Değerleme uzmanları önce "verilerimle neleri ayırt edebilirim?" diye düşünür ve ancak bundan sonra "bunu en iyi nasıl tahmin edebilirim?" diye sorarsa, elde edilen düzeltmeler verilerin destekleyebileceği düzeltmeler olacaktır. Tersine, tanımlama sorusu en son sorulursa, sonuçta hiç kimsenin ölçemeyeceği miktarlara ilişkin güvenilir rakamlar elde edilir.

Tanımlanmamış bir parametre, bu şekilde rapor edilmelidir:. Veriler birleşik bir etkiyi belirliyor ancak bu etkinin nasıl bölündüğünü belirlemiyorsa, makul yaklaşım düzeltmeleri atlamak değil, bunun nasıl bölündüğüne dair dürüst bir açıklama yapmaktır: yani, emsal grubun bu iki etkiyi birbirinden ayıramadığı, kullanılan bölünmenin daha geniş bir veri kümesine veya yargıya dayandığı ve verilerin aslında belirlediği şeyin birleşik etki olduğu için birleşik etkinin ne olduğu belirtilmelidir. Böylece okuyucu, bu bölüşümü değerlendirebilir. Buna karşılık, okuyucu, aslında sadece toplamı piyasadan elde edilmiş olmasına rağmen, piyasadan elde edildiği belirtilen iki rakam hakkında bir yargıda bulunamaz.

Tanımlama, metodoloji ile USPAP'ın kesiştiği noktadır. USPAP, Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Tekdüzen Standartlar anlamına gelir. Bu standartlar, değerleme uzmanının güvenilir bir değerleme sonucu elde etmek için gerekli tüm bilgileri toplamasını, doğrulamasını ve analiz etmesini gerektirir (Standartlar Kuralı 1-4). Kredi verenlerin kılavuzları, düzeltmeler konusuna doğrudan değinmektedir: Fannie Mae'nin Satış Kılavuzu, düzeltmelerin, taşınmazlar arasındaki farklara piyasanın tepkisini yansıtmasını şart koşmaktadır. Her iki kural da, her bir tablo satırının okuyucunun gözü önünde emsallerin arasından ayrı ayrı tanımlanması gerektiğini belirtmez; piyasanın tepkisi, tablonun dışındaki eşleştirilmiş satışlardan, daha geniş bir örneklemden veya yukarıda belirtilen çözüm olan açıklanmış bir yargıdan kaynaklanabilir. Derginin yorumuna göre, kuralların yaptığı şey tanımlama meselesini zorunlu kılmaktır: bir düzeltme için piyasa desteğini öne süren bir değerleme uzmanı, bunu hangi verilerin tanımladığını söyleyebilmelidir. Bu şekilde ele alındığında, soru doğrulanabilir hale gelir — matematiksel tanımlama testi bir uygunluk testine dönüştürülmeden, dayanak alınan veriler incelenebilir ve bu verilerin karşılaştırmayı içerip içermediği görülebilir.

Çözüm hesaplamada değil, tasarımda yatmaktadır. Bir parametre belirlenememişse, bunun çaresi kullanılan verileri değiştirmektir — yani coğrafi kapsamı genişletmek, zaman aralığını uzatmak, örüntüyü bozan taşınmazları bulmak — ya da iddiayı değiştirmektir. Hiçbir tahmin yöntemi, veri-

lerde bulunmayan bilgileri ortaya çıkaramaz.

Çözümlü değerleme örneği. 008 numaralı girişteki (*Atlanmış Değişken Önyargısı*) on altı taşınmazdan oluşan Pacifica veri kümesini ele alalım. Bu veri kümesindeki "durum" (condition) değeri, derginin durum puanıdır: tanımlanmış piyasa bölgesindeki çevredeki evlerin durumuna göre söz konusu evin durumuna ilişkin bir tahmin. Bu puan, değerleme uzmanının söz konusu piyasa bölgesine ilişkin anlayışına dayanır ve aynı piyasa bölgesinde faaliyet gösteren diğer değerleme uzmanlarının anlayışlarıyla önemli ölçüde çelişmemelidir. Puan 0,00 ile 10,00 arasında değişir: piyasa bölgesindeki daha kötü durumda olan evlerin yüzdesinin on ile bölünmesiyle elde edilir. Veri kümesi üç seviyeyi kaydetmektedir: ortalama (5,00), iyi (7,00) ve mükemmel (9,00); oluşturulan verilerde her puan $20,000 ödenmektedir. 008 (*Atlanan Değişken Önyargısı*) ve 009 (*Endojenlik*) başlıklarında olduğu gibi, durumu regresyona dahil etmek geleneksel değerleme yönteminde yapılan bir işlemdir; Dergi'nin RCA tabanlı değerleme yöntemi (007 numaralı başlık, *Koşullu Beklenti*) ise bunu yapmaz. Veri kümesi, tek bir kalıba uyan on taşınmazla sınırlayın — iyi durumda ve tadilatsız, ya da mükemmel durumda ve tadilattan geçmiş: emsaller A, B, C, D, G, I, K, M, N ve O. Bu alt örneklem iki aşamada oluşturulur ve her aşama farklı bir işlev görür. E, H ve J'yi (hiç yenilenmemiş mükemmel durumdaki ev ile "iyi" durumdaki iki yenilenmiş ev) elediğimizde gerçekçi bir model ortaya çıkar: bir evin verilerdeki en yüksek durum puanı (burada 9,00) ulaşmasının ana nedeninin yenileme olması durumunda piyasanın nasıl göründüğü; ki bu durum gerçekleşebilir. Üç ortalama evi, yani F, L ve P'yi bir kenara bırakmak yapay bir işlemdir ve başarısızlığı "yakın" değil, "kesin" hale getirmek için yapılır; tehlikeli olan "yakın" durum ise tablonun ardından ele alınacaktır. On taşınmazları, değerleme uzmanının tüm veri dünyası olarak ele alın — bu alt pazarda tadilat ve kaydedilen en yüksek durum puanı asla ayrı ayrı gerçekleşmez. Bu popülasyona göre ayrım belirsizdir; on altı taşınmazın tamamı, başarısızlığın pazardan değil, alt pazarın verilerinden kaynaklandığını göstermektedir.

Bu alt örneklem içinde, kaydedilen durum ve tadilat arasında kesin bir özdeşlik ilişkisi vardır: On taşınmazın her birinde $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$. Tam spesifikasyona uyum sağlamak için — brüt yaşam alanı (GLA), arsa, manzara, durum, tadilat — yazılım, iki kolineer sütundan birini çıkarmak zorundadır ve hangisinin çıkarılacağı, neyin yazdırılacağını belirler. Her iki durum da gösterilmiştir:

	Alt örneklem (10)		Tam örnek (16)
	yeniden modelleme iptal edildi	koşul kaldırıldı	
Kesme	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
Lot	25	25	25
Görüntüle	100,000	100,000	100,000
Koşul (puan başına)	50,000	*düşürüldü*	20,000
Yenileme	*düşürüldü*	100,000	60,000

Bu tabloda dikkat çeken üç husus vardır.

Öncelikle, ne durum katsayısı ne de yeniden modelleme katsayısı sadece belirsiz değildir; hangisi çıkarılırsa o yoktur ve diğeri yalnızca bu çıkarma işlemine bağlı bir değer alır. Tasarım matrisi altı sütuna sahiptir (kesim noktası, GLA, arsa, manzara, durum ve tadilat için birer birlerden oluşan sütunlar), ancak ayrı bilgi taşıyan sadece beş sütun vardır (sıralama 5) ve en küçük kareler yöntemi tek bir cevap veremez: $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ çizgisi üzerindeki her bir çift $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$, her biri kendi kesim noktasına sahip olmak üzere, on satışa eşit ve tam olarak uyum sağlamaktadır. Tablodaki iki alt örneklem sütunu, bu doğru üzerindeki iki noktadır. Kesim noktaları da aynı nedenden dolayı farklılık gösterir: her biri, yaşam alanı, arsa ve manzarası olmayan bir evin

uyarlanmış fiyatıdır — bir uyumda durum puanı sıfır, diğerinde ise tadilatsız olarak — ki hiçbir ev böyle değildir ve bu da piyasa gerçeği değildir.

İkincisi, düşüşe bağlı olmayan şey, mükemmel durumda olan ve yenilenmiş bir ev ile yenilenmemiş iyi bir ev arasındaki fiyat farkıdır: \$100,000; bu, bir sütunundaki iki nokta arasında \$50,000 bir puan olarak ve diğerinde \$100,000 olarak okunur; her iki durumda da tam olarak $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ — kayıtlı durumun kendi iki noktası artı tadilatin beraberinde getirdiği her şey. \$'i 50,000'i piyasanın \$20,000'inin yanına koyan ve bunu abartı olarak nitelendiren bir okuyucu, sonucu (yenileme kısmı çıkarılmış olanı) sanki bir oranmış gibi gösteren keyfi bir yazım biçimini okumuştur; sütun başlığı ne olduğunu açıkça belirtir. Bu on satış, mükemmel, tadilattan geçmiş bir ev ile tadilattan geçmemiş iyi bir ev arasındaki fiyat farkını dolar bazında belirler ve bu farkın nasıl dağıldığına dair hiçbir şey söylemez. Bunun, 008 numaralı madde (*Atlanmış Değişken Önyargısı*) anlamında bir önyargı olmadığına dikkat edin. \$100,000, alt örneklemin cevaplayabileceği soru konusunda tamamen haklıdır; bu sadece farklı bir sorudur.

Üçüncüsü, GLA, arsa ve manzara, tam örneklemden değişmeden, oluşturucu değerleriyle — 600, 25 ve 100,000 — geri kazanılır. Tanımlama parametre bazında yapılır. Bir model, katsayılarının çoğunu tanımlayabilir ancak üçünde başarısız olabilir — burada durum, tadilat ve bunlarla birlikte kesim noktası, ki bunların yazdırılan değeri yalnızca yazılımın iki kolineer sütundan hangisini çıkardığına bağlıdır — ve bu başarısızlık, başarılı olan katsayılar içinde görünmez kalır. Bir taşınmazın belirlediği şey, kaydedilen durum ve tadilat değerlerinin iki noktasının birleşik fiyat farkıdır: \$100,000.

008 numaralı maddeyle (*Atlanmış Değişken Önyargısı*) arasındaki zıtlık, bu maddenin ana fikrini oluşturmaktadır. Orada, gerekli bilgiler verilerde mevcuttu ancak model bunları kullanamadı: "remodel" göstergesinin eklenmesi her şeyi düzeltti. Burada ise, yeniden modelleme göstergesinin eklenmesi hiçbir şeyi değiştirmiyor, çünkü bu bilgi alt örneklemde hiç bulunmuyor. Aynı spesifikasyon, aynı tahminci, aynı yazılım — ve tamamen farklı bir türde bir başarısızlık; bu durum, yalnızca $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ çizgisi dışındaki taşınmazlarla giderilebilir. Bir kenara ayrılan altı taşınmaz bunu iki farklı şekilde yapar. Hiç tadilattan geçmemiş mükemmel bir ev olan E ile iyi durumda olan tadilattan geçirilmiş evler H ve J, her biri iki sütunu doğrudan ayırır: her iki karşılaştırma da, verilerin aralığı dışındaki oranlar hakkında herhangi bir varsayımda bulunmaksızın, yalnızca modelin kendi biçimi göz önüne alındığında satış verilerinden ayrımı belirler. F, L ve P, yani ortalama evler de bu özdeşliği bozar, ancak sütunları yalnızca bir varsayım yoluyla ayırır: sağladıkları 5,00 ile 7,00 arasındaki durum oranının, tüm tadilattan geçmiş evlerin yer aldığı 7,00 ile 9,00 aralığında da geçerli olduğu varsayımı. Sadece F, L ve P'yi geri koyduğunuzda yazılım yine iki sayı verir — burada verilerde gürültü olmadığı için tam olarak üretilen değerler — ancak her ikisi de üç satışa ve bu varsayıma dayanır. Bu, "tehlikeli" olarak adlandırılan duruma çok yakındır: biçimsel olarak tanımlanmıştır, ancak kalıbı bozan üç satışa ve 5,00 ile 7,00 arasındaki oranın 7,00 ile 9,00 arasında da geçerli olduğu varsayımına dayanmaktadır. Gerçek gürültü olsaydı, bu iki sayı $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ çizgisi boyunca birlikte dalgalanırdı. E, H ve J'yi tekrar eklemek, sadece satış verilerinden ayrımı belirleyen unsurdur. Düzeltme hiçbir zaman istatistiksel olmamıştır.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: endogeneity; *omitted variable bias*; *conditional expectation*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 010-identification.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary ---------------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
% depends_on(identification, endogeneity).
% ---------------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).
```

```
article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ======================================================================
% THE DISTINCTION
% ======================================================================

asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").

prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).

% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
```

```
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.

not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.

% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================

% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.

%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
```

```
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.

identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").

remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================

encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
```

```
   ↪determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪estimator recovers absent information.").
```

Kamu projesi ve değer üzerindeki etkileri (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

Biçimsel tanım. *"Scheme"* (*plan*), Birleşik Krallık ve İngiliz Milletler Topluluğu'nda kullanılan bir terim olup, ABD hukukunda *"proje"* olarak adlandırılır; bu, taşınmazların zorla kamulaştırıldığı (ABD terimleriyle "eminent domain" yoluyla alınmış veya "condemned" edilmiş) proje veya girişimdir; buna ilişkin yasal yetki de, değer üzerindeki niteliklerin atfedildiği neden olarak kabul edilir. *Değer etkisi*, taşınmazın değeri ile belirtilen bir karşı olasılık durumunda (projenin olmadığı bir dünya gibi, gerçekleşmemiş ancak tanımlanmış bir durum) sahip olacağı değer arasındaki farktır. *"Planın göz ardı edilmesi"*, plana ilişkin niteliklere bağlı değer etkilerinin hesap dışında bırakılması yönündeki yaklaşımdır (bu, ABD uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak adlandırılır).

Scheme Dergi'nin dillerinde karşılıkları. *Verilen karşılıklar, ilgili yargı çevresinin değerleme ya da kamulaştırma literatüründe en çok kullanılan terimdir; iki terim birlikte kullanılıyorsa her ikisi de verilmiştir.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l'opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrū'; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect Dergi'nin dillerinde karşılıkları. *Verilen karşılıklar, ilgili yargı çevresinin değerleme ya da kamulaştırma literatüründe en çok kullanılan terimdir; iki terim birlikte kullanılıyorsa her ikisi de verilmiştir.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)

Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

Sezgisel çerçeve. En basit ifadeyle, "plan" (ABD uygulamalarında *"proje"* olarak adlandırılır), hükümetin arazi kamulaştırdığı projeyi ifade eder: bir yol, bir demiryolu, bir baraj gölü, bir yeniden geliştirme projesi. Proje genellikle çevresindeki arazilerin değerini değiştirir ve birçok yargı bölgesinde geçerli olan kural, mal sahibine genel olarak proje hiç yapılmamış olsaydı arazinin sahip olacağı değer ödenir — ancak aşağıda da belirtileceği gibi, hangi etkilerin dikkate alınmayacağı konusunda yargı bölgeleri arasında farklılıklar vardır — bu nedenle değerleme uzmanı, neleri dikkate almayacağını bilmek için projenin ne olduğunu bilmelidir.

Bu madde, zorunlu kamulaştırma — kamulaştırma, devlet tarafından özel taşınmazların el konulması; Amerika Birleşik Devletleri uygulamalarında "eminent domain" (veya "condemnation") olarak adlandırılan — ve bu kapsamda, taşınmazların el konulduğu proje ile bu projenin değer üzerindeki etkilerinin ele alınmasını konu almaktadır. Bu yazı, söz konusu kanunlar kapsamında tazminat hesaplaması yapan değerleme uzmanları için yazılmıştır.

Bundan önceki dört yazı tek bir zorluk üzerineydi: değerleme uzmanının istediği miktar, mevcut verilerin sağladığı miktarla her zaman örtüşmez. *Koşullu beklenti* (007 numaralı yazı) hedefi belirlemişti. *Dışlanan değişken yanlılığı* (008), *İçsellik* (009) ve *Parametre tanımlanabilirliği* (010) ise bu hedefi ıskalamanın üç yolunu anlatıyordu.

Bu madde aynı zorluğu ele almaktadır; bu zorluk burada tahminlerden ziyade yasadan kaynaklanmaktadır. Bunu tahmin terimleriyle ifade etmekte fayda vardır, çünkü bir değerleme uzmanı bunun ne olduğunu fark etmeden bu zorlukla karşılaşabilir.

Bir değer etkisi, bir karşı olgusal niceliktir. Bir otoyolun (ABD terimleriyle "freeway") bir arsaya $40,000 değer kattığını söylemek, iki farklı dünya durumunu karşılaştırmak demektir: gerçekleşen durum ile otoyolun hiç inşa edilmediği durum. Yalnızca ilki işlemlere yol açar. İkincisi hiçbir şey yaratmaz, çünkü bu durum gerçekleşmemiştir. Değerleme uzmanından, gözlemlenen dünya ile gözlemlenmeyen dünya arasındaki farkı belirtmesi istenir.

İstatistiksel tahminlerde, bir karşı olgu sırayla iki soruyu gündeme getirir. Analist öncelikle karşı olguyu —yani tahmin edilecek miktarı— seçer ve bu seçimi savunur; ancak bundan sonra, mevcut verilerin bunu belirleyip belirleyemeyeceğine dair "*Parametre tanımlanabilirliği*" (giriş 010) sorusu gündeme gelir. Kamulaştırma, ilk adımı değerleme uzmanının elinden alır: **yasa**, **karşı olgusal durumun biçimini belirler** ve bir "plan göz ardı etme" hükmü tam da bu belirlemedir — değerin ölçüleceği karşı dünya türünü isimlendirir. Yasa, ikinci soruyu değerleme uzmanına bırakır; değerleme uzmanı, projenin var olduğu dünyadan elde edilen kanıtların — oradaki tek satışlar — projenin olmadığı durumda arazinin sahip olacağı değeri ortaya koyabileceğini yine de göstermelidir.

Yasa, karşı olgusal durumun biçimini belirler ve neyin "plan" olarak kabul edileceği bir hukuk meselesidir; planın ne kadar geniş bir alanı kapsadığı ise bir olgu meselesidir; bu konuda değerleme uzmanları bir tutum sergilemelidir ve bu husus ihtilaf konusu olursa, bir yargı mercii (Amerika Birleşik Devletleri'nde, kamulaştırma davasını gören mahkeme veya komisyon) karar verir. İşte bu nedenle,'daki planın sınırı, değerleme başlamadan önce çözülmesi gereken bir ön mesele değildir. Bu , değerlemenin *kendisidir*. Sınırı bir noktaya çizerseniz, değer artışı mal sahibine aittir; bir adım daha geniş çizerseniz, aynı artış tazminat tutarının dışında kalır: kamulaştırma makamı bunun bedelini ödemez. Araziyle ilgili hiçbir şey değişmez.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. Değer etkileri dört türde ortaya çıkar ve bunların birbiriyle karıştırılması sıkça görülen bir hata kaynağıdır.

1. Değer Artışı. Bu plan, gayrimenkullerin değerini artırır. Önerilen kavşağın yakınındaki araziler, ulaşımın iyileşmesi nedeniyle değer kazanır; arazi, projenin gerektirdiği için imar planı değiştirilir.

Bu, her "plan göz ardı etme" kuralının ele aldığı etkidir ve bazı yargı bölgelerinde tek etkidir. Arjantin'in "Ley 21.499, art. 10" ([1]) yasası, "el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse" () —yani gerçekleştirilecek işin sağlayabileceği değer artışı— hariç tutar ve işin neden olduğu değer düşüşü hakkında herhangi bir hüküm içermez.

2. Değer kaybı. Bu mekanizma değeri düşürür. Bir güzergâhın (bir yolun veya demiryolunun izleyeceği hat) duyurulması, herhangi bir arazi kamulaştırılmadan yıllar öncesinden itibaren bu güzergâh boyunca fiyatları düşürür; önerilen kullanım, piyasa tarafından hoş karşılanmaz. Bir kural simetrik olduğunda bunu da dikkate alır. Ontario'nun "Expropriations Act, s. 14(4)(b)" (Kamu Yararı için Mülkiyetin Kamulaştırılmasına İlişkin Yasa),[2], projeye atfedilebilecek herhangi bir değer artışı *veya düşüşünü* hariç tutar; Çek kamulaştırma kanunu, § 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,[3] da benzer şekilde, kamulaştırmanın amacı ile bağlantılı değer artışı ve değer kaybını dikkate almaz. Böyle bir hükmü yalnızca projenin yarattığı kazançlar için mal sahibine ödeme yapılmaması kuralı olarak yorumlayan bir değerleme uzmanı, değer kaybına uğramış bir mal sahibine (ABD terimleriyle, kamulaştırma nedeniyle değer kaybına uğrayan: duyuru zaten arazinin değerini düşürmüştür) yetersiz tazminat ödeyecektir.

3. Geriye kalan kısım üzerindeki etkiler. Kısmi kamulaştırma durumunda, düzenleme, edinilen kısmın yanı sıra geriye kalan kısım üzerinde de etki gösterir: parselin bölünmesi durumunda "ayrılma" (kamulaştırılan kısımdan koparılması nedeniyle geriye kalan araziye verilen zarar) ve "zarar verici etki" durumunda, inşaat çalışmalarının geriye kalan kısma zarar vermesi (mal sahibinin elinde kalan arazinin değer kaybı için tazminat) — bunların toplamı, Amerika Birleşik Devletleri uygulamalarında *"ayrılma tazminatı"* veya "kalan kısma verilen zarar" olarak adlandırılır. İngiliz ve İngiliz Milletler Topluluğu kanunlarında bu kayıplar, ayrı yasal başlıklar altında ödenir. Tazminat kalemi, ayrı olarak ödenen farklı bir kayıp kategorisidir. Bir "dikkate almama" hükmünün kalan kısma uygulanıp uygulanmayacağı, ilgili kanuna bağlı bir sorundur ve burada incelenen hiçbir belge (yürürlükteki herhangi bir resmi hukuki metnin geniş anlamıyla: kanun, kararname, yönetmelik veya antlaşma), "dikkate almama" kuralının kalan kısma uygulanıp uygulanmadığını açıkça belirtmemektedir. Bunun tersi durum — yani eserlerin, elinde kalan arazinin değerini artırması (İngiliz hukukunda *"betterment"*; ABD hukukunda *"special benefits"*) — ise, bu kazancın tazminat tutarından mahsup edilip edilmeyeceği sorusunu gündeme getirir; bu da yine ilgili kanuna bağlı bir sorudur.

4. Tamamen başka bir şeyden kaynaklanan etkiler. Değer, planla hiçbir ilgisi olmayan nedenlerle değişir — genel piyasa, farklı bir proje ya da her ikisiyle de bağlantısı olmayan bir politika. Bunlar hiçbir şekilde planın etkileri değildir. Genel bir piyasa yükselişini ödülden hariç tutmak, mal sahibinin değerinin bir kısmını bedelsiz olarak almak anlamına gelir; genel bir piyasa düşüşünü hariç tutmak ise planın neden olmadığı bir zararı karşılamak anlamına gelir. Bir değişimin hangi kategoriye girdiğini belirlemek, bu çalışmanın kanıt açısından en önemli kısmıdır.

Hangi değer artışlarının ödeneceği konusuyla ilgili iki başka yasal düzenleme daha bulunmaktadır: Fransa'nınki ve Polonya'nınki. Fransa, değeri ilk derece kararının verildiği tarihte belirler (kamu yararı kamulaştırma hakiminin kararı), ancak yalnızca kamu yararı beyanından önceki resmi kamu istişaresi (Code de l'expropriation, art. L. 322-2) sürecinin başlamasından bir yıl önceki tarihteki taşınmazın fiili kullanımını dikkate alır,[4] böylece proje beklentisiyle benimsenen bir kullanım için

[1] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[4] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the

tazminat ödenemez. Aynı madde daha sonra bir istisna eklemektedir: taşınmazın niteliği ne olursa olsun, satış kayıtlarında yer alsa bile, *changements de valeur* o referans tarihten itibaren, işlerin duyurulması, arazi kullanım kurallarında değişiklik olasılığı ya da taşınmazın bulunduğu yerleşim bölgesinde soruşturmadan önceki üç yıl içinde gerçekleştirilen kamu işleri nedeniyle meydana gelmiş olsa bile, bu artışlar dikkate alınamaz. Burada kullanılan kelime *"değişiklikler"* olduğundan, kural her iki yönde de geçerlidir. Polonya ise tam tersi bir yaklaşım izler: Ustawa o gospodarce nieruchomościami'in arts. 134(3)–(4) maddesi uyarınca,[5] değer, mevcut kullanıma göre belirlenir; *ancak* arazinin yerel planın tahsis ettiği kullanım —yani kamulaştırmanın amaçlandığı kullanım— için değerlemesi daha yüksek bir tutar veriyorsa, bu durumda malik daha yüksek rakamı alır. Diğer bir deyişle, Polonya, kanun gereği, kamulaştırmanın amaçlandığı kullanım için arazinin değerinin belirlenmesinden kaynaklanan artış tutarını mal sahibine vermektedir.

Bölüm, hangi düzenlemenin tercih edilebilir olduğu konusunda herhangi bir görüş belirtmemektedir. Bir değerleme uzmanı için önemli olan nokta daha dar kapsamlı ve daha faydalıdır: **karşı olasılık, değerleme yargısının konusu değildir ve her yerde aynı değildir**.

Çözümlü değerleme örneği. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] sınırın işi yaptığını gösterir.

Sidney'in batısındaki Luddenham'da, M12 Otoyolu için arazi kamulaştırıldı. Arazinin değeri, imar planı değişikliğinin ardından keskin bir artış göstermişti. Soru şuydu: Bu değer artışı bir "plan"ın etkisi miydi? — ve bu sorunun cevabı öncelikle "plan"ın ne olarak kabul edildiğine, ardından da bu çerçeve içinde imar planı değişikliğine neyin yol açtığına bağlıydı.

İlk karar, daha geniş bir çerçeveye dayanıyordu — otoyol ve yeni havalimanının da birer parçası olduğu Batı Sidney altyapı programı genel olarak. Bu çerçeveye göre, imar değişikliği planın bir parçası olarak değerlendirildi, değer artışı göz ardı edildi ve arazi kırsal arazi olarak değerlendi.

Yeni Güney Galler Temyiz Mahkemesi daha dar bir çerçeve benimsemiş ve kamu yararı (Yeni Güney Galler kanununda bu plan için kullanılan terim) kavramının, kamulaştırma yetkisine sahip kurumun yasal işleviyle — bu durumda özellikle M12 Otoyolu ile — bağlantılı olması gerektiğine hükmetti ve konuyu yeniden karara bağlanmak üzere geri gönderdi (ABD terimleriyle ifade edersek, davayı geri sevk etti). Yeniden değerlendirme sonucunda, Arazi ve Çevre Mahkemesi, imar değişikliğinin otoyol değil, *Western Sydney Airport* tarafından yürütüldüğü sonucuna vardı. Havaalanı, Temyiz Mahkemesinin belirlediği planın dışında kalıyordu. Dolayısıyla değer artışı, planın bir sonucu değildi ve tazminata dahil edildi: orijinal kararın yaklaşık A$9,75 milyon olduğu halde, A$38,35 milyon (Avustralya doları) tutarında tazminat kararı verildi.

Bu iki sonuç arasında araziyle, imar değişikliğiyle veya pazarla ilgili hiçbir şey değişmedi. Değişen şey, adresindeki projenin sınırının nerede çizildiği oldu — ve yeniden çizilen sınırlar içinde, imar değişikliğine otoyol değil, havalimanının yol açtığına dair tespit.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Bir planın dikkate alınmaması hükmünü içeren bir raporda, aşağıdaki şekilde belirtilmelidir:

(a) **benimsenen karşı olgusal senaryo** — değerin ölçüldüğü dünya durumu; bu durum, başka

public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] *Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

bir değerleme uzmanının da bunu uygulayabileceği kadar yeterince ayrıntılı bir şekilde tanımlanmalıdır;

(b) **söz konusu varsayımsal durumun yasal dayanağı**; zira bu durum seçim sonucu değil, kanunla belirlenmiştir ve şartları yargı bölgelerine göre farklılık göstermektedir;

(c) **planın zaman ve kapsam bakımından sınırları**, sınırlara ilişkin kanıtlar; burada, neyin plan olarak kabul edileceğinin bir hukuk meselesi olduğu ve planın ne kadar geniş bir alana yayıldığının ise bir olgu meselesi olduğu kabul edilmelidir;

(d) **kuralın hangi yönde geçerli olduğu** — yalnızca değer artışı mı, yoksa değer artışı ve değer kaybı mı;

(e) Şema etkilerini genel piyasa hareketlerinden ve diğer projelerden ayıran **nitelik kanıtı**.

(a) ve (c) maddelerinde arıza durumu, sessizliğin devam etmesidir. Değerin, hangi dünya ile karşılaştırıldığı veya şemanın ne kadar genişletildiği belirtilmeden, "şema göz ardı edilerek" tahmin edildiğini belirten bir rapor, bir sonuca varmış, ancak bu sonuca ulaşan mantığı gizlemiştir. Sınırın tartışmalı olduğu durumlarda, bu mantık raporun kendisidir.

Cross-references: 007 Koşullu beklenti — hedef miktar ve bunun karşı olasılık niteliği.

010 Parametre tanımlanabilirliği — Gözlemlenen bir dünyanın, gözlemlenmeyen bir dünyayı ne zaman belirlediği ve ne zaman belirlemediği.

Son Mahkeme Kararları, bu sayı: Okyanusya (Goldmate); Kuzey Amerika (Ontario); Avrupa Birliği (Polonya, Çekya, Fransa); Güney Amerika (Arjantin).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`011-the-scheme.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).
```

```
for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% VOCABULARY
% ====================================================================

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).          % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss). % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).   % uplift from the expropriation-
                                       % purpose designation only (narrower
                                       % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).             % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% ====================================================================
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% ====================================================================

scheme_rule(ontario,   's. 14(4)(b), Expropriations Act',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia,   'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france,    'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland,    'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).

% ====================================================================
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% ====================================================================
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% ====================================================================
% PROVENANCE
```

```
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia,   'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
   ↪sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france,    'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
   ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
           ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```

Değerlemenin amaçları (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

Biçimsel tanım. Değerlemenin *amacı*, değer görüşünün gerekli olduğu işlem, yükümlülük veya hukuki prosedürdür. Bu, dergimizin değerleme uygulamaları sınıflandırmasının en üst düzeyidir. Kabul edilen sekiz amaç şunlardır: (1) alım ve satım; (2) kredi ve teminat; (3) zorunlu satın alma veya kamulaştırma (ABD terminolojisinde "eminent domain"); (4) vergilendirme ve değerleme; (5) tazminat ve telafi; (6) mülkiyet devri ve tahsisi; (7) finansal raporlama; ve (8) sigorta. Amaç başlığı altında, görevin gerektirdiği sırayla ve genellikle birlikte üç husus belirlenir: değerlemesi yapılan *taşınmaz hakkı*, *geçerli hukuk* ve *değerleme esası*; bunların altında ise *değerleme metodolojisi* yer alır. Amaç, kendi başına bir değer temeli veya yöntem değildir. Altındaki düzeyleri sınırlar. Yürürlükteki hukukun değer temelini veya yöntemi belirlediği durumlarda, değerleme uzmanı buna uyar; geri kalanı ise mesleki muhakemeye bırakılır. Tek bir amaç, tek bir değer temelini veya yöntemi belirlemez.

Sezgisel çerçeve. Bu maddenin bağlamı sınıflandırma amaçlıdır: Derginin ontolojisini ortaya koyar — derginin değerleme uygulamalarını düzenlemek için kullandığı yapılandırılmış kategori kümesi: En üstte "Amaç"; bunun altında mülkiyet hakkı, geçerli hukuk ve değerin dayanağı, birlikte ele alınır; bunların altında ise metodoloji yer almaktadır — ve bu çeyreğin doğrulanmış belgeleri (yürürlükteki herhangi bir resmi hukuki metin anlamında: kanun, kararname veya yönetmelik ya da antlaşma; doğrulanmış: resmi metinle karşılaştırılarak kontrol edilmiş veya sadece yorum okunduğunda [C] ile işaretlenmiş) bu ontoloji içinde yer almaktadır. Bu kitap, farklı amaçlar ve yargı bölgelerinde görev alan değerleme uzmanları için yazılmıştır.

Her şeyden önce dört terim; zira her birinin, burada kullanılan anlamdan daha dar veya farklı bir günlük değerleme anlamı vardır. *Amaç*, değer görüşünün gerekli olduğu işlem, yükümlülük veya prosedürü ifade eder; bu, USPAP'ın *amaçlanan kullanımı* (müşterinin raporu nasıl kullanacağı) veya *amaçlanan kullanıcı* (raporun kime dayanak olacağı) değildir, ancak bu ikisi genellikle örtüşür; ayrıca, görüşün daha sonra tartışılacağı forum anlamına da gelmez. *Değerleme Esası* (uluslararası standartlara ait bir terim; USPAP'ın *değer türü ve tanımı*), görevin ortaya koyması gereken değer türünü ifade eder — piyasa değeri, vergi değeri, bir kanunla tanımlanan değer — ve maliyet esası, vergi esası veya bir düzeltmenin esası değildir. *Taşınmaz hakkı*, değerlemesi yapılan hakları ifade eder — mutlak mülkiyet, kiraya verilen mülkiyet, kira hakkı, arazi kullanım hakkı. Bir ev, aynı esasa göre her biri farklı bir değere sahip olan bu haklardan birkaçını aynı anda barındırabilir. *Metodoloji*, rakama nasıl ulaşıldığını ifade eder. Bunlar birbirinden farklı sorulardır: amaç, değerlemenin neden gerekli olduğunu belirtir; esas, ne tür bir değerin gerekli olduğunu belirtir; menfaat, neyin değerlendiğini belirtir; kanun, bunlardan hangisinin halihazırda kararlaştırıldığını belirtir; metodoloji ise değerin nasıl tahmin edildiğini belirtir.

Bir sınıflandırma, üst kademede kendini hak eder. Yanlış soruyu ilk sıraya koyarsanız, altındaki her dal bu hatayı devralır.

En üst düzey bölünme için iki aday değerlendirildi ve reddedildi. İlki, *tazminat türleriydi* — burada piyasa değeri, orada belirlenen rakamlar, başka yerlerde formül fiyatları. Bu yaklaşım başarısız oldu çünkü tazminat, hiyerarşinin bir çıktısıdır, kökü değildir: bu departmanın incelediği

materyallerde, aynı amaç (zorunlu kamulaştırma) İsveç'in Expropriationslagen, ch. 4 yasasında piyasa değeri artı yasal olarak belirlenen yüzde yirmi beş;[1] Arjantin'in Ley 21.499, art. 10 yasasında kar kaybı hariç objektif bir değer;[2] ve Katar'ın 2022 tarihli 8 numaralı Kanunu'nda yasal komite tarafından resmi fiyat listelerinden alınan bir rakam olarak sonuçlanmaktadır.[3] Bu üçünü farklı üst düzey kategorilere yerleştiren bir sınıflandırma, birbiriyle ilişkili davaları birbirinden ayıracaktır.

İkinci reddedilen aday ise "mahkeme değerlemesi"nin ayrı bir kategori olarak kabul edilmesiydi. Bu öneri, mahkemelerin her türlü amaçla karşı karşıya kalması nedeniyle başarısız oldu: ihtilaflı satışlar, alacaklı talepleri, kamulaştırmalar, vergi itirazları, tazminat davaları, boşanma ve miras davaları, muhasebe uyuşmazlıkları, sigorta talepleri. Forum, bir amacın tartışıldığı yerdir; değerlemenin ne için yapıldığı değildir. "Mahkeme değeri" diye bir şey yoktur; mahkemeden çözülmesi istenen, belirli bir amaç için belirlenen bir değer vardır.

Geriye kalan şey amaçtır. Amaç, herhangi bir mesleki değerlendirme başlamadan önce belirlenir — görevlendirmeyle birlikte ortaya çıkar — ve sınıflandırmanın başlangıç noktasıdır: sonraki soruları sınırlar, ancak bunlardan herhangi birine tek bir cevap belirlemek zorunda değildir. Örneğin, sadece kredi verme işlemi, piyasa değeri, bazı Avrupa sistemlerindeki ipotek kredisi değerini (Almanya'daki *Beleihungswert* gibi, kredi tutarını belirlemek için kullanılan ihtiyatlı bir uzun vadeli değer) veya yasal bir teminat temelini gerektirebilir. Amaç altında üç husus belirlenir ve bunlar sabit bir sıraya göre dizilmez. *Yürürlükteki yasa*, aşağıdaki kamulaştırma kanunlarında olduğu gibi, herhangi bir menfaat incelenmeden önce değerleme esasını belirleyebilir; tartışmalı bir *taşınmaz hakkı*, hak kesinleşene kadar herhangi bir değerleme esasının uygulanmasını engelleyebilir; ve her ikisi de öngörülmemişse, *değerleme esası*, amaç kapsamında kabul edilenler arasından müşterinin talimatları veya değerleme uzmanının tercihi doğrultusunda belirlenir. Ancak bu üç husus belirlendiğinde bir *değerleme metodolojisi* seçilir. Yürürlükteki yasanın bunlardan birini öngördüğü durumlarda, bu öngörü amacın hukuki bağlamının bir parçasıdır, değerleme yargısının konusu değildir — ve aşağıdaki araştırmanın da gösterdiği gibi, **yasanın ne kadarını belirlediği**, **her sistemle ilgili**, varsayılmayacak, tespit edilmesi gereken **bir gerçektir**. Bu madde, *takdir yetkisinin nerede olduğu* gerçeğini "" olarak adlandırır: hangi kararların yasa veya yönetmelik tarafından önceden verilmiş olduğu ve hangilerinin değerleme uzmanlarına bırakıldığı.

Anket öncesinde, her ikisi de mesleki terimlerle ilgili iki not. *"Right-of-Way"* (), ulaşım ve altyapı projeleri için koridor edinimleriyle ilgili zorunlu edinim çalışmalarının bir dalı için kullanılan, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki uygulama terimidir; bu terim, ayrı bir yasal yetkiyi değil, bir uygulama uzmanlığını ifade eder ve bu dergi, yasal olarak zorunlu edinim başlığı altında sınıflandırırken, uygulama gerekçesiyle onu tanınabilir bir dal olarak ele almaktadır. *En yüksek ve en iyi kullanım* () — yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, mali açıdan uygulanabilir ve azami verim sağlayan kullanım — aynı şekilde Amerika Birleşik Devletleri'ndeki uygulama terminolojisindendir. Her iki terim de burada ilk kullanımlarında tanımlanmıştır ve bu konuları kendi terimleriyle ele alan diğer yargı bölgelerinin kararlarına dayatılmamalıdır.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. Sekiz amaç ve bu bölümün bu çeyrekte doğruladığı araçlar, bu amaçların altına sıralanmıştır. Anket, tasarımı gereği düzensizdir: doğrulanmış materyallerin bulunduğu yerleri rapor eder ve bir dalın boş olduğu durumlarda bunu belirtir.

1. Alım ve satım. Özel bir pazarlığın öncesinde yapılan veya onu destekleyen değerleme işlemi.

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

[2] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

Gönüllü bir özel işlemde, değerin dayanağı genellikle zorunlu bir yasal kuraldan ziyade tarafların amacından ve talimatlarından kaynaklanır; yasanın rolü ise arka planda kalır. Bu çeyreğe ait doğrulanmış belgelerde bu amacı doğrudan düzenleyen herhangi bir belge bulunmamaktadır.

2. Kredilendirme ve teminat. Taşınmaz teminatlı krediyi destekleyen değerleme. Bu çeyreğe ait doğrulanmış belgelerde yer alan hiçbir belge buraya dahil edilmemiştir. Bu başlık altında yer alan yakın tarihli bir ABD kuralı, otomatik değerleme modellerini düzenlemektedir ve dergi bu tür kuralları değerleme materyali olarak kabul etmemektedir: otomatik bir modelin çıktısı, kendi başına bir değerleme değildir (USPAP Danışma Görüşü 18) ve bu madde değerlemelerle ilgilidir.

3. Zorunlu edinim /kamulaştırma. Genel başlık, *zorunlu edinim* veya *kamulaştırmadır*; *"eminent domain"*, aynı yetkinin Amerika Birleşik Devletleri'ndeki karşılığıdır ve *"Right-of-Way"* (yukarıda tanımlanmıştır) ise bu yetkinin ABD'deki uygulama dalıdır. Bu, ankette en sık belirtilen amaçtır ve hiyerarşinin yapısının en net şekilde ortaya çıktığı alandır: değerin temeli, incelenen her belgede farklı şekilde belirlenmiştir. Aşağıdaki tablo, benzerleri birbiriyle karşılaştırmaktadır; herhangi iki satır arasında bir eşdeğerlik iddiasında bulunmamaktadır.

Amaç 3: zorunlu edinim — her bir aracın sağladıkları

Yargı yetkisi	Enstrüman	Hüküm (kısaca özetlenmiştir)
Ontario (Kanada)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	Bu programa ilişkin değer nitelikleri , piyasa değerinden hariç tutulur.
Arjantin	Ley 21.499, art. 10	Tazminat, taşınmazın *valor objetivo* değeridir; kaçırılan kâr (*lucro cesante*) ise tazmin edilemez.
Polonya	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	Değer, mevcut kullanıma göre belirlenir; ancak kamulaştırma amacına uygun bir kullanım daha yüksek bir değer ortaya çıkarırsa, bu durumda daha yüksek olan rakam esas alınır; art. 150, *wartość odtworzeniowa* (yenileme değeri) kavramını, bu değeri ortaya çıkaran yaklaşımlardan ayrı bir değer belirleme temeli haline getirir.
Çekya	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	Tazminat tutarı, *cena obvyklá* (Act No. 151/1997 Sb., § 2 adresinde tanımlanan olağan fiyat) ile *cena zjištěná* (resmi değerleme yönetmeliği uyarınca hesaplanan fiyat) arasında hangisi daha yüksekse o tutardır; § 10(5) adresinde belirtilen tutar, kamulaştırma amacı ile bağlantılı değer artışı ve değer kaybını dikkate almaz.
İsveç	Expropriationslagen, ch. 4	Tazminat, piyasa değeri artı yüzde yirmi beş kadardır.
Finlandiya	Lunastuslaki (603/1977) sayılı Kanun, 520/2025 sayılı Kanun ile değiştirilmiş haliyle, 1 Ağustos 2025 tarihinden itibaren yürürlükte[7]	Tazminat piyasa değeri artı yüzde yirmi beş tutarındadır; güvenilir değerleme yöntemleri arasından en yüksek değeri veren yöntem kullanılacaktır.
İtalya	DPR 327/2001, art. 37[8]	İnşaat arazileri (*aree edificabili*) için tazminat, *valore venale* (piyasa değeri) üzerinden hesaplanır; ancak kamulaştırmanın ekonomik ve sosyal reform amacıyla yapılması durumunda bu tutardan yüzde yirmi beş indirim yapılır; Corte cost. 348/2007 uyarınca tazminatın *serio ristoro* (ciddi onarım) tutarında olması gerekir; tam piyasa değeri olması şart değildir.
Fransa	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	Değer, ilk derece kararının verildiği tarihte sabitlenir; ancak yalnızca kamu soruşturmasının başlamasından bir yıl önceki dönemde taşınmazın fiili kullanımı dikkate alınır. Son paragraf, söz konusu referans tarihten itibaren, inşaat çalışmalarının duyurulması, arazi kullanım kurallarında değişiklik olasılığı veya soruşturmadan önceki üç yıl içinde yerleşim alanında gerçekleştirilen kamu işleri nedeniyle meydana gelen değer değişikliklerini dikkate almamaktadır.
Katar	2022 tarihli 8 sayılı Kanun	Kamulaştırma kararının verildiği tarihteki değer üzerinden (art. 11), yasal değerleme kurulları (art. 5) tarafından resmi fiyat listelerine göre belirlenen adil tazminat (art. 2).
Kenya	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (arazi değer endeksi)[10]	Değerleme, Kanun hükümlerine ve yasal arazi değer endeksine (s. 107A) *dayandırılacaktır*.

3. amaç kapsamında, anket, uygulamada nadiren adı geçen bir alt dalı gündeme getirdi: **özel taraflar arasında yasal bir fiyat üzerinden** yapılan **yasal zorunlu satış**. Devlet, zorlama ve fiyatlandırma formülünü sağlar ancak alıcı değildir; kanun, tarafların aksi takdirde pazarlık yapacağı durumlarda fiyat kuralını — bir formül veya piyasa değeri gibi belirli bir temel — belirler.

Amaç 3, alt dal: özel taraflar arasında kanun gereği zorunlu satış

Yargı yetkisi	Enstrüman	Hüküm (kısaca özetlenmiştir)
İngiltere& Galler	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	Kira Hakkı (bir konut kiracısının, yasal bir fiyat karşılığında mülkiyet hakkını — ABD terimleriyle "fee simple" — satın alma veya kira sözleşmesini uzatma konusundaki yasal hakkı). Yasa olarak kabul edildi ancak *henüz yürürlüğe girmedi*: değerleme hükümlerinin yürürlüğe girmesi bekleniyor.
İrlanda	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; fiyat: s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	Kiracı tarafından arsa kira bedelinin satın alınması; fiyat, "istekli alıcı-istekli satıcı" ilkesine göre belirlenir ve kira bedelinin, İrlanda Devlet Menkul Kıymetleri'nin (devlet tahvilleri) getirisi üzerinden kapitalizasyonu ile sınırlandırılır.
Japonya	14. madde: Konut satın alma hakkı[13]	Yasal hak kapsamında özel şahıslar arasında binaların zorunlu satışı.

4. Vergilendirme ve değerleme. Değerleme, verginin hesaplanmasında veya uygulanmasında kullanılan değeri sağlar. Sıkça sorulan soru, vergi kayıtlarının tamamı için toplu değerleme (USPAP Standartları 5 ve 6) yoluyla elde edilen bir değerin, mülk sahibinin bu değeri geçersiz kılabilmesi için tek bir taşınmazın gerçek değerinden ne kadar sapabileceğidir. Bu konuyla ilgili doğrulanmış bir örnek aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

[4] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation" and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

5. Zarar ve tazminat. Değerleme, burada başka yerlerde sıralanan amaçların dışında kalan bir zararı —değerin zararın bir parçası olması nedeniyle— ölçer. 5. Amaç, davalarda kullanılan her türlü değerlemeyi kapsamaz. Mahkemeler sekiz amacın her birini ayrı ayrı değerlendirir; boşanma davası kapsamında yapılan bir değerleme ile kamulaştırma davası kapsamında yapılan bir değerleme her ikisi de dava konusu olabilir, ancak dava konusu olması bu değerlemeleri aynı türde bir değerleme haline getirmez. 5. Amaç, yalnızca kaybın veya zararın ölçülmesinin kendisinin değerleme hedefi olduğu durumlarda geçerlidir. Bu çeyrekte doğrulanmış bir araç burada yer almaktadır: Aşağıda açıklanan Ukrayna'nın savaş hasarlarına ilişkin yasal tazminat düzenlemesi.

6. Mülkiyet devri ve paylaştırma. Bir menfaati, bu menfaati birlikte elinde bulunduran veya bulundurmuş olan kişiler arasında paylaştıran veya devreden değerleme: mal paylaşımı, miras, boşanma durumunda eşler arası paylaştırma, hissedar veya ortak satın alımı, ortaklığın feshi. Ortak mülkiyet sona erer veya el değiştirir ve değerin taraflar arasında paylaştırılması gerekir. Değerin dayanağı genellikle, değerleme uzmanı tarafından seçilmek yerine, ilişkiyi düzenleyen yasa — aile hukuku, miras hukuku, şirketler hukuku veya ortaklık hukuku — ya da tarafların anlaşmasıyla belirlenir. Bu çeyrekteki doğrulanmış materyallerde bu amaca doğrudan değinen hiçbir belge bulunmamaktadır.

7. Mali raporlama. Bu sayıdaki anket boş. Bu çeyrekteki doğrulanmış verilere herhangi bir mali raporlama aracı girilmemiştir; şube ontolojide yer almaktadır ancak verilerde doldurulmamıştır ve sınıflandırma da böyle bir durum varmış gibi gösterilmemektedir.

8. Sigorta. Bir poliçe kapsamında sigorta tutarını veya zararı belirleyen değerleme. Bu çeyrekte yapılan ankette herhangi bir sigorta belgesi teyit edilmedi; bu dalın boş olduğu rapor edildi.

Amaç 5: Savaş hasarları için yasal tazminat. Ukrayna'nın 2923-IX sayılı Kanunu, Bakanlar Kurulu'nun 600/2023 sayılı Kararı ile birlikte, tahrip olmuş konutlar için taban alanı ile birim oranının çarpımı üzerinden tazminat ödenmesini öngörmektedir.[14] Bu kanunun yanıtladığı soru — binanın tahrip edilmesinden önceki duruma geri döndürülmesinin maliyeti nedir — amaç 8'deki yenileme ve tazminat sorusuna benzemekte olup, ölçüsü de yenileme maliyetine benzemektedir. Bu konunun yerleştirilmesi, ortak bir ölçüm yönteminin bir rejimin nereye yerleştirileceğini belirlemediği (aksi takdirde, yenileme maliyeti ile ölçülen kamulaştırma tazminatı da sigorta kapsamına girerdi) şeklindeki derginin kuralından kaynaklanmaktadır; bunu belirleyen, amaçtır. Burada amaç, bir sigorta poliçesinden değil, bir kanundan kaynaklanan, yıkılan binadan dolayı mal sahibinin uğradığı zararı ölçmektir; dolayısıyla bu rejim, amaç 5, yani zararlar ve tazminat kapsamına girer.

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Diğer amaçlar — her bir enstrümanın sağladığı şeyler

Yargı yetkisi	Enstrüman	Hüküm (kısaca özetlenmiştir)
Amaç 4: Vergilendirme ve Değerlendirme		
Almanya	§ 220(2) BewG[15]	Mülk sahibi, belirlenen emlak vergisi değerini (*Grundsteuerwert*) ancak bu değerin taşınmazın piyasa değerini (*gemeiner Wert*) en az yüzde kırk aştığını kanıtlayarak değiştirebilir. Yasama organı, Federal Maliye Mahkemesi'nin 27 Mayıs 2024 tarihli geçici tedbir kararlarının ardından Aralık 2024'te bu hükmü yürürlüğe koymuştur; Mahkeme'nin federal emlak vergisi değerleme modelini onaylayan üç esasa ilişkin kararı ise 12 Kasım 2025 tarihinde açıklanmıştır.
Amaç 5: Zarar ve tazminat (savaş hasarları için kanuni tazminat)		
Ukrayna	2923-IX sayılı Kanun; 600/2023 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı	Yıkılan konutlar için ödenecek tazminat tutarı, alanın birim fiyatla çarpılmasıyla hesaplanır.

Mahkeme özetleri farklı bir liste kullanır ve bu iki liste birbiriyle rekabet halinde değildir. Derginin mahkeme özetleri, kararları sekiz *dava kategorisine* ayırır: değerleme uyuşmazlıklarının mahkemeye taşındığı durum türleri. Buna karşılık, bu maddedeki liste, değerlemelerin hangi amaçlarla yapıldığını sınıflandırmaktadır. Listeler farklı sorulara cevap verdiği için bire bir eşleşmezler: örneğin, mesleki sorumluluk bir dava türüdür ve değerleme yapılmasının bir nedeni değildir. Bir alım satım işlemi de başlı başına dava konusu olabilir — Kaliforniya'da alıcılar, yanlış beyanlar ve yanıltıcı ifadeler nedeniyle şişirilmiş fiyatlar nedeniyle sık sık dava açarlar — ve bu davadaki değerleme, alıcının zararını (amaç 5) ölçer, bir anlaşmanın satış fiyatını (amaç 1) değil. Aşağıdaki eşleştirme tablosu (bir listedeki her bir maddenin diğer listedeki karşılığıyla eşleştirildiği tablo), bu listelerin birbirleriyle nasıl ilişkili olduğunu göstermektedir.

Özet kategorisi	Bu maddenin amacı
Kamulaştırma, kamu yararı için mülkiyet hakkının kullanılması ve mülkün zorla alınması	3. Zorunlu alım / kamulaştırma
Vergilendirme	4. Vergilendirme ve değerlendirme
Kredi verme, ipoteğin paraya çevrilmesi ve ipotek düzenlemeleri	2. Kredi ve teminat
Değerleme ve değerleme uzmanlarının mesleki sorumluluk sigortası	5. Zarar ve tazminat: Değerleme, başka bir değerlemenin yol açtığı zararı ölçer
Aile hukuku, boşanma ve adil mal paylaşımı	6. Mülkiyet devri ve tahsisi
Miras, tröst ve vasiyet tasdiki	6. Mülkiyet devri ve tahsisi; 4. devir vergisinin söz konusu olduğu durumlar
Ortaklık, hissedarlar ve şirket devralma uyuşmazlıkları	6. Mülkiyet devri ve tahsisi
Sigorta, kaza, çevresel zarar ve özel sözleşmelerden kaynaklanan zararlar	8. Sigorta; 5. Zararlar ve tazminat
kategorisiz	1. Alım ve satım; 7. Finansal raporlama

Tüm dallarda ortak olan ve ontolojinin bir parçasını oluşturan iki yapısal bulgu bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmaz hakkının varlığı ve geçerliliği, değerinin yorumlanabilmesi için önceden tespit edilmeli ya da açıkça varsayılmalıdır. Bu çeyrekte yapılan araştırmada, üç yargı bölgesinde asıl meselenin taşınmazın değerinin ne olduğu değil, değerlemesi yapılan menfaatin gerçekten

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) ("um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

geçerli bir şekilde elde edilip edilmediği olduğu ortaya çıkmıştır — mülkiyet hakkı uyuşmazlığı bu sorunun bir biçimidir: Kanada'daki *Cowichan* ve *Wolastoqey* davaları,[16] mevcut mülkiyet haklarının geçerliliğinin kendisinin tartışma konusu olduğu; Meksika'da ise Porfirio Díaz (1876–1911) döneminde verilen mülkiyet haklarına ilişkin amparo davaları (Meksika anayasal haklar davası), burada "jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]" (Meksika bağlamında *jurisprudencia*: Yüksek Mahkeme veya bölge mahkemesi tarafından belirlenen ve alt mahkemeleri bağlayıcı nitelikteki bir kural; "hukuk felsefesi" değildir); ve Endonezya'da, Temel Tarım Kanunu'nun 21. ve 26(2). maddeleri uyarınca, yabancı bir kişi adına Endonezya vatandaşının adına kayıtlı tutulan arazilerle ilgili "nominee" düzenlemeleri geçersizdir.[18] Bu sorular dokuzuncu bir amaç oluşturmaz ve bu şekilde listelenmemelidir. Talimatın amacı ne olursa olsun, bunlar taşınmazın *mülkiyet* menfaatine aittir: bir değer görüşü belirli bir menfaate atfedilir ve bu menfaat belirtilene kadar — bir gerçek olarak tespit edilene veya açık bir devir varsayımı olarak kabul edilene kadar — kesin bir şekilde yorumlanamaz.

Bazı sistemlerde bu yapı sıkıştırılmıştır: kademeler hâlâ mevcuttur, ancak bunların çoğunda kararları değerleme uzmanı değil, kanun vermiştir. Başka bir deyişle, bir değerleme uzmanının başka bir yargı alanında vereceği birçok karar, kanun tarafından zaten verilmiştir. Katar'ın 2022 tarihli 8 sayılı Kanunu'na göre kanun, esasını — adil tazminat (*ta'wid 'adil*, art. 2) — belirtmekte ve kimin değerleme yapacağını (iki kanuni değerleme komitesi, art. 5), yöntemi (resmi periyodik fiyat listeleri) ve tarihi (kamulaştırma kararının tarihi, art. 11) belirlemektedir; hiçbir düzeyde değerleme uzmanlarına takdir yetkisi tanınmamaktadır. Benzer şekilde, Kenya'da tazminat değerlemesinin dayandırılması gereken arazi değer endeksi ve Ukrayna'da birim oran, kendi alanları içinde yapıyı aynı şekilde sınırlamaktadır: rakam, taşınmaz için özel olarak hazırlanmış bir değerleme raporundan ziyade önceden belirlenmiş bir araçtan hareketle hesaplanmaktadır. Takdir yetkisinin nerede devreye girdiği, her sisteme özgü bir durumdur ve mesleki yargının serbest olduğu bir sistemde eğitim almış ancak bunun olmadığı bir sistemde görev yapan bir değerleme uzmanı, başka herhangi bir işlem yapmadan önce bu gerçeği tespit etmelidir.

Çözümlü değerleme örneği. Bir olayı ele alalım — bir kamu kurumunun bir parseli zorla kamulaştırması — ve bunu, araştırmaya dahil edilen sistemlerden ikisinde hiyerarşi boyunca inceleyelim. Amaç her ikisinde de aynı: amaç 3. En üst düzeyin altındaki her şey, kimin neye karar verdiği de dahil olmak üzere, farklılık gösteriyor.

Finlandiya. Değerin temelini oluşturan unsur belirlenmiştir; bunun üzerine inşa edilen tazminat da öyle: 520/2025 ile değiştirilen ve 1 Ağustos 2025 tarihinden itibaren yürürlükte olan Lunastuslaki (603/1977) uyarınca, temel piyasa değeridir ve tazminat, bu değere yasal olarak belirlenen yüzde yirmi beşin eklenmesiyle hesaplanır — bu bir tazminat ölçüsüdür, ikinci bir temel değildir. Yasa ayrıca çoğundan bir adım daha ileri gider: güvenilir değerleme yöntemlerinden en yüksek değeri verenin kullanılmasını öngörür. Bu, metodoloji düzeyinde bir talimattır — ancak tam olarak ne yaptığını dikkatle inceleyin. Yasa, belirli bir yöntemi isimlendirmemekte; yöntemler üzerinde bir *seçim kuralı* belirtmekte ve her bir aday yöntemin oluşturulmasını ve uygulanmasını değerleme uzmanlarına bırakmaktadır. Değerleme uzmanları, kanıtların desteklediği güvenilir yaklaşımlara göre parseli değerler, en yüksek değeri alır ve yasa gereği yüzde yirmi beş ekler.

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

Katar. 2022 tarihli 8 sayılı Kanun uyarınca, hiyerarşi incelenen en kısa biçimine indirgenmiştir: başka bir deyişle, başka yerlerde bir değerleme uzmanının vereceği her karar, kanun ya da bunu uygulayan kanuni komite tarafından verilmektedir. Kanun, temel ilke olarak "adil tazminat"ı belirtir; kanuni komiteler ise bunu resmi fiyat listelerinden, kamulaştırma kararının verildiği tarihteki değer üzerinden belirler. Temel ilke, yöntem ve tarih, kanun düzeyinde sabitlenmiştir; yöntem seçimi söz konusu değildir çünkü yöntem seçimi yapılmamaktadır.

Aynı amaç, aynı tür olay; ancak bir sistemde mesleki soru "kanıtlar hangi yöntemi en iyi şekilde destekliyor?" iken, diğerinde bu tür bir mesleki soru hiç yoktur. Yapının kalıcı, ancak dağılımının yerel olduğu demek işte budur: düzeyler her zaman mevcuttur; hangilerinin açık olacağına her hukuk sistemi karar verir ve değerleme uzmanının ilk görevi, takdir yetkisinin kime ait olduğunu belirlemektir. Bölüm, hangi dağılımın tercih edilebilir olduğu konusunda herhangi bir görüş belirtmez.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Bir rapor, bu ontolojiye göre savunulabilir nitelikte sayılır; eğer rapor, bu raporlama sırasına göre (kararların hangi sırayla alınmış olursa olsun) şunları belirtirse:

(a) **değerlemenin amacı**; zira bu, diğer her şeyi belirler ve farklı bir amaçla yeniden kullanılan bir rapor, farklı bir rapordur;
(b) **değerlemesi yapılan taşınmaz hakkı**; buna, taşınmaz hakkının geçerliliğine ilişkin herhangi bir sorunun mevcut olup olmadığı da dahildir; zira bir değerleme görüşü, ilgili olduğu hak, bir olgu ya da belirtilen bir varsayım olarak belirtilmedikçe yorumlanamaz;
(c) **geçerli hukuk ve takdir yetkisinin kime ait olduğu** — yani hangi kararların kanunla belirlenmiş olduğu ve hangilerinin mesleki muhakemeye bırakıldığı;
(d) **değerin dayanağı ve kaynağı** — yürürlükteki hukuk tarafından belirlenen, ilgili belgenin atıfta bulunulduğu veya değerleme uzmanı tarafından amaç çerçevesinde seçilen;
(e) (c) ve (d) maddelerinin sağladığı esneklik çerçevesinde seçilen **metodoloji**; değerleme uzmanının kendi yargı alanındaki uygulamaya yönelik terimler (geçiş hakkı, en yüksek ve en iyi kullanım), ilk kullanımlarında tanımlanmalı ve hiçbir zaman yabancı belgelere veya kararlara dayatılmamalıdır.

Buradaki nitelik eksiklik, (c) maddesine ilişkin sessizliktir: Bu rapor, değerleme uzmanının kendi sistemindeki takdir yetkisini, bunu tanımayan bir belgeye aktarmaktadır. Yukarıdaki Finlandiya-Katar karşılaştırması, ibretlik bir örnektir — bu, her iki düzenlemenin de yanlış olmasından değil, birinde yöntem seçimi argümanına yer varken, diğerinde yer olmaması nedeniyledir.

Cross-references: 011 Kamu projesi ve değer üzerindeki etkileri — 3. amaçın dikkate almama kurallarının karşı-olasılık mekanizması.

013 Terim ayrışması — bu girişin (e) kuralının gerektirdiği kelime bilgisi kuralı.

014 Değer esası ve yaklaşım — bu temel, amaç tarafından sınırlandırılır ve genellikle kanunla belirlenir.

Sözlük: değerin temeli; kamulaştırma; takdir edilen değer; kanuni satın alma hakkı; mülkiyet hakkının geçerliliği.

Son Mahkeme Kararları, bu sayı: Kuzey Amerika; Avrupa Birliği; Birleşik Krallık; Güney Amerika; Orta Doğu ve Kuzey Afrika; Sahra Altı Afrika; Doğu Asya; Güneydoğu Asya.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE EIGHT PURPOSES
% ====================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
```

```
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ====================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ====================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ====================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ====================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪ value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard').
   ↪

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').
```

```
instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
   ↪codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
   ↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ======================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
```

```
% ======================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ======================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ======================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ======================================================================
% SCOPE
% ======================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
```

```
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
```

```
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

Terim ayrışması (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

Biçimsel tanım. *Terminolojik farklılık*, farklı hukuk sistemlerinin değerleme söz dağarcıkları arasında bir-bir eşleşmenin sağlanamamasıdır. Bu bölümün incelediği materyallerde tekrar eden beş biçimi vardır: *eksik eşdeğer*, yani bir sistemin bir kavramı tek bir terim olarak hiç oluşturmamış olması; *yönlü çift*, bir sistemde artış ve azalışın ayrı ayrı adlandırıldığı, diğerinde ise tek bir tarafsız isim kullanıldığı durum — ya da aynı eksende daha ileride, hiç isim kullanılmadığı, kuralın bir fiil tarafından ifade edildiği durum; *farklı bir referansa sahip aynı kelime*; çeviride kaybolan *kurum isimleri*; ve *takvim dönemleri*. İlk üçü kelime dağarcığı farklılıklarıdır; son ikisi ise referans farklılıklarıdır — bir kurumun belirli bir tarihte taşıdığı isim, bir tarihin yazıldığı takvim. Eşdeğer bir kelimenin bulunmaması, diğer sistemde o kavramın olmadığı anlamına gelmez: bu kavram, birkaç terimle, bir fiille veya hukuki bir mekanizma ile ifade edilebilir. Farklılık, iki sistem arasındaki ilişkide yatmaktadır, herhangi bir sistemdeki bir eksiklikte değil.

The scheme Dergi'nin dillerinde karşılıkları. *Verilen karşılıklar, ilgili yargı çevresinin değerleme ya da kamulaştırma literatüründe en çok kullanılan terimdir; iki terim birlikte kullanılıyorsa her ikisi de verilmiştir.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l'opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect Dergi'nin dillerinde karşılıkları. *Verilen karşılıklar, ilgili yargı çevresinin değerleme ya da kamulaştırma literatüründe en çok kullanılan terimdir; iki terim birlikte kullanılıyorsa her ikisi de verilmiştir.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
Spanish	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
Portuguese	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)

Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Arabic	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
Russian	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
Japanese	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Sezgisel çerçeve. Bu maddenin bağlamı dilbilimsel ve karşılaştırmalı niteliktedir: konu, kelime dağarcığıdır — dil sınırında değerleme terimlerine ne olduğu — herhangi bir hukuk sisteminin içeriği değildir ve bu yazı, farklı yargı bölgelerinde rapor yazan veya okuyan değerleme uzmanları için kaleme alınmıştır. Burada ele alınan tüm sistemlerde konu, zorunlu kamulaştırma (kamulaştırma ; ABD terminolojisinde eminent domain) ve bunun değerleme kurallarıdır.

Sınır ötesi çalışan bir değerleme uzmanı, bu sorunla en tehlikeli biçimiyle karşılaşır: çevirisi yapılamayan bir kelime olarak değil — bu başarısızlık kendini belli eder — ama *düzgünce* çevrilen ve yanlış bir anlama gelen bir kelime olarak. Rusça проект kelimesi "proje"ye benziyor ve her sözlükte yer alıyor; yasal bağlamda bu kelime, tasarım belgelerini — çizimleri ve evrakları — ifade eder; arazi tahsis edilen girişimi değil. Bu kelimeyle ilgili plan araması yapıldığında kağıt sayfaları bulunur. Çeviri, sözcüksel olarak makul, işlevsel olarak ise yanlıştır.

Dolayısıyla bu maddenin öğrettiği disiplin çeviri değil, uyumdur: Bir terimi sınırların ötesine taşımadan önce, o terimin kendi dilinde hangi işlevi gördüğünü belirleyin ve ardından *bunun* diğer sistemde nasıl işlediğini sorun — bu, farklı bir kelime, bir kelime çifti, bir fiil tamlaması ya da hiç bir şey olmayabilir. Aşağıdaki beş bölüm, uyumlamanın başarısızlık gösterdiği durumları sınıflandırmaktadır; zira bu başarısızlıklar, kelime dağarcıklarının aksine, sayıları azdır ve tekrar tekrar ortaya çıkar.

Uyum kuralı. Doğru çeviri, mutlaka en yakın kelime değildir. Doğru çeviri, diğer sistemde aynı işlevi yerine getiren terim, ifade veya hukuki mekanizmadır. Makul bir çeviri, hukuki eşdeğerliğin kanıtı değildir: iki ifade, farklı kurallara atıfta bulunurken doğal olarak aynı İngilizce ifadeye çevrilebilir ve kullanılabilir bir çeviri, tek başına asla iki sistemin uyumlu olduğu sonucuna varılmasını sağlamaz.

Burada adı geçen bir belgeyle ilgili olarak ileri sürülen her şey, bu konuyla ilgili birincil metinle karşılaştırılarak doğrulanmıştır; ancak dipnotta başka bir kaynak belirtilmiş ve bu kaynak bir haç işaretiyle gösterilmişse istisna teşkil eder: bir transkripsiyon, bir birleştirilmiş kopya, uygulayıcı yorumu veya basın. Dipnot işaretleri: [P] birincil resmi metin; [T] transkripsiyon; [M] birleştirilmiş ayna metin; [C] uygulayıcı yorumu; † birincil metinle karşılaştırılarak doğrulanmamıştır. Bir formun departmana raporlandığı ancak henüz doğrulanmadığı durumlarda, bu form basılır ve beklemede olarak işaretlenir; bir dilin doğrulaması hâlâ devam ediyorsa, boşluk doldurulmak yerine işaretlenir. Bu giriş, hiçbir zaman iki sistemin birbiriyle uyumlu olduğunu iddia etmez: bir tablodaki iki satır birbirine benzeyebilir ve okuyucu bunları karşılaştırabilir, ancak ifadelerin benzerliği, yasaların aynısı olduğu anlamına gelmez.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. 1. Eksik karşılık. Bir sistemde bir kavram için tek bir terim varken, diğerinde hiç yoktur — bu, diğer sistemde o kavramın bulunmadığı anlamına gelmez. En açık örnek, esas olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde kullanılan *"eminent domain "* terimidir; genel terimler ise *"compulsory acquisition "* ve *"kamulaştırma"* dır ve Amerika Birleşik Devletleri dışındaki okuyuculara yönelik bir raporda bu terimler kullanılmalıdır.

Daha kapsamlı örnek ise *adresindeki düzenlemedir* — bu, İngiliz Milletler Topluluğu'nda, değer üzerindeki etkilerinin göz ardı edilmesi gereken taahhütler için kullanılan terimdir (bkz. *Kamu*

projesi ve değer üzerindeki etkileri) — bu göz ardı etme, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki uygulamada "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak adlandırılan uygulamadır. Commonwealth ve Amerika Birleşik Devletleri dışında, yalnızca Japonya ve Kore'de bu girişim için tek bir yasal terim bulunmaktadır; diğer yerlerde ise bu kavram ikiye ayrılmıştır. Almanya bunu şu şekilde ayırmaktadır: modern kullanımda *das Vorhaben* denir; doktrinsel gelenekte (medeni hukuk ülkelerinde, "doktrin", içtihat hukukundan farklı olarak hukuk bilimcilerin yazıları anlamına gelir) *das Unternehmen* denir ve bu, § 87 FlurbG (*Unternehmensflurbereinigung*) içinde korunmuştur;[1] ve göz ardı etme kuralı, adlandırılmış bir şemaya değil, kamulaştırmanın kendi önceden [2] hukuk yazarları ve mahkemeler bunu "*enteignungsrechtliche Vorwirkung*Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung" olarak adlandırmaktadır. Fransa § 95(2) Nr. 2 BauGB ise *l'opération* ("travaux ou opérations", L. 322-2, dernier alinéa) kavramını kullanmaktadır.[3] İspanya'nın yasal terimi *el proyecto de obras*'dir (art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras");[4] modern planlama terimi ise *la actuación*'dir (art. 7 TRLSRU 2015).[5] Brezilya'da *a obra* ve *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5) terimleri kullanılır.[6] Türkiye'de Kamulaştırma Kanunu, m. 11,[7] ise *imar ve hizmet teşebbüsü* olarak belirtilir — ve *teşebbüs*, "proje" değil, "undertaking" anlamına gelir; yabancı kelime, yasal terim değildir.

Rus yasalarında "girişim", *"nesne"* olarak geçmektedir: объект (строительство объекта федерального / регионального / местного значения'da olduğu gibi — federal, bölgesel veya yerel öneme sahip bir nesnenin inşası). " Planın göz ardı edilmesi" uygulamasının en yakın benzerleri iki yerde bulunur: Arazi Kanunu (ZK RF), art. 56.8(5),[8], ki bu kanun önceki kullanımı esas alır ve planlanan kamulaştırmanın dikkate alınmamasını öngörür (Планируемое изъятие … не учитывается), ve art. 56.8(8) ile birlikte Medeni Kanun (GK RF) art. 280; bu kanunlara göre, bildirimden sonra yapılan iyileştirmelerin riski mal sahibine aittir. Medeni Kanun'un art. 281(2) maddesi böyle bir istisna içermemektedir ve sanki içeriyormuş gibi bu maddeye atıfta bulunmak, departmanın raporlarda sıklıkla karşılaştığı bir hatadır.

Arapça kaleme alınmış kanunlar farklılık gösterir. Mısır ve Körfez ülkelerinde, " المشروع" (*al-mashrūʿ*) gerçek bir kanun adıdır: Mısır'ın 10/1990 sayılı Kanunu, art. 2;[9] Katar'ın 2022 tarihli 8

[1] *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) ("Nachteile …, die durch das Unternehmen entstehen"; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

[5] Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded.* †

[6] Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

[7] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription.* [T]†

[8] Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

[9] Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription.* [T]†

numaralı Kanunu, arts. 6–7;[10] Kuveyt'in 1964 tarihli 33 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamesi[11], العامة المنفعة مشروع (kamu yararına proje) ifadesini kullanır. Fransız modeline dayanan Mağrip yasaları ise bunun yerine العملية / الأشغال (işletme / inşaat) ifadesini kullanır — Cezayir'in 91-11 sayılı Kanunu, arts. 6 and 9.[12] Ve eksik olan şey kural değil, *isim* olabilir: Mısır'da gerçek ancak dar kapsamlı bir istisna vardır — art. 18 10/1990 sayılı Kanun, kamuya fayda sağlayan *önceki* bir projeden kaynaklanan artışı projeden kaynaklanan artışı hesaba katmaz — ve art. 17 kısmi kamulaştırma durumunda kalan arazinin değerindeki değişikliği hesaba katar: bir artış — değer artışı (işler nedeniyle mal sahibinin elinde kalan arazinin değerindeki artış; ABD uygulamalarında, özel faydalar) — tazminat tutarından düşülür ve bir azalma — değer kaybı (İngiliz; ABD uygulamalarında, kalan araziye verilen zarar veya ayrılma tazminatı) — buna eklenir (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته ...). Ancak, incelenen Arapça kaleme alınmış kanunlarda genel bir "plan yok" kuralı mevcut değildir ve mevcut olan dar kapsamlı kuralların da kabul görmüş bir toplu adı yoktur. Bir rapor bunu belirtmelidir, yeni bir terim uydurmamalıdır.

Doğu Asya üç bölüme ayrılır. Japonya'nın Arazi Kamulaştırma Kanunu (1951 tarihli 219 sayılı Kanun)[13], gerçek bir hukuki terim içerir: 事業 (*jigyō*), arts. 2–3; bu terim üzerine proje onayı (事業の認定, art. 16) ve buna bağlı 起業者 (yürütücü) ile 起業地 (proje arazisi) isimleri inşa edilmiştir. Güney Kore'nin Arazi Tazminat Kanunu (토지보상법) bu yapıya paraleldir: 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),[14] ile 사업인정, Japonya'nın proje onayına paraleldir. Tayvan'ın Arazi Kamulaştırma Kanunu (土地徵收條例) ise 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),[15] ile sadece isim olan 事業'i içerir. Çin Halk Cumhuriyeti ise olumsuz bir örnektir: değerleme referansı olarak kullanılan özel bir terim yoktur. (Çin Halk Cumhuriyeti aynı zamanda genel çerçeveye uyum sağlamayan kendine özgü bir bağlamdır: kentsel araziler devlete, kırsal araziler ise kolektiflere aittir ve sahipler belirli bir süre için arazi kullanım haklarına sahiptir; kira sözleşmesi gibi, bu hak kalan süre kısaldıkça değer kaybeder ve kalan yıllara göre değerlenir — bu, mutlak mülkiyet (Amerikan terimiyle, fee simple) değildir.) Yasal kolektif isim 建设活动 (*jiànshè huódòng* — inşaat faaliyetleri: Arazi İdaresi Kanunu (土地管理法) art. 45; Devlet Konseyi Kararnamesi No. 590, art. 9); "[16]" 建设项目 yalnızca genel bir planlama terimi olarak (arts. 52–53) mevcuttur ve eşdeğer olarak sunulmamalıdır.

2. Yön çifti, tarafsız isim veya fiil. Bir *yön çifti* , bir değişimin iki yönü için ayrı ifadeler kullanır — değer artışını ifade eden bir terim, değer azalmasını ifade eden başka bir terim — oysa bu dergide, *"değer etkisi" (value effect)* şeklinde tek bir tarafsız ifade kullanılmaktadır. Bu sayı için incelenen yasal metinlerde, hiçbir kanun, düzenlemenin değer üzerindeki etkisini ifade etmek için genel bir soyut isim terimini teknik terim olarak kullanmamaktadır. Bazı kanunlar yalnızca

[10]Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

[11]Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]†

[12]Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

[13]Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

[14]Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[15]Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

[16]Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*; verified at gov.cn (State Council). [P]

yönsel olarak (artış, azalma) ifade ederken; diğerleri ise değer değişikliği için nötr bir isim kullanır (Almanca *Wertänderungen*, Fransızca *changements de valeur*, Korece 가격의 변동), ancak bunu bir teknik terim haline getirmez. Almanya'da *Wertsteigerung* ve *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB) terimleri bir arada kullanılırken, *Wertänderung* terimi nötr biçim olarak mevcuttur. Yön belirtici terimlerden Fransa Medenî Kanunu'nda yalnızca *plus-value* (L. 321-5, kalan tutar üzerinden mahsup) kullanılır; İspanya ise yalnızca "artış" terimini kullanır; *moins-value* terimi hukuk literatüründe yer alır ve Medenî Kanun'da geçmez. Göz ardı etme kavramı (L. 322-2) ise tarafsız *changements de valeur* terimini kullanır; bu nedenle hem artışları hem de azalışları kapsar. İspanya'da *plusvalía* (art. 36.1 LEF) terimi —sadece artış tarafı için— ve *expectativas* terimi, "" (henüz gerçekleşmemiş bir gelecekteki kazanç veya izin beklentisinden kaynaklanan değer; art. 36.2 TRLSRU) anlamına gelen "hope value" için kullanılır. Brezilya'da ise *valorização* ve *depreciação* (DL 3.365, art. 27) terimleri eşleştirilmiştir; Avrupa Portekizce teknik terim ise *mais-valia*'dir (CE art. 23.º/2: "não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação"), bu konu, Lei n.º 168/99'un (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) konsolide metni ve yürürlüğe giren resmi gazete metni (Diário da República — Portekiz'in kanunlarını yayınlayan resmi devlet gazetesi — I Série-A, n.º 219, 18 Eylül 1999) ile karşılaştırılarak doğrulanmıştır. Türkiye, *değer artışı* ve *değer düşüklüğü* (m. 11–12) arasında bir eşleştirme yapar ve m. 12'daki, kısmi kamulaştırma kararı karşısında'daki tazminat artırımı mahsupı sınırlandırılmıştır: kesinti, kamulaştırılan kısım için ödenen tazminatın yarısını aşamaz. Arap modelindeki kanunlar, الزيادة / القيمة في النقصان (değerin artışı / azalması) terimlerini kullanır; Mısır'daki "değer artışı" terimi ise التحسين (*al-taḥsīn*; değer artışı vergisi, kamu işleri sayesinde arazisi değer kazanan mal sahiplerinden alınan bir ücret: التحسين مقابل) şeklindedir — ve bu, katma değer vergisi terminolojisine ait olan القيمة المضافة terimi değildir.

Rusça, eksenin fiil ucunda yer alır: yasal teknik *fiil* temellidir, isim temelli değildir — etkiler "dikkate alınmaz" (не учитываются) — ve "sanat" anlamına gelen bir isim yoktur. Rusça bir raporda, bu derginin analizinde kullanılan ismin kullanılması gerektiği durumlarda, bölümün önerdiği çeviri изменение стоимости olup, buna прирост / снижение стоимости ikilisi eşlik eder.

Doğu Asya mevzuatları bu ekseni tamamen bir kenara bırakmaktadır: bir isim ya da fiil yerine, yapısal araçlar (sabit bir değerleme tarihi, mahsup yasağı kuralı) kullanmaktadırlar. Japonya'nın mevzuatında, düzenlemenin değer üzerindeki etkisine ilişkin herhangi bir teknik terim tespit edilmemiştir; bu mevzuattaki araçlar yapısaldır. Art. 71 proje onayının yayınlandığı tarihte değeri dondurur (価格固定制), değer yalnızca genel fiyat hareketine göre ileriye doğru aktarılır (物価の変動); art. 90, düzenlemeden kaynaklanan faydaya bir isim verir — 起業利益 (*kigyō rieki*), bir yasal isim — ve bunun, ayrılma kayıplarıyla mahsup edilmesini *yasaklar* (alınan kısımdan kesilerek ayrılan arazinin uğradığı kayıplar; ABD uygulamalarında, ayrılma tazminatı). Hariç tutulan kazanç için kullanılan doktrinsel isim 開発利益 (*kaihatsu rieki*); 価格の変動 (fiyat değişikliği) ise teknik bir terim değil, sıradan bir tanımlayıcı ifadedir. Bu sayının doğrulanmamış kaynaklar listesinde (Prolog ekindeki bekleyen defterde) iki Japonca madde bulunmaktadır: 1962 tarihli Bakanlar Kurulu kararı tazminat standartları taslağı (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), ki bu belgede açıkça "plan yok" ifadesi yer alabilir ancak bu belgeye ulaşılamadı, ve 11 Haziran 2002 tarihli Yüksek Mahkeme'nin art. 71 davasına ilişkin kararı,[17] burada karar metninden ziyade doktrinden alıntılanmıştır.

Kore'nin 67. maddesinin (2) numaralı fıkrası , genel bir "plan dışı" kuralını şu şekilde belirtmektedir — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (ilgili kamu işleri projesi nedeniyle arazi fiyatı değişmişse, bu durum dikkate alınmaz) — bu ifade, 가격의

[17]Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

변동; ve madde 70(1)'in 지가의 영향 (arazi fiyatları üzerindeki etki) ifadesi, incelenen tüm kanunlar arasında kelimenin tam anlamıyla "değer etkisi"ne en yakın olanıdır. Bu doktrin, 개발이익 배제 원칙 (geliştirme kazancının hariç tutulması) olup, Anayasa Mahkemesi, 89heonma107 (25 Haziran 1990), [18] kararında, tam tazminatın kapsadığı nesnel değerin dışında kalan 개발이익'i tam tazminatın kapsadığı nesnel değerin dışında tuttuğu; geliştirme kazançlarının iadesi kanunu , 개발이익'i (madde 2(1)) arazi fiyatlarındaki normal artışı *aşan* artış olarak tanımlamaktadır. Bu uyarı ağırlık taşır: 개발이익, yalnızca değer artışını kapsar ve değer kaybı kısmına cevap vermez.

Tayvan'daki yasal metinlerde buna karşılık gelen bir isim ya da tam kapsamlı bir "şema göz ardı etme" hükmü tespit edilmemiştir. Art. 30, 徵收當期之市價 (devralma anındaki mevcut piyasa fiyatı) esas alır; piyasa fiyatındaki değişim aralığı (市價變動幅度) ise altı ayda bir gözden geçirilir; uygulama kurallarının art. 30 maddesi, *tek yönlü* bir *kilitleme* mekanizmasıyla tarihi sabitler — mevcut piyasa fiyatı duyuru anındaki fiyattan düşükse, duyuru fiyatı geçerli olur; böylece değer kaybı nötralize edilirken değer artışı sistematik olarak hariç tutulmaz — ve art. 7 adresindeki değerleme kuralları[19], karşılaştırılabilir varlıkların (期待因素影響之交易) emsaller arasından hariç tutar. Yönelimli terminoloji, anayasal ilke 增值 (art. 143) kapsamında, 漲價 / 減損 ile 貶值 / 漲價歸公 arasında bir karşıtlık oluşturur.

Çin Halk Cumhuriyeti için incelenen belgelerde, "planın göz ardı edilmesi" kuralına rastlanmamıştır. art. 19 adresinde yer alan 590 sayılı Kararname, bir *alt sınır* niteliğindedir: tazminat, kamulaştırma kararının ilan edildiği tarihteki emsal taşınmazların piyasa fiyatının altında olamaz (征收决定公告之日); 2011 tarihli değerleme tedbirleri, arts. 10–11, değerleme tarihini ilan günü olarak belirlemekte ve sadece kira, ipotek ve haciz faktörlerinin dikkate alınmamasını zorunlu kılmaktadır. Kırsal araziler için idari olarak belirlenen 区片综合地价 (Arazi İdaresi Kanunu art. 48 uyarınca her eyalet tarafından belirlenen bileşik bölge fiyatı) geçerlidir ve bu kapsamda piyasa bazlı karşılaştırmalı bir değer mevcut değildir. Uygulamadaki yönlü çift şöyledir: 增值 / 贬值. Bu olumsuz bulgu, iki ulusal düzenleme ve 2011 tedbirlerine dayanmaktadır; yerel kurallar ve ulusal değerleme standardı kontrol edilmemiştir ve ekteki bekleyen kayıt defterinde bu sınırlama belirtilmiştir.

Uygulamada geçerli kural şudur: Yönlü çift sistemine atıfta bulunurken, çifti belirtin, sadece bir yarısını değil. Yalnızca artış terimi ile alıntılanan bir kural, değer kaybını da kapsayan bir hükmü yanlış ifade edebilir — bu hata, *Kamu projesi ve değer üzerindeki etkileri* adresinde simetrik kural uygulanan yargı bölgelerinde belgelenmiştir.

3. Farklı bir referansa sahip aynı kelime. *Değer esası ve yaklaşım*'in ana noktası, *değer temeli* (piyasa değeri gibi bir atamanın üretmesi gereken değer türü) ile *değerleme yaklaşımı* (maliyet yaklaşımı gibi rakama ulaşmak için kullanılan prosedür) arasındaki ayrımdır. Polonya'da Gayrimenkul Yönetimi Kanunu (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)[20] bu iki kavramı iki maddede ayırır ve bu ayrımın neden önemli olduğunu gösterir. *wartość odtworzeniowa* (yenileme değeri) terimi, bir değer temelidir (150. madde). Bu değeri ortaya çıkaran maliyet yaklaşımı ise ayrı bir konudur ve bağımsız olarak adlandırılmıştır (152(3). madde). Her ikisini de "maliyet yaklaşımı" olarak çeviren bir çevirmen, kanundaki bu ayrımı göz ardı etmiş olur. "Yenileme değeri"ni bir yöntem olarak ele alan bir değerleme uzmanı, değer türünü prosedürle karıştırır. Bu maddenin başında ele alınan Rusça проект terimi ise tam tersi bir durumdur: orada tanıdık görünen bir kelime yanlış bir şeyi

[18] Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (Gelişim kazancının (*gaebal iik*) hariç tutulması, tam tazminatın kapsadığı hedef değer); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[19] Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

[20] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

işaret ederken; burada ise iki farklı yasal kavram tek bir İngilizce ifadeye sığdırılmıştır.

4. Çeviride korunamayan kurum isimleri. Mahkeme yapılarına ilişkin terminoloji hızla eskimektedir ve bu durum, dil açısından olduğu kadar zaman açısından da bir farklılıktır: Bir tarihte doğru olan bir isim, başka bir tarihte o kuruma yapılan doğru bir atıf olmayabilir. Bir değerleme raporu, bir mahkemeye artık kullanılmayan bir adla atıfta bulunursa, bu raporun güvenilirliğine zarar verir ve daha da kötüsü, alıntının yanlış bir mahkemeye ya da ilgili tarihte var olmayan bir mahkemeye atıfta bulunuyormuş gibi görünmesine neden olabilir. Bunu üç örnekle açıklayabiliriz. Meksika'da, 2024'teki yargı reformunun ardından, *Salas* artık mevcut değildir.[21] Eylül 2025'te göreve başlayan seçilmiş Suprema Corte, yalnızca tam kadro (en banc) olarak toplanmaktadır (*Pleno*). Reformdan sonra yazılan bir raporda, güncel bir kararın bir Sala'dan geldiği şeklinde ifade edilmemelidir; Eylül 2025'ten önceki Sala kararları ise hâlâ ilgili Sala'ya atıfta bulunularak alıntılanmaktadır. Macaristan'da, büyük davalar için ilk derece mahkemesi ve bölge mahkemeleri için temyiz mahkemesi olan bölgesel mahkeme, 1 Ocak 2012'den beri *törvényszék* adını taşımaktadır; "ilçe mahkemesi" (*megyei bíróság*) ise 2012 öncesindeki adıdır.[22] Pakistan'da, Kasım 2025'te 27. Anayasa Değişikliği ile kurulan bir Federal Anayasa Mahkemesi bulunmaktadır;[23] dolayısıyla, Kasım 2025'ten önce yazılmış metinlerde belirtildiği gibi, Anayasa Mahkemesi artık anayasal konularda nihai yargı mercii değildir.

5. Takvim dönemleri. Aynı hizalama sorunu, kelimelerin yanı sıra tarihleri de etkilemektedir. Tayvan'dan gelen belgelerde Çin Cumhuriyeti (minguo) yılları kullanılır: minguo 115, 2026 yılına karşılık gelir. Japonya'dan gelen belgelerde ise Reiwa yılları kullanılır: Reiwa 8, 2026 yılına eşittir. Tayland'dan gelen belgelerde ise Miladi takvimden 543 yıl ileride olan Budist takvimi kullanılır. Değerleme tarihi , takvim farkı nedeniyle yanlış bir şekilde dönüştürülürse, bu bir yazım hatası değildir. Bu durum, değerleme tarihini ve kanıt temelini on yıllarca veya yüzyıllarca kaydırır. Raporlarda bu tür belgelerden alıntı yapıldığında, her iki biçim de belirtilmelidir: "minguo 115 (2026)".

Çözümlü değerleme örneği. Londra'da bir kredi veren adına hareket eden bir avukat, bir yol projesinin kamulaştırılması beklenen bir Alman arazisi üzerinde teminatlı bir krediye sahiptir. Avukat, bir değerleme uzmanına, İngiliz raporlarında "projenin değer üzerindeki etkileri" olarak adlandırılan hususun Alman hukukunda nasıl ele alındığını sorar.

Naif yaklaşım, sözcüksel eşleşmeye dayanır: Kişi "the scheme" ifadesini (açıkça *"das Projekt"*) çevirir, bunu BauGB'de arar, ilgili bir hüküm bulamaz ve ardından Alman hukukunda "scheme" kuralı olmadığı sonucuna varır. Her adım, 1. veya 3. madde uyarınca geçersizdir.

Bu yaklaşım, "plan"ın kendi bağlamında hangi işlevi yerine getirdiğini —yani, etkileri göz ardı edilecek olan taahhüdün ne olarak adlandırıldığını— sorgular ve ardından Alman hukukunda bu işlevi neyin yerine getirdiğini sorar. Güncel kullanımda bu taahhüt *das Vorhaben* olarak adlandırılırken, hukuk doktrini geleneğinde *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG) olarak adlandırılır. Ancak, göz ardı etme kuralı belirli bir taahhütle sınırlı değildir: "§ 95(2) Nr. 2 BauGB", *yaklaşan kamulaştırmadan* kaynaklanan herhangi bir değer değişikliğini — "Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung" — yani doktrindeki *enteignungsrechtliche Vorwirkung*, yani kamulaştırmanın kendisinin önceden ortaya çıkan etkisini — değerlendirmenin dışında tutar. Ayrıca, değerle ilgili ifadelerde

[21] Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte "se compondrá de nueve integrantes … y funcionará en Pleno"); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending.* †

zıt kavramlar kullanılmaktadır: *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), dolayısıyla rapor her ikisini de kapsamaktadır.

Özet, "sistem" terimini çevirmemekte ya da iki sistemin eşdeğer olduğunu iddia etmemektedir. Bunun yerine, Alman hukukunun bu konuyu belirli bir sistemden ziyade kamulaştırmanın ileriye dönük etkisine dayanan bir kural aracılığıyla ele aldığını açıklamakta ve ilgili Almanca terimleri ile kanun maddelerini içermektedir. Karşılaştırma, her bir sistemi kendi terimleriyle sunar, bunları yan yana gösterir ve okuyucunun bunları karşılaştırmasına olanak tanır.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Birden fazla yargı yetkisi alanını kapsayan bir rapor:

(a) terimi ilk kullanımında kaynak dildeki haliyle, geçici çevirisiyle birlikte ve hangi metin ile maddeden alındığını belirtin; böylece okuyucu, bu eşleştirmeye körü körüne güvenmek yerine doğruluğunu kontrol edebilsin;

(b) hiçbir zaman iki sistemdeki terimlerin eşdeğer olduğunu iddia etmemeli, bunun yerine her bir terimin kendi sistemi içinde ne işe yaradığını açıklamalı ve bu terimleri yan yana koyarak karşılaştırmanın kendiliğinden ortaya çıkmasını sağlamalıdır;

(c) yön çiftlerini çiftler halinde belirtin; zira yalnızca artış terimini belirtmek, amortismana da uygulanan bir kuralı yanlış ifade etmeye yol açabilir;

(d) ana metinle henüz karşılaştırılarak doğrulanmamış her formu, bu maddenin ilk sürümünde *mais-valia* adresi için Portekizce metin kontrol edilene kadar yapıldığı gibi, "beklemede" olarak işaretlemek;

(e) Güncel kurum adlarını ve çift biçimli tarihleri kullanın; zira eski bir mahkeme adı ya da yanlış dönüştürülmüş bir dönem yılı, bir stil meselesi değil, bir hatadır.

Sınır ötesi raporlar genellikle başarısız olur; çünkü terimleri yerel sistemin terminolojisine çevirmek, yanlış bir akıcılık hissi yaratır ve yanıltıcı olabilir. Farklılıkları açıkça kabul eden raporlar okunması daha zor olabilir, ancak daha doğrudur ve itirazlara daha az açık olur.

Cross-references: 011 Kamu projesi ve değer üzerindeki etkileri — kavram bu maddenin sistemler arasında kelime dağarcığını izlediği kavram.

012 Değerlemenin amaçları — bu maddenin ilgili disiplin alanının (e) kuralına hizmet ettiği sınıflandırma.

Sözlük: terminolojik farklılık; yön çifti; değerin temeli.

Son Mahkeme Kararları, bu sayı: Avrupa Birliği; Birleşik Krallık; Orta Doğu ve Kuzey Afrika; Doğu Asya; Güney Asya; Kuzey Amerika; Güney Amerika.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`013-terminology-divergence.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
```

```
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = ścwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
   ↪nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified).   % checked this issue against the source the entry's footnote names (
   ↪primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german,  'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german,  'das Unternehmen',   doctrine,     verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french,  'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
```

```
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyekta
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,  verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -------------

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
   ↪Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong ----------
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
   ↪').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
```

```
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
   ↪commentary where absent.

value_language(german,  'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french,  'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
   ↪verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
   ↪56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
   ↪Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
   ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
   ↪appraisal measures arts. 10-11').
```

```
% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
   ↪ enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
   ↪ expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
   ↪ mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
   ↪ qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a), Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
   ↪ losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.
```

```
referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
   ↪ only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,       115,  1911).
calendar_era(reiwa,          8,  2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
   ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
   ↪  only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
```

```
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
   ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
            ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
              cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
            value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 =:= Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C =< 100 )).
```

```
no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference,  [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
   ↪the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
   ↪proof of legal equivalence.").
```

Değer esası ve yaklaşım (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

Biçimsel tanım. Bir *değer temeli*, bir görevin ortaya koyması gereken değer türünü belirler; hangi değerin arandığını, onu tanımlayan koşulları ve kimin için arandığını belirtir. Bu, *Değerlemenin amaçları* adresinde açıklanan hiyerarşide ikinci seviyeyi oluşturur ve görevin amacına göre seçilir; ayrıca hangi kanıtların kabul edilebilir olduğunu da belirler. Değer temeli, birbiriyle yakından ilişkili iki kavramla karıştırılmamalıdır. Değerin öncülü, varlığın devredildiği varsayılan durumu ifade eder; örneğin açık piyasa, toplu satış, düzenli tasfiye, zorla satış veya kullanımın devamı (taşınmazın mevcut kullanımında tutulması); toplu satış, tüm birimlerin tek bir alıcıya birlikte satılması anlamına gelir. Tasfiye değeri bir temeldir; düzenli tasfiye ve zorla satış ise bu değerin tahmin edildiği öncüller (satış koşulları)dır. Değerleme yaklaşımı, hem temel hem de öncül belirlendikten sonra bir değere ulaşmak için kullanılan genel prosedürdür (satış karşılaştırma yaklaşımı, maliyet, gelir). Amerikan uygulamalarında bu yaklaşımlara satış karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı denir (Uluslararası Değerleme Standartları'nda ise piyasa değeri, gelir ve maliyet yaklaşımı olarak adlandırılır). Yaklaşım, temeli sabitlememektedir; bunun yerine her yaklaşım bir *değer göstergesi* sunar ve belirtilen değer türü, görevin tanımına ve seçilen girdilere bağlı olacaktır.

Sezgisel çerçeve. Bu maddenin ele aldığı kafa karışıklığı genellikle bir sütun başlığındaki "değer" kelimesinden kaynaklanır. Örneğin, bir değerleme uzmanı bir sütunu *"Gelir Yaklaşımıyla Belirlenen Değer*" olarak adlandırdığında, söz konusu yöntem açıkça belirtilmiş olur, ancak rakamın anlamı hâlâ belirsiz kalır. Sonucu netleştireceği için uygun başlık *"Gelir Yaklaşımıyla Piyasa Değeri Göstergesi"* olmalıdır. Söz konusu sütun farklı varsayımlara dayanıyorsa, "" yatırım değerini gösterebilir; ancak sayfada bu iki durum arasındaki farkı gösteren herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.

Maliyet yaklaşımında, kısaltılmış ifadelerin kullanılması, bunları hiç kullanmamaktan daha yanıltıcı olabilir. "Maliyet değeri" terimi, iki farklı kavramı yanlış bir şekilde bir araya getirir. Maliyet, fiyat ve değer birbirinden farklı kavramlardır: maliyet, harcanan veya harcanması gereken tutarı ifade eder; fiyat, belirli bir işlemde fiilen ödenen tutardır; değer ise belirli koşullar altında ne kadar ödeneceği konusundaki bir görüşüdür. Bu ayrım, mevcut standartlar yürürlüğe girmeden önce de mevcuttu ve bu maddede incelenen her sistem bu ayrımı dikkate almaktadır. Yeni yeniden üretim maliyeti ve yeni ikame maliyeti tahminleri maliyet tahminleridir; bunlar, ancak arsa değeri eklendikten ve birikmiş amortisman düşüldükten sonra bir değer göstergesi haline gelir. Belirtilen değer türü, dikkate alınan amortisman türüne ve dahil edilen bileşenlere bağlıdır.

Değerleme uzmanı nerede karşılaşır. Değerleme uzmanları "maliyet değeri" ve "gelir değeri"nden bahsederler, ancak "satış karşılaştırma değeri"nden bahsetmezler: Satış karşılaştırma yaklaşımı uyarınca piyasa değeri göstergesinden söz ederler. Bu kısaltma, zararlı olduğu bir noktada ortaya çıkmıştır: maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı, her biri birden fazla değer türünü tahmin etmek için kullanılabilir; bu nedenle, yaklaşıma verilen isim, hangi değerin bulunduğunu belirtmez. Satış karşılaştırma yaklaşımı çoğunlukla piyasa değeri gösterir ve sonucuna, gösterdiği değerin adı verilir.

Her bir yaklaşım, birden fazla türde değeri tahmin etmek için kullanılabilir ve bu değerlerin aralığı yaklaşımdan yaklaşıma farklılık gösterir; bu farklılık, aşağıda ele alınacak konunun konusudur.

Satış karşılaştırma yaklaşımı, en net şekilde tanımlanmış olan yaklaşımdır; benzer taşınmazlar için ödenen fiyatları inceleyip, bunlar arasındaki farklara göre düzeltmeler yaparak değeri belirler.

Söz konusu emsal satışlar, piyasa değeri kavramını tanımlayan koşulları karşılayan piyasa koşullarına uygun işlemler ise —bunlar arasında genellikle motivasyonu net olan taraflar, piyasaya makul düzeyde maruz kalma ve nakit veya nakit benzeri şartlar bulunur— sonuç, piyasa değerinin ne olduğunu gösterir. Bu, yaklaşımın genel kullanım şeklidir. Aynı şekilde, yasal tanım farklı olsa da, işlem kanıtlarının benzer olması koşuluyla, miras, bağış ve bazı vergi konularında adil piyasa değeriyi belirlemek için de kullanılabilir. Bu tür durumlarda, tanım değerleme uygulamalarından ziyade vergi kanunlarından (ABD miras ve bağış vergisi için Hazine yönetmeliklerinden) gelir. Yasal bir standarda göre düzeltildiğinde, toplu değerleme sürecinde tespit edilen değeri destekler; emsallerin kendilerinin zor durumda olması veya zorla satış olması ve değerlemenin tasfiye varsayımına dayandığı durumlarda ise tasfiye değerini destekler. Bununla birlikte, olağan piyasa satışlarının tasfiye değeriyle sonuçlanmadığı unutulmamalıdır.

Gelir yaklaşımı, giriş unsurlarının her birinin ister piyasadan ister belirli bir taraftan elde edilebilmesi nedeniyle çok çeşitli durumlarda uygulanabilir. Piyasa değeri tahminleri, piyasa kirası, piyasa boşluk oranı, piyasa giderleri ve piyasadan türetilen bir sermayeleştirme veya iskonto oranından elde edilir. Tersine, bireysel bir yatırımcının kira beklentileri, gider düzenlemeleri, elde tutma süresinin uzunluğu, finansman düzenlemeleri, vergi durumu ve gerekli getiri oranı, aynı aritmetik hesaplamalar yoluyla o yatırımcı için yatırım değerinin tahmin edilmesini sağlar. Aynı aritmetikle, o kullanımdan elde edilen geliri sermayeleştirerek taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanımı yerine belirli bir sürekli kullanım için değeri — — de tahmin edilebilir. Ayrıca, gayrimenkulden ayrı olmayan bir işletmenin faaliyetlerinden elde edilen geliri içeren işletme değeri ve bir kanunun gelir yönteminin kullanılmasını öngördüğü vergi değeri hesaplanmasına da olanak tanır. Ancak bu yöntem tek başına, maliyet temelli bir rakam olan sigortalanabilir değeri veya farklı bir dizi varsayım ve farklı türde kanıt gerektiren tasfiye değerini ortaya çıkarmaz.

Destekleyebileceği değerleme yöntemleri arasında maliyet yaklaşımı, satış karşılaştırma yaklaşımı ile gelir yaklaşımı arasında yer alır. Bu yöntem, arsayı boşmuş gibi en yüksek ve en iyi kullanım amacına göre değerler, yeni bir yapının yeniden inşa veya ikame maliyetini ekler ve piyasanın kabul ettiği amortismanı düşerek piyasa değeriye ulaşır. Bu yöntem, yeni inşaatlar ve sık satılmayan özel amaçlı taşınmazlar için en uygun olanıdır. Görev tanımındaki değer kavramı "sigortalanabilir değer" olarak değiştirilirse, aynı prosedür uygulanarak sigortalanabilir değer elde edilir.

Sigortalanabilir değer, adresinde belirtildiği üzere, genellikle arsa, şantiye işleri ve zemin altı temeller hariç tutulmak suretiyle ve poliçede belirtildiği şekilde amortismanın kısmen veya tamamen hariç tutulmasıyla, sigorta kapsamındaki yapı iyileştirmelerini yenilemek için gereken tutardır. Bu, söz konusu yöntemin en yaygın piyasa dışı kullanım şeklidir. Kullanım değeri ve vergi değeri, yalnızca belirli bir tanım veya yasal bir maliyet modeli gerektirdiğinde elde edilir. Maliyet yaklaşımı, yatırım değerini veya tasfiye değerini vermez.

Parsel geliştirme analizi, arsa değerleme tekniklerinden biridir (satış karşılaştırma yaklaşımı, tahsis, çıkarma, arsa artıkları ve arazi kirası kapitalizasyonu ile birlikte); dördüncü bir yaklaşım değildir. Uygulama açısından bir iskonto edilmiş nakit akışı olduğundan, maliyet yaklaşımı yerine gelir yaklaşımına aittir. Bu yöntem, parsellerin satılacağı fiyatları tahmin eder; bu fiyatlardan imar maliyetlerini, parsellerin satılana kadar elde tutulma maliyetlerini ve imarcının kârını düşer; ardından kalan tutarı emilim süresi (tüm parsellerin satılması için gereken süre) boyunca iskonto eder. Bu, bir tür getiri sermayeleştirmesidir (gelecekteki gelir akışının iskonto edilmesi). Çalışma sayfasında bir dizi maliyet rakamı listelenmiş olsa da, bu yaklaşımı kalemlere göre sınıflandırmak, yanlış bir şekilde bunun bir maliyet yaklaşımı olduğu izlenimini yaratır. Yaklaşım açık olsa bile, temel bu sayfadan okunamaz; bir sonraki paragrafta da gösterileceği gibi, bunu belirleyen girişlerdir.

Bir parsel analizi, giriş verileriyle şekillenir: piyasa arsa fiyatları, emilim oranları, geliştirme maliyetleri, piyasa destekli girişimci teşviki ve piyasadan türetilen iskonto oranı, arazinin piyasa değerini oluşturur. Öte yandan, her iki model de aynı yapıya dayansa da, bir geliştiricinin kendi

kâr gereksinimleri, finansmanını düzenleme şekli, elinde tutma süresi, vergi durumu veya emilim varsayımları, o geliştiricinin yatırım değerini belirler. Bir geliştiricinin kendi modelinde, girişimci teşvik çizgisi o geliştiricinin gerekli kârını gösterir; bu çizgi, piyasa değeri analizinin yatırım değerine en kolay şekilde kaydığı noktadır.

Arsa bölme işlemlerinde, hem tamamlanmış parsellerin perakende değeri (tek tek satılan) hem de stokun toplu değeri (satış riskini üstlenen tek bir alıcıya satılan), piyasa değerleridir; bunlar, değerleme temelinde değil, dayanaklarında farklılık gösterir.

Savunulabilirlik bakımından önemi. Bir yaklaşımın temel yelpazesinin ne kadar geniş olduğu, girdilerinin ne kadarının gözlemlenen piyasa davranışından, ne kadarının ise ödevde belirlenen tanımlardan kaynaklandığına bağlıdır. Satış karşılaştırma yaklaşımı, girdilerini neredeyse tamamen gerçek işlemlerden alır ve bunların hiçbiri tek bir tarafa özgü değildir. Gelir yaklaşımı, hem piyasadan alınan girdileri (piyasa kirası, piyasa getiri oranları) hem de bir tarafa özgü girdileri (o tarafın gerekli getirisi, finansman, vergi durumu) kullanır; bu da yaklaşımın kapsamını genişletir. Maliyet yaklaşımı ise ikisinin arasında bir konumdadır: yeni maliyet büyük ölçüde bir gerçektir; ancak nelerin dahil edileceği ve hangi amortismanların uygulanacağı, görev tanımında belirtilenlere göre belirlenir.

Bundan da anlaşılacağı üzere, bir yöntemin girdilerinin piyasadan ziyade görevlendirme kaynaklı kısmının oranı ne kadar yüksekse, sunulan gerekçe o kadar çok değerleme uzmanının yargısına bağlı hale gelir ve o kadar çok sorgulanabilir. Bu sayının "Son Mahkeme Kararları" bölümünde özetlenen bir İsviçre kararı da aynı yönde bir işaret vermektedir. 1C_224/2025 davasında (24 Eylül 2025), İsviçre Federal İkinci Daire Mahkemesi (*Bundesgericht*), resmi kamulaştırma durumunda (İsviçre hukukunda "maddi kamulaştırma" olarak adlandırılan düzenleyici kısıtlamaların aksine, taşınmazın doğrudan el konulması), piyasa değerinin esas olarak karşılaştırma yoluyla belirlendiğini belirtmiştir; gelir yaklaşımını, sonuçlarının sermayeleştirme oranına ve elde edilemeyebilecek kiralara bağlı olması nedeniyle reddetti; bu durumda, uygun şekilde düzeltilmiş iki emsal taşınmaz yeterliydi.

Bu ilke, *Hedonik Regresyon* (Sayı 1) tarihinden bu yana bu bölüm tarafından kullanılan istatistiksel bağlamda da geçerlidir. Hedonik regresyon durumunda, temel, örnekleme ve modelin tanımlanma şekline bağlıdır. Model, piyasa koşullarına uygun açık piyasa işlemlerine dayanıyorsa piyasa değeriyi tahmin eder; ancak zor durum satışlarına veya ilişkili taraflar arasındaki devirlere uygulanırsa, denklemin biçimi aynı olsa ve tanılar ile uyum istatistikleri aynı derecede iyi görünse bile farklı bir sonuç elde edilir. Yöntemin kendisi değişmez, ancak temel değişir ve bu durum çıktıda kaydedilmez.

Hiçbiri diğerini belirlemez: Yaklaşım, esası belirlemez; esas da yaklaşımı belirlemez; ancak Polonya'daki gibi bir kanunda aksi belirtilmedikçe. Bu sayıda yer alan iki kanun, bu iki özelliği de örneklemektedir. Avusturya'nın *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, Federal Kanun Gazetesi) kanunu, esası belirler ancak yaklaşım seçimini serbest bırakır. Mahkeme davalarında, bir kanun veya sözleşmede aksi belirtilmedikçe, tespit edilecek değer *Verkehrswert* (kanunda piyasa değeri için kullanılan terim; § 2, para. 1) olup, bu değer, dürüst ticari ilişkiler çerçevesinde gerçekleştirilen bir satış yoluyla normalde elde edilecek fiyat olarak tanımlanmaktadır (§ 2, para. 2). 3 ila 7. maddeler, karşılaştırmalı, gelir ve maliyet yaklaşımlarını açıklamakta ve mahkeme tarafından atanan bilirkişi (değerleme uzmanı)nin, bilimsel gelişmeler ve mevcut piyasa uygulamalarına göre bu yaklaşımlar arasından seçim yapmasına olanak tanımaktadır.

Polonya da bu ilişkinin diğer yönünü ortaya koymaktadır. 1992 tarihli Mülkiyet Kanunu'na (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*) göre, kamulaştırma durumlarında tazminat piyasa değeri (art. 134(1)) esas alınarak hesaplanır; yenileme değeri (*wartość odtworzeniowa*) ise yalnızca söz konusu türdeki taşınmazların ticareti yapılmadığı ve dolayısıyla piyasa değeri belirlenemediği durumlarda (art. 135(1)) kullanılır; bu tür durumlarda arsa, binalar ve diğer iyileştirmelerden ayrı

olarak değerlenir. Burada kanun, Avusturya'nınkinden daha ileri gitmektedir: art. 152(3) ayrıca her bir esası çeşitli yaklaşımlarla ilişkilendirmektedir — piyasa değeri emsal veya gelir yaklaşımına, yenileme değeri ise maliyet yaklaşımına. Bu iki değer birbiriyle çelişmez; Yüksek İdare Mahkemesi (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA), bir vergi davasında (III FSK 560/24, 10 Nisan 2026), piyasa değeri ile yenileme değerinin birbirine zıt ölçütler olmadığını belirterek bu hususu açıkça ortaya koymuştur. Bir kanun, esas alınacak değeri belirleyebilir, farklı bir esasın geçerli olacağı durumları tanımlayabilir ve bu örnekte olduğu gibi her bir esası bir yaklaşıma bağlayabilir.

Çözümlü değerleme örneği. Bir paket, bir yürürlük tarihi, bir yaklaşım, iki rakam.

Genişletilmesi planlanan bir yol üzerinde bulunan, yaklaşık 12.900 fit kare (1.200 m^2) büyüklüğünde bir köşe arsa. Genişletme çalışması iki yıl önce duyurulmuştu; duyurudan bu yana koridor boyunca yer alan arsaların fiyatları yükseldi, zira daha geniş bir yol daha fazla trafik ve görünürlük sağlar. Aynı gün iki teklif geldi; her ikisi de belirli bir rakam talep ediyordu. Genişletme çalışması iki yıl önce duyurulmuştu; duyurudan bu yana, koridor boyunca yer alan arsalar daha yüksek fiyatlarla alınıp satılmaktadır, çünkü daha geniş bir yol daha fazla trafik ve görünürlük sağlar. Aynı gün iki görev gelir; her ikisi de talimatlarda piyasa değeri olarak belirtilen bir rakam talep eder ve her ikisi de satış karşılaştırmasıyla yanıtlanacaktır.

Kredi verenin talimatı. İpotek teminatı amacıyla arazi mevcut haliyle değerlenmelidir. Koridorda, hepsi duyurudan sonra gerçekleşen üç adet piyasa koşullarına uygun satış, $540,000 değerine göre ayarlanmalıdır. Emsaller daha yüksek fiyata sahip ve konu mülk de öyle; hiçbir şeyin çıkarılmasına gerek yoktur, çünkü kredi veren kuruma arazinin yarın ne kadar getireceği söylenmektedir.

Kamulaştırma görevi. Tazminat amacıyla aynı arsayı aynı tarihte, planın (ABD uygulamalarında proje) kendisinin değer üzerindeki etkisini dikkate almayan bir yasa uyarınca değerlemek (bkz. *Kamu projesi ve değer üzerindeki etkileri*). Aynı üç satış, aynı düzeltmeler ve ardından bir tane daha: genişletmeye atfedilebilen koridor fiyat farkı, koridor dışındaki satışlara göre 12 % olarak ölçülür. Gösterge, $540,000 ÷ 1,12, ya da en yakın binlik birime yuvarlanmış haliyle $482,000 şeklindedir.

Aynı yaklaşımdan, aynı emsallerin olduğu, aynı tarihten ve açık piyasa satışı öncülünden elde edilen, $58,000 farkı olan iki rakam. Aralarında hiçbir hesap hatası yoktur ve gizli bir düzeltme de yoktur. Aralarındaki fark, temelinde yatan — *"piyasa değeri"* adının gizlediği, aranan değerin tanımıdır: bir hesaplamada piyasanın ne kadar ödeyeceği sorulurken, diğerinde plan hiç duyurulmamış olsaydı piyasanın ne kadar ödeyeceği sorulmaktadır. Yalnızca *"Satış Karşılaştırma Yaklaşımıyla Belirlenen Değer"* başlıklı iki çalışma sayfasını gören bir okuyucu, hangisinin hangisi olduğunu ayırt etmenin bir yolunu bulamaz ve bunlardan birinin yanlış olduğunu düşünmeye hak kazanır.

Örnekte gösterilmeyen hususa dikkat edin. Temel varsayım asla değişmez: her ikisi de serbest piyasa satışıdır; hiçbiri zorla satış ya da tasfiye değildir. Yaklaşım asla değişmez. Yalnızca aranan değerin tanımı değişir ve "plan içermeyen" rakam $58,000 daha düşüktür: kredi verenin rakamı ise bunun yüzde 12 üzerindedir. İşte bu, bu maddenin tüm iddiasını tek bir aritmetik satırında özetlemektedir.

Cross-references: 012 Değerlemenin amaçları — bunun bir üst düzeyi; amaç, temeli sınırlar ve genellikle ilgili yasa temeli belirler.

013 Terim ayrışması — Çevirinin temel ve yaklaşımı nasıl bulanıklaştırabileceği (Polonya örneği).

005 Hedonik Regresyon — burada örnek ve şartname, burada ele alınan giriş unsurlarının yerini alır.

Sözlük: değerin temeli; değerin dayanağı; değerin göstergesi; sigortalanabilir değer; yatırım değeri.

Son Mahkeme Kararları, bu sayı: Avusturya ve Polonya'daki yasal düzenlemeler ile yukarıda atıfta bulunulan İsviçre kararı.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE THREE LEVELS
% ====================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
```

```
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
   ↪').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
   ↪').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ======================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ======================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
   ↪yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').
```

```
supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ====================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ====================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% ====================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ====================================================================
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ====================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ====================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
```

```
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

Makaleler

Department: Articles

Değerleme Hukukunun Dilleri

William Bert Craytor, SRA — Baş Editör

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Yasaları otuz altı kaynak dilde yazılmış yargı bölgelerini kapsayan (her yargı bölgesi, yasalarının yazıldığı dil kapsamında bir kez sayılmıştır) ve kendisi de on iki dilde yayın yapan bir dergide yapılan değerleme hukuku araştırması, yazarın beklemediği bir sonuç ortaya çıkardı: araştırmaya dahil edilen yargı bölgeleri, coğrafi konumlarına göre değil, hukuki-dilbilimsel kökenlerine göre kümelenmiştir ve bölümün ortak kökenlere nitelik verdiği en az bir uyum, incelendiğinde bağımsız bir yakınsama olduğu ortaya çıkmıştır. Bu makale, çokdilli yöntemin ortaya koyduklarını ortaya koymakta, bir dilin hukuku sınırların ötesine taşımasının dört yolunu ayırt etmekte ve bölümün karşılaştırmalı sentez taslağındaki bir noktayı düzeltmektedir.

Keywords: karşılaştırmalı hukuk, hukuk dili, OHADA, kamulaştırma, değerleme metodolojisi, hukuk aktarımları

1 Yöntemle ilgili bir hata

Bu makale, arama teknikleri üzerine bir not olarak başladı ve başka bir şeye dönüştü.

Konusu, farklı hukuk sistemlerinde ele alınan değerleme hukuku olup — özellikle zorunlu kamulaştırma: *kamulaştırma*, devletin özel mülkiyeti el koyması, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki uygulamada *"eminent domain"* (veya "condemnation") olarak adlandırılan kavram — ve bu hukukun yazıldığı ve yer aldığı diller.

Bu sayının " *Recent Court Decisions*" bölümünde yer alan karşılaştırmalı araştırmayı hazırlarken,[1] söz konusu bölüm, bir dizi yargı bölgesinde araştırmaya değer hiçbir materyal bulunmadığını bildirmişti. Bu rapor, test edildiği

[1]The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa

her durumda yanlıştı. Umman hakkında hiçbir şey bulunmadığı belirtilmişti; Arapça yapılan tek bir arama, 2023 tarihli bir kamulaştırma kanununu ortaya çıkardı; bu kanunda, kullanım hakkının elinden alınması nedeniyle tazminatın ayrı olarak ödenmesi gereken ayrı bir kayıp kategorisi olan başlığı yer alıyordu.[2] Türkiye yalnızca iki Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ("Strasbourg mahkemesi") kararıyla temsil edildi ;[3] Türkçe yapılan bir arama, fiili kamulaştırma davasında değerleme tarihi ile ilgili Yargıtay kararlarını ortaya çıkardı; bu kararlar, incelenen en öğretici içtihatlar arasındadır.[4] Yargıtay, Türkiye'nin medeni hukuk alanındaki en yüksek mahkemesidir; medeni hukuk sistemlerindeki temyiz mahkemeleri gibi, olgusal bulguları değil, hukuk hatalarını inceler. Değerleme tarihi, değerleme raporunun referans aldığı tarihtir ve fiili kamulaştırma, resmi bir süreç olmaksızın yapılan kamulaştırmadır — ABD hukukunda "tersine kamulaştırma" olarak adlandırılan durumdur. Tayvan, Japonya, Kore ve Endonezya, her biri ilgili yargı bölgesinin dilinde tek bir sorgu ile açılmıştır.

Buradan çıkarılacak ilk ders sıradan olsa da yine de belirtilmeye değer: İngilizce olarak yürütülen bir anket, İngilizce yayın yapmayan yargı bölgelerini yetersiz şekilde raporlayacaktır ve bunu *sessizce* yapacaktır; sonuçların yokluğu, kolayca hukukun yokluğu olarak yanlış yorumlanabilir.

İkinci dersin anlaşılması daha uzun sürdü ve bu makalenin konusu da budur. Anket çok dilli hale geldiğinde, yargı bölgeleri, bakanlığın dosyalama şekline göre gruplandırmayı bıraktı. Gruplandırmayı dile göre yaptılar — ve dilin ardında yatan hukuki kökenlere göre.

---

in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

[2]Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

[3]*Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye* (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4]Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (`https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021`, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

2 Bir dilin hukuku yansıtmasının dört yolu

Bu mekanizmaları birbirinden ayırmak yararlıdır; zira bunların uygulayıcı ve araştırmacı için farklı sonuçları vardır.

2.1 Dava dili olarak

En basit örnek. Bir mahkeme, bir dilde savunmaları dinler ve kararını bu dilde verir; bu dili bilmeyen bir araştırmacı ise kararı okuyamaz. Bu, bölümün ilk olarak karşılaştığı engeldir ve genellikle tüm sorunun tek kaynağı olarak yanlışlıkla algılanan engeldir.

Bunun hangi durumlarda geçerli olmadığına da dikkat çekmek gerekir. Pakistan'ın yüksek mahkemeleri İngilizce dilinde yargılama yapmaktadır; Hindistan, Nijerya, Kenya ve Singapur'da da durum aynıdır. Bu yargı bölgeleri söz konusu olduğunda, bakanlığın daha önce bu konuda bir araştırma yapmamış olmasının dil açısından hiçbir mazereti bulunmamaktadır.

2.2 Uluslarüstü bir hukuk dili olarak

Çok daha ilginç. Burada ortak bir dil, tek bir hukuk sistemini birçok egemen yargı alanı genelinde geçerli kılıyor.

Bu araştırmada karşılaşılan en net örnek, OHADA'dır (Afrika'da Ticaret Hukukunun Uyumlaştırılması Örgütü), on yedi üye devleti on bir Tekdüzen Yasa'yı paylaşmaktadır — bunlardan en sonuncusu, kâr amacı gütmeyen kuruluşların muhasebesine ilişkin olan ve Aralık 2022'de kabul edilen — tek bir mahkeme tarafından yorumlanmaktadır: Abidjan'da bulunan Cour Commune de Justice et d'Arbitrage.[5] Kuruluş antlaşmasının 2008'deki revizyonundan bu yana, Fransızca, İngilizce, İspanyolca ve Portekizce çalışma dilleri olarak kabul edilmiştir; görüş ayrılığı durumunda Fransızca önceliklidir. Teminatlı İşlemler Hakkında Tekdüzen Yasa teminatlı işlemler, on yedi ülkenin tamamında taşınmazlar üzerindeki ipotekleri düzenler; bu da, teminatlı krediler ve icra işlemleri için değerlemenin, ipotek tescili her devletin tapu kayıt kurallarına tabi olmakla birlikte, Senegal'den Demokratik Kongo Cumhuriyeti'ne kadar büyük ölçüde ortak OHADA hukuku (teminatlı işlemler ve icra ile ilgili Tekdüzen Kanunlar) çerçevesinde yürütüldüğü anlamına gelir. Ancak bu kapsam sadece ticaret hukuku ile sınırlıdır: Tekdüzen Kanunlar kamulaştırma, tazminat veya arazi mülkiyeti konularını kapsamadığından, "tek incelemeyle on yedi ülkeyi kapsama" mantığı yalnızca teminatlı işlemler

[5] Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

ve ticaret hukuku değerlemesi için geçerlidir; başka hiçbir alan için geçerli değildir.

Bu alanda, karşılaştırmalı bir araştırmacı için bu durum hesaplamaları tamamen değiştirir. Tek bir dilde, tek bir mahkemenin içtihadına (medeni hukuk anlamında: kılavuz olarak kabul edilen mahkeme kararları bütünü) ilişkin yapılan bir araştırma, on yedi yargı bölgesini kapsamaktadır. Bölüm, bu sayıyı hazırlarken pratik durumu doğruladı: CCJA kararları indekslenmiş ve filtrelenebilir, sabit tanımlayıcılara sahip ve başlık özetleri bir hesap olmadan okunabilir; tam metinlere ise ücretsiz kayıt ile erişilebilir. Bu, bölümü tamamen çaresiz bırakan birçok Asya veri tabanından daha iyi bir erişim imkânıdır.

Avrupa Birliği, üye devletleri genelinde tek bir hukuk sistemi uygulamaktadır, ancak bu tek bir dil yerine yirmi dört eşit derecede geçerli dilde yürürlüktedir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, OHADA'ya daha yakındır: Türkiye aleyhine açılan davalarda verdiği kararlar, bu ülkeler için bağlayıcıdır (Madde 46) ve iç hukuk davalarının diline bakılmaksızın içtihatları İngilizce veya Fransızca olarak raporlanır .[6]

2.3 Alınan kodun taşıyıcısı olarak

Bu makalenin temel gözlemini ortaya çıkaran mekanizma.

Hukuk sistemleri, aktarıldığı gibi, aynı zamanda dilsel kanallar aracılığıyla da aktarılır — karşılaştırmalı hukukçuların sözlüğünde "" olarak adlandırılan bu kavram, bir hukuk sisteminin başka bir sistemin hukukunu benimsemesi veya miras alması anlamına gelir; tıpkı eski bir koloninin sömürgeci gücün kanunlarını devralması gibi. Bunun sonucu olarak, birbirleriyle hiçbir güncel teması olmayan yargı bölgeleri bile, aynı kaynaktan miras aldıkları için bir doktrinsel yapıyı paylaşabilirler — burada *doktrin*, mahkemeler tarafından geliştirilmiş yerleşik bir hukuk ilkesi anlamına gelir — .

Bu araştırmada üç farklı akım göze çarpıyordu.

Fransız hukuki geleneği. Fransız medeni hukukundan türetilen veya bu hukuku örnek alan kanunlar, Mağrip'in — Fas, Cezayir, Tunus — temelini oluşturur ve bir adım daha ileri giderek Arap dünyasının doğusunun büyük bir kısmını da kapsar: 1948 tarihli Mısır Medeni Kanunu , Sanhuri'nin yönetiminde Fransız modelini örnek alarak hazırlanmış ve bu kanun da sırasıyla Suriye (1949), Irak (1951; bu kanun Sanhuri'nin kendisi tarafından kaleme alınmıştır), Libya (1953) ve Kuveyt ve Katar dahil olmak üzere Körfez bölgesinin büyük bir kısmında kodifikasyon sürecini şekillendirdi. Lübnan, Levant bölgesindeki istisnadır: ülkenin Code des obligations et des contrats (1932) adlı kanunu, Mısır kanunundan daha eski olan ve doğrudan Fransız Mandası döneminden türetilmiştir. Frankofon Afrika ise aynı geleneği doğrudan benimsemiştir.

[6]European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

Alman hukuku. Japonya'nın Meiji döneminde Alman medeni hukuku temel model olarak benimsenmiş ve Japon kanunları da daha sonra sömürge döneminde Kore'ye aktarılmıştır; Tayvan ise 1929-30 yıllarında Çin Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nu uygulamaktadır; bu kanun, anakarada Alman, İsviçre ve Japon modelleri temel alınarak hazırlanmış ve 1945'te adaya getirilerek Japon sömürge uygulamasının yerini almıştır. Türkiye de bu aileye aittir: 1926'daki hukuk alımı, İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nu benimsemiştir — bu metinler, finansal anlamdan ziyade resmi olarak yürürlüğe girmiş metinler anlamında, Zweigert ve Kötz'ün standart karşılaştırmalı sınıflandırmasında[7] — Alman hukuki ailesine aittir; Fransız kanunu değildir. Bu ailenin aktarmadığı şey ise vergi değerlemesidir. Bu sayıda incelenen formül sistemleri (konunun satışından ziyade yayınlanmış birim değerlerden ve sabit formüllerden hesaplanan vergi değerlemeleri), modern ulusal vergi araçlarına dayanmaktadır: Japonya'nın yol kenarı fiyatı (*rosenka*, her cadde için yayınlanan metrekare başına arazi değeri), Ulusal Vergi İdaresi'nin emlak değerleme temel genelgesinin (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* — bir kanun değil, idari bir genelgedir) 6. maddesi uyarınca bir kenara bırakılabilir; bu durumda değer, bir değerleme raporuna dayalı olarak vergi müdürünün talimatıyla belirlenir;[8] Kore'nin tamamlayıcı yöntemi (piyasa değeri bulunamadığında kullanılan yasal bir formül), Miras ve Veraset Vergisi Kanunu'nda yer almaktadır;[9] ve Almanya'nın kendi Bewertungsgesetz'i (federal Değerleme Kanunu) [10] ise Japonya'daki uygulamanın ardından gelmektedir. Bu formül temelli rejimler arasındaki herhangi bir aile benzerliği, varsayımdır; belgelenmiş bir köken değildir.

Hollanda hukuku. Güney Afrika'nın hukuk sistemi Roma-Hollanda hukukuna dayanmaktadır ve Endonezya'nın borçlar hukuku hâlâ Hollanda Hindistanları Medeni Kanunu'na dayanmaktadır. Bununla birlikte, Endonezya'nın arazi hukuku yeniden düzenlenmiştir: 1960 tarihli Temel Tarım Kanunu (1960 tarihli 5 sayılı Kanun, UUPA) [11], ipotek (*hypotheek*) ile ilgili hükümler hariç olmak üzere, sömürge kanununun arazi ile ilgili hükümlerini

[7] Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

[9] Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10] *Bewertungsgesetz* (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, `https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm`, accessed 6 October 2026. [P]

yürürlükten kaldırmış ve arazi haklarını *adat*, yani yerli gelenek hukuku üzerine dayandırmıştır. *Hak guna bangunan* — bu sayının rapor ettiği, süresi dolan belirli süreli inşaat hakkı — 1960 tarihli yasanın bir ürünüdür; ancak yasanın kendi dönüşüm hükümleri, mevcut Hollanda *opstal* haklarını *hak guna bangunan*'a dönüştürmüştür; dolayısıyla Hollanda hakkıyla olan bağlantı yasal bir nitelik taşımaktadır; bu hakkın içeriği artık sömürge kanunu değil, 1960 tarihli Kanun ile belirlenmektedir.

2.4

sitesinde yorumların *ortak dili* olarak

En zayıf kanal ve aşırı güvenilmesi en kolay olanı. Dünyadaki hukuki yorumların büyük bir kısmı İngilizce olarak yayınlanmaktadır; kararları Arapça veya Japonca verilen bir yargı sistemi bile, uluslararası hukuk firmaları tarafından yine de İngilizce olarak ele alınabilir.

Bu gerçekten yararlıdır, ancak aynı zamanda aldatıcıdır. Yorumlar seçicidir: uluslararası hareketli sermaye için ilgi çekici olan konuları ele alır; bu ise doktrinsel açıdan önemli olanla aynı şey değildir. Ukrayna'daki tazminat çerçevesi, uluslararası mesleki ilgiyi üzerine çekmiş olduğu için İngilizce olarak kolayca bulunabilirdi; ancak bir değerleme uzmanının yöntem açısından daha önemli olabilecek Türkiye'deki kira belirleme kararları bulunamadı — bu sayı, söz konusu kararları tespit edebilir ancak henüz doğrulayamaz.

3 Düzeltme

Bu sayı için ilk olarak hazırlanan emsal sentezde, dört yargı bölgesinin — Hindistan, Pakistan, Türkiye ve Mısır — mülkiyet edinme yetkisi olan makamın (ABD'de "kamulaştırıcı") gecikmesi durumunda, değerleme tarihinin ileriye kaydığı ve devletin bu süre zarfındaki enflasyon yükünü üstlendiği belirtilmiştir. Raporda bir uyarı da yer almaktadır: Mısır, Fas ve Türkiye, bir şekilde Fransız ve İsviçre medeni hukukundan türetilmiş kanunlar uygulamaktadır; dolayısıyla bu ülkeler arasındaki uyum kısmen miras niteliğindedir. (Bu iddia, ilk hazırlanan senteze aittir; bu sayının C4 numaralı sayfasında yer alan yeni sentez, yalnızca yasa metinlerinin biçimiyle sınırlıdır ve bunu tekrarlamaz. Düzeltme burada kaydedilmiştir çünkü bu bulgu bölümün taslağında yer almaktaydı.)

Bu uyarı kısmen doğru, kısmen de yanlıştır; hangisinin hangi kısım olduğunu belirlemek özen gerektirir.

Mısır'ın medeni hukuku Fransız hukukundan türemiştir; Fas' ise, mahkemeleri değerleme tarihini dava açılış tarihiyle aynı tutmaktadır,[12]; bu

[12]Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine

durum tam anlamıyla Fransız geleneğinin tam bir parçasıdır; her ikisi de kanunlarla birlikte Fransız idare hukuku biçimlerini benimsemiştir: Mısır'da Conseil d'État (1946 tarihli 112 sayılı Kanun), Fas'ta ise iptal gerekçeleri Fransız kategorilerine dayanan idare mahkemeleri (1993 tarihli 41-90 sayılı Kanun).[13] Bu bakımdan, taslakta da belirtildiği gibi, bu ikisi arasındaki benzerlik kısmen bağımsız bir icat olmaktan ziyade miras niteliğindedir.

Ancak Türkiye, taslakta yer aldığı o listeye ait değildir; her ne kadar bu düzenli versiyon cazip görünse de. Türkiye'nin 1926'daki kabulü İsviçre tarzındaydı — İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu gibi, Cermen hukuk ailesine ait metinler — ve daha da önemlisi, kamulaştırma doktrini mevcut kanunda hiç yer almamaktadır. Araştırmada bahsedilen değerleme tarihi kuralı, Yargıtay'ın iç hukuktaki *Kamulaştırma Kanunu*[14] ve Anayasa kapsamındaki içtihatlarından kaynaklanmaktadır: 2021 tarihli bir karar, değerlemeyi davanın açıldığı tarihte sabitlemektedir. Medeni kanun ailesine ait köken, kamulaştırma doktrini için zayıf bir delildir; çünkü bu doktrin, medeni kanunda değil, idari ve anayasal niteliktedir ve Türkiye ile Mısır arasındaki anlaşma, bu bağlamda sonuçta gerçek bir yakınlaşma olabilir.

Common law sisteminde günümüze kalan kısım ise dokunulmamış ve doğru anlaşıldığında daha ilginçtir. Hindistan ve Pakistan, İngiliz hukukuna dayalı common law yargı bölgeleridir: Pakistan hâlâ 1894 tarihli Arazi Kamulaştırma Kanunu'nu uygulamakta iken, Hindistan bu kanunu 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırmış ve (geçiş hükümleri hariç) yerine 2013 tarihli Arazi Edinimi, Rehabilitasyon ve Yeniden Yerleşimde Adil Tazminat ve Şeffaflık Hakkı Kanunu ile değiştirmiştir.[15] Bu ülkelerin, medeni hukuk yargı bölgeleriyle aynı kurala varmış olmaları, kökenleriyle açıklanamaz; zira medeni hukuk yargı bölgeleriyle hiçbir ortak kökenleri bulunmamaktadır.[16] Farklı temellere, farklı usullere ve farklı terminolojilere

translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

[13]Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued 7 August 1946, *al-Waqā'i' al-Misriyya* no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

[14]Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

[15]Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16]India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]†

sahip iki hukuk geleneği, devletin gecikmesi nedeniyle enflasyonun maliyetinin mülkiyetini kaybetmiş mal sahibine aktarılmaması gerektiği görüşünde birleşmiştir.

Taslak, tek bir değişiklikle şu sonuca varmıştır: Türkiye, farklı bir yolla benzer bir sonuca ulaşmaktadır — yargılama olmaksızın el konulan arazi, el konulma tarihi değil, malikin dava açtığı tarihteki değer üzerinden değerlendirilir — ve bu sonuca miras yoluyla değil, bağımsız olarak ulaşmaktadır. Ayrıca, karşılaştırmalı hukukçuların gerçek bir yakınsamayı nerede aramaları gerektiğini de ortaya koymaktadır: benzerliğin beklenen bir sonuç olduğu, aynı hukuk kodunu paylaşan yargı sistemleri arasında değil, beklenmediği farklı hukuk gelenekleri arasında.

4 Aşağıda, alıştırma için

adresi yer almaktadır.

Güven derecesi azalan sırayla üç önerme.

Yanlış dilde elde edilen olumsuz bir arama sonucu, kanıt niteliği taşımaz. Bu, uygulamaya yönelik bir derstir ve sadece araştırma alanıyla sınırlı değildir. Sınır ötesi bir davada görevlendirilmiş ve bir yargı yetkisinin konuyla ilgili yetkisi olmadığı sonucuna varan bir değerleme uzmanı, bu sonuca hangi dilde ulaşıldığını belirtebilmelidir.

Doktrinsel köken, aktarılabilir muhakemenin nerede bulunabileceğini öngörür. Tanıdık olmayan bir yargı alanıyla karşı karşıya kalan bir değerleme uzmanı, o yargı alanının kanunlarının hangi gelenekten geldiğini sorgulamakla fayda sağlayabilir; zira bu sorunun cevabı, benzer muhakemenin halihazırda nerede mevcut olduğunu gösterir. Cevap ayrıca yerel yeniden düzenlemelerle de karşılaştırılmalıdır: Endonezya'da belirli süreli inşaat hakkının ele alınışı, bir zamanlar sömürge kanununda yer alan Hollanda medeni hukuku tarafından değil, 1960 tarihli Temel Tarım Kanunu ve uygulama yönetmelikleri tarafından düzenlenmektedir.

Uluslarüstü hukuki araçlar, verimli bir inceleme birimidir. Bir hukuki aracın birçok yargı alanını düzenlediği durumlarda — OHADA'nın Tekdüzen Kanunları bunun önde gelen bir örneğidir — söz konusu araç, devletin kendisi değil, araç, bu aracın fiilen kapsadığı alan dahilinde incelenmesi gereken unsurdur. Teminatlı işlemler hukukuna ilişkin on yedi ulusal araştırma, maliyetin on yedi katına mal olurken, sonuçta büyük ölçüde aynı cevabı verecektir.

5 Bu makalenin ne olmadığını açıklayan bir not

Bu, hukuki ailelerin sonuçları belirlediği ya da ortak öncüllerin belirlediği iddiası değildir. Bu sayının başka bir yerinde yer alan Nijerya ve Kongo karşılaştırması, ikinci iddiaya karşı yeterli bir karşı örnektir: her iki yargı yetkisi

de toprağı devlete tahsis etmektedir[17] (Nijerya, Arazi Kullanım Kanunu uyarınca, her eyaletteki araziyi o eyaletin valisine tahsis eder[18] ve sahibine, arazi değil, tazminat karşılığında yasal bir *kullanım hakkı* verir (tazminat, arazi değerine değil, henüz tam olarak değerlendirilmemiş iyileştirmelere ödenir), ve arazinin kendisinin değerinin tazmin edilebilir olup olmadığı konusunda zıt sonuçlara ulaşırlar. Ortak öncüller, ortak sonuçlar anlamına gelmez.

Bu iddia daha dar kapsamlıdır. Dil, hukuki fikirlerin tarihsel olarak yayıldığı kanalları belirler ve bu kanalları göz ardı eden bir araştırmacı, hem önemli unsurları gözden kaçıracak hem de bulgularının önemini yanlış yorumlayacaktır. Bu bölüm, bir dönem boyunca bu dersin ilk yarısını öğrenmekle meşgul oldu. İkinci yarı ise bu makalenin yazılma nedenidir.

[17]Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

Uluslararası Değerleme Standartlarının Karşılaştırılması

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Değerleme uygulamaları, mesleki standartlar, yasal gereklilikler, göreve özgü kurallar, finansal raporlama gereklilikleri ve yerleşik metodolojiler tarafından düzenlenmektedir. Amerika Birleşik Devletleri'ndeki gayrimenkul değerleme uygulamaları parçalı bir yapıya sahiptir ve RICS Kırmızı Kitabı ile emsal olacak tek ve kapsamlı bir uygulama standartları katmanı bulunmamaktadır. USPAP ve IVS birincil çerçeveler olarak işlev görse de, diğer önemli standartlar arasında RICS Kırmızı Kitabı, Avrupa Değerleme Standartları (EVS), Kanada Mesleki Değerleme Uygulamaları için Tekdüzen Standartları (CUSPAP), Avustralya ve Yeni Zelanda'dan gelen kılavuzlar, ABD federal arazi edinim standartları ile işletme değerlemesi ve finansal raporlama standartları da yer almaktadır. USPAP, etik, yetkinlik, işin kapsamı, performans ve raporlamayı ele alır. Bununla birlikte, ayrıntılı değerleme metodolojileri mesleki literatür, kurum gereklilikleri, kredi kuralları, kanunlar, mahkeme kararları ve yerleşik uygulamalar arasında dağınık bir şekilde yer almaktadır. Bu parçalanmışlık, uyum standartları, uygulama standartları, metodolojik doktrin ve göreve özgü gereklilikler arasında ayrım yapma ihtiyacını vurgulamaktadır. Ek bölümde, ilgili her yargı alanı için geçerli değerleme standardı, yayınlayan kurum, yasal statüsü ve IVS ile ilişkisi belirtilmiştir.

Keywords: değerleme standartları, USPAP, IVS, RICS Kırmızı Kitabı, Avrupa Değerleme Standartları, uygulama standartları, emsal değerleme hukuku

İçindekiler

1 Giriş 153

2 Değerleme Standartlarının İşlevsel Sınıflandırılması 154

3 USPAP 154

4 Uluslararası Değerleme Standartları 154

5 RICS Kırmızı Kitap 155

6 Avrupa Değerleme Standartları 155

7 Kanada Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Tekdüzen Standartlar 156

8 Avustralya ve Yeni Zelanda 156

9 UASFLA: ABD Sarı Kitabı **156**

10 İşletme Değerleme Standartları **157**

11 Mali Raporlama Standartları **157**

12 Düzenleyici Değerleme Sistemleri: Almanya Örneği **157**

13 Kredi Verme Standartları ve Göreve Özgü Gereklilikler **158**

14 ABD'deki Uygulama Standartları Açığı **158**

15 ABD Değerleme Metodolojisinin Parçalanması **159**

16 Değerleme Yönetişiminin Üç Farklı Düzeyi **159**

17 Gayrimenkul Değerleme Yönetişimi İçin Önerilen Bir Ontoloji **160**

18 Değerleme Mühendisliğine Doğru **160**

19 Karşılaştırmalı Özet **161**

20 Sonuç **162**

A Kapsam ve Yürürlükteki Standartlar **163**
A.1 Haber 163
A.2 Yargı bölgeleri listesi 163
A.3 Bölgelere göre yürürlükteki standartlar 164

1 Giriş

Gayrimenkul değerlemesi, sanki tek bir mesleki standartlar kümesi tarafından düzenleniyormuş gibi sıklıkla tartışılmaktadır. Uygulamada ise değerleme yönetişimi katmanlı bir yapıya sahiptir. Bir değerleme uzmanı veya değerleme uzmanı, aynı anda etik standartlara, genel mesleki standartlara, yargı bölgesine özgü yasalara, finansal raporlama gerekliliklerine, kredi verme kurallarına, aracı kurum gerekliliklerine ve göreve özgü metodolojik beklentilere tabi olabilir.

Amerika Birleşik Devletleri'nde, Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Tekdüzen Standartlar (USPAP) en yaygın olarak kullanılan mesleki değerleme standardıdır. Uluslararası alanda ise Uluslararası Değerleme Standartları (IVS), geniş çapta kabul gören genel bir değerleme çerçevesi sunmaktadır. Ancak ne USPAP ne de IVS tek başına modern değerleme uygulamalarının bütün yapısını tam olarak yansıtmaktadır.

Diğer önemli sistemler arasında şunlar yer almaktadır:

- Kraliyet Lisanslı Değerleme Uzmanları Enstitüsü (RICS) Değerleme — Küresel Standartlar, yaygın olarak " *Red Book* " olarak bilinir;
- Avrupa Değerleme Standartları (EVS), yaygın olarak " *Blue Book* " olarak bilinir;
- Kanada Mesleki Değerleme Uygulamaları için Tekdüzen Standartlar (CUSPAP);
- IVS ile birlikte yayınlanan Avustralya ve Yeni Zelanda kılavuzları;
- Federal Arazi Satın Alımları için Tekdüzen Değerleme Standartları (UASFLA), yaygın olarak " *Yellow Book* " olarak bilinir;
- Amerikan Değerleme Uzmanları Derneği (ASA) işletme değerleme standartları;
- AICPA Değerleme Hizmetleri Standartları Bildirimleri (SSVS);
- Almanya'daki ImmoWertV gibi düzenleyici gayrimenkul değerleme sistemleri; ve

- IFRS 13 ve ASC 820 gibi finansal raporlama çerçeveleri.

Anlamlı bir karşılaştırma yapabilmek için, bu standartların yerine getirdiği farklı işlevleri birbirinden ayırmak gerekir.

2 Değerleme Standartlarının İşlevsel Sınıflandırılması

Tüm değerleme standartları aynı amaca hizmet etmez. Pratik bir sınıflandırma şöyledir:

1. **Etik ve mesleki standartlar** ,
2. **Genel değerleme standartları** ,
3. **Mesleki uygulama standartları** ,
4. **Yasal ve düzenleyici değerleme sistemleri** ,
5. **Amaca özel değerleme standartları** ,
6. **Finansal raporlama standartları** ,
7. **Varlığa özel değerleme standartları** ve
8. **Raporlama ve veri şartnameleri** .

Bu ayrım önemlidir; zira değerleme uzmanlarının davranışlarını düzenleyen mesleki standartlar, değerin temelini (piyasa değeri gibi bir değerleme görevinin ortaya koyması gereken değer türü) tanımlayan teknik bir çerçeve, yasal bir değerleme formülü veya ipotek raporlama şartnamesi ile aynı şey değildir.

3 USPAP

"Profesyonel Değerleme Uygulamaları için Tekdüzen Standartlar" (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice), Amerika Birleşik Devletleri'ndeki başlıca mesleki değerleme standartlarıdır (The Appraisal Foundation 2024). USPAP, etik, yeterlilik, iş kapsamı, güvenilir görev sonuçlarının elde edilmesi, raporlama ve kayıt tutma konularında gereklilikleri belirler.

USPAP kasıtlı olarak geniş kapsamlıdır. İşlevi, her tür gayrimenkul değerleme sorunu için eksiksiz bir teknik metodoloji belirlemekten ziyade, öncelikle mesleki değerleme uygulamalarına ilişkin asgari standartları belirlemektir.

Kavramsal olarak,

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

Bu nedenle USPAP, değerleme uzmanına nelerin yapılması gerektiğini belirtir; ancak genellikle, karşılaştırılabilir satışların nasıl seçileceğini, düzeltmelerin nasıl hesaplanacağını, istatistiksel modellerin nasıl oluşturulacağını veya piyasa analizinin nasıl yapılacağını tam olarak belirleyen ayrıntılı bir kılavuz işlevi görmez.

4 Uluslararası Değerleme Standartları

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), küresel bir değerleme çerçevesi oluşturan Uluslararası Değerleme Standartlarını ((International Valuation Standards Council 2024)) yayınlamaktadır. IVS, genel değerleme ilkelerini, değer temellerini, yaklaşımları ve yöntemleri, verileri ve giriş unsurlarını, modelleri, belgelemeyi ve belirli varlık sınıflarını kapsamaktadır.

IVS, uluslararası alanda USPAP'tan daha geniş bir kapsamda uygulanmaktadır ve bu standardı benimsemiş veya mevzuatına dahil etmiş yargı bölgelerinde, sınır ötesi değerleme, finansal raporlama, kurumsal yatırım ve mesleki uygulamalar açısından özellikle önemlidir.

Genel bir bakış açısıyla, IVS genel bir uluslararası değerleme çerçevesi olarak işlev görür:

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

Bu nedenle IVS, bir etik kurallar dizisinden ziyade, esas olarak teknik değerleme standartlarından oluşan bir çerçevedir.

5 RICS Kırmızı Kitap

Genel olarak *"Kırmızı Kitap"* olarak anılan RICS Değerleme – Küresel Standartlar, dünyanın en önemli mesleki değerleme çerçevelerinden biridir (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024).

Kırmızı Kitap, IVS'yi bünyesinde barındırmasının yanı sıra RICS'in mesleki gerekliliklerini, usul gerekliliklerini, yönetişim kurallarını ve uygulama kılavuzlarını da içermesi nedeniyle özellikle önemlidir.

Bu, kavramsal olarak şu şekilde gösterilebilir:

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

Kırmızı Kitap ve ilgili RICS mesleki standartları, aşağıdaki gibi konuları ele almaktadır:

- görev şartları;
- değerleme temelleri;
- denetimler ve incelemeler;
- değerleme yaklaşımları ve yöntemleri;
- değerleme modelleri;
- belgeler ve kayıtlar;
- raporlama gereklilikleri;
- karşılaştırılabilir kanıtlar;
- teminatlı krediler;
- geliştirme amaçlı taşınmazlar;
- portföyler;
- önemli değerleme belirsizlikleri; ve
- diğer özel uygulamalar.

Bu nedenle Kırmızı Kitap, bir etik ve raporlama standardından öte bir anlam taşır; aynı zamanda üst düzey değerleme standartlarını pratik değerleme çalışmalarına bağlar.

6 Avrupa Değerleme Standartları

Avrupa Değerleme Dernekleri Grubu (TEGoVA), genel olarak " *Blue Book*" (EVS) olarak bilinen Avrupa Değerleme Standartlarını yayınlamaktadır ((TEGoVA 2025)). Kıta Avrupası'nda EVS, özellikle taşınmaz değerlemesi açısından büyük önem taşımaktadır.

EVS, Avrupa'daki hukuki, finansal ve düzenleyici çerçeve içinde değerleme ilkeleri ve uygulamalarını ele almaktadır. Bu konu, özellikle ipotek kredileri, bankacılık düzenlemeleri, teminatlı krediler ve taşınmaz piyasaları ile yakından ilgilidir.

Bu nedenle Avrupa'da iki önemli mesleki gelenek bir arada varlığını sürdürmektedir:

$$\boxed{\text{RICS Red Book}}$$

ve

$$\boxed{\text{TEGoVA European Valuation Standards}}$$

Birbirleriyle büyük ölçüde örtüşseler de kurumsal açıdan birbirlerinden farklıdırlar.

7 Kanada Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Tekdüzen Standartlar

Kanada Mesleki Değerleme Uygulamaları Tekdüzen Standartları, Kanada Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute of Canada) (Appraisal Institute of Canada 2026) üyeleri için temel mesleki değerleme çerçevesini oluşturmaktadır.

Kullanışlı bir özet karşılaştırma şöyledir:

$$\text{United States} \rightarrow \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \rightarrow \text{CUSPAP}$$

CUSPAP, değerleme, inceleme, danışmanlık ve ilgili değerleme hizmetlerine uygulanacak mesleki uygulama gerekliliklerini belirler.

8 Avustralya ve Yeni Zelanda

Avustralya ve Yeni Zelanda artık kendi değerleme standartlarını uygulamamaktadır. Avustralya Emlak Enstitüsü ve Yeni Zelanda Emlak Enstitüsü, üyelerinden IVS'yi tam olarak uygulamalarını (güncel baskı olan IVS 2025, 31 Ocak 2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir) ve bunu Avustralya ve Yeni Zelanda kılavuz belgeleriyle desteklemelerini şart koşmaktadır (Tablo10).

Dolayısıyla bunlar, IVS'nin yanında işleyen ayrı çerçeveler değil, yerel rehberlikle tamamlanan ulusal uygulamalardır.

Dolayısıyla, yapı şu şekilde kavramsallaştırılabilir:

$$\begin{aligned}\text{IVS} &\rightarrow \text{Australia/New Zealand Guidance Papers} \\ &\rightarrow \text{National and Application Requirements}\end{aligned}$$

9 UASFLA: ABD Sarı Kitabı

"Federal Arazi Satın Alımları için Tekdüzen Değerleme Standartları", Amerika Birleşik Devletleri hükümetinin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet haklarını satın almasıyla ilgili değerleme işleri için geçerlidir.

Bu standartlar genellikle *"Sarı Kitap"* ((Interagency Land Acquisition Conference 2016)) olarak bilinir.

UASFLA, federal adil tazminat içtihadıyla olan yakın bağlantısı nedeniyle, kamulaştırma, geçiş hakkı ve federal arazi edinimi alanlarındaki çalışmalarda özellikle önemlidir.

Bu, USPAP'ın yerine geçecek bir sistem olarak değerlendirilmemelidir; aksine, belirli bir amaca yönelik bir sistemdir.

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

Bir değerleme, genel USPAP standartlarına uygun olsa bile federal satın alma gerekliliklerini karşılamayabilir.

UASFLA ile USPAP arasında çelişki olduğu durumlarda – örneğin, değerin "piyasada kalma süresine" (USPAP'ın tanımına göre, yürürlük tarihindeki değer görüşüne göre satış gerçekleşmeden önce taşınmazın piyasada kalacağı süre) bağlanması gibi – değerleme uzmanı, USPAP'ın Yargı Yetkisi İstisna Kuralını uygulayarak UASFLA'yı esas alır (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2).

10 İşletme Değerleme Standartları

Değerleme, taşınmazların ötesine uzanır. ABD'deki başlıca işletme değerleme standartları arasında Amerikan Değerleme Uzmanları Derneği'nin standartları ile AICPA'nın "Değerleme Hizmetleri Standartları Bildirimleri" ((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007)) yer almaktadır.

Bu standartlar aşağıdakiler için geçerlidir:

- ticari işletmeler;
- menkul kıymetler;
- maddi olmayan duran varlıklar;
- fikri mülkiyet; ve
- sahiplik payları.

Dolayısıyla, değerleme standartlarının kapsamlı bir sınıflandırması, değerlemenin çok varlıklı bir disiplin olduğunu dikkate almalıdır.

11 Mali Raporlama Standartları

Finansal raporlama standartları değerlemeyi büyük ölçüde etkiler; ancak bunlar USPAP veya RICS Kırmızı Kitabı ile aynı şekilde işlemez.

Bunun iki önemli örneği şunlardır:

- UFRS 13 — Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (International Accounting Standards Board 2011) ; ve
- ASC 820 — Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (Financial Accounting Standards Board t.y.) .

Bu standartlar, finansal raporlama amacıyla gerçeğe uygun değerin nasıl anlaşılması ve ölçülmesi gerektiğini belirler.

Bu ayrım şu şekilde ifade edilebilir:

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

oysa ki

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

Finansal raporlama standartları değerleme hedeflerini düzenlerken, mesleki değerleme standartları ise değerleme uzmanının davranışlarını ve izlediği süreci düzenler.

12 Düzenleyici Değerleme Sistemleri: Almanya Örneği

Almanya, daha açık bir düzenleyici yaklaşımın bir örneğini sunmaktadır: federal bir yönetmelik olan Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), taşınmaz değerleme yöntemlerini belirlemektedir (Bundesrepublik Deutschland 2021). USPAP ile arasındaki fark temel niteliktedir: USPAP esasen mesleki davranış ve asgari performans standardı iken, ImmoWertV ise federal yönetmelik yoluyla metodolojiyi belirlemektedir.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

Bu ayrım, karşılaştırmalı değerleme içtihadı açısından son derece önemlidir.

13 Kredi Verme Standartları ve Göreve Özgü Gereklilikler

İpotek kredileri, değerleme yönetişimine yeni bir katman ekler.

Amerika Birleşik Devletleri'nde, bir değerleme aşağıdakiler tarafından getirilen şartlardan etkilenebilir:

- Fannie Mae;
- Freddie Mac;
- FHA;
- VA;
- federal bankacılık düzenleyicileri;
- 1989 tarihli Finansal Kurumlar Reformu, Kurtarma ve Yaptırım Yasası'nın (FIRREA) XI. Bölümü kapsamındaki değerleme düzenlemeleri; ve
- kredi verenlere özgü kredi değerlendirme şartları.

Bu gereklilikler, USPAP'ın yerine geçmez.

Bunun yerine,

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}}$$

UAD 3.6 gibi sonraki sürümleri de içeren Tekdüzen Değerleme Veri Kümesi (UAD), genel bir değerleme standardından ziyade bir raporlama ve veri spesifikasyonu olarak sınıflandırılmalıdır (Freddie Mac t.y.).

14 ABD'deki Uygulama Standartları Açığı

ABD'deki değerleme uygulamaları ile RICS sistemi karşılaştırıldığında önemli bir yapısal fark ortaya çıkmaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde etik ve performans standartları çerçevesi olarak USPAP mevcuttur; ancak RICS Kırmızı Kitabı'na eşdeğer tek ve kapsamlı bir gayrimenkul değerleme uygulamaları çerçevesi bulunmamaktadır.

USPAP genel olarak şu konuları ele alır:

- etik;
- yeterlilik;
- iş kapsamı;
- güvenilir görev sonuçları;
- raporlama; ve
- kayıt tutma.

Burada eksik olan şey, gayrimenkul değerleme analizinin normalde nasıl gerçekleştirilmesi gerektiğini belirleyen, bütüncül ve ayrıntılı bir zorunlu ya da yarı-zorunlu uygulama ilkeleri bütünüdür.

Buna karşılık, RICS zorunlu standartlarını ve tavsiye niteliğindeki uygulama kılavuzlarını (VPGA'lar) tek bir belgede yayınlamaktadır.

Dolayısıyla, şu ayrım yararlıdır:

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

oysa ki

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ + \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 ABD Değerleme Metodolojisinin Parçalanması

Amerika Birleşik Devletleri'nde "Kırmızı Kitap"ın işlevini toplu olarak yerine getiren materyal, birçok kaynağa dağılmış durumdadır.

Bunlar arasında şunlar yer almaktadır:

- Değerleme
- Vakfı'nın tavsiye niteliğindeki materyalleri;
- Değerleme Enstitüsü'nün ders kitapları ve mesleki literatürü;
- Fannie Mae ve Freddie Mac gereklilikleri;
- FHA ve VA gereklilikleri;
- federal bankacılık düzenlemeleri;
- UASFLA;
- eyalet değerleme kanunları ve yönetmelikleri;
- mahkeme kararları;
- kurumlara özgü gereklilikler;
- IAAO toplu değerleme teknik standartları (Gayrimenkul Toplu Değerleme Standardı, Oran Çalışmaları Standardı ve diğerleri); ve
- geleneksel mesleki uygulamalar.

Aşağıdakileri kapsamlı bir şekilde açıklayan tek bir belge bulunmamaktadır:

> İşte bir taşınmaz değerlemesi yapmak için genel olarak kabul gören profesyonel yöntem.

Değerleme Enstitüsü, *"Gayrimenkul Değerleme"* ((Appraisal Institute 2020)) *adlı yayının* yanı sıra mesleki kurslar, monografiler, makaleler ve diğer metodolojik yayınlar aracılığıyla bu boşluğu kısmen doldurmaktadır.

Bu çalışma, aşağıdaki gibi genel bir süreci açıklamaktadır:

$$\begin{aligned}\text{Market Analysis} \rightarrow \text{Highest and Best Use} \rightarrow \text{Data Analysis} \\ \rightarrow \text{Approaches to Value} \rightarrow \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

Ancak, bir görev USPAP kapsamında yürütülüyor olması tek başına bu tür bir metodolojinin otomatik olarak zorunlu olduğu anlamına gelmez.

Bu nedenle ABD sistemi, RICS'ten daha net bir şekilde mesleki standartları mesleki metodolojiden ayırmaktadır.

16 Değerleme Yönetişiminin Üç Farklı Düzeyi

Kullanışlı bir analitik model, değerleme yönetişimini en az üç düzeye ayırır:

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

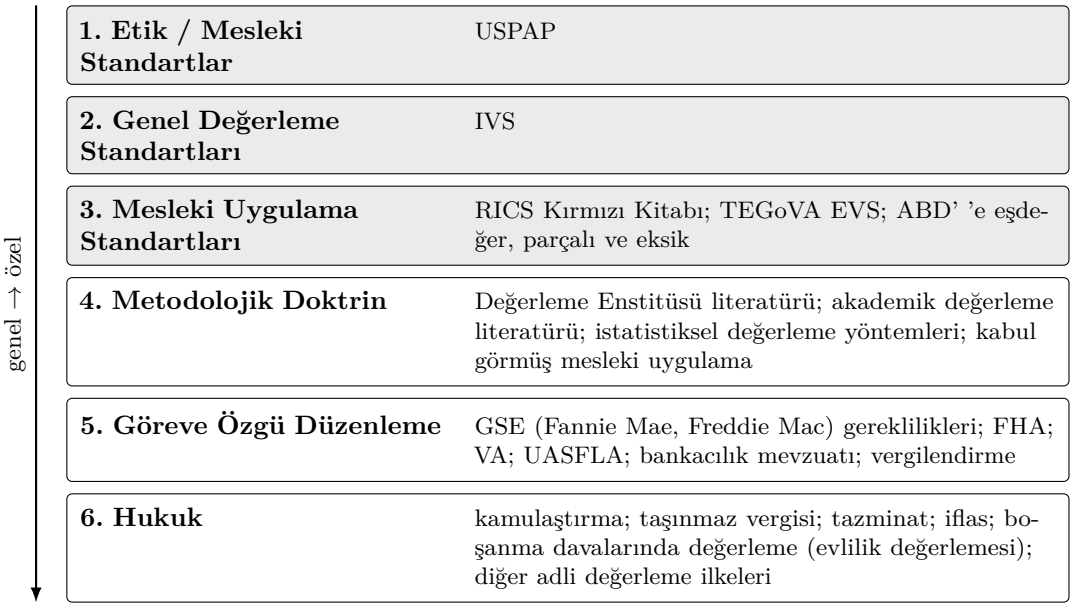
USPAP, Seviye 1 ve 2'yi kapsamlı bir şekilde ele almaktadır.

Bu maddenin söz konusu talebi sınırladığı bireysel taşınmazların değerlemesi konusunda, Amerika Birleşik Devletleri'nde evrensel olarak uygulanabilir bir 3. Seviye standardı bulunmamaktadır; bunun yerine, 3. Seviye, ders kitapları, mesleki eğitim, kurum kuralları, kredi verenlerin şartları, düzenleyici kılavuzlar, yargı içtihatları ve geleneksel mesleki uygulamalar arasında dağınık bir şekilde yer almaktadır; oysa RICS, bu üç seviyenin tümünü bütünleştirmeye daha yakındır.

Bu iki sınıflandırma, bire bir eşleşme yerine birbirleriyle örtüşmektedir: Seviye 1–2, Şekil 1'deki 1. katmana, Seviye 3 ise 3–4. katmanlara denk gelir; 2. katman (IVS) ise üç seviyenin tümünü kapsamaktadır.

17 Gayrimenkul Değerleme Yönetişimi İçin Önerilen Bir Ontoloji

Şekil 1, bu ontolojiyi (kural türlerinin sınıflandırılması ve aralarındaki ilişkiler) en genel olandan en göreve özgü olana doğru altı katmana ayırmaktadır.



Şekil 1: Gayrimenkul değerleme yönetişiminin ontolojisi: davranış standartlarından belirli değerlemeleri bağlayıcı hale getiren yargı doktrinlerine kadar altı katman. Gölgelendirilmiş katmanlar dar anlamda standartlardır; geri kalanlar ise doktrin, düzenleme ve içtihat hukukudur.

Bu yapı, değerlemeyle ilgili her kuralın aynı türde bir standart olarak değerlendirilmesini önler.

18 Değerleme Mühendisliğine Doğru

Uyum standartları ile uygulama standartları arasındaki ayrım, daha geniş bir kavramı işaret etmektedir: *değerleme mühendisliği*.

Bir değerleme mühendisliği çerçevesi, bir değerleme raporunun USPAP'ye uygun olup olmadığını belirlemekle kalmaz; aynı zamanda güvenilir değerleme sonuçları ortaya çıkaran analitik süreci resmileştirir.

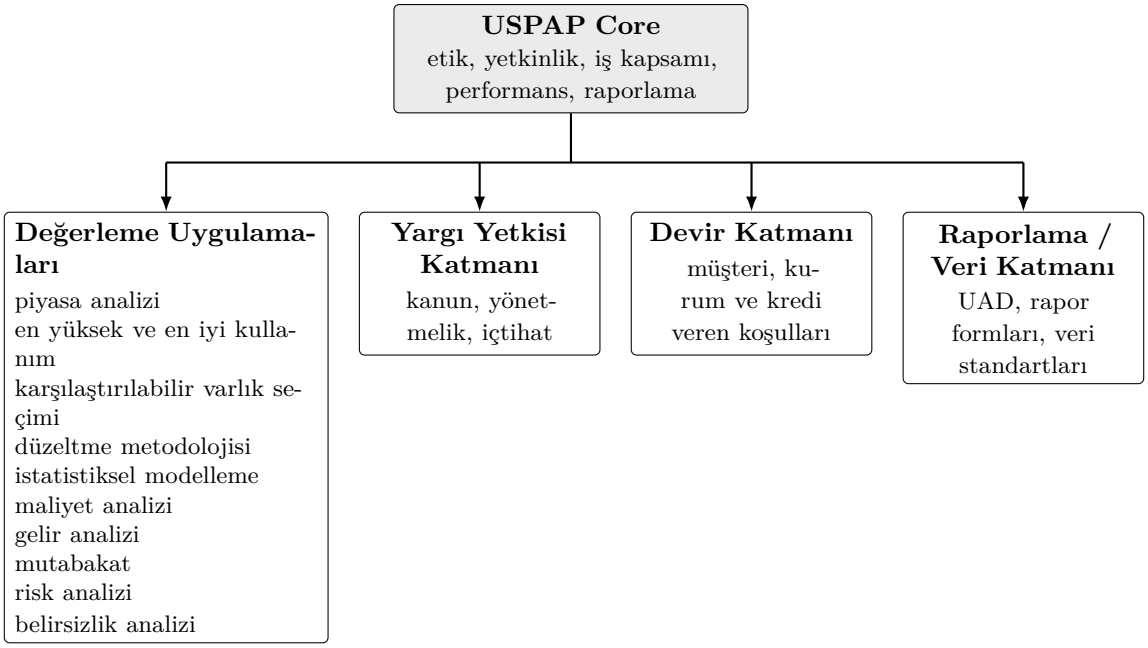
Şekil 2 adresinde bu tür bir çerçeve taslağı yer almaktadır.

Bu yaklaşım, değerleme kurallarına uyum ile değerleme metodolojisinin birbirinden farklı olduğunu kabul etmektedir.

Bir değerleme, usul açısından mesleki standartlara uygun olsa da, yine de yetersiz analitik yöntemler kullanıyor olabilir. Buna karşılık, gelişmiş nicel analizler de yine de etik, yasal ve raporlama yükümlülüklerini yerine getirmelidir.

Dolayısıyla değerleme mühendisliği şu şekilde ifade edilebilir:

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$



Şekil 2: ABD'nin " " değerleme mühendisliği sistemi: Davranış kuralları olarak USPAP, bunun altındaki uygulama katmanı ve yetki alanı, görev ve raporlama rejimine göre değişen üç üst katman.

Bu yaklaşım çerçevesinde, eksik olan ABD uygulama standartları katmanı özellikle önem kazanmaktadır.

19 Karşılaştırmalı Özet

Tablo 1: Değerleme yönetişim çerçevelerinin karşılaştırmalı özeti

Çerçeve	Yargı Yetkisi / Kurum	Temel İşlev	Karakter
USPAP	Amerika Birleşik Devletleri / Değerleme Vakfı	Mesleki değerleme standartları	Etik, yeterlilik, kapsam, performans, raporlama
IVS	Uluslararası / IVSC	Genel değerleme standartları	Değer temelleri, yaklaşımlar, yöntemler, varlık standartları
RICS Kırmızı Kitabı	Uluslararası / RICS	Mesleki ve uygulama çerçevesi	IVS Plus mesleki kuralları, süreç gereklilikleri ve uygulama kılavuzları
EVS	Avrupa / TEGoVA	Avrupa değerleme standartları	AB kredi mevzuatı göz önünde bulundurularak hazırlanan, taşınmazlar odaklı mesleki standartlar
CUSPAP	Kanada / Kanada Değerleme Enstitüsü	Mesleki değerleme standartları	Kanada ulusal mesleki çerçeve
API / PINZ kılavuz belgeleri içeren IVS	Avustralya ve Yeni Zelanda	IVS, üyeler için zorunludur	IVS tam olarak kabul edildi; yerel kılavuzlar bunu tamamlayıcı niteliktedir

Çerçeve	Yargı Yetkisi / Kurum	Temel İşlev	Karakter
UASFLA	Amerika Birleşik Devletleri Federal Hükümeti	Federal arazi edinimi değerlemesi	Belirli bir amaca yönelik; adil tazminat hukukuyla yakından bağlantılı
ASA Standartları	Amerika Birleşik Devletleri / ASA	İşletme ve varlık değerlemesi	İşletme, maddi olmayan varlıklar, makine ve bunlarla ilgili değerleme
AICPA SSVS	Amerika Birleşik Devletleri / AICPA	İşletme değerleme hizmetleri	Değerleme işleri için mesleki standartlar
ImmoWertV	Almanya	Gayrimenkul değerlemesine ilişkin federal düzenlemeler	Federal Yapı Kanunu (Baugesetzbuch, Almanya'nın imar ve arazi kullanım kanunu) kapsamında yönetmelikle belirlenen metodoloji
UFRS 13	Uluslararası muhasebe	Gerçek değer ölçümü	Finansal raporlamada ölçüm amacını tanımlar
ASC 820	Amerika Birleşik Devletleri muhasebe sistemi	Gerçeğe uygun değer ölçümü	ABD GAAP gerçeğe uygun değer çerçevesi

20 Sonuç

Uluslararası değerleme yönetişimi, birbiriyle rekabet halindeki standartlardan oluşan tek bir hiyerarşi olarak değil, katmanlı bir sistem olarak anlaşılmalıdır.

USPAP, Amerika Birleşik Devletleri'nde hâlâ başlıca mesleki değerleme standardı olmaya devam etmektedir. IVS, geniş kapsamlı bir uluslararası değerleme çerçevesi sunmaktadır. RICS, IVS'yi ayrıntılı usul, teknik ve uygulama kılavuzlarıyla bütünleştirerek önemli bir mesleki uygulama boyutu eklemektedir. EVS, Avrupa kıtasında benzer ancak kendine özgü bir işlev görürken, diğer ulusal ve amaca yönelik sistemler ise belirli yargı bölgelerine ve değerleme amaçlarına hitap etmektedir.

Bu karşılaştırma, ABD gayrimenkul değerlemesinin dikkat çekici bir yapısal özelliğini ortaya koymaktadır: Amerika Birleşik Devletleri'nde, RICS Kırmızı Kitabı'na eşdeğer, tek ve genel olarak geçerli bir mesleki uygulama standartları kümesi bulunmamaktadır.

Bunun yerine, ABD'deki değerleme metodolojisi, mesleki literatür, hükümet düzenlemeleri, kurum kuralları, mahkeme kararları, kredi verenlerin şartları ve yerleşik uygulamalar arasında dağılmıştır.

Bu ayrım, değerleme uygulamalarını resmileştirmeye yönelik gelecekteki çabaların dört soruyu birbirinden ayırması gerektiğini ortaya koymaktadır:

1. Değerleme uzmanını hangi etik ve mesleki yükümlülükler bağlar?
2. Teknik açıdan kabul edilebilir bir değerleme çalışması neyi içerir?
3. Hangi analitik yöntemler savunulabilir bir mesleki uygulama oluşturur?
4. Hangi ek yargı yetkisi veya göreve özgü kurallar geçerlidir?

Resmi bir değerleme mühendisliği çerçevesi, bu katmanlar arasında eksik olan entegrasyonu sağlayabilir. Böyle bir çerçeve, USPAP'ın yerini almak yerine onu tamamlayacak ve aynı zamanda, kurumsal biçim açısından değil de işlev açısından RICS Kırmızı Kitabı'nın uygulamaya yönelik yapısıyla emsal olacak, açık bir metodolojik mimari sunacaktır.

A Kapsam ve Yürürlükteki Standartlar

A.1 Haber

Dergi, nominal gayri safi yurtiçi hasılası $'lik 100 milyar ABD dolarını aşan her ülkeyi ele almayı amaçlamaktadır — Uluslararası Para Fonu'nun 2026 yılına ilişkin nominal tahmini (International Monetary Fund 2026) — ile birlikte, bu eşiğin altında kalan az sayıda yargı bölgesini de kapsamayı amaçlamaktadır. Bu bölgeler, ya büyüklüklerine oranla orantısız bir şekilde servetin yoğunlaştığı yerler oldukları için (bunun tipik örneği Cayman Adaları'dır) ya da halihazırda kapsanan bir bölgenin eksiksizliği için dahil edilmiştir (bunun tipik örneği Avrupa Birliği'nin daha küçük üye devletleridir).

Bazı yargı bölgeleri, hükümetlerinin otoriter olması (Economist Intelligence Unit'in *2025 Demokrasi* Endeksi'nde en alt dilimde yer almaları (Economist Intelligence Unit 2026)) ve mahkeme kayıtlarına erişimin zor olması nedeniyle listeye dahil edilmemiştir. Bu, bir kuraldan ziyade pratik bir sınırlamadır: söz konusu yargı bölgesinin yasalarına ve kararlarına erişilebildiği durumlarda, bu yargı bölgesi de araştırmaya dahil edilmiştir.

A.2 Yargı bölgeleri listesi

Tablo 2, eşiğin üzerindeki yargı bölgelerini derginin *Güncel Mahkeme Kararları* dizisinin bölümlerinde gruplandırıldıkları şekilde gruplandırarak milyar ABD doları cinsinden GSYİH ile birlikte listeler. Eşiğin üzerinde olup otoriter hükümetlere sahip ülkeler arasında bu sayı Rusya, Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Mısır, Cezayir, Irak, Katar, Kuveyt, Angola, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Etiyopya ve Umman'ı incelemekte; Çin (Hong Kong ile birlikte), Vietnam, Kazakistan, İran, Özbekistan, Venezuela ve Beyaz Rusya'yı ise incelememektedir. Bunların tümünün standartları, araştırmanın ulaşabildiği ölçüde aşağıdaki bölgesel tablolarda kaydedilmiştir; zira bu makalenin karşılaştırmalı argümanı, mahkeme kararları dizisinin bölümlerinin hangi yargı bölgelerine ulaştığına bağlı değildir.

Bölgesi	Eşiğin üzerindeki yargı bölgeleri (GSYİH, milyar ABD$)
Kuzey Amerika	Amerika Birleşik Devletleri 32.384; Kanada 2.507; Meksika 2.121; Porto Riko 129 (ABD toprağı)
Orta Amerika ve Karayipler	Dominik Cumhuriyeti 136; Guatemala 129; Kosta Rika 110
Güney Amerika	Brezilya 2.636; Arjantin 688; Kolombiya 540; Şili 408; Peru 381; Ekvador 138; Venezuela 111*
Birleşik Krallık ve İrlanda	Birleşik Krallık 4.265; İrlanda 779
Batı ve Kuzey Avrupa	Almanya 5.453; Fransa 3.596; İtalya 2.738; İspanya 2.091; Hollanda 1.450; İsviçre 1.147; Belçika 777; İsveç 760; Avusturya 624; Norveç 599; Danimarka 504; Portekiz 381; Finlandiya 338; Yunanistan 308; Lüksemburg 110
Orta ve Doğu Avrupa	Polonya 1.134; Romanya 481; Çekya 433; Macaristan 271; Ukrayna 225; Slovakya 169; Bulgaristan 148; Hırvatistan 117; Sırbistan 112; Litvanya 106
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	Türkiye 1.640; Suudi Arabistan 1.389; İsrail 720; Birleşik Arap Emirlikleri 622; Mısır 430; Cezayir 317; İran 300*; Irak 265; Katar 217; Fas 194; Kuveyt 173; Umman 117
Rusya, Beyaz Rusya ve Orta Asya	Rusya 2.656; Kazakistan 360*; Özbekistan 182*; Beyaz Rusya 102*
Sahra Altı Afrika	Güney Afrika 480; Nijerya 377; Angola 152; Kenya 147; Demokratik Kongo Cumhuriyeti 123; Etiyopya 122; Gana 118; Fildişi Sahili 112
Güney Asya	Hindistan 4.153; Bangladeş 511; Pakistan 408 (2025 tahmini; WEO, Pakistan için 2026 yılına ilişkin bir tahmin sunmamaktadır)
Güneydoğu Asya	Endonezya 1.540; Singapur 660; Tayland 580; Vietnam 527*; Malezya 516; Filipinler 512
Doğu Asya	Çin (Hong Kong dahil) 21.302*; Japonya 4.379; Güney Kore 1.931; Tayvan 977
Okyanusya	Avustralya 2.124; Yeni Zelanda 279

Eşik değerinin altında, eksiksiz olması açısından (önerilen): AB üye devletleri Slovenya, Estonya, Letonya, Kıbrıs ve Malta; aynı mantıkla aday olarak Cayman Adaları, Bermuda, Bahamalar, Jersey, Guernsey, Man Adası, Monako ve Liechtenstein; ve dizinin bir bölümünün halihazırda kapsadığı eşiğin hemen altındaki yargı bölgeleri: Uruguay, Panama, Bolivya, Paraguay, Guyana, Ermenistan, Azerbaycan, Gürcistan, Moldova ve Karayipler Topluluğu.

Tablo 2: Kapsam eşiğinin üzerindeki ülkeler, bölgeye göre. GSYİH: IMF nominal, 2026 tahmini (Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2026). * Eşik değerin üzerinde ancak bu sayımızda incelenmemiş olanlar (metne bakınız). Çin (Hong Kong dahil) rakamı, IMF'nin Çin (20.852) ve Hong Kong Özel İdari Bölgesi (450) rakamlarının toplamıdır.

A.3 Bölgelere göre yürürlükteki standartlar

Aşağıdaki her tablo, bir bölge için geçerli değerleme standardını, bu standardı yayınlayan veya uygulayan kurumu, yasal statüsünü, Uluslararası Değerleme Standartları ile ilişkisini, güncel sürümünü ve uygulamanın yasal lisans veya kayıt şartına tabi olup olmadığını göstermektedir. *"Yasal" terimi*, kanun veya yönetmelikle bağlayıcı olduğu anlamına gelir; *"mesleki"* terimi, bir kurumun üyeleri için bağlayıcı olduğu anlamına gelir; *"danışmanlık"* terimi ise her ikisi için de geçerli değildir. Bir haç işareti (†), araştırma sürecinde birincil kaynakla doğrulanamayan bir gerçeği belirtir.

Tablolara geçmeden önce, tekrar eden ve belirtilmeye değer üç örüntü bulunmaktadır. İlk olarak, IVS'nin kanun veya yönetmelik yoluyla resmi olarak benimsenmesi, artık Anglo-Amerikan dünyası dışında da yaygın bir durumdur: Türkiye, Suudi Arabistan, Bahreyn, Dubai, Güney Afrika, Nijerya, Malezya, Filipinler ve iflas işlemleri açısından Hindistan; tüm bu ülkeler, tabloların belirlediği alanlar dahilinde, değerleme uzmanlarının kanun gereği IVS'yi veya buna dayalı bir ulusal standardı uygulamalarını zorunlu kılmaktadır. İkincisi, bu makalede Almanya'nın ImmoWertV'si ile örneklendirilen düzenleyici-metodoloji modelinin Japonya, Güney Kore, Tayvan,

Peru, Arjantin, Polonya, Çekya ve Vietnam'da benzerleri bulunmaktadır; bu ülkelerin her biri, yöntemleri mesleki standartlar yerine bakanlık yönetmelikleriyle belirlemektedir. Üçüncüsü, Latin Amerika'nın büyük bir kısmında (Orta Amerika ve Dominik Cumhuriyeti dahil) ve Güney Asya'da, genel bir değerleme standardı bulunmamakta; burada geçerli olan kural, bir banka denetleme kurumunun teminat düzenlemesi ve onaylı değerleme uzmanları sicilidir.

Tablo 3: Sahra Altı Afrika ve Kuzey Afrika.

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Güney Afrika	Güney Afrika Değerleme Standartları (SAVS): IVS ve Taşınmaz Vergilendirmesi için Belediye Değerlemeleri	SACPVP (yasal konsey); SAIV (enstitü)	Yasal: Kayıtlı değerleme uzmanları aşağıdaki kurallara uymak zorundadır	IVS, ulusal ek ile birlikte kabul edildi; SACPVP, SAIV, SAICA ve Genel Değerleme Kurumu, IVSC üyesidir	SAVS sayfası Ocak 2025'te güncellenmiştir; IVS 2025'e göre hesaplanan†	2000 tarihli 47 sayılı Taşınmaz Değerleme Uzmanları Mesleği Kanunu; SACPVP kaydı
Nijerya	Nijerya Değerleme Standartları (Yeşil Kitap)	ESVARBON (yasa ile kurulmuş kurul); NIESV (enstitü)	Yasal: Kayıtlı harita mühendisleri ve değerleme uzmanları için bağlayıcıdır	IVS, ulusal kılavuzla aynen benimsenmiştir; üç Nijeryalı IVSC üyesi	1. baskı, 2018†	1975 tarihli Kanun kapsamında ESVARBON sicil kaydı
Kenya	2021 Kenya Değerleme Standartları ve IVS	Değerleme Uzmanları Kayıt Kurulu (yasal); ISK (enstitü, IVSC üyesi)	Profesyonel (KVS); yasal kayıt	Uyumlu; ISK, KVS 2021'i IVS 2025 ve Kırmızı Kitap ile birleştiriyor	2021	Değerleme Uzmanları Kanunu, Bölüm 532; VRB Sicili
Gana	Ulusal bir kuruluş değildir; üyeler IVS ve Kırmızı Kitabı kullanmaktadır	GhIS (IVSC üyesi)	Yalnızca profesyonellere yöneliktir	Üyelik yoluyla uyum sağlanmış	—	Yasal bir sicil kaydı bulunmamaktadır; Anket Konseyi Tasarısı görüşülmektedir (Şubat 2026)
Mısır	Mısır Gayrimenkul Değerleme Standartları, 2. baskı (latin harflerle: al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	Finansal Düzenleme Kurumu (10/2009 sayılı Kanun)	FRA'ya kayıtlı değerleme uzmanlarına yönelik düzenlemeler	IVS 2025 ile uyumlu	FRA Yönetim Kurulu Kararı 191/2026 (1. baskı, 2015)	FRA varlık yeniden değerleme uzmanları kaydı; CBE bankası ayrı bir liste yayınlamaktadır
Fas	Yasal bir düzenleme yoktur; AMEI tüzüğü (2017), Fransız tüzüğünü örnek almıştır; büyük firmalar tarafından RICS ve IVS kullanılmaktadır	AMEI (dernek); adli tıp uzmanları mahkemeleri	Uyarı: Yalnızca *"expert judiciaire"* unvanı yasal olarak korunmaktadır	Gayri resmi olarak bağlı; IVSC üyesi değil	2017 Tüzüğü	Değerleme uzmanı sicil kaydı bulunmamaktadır; yalnızca adli bilirkişi listeleri mevcuttur
Tanzanya	Kurul tarafından "belirlenen" standartlar (md. 13(m)); hiçbir standart yayınlanmamıştır	Değerleme Uzmanları Kayıt Kurulu; Baş Değerleme Uzmanı	Yasal	Kanunda belirtilmemiştir†; IVSC üyesi değildir	2016 tarihli 7 numaralı Kanun (Cap. 138 R.E. 2023)	VVRA 2016; yıllık mesleki faaliyet belgesi
Uganda	Beklemede: 2025 Değerleme Kanunu kapsamında yayınlanacak standartlar	Uganda Sertifikalı Değerleme Uzmanları Enstitüsü (yeni)	Yasal	IVS, Kanunda adı geçmemektedir†	4 Eylül 2025 tarihinde kabul edildi, 19 Şubat 2026 tarihinde onaylandı	ICVU üyeliği zorunludur

devamı

Tablo 3: Sahra Altı Afrika ve Kuzey Afrika *(devamı)*

Yargı Yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Ruanda	IRPV Değerleme Uzmanı El Kitabı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Enstitüsü (IVSC üyesi)	Yasal (17/2010 sayılı Kanun)	Hizalanmış	17/2010 sayılı Kanun	IRPV sertifikası
Etiyopya	1357/2024 Sayılı Bildiri (gayrimenkul geliştirme, pazarlama ve değerleme)	Federal ve bölgesel ruhsatlandırma makamları†	Yasal	Bağımsız; IVS referansı yok; IVSC üyesi değil	31 Mart 2025 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmıştır	Meslek ve işletme ruhsatı, üç yıllık gözden geçirme
Zambiya	Yayınlanmış bir belge yoktur; antrenmanlar ZIVS tarafından düzenlenmektedir	Zambiya Değerleme Uzmanları Enstitüsü (yasal statüde, IVSC üyesi)	Yasal	IVSC aracılığıyla uyumlu hale getirilmiştir†	2023 ZIVS Kanunu	ZIVS kaydı
Zimbabve	Yayınlanan yok	Zimbabve Değerleme Uzmanları Konseyi (yasal kuruluş, IVSC üyesi)	Yasal	Bilinmiyor†	Değerleme Uzmanları Kanunu, Bölüm 27:18 (1996)	Değerleme Uzmanları Konseyi Sicili
Botsvana	Yok; enstitü herhangi bir standart yayınlamamakta ve IVS'yi zorunlu kılmamaktadır	Gayrimenkul Danışma Konseyi (yasal); REIB (IVSC üyesi)	Yasal kayıt, standart yok	Zorunlu IVS'si olmayan IVSC üyesi	2003 tarihli Emlak Uzmanları Kanunu	REAC kaydı
Mauritius	Yok; uygulayıcılar Kırmızı Kitap ve IVS'yi kullanır	Devlet Değerleme Dairesi (vergi değerlendirmesi)	Herhangi bir yasal kayıt bulunamadı†	RICS tarafından onaylanmıştır	—	RICS statüsü fiilen
Senegal	Yok; ONES'in *évaluation immobilière* (gayrimenkul değerleme) bölümü vardır	Ordre national des Experts du Sénégal	Yasal (2017-16 sayılı Kanun)	Bağımsız	2017	ONES siciline kayıt zorunludur
Fildişi Sahili	Yok; gönüllü bir uzmanlar odası bulunmaktadır	Ordre des Géomètres-Experts (yasal); CNEI-CI (gönüllü)	Değerleme uzmanlarına ilişkin kanun bulunamadı†	Bağımsız	—	Yalnızca *géomètre-expert* sicili
Kamerun	Hiçbir sonuç bulunamadı	MINHDU, acentelere ve tanıtımcılara lisans vermektedir	Değerleme uzmanı ile ilgili herhangi bir kanun bulunamadı†	Bağımsız	—	Değerleme uzmanı kaydı bulunamadı

Notlar. Güney Afrika ve Nijerya, Afrika'da IVS'yi bağlayıcı olarak benimsemiş yasal bir kurumun bulunduğu örneklerdir. OHADA'nın Tekdüzen Kanunları, değerlemeyi düzenlememektedir; Menkul Kıymetler Hakkında Tekdüzen Kanun (2010), yalnızca icra durumunda bir uzmanın değerlemesine atıfta bulunmaktadır. Afrika çapında geçerli bir standart bulunmamaktadır: AfRES, standart belirleme yetkisi olmayan bir araştırma derneğidir ve Doğu Afrika Topluluğu'nda değerleme uzmanlarına ilişkin herhangi bir karşılıklı tanıma düzenlemesi tespit edilmemiştir. Kaynaklar: (South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya t.y.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors t.y.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council t.y.[b]).

Tablo 4: Türkiye ve Orta Doğu.

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Türkiye	*Uluslararası Değerleme Standartları* (UDS): Türkçe IVS; SPK Tebliği (Communiqué) III-62.1 kapsamında TDUB ve TSPB tarafından yayımlanmıştır	SPK (düzenleyici kurum); TDUB (yasa ile kurulmuş özdenetim kurumu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76. maddeleri)	Yasal: Sermaye piyasası değerlemeleri için zorunludur; BDDK, yetkili firmalar tarafından banka teminatlarının değerlenmesini şart koşmaktadır	Çeviri yoluyla aynen benimsenmiş, her baskı için SPK tarafından onaylanmıştır; TDUB, IVSC ve TEGoVA üyesidir	III-62.1 (OG 29966, 1 Şubat 2017); IVS 2017, 22 Haziran 2017 tarihinde onaylanmıştır; mevcut Türkçe baskı muhtemelen IVS 2022'dir†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı*, sınav ve kayıt yoluyla (SPL); TDUB üyeliği zorunludur
Suudi Arabistan	IVS (Arapça, 2013 yılından beri Taqeem lisanslı çeviri) ve Taqeem sektör kılavuzları	Taqeem, Suudi Arabistan Akredite Değerleme Uzmanları Kurumu	Yasal Dayanak: Yetkili Değerleme Uzmanları Kanunu, M/43 sayılı Kraliyet Kararnamesi (2012)	Aynen kabul edilmiştir; yerel yasalar önceliklidir ve bu yasalardan sapmalar açıklanmalıdır; Taqeem, IVSC üyesidir	IVS'nin güncel baskısı†	Taqeem akreditasyon kaydı
BAE (Dubai)	Emirates Kitabı (Gayrimenkul Değerleme Kitabı)	Dubai Tapu Dairesi / RERA	Yasal Dayanak: Yürütme Konseyi Kararı 37/2015; İdari Karar 67/2020	En son IVS sürümünü (IVSC ile birlikte 2019 yılında yenilenen sürüm) içermektedir; DLD, IVSC üyesidir	2019†	RERA değerleme uzmanları listesi, yıllık yenileme
BAE (Abu Dabi)	IVS kabul edildi (2018); ADREVS, eğitim sağlayıcıları tarafından atıfta bulunuldu	DMT / ADREC	Yasal Dayanak: 3/2015 sayılı Kanun (2025 yılında değiştirilmiş haliyle) – Değerleme Uzmanları Lisansları	Kabul edildi; söz konusu departman IVSC üyesidir	Sürüm†	Yenileme kursu içeren DMT/ADREC lisansı
Katar	Belirli bir şey yok; Aqarat, değerleme kriterlerini getiriyor (2026)	Aqarat (28/2023 sayılı Kararname); Adalet Bakanlığı Kayıt Komitesi (5/2024 sayılı Kanun)	Yasal çerçeve; standartlara ilişkin danışmanlık	Resmi bir kabul söz konusu değildir; QIA, IVSC üyesidir	5/2024 sayılı Kanun	Gelişmekte†
Bahreyn	Bahreyn Değerleme Standartları (BVS)	RERA	Yasal Dayanak: 27/2017 sayılı Kanun, 69/2017 sayılı Kararname, 2/2019 sayılı Karar	IVS, ulusal ek (BVS 101–105, 400, 410) ve Kırmızı Kitap eki ile birlikte tam olarak benimsenmiştir	BVS 2022 (ilk kez 2019)	RERA lisansı, yıllık yenileme

devamı

Tablo 4: Türkiye ve Orta Doğu *(devamı)*

Yargı yetkisi	**Standart**	**Gövde**	**Durum**	**IVS ilişkisi**	**Baskı**	**Lisans**
Kuveyt	Yok; Adalet Bakanlığı uzman kuralları (585/2026 sayılı Karar) "mesleki standartlar" gerektirmektedir	Ticaret ve Sanayi Bakanlığı	Yasal lisanslama; bağlayıcı bir standart bulunmamaktadır	Değerleme Uzmanları Derneği (IVSC üyesi), IVS'yi desteklemektedir	2010; 2026	MoCI Değerleme Uzmanları Sicili
Umman	Belirli bir şey yok	Konut ve Şehir Planlama Bakanlığı	Yasal düzenleme: 79/2025 sayılı Kraliyet Kararnamesi değerlemeyi kapsamaktadır; ilgili yönetmelikler henüz yayınlanmamıştır	Resmi bir kabul söz konusu değildir; Yatırım Kurumu, IVSC üyesidir	2025	Sektör çalışanları kaydı†
İsrail	Arazi Değerleme Standartları, 22 tanesi onaylandı (latin harfleriyle: Takanei Shamaut Mekarke'in)	Arazi Değerleme Uzmanları Kurulu (Adalet Bakanlığı); 2005 yılından bu yana Standartlar Komitesi üyesi	Yasal Dayanak: 5761-2001 sayılı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Kanunu	Bağımsız ve kurallara dayalı; IVS ile uyumlu değil; IREAA (IVSC üyesi) IVS'yi İbraniceye çevirdi	2006'dan günümüze kadar yayınlanmıştır	Belediye ruhsatı ve tescili
Ürdün	Yok; DLS talimatları "uluslararası standartları dikkate alarak"	Arazi ve Harita Dairesi	Yasal Dayanak: 38/1980 sayılı Kanun; 2004 tarihli yönetmeliğin yerine geçen, gayrimenkul değerlemesi ve değerleme uzmanlarının tescili hakkındaki 37/2020 sayılı Yönetmelik; tescil zorunludur	Resmi bir kabul yok; IVSC üyesi değil	2020	DLS Değerleme Uzmanları Sicili
Lübnan	Hiçbir şey tespit edilmedi†	Adalet Bakanlığı'nın yeminli bilirkişileri; merkez bankası listeleri	—	IVSC üyesi değil	—	Özel lisans yok
İran	Belirtilen yok; yargı organına bağlı resmi uzmanlar	Yargı	—	IVSC üyesi değil	—	Yalnızca uzman sertifikası†
Irak	85/1978 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Kanunu (vergi ve devlet tarafından belirlenen fiyatlandırma)	Vergi Genel Komisyonu	Yasal bir gereklilik olmakla birlikte mesleki bir standart değildir	Yok	1978	Hiçbir şey bulunamadı†

*Notlar.*é III-62.1 sayılı Bildiri, 2006 tarihlié Seri VIII, Sayı 45 sayılı Bildiri'nin yerini almıştır; BDDK, banka teminatlarının BDDK veya SPK tarafından yetkilendirilmiş firmalarca değerlenmesini şart koşmakta, ancak kendi hazırladığı bir standart yayınlamamaktadır. Taqeem'in kendi açıklamasına göre, IVS'ler "... temel standartlarıdır ve bu nedenle zorunludur"; ihlallerde para cezası, faaliyetin askıya alınması ve hapis cezası uygulanır. Dubai ve Abu Dabi ayrı ayrı lisans vermektedir; BAE'de federal bir standart bulunmamaktadır. İsrail'in standartları kısmen Fannie Mae kılavuzlarını örnek almıştır ve resmi bir IVS entegrasyonu bulunmamaktadır. Kaynaklar: (Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu t.y.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt t.y.; Royal Institution of Chartered Surveyors t.y.; International Valuation Standards Council t.y.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar t.y.; Times Kuwait 2026).

Tablo 5: Güneydoğu Asya.

Yargı yetkisi	**Standart**	**Gövde**	**Durum**	**IVS ilişkisi**	**Baskı**	**Lisans**
Singapur	SISV Değerleme Standartları ve Uygulama Kılavuzları	Singapur Harita Mühendisleri ve Değerleme Uzmanları Enstitüsü	Mesleki; SGX kote etme kurallarında buna atıfta bulunulmaktadır	Uyumlaştırıldı ve IVS'ye uygun hale getirildi; SISV ve IVAS, IVSC üyeleridir	Yayın yılı†	1906 tarihli Değerleme Uzmanları Kanunu kapsamında IRAS tarafından her yıl verilen Değerleme Uzmanı Lisansı; yetkinlik SISV'ye aittir
Malezya	Malezya Değerleme Standartları (*Standard Penilaian Malaysia*)	Değerleme Uzmanları, Emlak Değerleme Uzmanları, Emlakçılar ve Emlak Yöneticileri Kurulu	Yasal: 1981 tarihli 242 sayılı Kanun kapsamında çıkarılan ikincil mevzuat; uyumu zorunludur	Ulusal ek ile birlikte kabul edildi (mali raporlama, finansman, BNM, SC standartları)	7. baskı, 1 Haziran 2025 tarihinden itibaren geçerli†	242 Sayılı Kanun Kapsamında Kayıtlı Değerleme Uzmanı
Endonezya	*Endonezya Değerlendirme Etik Kuralları* ve *Endonezya Değerlendirme Standartları* (KEPI ve SPI)	MAPPI'nin KPSPI Komitesi	Yasaya dayalı zorunluluk: Maliye Bakanlığı yönetmeliği, lisanslı değerleme uzmanları için SPI'yi zorunlu kılmaktadır	Ulusal ek ile kabul edilmiştir; SPI VII, IVS 2017'yi takip etmektedir; MAPPI, IVSC üyesidir	VII-2018 Sayısı; taslak metinlere göre konu standartları	Maliye Bakanı tarafından verilen *Kamu Değerleme Uzmanı Yetki Belgesi* (değişikliklerle birlikte PMK 101/2014)
Tayland	Taşınmaz Değerleme Mesleği için Standartlar ve Etik Kuralları	Tayland Değerleme Uzmanları Derneği; Tayland Değerleme Uzmanları Derneği (IVSC üyesi); SEC	Mesleki; sermaye piyasası faaliyetleri için SEC onayı gerektiren düzenlemeler; teminatlara ilişkin BOT politikası	Uyumlu†	Sürüm†	Genel lisans bulunmamaktadır; SEC tarafından onaylanmış liste; teminatların ve icra yoluyla el konulan taşınmazların değerlemesine ilişkin BOT politika beyanı (2019)
Filipinler	Filipinler Değerleme Standartları (PVS)	Maliye Bakanlığı / BLGF (IVSC üyesi)	Yasal dayanak: DOF Kararnamesi 037-18; yerel piyasa değerleri çizelgeleri için RA 12001 (RPVARA) uyarınca zorunlu kılınmıştır	Ulusal ek ile birlikte kabul edilmiştir (PVS 2. baskı; IVS 2017'yi içermektedir)	2. baskı, 2018; üç yıllık gözden geçirme süreci devam ediyor	RA 9646 (2009) sayılı yasa kapsamında lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı, Filipinler Cumhuriyeti Kuruluna kayıtlı

devamı

Tablo 5: Güneydoğu Asya *(devamı)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Vietnam	Vietnam Değerleme Standartları (latin alfabesiyle: Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	Maliye Bakanlığı, 16/2023 sayılı Fiyatlar Kanunu ve 78/2024 sayılı Kararname uyarınca	Yasal düzenlemeler (bakanlık genelgeleri)	Bağımsız; IVS yaklaşımlarına dayalı olarak yapılandırılmış olmakla birlikte bu yaklaşımları benimsememiştir; Bakanlığın Fiyat Kontrol Dairesi, IVSC üyesidir	30, 31, 32, 36 ve 37/2024 sayılı genelgeler (1 Temmuz 2024) ve 42/2024 sayılı gayrimenkul genelgesi (5 Ağustos 2024)	Bakanlık tarafından verilen değerleme uzmanı kartı (34/2024 sayılı Genelge); şirketlerin beş kart sahibi olması gerekmektedir
Kamboçya	Kamboçya Değerleme Standartları	Ekonomi ve Maliye Bakanlığı; NBFSA düzenleyici kurum lisansları	Yasal düzenlemeler (ruhsatlandırma); standardın durumu belirsiz†	Hedef odaklı uyum; IVSC üyesi değil	11 standart, yalnızca taşınmazlar için†	Lisans ve bir yıllık sertifika (27 Aralık 2022 tarihli 064 sayılı Prakas)
Brunei	Yayınlanmamış†	Değerleme Uzmanları ve Emlakçılar Kurulu	Yasal kayıt	IVSC üyesi değil	—	2009 Değerleme Uzmanları ve Emlakçılar Yönetmeliği (Cap. 281)
Myanmar	Yok; değerlendirme komiteleri damga vergisi değerlerini belirler	İç Gelir İdaresi	Yok	Yok	—	Değerleme uzmanı lisansı yok
Laos	"Laos'ta Değerleme Konusunda Standart Uygulamalar"†	Laos Menkul Kıymetler Komisyonu; Yürütme çalışmaları için Adalet Bakanlığı	Yalnızca menkul kıymetler mevzuatı ve mahkeme işleri ile ilgilidir	IVS'nin iddiaları; IVSC üyesi değil	—	LSC'nin firmalara verdiği onay

Notlar. ASEAN Değerleme Uzmanları Birliği (1981), bağlayıcı bir standart, kayıt sistemi veya karşılıklı tanıma mekanizması bulunmayan bir işbirliği kuruluşudur; ASEAN'ın karşılıklı tanıma düzenlemeleri, değerlemeyi kapsamamaktadır. Uyumlaştırma, IVSC üyeliği ve Singapur'daki IVSC Asya ofisi aracılığıyla sağlanmaktadır. Kaynaklar: (Singapore Institute of Surveyors and Valuers t.y.; Inland Revenue Authority of Singapore t.y.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand t.y.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association t.y.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association t.y.).

Tablo 6: Güney Asya.

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Hindistan	Tüm iflas değerlemeleri için IVS'ye bildirim yapılmıştır (IBBI Genelgesi RV/93/2026); ticari ve finansal varlıklar için ICAI Değerleme Standartları 2018; Kural 18 kapsamında hiçbir zaman "Hindistan Değerleme Standartları"na ilişkin bir bildirimde bulunulmamıştır	2017 tarihli Şirketler (Kayıtlı Değerleme Uzmanları ve Değerleme) Kuralları kapsamında Kayıtlı Değerleme Uzmanlığı Kuruluşlarının düzenleyici kurumu olarak IBBI; ICAI; Kayıtlı Değerleme Uzmanlığı Kuruluşları (RVOs)	Şirketler Kanunu ve IBC varlık sınıfları açısından düzenleyici; ICAI standartları açısından profesyonel	IVS, IBC çalışmaları için aynen benimsenmiştir (Nisan 2026); ICAI standartlarıyla uyum sağlanmıştır; on üç IVSC üyesi	2017 Yılı Kuralları, 1 Haziran 2026 tarihinde değiştirilmiştir; IVS 2025	IBBI kaydı (arazi ve bina; tesis ve makine; menkul kıymetler); paralel Varlık Vergisi Madde 34AB kaydı; banka kayıt listesi
Pakistan	Ulusal bir standart bulunmamaktadır; SBP İhtiyatlı Düzenleme R-8 kapsamında değerleme uzmanlarının kaydı için PBA kılavuzları	Pakistan Bankalar Birliği; Pakistan Merkez Bankası	Yalnızca düzenleyici ve teminat amaçlı	Bağımsız; IVSC üyesi değil	PBA Kılavuzları 2026	Yasal lisans yoktur; PBA panelleri; Panel I'de PEC'e kayıtlı bir mühendis, mimar veya şehir plancısının görev alması zorunludur
Bangladeş	Ulusal bir standart bulunmamaktadır; Bangladeş Merkez Bankası'nın teminat değerleme şirketlerine ilişkin kayıt politikası (2023)	Bangladeş Merkez Bankası; Finansal Raporlama Konseyi	Yasal düzenlemeler, 1 crore Tk'nin üzerindeki teminatlar	FRC, ICAB ve değerleme uzmanları meslek örgütü IVSC üyesidir; IVS referans alınmıştır, ancak benimsenmemiştir	Policy 2023; listeye alınan 131 firma (2024)	Şirket adına kayıt, üç yıl geçerlilik süresi; bireysel lisans yok
Sri Lanka	IVS'nin ardından IVSL üyeleri; taşınmazların değerlemesine ilişkin CBSL Bankacılık Kanunu'nun 13/2020 sayılı Yönergesi	Sri Lanka Değerleme Uzmanları Enstitüsü (1975 tarihli 33 sayılı Kanun, 2019'da değiştirilmiştir); Merkez Bankası; Devlet Değerleme Dairesi	Yasal kurum; merkez bankasının talimatları bankalar için bağlayıcıdır	IVS benimsenmiştir; IVSL, IVSC üyesidir; ayrı bir ulusal standart bulunmamaktadır[†]	Yönerge 13/2020	Yasal üyelik kademeleri; bankalar yalnızca IVSL üyeleri, kıdemli ortaklar veya RICS üyelerini görevlendirebilir

devam

Tablo 6: Güney Asya *(devamı)*

Yargı Yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Nepal	Ulusal bir standart bulunmamaktadır; NRB Birleşik Yönergesi'nin 12 teminat maddesi; değerleme uzmanları birliği IVS'yi uygulamaktadır	Nepal Merkez Bankası; Nepal Değerleme Uzmanları Derneği (IVSC üyesi); Mühendislik Konseyi	Yalnızca düzenleyici kurumlar ve banka teminatları	Üyelik yoluyla uyumlu hale getirilmiştir; kanunla kabul edilmemiştir	2081 Sayılı Birleştirilmiş Yönergeler (2024/25)	Değerleme uzmanlarına ilişkin bir kanun bulunmamaktadır (atıfta bulunulan "2076 Değerleme Kanunu", Hukuk Komisyonu kataloğunda yer almamaktadır)†; bankaların kayıtlı mühendislerden oluşan heyetleri
Butan	Devlet ücret tarifeleri: Arazi Tazminat Ücretleri (2022, 2023'te değiştirilmiştir); teminat ve bina ücretleri	Maliye Bakanlığı Taşınmaz Değerlendirme ve Değerleme Şubesi; Ulusal Arazi Komisyonu	İdari fiyat belirleme	Bağımsız; IVSC üyesi değil	LCR 2023; CLBR 2025	Lisans gerekmez; yalnızca devlet tarafından atanmış değerleme uzmanları
Maldivler	Yeminli Muhasebeciler Kanunu kapsamında değerleme uzmanlarının tescili ile ilgili 103-R/2025 sayılı Yönetmelik	CA Maldivler; para otoritesinin ihtiyatlılık kuralları	Mevzuata ilişkin (mali raporlama değerlemeleri)	Doğrulanmamış†; IVSC üyesi değil	2025	Bireysel ve kurumsal değerleme uzmanları sicili
Afganistan	Yok; yalnızca merkez bankası karşılık düzenlemesi	Afganistan Merkez Bankası	Düzenleme (ayarlama)	IVSC üyesi değil	2023	Yok

Notlar. Hindistan'da aynı anda birkaç farklı düzenleme sistemi uygulanmaktadır: IBBI tarafından Kayıtlı Değerleme Kuruluşları aracılığıyla yönetilen Şirketler Kanunu kayıt sistemi; Şirketler Kanunu kapsamındaki çalışmalar için yeminli muhasebeciler için bağlayıcı olan ICAI standartları; iflas düzenleme kurumunun, IBC değerlemeleri için IVS'yi zorunlu kılan 2026 sayılı genelgeleri; verginin kaldırılmasından sonra da geçerliliğini koruyan Varlık Vergisi kaydı; banka teminatları için RBI'nin listeye alma kuralları; ve 2013 tarihli arazi edinimi kanunundaki tazminat formülü. 2020 Değerleme Uzmanları Tasarısı hiçbir zaman yürürlüğe girmedi; 2026 Şirket Hukuku (Değişiklik) Tasarısı, IBBI'yi Değerleme Otoritesi olarak belirleyecektir. SAARC düzeyinde herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Kaynaklar: (Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank t.y.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025).

Tablo 7: Güney Amerika.

Yargı Yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Brezilya	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*, Bölüm 1–7	ABNT (IBAPE öncülüğünde hazırlanan taslak); CONFEA/CREA ve CAU, kimin imza atabileceğini düzenler	Teknik standart, ilgili mevzuata dahil edildiğinde bağlayıcı nitelikte: Kredi teminatlarına ilişkin CMN Kararı 4.676/2018; mahkemeler ve kamulaştırma konusunda yerleşik uygulama	Uyum sağlanmıştır; IBAPE, IVS'yi benimsemiştir; IVSC, COFECI'yi üye olarak listelemektedir†	1. ve 3. bölümler: 2019; 2. bölüm: 2011; 4–7. bölümler: 2002–2009, bazılarının geri çekildiği belirtilmiştir†	Değerleme uzmanı ruhsatı bulunmamaktadır; *rapor*, bir mühendis veya ziraat mühendisi (5.194/66 sayılı Kanun) ya da mimar tarafından imzalanmıştır
Arjantin	*Normas Nacionales de Valuación* (NNV), 23 Ekim 2025 tarihli konsolide özet	Tribunal de Tasaciones de la Nación (21.626 sayılı Kanun)	Ulusal kamu sektörü değerlemeleri için yasal bir zorunluluktur; özel sektör için bağlayıcı değildir	Bağımsız; özetinde IVS'ye atıf bulunmamaktadır; IVSC üye kuruluşu değildir	TTN 80/2025 Sayılı Karar	Ulusal lisans bulunmamaktadır; eyalet *müzayedeciler* odaları ve meslek konseyleri
Şili	NCh 3658 *Tasación de bienes, obligaciones y derechos*	Instituto Nacional de Normalización (INN), İskân Bakanlığı ve Değerleme Uzmanları Derneği ile birlikte	Gönüllü teknik standart	IVS'de kayıtlı; IVSC üyesi değil	NCh3658/1:2021; /2:2022	Lisans veya kayıt gerekmez; mali değer SII tarafından belirlenir; uzmanlar komisyonu tarafından kamulaştırma yapılır; CMF Genelgesi 2.373 (14 Temmuz 2026), 1 Ocak 2028 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan RAN 21-10 numaralı teminat bölümünü ekler
Kolombiya	*Normas Técnicas Sectoriales*, tanınmış kayıt kurumları aracılığıyla; ticari değerlemeler için IGAC 941/2026 sayılı Karar	Sanayi ve Ticaret Denetleme Kurumu (1673/2013 sayılı Kanun); sicil kurumları; IGAC	Yasal düzenleme: kayıt zorunludur; IGAC kararı, kamu yararı ve kamulaştırma değerlemelerini bağlayıcıdır	Uyumlu; 941/2026 sayılı Karar, modeller için IVS'ye atıfta bulunmaktadır; ulusal sicil, IVSC üyesidir	620/2008 sayılı Kararı yürürlükten kaldıran 941 sayılı Karar (31 Temmuz 2026)	*Değerleme Uzmanları Açık Kayıt Sistemi*, on üç kategori; Finansal Denetim Kurumu'na göre banka teminatı

devamı

Tablo 7: Güney Amerika *(devam)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Peru	*Ulusal Değerleme Yönetmeliği* (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Yasal: kamu yararı gereği zorunlu olup, piyasa genelinde uygulanmaktadır	Bağımsız metodoloji; değerleme kuruluşu, IVSC ve UPAV üyesidir	RM 172-2016, 2017 ve 2020'de değiştirilmiş†	İki kayıt defteri: bakanlığın kayıt defteri ve SBS banka değerleme uzmanı kayıt defteri (Karar No. 3225-2021)
Uruguay	Yabancı	Dirección Nacional de Catastro (vergi değeri); teminat için merkez bankası	Değerleme standardı yoktur; yalnızca kadastro ve bankacılık kuralları geçerlidir	Bağımsız; IVSC üyesi değil	—	Lisans gerekmez; 15.508/1983 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca kayıtlı müzayedeciler değer biçebilir; mimarlar ve mühendisler mesleki faaliyetlerini yürütebilir
Ekvador	Yurt dışı; değerleme uzmanlarının yeterliliğine ilişkin bankacılık denetim kuralları	Banka Denetleme Kurumu; kooperatifler için SEPS; kadastro işlemleri için belediyeler	Düzenleme (bankacılık); zorunlu bir metodoloji bulunmamaktadır	Bağımsız; IVSC üyesi bulunamadı	2020 Yılı Kodifikasyonu	Müdürlük yeterliliği (üniversite diploması veya beş yıllık deneyim, 120 saatlik eğitim)
Venezuela	Yasal bir zorunluluk yoktur; SOITAVE mesleki kuralları	SUDEBAN, SUDEBIP ve SUDEASEG kayıtları	Yasal kayıt; standartlar uzmanı	SOITAVE, IVS dersleri veriyor; IVSC üyesi değil	2010†	Yasal düzenlemelere tabi işler için kayıt zorunludur
Bolivya	Yerel değil; *değerleme uzmanlarına* ilişkin ASFI yönetmeliği	393/2013 sayılı Kanun kapsamındaki ASFI	Yasal düzenlemeler, yalnızca finans sektörü	Bağımsız; IVSC veya UPAV'a bağlı hiçbir kuruluş değildir	ASFI/326/2015 Sayılı Genelge	Her bir banka tarafından tutulan kayıtlar
Paraguay	Ulusal olmayan; merkez bankası teknik değerleme normları	Paraguay Merkez Bankası	Düzenleme, finans sektörü	Bağımsız; UPAV üye derneği	Karar No. SB.SG 288/2002; Genelge No. 246/2019	BCP Değerleme Uzmanları Sicili

Notlar. Pan-Amerikan Değerleme Dernekleri Birliği (UPAV) (Lima, 1949), IVS'yi benimseme kararını aldıktan sonra Ekim 2017'de IVSC'ye kurumsal üye olarak katılmıştır ve İspanyolca ile Portekizce IVS çevirilerine öncülük etmektedir; kendi *Normas UPAV* standartları ise tavsiye niteliğindedir. Şili'nin NCh 3658 standardı, ülkenin ilk değerleme standardıdır ve hâlâ gönüllü olarak uygulanmaktadır. Peru'nun RNT'si ise 208 maddeden oluşan, kuralcı ve tarifeye dayalı bir metodolojidir. Kaynaklar: (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay t.y.; International Valuation Standards Council 2017).

Tablo 8: Europe. *Stat*: yasal; *Prof*: mesleki; *Adv* : danışmanlık.

Yargı yetkisi	**Standart**	**Gövde**	**Durum**	**IVS/EVS ilişkisi**	**Baskı**	**Lisans**
Almanya	ImmoWertV 2021 (BauGB kapsamında piyasa değeri yöntemleri § 199); BelWertV (PfandBG kapsamında ipotek değerleme § 16); EVS (BVS, IVD, BDVI aracılığıyla)	Federal hükümet; BelWertV kapsamında BaFin	Stat (her ikisi de federal düzenlemeler); Prof (EVS)	TEGoVA: BVS, IVD, BDVI; REV onayı alındı	ImmoWertV, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir; BelWertV, 2022 yılında değiştirilmiştir	Genel lisans yoktur; kamu tarafından atanan ve yeminli uzmanlar; ISO/IEC 17024 uyarınca sertifikalandırılmış olanlar, BelWertV kapsamında yetkin kabul edilir
Fransa	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*; EVS ve Red Book, imzacı kuruluşlar aracılığıyla	IFEI öncülüğünde, on yedi imzacıdan oluşan bir sözleşme	Prof. (imza sahipleri); herhangi bir kanun veya yönetmelik yok	EVS 2025 ile uyumlu; sekiz Fransız TEGoVA üyesi; REV kullanıldı	6. baskı, Kasım 2025	Yasal lisans yoktur; yalnızca mahkeme tarafından onaylanmış uzman listeleri mevcuttur
İspanya	ECO/805/2003 sayılı Kararname (mali amaçlı değerleme ve ipotek değeri); mimarlık meslek kuruluşları aracılığıyla EVS	Ekonomi Bakanlığı; Banco de España değerleme şirketlerini denetler	Stat	TEGoVA: AEVIU, CGATE, CSCAE; AEV, ECO–EVS–IVS entegrasyonu üzerinde çalışıyor	ECM/599/2025 sayılı Kararname (enerji verimliliği) ile değiştirilmiş haliyle	Bireyler değil, şirketler: Banco de España'nın onayladığı *sociedades de tasación*
İtalya	*Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği*; UNI 11612:2015 ve UNI 11558:2014; ABI teminat kılavuzları	Tecnoborsa; UNI; ABI	Adv; banka panelleri aracılığıyla sözleşmeye dayalı olarak bağlayıcıdır	Codice, IVS ve EVS'yi bünyesinde barındırmaktadır; beş TEGoVA üyesi; REV	Codice, 6. baskı. 2025	Yok; gönüllü UNI 11558 sertifikası
Hollanda	EVS veya IVS kullanımını zorunlu kılan NRVT kuralları	Hollanda Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Sicili	Prof, özdenetim; denetçiler kayıt yapılmasını bekliyor†	Tescilli değerleme uzmanları EVS veya IVS yöntemlerini uygular ve hangisini kullandıklarını belirtir; dört TEGoVA üyesi	1 Ekim 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek Oda kuralları	Yasal lisans yoktur; NRVT kaydı piyasada zorunludur
Polonya	1997 tarihli Gayrimenkul Yönetimi Kanunu; 5 Eylül 2023 tarihli değerleme yönetmeliği; PFSRM mesleki standartları; PFSRM menkul kıymetleştirme standardı (2010 tarihli bakanlık bildirisi)	Kalkınma ve Teknoloji Bakanlığı; PFSRM	Stat (Yasa ve yönetmelik); Prof (standartlar, "önerilen"); bildirim yoluyla bağlayıcı hale getirilen menkul kıymetleştirme standardı	PFSRM standartları, TEGoVA ve IVSC ile uyumlaştırılmıştır; REV	9 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yönetmelik	Eyalet lisanslı *değerleme uzmanı (rzeczoznawca)ątkowy*, merkezi kayıt defteri

devam

Tablo 8: Avrupa. *Stat*: yasal; *Prof*: mesleki; *Adv*: danışmanlık *(devamı)*

Yargı yetkisi	**Standart**	**Gövde**	**Durum**	**IVS/EVS ilişkisi**	**Baskı**	**Lisans**
Avusturya	*Gayrimenkul Değerleme Kanunu* (LBG 1992); ÖNORM B 1802 serisi†; EVS (ARE aracılığıyla) ve ÖVI	Federal yasama organı; Avusturya Standartları	Stat (yargısal değerlemeler için LBG); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE, ÖVI; REV	LBG konsolide	Mahkeme tarafından onaylanmış uzmanlar; aksi takdirde hiçbiri
Belçika	BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB aracılığıyla EVS	Üç dernek	Prof.	TEGoVA: üç üye; REV	EVS 2025	Değerleme uzmanı lisansı bulunmamaktadır†; emlakçılar lisanslıdır
Portekiz	153/2015 sayılı Kanun (finansal sistem kuruluşlarına ilişkin taşınmaz değerleme uzmanları rejimi); ASAVAL, ANAI ve APAE aracılığıyla EVS	CMVM (kayıt); Portekiz Merkez Bankası	Stat	TEGoVA: üç üye; REV	153/2015 sayılı Kanun†	CMVM'ye kayıtlı *perito avaliador de imóveis*; fonlar, bankalar ve sigorta şirketleri için zorunludur
İsveç	Yetkili taşınmaz değerleme uzmanlarına ilişkin kurallar	Samhällsbyggarna	Prof., gönüllü	TEGoVA üyesi; IVS/EVS referansı:†	—	Yasal lisans yok; izin sistemi
Danimarka	Dernek etik kuralları ve değerleme normları; *Valuar* yetki belgeleri; ipotek kredisi değerleme emri†	Danimarka Emlak Mæcileri Derneği; Finans Denetleme Kurumu	Prof; Stat (ipotek kredisi)	TEGoVA üyesi; REV ve TRV	—	Emlakçı kaydı yasal zorunluluktur; değerleme uzmanı sertifikası ise isteğe bağlıdır
Çekya	Yıllık değerleme kararnamesi içeren 151/1997 sayılı Taşınmaz Değerleme Kanunu; 254/2019 sayılı Uzmanlar Kanunu; ČKOM aracılığıyla EVS	Maliye Bakanlığı (kararname); Adalet Bakanlığı (uzmanlar); ČKOM	Stat	ČKOM, TEGoVA'nın tam üyesidir; REV	Kararname metni†	Mahkeme ve yasal amaçlar için *uzman* (Adalet Bakanlığı sicil kaydı); ticaret ruhsatı kapsamında *değerleme uzmanı*
Yunanistan	4152/2013 sayılı Kanun (sertifikalı değerleme uzmanları sicili) ve davranış kuralları; AVAG aracılığıyla EVS	Maliye Bakanlığı; AVAG	Stat (kayıt); Prof	2010 yılından beri AVAG TEGoVA üyesi, REV sertifikasyon kurumu	—	Maliye Bakanlığı'na kayıtlı sertifikalı değerleme uzmanı
Romanya	OG 24/2011 (ANEVAR tüzüğü) ve ANEVAR standartları (SEV), zorunlu	ANEVAR (kamu yararına çalışan kuruluş)	Stat (SEV, kanun gereği zorunludur)	IVS'ye dayalı SEV†; ANEVAR TEGoVA üyesi; REV	Yıllık SEV†	*Yetkili değerlendirici*; ANEVAR üyeliği zorunludur

devam

Tablo 8: Avrupa. *Stat*: yasal; *Prof*: mesleki; *Adv*: danışmanlık *(devamı)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS/EVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Birleşik Krallık	RICS Değerleme — Küresel Standartlar (Red Book Global), Birleşik Krallık ulusal eki ile birlikte; Red Book, IVS'yi tam metin olarak içermektedir	RICS	Prof (üyeler ve denetime tabi kuruluşlar için bağlayıcı; PRA, FCA ve Şirketler Kanunu'nda atıfta bulunulan)	IVS 2025 dahil edilmiştir; RICS, TEGoVA üyesi değildir (CAAV ve IRRV ise üyedir)	Dünya çapında 31 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerlidir; Birleşik Krallık eki 1 Mayıs 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, Ocak 2025'te yeniden yayınlanmıştır	Yasal lisans bulunmamaktadır; RICS Değerleme Uzmanı Kaydı; İskoçya'da yalnızca "Home Report" düzeni açısından farklılık göstermektedir†
İrlanda	SCSI/RICS Kırmızı Kitabı; IPAV, EVS'yi takip eder	SCSI; IPAV	Prof.	IPAV TEGoVA üyesi; RICS aracılığıyla SCSI	2025	PSRA, taşınmazlar için lisans vermektedir; değerleme faaliyetleri ise lisans kapsamına girmez†
İsviçre	İsviçre Değerleme Standartları (SVS)	SIV ve SEK/SVKG	Prof.; Adv.	IVS ve EVS ile uyumludur†	Sürüm†	Yok; kanton mahkemesi bilirkişileri
Norveç	Norsk takst sertifikası; NS 3600:2025 durum raporları; ticari işler için EVS veya IVS	Norveç fiyatlandırması	Prof., gönüllü	TEGoVA üyesi; REV ve TRV	NS 3600:2025	Yasal lisans yok
İzlanda	6/2001 sayılı Kanun uyarınca yapılan resmi değerleme; özel değerleme standardı bulunmamaktadır	Konut ve İnşaat Kurumu	Stat (sadece değerlendirme amaçlı)	TEGoVA üyesi değil	—	Lisanslı emlakçılar piyasa değerlemeleri gerçekleştirir†
Sırbistan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Kanunu (Resmi Gazete 108/2016, 113/2017); Ulusal Standartlar, Etik Kuralları ve Mesleki Davranış Kuralları (70/2017)	Maliye Bakanlığı, Uzman Komitesinin önerisi üzerine; NAVS	Stat	2011 yılından beri NAVS TEGoVA üyesi ve IVSC üyesi; EVS'deki ulusal standartların temelini oluşturur†	2017	Maliye Bakanı tarafından verilen lisans; teminatlı krediler ve iflas işlemleri kapsamında değerleme yapabilenler yalnızca lisanslı değerleme uzmanlarıdır†
Bulgaristan	2008 tarihli Bağımsız Değerleme Uzmanları Kanunu ve Bulgaristan Değerleme Standartları	Bağımsız Değerleme Uzmanları Odası	Stat	TEGoVA: iki üye; REV	BVS 2018†	Yasal lisans ve kayıt

devam

Tablo 8: Avrupa. *Stat*: yasal; *Prof*: mesleki; *Adv*: danışmanlık *(devamı)*

Yargı yetkisi	**Standart**	**Gövde**	**Durum**	**IVS/EVS ilişkisi**	**Baskı**	**Lisans**
Hırvatistan	Gayrimenkul Değerleme Kanunu ve Yöntemler Yönetmeliği	İnşaat Bakanlığı; HDSViP	Stat	HDSViP TEGoVA üyesi	NN 78/15†	Mahkeme uzmanları ve *savcılar*
Kıbrıs	Kırmızı Kitap ve EVS; ETEK kaydı (224/1990 sayılı Kanun)	ETEK; Kıbrıs Değerleme Uzmanları Derneği	Stat (kayıt)	CVA TEGoVA üyesi; REV	—	ETEK'e kayıtlı, arazi değerleme şubesi†
Estonya	EVS 875 *Vara değerlendirme* standart serisi	Estonya Değerleme Uzmanları Derneği; Standardizasyon Merkezi	Adv; Prof	IVS ve EVS'ye dayalı; TEGoVA üyesi; REV	EVS 875, parçalar revize edildi	Kutsekoda aracılığıyla mesleki yeterlilik
Finlandiya	AKA (yetkili) ve KHK (Fon ve İpotek Bankacılığı Kanunu kapsamında yasal) değerleme uzmanları; "uluslararası değerleme standardı" gereklidir	Ticaret Odası Değerleme Kurulu	Stat (KHK); Prof (AKA)	IVS veya EVS belirtilmemiş; TEGoVA üyesi yok	—	KHK yasal; AKA gönüllü
Macaristan	İpotek kredisi değerine ilişkin 25/1997 sayılı Başbakanlık Kararnamesi†; EUFIM sertifikası	MAISZ	Stat (kredi değeri)	MAISZ, TEGoVA'yı ortak olarak listeliyor; ancak üye listesinde yer almıyor	—	Genel lisans yoktur
Letonya	LVS 401 standardı; Bakanlar Kurulu Yönetmeliği uyarınca sertifikalı değerleme uzmanları†	LIVA	Stat (sertifika)	TEGoVA üyesi; REV	—	Sertifikalı değerleme uzmanı
Litvanya	Taşınmaz ve İşletme Değerlemesinin Temelleri Hakkında Kanun; değerleme metodolojisi†	AVNT (eyalet kurumu); üç dernek	Stat	Üç TEGoVA üyesi; REV	—	Eyalet yeterlilik belgesi
Lüksemburg	LPVI aracılığıyla EVS (kuruluş 2023)	LPVI	Prof.	LPVI, Ekim 2024'ten beri TEGoVA'nın tam üyesidir	EVS 2025	Yok
Malta	Periti Kanunu; Oda kılavuzu; EVS	Uzmanlar Kurulu	Stat (arama emri)	TEGoVA üyesi	—	Yetki belgeli *perit*†
Slovakya	Uzmanlara ilişkin 382/2004 sayılı Kanun; Genel değerlemeye ilişkin 492/2004 sayılı Kararname†	Adalet Bakanlığı	Stat	TEGoVA üyesi değil	—	*Uzman* (Adalet Bakanlığı kayıtları)
Slovenya	IVS, Denetçiler Enstitüsü aracılığıyla kabul edilmiştir; denetim kanunu†	Slovenya Denetçiler Enstitüsü	Stat (lisans)	TEGoVA ve IVSC üyesi	—	Lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı

Ulusal düzenlemelerin üstünde yer alan Avrupa düzeyi. TEGoVA'nın Mavi Kitabı'nın onuncu baskısı olan EVS 2025, 1 Ocak 2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir; 31 Ocak 2025 tarihinde yürürlüğe giren RICS Kırmızı Kitabı Küresel baskısı ise IVS'yi eksiksiz olarak bünyesine katmaktadır. Her ikisi de, üye birliğin kuralları veya ulusal düzeyde benimsenmesi yoluyla olmadığı sürece, değerleme uzmanlarını bağlayıcı nitelikte değildir. Avrupa Birliği'nin kendi düzenlemeleri, değerleme uzmanlarını değil, kredi verenleri ve üye devletleri bağlayıcı niteliktedir: İpotek Kredisi Direktifi (2014/17/AB, 19. maddeler), güvenilir değerleme standartları gerektirir ve gerekçelerinde IVSC, TEGoVA ve RICS'i belirtir; CRR3 ile değiştirilen Sermaye Yeterliliği Yönetmeliği CRR3 ile değiştirilen Sermaye Yeterliliği Yönetmeliği, ipotek kredi değerini ve taşınmaz değerini tanımlar ve ihtiyatlı ve muhafazakar kriterler uygulayan bağımsız, nitelikli bir değerleme uzmanını şart koşar (, madde 229); ve EBA kredi oluşturma kılavuzları, teminatın "uygulanabilir uluslararası, Avrupa ve ulusal standartlara" göre değerlenmesini şart koşar. Bu standartlar, BelWertV, ECO/805, Lei 153/2015 ve Polonya'nın 2023 sayılı yönetmeliği gibi ulusal yasalar yoluyla ya da mesleki kabul yoluyla değerleme uzmanlarına ulaşmaktadır. Almanya'nın iki değer sistemi, yani piyasa değeri BelWertV kapsamındaki ipotek kredisi değeri; İspanya'nın ECO/805'i hem metodoloji hem de ipotek değeri kuralıdır ve kişiler yerine firmalara uygulanır; yalnızca Hollanda, değerleme uzmanının her bir görev için EVS veya IVS'yi seçmesine izin vermektedir. Kaynaklar: (Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA t.y.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España t.y.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004).

Tablo 9: Doğu Asya.

Yargı Yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Japonya	Gayrimenkul Değerleme Kanunu (1963 tarihli 152 sayılı Kanun) kapsamındaki "Kılavuz Notları ile Birlikte Gayrimenkul Değerleme Standartları (*Fudōsan kantei hyōka kijun*)"	MLIT; JAREA uygulama kılavuzları eki	Yasal-idari: bir bakanlık tarafından yayınlanan ve lisans sahipleri için bağlayıcı nitelikteki bir standart	Bağımsız ulusal standart; 2014 revizyonunda "piyasa katılımcısı" kavramı eklenmiştir; JAREA, IVSC üyesidir ve IVS çevirilerini yayınlamaktadır	Son güncelleme tarihi: 1 Mayıs 2014 (tamamen yeniden yazıldı: 2002); İngilizce çeviri: 2023	*Fudōsan kanteishi*: ulusal sınav ve MLIT kaydı
Güney Kore	Değerleme ve Sertifikalı Değerleme Uzmanları Kanunu; Değerleme Kuralları (bir bakanlık yönetmeliği, MOLIT No. 1253); Değerleme Uygulama Standartları (MOLIT Duyurusu 2023-522)	MOLIT; KAPA (değerleme uzmanları birliği, Kanun'un 33. maddesi)	Yasal: Kanun, bakanlık yönetmeliği ve tebliğlerin tümü bağlayıcıdır	Bağımsız; KAPA, IVSC üyesidir; metinlerde IVS'ye ilişkin resmi bir kabul bulunmamaktadır	2023 yılında değiştirilen kanun (No. 19403, 10 Ağustos 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir); Kural ve Standartlar, Eylül 2023	*Gamjeongpyeonggasa*: Bakan tarafından düzenlenen sınav ve verilen yeterlilik belgesi
Tayvan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Kanunu ve Gayrimenkul Değerleme Teknik Kuralları (19. maddesi uyarınca yayımlanmıştır)	İçişleri Bakanlığı; yerel yönetimler; ulusal değerleme uzmanları federasyonu	Yasal: Kanun ve yetki devri yoluyla çıkarılan yönetmelik	Bağımsız; IVSC'de Tayvan'a ait bir değerleme kurumu bulunmamaktadır	Kanun, 7 Ağustos 2024 tarihinde değiştirilmiştir; Teknik Kurallar en son 20 Aralık 2013 tarihinde değiştirilmiştir	*Budòngchǎn gūjiàshī*: Sınav Kurulu sınavı, İçişleri Bakanlığı sertifikası, iki yıl sonra yerel mesleki uygulama ruhsatı
Çin	Varlık Değerleme Kanunu (2016, 1 Aralık 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir); GB/T 50291-2015 Gayrimenkul Değerleme Kodu; Maliye Bakanlığı temel standartları ve Çin Muhasebe Standartları (CAS) uygulama standartları	Ulusal Halk Kongresi; CAS için Maliye Bakanlığı; gayrimenkul değerleme uzmanları için İskân ve Kentsel Gelişim Bakanlığı ile Doğal Kaynaklar Bakanlığı; CAS; CIREA	Yasa; ulusal standart (önerilen türde, yönetmelikte atıfta bulunulan); dernek standartları	CAS, IVSC üyesidir; resmi uyum beyanı[†]	2016 tarihli Kanun; GB/T 50291-2015; 2021 tarihli ruhsat kuralları	*Fángdìchǎn gūjiàshī*: 2021 kurallarına göre ulusal yeterlilik (arazi değerleme dalı birleştirilmiştir); kayıt işlemi CIREA aracılığıyla yapılır

devamı

Tablo 9: Doğu Asya *(devamı)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Hong Kong	HKIS Değerleme Standartları 2024; RICS üyeleri tarafından kullanılan Kırmızı Kitap	HKIS Genel Uygulama Bölümü	Profesyonel, üyeler için zorunlu	IVS ve Kırmızı Kitap ile uyumludur; HKIS, IVSC üyesidir	2024, 31 Aralık 2024 tarihinden itibaren geçerli	Değerlemeye özgü bir lisans bulunmamaktadır; Cap. 417 uyarınca "Kayıtlı Profesyonel Arazi Ölçüm Uzmanı" unvanı
Makao	Hiçbir şey bulunamadı†	—	Herhangi bir kanun veya lisans bulunamadı	IVSC üyesi değil	—	Hiçbir sonuç bulunamadı
Moğolistan	Taşınmaz Değerleme Kanunu	Maliye Bakanlığı; Sertifikalı Değerleme Uzmanları Enstitüsü (IVSC üyesi)	Yasal†	IVS'nin benimsenmesi†	Sürüm†	Bakanlık sertifikası†

Notlar. Japonya'nın standartları ilk olarak 1964 yılında yayımlanmış, 2002 yılında iskonto edilmiş nakit akışı ve menkul kıymetleştirilmiş taşınmazlar bölümlerinin eklenmesi amacıyla yeniden yazılmış ve en son 2014 yılında revize edilmiştir; Arazi Fiyatları Yayınlama Kanunu (1969) değerleme uzmanlarını ve kamu alıcılarını, yayınlanan standart arsa fiyatlarını referans olarak kullanmaya mecbur kılar. Kore'nin 2016 tarihli Kanunu, değerlemeyi resmi fiyat kanunundan ayırır, yayınlanan standart arsa fiyatını arsalar için yasal dayanak haline getirir ve yöntemleri, varlık türüne göre bir ana yöntem belirleyen bir bakanlık yönetmeliğine devreder; Uygulama Standartları'nda ise teminat, finansal raporlama ve tazminat değerlemeleri için ayrı bölümler yer almaktadır. Tayvan'ın Teknik Kuralları, sekiz aşamalı bir prosedür ve arazi geliştirme analizi yöntemi de dahil olmak üzere dört yöntemi belirlemektedir. Çin'in 2016 tarihli kanunu , Devlet Konseyi birimleri ve dernekler tarafından yayınlanan değerleme standartlarına uyulmasını zorunlu kılmaktadır. Kaynaklar: (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents t.y.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Tablo 10: Kuzey Amerika ve Okyanusya.

Yargı yetkisi	**Standart**	**Gövde**	**Durum**	**IVS ilişkisi**	**Baskı**	**Lisans**
Amerika Birleşik Devletleri	USPAP (on standart: taşınmazlar 1–2, inceleme 3–4, toplu değerleme 5–6, menkul mallar 7–8, işletmeler 9–10)	Değerleme Standartları Kurulu, Değerleme Vakfı	FIRREA'nın (1989) XI. Bölümü kapsamında federal düzeyde ilgili işlemlerde eyalet lisanslı ve sertifikalı değerleme uzmanları için zorunludur; eyaletler bunu kanun yoluyla yürürlüğe koyar	Vakıf, IVSC üyesidir; USPAP, IVS'ye dayalı değildir	2024 baskısı, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir; gerektiğinde şu anda yeniden basılmaktadır†	AQB kriterlerine göre eyalet lisansı ve sertifikası; ASC denetimi
Amerika Birleşik Devletleri (uygulama katmanı)	Yellow Book (UASFLA, 6. baskı, 2016); IAAO toplu değerleme standartları (tavsiye niteliğinde; bazı eyaletler tarafından benimsenmiştir); Kurumlar Arası Değerleme ve Değerlendirme Kılavuzları (2 Aralık 2010); UAD 3.6 içeren GSE Satış Kılavuzları (2 Kasım 2026'dan itibaren zorunlu); Değerleme Enstitüsü Değerleme Uygulama Standartları; AICPA VS Bölüm 100 (2008); ASA İşletme Değerleme Standartları	Kurumlar Arası Arazi Edinimi Konferansı; IAAO; federal bankacılık kurumları; Fannie Mae ve Freddie Mac; Değerleme Enstitüsü; AICPA; ASA	Kapsam: federal satın alımlara ilişkin düzenlemeler (Tekdüzen Yasa düzenlemeleri, 49 C.F.R. § 24.103); denetime tabi kredi kuruluşları için düzenleme ve denetim kılavuzları (Başlık XI düzenlemeleri; Kurumlar Arası Yönergeler); GSE kredi satışları için sözleşmeye dayalı; AI, AICPA ve ASA için mesleki; IAAO için danışmanlık	—	Belirtildiği gibi	—
Kanada	CUSPAP	Kanada Değerleme Enstitüsü	AIC üyeleri için bağlayıcıdır; yasal bir zorunluluk değildir	AIC ve CBV Enstitüsü, her ikisi de IVSC üyesidir	CUSPAP 2026, 1 Nisan 2026 tarihinden itibaren görevlendirmeler için zorunludur	Ulusal lisans bulunmamaktadır; Quebec, New Brunswick, Nova Scotia ve 1 Aralık 2020 tarihinden itibaren Alberta'da yasal düzenlemeler mevcuttur
Quebec	*Mesleki Uygulama Kuralları*	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1969)	Yasal: Meslekler Kanunu (Code des professions) kapsamında bir meslek birliği; münhasır unvan	Belirtilmemiştir	24 Mart 2025 tarihli metin	Tarikat tarafından unvanın kullanılmasına ilişkin izin

devamı

Tablo 10: Kuzey Amerika ve Okyanusya *(devamı)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Kanada (kredi)	Konut ipotek kredisi değerlendirme kılavuzu B-20	OSFI	Federal düzeyde denetime tabi kurumlara yönelik denetim beklentileri	—	2017 (1 Ocak 2018'de yürürlüğe girmiştir)†	—
Avustralya	ANZ taşınmaz rehber belgeleriyle birlikte IVS (zorunlu)	Avustralya Emlak Enstitüsü	Üyelik kuralı; Mesleki Standartlar Programı, kredi verenlerin talep ettiği sigortanın temelini oluşturur	IVS'nin tam olarak benimsenmesi; IVSC üyesi	31 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan IVS	Yasal kayıt sadece Queensland'da†ve Batı Avustralya'da (1978 Arazi Değerleme Uzmanları Lisans Kanunu) yapılmaktadır.
Avustralya (kredi)	APS 220 Kredi Riski Yönetimi	APRA	1959 tarihli Bankacılık Kanunu kapsamında bağlayıcı ihtiyatlılık standardı	—	1 Ocak 2022 tarihinde başlamıştır†	—
Yeni Zelanda	ANZ kılavuz belgeleriyle birlikte IVS (zorunlu)	Yeni Zelanda Emlak Enstitüsü / Yeni Zelanda Değerleme Uzmanları Enstitüsü	Üyelik kuralı; 1948 tarihli Değerleme Uzmanları Kanunu'na dayalı yasal dayanak	IVS'nin tam olarak benimsenmesi; IVSC üyesi	31 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan IVS	1948 Değerleme Uzmanları Kanunu Kapsamındaki Değerleme Uzmanları Kayıt Kurulu†
Papua Yeni Gine	1967 Değerleme Kanunu	Arazi Dairesi; Değerleme Enstitüsü	Yasal†	—	—	Yasal kayıt†
Fiji	Hiçbiri bulunamadı; bir meslek kurumu mevcuttur	—	—	—	—	†

Notlar. Amerika Birleşik Devletleri satırı kasıtlı olarak ikiye ayrılmıştır. USPAP, davranış ve performans katmanını oluşturur; ikinci satır ise uygulama katmanıdır ve bu katman, alanlara göre sınırlandırılmıştır: federal alımlar için Sarı Kitap, ad valorem çalışmaları için IAAO standartları, Kurumlar Arası Yönergeler ve GSE kılavuzları, Appraisal Institute'un üyeleri için standartları, ve işletme değerlemesi için AICPA ve ASA standartları. Genel gayrimenkul değerlemesi, ikinci satırda yer almayan alandır; bu da, tablo halinde ifade edilen bu makalenin yapısal iddiasıdır. Eski ortak Avustralya ve Yeni Zelanda standartları geçersiz hale gelmiştir: her iki enstitü de artık IVS'yi zorunlu, kendi kılavuz belgelerini ise en iyi uygulama olarak listelemektedir. Kaynaklar: (Real Estate Council of Alberta t.y.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers t.y.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac t.y.; Appraisal Institute t.y.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia t.y.; Property Institute of New Zealand 2025).

Tablo 11: Karayipler, Orta Amerika ve Meksika.

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Meksika	Federal taşınmazlar için INDAABIN teknik normları; konut ipoteği değerlemesi için SHF genel kuralları; NMX-C-459-SCFI-2007 (gönüllü)†	INDAABIN; SHF; CNBV; FECOVAL (52 kolej)	Yasal-düzenleyici (INDAABIN, SHF); gönüllü norm; FECOVAL kuralları üyeler için bağlayıcıdır	FECOVAL ve UPAV, IVSC üyesidir; IVS'nin yasayla ulusal düzeyde benimsenmesi söz konusu değildir	Ulusal Varlıklar Genel Kanunu, md. 143–146 (2021 reformu); INDAABIN sicil çağrısı 2027	Tek bir lisans bulunmamaktadır: INDAABIN ulusal kayıt listesi; SHF tarafından yetkilendirilmiş değerleme uzmanları ve değerleme birimleri; eyalet kayıtları farklılık göstermektedir†
Porto Riko	USPAP	Mesleki Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Sınav Kurulu (Dışişleri Bakanlığı)	Yasal	Federal AQB kriterlerine göre USPAP	1974 tarihli 277 sayılı Kanun (değişikliklerle birlikte)	Eyalet lisansı; konut ve genel sertifika
Dominik Cumhuriyeti	Varlık Değerlendirme Yönetmeliği (REA) md. 56–59, 68; ITADO kuralları†	Para Kurulu ve Superintendencia de Bancos; ITADO ve CODIA	Mevzuata ilişkin (banka teminatı); mesleki (ITADO)	REA, "ulusal ve uluslararası" standartlar gerektirmektedir; banka değerleme uzmanları ITADO, CODIA veya UPAV tarafından akredite edilmiş bir kuruluşa kayıtlı olmalıdır	REA'nın 28 Eylül 2017 tarihli ikinci kararı	Eyalet lisansı yok; loncaya kayıt olmak, banka kapısı gibidir
Jamaika	Kırmızı Kitap, fiilen†; vergi kaydı için Arazi Değerleme Kanunu	Jamaika Haritacılar Enstitüsü†; Arazi Değerleme Komiseri; Emlak Kurulu	Mesleki; yalnızca vergi amaçlı yasal gereklilik	Kırmızı Kitap; IVSC üyesi değil	—	Yasal değerleme uzmanı lisansı bulunmamaktadır
Trinidad ve Tobago	Red Book fiilen†; Arazi Değerleme Kanunu, Bölüm 58:03 (vergi amaçlı)	Harita Mühendisleri Enstitüsü†; Maliye Bakanlığı Değerleme Bölümü	Mesleki; yasal (vergi)	Kırmızı Kitap; IVSC üyesi değil	—	Herhangi bir "Değerleme Uzmanları Kanunu" bulunamadı†
Barbados	Red Book fiilen†	Barbados Profesyonel Değerleme Uzmanları Derneği†; Arazi Vergisi Dairesi	Profesyonel	Kırmızı Kitap; IVSC üyesi değil	—	Yasal olmayan†

devam

Tablo 11: Karayipler, Orta Amerika ve Meksika *(devamı)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Bahamalar	Yayınlanmış bir standart bulunmamaktadır; dernek mesleki standartları	1995 tarihli Kanun kapsamında faaliyet gösteren Bahamalar Emlak Derneği	Dernek aracılığıyla yasal kayıt	IVSC üyesi değil; standart belirtilmemiştir†	1995 tarihli Kanun	Kayıtlı emlak komisyoncusu/değerleme uzmanı ve satış elemanı/değerleme uzmanı kategorileri
Cayman Adaları ve Bermuda	Fiili Kırmızı Kitap; Vergi amaçlı Bermuda Arazi Değerleme Dairesi	RICS üyeleri; devlet değerleme birimleri	Profesyonel	Kırmızı Kitap (IVS tabanlı)	Red Book Global 2025	Yasal olmayan†
OECS ülkeleri	Red Book fiilen; her eyaletin ilgili dairesi tarafından yapılan yasal vergi değerlemesi	Maliye Bakanlıkları	Özel işler için yok	Kırmızı Kitap	—	Hiçbir şey bulunamadı†
Küba	Yalnızca devlet tarafından yapılan değerleme	Eyalet	Yasal-idari	Yok	—	Özel meslek yok†
Haiti	Hiçbir sonuç bulunamadı	Merkez bankasının ihtiyatlılık kuralları, değerleme uzmanları konusunda bir hüküm içermemektedir	Yok	Yok	—	Yok
Guatemala	Değerleme uzmanları sicil kaydı içeren banka kredi riski düzenlemesi; taşınmaz vergisi için DICABI değerleme kılavuzu	Banka Denetleme Kurumu; DICABI; belediyeler	Yasal	Hiçbir sonuç bulunamadı	†	SIB kayıt defteri†
Kosta Rika	SUGEF teminat kuralları; belediye taşınmaz vergisine ilişkin ONT kılavuzları (7509 sayılı Kanun)	CONASSIF/SUGEF; ONT; CFIA	Yasal (bankacılık, vergi); mesleki (CFIA)	Hiçbiri bulunamadı	†	Özel lisans yok; CFIA üyeliği
Panama	8-2025 sayılı Karar ile değiştirilmiş haliyle 4-2013 sayılı Karar (ilgili maddeler)	Superintendencia de Bancos de Panamá	Yasal Düzenlemeler	Yok	5 Ağustos 2025 tarihinde güncellenmiştir	Gayrimenkul değerleme uzmanı lisansı yoktur; emlak odası yalnızca emlak komisyoncularını kapsamaktadır
Honduras	CNBS değerleme uzmanları sicil kaydı	CNBS	Yasal	Yok	Genelge†	CNBS kayıt sistemi
El Salvador	Değerleme uzmanlarının tescili için NRP-27 teknik normları	Merkez Bankası Normlar Komitesi; SSF tarafından yönetilir	Yasal Düzenlemeler	Yok	Kayıt dönemleri devam ediyor	SSF değerleme uzmanı kayıt defteri

devam

Tablo 11: Karayipler, Orta Amerika ve Meksika *(devamı)*

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Nikaragua	Finansal kurumlara hizmet veren değerleme uzmanlarına ilişkin düzenleme, Karar CD-SIBOIF-868-1 (2014, 2020'de güncellenmiştir)	SIBOIF	Yasal	Yok; kendi tanımlar	2014; 2020	REPEV kayıt sistemi
Belize	Hiçbiri bulunamadı	Belize Merkez Bankası	Yok	Yok	—	Hiçbir şey bulunamadı[†]

Notlar. İncelenen hiçbir Karayipler Topluluğu yargı bölgesinde yasal bir değerleme uzmanı lisansı bulunmamaktadır; Kırmızı Kitap, RICS sertifikalı üyeler aracılığıyla bir standart işlevi görmektedir ve yerel kurumların bunu resmi olarak benimsemiş olup olmadığı teyit edilememiştir. IVSC'nin bu bölgeye ait rehberinde yalnızca Meksika'daki kurumlar ve UPAV yer almaktadır. Kaynaklar: Karayipler ve Orta Amerika araştırma raporu için listelenenler; başvurulan başlıca kaynaklar IVSC üye rehberi (International Valuation Standards Council t.y.[b]), Meksika federal kanunları, Dominik Cumhuriyeti Superintendencia de Bancos yönetmelikleri, Porto Riko Dışişleri Bakanlığı, Panama Superintendencia'nın derlediği Acuerdo 4-2013 ve Honduras, El Salvador ve Nikaragua denetim kurumlarının değerleme uzmanı kayıtlarıdır.

Tablo 12: Rusya, Ukrayna, Beyaz Rusya, Güney Kafkasya ve Orta Asya.

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Rusya	135-FZ sayılı Federal Kanun kapsamındaki Federal Değerleme Standartları (latin harfleriyle: *Federalnye standarty otsenki*, FSO)	Ekonomik Kalkınma Bakanlığı tarafından yayınlanan düzenlemeler; değerleme uzmanlarının özdenetim kuruluşları tarafından uygulanır	Yasal: tüm değerleme uzmanları için bağlayıcıdır (20. maddeler)	Bağımsız; FSO I, standartların IVS'yi "göz önünde bulundurularak" geliştirildiğini, ancak kasıtlı olarak kabul edilmediğini belirtiyor; Rusya Değerleme Uzmanları Derneği ve SIAA, IVSC üyesidir; Rus TEGoVA üyelikleri askıya alınmıştır	14 Nisan 2022 tarihli 200 sayılı Karar (FSO I–VI, 7–11 sayfa revize edilmiş hali), 659 sayılı Karar (30 Kasım 2022) ile değiştirilmiştir; 135-FZ sayılı kanun en son 4 Ağustos 2026 tarihinde değiştirilmiştir	SRO üyeliği ve bir eyalet yeterlilik belgesi (md. 4 ve 21.1)
Ukrayna	Taşınmazların değerlemesi ve mesleki değerleme faaliyetlerine ilişkin 2658-III sayılı Kanun kapsamındaki 1–4 sayılı Ulusal Değerleme Standartları	Bakanlar Kurulu onaylar; Devlet Taşınmaz Fonu düzenler	Yasal ("zorunlu")	Uyumlu: IVS'nin "ilkeleri doğrultusunda" geliştirilmiştir; dört IVSC üyesi, iki TEGoVA	1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yasa	Devlet Mülkiyet Fonu'ndan alınan değerleme uzmanı yeterlilik belgesi ve kuruluş belgesi; yeterlilik belgesinin geçerlilik süresi iki yıl, kuruluş belgesinin ise üç yıldır
Beyaz Rusya	2006 tarihli 615 sayılı Kararname kapsamında değerleme konusunda yerleşik uygulamalara ilişkin teknik kurallar (eski adıyla STB 52 serisi)	Devlet Taşınmaz Komitesi	Yasal	Bağımsız; IVS referansı yok; IVSC veya TEGoVA üyesi değil	27 Haziran 2024 tarihinde değiştirilmiş haliyle Kararname	Devlet sınavı ile alınan yeterlilik belgesi, üç yıl
Ermenistan	Değerleme Faaliyetleri Kanunu (HO-419-N); 1355-N sayılı Hükümet Kararı (24 Ağustos 2022) ile belirlenen standartlar	Kadastro Komitesi; Hükümet standartları onayladı	Yasal	Uyumlu: standartlar IVS ile "uyumlu" olmalıdır; IVSC üyesi değildir; TEGoVA üyesidir	Yürürlük tarihi: 1 Temmuz 2022; standartlar: 2022	Devlet sınavı yoluyla alınan beş yıllık yeterlilik belgesi
Gürcistan	Değerlemeyle ilgili özel bir kanun saptanmamıştır†	Ulusal Banka, yalnızca banka tasfiyesi kapsamında yapılan değerlemeleri düzenler	Mesleki, gönüllü	Dört IVSC üyesi; IVS'lerin yasayla kabul edildiği iddiası doğrulanmamıştır†	—	Yasal lisans bulunamadı†

devam

Tablo 12: Rusya, Ukrayna, Beyaz Rusya, Güney Kafkasya ve Orta Asya
(devamı)

Yargı yetkisi	Standart	Gövde	Durum	IVS ilişkisi	Baskı	Lisans
Azerbaycan	1052-VIQ sayılı Değerleme Faaliyetleri Kanunu (8 Aralık 2023), 1998 tarihli kanunu yürürlükten kaldırmaktadır	Değerleme Uzmanları Odası ve Değerleme Uzmanları Derneği (IVSC üyeleri)	Yasal	Kabul modu†	2023	Sınav yoluyla alınan yeterlilik belgesi; Oda üyeliği zorunludur
Kazakistan	Değerleme faaliyetlerine ilişkin 133-VI sayılı Kanun kapsamındaki değerleme standartları (10 Ocak 2018)	Yetkili kurum (Maliye Bakanlığı)†; Değerleme Uzmanları Odası	Yasal; bu standartlar "standartlaştırma belgeleri değildir"	Uyum: IVS'nin kendisi değil, IVS'ye "dayanarak geliştirilen" standartlar (13. maddeleri); Oda, IVSC üyesidir	2018, 2026 olarak değiştirilmiştir	Oda tarafından düzenlenen yazılı sınavın ardından verilen değerleme uzmanı sertifikası (23. maddeleri)
Özbekistan	1999 tarihli 811-I sayılı Kanun uyarınca, değiştirilmiş haliyle, Birleşik Ulusal Değerleme Standardı (25 Ekim 2023 tarihli Kurum Kararı, kayıt numarası 3487)	Devlet Varlıkları Yönetim Kurumu; Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen usul	Yasal	Kanunda buna ilişkin bir atıf bulunmamaktadır; değerleme uzmanları derneği TEGoVA üyesidir; Değerleme Kuruluşları Birliği ise IVSC üyesidir	7 Şubat 2025 tarihinde değiştirilen kanun; 2023 tarihli standart, 5 Haziran 2025 tarihinde değiştirilmiştir (3487-2 sayılı yönetmelik)	Acente yeterlilik belgesi; firmaların bir derneğe üye olması ve sorumluluk sigortası yaptırması zorunludur
Kırgızistan	Hükümet tarafından onaylanmış zorunlu standartlar (2006)†	Hükümet; Kırgız Değerleme Uzmanları Kamu Derneği (IVSC üyesi)	Yasal Bilgiler†	Hizalama†	—	†
Tacikistan ve Türkmenistan	Değerleme faaliyetlerine ilişkin yasaların mevcut olduğu bildiriliyor†	—	—	TEGoVA üyesi bulunmamaktadır; Türkmenistan Ekonomistler Birliği IVSC üyesidir, Tacikistan'da ise üye bulunmamaktadır	—	—

Notlar. Rusya'nın kadastro değerlemesi, 237-FZ sayılı Federal Yasa (2016) kapsamında ayrı bir rejimdir ve FSO'nun kapsamına girmeyen, Rosreestr metodolojisi uyarınca bölgesel bütçe kurumları tarafından yürütülmektedir; Anayasa Mahkemesi bu konuda 14 Temmuz 2026 tarihinde karar vermiştir. Bu bölgeye ilişkin araştırma, arama motorlarının kullanılamadığı bir dönemde gerçekleştirildiğinden, Gürcistan, Azerbaycan, Kırgızistan, Tacikistan ve Türkmenistan hakkında doğrudan ulaşılabilen bilgilere dayanılmıştır ve buna göre işaretlenmiştir; Gürcistan'ın IVS'yi yasa ile kabul ettiği yönündeki yaygın iddia, ulaşılabilen hiçbir kaynakta doğrulanmamıştır. Kaynaklar: (Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes t.y.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA t.y.; International Valuation Standards Council t.y.[b]).

References

American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (visited on 09/20/2026).

American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (visited on 09/20/2026).

Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute.

— (n.d.). *Professional Practice*. URL: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (visited on 09/12/2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (visited on 09/12/2026).

ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: https://www.aseanvaluers.org/ (visited on 09/12/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (visited on 09/12/2026).

Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (visited on 09/12/2026).

Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (visited on 09/19/2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: https://www.cirea.org.cn/ (visited on 09/12/2026).

Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA nº 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (visited on 09/12/2026).

Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: https://asc.fasb.org/820/ (visited on 09/12/2026).

Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (visited on 09/12/2026).

Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (visited on 09/12/2026).

Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: https://www.ghis.org.gh/ (visited on 09/12/2026).

Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.

Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.

Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.

Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (visited on 09/19/2026).

Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.

Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (visited on 09/12/2026).

Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.

Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.

Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.

Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: https://www.inn.cl/nch365812021.

Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: https://www.justice.gov/file/408306/download (visited on 09/20/2026).

International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.

International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.

— (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.

— (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.

— (Sept. 2021). *Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.

— (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.

— (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (visited on 09/12/2026).

— (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: https://www.ivsc.org/members/ (visited on 09/12/2026).

Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.

Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.

Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: https://lpeph.gov.my/standards.

Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (visited on 09/12/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.

Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.

Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.

National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL:

https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).

Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.

Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.

Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.

Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.

Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.

Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.

Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (visited on 09/19/2026).

Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.

Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.

Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: https://e-qanun.az/framework/55994 (visited on 09/19/2026).

Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (visited on 09/12/2026).

Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.

Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).

Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.

Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: https://www.law.go.kr/.

Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.

Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: https://lex.uz/docs/24701 (visited on 09/12/2026).

República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992*. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (visited on 09/12/2026).

Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (visited on 09/19/2026).

Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

— (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (visited on 09/12/2026).

Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).

— (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (visited on 09/12/2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (visited on 09/12/2026).

Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: https:

//www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.
Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.
TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
— (n.d.). *Members*. URL: https://tegova.org/members/ (visited on 09/12/2026).
The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.
The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.
Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.
Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.
— (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.
Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: https://vat.or.th/about-us/ (visited on 09/12/2026).
Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (visited on 09/12/2026).
Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (visited on 09/12/2026).

Department: Articles

Değerleme Mühendisliği Protokollerine Doğru

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Mesleki değerleme standartları, etik yükümlülükleri, iş kapsamını, kabul görmüş yaklaşımları ve raporlama gerekliliklerini belirler; ancak nicel prosedürlerin tasarlanması, test edilmesi ve doğrulanması konusunda çok az rehberlik sağlar. Bu makale, "Değerleme Mühendisliği Protokolleri"ni savunmaktadır: Dergi'nin zaman içinde geliştirmeyi planladığı, mesleki standartlar ile uygulanabilir değerleme analizi arasında yer alan teknik bir katman. Makale, ölçülen niteliklerin istatistiksel modelleri ve değerleme uzmanının doğrudan ölçülemeyen niteliklerin (durum ve kalite gibi) katkılarını belirlemesi dahil olmak üzere, tek bir taşınmazın değerlemesine yönelik protokolleri ele almaktadır; Derginin kapsamı içindeki ayrı bir süreç olan toplu değerleme veya kapsam dışında kalan otomatik değerleme modelleri ele alınmamaktadır. Uluslararası standartlar ve ulusal sistemlere yönelik bir inceleme, üç düzeyde gereklilik ortaya koymaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları, RICS Kırmızı Kitabı, Avrupa Değerleme Standartları ve USPAP ilkeleri belirtmektedir. İspanya, Polonya ve Almanya, belgeleme ve gerekçelendirme yükümlülüklerini eklemektedir. Brezilya, Kolombiya ve Tayvan ise test edilebilir istatistiksel gereklilikler belirlemektedir. Brezilya, regresyon modellerini örneklem büyüklüğü, anlamlılık, ekstrapolasyon ve kesinlik kriterlerine göre derecelendirmekte ve tanılama kontrolleri talep etmektedir; Tayvan ise 2001 yılından bu yana asgari örneklem sayıları, uyum ve anlamlılık eşikleri ile düzeltmelere ilişkin üst sınırlar belirlemiştir. Bu kurallar bile model biçimi, örneklem dışı doğrulama ve ölçülemeyen niteliklerin ele alınmasını ele almamaktadır ve incelenen sistemlerin hiçbiri çok değişkenli uyarlanabilir regresyon splinleri gibi modern yöntemlerden bahsetmemektedir. Makale, Dergi'nin protokolleri nasıl açık bir şekilde geliştireceğini açıklayarak sona ermektedir.

Keywords: değerleme mühendisliği, protokoller, nicel değerleme yöntemleri, değerleme standartları, model doğrulama, tekrarlanabilirlik

1 The Gap

Derginin temel ilgi alanlarından biri, mevcut mesleki değerleme standartları ile modern nicel değerlemenin gerektirdiği ayrıntılı teknik protokoller arasındaki uçurumdur. Başlıca standart sistemleri genellikle etik yükümlülükleri, kapsam gerekliliklerini, kabul görmüş değerleme yaklaşımlarını, raporlama gerekliliklerini ve güvenilir yöntemlere ilişkin genel beklentileri belirler. Bu sistemler, uygulayıcıların nicel prosedürleri nasıl tasarlamaları, uygulamaları, test etmeleri ve doğrulamaları gerektiği konusunda çok daha az spesifik rehberlik sunar. Bu uçurum, Dergi'nin odak noktasını belirler: mesleki standartlar ile analitik uygulama arasındaki teknik katman.

Bu eksiklik özellikle regresyon analizi, doğrusal olmayan modelleme, karşılaştırılabilir seçim, etkileşim etkileri, artık analizi, uzamsal bağımlılık, çapraz doğrulama, belirsizlik ölçümü ve

model kararlılığı alanlarında belirginleşmektedir. Mevcut standartlar, uygulayıcılardan uygun yöntemleri yetkin bir şekilde kullanmalarını ve güvenilir sonuçlar üretmelerini gerektirebilir; ancak bu gerekliliklerin gerçekten karşılanıp karşılanmadığını belirlemek için yeterince ayrıntılı prosedürler sunmamaktadır. Bu alanlar, genel mesleki gerekliliklerin bittiği ve teknik protokollerin başladığı noktayı işaret etmektedir.

2 Değerleme Mühendisliği Protokolleri

Dergi, bu boşluğu gidermeye yönelik değerleme görevlerinin yürütülmesine ilişkin özel talimatları *"Değerleme Mühendisliği Protokolleri"* olarak adlandırmaktadır. Bu protokoller, değerleme yöntemlerinin tasarımı, uygulanması, belgelendirilmesi, test edilmesi, doğrulanması ve tekrarlanabilirliğini ele almaktadır; bu makale, bir taşınmazın değerlemesi bağlamında bu protokolleri incelemektedir. Bu protokoller, tek bir kabul edilebilir algoritma dayatmaz; bunun yerine, birbiriyle rekabet eden yöntemleri değerlendirmek ve sonuçlarını bağımsız olarak incelemek için teknik açıdan savunulabilir prosedürler belirler. Bu şekilde, söz konusu standartların düzenlediği değerleme kapsamını değiştirmeden, mesleki standartları operasyonel uygulamaya taşır.

Değerleme Mühendisliği Protokolleri, diğer hususların yanı sıra veri kalitesi, pazar tanımı, istatistiksel model belirleme, tanılar, emsal varlık seçimi prosedürleri, düzeltmeler, model doğrulama, belirsizlik analizi, duyarlılık testleri, mutabakat, tekrarlanabilirlik ve denetlenebilir bir analitik kaydın tutulmasını ele alabilir.

Bu nedenle dergi, genel mesleki değerleme standartlarını değerleme analizinin fiili uygulamasına bağlayan teknik altyapıyı geliştirmeyi amaçlamaktadır:

$$\begin{aligned}\text{Professional Valuation Standards} &\rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \\ &\rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}\end{aligned}$$

3 Protokolün Kapsadığı Konular

Bu makale, bir değerleme uzmanı veya değerleme mühendisinin tek bir taşınmazı değerlemek üzere geliştirdiği ve uyguladığı yöntemlere ilişkin protokolleri ele almaktadır. USPAP Standartları 5 ve 6 kapsamında belirli bir tarihteki birçok taşınmazın değerlemesi olan toplu değerleme, bu makalenin kapsamı dışında kalmaktadır, ancak derginin kapsamı dışına çıkmamaktadır; yazılım araçları olan otomatik değerleme modelleri (AVM'ler) ise her ikisinin de kapsamı dışındadır. Bir değerleme uzmanının analizi ile bir AVM arasındaki fark, istatistik ile yargı arasındaki farka indirgenemez.

Bir değerleme uzmanı, düzeltmeleri elde etmek için istatistiksel bir model tahmin edebilir; tıpkı hedonik regresyonun, modele dahil edilen niteliklerin örtük fiyatlarını tahmin etmesi gibi (Craytor 2026c; Craytor 2026b). Ancak değerleme uzmanının analizi bundan farklıdır: model, ölçülen niteliklerin katkılarını tahmin eder; değerleme uzmanı ise durum, kalite ve işlevsel fayda gibi doğrudan ölçülemeyen gizli niteliklerin katkılarını belirler. Bu nitelikler doğrudan ölçülemediğinden, gözlemlenebilir sonuçlar üzerindeki etkilerinden çıkarılmaları gerekir (Craytor 2026d).

Buna karşılık, otomatik değerleme modeli genellikle bu tür niteliklere, değerleme konusu taşınmazın ölçülebilir niteliklerini paylaşan taşınmazlar grubu için beklenen (ortalama) değerleri atar. Değerleme uzmanı ise, değerlemesi yapılan belirli taşınmaz için bu nitelikleri tahmin etmek zorundadır. Örneğin, Artık Kısıt Yaklaşımı, bu görevi değerlendirilen konu taşınmazının artık (Craytor 2026e)'sinin analizi yoluyla gerçekleştirir.

4 Diğerlerinin Görüşleri

Bu boşluk hâlâ devam etmekte olmakla birlikte, değerleme sistemleri bu boşluğu doldurma yolunda ne kadar ilerledikleri konusunda önemli farklılıklar göstermektedir. Bu sistemlerin

gereklilikleri genel olarak üç düzeye ayrılmaktadır. Bazı sistemler yalnızca bir ilke belirtir: uygulayıcılar uygun yöntemler kullanmalı ve güvenilir sonuçlar ortaya koymalıdır. Diğerleri ise, bazen asgari sayıda emsal şartıyla birlikte, belgeleme ve gerekçelendirme yükümlülükleri ekler: uygulayıcılar verilerini, modellerini ve düzeltmelerini açıklamak zorundadır. Daha az sayıda sistem ise, bir modelin uyumu için belirli istatistikler ve eşik değerler gibi, fiilen test edilebilen istatistiksel gereklilikler getirir.

1'daki tablo, bu farklılıklara ilişkin genel bir fikir vermektedir. Bu tabloda, bu makalede ele alınmayan toplu değerleme ve otomatik değerleme modelleri yer almamaktadır.

Tablo 1: Seçilmiş standartlar ve yasal sistemlerin, tek bir taşınmazın değerlemesinde nicel yöntemleri nasıl ele aldığı

Kurum veya ülke	**Düzenleme**	**Kapsamı**
Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)	Uluslararası Değerleme Standartları 2025	Modellerin test edilmesi zorunludur; dokümantasyon "tercih edilir"; test tanımlanmamıştır
Kraliyet Lisanslı Değerleme Uzmanları Enstitüsü (RICS)	Red Book Küresel Standartları 2025	IVS'yi benimser; bir modelin "uygun" olmasını şart koşar; doğrulamadan yalnızca bir örnek olarak bahseder
Avrupa Değerleme Uzmanları Dernekleri Grubu (TEGoVA)	2025 Avrupa Değerleme Standartları	Yalnızca ilkeler belirtilmiştir
Amerika Birleşik Devletleri	Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Tekdüzen Standartlar (USPAP); Fannie Mae Satış Kılavuzu	Güvenilir sonuçlar ve piyasa tarafından desteklenen düzeltmeler gerektirir, ancak herhangi bir test belirtmez
İspanya	ECO/805/2003 sayılı Kararname	En az altı emsal ve metodolojik tercihlerin gerekçelendirilmesini gerektirir; herhangi bir istatistiksel test belirtilmez
Polonya	5 Eylül 2023 tarihli Yönetmelik	Karşılaştırma yöntemlerini adlandırır ve ikili karşılaştırma yöntemi için en az üç emsal gerektirir; herhangi bir istatistiksel test belirtmez
Almanya	ImmoWertV 2021 (Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği)	Piyasa verilerinin istatistiksel olarak türetilmesini ve modelin açıklanmasını gerektirir; belirli bir testten söz etmez
Kolombiya	Kolombiya'nın ulusal coğrafya ve kadastro kurumu olan Agustín Codazzi Coğrafya Enstitüsü'nün (IGAC) 2026 tarihli 941 sayılı kararı	Ortalamayı benimsemek için bir dağılım sınırı belirler ve modellerin hata ölçütlerini rapor etmesini zorunlu kılar, ancak herhangi bir hata eşiği belirlemez
Brezilya	ABNT NBR 14653-2 (Brezilya teknik standardı); IN SPU 67/2022 (Federal Taşınmaz Dairesi'nin normatif talimatı)	Regresyon modellerini örneklem büyüklüğü, anlamlılık düzeyleri, ekstrapolasyon ve güven aralığı genişliğine göre derecelendirir ve tanı kontrolleri yapılmasını gerektirir; asgari uyum şartı koymaz; raporlarda elde edilen not belirtilmelidir
Tayvan	Gayrimenkul Değerleme Yönetmelikleri	Regresyon modelleri için, minimum uyum dahil olmak üzere sayısal eşik değerler ve düzeltmelere ilişkin üst sınırlar belirler; bu gereklilikler 2001 yılına dayanmaktadır; uyum eşiği 2006 yılında yükseltilmiştir

Uluslararası Değerleme Standartları artık değerleme modellerini eskisine göre daha kapsamlı bir şekilde ele almaktadır; ancak uygulayıcıların bir modeli nasıl değerlendirmeleri gerektiği konusunda net bir belirleme yapmamaktadır. Değerleme modelleri, "çıktıların doğruluğunun amaçlanan kullanıma uygun olduğundan emin olmak için test edilmelidir" ve uygulayıcılar, model seçimlerini, giriş verilerini, sınırlamaları ve kalite kontrol prosedürlerini belgelemelidir (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105). IVS ayrıca, emsallerde yapılan düzeltmelerin "makul olması gerektiğini ve değerleme uzmanının düzeltmelerin nedenlerini ve bunların nasıl nicelendirildiğini belgelemesi gerektiğini" şart koşmaktadır (değerleme uzmanı, bir değerleme uzmanıdır) (International Valuation Standards Council 2025, IVS 103). Buna rağmen, standartlar gerekli testi tanımlamamakta, doğruluğun nasıl ölçüleceğini belirtmemekte veya uygulayıcıların bir düzeltmeyi nasıl türetmeleri gerektiğini öngörmemektedir.

RICS Kırmızı Kitabı bu standartları içermekle birlikte, kendi adına nispeten az metodolojik ayrıntı eklemektedir. Bir değerleme uzmanı karmaşık veya tescilli bir model kullandığında, Kırmızı Kitap değerleme uzmanının "modelin değerleme amacına uygun olduğundan emin olmasını" gerektirir ve "modeller ne kadar gelişmişse, o kadar fazla dikkatli olunması gerektiğini" belirtir (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5). Kırmızı Kitap, belgelerde açıklanması gereken bir risk tekniği örneği olarak model doğrulamasını bir kez bahsetmektedir (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4). Kitapta, duyarlılık analizinin "bazı sınırlı durumlarda" "uygun görülebileceği" belirtilmekle birlikte, bunun zorunlu olduğu ifade edilmemektedir (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10).

Buna karşılık, Avrupa Değerleme Standartları büyük ölçüde ilke düzeyinde kalmaktadır (TEGoVA 2025). Amerika Birleşik Devletleri'nde ise USPAP, güvenilir sonuçlar gerektirmektedir (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1). ABD konut ipotek kredilerinin başlıca alıcılarından biri olan Fannie Mae, "değerleme uzmanının yaptığı düzeltmelerin, taşınmazlar arasındaki farka karşı piyasanın tepkisini (yani piyasa temelli düzeltmeleri) yansıtması" gerektiğini belirtmekte ve "düzeltme oranlarının istatistiksel analiz, modelleme, eşleştirilmiş satışlar veya diğer genel olarak kabul görmüş yöntemler yoluyla da belirlenebileceğini" kabul eder — ancak bu analizlerin nasıl yürütüleceği veya test edileceği konusunda herhangi bir ayrıntı belirtmez (Fannie Mae 2025).

4.1 Belgelemeyi zorunlu kılan yasal düzenlemeler

Bazı ulusal sistemler, uygulayıcılardan yöntemlerini açıkça belirtmelerini şart koşarak bu konuyu daha da ileri götürse de, yine de test edilebilir istatistiksel standartlar dayatma aşamasına gelmemiştir. İpotek kredileri ve diğer düzenlemeye tabi finansal amaçlarla kullanılan değerlemeler için İspanya, en az altı emsal ve bunların değerleme konusu mülke yapılan düzeltmelerde kullanılan değişkenler ile ölçütlere ilişkin gerekçeli bir açıklama talep etmektedir (İspanyol *homogeneización*) (Ministerio de Economía 2025). Polonya'daki düzenleme üç karşılaştırma yöntemi öngörmektedir. Konuyu her bir emsal ile sırayla karşılaştıran ikili karşılaştırma yöntemi (Amerikan eşleştirilmiş satış analizi değildir), en az üç emsal gerektirir; ortalama fiyatın düzeltilmesi için ise belirli bir sayı belirtilmeksizin *co najmniej kilkaście* — en az bir düzine kadar — emsal gereklidir. Üçüncü yöntem olan istatistiksel piyasa analizi, bu araştırmanın kapsamı dışında kalan kadastro değeri (taşınmaz kadastrosu için toplu değerleme yoluyla belirlenen değer, Lehçe: *powszechna taksacja*) için temsili taşınmazların değerlemesine hizmet eder; bu konuda bile yönetmelik, istatistiksel analizde kullanılan yöntemlere yalnızca genel olarak atıfta bulunur (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8).

Bu sistemler arasında Almanya, istatistiksel bir şart getirme konusunda en yakın olanıdır. Almanya'nın değerleme yönetmeliği, satın alma fiyatları sicilini tutan yerel uzman komitelerinin (*Gutachterausschüsse*), piyasa verilerini esas olarak bu sicilden ve yeterli sayıda uygun satıştan elde etmesini şart koşmaktadır. Yönetmelik ayrıca, "değerleme için gerekli diğer verilerin elde edilmesinde uygun istatistiksel yöntemlerin kullanılması" gerektiğini belirtmektedir — yani, değerleme için gerekli diğer verilerin elde edilmesinde uygun istatistiksel yöntemler kullanılmalıdır

(Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12). Komiteler, örneklemi belirten bir model açıklaması yayınlamak zorundadır. Bu verileri kullanan bir değerleme uzmanı, verilerin elde edilmesinde kullanılan modelin aynısını kullanmalıdır (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12). Her iki yükümlülük de, değerleme uzmanının kendi analizi için bir yöntem, istatistiksel test veya asgari örneklem büyüklüğü belirtmemektedir.

4.2 Test edilebilir gereksinimler belirleyen sistemler

Brezilya, istatistiksel çıkarımları ulusal değerleme standardına doğrudan dahil etmektedir. NBR 14653-2, emsal bir değerlemeye yönelik istatistiksel desteği iki ölçekte derecelendirmektedir: temel (*fundamentação*, verilerin modeli ne kadar iyi desteklediği) ve kesinlik (*precisão*, elde edilen tahminin ne kadar dar aralıkta olduğu). Standart, raporda ulaşılan temel derecesinin belirtilmesini şart koşmaktadır (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2). k bağımsız değişkenli bir doğrusal regresyon modeli için, üç temel derecesi (I, II ve III. Dereceler) en az $3(k+1)$, $4(k+1)$ ve $6(k+1)$ piyasa verisi (satış) gerektirir. Her bir regresör (açıklayıcı değişken) için en fazla 30%, 20% ve 10% iki kuyruklu anlamlılık düzeyini kabul ederler. Modelin F testi (değişkenlerin birlikte fiyatı açıklayıp açıklamadığını test eden bir test) için, en fazla 5%, 2% ve 1% değerlerini kabul ederler. En yüksek derece, ekstrapolasyona (nitelikleri satışlar arasında bulunan aralığın dışında kalan bir taşınmazın değerlemesi) izin vermezken, daha düşük dereceler bunu sınırlar. Hassasiyet derecesi, merkezi tahminin yüzdesi olarak 80% güven aralığının genişliğine bağlıdır: en fazla 50%, 40% veya 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5). Normatif bir ek, değerleme uzmanlarının artıkların sabit varyans, normallik ve otokorelasyon açısından incelenmesini, değişkenler arasındaki kolineerliğin incelenmesini ve etkili noktaların araştırılmasını gerektirir. Bu ek, dikkatleri düzeltilmiş belirleme katsayısına (düzeltilmiş R^2, modelin açıkladığı fiyat değişiminin payı, değişken sayısına göre düzeltilmiş) yöneltir, ancak bunun için bir alt sınır belirlemez (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A). Federal taşınmazların değerlemesine ilişkin federal bir talimat da, her raporda elde edilen derecelerin belirtilmesini zorunlu kılar ve hükümetin bir taşınmazı satmayı planladığı durumlarda en az ikinci dereceden temeli önerir (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34).

Kolombiya'nın 2026 sayılı kararı, tek bir sayısal eşik belirlemektedir: Bir değerleme uzmanı, varyasyon katsayısı (fiyatların standart sapmasının ortalamasına bölünmesiyle elde edilen değer) kentsel alanlarda 7,5%'yi veya kırsal alanlarda 10%'yi aşmadığı durumlarda emsal fiyatların aritmetik ortalamasını kullanabilir. Karar ayrıca, uygulayıcıların bunları denetlenebilir bir kılavuzda belgelemeleri ve hatalarını doğrulanabilir ölçütlerle ölçmeleri koşuluyla, ekonometrik, jeoistatistiksel ve makine öğrenimi modellerini tamamlayıcı araçlar olarak kabul etmektedir. Aynı paragraf, bu çalışmanın kapsamı dışında kalan otomatik değerleme modellerini de kabul etmekte ve bu Dergi'nin benimsediği sınırı korumaktadır: değerleme uzmanı sonucu doğrulamalıdır ve bir modelin çıktısı tek başına nihai değerleme olarak sunulamaz. Ancak karar, izin verilen hata eşiğini (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21) belirlememektedir.

Burada incelenen sistemler arasında yalnızca Tayvan, asgari uyum derecesini belirlemekte ve herhangi bir emsal gayrimenkulde yapılabilecek düzeltmelere bir üst sınır getirmektedir. İçişleri Bakanlığı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Kanunu kapsamında Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği'ni yayınlamaktadır ve lisanslı değerleme uzmanları, imzaladıkları her raporda bu yönetmeliğe uymak zorundadır (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19). Bir değerleme uzmanı ekonometrik bir model kullandığında, emsallerin sayısı bağımsız değişken sayısının en az beş katı olmalıdır ve regresyon modelinin düzeltilmiş belirleme katsayısı 0,7'nin altına düşmemelidir. Kesim noktası dışındaki tüm katsayıların sıfır olduğu hipotezine ilişkin ortak test (F testi), bu hipotezi 5% düzeyinde reddetmelidir: bu büyüklükte veya daha büyük bir test istatistiğinin, söz konusu katsayıların tümü sıfır olsaydı ortaya çıkma olasılığı 5%'dan fazla olamaz. Yönetmelikler, herhangi bir tek konum veya bireysel düzeltmenin 15% değerini aşması veya tüm düzeltmelerin toplamının 30% değerini aşması durumunda, karşılaştırılabilir verileri

hariç tutar. Ayrıca, inceleme sonrasında (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26) 20% veya daha fazla fark göstermeye devam eden belirtilen değerleri de hariç tutar.

2006 revizyonu, ilk versiyonla karşılaştırıldığında görüldüğü üzere, gerekli uyum düzeyini yükseltirken diğer koşulları gevşetmiştir. 2001 yılında kabul edilen kuralların ilk versiyonu, modeli farklı bir şekilde uygulasa da, halihazırda istatistiksel koşullar getirmişti. O dönemde regresyon analizi, konu taşınmazının niteliklerini uyarlanmış denkleme girerek söz konusu taşınmazın değerini doğrudan belirliyordu. Kurallar, en az 30 emsal, en az 0,7 korelasyon katsayısı ve yine aynı 5% ortak anlamlılık testini gerektiriyordu. Ayrıca, koşul ve tarih düzeltmelerine (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25) için 15% üst sınırı uygulanıyordu.

2006 yılında yapılan revizyon, modelin yaklaşımını, konu değeriyi doğrudan tahmin etmekten, emsal taşınmazlara uygulanan düzeltmeleri türetmeye kaydırdı. Bu revizyon, gerekli örneklem büyüklüğünü değişken sayısına bağladı ve korelasyon katsayısını, düzeltilmiş belirleme katsayısı ile değiştirdi. Bu değişiklik, istatistiksel eşiği önemli ölçüde yükseltmiştir; zira 0,7'lik bir korelasyon katsayısı, yalnızca 0,49'luk bir belirleme katsayısına (R^2) karşılık gelmektedir. Revizyon ayrıca, belirtilen değerler için "20'%" kuralını getirmiş ve olağandışı taşınmazlar için düzeltme üst sınırlarından belgelenmiş bir feragate izin vermiştir (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26). 2013 yılında yapılan değişiklik, bu seviyeleri değiştirmeden bırakmıştır.

Tayvan'ın emsal düzeyde ayrıntılı kuralları bile tam bir protokol oluşturmaktan uzaktır. Bu kurallar, model formunu belirtmez ve modelin toplam fiyatı, fit kare başına fiyatı mı yoksa fiyatın logaritmasını mı açıklaması gerektiğini belirtmez. Brezilya standardından farklı olarak, bu kurallar değişkenler arasında artık davranış veya kolineerlik kontrolü yapılmasını gerektirmemektedir; ayrıca her iki sistem de modelin uyumlandırılmasında kullanılmayan veriler üzerinde tahmin performansının test edilmesini şart koşmamaktadır. Her iki sistemin kuralları da, analizde durum, kalite veya doğrudan ölçülemeyen diğer niteliklerin nasıl ele alınması gerektiğini belirtmemektedir. Sonuçta yapılan düzeltmelerin dışında, kurallar uyumlanmış modelin kendisinin açıklanmasını gerektirmemektedir (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27).

4.3

deseni

Değerleme sistemlerinin doğrulanabilir gereklilikler getirdiği durumlarda, bu gereklilikler az sayıda, dağınık ve belirli analitik araçlara bağlı kalmaktadır: bir sistemde dağılım sınırı, başka bir sistemde uyum iyiliği eşiği, üçüncü bir sistemde ise raporun belirtmesi gereken bir derecelendirme. Burada incelenen sistemlerin hiçbiri, model belirleme ve doğrulamadan, ölçülen ve gizli niteliklerin katkılarının tahminine, belirsizliğin ölçülmesine ve nihai sonucun tekrarlanabilirliğine kadar analitik sorunu bir bütün olarak ele almamaktadır. Derginin Değerleme Mühendisliği Protokolleri, bu entegre teknik katmanı sağlamayı amaçlamaktadır.

5 Bundan Sonra Ne Olacak

Derginin ilk sayısında bu ihtiyaç zaten vurgulanmıştı. Dergi, doğruluğu teyit etmenin tek objektif yolunun "sıkı bir protokol oluşturmak ... ve bu protokole uyulduğunu doğrulamak" olduğunu ve standartlar ile protokollerin, "yetkin değerleme mühendislerinin bağımsız olarak neredeyse aynı değer sonucuna varmalarını sağlayacak" kadar sıkı olması gerektiğini savunmuştu (Craytor 2026e).

Değerleme uzmanları modern nicel yöntemler kullandıklarında bu ihtiyaç özellikle acil hale gelir. Örneğin, çok değişkenli uyarlanabilir regresyon splinleri (MARS), menteşe fonksiyonlarından bir fiyat modeli oluşturur: bu fonksiyonlar, bir kırılma noktasının (düğüm) bir tarafında düz seyrederken, diğer tarafında düz bir çizgi halinde yükselir veya alçalır; böylece, bir nitelik için birim başına fiyat değişimi, düğümün üstünde ve altında farklılık gösterebilir (Friedman 1991).

Dergimizin ilk sayısında, bu tür modelleri uyumlaştırmaya yarayan bir arayüz anlatılmıştı (Craytor 2026a). Ancak burada incelenen sistemlerin hiçbiri MARS'tan bahsetmemektedir ve istatistiksel testler belirleyen sistemler (Brezilya ve Tayvan), bunları doğrusal regresyon için yazmışlardır.

Tayvan'ın kuralları, MARS modelini bir ekonometrik model olarak kabul ediyor gibi görünse de, istatistiksel testleri sabit bir doğrusal denklem için yazılmıştır. Örneğin, bağımsız değişken başına beş emsal gerekliliğinin, orijinal nitelikleri mi yoksa MARS'ın seçtiği bağlantı terimlerini mi dikkate alması gerektiği belirsizliğini korumaktadır; bu iki miktar arasında önemli farklılıklar olabilir. MARS, bu terimleri modeli uyum sağlamak için kullanılan verilerden seçtiği için, geleneksel bir ortak anlamlılık testi uygulamak, modelin kanıt desteğini abartabilir. MARS'ın terimleri seçmek için kullandığı kriter — genelleştirilmiş çapraz doğrulama, yani modelin uyum sağladığı satışları ne kadar iyi tahmin edeceğine dair bir tahmin — kurallarda hiçbir yerde yer almamaktadır. Ayrıca, bir menteşe fonksiyonu bir niteliklerin aralığı boyunca farklı noktalarda birim başına farklı düzeltmeler ürettiğinden, aynı nitelik için yapılan düzeltme bir emsal değer için 15% sınırını karşılayabilirken, başka bir emsal değer için bu sınırı aşabilir.

Bir değerleme mühendisliği protokolü, başka bir analistin MARS modelinden türetilen düzeltmeleri atama kayıtlarına göre güvenilir bir şekilde test edebilmesi için bu soruların her birini çözmelidir.

Bu makale, söz konusu protokolleri belirlemeyi amaçlamamaktadır. Dergi, bunları gelecek sayılarda şeffaf bir şekilde geliştirmeyi planlamaktadır: tek tek protokoller önermek, görüş alınmak üzere yayınlamak, alınan geri bildirimler ışığında revize etmek ve ancak gereksinimlerinin gerçek bir değerleme görevinin kayıtlarıyla karşılaştırılarak doğrulanabildiği zaman yayınlamak. İlk usul taslağı olan "Protokol Yönetimi (VE-P1)", yorumlara açık olarak bu sayının "Protokol" bölümünde yer almaktadır; Dergi henüz nihai bir protokol yayınlamamıştır ve ilk teknik protokollerin konularına ilişkin öneriler memnuniyetle karşılanacaktır.

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Feb. 3, 2011). *ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. 2nd ed. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (July 1, 2026a). **?**earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package**?** In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). **?**Hedonic Regression**?** In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). **?**Implicit Price**?** In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). **?**Latent Variable**?** In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/11n3g168.

— (July 1, 2026e). **?**Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol**?** In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (June 4, 2025). *Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales*. URL: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). **?**Multivariate Adaptive Regression Splines**?** In: *The Annals of Statistics* 19.1, pp. 1–67. DOI: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones*. Signed

text published by the IGAC on 12 August 2026. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (2025). *International Valuation Standards*. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. URL: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (visited on 09/14/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (Sept. 5, 2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (June 12, 2025). *Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Oct. 17, 2001). *Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (June 12, 2006). *Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (Dec. 20, 2013). *Regulations on Real Estate Appraisal*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (visited on 09/14/2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). *RICS Valuation – Global Standards*. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Sept. 20, 2022). *Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022*. URL: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

Kanıt Olarak Mimari Stil

Kaliforniya Tarzları

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Listeleme metinleri mimari tarzları genel hatlarıyla sıralarken, "Craftsman Bungalow" gibi tek bir etiket, bir evin ne olduğunu, şekliyle ve dekorasyonuyla karıştırmaktadır. Bu makale, bir evin mimari karakterini dört ayrı eksen üzerinde kaydeden, Prolog dilinde yazılmış bir ontolojiyi açıklamaktadır: akım, stil, biçim ve detay. Makale, Viktorya döneminden Period Revival'a, İspanyol kökenli gruba, modern çizgiye ve savaş sonrası yerel mimariye kadar Kaliforniya'da yaygın olan stilleri kapsamaktadır. Ontoloji, ilişkilendirmeyi çıkarımdan ayrı tutar. Yalnızca bir ilişki, yani bir akımı ifade eden stil, çıkarım yapılmasına izin verir; tipik biçimler, tipik detaylar ve yordam karışıklıkları, hiçbir çıkarım yapılmayan kanıtlar olarak kaydedilir. Bir kişi tarafından gözlemlenen detaylar, bunları açıklayabilecek stillerle karşılaştırılarak değerlendirilebilir; her bir detayın ağırlığı, o detaya uyumu yerine kaç stilin onu iddia ettiğine göre hesaplanır, böylece kanıtların dağılımı bir raporda gösterilebilir ve savunulabilir. Makale ayrıca, "Craftsman kalitesi" veya "Tudor Drive" gibi evden başka bir şeyi tanımlayan stil kelimelerinin bir stil olduğunu iddia etmesini engelleyen önlemleri ortaya koyar ve sınıflandırmanın bilinen sınırlarını ve tartışmalı noktalarını kaydeder.

Keywords: mimari stil, ontoloji, Prolog, değerleme, liste açıklamaları, Kaliforniya

1 Giriş

Bu makale, bir programın mimari tarzı kod metninden nasıl okuduğunu, elde edilen sütunların ne anlama geldiğini ve bunların ne kadar güvenilir olduğunu açıklamaktadır. Makale, bu tür çıktıları kullanan değerleme uzmanları ve bunun arkasındaki kuralları güncelleyen herkes için yazılmıştır.

Bu işi iki dosya hallediyor ve hangisinin hangisi olduğunu bilmek faydalıdır:

file	Cevapladığı soru:
`mls_remarks.pl`	*Bu sözde böyle mi deniyordu*?
`architectural_styles.pl`	*Bu nedir ve neyle ilgilidir*?

İlki bir dilbilgisi sistemidir: metni okur ve sütunlar oluşturur. İkincisi ise bir bilgi tabanıdır: tanımlar, dönemler, nitelikler ve ilişkiler. Bunlar birbirinden ayrı tutulur çünkü farklı nedenlerle ve farklı hızlarda değişirler — "Craftsman" teriminin yeni bir şekilde ifade edilmesi bir dilbilgisi değişikliğidir; Prairie'nin Arts and Crafts'ın bir alt türü olmadığına dair bir karar ise ontolojide (terimlerin ve bunların birbirleriyle ilişkilerinin yapılandırılmış bir listesi) bir değişikliktir.

Bu makaledeki tüm sorgular çalıştırılabilir. `?-` ile başlayan bir kod bloğu, ontolojiyi yükledikten sonra, örneğin Trealla'da yapıştırılabilir. Prolog:

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 Ana fikir: dört eksen

Mimari sınıflandırmada en sık yapılan hata — ve çoklu emlak listeleme hizmeti (MLS) metinlerinde sürekli tekrarlanan hata — stil, biçim ve detaylandırmayı tek bir şey olarak ele almaktır. Oysa bunlar tek bir şey değildir. Bir ev, bunların hepsine ayrı ayrı sahiptir.

```
   MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
              expressed BY styles; not itself a style
              arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

   STYLE      a specific design vocabulary
              craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

   FORM       the shape of the building
              bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

   DETAIL     a visible feature
              exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

Yani bir makine aynı anda birkaç eksende bayrak üretiyor:

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

    movement_arts_and_crafts = true
    style_craftsman          = true
    form_bungalow            = true
    detail_art_glass         = true
    detail_deep_eaves        = true
```

Bu, `"Craftsman Bungalow"` adresine tek bir değer zorlamaktan çok daha doğru bir yaklaşımdır, çünkü eksenlerin birbirinden ayrıldığı durumları da temsil edebilmektedir:

```
"Two story Arts and Crafts home."     movement only - not a bungalow
"Charming California bungalow."       form only - not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."      detail only - asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."  style_contemporary + form_ranch
```

2.1 Ortogonal, bağımsız değil

Eksenler ayrı ayrı kaydedilir. Bunlar istatistiksel olarak bağımsız değildir ve ontoloji de aksini iddia etmez. Bir "Craftsman" genellikle bir bungalovdur; bir "İspanyol Kolonyal" tarzı ev ise genellikle kiremit çatılıdır. Bu ilişkilendirmeler gerçektir ve yararlıdır.

Kural şudur: **İlişki bir kanıttır, asla bir çıkarım değildir** (otomatik bir sonuç: eğer A ise, o zaman her zaman B):

```
    P(bungalow | craftsman)  is high
    craftsman -> bungalow    is false
```

(Şunu unutmayın: Craftsman tarzındaki evlerin çoğu bungalovdur; ancak “her Craftsman evi bir bungalovdur” ifadesi yanlıştır.) Ontoloji ikinci ifadeyi kodlasaydı, veri kümesindeki her Craftsman evi – bu tarzla hiçbir ilgisi olmayan iki katlı Craftsman evleri de dahil olmak üzere – sessizce “bungalov” olduğunu iddia ederdi. Tersine bir kural ise daha da kötü olurdu: Chicago bungalovları ve sıradan inşaatçı işleri de dahil olmak üzere her bungalov, Craftsman ve bununla birlikte Arts and Crafts olarak tanımlanırdı. Bu ilişki, kanıtlardan ayırt edilemeyeceği kurallar tarafından üretilmek yerine, regresyonun onu bulabileceği verilerde bırakılır.

3 Sütunlar

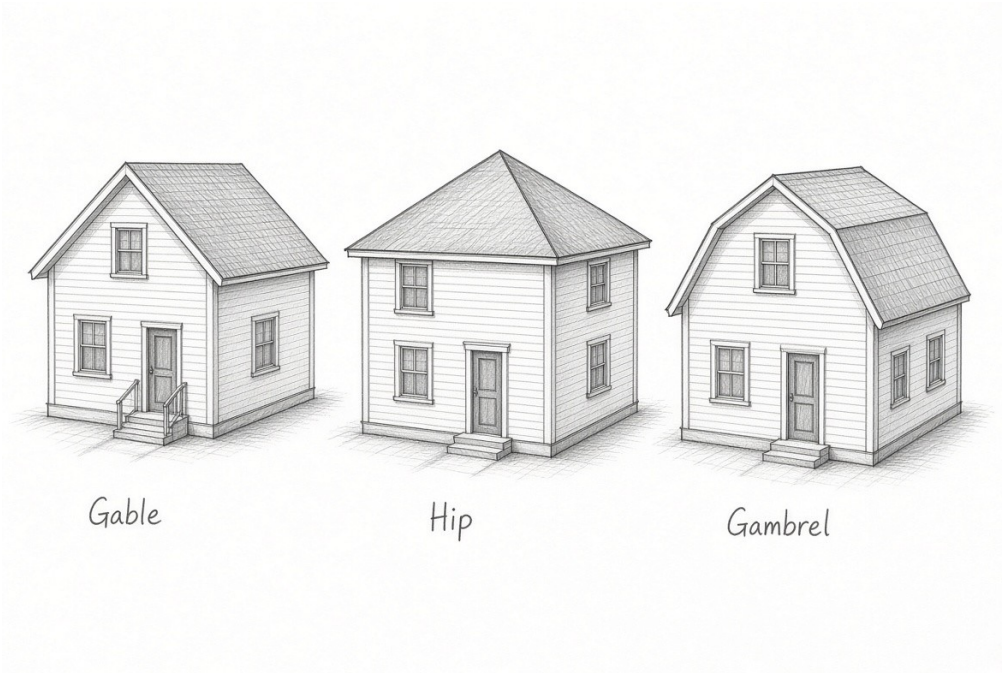
Her sütun, varsayılan bir değerle birlikte her satırda bulunur; bu nedenle, eksik bir değer asla “sütun yok” anlamına gelmez.

ön ek	sayım	tür	varsayılan
`movement_`	3	boolean	`false`
`style_`	33	boolean	`false`
`form_`	5	boolean	`false`
`detail_`	44	boolean	`false`

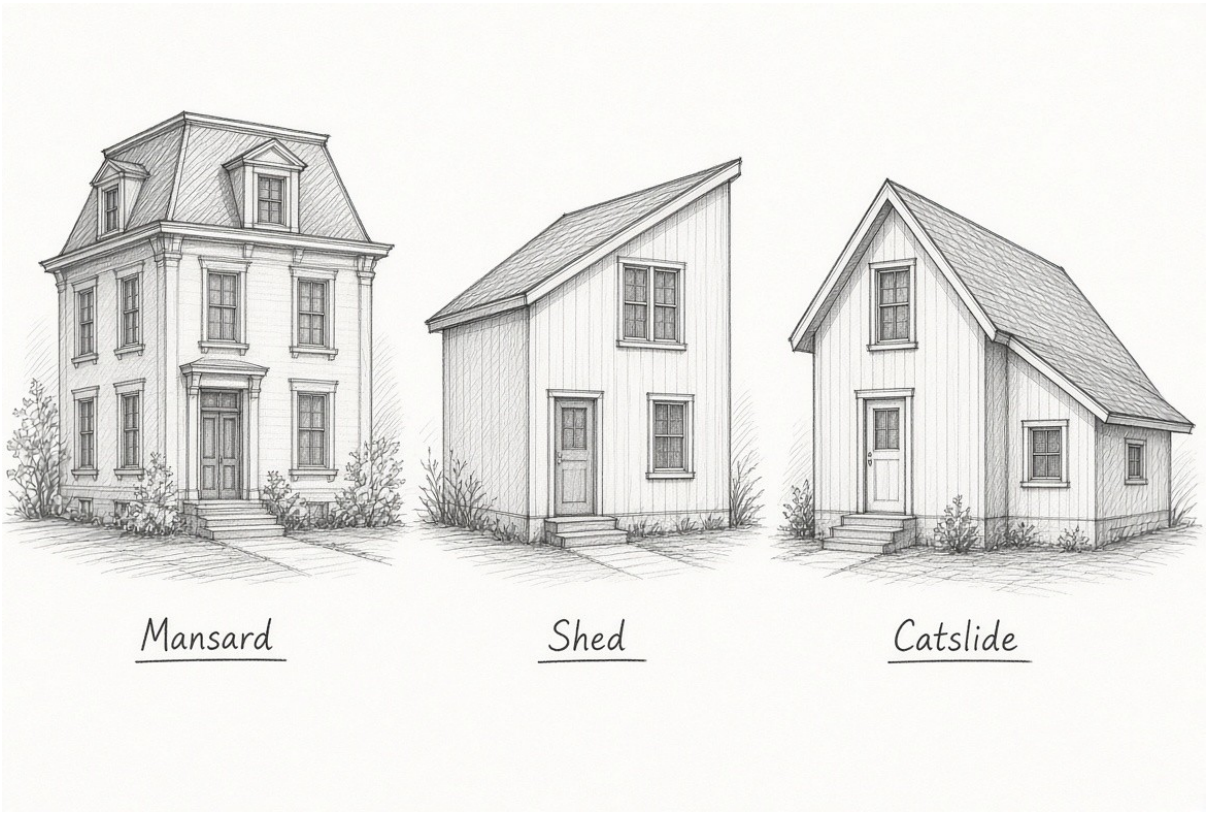
Aynı eksende yer alan birkaç bayrağın bir arada dalgalanması normaldir **, bir hata değildir**. 1900–1930 yılları arasında Bay Area’da inşa edilen binalar genellikle Craftsman tarzında olup, bunlara Shingle, Tudor Revival veya Colonial Revival unsurları da karışmıştır; bu dönemde bu tür bir harmanlama yaygın bir uygulamadır ve sütunlar metinde gerçekten ne yazdığını yansıtmaktadır.

4 Çatı ve kütle şekilleri

Çatı şekli, aksi takdirde kolayca karıştırılabilecek çeşitli mimari tarzlar arasında en güvenilir ayırt edici unsurdur; bu nedenle bunu yorumlamayı öğrenmek faydalıdır.



Şekil 1: Çatı, dört eğimli çatı ve gambrel çatı. Çatı en yaygın olanıdır; dört eğimli çatı, Prairie ve Fransız Normandiya mimari tarzlarının (ve Foursquare mimari biçiminin) tipik bir özelliğidir; gambrel çatı ise bu ontolojide yalnızca Hollanda Kolonyal mimari tarzına özgüdür.



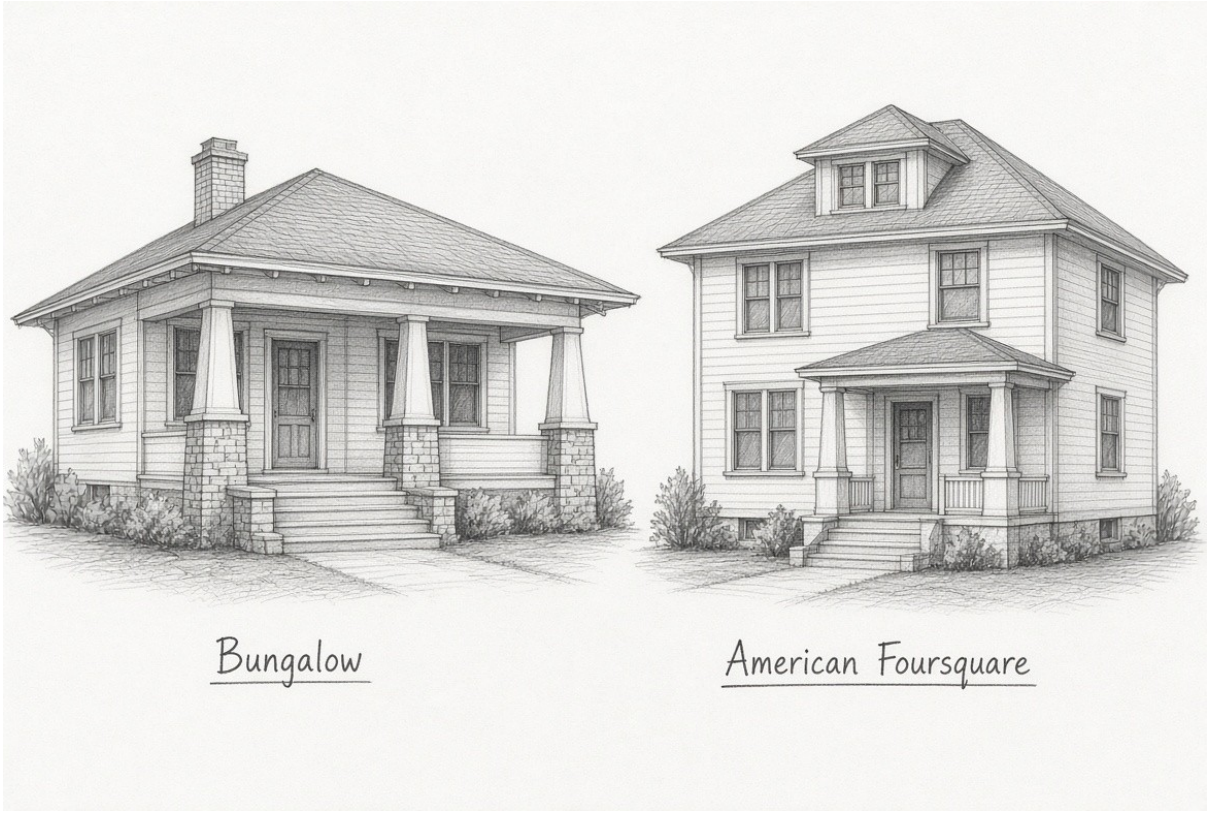
Şekil 2: Mansard, tek eğimli çatı ve kedi sırtı çatı. Mansard, ontolojide henüz yer almayan İkinci İmparatorluk tarzını tanımlar; tek eğimli çatı Sea Ranch ve Shed Tarzı'na aittir; kedi sırtı çatı ise İngiliz Kır Evi'nin ayırt edici özelliğidir.

Bu ayrımlardan ikisi gerçekten işe yarıyor:

- **Dik üçgen çatı ile dik dörtgen çatı** , **Tudor Revival** (üçgen çatı, genellikle yarı ahşap iskeletli) ile **Fransız Normandiya** (dörtgen çatı, genellikle yuvarlak giriş kulesi) tarzlarını birbirinden ayırır. Her ikisi de liste metinlerinde genellikle Tudor olarak anılır.
- **Catslide çatı**, **İngiliz Kır Evi** tarzını bu ikisinden ayırır.

Gable, hip, gambrel ve catslide detaylar olarak kaydedilir (shed ve mansard da öyle) ve ağırlık gerisini halleder: Bu ontolojide gambrel sadece Hollanda Kolonyal tarzı tarafından sahiplenildiğinden tam bir puan alır; hip ve catslide ise her biri iki stil tarafından sahiplenildiğinden yarım puan alır; gable ise dört stil tarafından sahiplenildiğinden çeyrek puan alır. Doğru sıralama budur. Gable, eyaletteki en yaygın çatı türüdür ve buna bağlı olarak çok az şey ifade eder. Gambrel en çok şey ifade eder, ancak yalnızca bu ontoloji içinde: Shingle Stili de bunu kullanır (bkz. Şekil 9), ki bu da `typical_detail/2`'a eklenmesi düşünülen bir adaydır.

Kütle (binanın genel üç boyutlu hacmi ve düzeni), en yaygın iki tarihi biçimi birbirinden ayırır:



Şekil 3: En yaygın iki tarihi yapı türü: bungalov ve Amerikan Foursquare.

Hiçbiri belirli bir mimari stili ima etmez. Bir bungalov, Craftsman, İspanyol veya sade inşaatçı tarzında olabilir; bir Foursquare ise Craftsman, Prairie, Kolonyal Canlanma ve yerel mimari tarzlarında da inşa edilebilir.

5 Hareketler

Üç tane var ve her biri farklı bir türde — ki bu da başlı başına dikkat çekici bir durum, çünkü bu, bunların çeşitli tarzların arasında yer almak yerine tek bir ekseni paylaşmalarının nedeni.

5.1 Sanat ve El Sanatları

19. yüzyılın sonlarında ortaya çıkan bir **İngiliz tasarım akımıdır**; belirli bir mimari tarzı ifade etmez: süslü Viktorya dönemi tasarımına ve seri üretime dayalı endüstriyel binalara karşı bir tepki olarak ortaya çıkmış olup, sadeliği, zanaatkarlığı, doğal malzemeleri ve çevresine uyumlu binaları ön plana çıkarır.

Bunu ifade eden birden fazla stil vardır; işte tam da bu nedenle bu tarz, akım ekseninde yer alır. Amerika'da bu tarzla en yakından ilişkilendirilen stil **Craftsman**'dır ve Kaliforniya'da ise çoğunlukla Craftsman bungalovudur —- ancak bir Greene ve Greene imzalı mükemmel bir bungalov, Stickley etkisindeki bir Foursquare evi ve iki katlı bir Arts and Crafts evi, hepsi Arts and Crafts tarzındadır ve bunların hiçbiri, bu kelimenin genellikle ifade ettiği kompakt bungalov değildir.



Şekil 4: Tek bir akım, üç ev ve bunların hiçbiri bu kelimenin genellikle tanımladığı kompakt bungalov değil — ilki, kendi biçimine aykırı olarak kullanılan bir terim olan "mükemmel bungalov"dur. Üçü de Arts and Crafts akımını yansıtıyor; form ekseni her birinin neye benzediğini gösterir, bu yüzden form, stilden ayrı tutulur.

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2 Viktorya Dönemi

Tam anlamıyla bir **dönem ve mimari akım olarak**, yaklaşık 1840–1910 yılları arasında, çeşitli süslü ve göz alıcı mimari tarzları kapsar — Kaliforniya'da özellikle İtalyan tarzı, Stick/Eastlake ve Queen Anne.

Beşinci eksen olmadığı için hareket ekseni üzerinde yer alır ve bu durum açıkça belirtilmelidir. San Francisco'daki ticari kullanımda "bir Viktorya tarzı" ifadesi, sanki bir stilmiş gibi kullanılıyor;

bu nedenle bu ifade çıkarılmalıdır; çünkü öyle değildir. Ayrıca, tarih aralığının Kraliçe Victoria'nın 1901'deki ölümünde sona ermediğine de dikkat edin — bu tarzlardaki evlerin inşası devam etti.

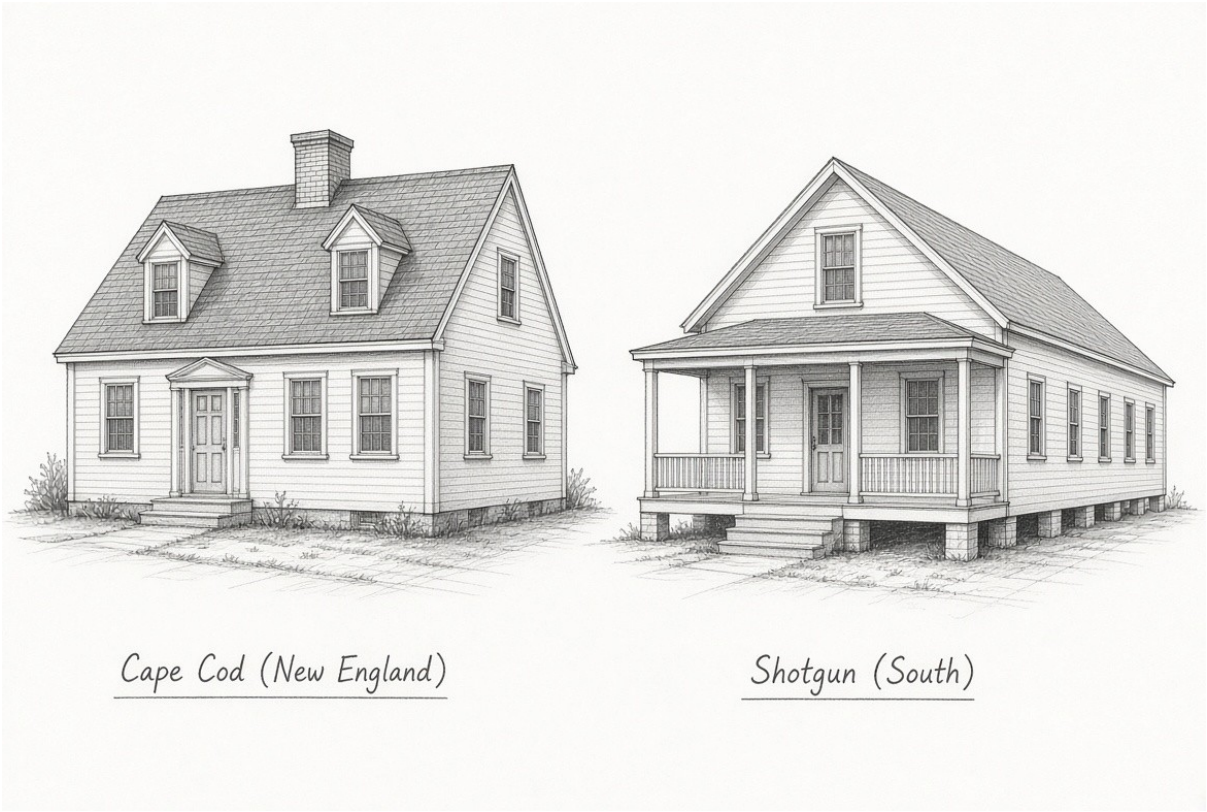


Şekil 5: Kaliforniya'daki bir emlak ilanında en sık rastlanan üç Viktorya dönemi stili. İtalyan tarzı düz cepheli ve konsollu; Stick ve Eastlake tarzlarında ise duvar boyunca uygulanmış tahtalar bulunur; Queen Anne tarzı ise bir kule ve ev çevresini saran bir sundurma ile düzensiz bir yapıya sahiptir. Bu aile, akım ekseninde yer alır çünkü sektör, "bir Viktorya tarzı"ndan sanki tek bir stilmiş gibi bahseder; oysa öyle değildir.

5.3 Bay Tradition

Üç nesildir süren bir **bölgesel gelenek**: boyanmamış sekoya ya da sedir ağacı, stil kılavuzundan ziyade arazinin özelliklerine göre şekillenen serbest planlar ve ithal malzemeler yerine bölgesel malzemelere verilen öncelik.

Uluslararası akımdan türeyen Midcentury Modern akımından farklıdır. Bu akım, bölgesel özelliklere sahip ve malzeme odaklıdır; genellikle mimarların tek seferlik çalışmalarından oluşur.



Şekil 6: Kaliforniya dışından bakıldığında bölgesel geleneğin ne olduğu. New England'ın Cape Cod ve Güney'in Shotgun mimari tarzları, bir stil kitabından ziyade yerel malzemeler, iklim ve inşaat geleneklerinin ürünüdür; oysa Bay Geleneği tam da bu anlamda bir stil kitabıdır. Bu ontolojide ikisi de yer almaz: bu ontoloji, bir Kaliforniya emlak ilanında muhtemelen adı geçecek olan tarzları kapsar.

6 Şu stiller:

6.1 Sanat ve El Sanatları serisi

Zanaatkar — 1900–1930, Kaliforniya'da oldukça yaygındır

Bu akımdan türeyen Amerikan tarzı, Kaliforniya'da çoğunlukla "Craftsman bungalov" olarak hayata geçirilmiştir. Uygulamalı süslemelerden ziyade gözle görülür el işçiliği.

- Açıkta kalan ahşap yapı — kirişler, destekler, kirişler, sağlam veranda direkleri
- Derin saçaklı, geniş, alçak veya orta eğimli çatı
- Kalın, konik veya kare sütunlar üzerinde göze çarpan veranda
- Genellikle sade alt kanatların üzerinde bulunan, çok bölmeli üst kanatlar
- Yerleşik dolaplar, banklar, kitaplıklar ve şömine köşeleri
- Doğal malzemeler — ahşap kiremit veya dış cephe kaplaması, nehir taşı, klinker tuğla

Ontolojinin bu bölümündeki tek kapsayıcılık: Bir "Craftsman"ın adlandırılması, aynı zamanda `movement_arts_and_crafts` değerini de belirler. Her "Craftsman", "Arts and Crafts"dır.

Prairie — 1900–1920, Kaliforniya'da nadir görülür

Wright'tan esinlenmiş, Craftsman akımıyla aynı döneme ait ve onun detaylarının çoğunu paylaşan — işte tam da bu nedenle detay ekseni herhangi bir üslup belirtmez.



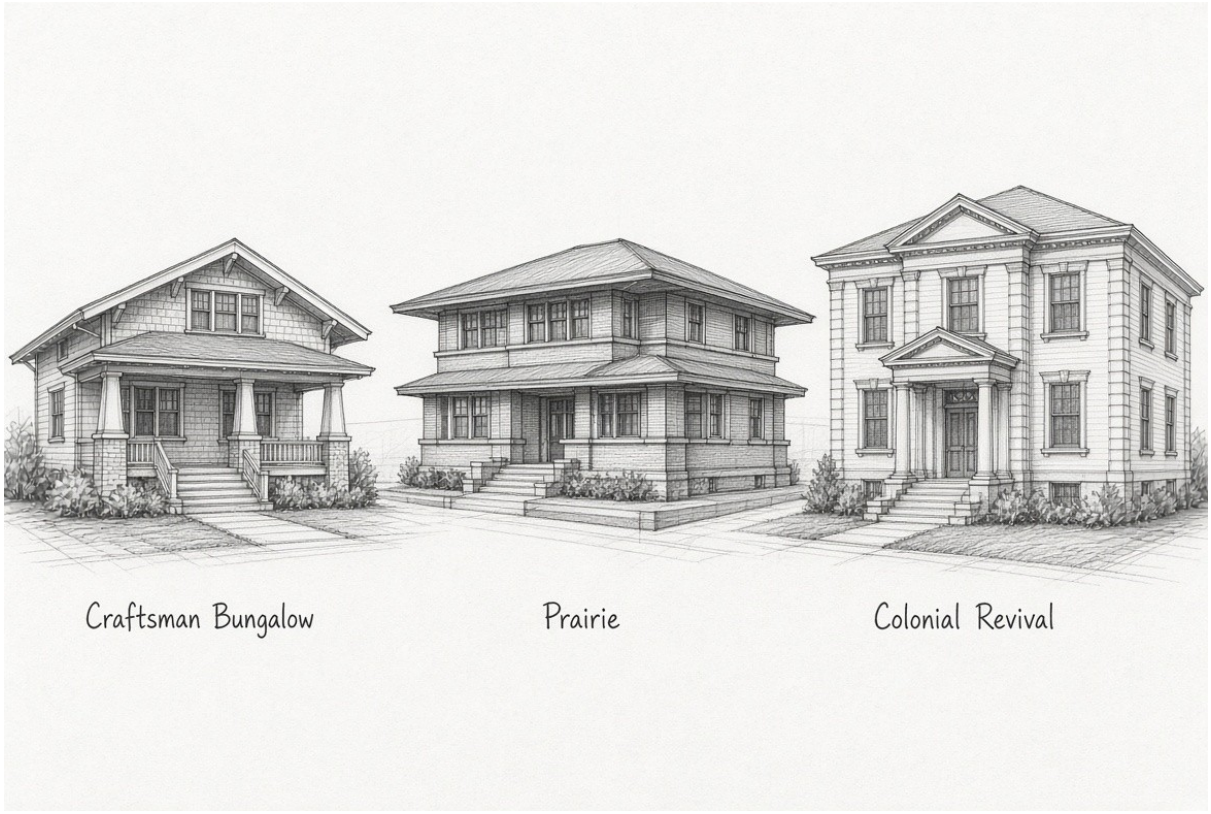
Şekil 7: Zanaatkarlığın en özenli örneği: Greene ve Greene imzalı Gamble Evi, Pasadena. Açıkta kalan kirişlerin üzerindeki derin saçaklar, kiremit kaplama ve açık uyku verandaları. Fotoğraf: Carol M. Highsmith Arşivi, Kongre Kütüphanesi, Baskı ve Fotoğraflar Bölümü (LC numarası 2013631616).

- Yatay hatların belirginliği; yüksekliğinden daha geniş bir kütle
- Geniş çıkıntılı saçaklara sahip, eğimi az olan dört eğimli çatı
- Genellikle sanat camı kullanılan pencere şeritleri
- Masif merkezi baca

Prairie, Arts and Crafts akımının bir ürünü DEĞİLDİR. Prairie Okulu, bu akımla paralel olarak gelişmiş ve ondan etkilenmiştir. Prairie'nin bu akıma ait olup olmadığı tartışmalıdır (Wright, Chicago Arts and Crafts Derneği'nin kurucu üyelerinden biriydi); ontoloji bunu bir etki olarak kayda geçirir, böylece bundan herhangi bir sonuç çıkarılmasın. Böyle bir sınırlandırma, her Prairie evinin Arts and Crafts akımını yansıttığını iddia etmesine yol açar, ancak tarih bu konuyu kesin olarak çözüme kavuşturmamıştır:

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```



Şekil 8: Benzer bir mimari iz bırakmış üç farklı tarz. Craftsman bungalov ve Prairie evi, derin saçaklar ve yatay vurguya dayanan Arts and Crafts stilinin özelliklerini paylaşır; ancak yalnızca Craftsman bu akımı tam anlamıyla yansıtır; Prairie ise bu akımdan etkilenmiş olarak kaydedilmiştir. Daha sonra "Dönem Canlanışı" başlığı altında ele alınacak olan Kolonyal Canlanışı ise bunun tam zıttıdır: simetri, klasik detaylar ve resmi bir giriş; bu mimari biçime ilişkin tanımlamalarda sıklıkla aynı kelimeler kullanılır.

6.2 Bay Area bölgesel hattı

Yaklaşık yetmiş yıllık bir süreyi kapsayan üç nesil — First Bay, Second Bay ve Sea Ranch — daha önce tek bir başlık altında toplanmıştı. Bu üçü de " `movement_bay_tradition`" akımını oluşturmuştur. İlk olarak ele alınan Shingle Stili, bu akımla ilişkilidir ancak onu tanımlamaz.

Shingle Stili — 1880–1910

Düzensiz kütle üzerine gerilmiş kesintisiz bir ahşap kiremit kaplama, detayları yüzeye tabi kılar. Duvarlar ve çatı üzerinde kesintisiz kiremit kaplama · düzensiz, asimetrik kütle · asgari düzeyde süsleme, yüzeye açılmış açıklıklar.

Kuzey Kaliforniya'daki İlk Körfez Geleneği ile yakından bağlantılı olan ve bu geleneğin bir parçası olarak değil, ona " `related`" olarak kaydedilen bu gelenek, söz konusu tarzdan esinlenir; ancak bu nedenle bir Shingle Style evi, Körfez Geleneği'ne ait bir eser sayılmaz.

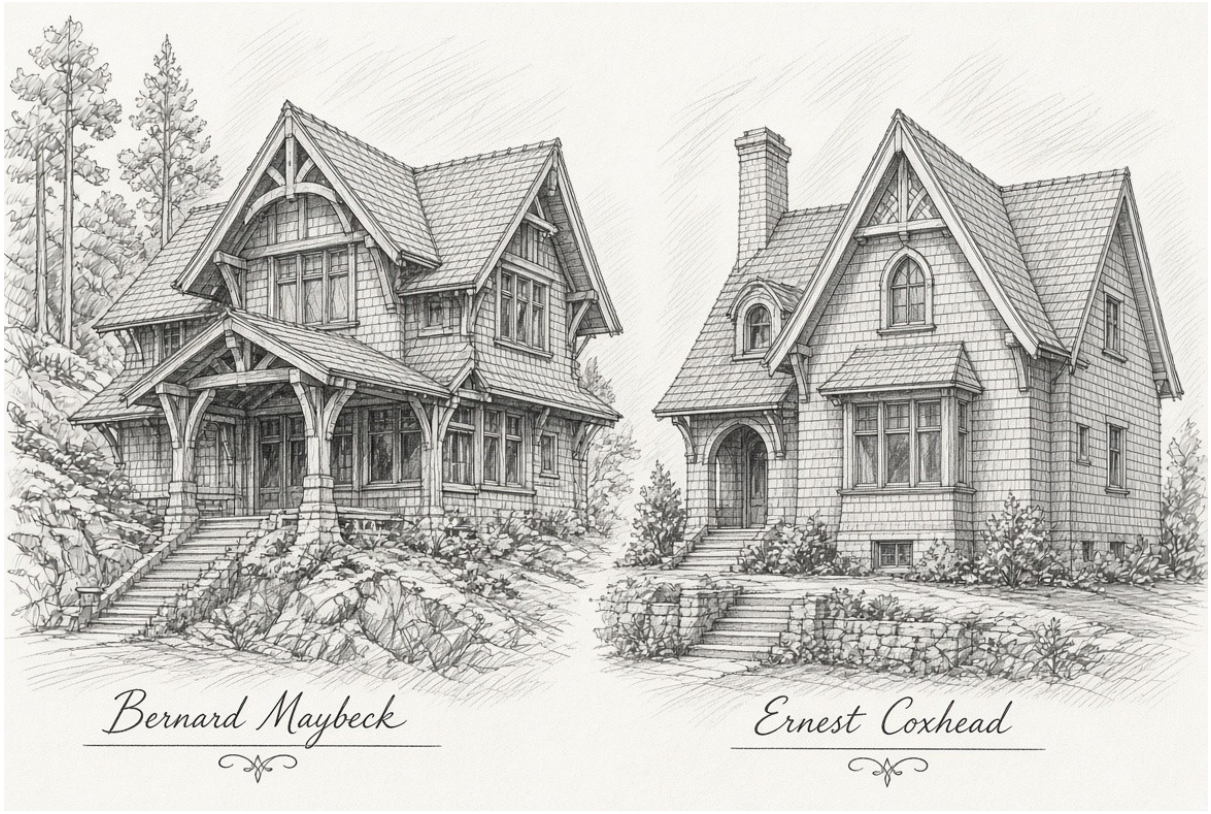
Mevcut konut stoğu, emlak ilan metinlerinde yansıtıldığından daha iyi bir şekilde temsil edilmektedir. Bu tarz, Bay Area'nın eski mahallelerinde görülse de, emlakçılar nadiren bu adı kullanır — bu tür bir ev, "Craftsman", "Edwardian" olarak ya da sadece kiremitleriyle tanımlanır. Dolayısıyla, " `style_shingle`" sütunundaki düşük sayı, mevcut binalardan çok ilan metnindeki kelime dağarcığı hakkında daha fazla bilgi vermektedir.



Şekil 9: Shingle Stili: Kaplama, duvarlar, çatı ve çatı pencereleri üzerinde kesintisiz bir şekilde uzanır ve kütle, düzenli olmaktan ziyade düzensiz bir yapıya sahiptir. Süslemeler asgari düzeyde tutulur; açıklıklar ise yüzeye oyulmuş şekildedir.

First Bay Geleneği — 1890 civarı–1920

Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk ve kısmen Julia Morgan. Arts and Crafts akımıyla ve Shingle Stiliyle yakından bağlantılı; manzaraya uyarlanmış yerel mimari. Berkeley ve Oakland tepeleri.



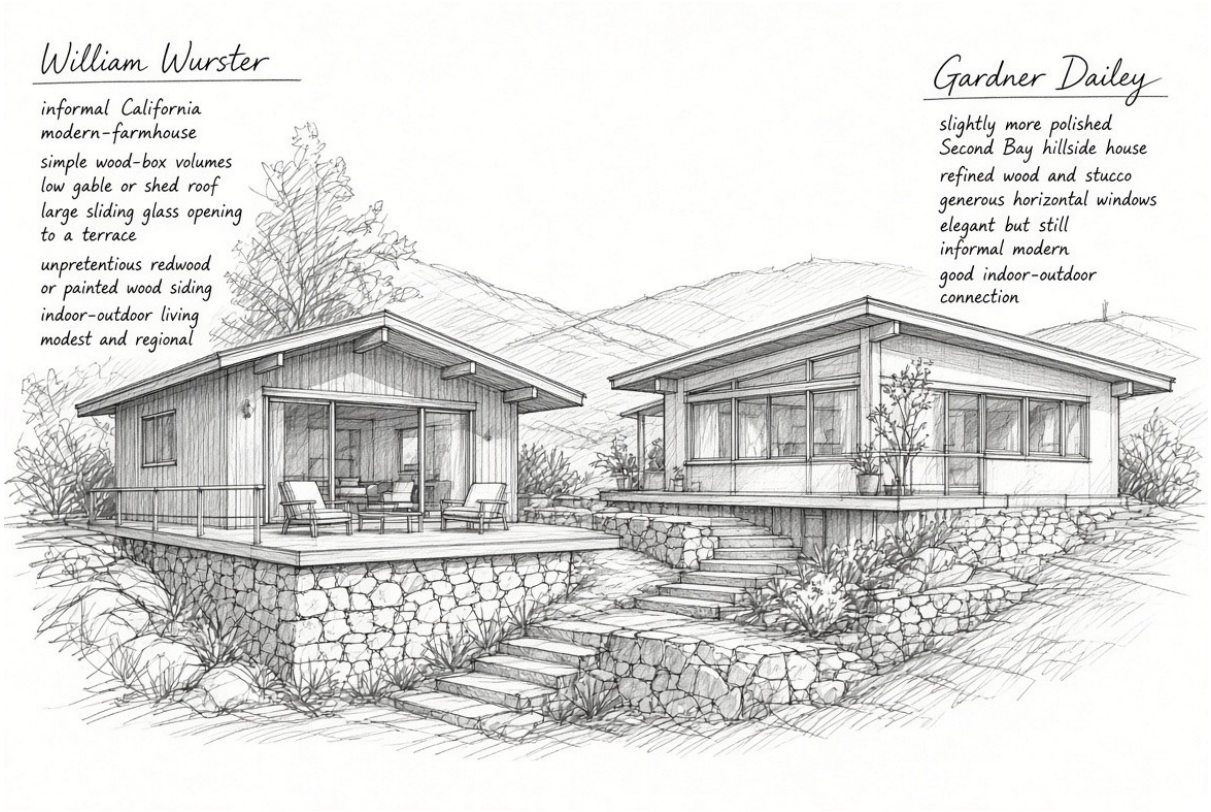
Şekil 10: Maybeck ve Coxhead tarzındaki First Bay geleneği: boyanmamış shingle kaplama, göze çarpan kalın ahşap kirişler ve bir stil kılavuzundan ziyade ormanlık bir yamacı takip eden bir plan.



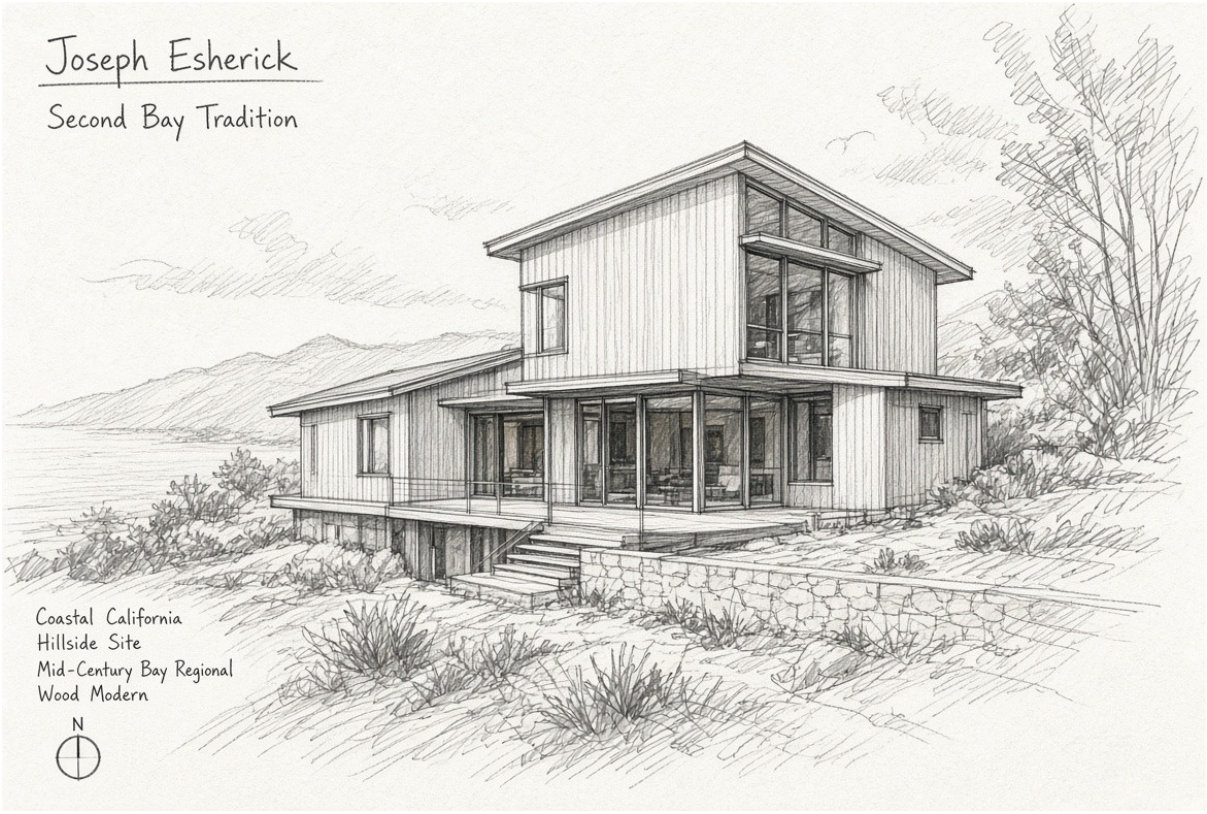
Şekil 11: Polk ve Morgan'ın tarzındaki aynı gelenek; burada klasik detaylar, yöresel malzemelerle birlikte ölçülü bir şekilde kullanılmaktadır. Çizimler, belirli evlerin kayıtlarından ziyade, her bir mimarın çalışmalarının niteliklerini yansıtmaktadır.

Second Bay Geleneği — 1930 civarı–1965

William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. Daha yalın, bölgesel, ahşap odaklı modernizm. **"Bay Bölgesi stili" denildiğinde genellikle kastedilen işte bu kuşağıdır**.



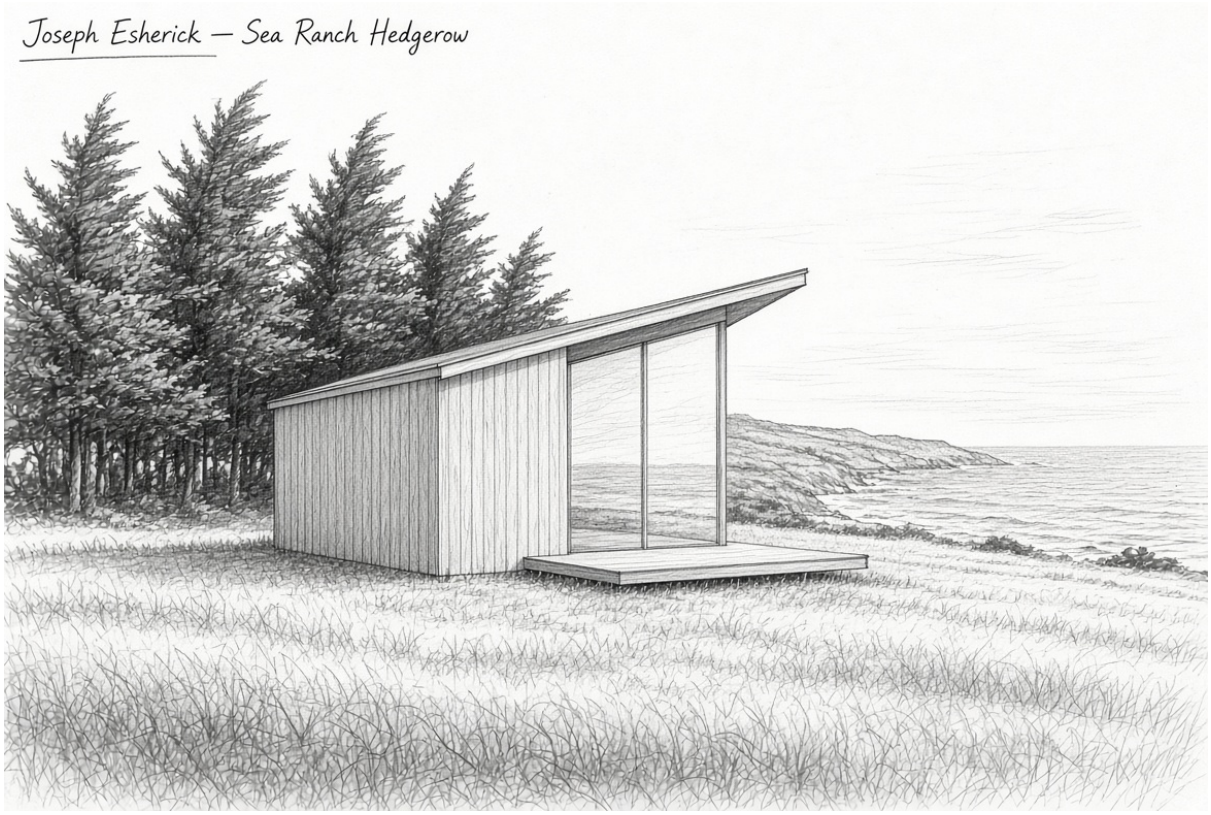
Şekil 12: Wurster ve Dailey tarzındaki İkinci Körfez Geleneği. Açıklamalar çizimciye aittir. Her ikisi de ahşap ağırlıklı ve gayri resmidir; bir cephe sunmak yerine bir terasa açılır; ikisi arasında Dailey'in tasarımı daha özenli bir görünümdedir.



Şekil 13: Esherick, aynı gelenek kıyıya da taşınmış: dikey tahtalar, tek eğimli çatı ve derin çıkıntılar altında tutulan camlar. Bu çizgi buradan Sea Ranch'e kadar uzanıyor.

Sea Ranch — 1963 civarı ve sonrası

Esherick ve MLTW — Moore, Lyndon, Turnbull, Whitaker — Halprin'in peyzaj planıyla birlikte. Bölgeselciliği miras alır, ancak İkinci Gelenek ile eşanlamlı değildir. Tek eğimli çatılar, boyanmamış dikey dış cephe kaplaması, saçak veya süsleme yoktur.



Şekil 14: Esherick tarzında bir Sea Ranch: Tek bir tek eğimli çatı altında, boyanmamış dikey tahtalardan oluşan sade bir kutu; kenarları süslemesiz olarak düz kesilmiş; bir selvi çitinin rüzgâr almayan tarafına yerleştirilmiş; çatı, denize bakan cam cepheye doğru yükseliyor. Konumu, binanın kendisi kadar tasarımın da önemli bir parçasıdır.



Şekil 15: Sea Ranch'taki MLTW: Rüzgârdan uzak tutan eğimli çatıların altında, uçurumun yamacından aşağıya doğru kademeli olarak uzanan, on konuttan oluşan *bir* bina. Boyanmamış dikey tahtalar, kenarları düz kesilmiş, saçak ya da süsleme yok ve pencereler doğrudan duvara açılmış. Binanın konumunu Halprin'in peyzaj planı belirliyor.

6.3 Viktorya dönemi ailesi

`movement_victorian`'i ayarlayan üç alt tür ve buna ek olarak, kasıtlı olarak bunu yapmayan bir dönem.

Kraliçe Anne — 1880–1910

En yaygın alt tür; San Francisco'da herhangi bir ek tanımlama olmaksızın "Viktorya dönemi" denildiğinde genellikle kastedilen budur.

Asimetrik cephe ve karmaşık çatı çizgisi · köşe kulesi · etrafı saran sundurma yuvarlatılmış sütunlarla · çatı uçlarında desenli kiremitler · süslü ahşap oymalar.

İtalyan tarzı — 1855–1890

San Francisco'da oldukça yaygındır; özellikle Mission ve Western Addition semtlerindeki düz cepheli ve eğimli çıkıntılı sıra evlerinde.

Köşeli korniş, genellikle derin · yüksek ve dar pencereler, sıklıkla yuvarlak kemerli · parapetin arkasında düz veya çok az eğimli çatı · eğimli veya dik köşeli çıkıntılar.

Stick / Eastlake — 1870–1895

Altındaki çerçeveyi vurgulayan — ya da süsleyen — dikey ve çapraz çıtalar kullanılmıştır. İtalyan tarzı ile Kraliçe Anne tarzı arasında bir geçiş niteliğinde olup, genellikle her ikisiyle de



Şekil 16: Queen Anne: Eureka'daki Carson Malikanesi, kereste baronu William Carson için 1884–86 yıllarında inşa edilmiştir. Bir cephesinde kule, karmaşık çatı çizgisi, desenli kiremitler ve sarmal süslemeler bulunmaktadır. Fotoğraf: Carol M. Highsmith Arşivi, Kongre Kütüphanesi, Baskı ve Fotoğraflar Bölümü (LC numarası 2011632002).

harmanlanmıştır.

Edward dönemi — 1901–1920, ***ebeveyn yok***

20. yüzyılın başlarında inşa edilmiş konut yapılarını ifade eden, özellikle San Francisco'da kullanılan bir Bay Area emlak ve koruma terimi. **Viktorya döneminin bir alt türü değildir**: bu, o dönemden sonraki dönemi ifade eder ve San Francisco'da fiilen 1906 sonrası yeniden inşa sürecinin mimarisini ifade eder.

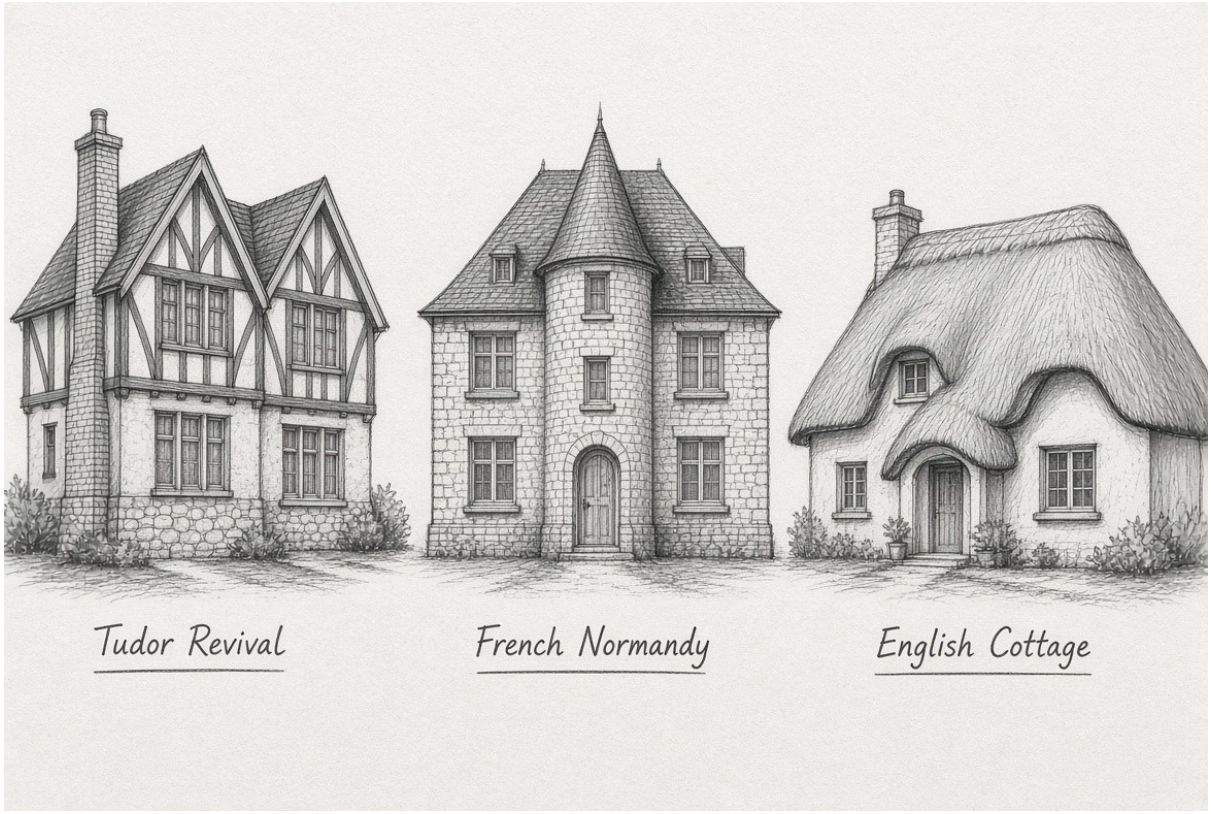
Daha çok bir **dönem tanımlaması olup, belirgin bir biçimsel üslup değildir** — genellikle geç Viktorya dönemi eserlerinden daha sade olup, çoğu zaman Klasik Yeniden Canlanma, Craftsman veya geçiş dönemine ait detaylar içerir. Sınıflandırıcılar bunu sabit bir nitelik kümesi olarak değerlendirmemelidir; bu nedenle bu tarzın bir üst kategorisi yoktur ve tipik detayları da azdır.



Şekil 17: Bay Area'da kullanılan "Edwardian" terimi: bir dönemdir, bir stil değildir. Buradaki detaylar Klasik Canlanma tarzındadır, ancak aynı tanım, aynı yıllara ait daha sade ve Craftsman tarzından etkilenen yapıları da kapsar; bu nedenle ontoloji, bu terime bir üst kategori atamamış ve çok az tipik detay belirtmiştir.

6.4 Dönemsel Yeniden Canlandırma

En sık yanlış etiketlenen grup ve doğru bir şekilde etiketlenmesi en önemli olan etiketler.



Şekil 18: İlan metninde “Tudor” olarak özetlenen üç dönemsel canlanma tarzı ve çatı tiplerinin ayırt edilişi şöyledir: Yarı ahşap iskeletli dik bir GABLE çatı Tudor Revival; yuvarlak bir giriş kulesi olan dik bir HIP çatı Fransız Normandiya; girişin üzerinde alçaktan uzanan ve ahşap iskeleti olmayan bir çatı ise İngiliz Kır Evi'dir.

Tudor Revival — 1910–1940

Dik eğimli, **öne bakan çatı cepheleri** · sıva veya tuğla ile doldurulmuş ahşap iskeletli duvarlar · gruplar halinde dizilmiş uzun ve dar kanatlı pencereler · devasa baca.

Kaliforniya'daki emlak ilan metinlerinde, dik çatılı herhangi bir “Period Revival” tarzı evden bahsedilirken yordam olarak aşırı sıklıkla kullanılan bir terimdir. Genellikle yerine geçtiği iki ifade:

İngiliz Kır Evi — 1920–1940

Küçük, asimetrik, pitoresk. **En belirgin eksiklik, ahşap iskelet yapısının olmamasıdır; en belirgin özellik ise**, girişin üzerinden alçakta, bazen baş yüksekliğine kadar uzanan **eğimli çatıdır**. Kemerli tahta giriş kapısı.

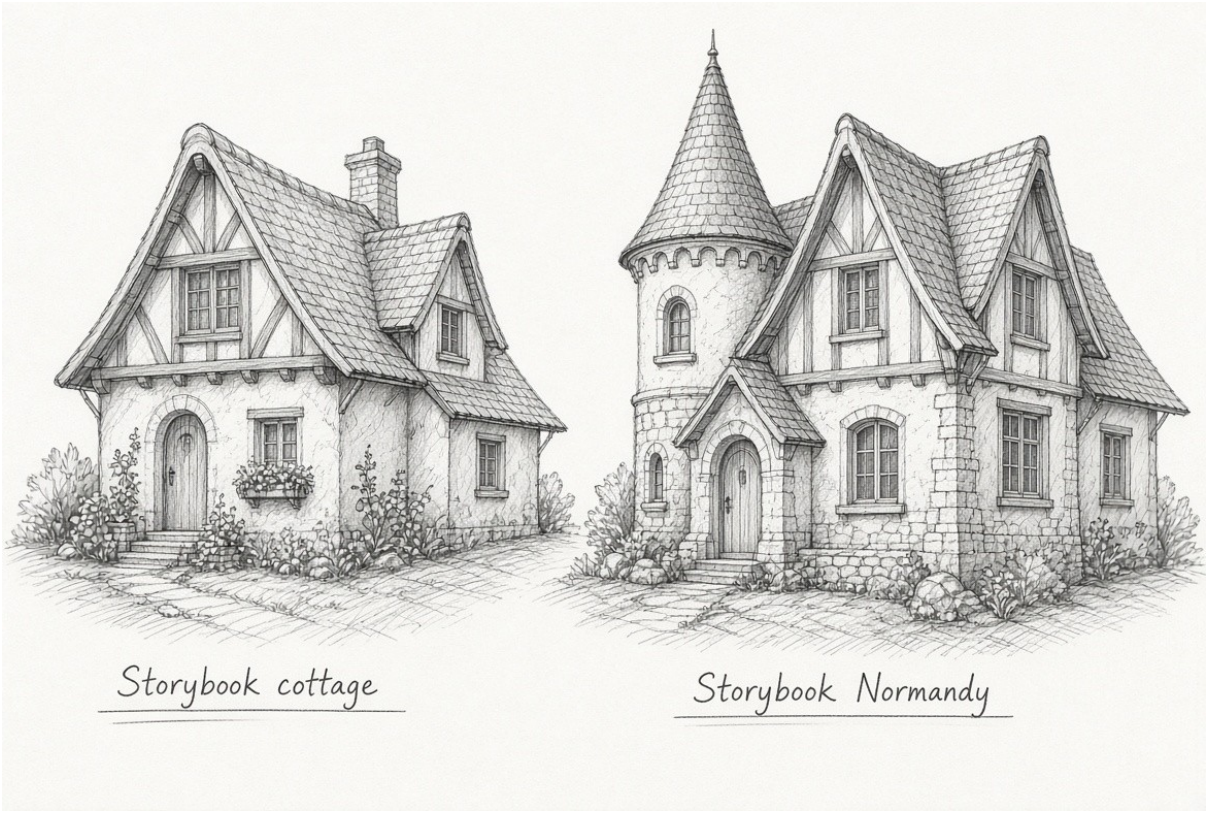
Fransız Normandiya — 1920–1940

Dik eğimli dörtgen çatı — Tudor tarzından en belirgin ayrım · yuvarlak veya çokgen giriş kulesi, genellikle merdiveni barındırır · tuğla, taş veya sıva.

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

Hikâye Kitabı — 1920–1940

Kasıtlı olarak tuhaf: abartılı çatı hatları, sahte saz çatı, kuleler, eğri büğrü detaylar. Gerçek bir Bay Area ve Güney Kaliforniya üslubu — ancak bu ifade aynı zamanda belirsiz bir pazarlama sloganıdır ve "masal kitabı cazibesi" hiçbir şeyi kanıtlamaz.



Şekil 19: Ev ölçeğinde bir "Storybook" tarzı ve bu etiketin diğer iki tarzla örtüşmesinin nedeni budur. Soldaki kulübe, abartılı bir şekilde hayal gücüyle tasarlanmış bir İngiliz kulübesidir; sağdaki ise Fransız Normandiya tarzı kulelerini benimsemiştir. Her ikisini de "Storybook" yapan şey, kaynak stil öğeleri değil, kasıtlı olarak yaratılan teatralitedir.



Şekil 20: Bu deyimin en uç noktasına taşınmış hali: dalgalı şekilli sahte saz çatı, bir kule, ölçüsüz bir baca ve bunların hiçbirinde yapısal bir unsur yok. Bu tür evler nadirdir ve genellikle simge niteliğindedir; ancak bu kelimenin pazarlama amaçlı kullanımı öyle değildir.

Kolonyal Revival — 1890–1955

Ortalanmış girişi olan simetrik cephe · klasik giriş çerçevesi · dengeli çift kanatlı pencereler. **Yalnızca "Revival" kelimesini paylaşan İspanyol Kolonyal Revival tarzıyla karıştırılmamalıdır** — bkz. Bölüm 12.

Hollanda Kolonyal Tarzı — 1895–1940

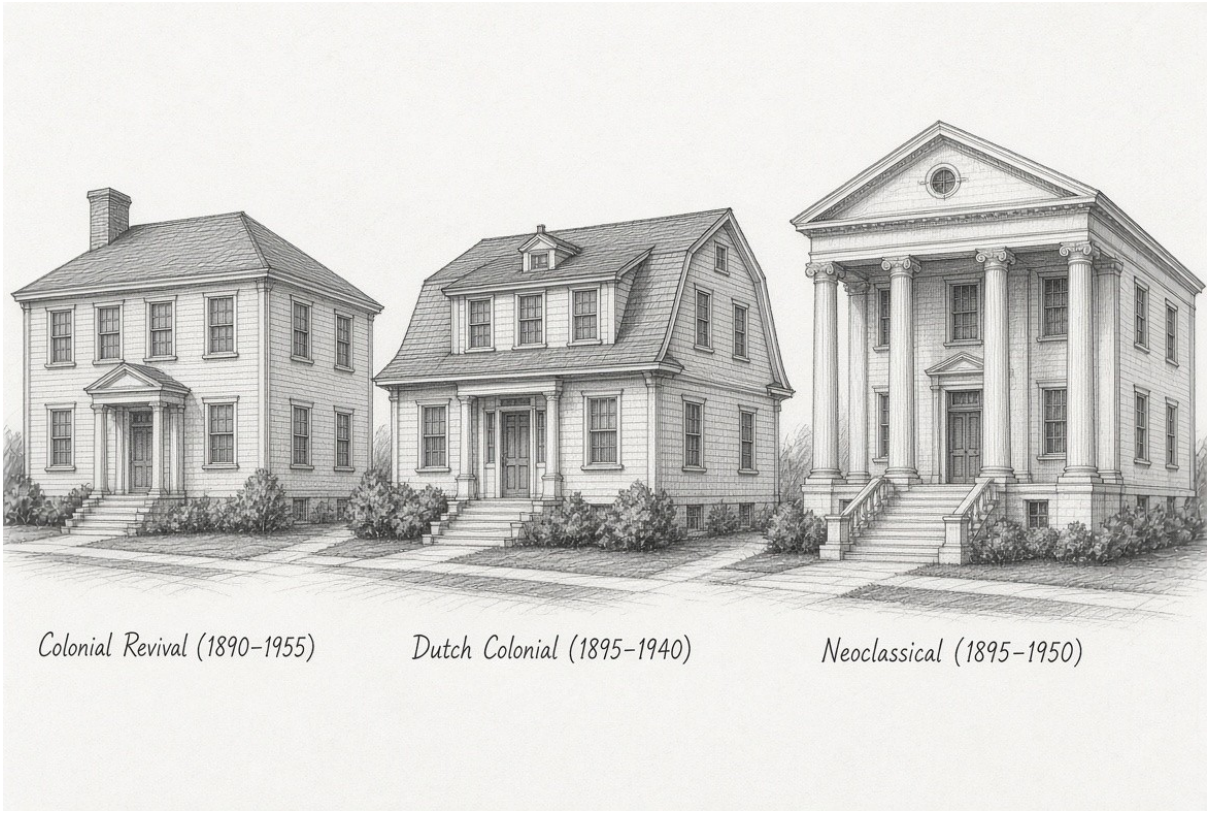
Bu ontolojide yalnızca Dutch Colonial tarafından kapsanan **gambrel çatı**, simetrik Georgian tarzından türetilmiş formla pek az ortak noktaya sahiptir; bu nedenle ayrı bir kategori olarak ele alınmaktadır. Tam genişlikte tek eğimli çatı penceresi.

Neoklasik — 1895–1950

Klasik mimari dilini, yerel ölçekte aynen aktarmak yerine yeniden canlandırır: sütunlu ve alınlıklı tam boy portiko, katı simetri.



Şekil 21: Masalsı bir yapı: Beverly Hills'te "Cadının Evi" olarak bilinen Spadena Evi. Abartılı, sarkık çatı çizgisi, bu mimari tarzın en belirgin özelliğidir. Fotoğraf: Carol M. Highsmith Arşivi, Kongre Kütüphanesi, Baskı ve Fotoğraflar Bölümü (LC numarası 2013632128).



Şekil 22: Klasik mimariden türetilen üç stil ve bunları birbirinden ayıran özellikler. Hepsinde simetri ve kanatlı pencereler ortak bir özelliktir; gambrel çatı, bu ontolojide bu özelliği tek başına barındıran Hollanda Kolonyal stilini işaret ederken, portikonun ölçeği ise Neoklasik stili belirler. Kolonyal Canlanma stili bu dil unsurlarını konut ölçeğinde yansıtırken, Neoklasik stil ise bunları yeniden üretir.

6.5 İspanyolca kökenli grup

Kasıtlı olarak bir üst kavramdan yoksun dört **kardeş**: aralarındaki sınırlar gerçekten tartışmalı ve bir aile kavramı uydurmak, bu alandaki uzmanların paylaşmadığı bir sınıflandırma getirecektir. En son ele alınan Toskana, beşinci bir kardeş değil, bunların yanında kaydedilmiş daha geç dönem bir bölge dilidir. Kronoloji, bu konuyu anlamanın en net yoludur.

Mission Revival — yaklaşık 1890–1915

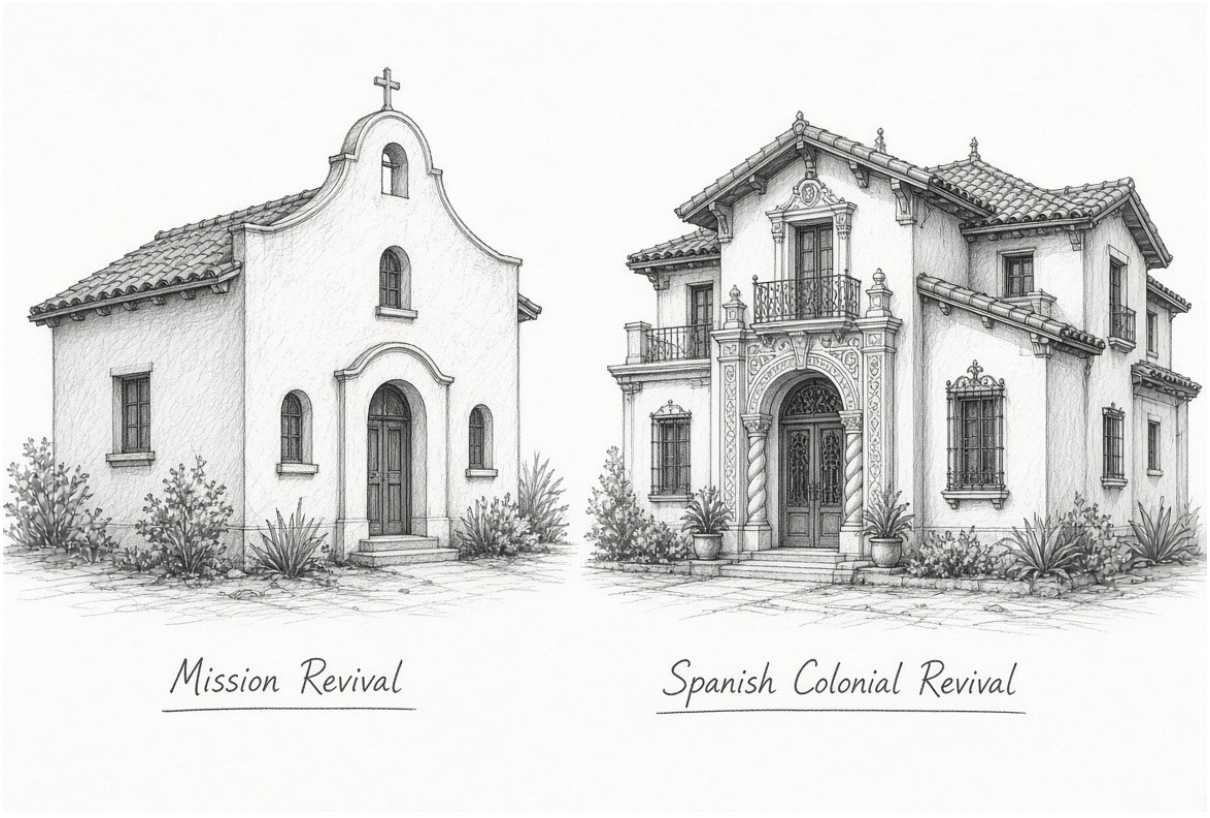
Bu grubun **ilki**; kelime dağarcığını doğrudan Kaliforniya misyonlarından almıştır. Sonrakilerden daha yalın ve daha eskidir.

Eğrisel şekilli parapet — *espadaña* çatı ucu · kemerli sundurma veya geçit · süslemesiz geniş yüzeylere sahip düzgün sıva · dört yapraklı pencere.

İspanyol Kolonyal Revival tarzı — yaklaşık 1915–1940, oldukça yaygın

Mission Revival akımının yerini alan, daha geç ortaya çıkan, daha geniş kapsamlı ve çok daha ayrıntılı bir üslup; bu üslup, yalnızca misyonlardan ziyade İspanya ve Latin Amerika'dan esinlenmiştir.

Beyaz veya krem rengi sıva · çıkıntısı az olan, eğimi düşük kırmızı kil kiremit çatı · kemerli açıklıklar · ferforje ızgaralar ve küçük balkonlar · asimetrik kütle düzeni, genellikle bir avlu etrafında.



Şekil 23: Bu grubun ilk ikisi arasında, ayırt edici özellikler açısından karşılaştırıldığında genellikle ikincisi geride kalır. Mission Revival tarzı sade bir tarzdır; şekillendirilmiş parapet ve süslemesiz sıva unsurlarını misyon binalarından alır. İspanyol Kolonyal Revival ise, onu yerini alan daha geç dönem ve çok daha ayrıntılı bir mimari dildir: oymalı çerçeveler, ferforje ve asimetrik kütle düzeni.



Şekil 24: İspanyol Kolonyal Revival Tarzı: George Washington Smith tarafından tasarlanan Casa del Herrero, Montecito. Beyaz sıva, çıkıntısı az olan alçak eğimli kil kiremit çatı, ferforje balkon ve bir avlu. Fotoğraf: Carol M. Highsmith Arşivi, Kongre Kütüphanesi, Baskı ve Fotoğraflar Bölümü (LC numarası 2013634667).

Akdeniz Revival Tarzı — 1915–1940 civarı

Daha geniş kapsamlı ve daha eklektik, genellikle daha büyük ölçekli olup, İtalyan ve Rönesans kaynaklarını İspanyol kaynaklarıyla harmanlamaktadır. **İspanyol Kolonyal mimariyle arasındaki sınır tartışmalı ve belirsizdir** — bu makale aksini iddia etmemektedir.

Monterey — 1830'lar–1940'lar

Kaliforniya'ya özgü bir özellik ve aynı adı taşıyan iki şey. Tarihi " *Monterey Colonial*" (1830'lar–40'lar) , İspanyol/Meksika tarzı kerpiç mimarisiyle Anglo-Amerikan ve Yeni İngiltere unsurlarının bir karışımıdır — Monterey'deki Larkin Evi bu tarzın prototipidir. *Monterey Revival*i (1920'ler–40'lar) ise daha sonraki bir canlanma örneğidir ve çoğunlukla spekülatif inşaatçılar tarafından inşa edilmiştir.

Tek bir tanımlayıcı her ikisi için de geçerlidir, çünkü MLS metinleri bu ikisini neredeyse hiçbir zaman birbirinden ayırmaz ve Kaliforniya'da "Monterey" yazan bir ilan, neredeyse her durumda "revival" tarzını ifade eder.



Şekil 25: Bu grubun son ikisi. Akdeniz Revival tarzı, İspanyol kaynaklardan olduğu kadar İtalyan ve Rönesans kaynaklarından da esinlenen, daha büyük ve daha resmi bir tarzdır: kemerli bir lojja, korkuluklar, simetri. Monterey Revival ise tek bir özelleyle tanımlanır: Anglo-Amerikan tarzındaki bir yapı üzerinde cephenin genişliği boyunca uzanan, konsollu ikinci kat balkonu.

Tuscan — 1985 civarı–2010

Kaliforniya tarzı mimari. Kalın dokulu sıva · yığma taş kaplama · kemerli girişler · eskitilmiş görünümlü yüzeyler · öne çıkan cepheye bakan garaj.

Akdeniz tarzına katılmayıp ayrı bir tarz olarak kaydedilmiştir; zira bu, bir modelin Akdeniz tarzından ayrı olarak test edebileceği belirgin bir pazar dönemidir; bu durum, stilistik kökeninden çok değerleme açısından daha önemlidir.



Şekil 26: Monterey Kolonyal Tarzı: Monterey'deki Larkin Evi, 1835–37 yıllarında inşa edilmiş, yukarıda adı geçen prototip. İkinci katın tüm genişliğini kaplayan bir balkonun altında kerpiç yapı. Fotoğraf: Robert W. Kerrigan, 13 Mayıs 1936. Tarihi Amerikan Binaları Araştırması, Kongre Kütüphanesi (HABS CAL,27-MONT,9--2).

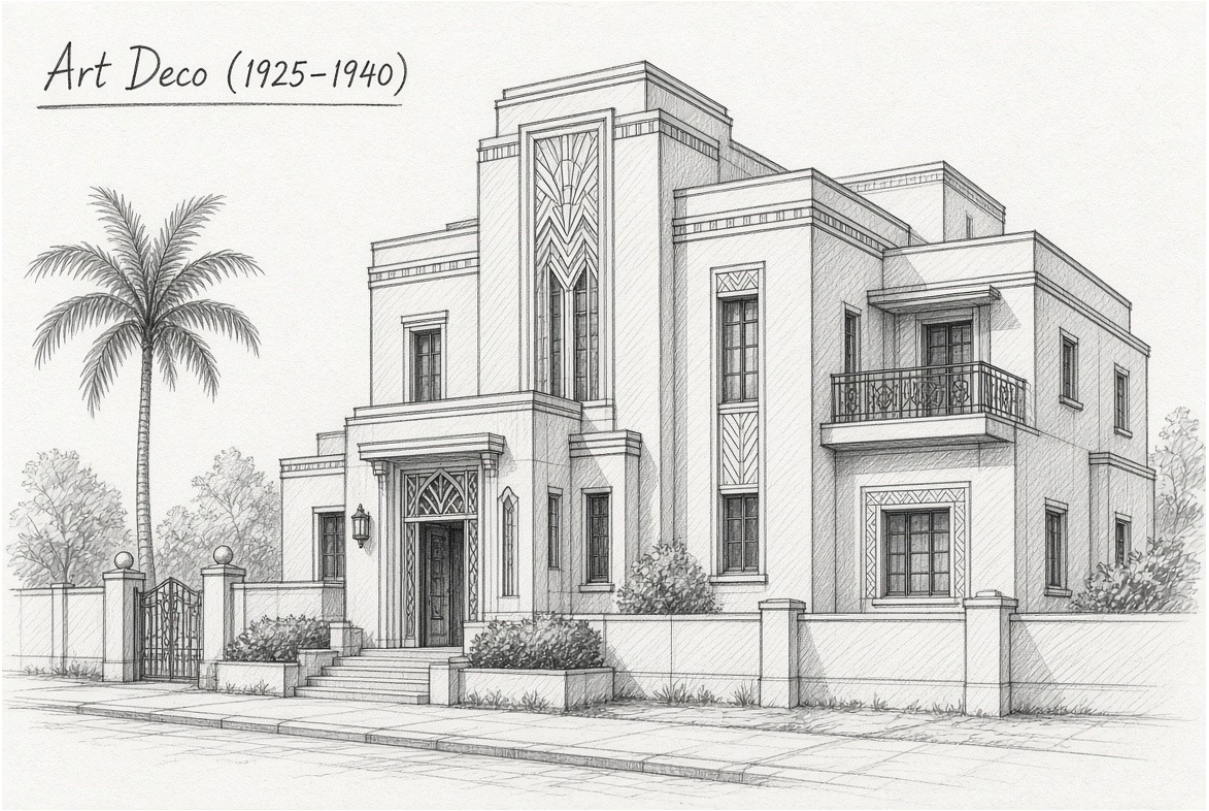


Şekil 27: Toskana mimari dilinin unsurları: dokulu sıva, yığma taş, kiremit çatı, kemerli açıklıklar ve bir kule. 1985 ile 2010 yılları arasındaki toplu konut mimarisi, bu unsurları spekülatif ölçekte kullanır ve eskizde gösterilmeyen, öne çıkan cepheye bakan garajı da ekler. Ontoloji, kökenlerden ziyade dönemi kaydeder; çünkü bir modelin test edebileceği şey, o dönemdir.

6.6 Modern ürün serisi

Art Deco — 1925–1940

Dikey vurgu · kademeli veya geriye çekilmiş kütle düzeni · zikzak ve şevron süslemeleri.



Şekil 28: Art Deco: Bina kütlesi yukarı doğru yükselir ve süslemeler dikey olarak uzanır. Buradaki her süsleme öğesi – kapının üstündeki çıkıntı, zikzak desenler, güneş ışınları – gözü binanın tepesine doğru çeker.

Streamline Moderne — 1930–1945

Art Deco akımının yatay çizgilerle devamı niteliğinde olan ve okyanus gemilerinden esinlenen **bir tarz**. Yuvarlak köşeler · yatay hız çizgileri · cam bloklar, gemi penceresi tarzı pencereler, boru şeklinde korkuluklar · düz çatı, düzgün pastel renkli sıva.

Bu iki stil sık sık birbiriyle karıştırılır, ancak birbirlerine hiç benzemezler: Art Deco dikey ve süslemeliyken, Art Moderne yatay ve düzgündür.

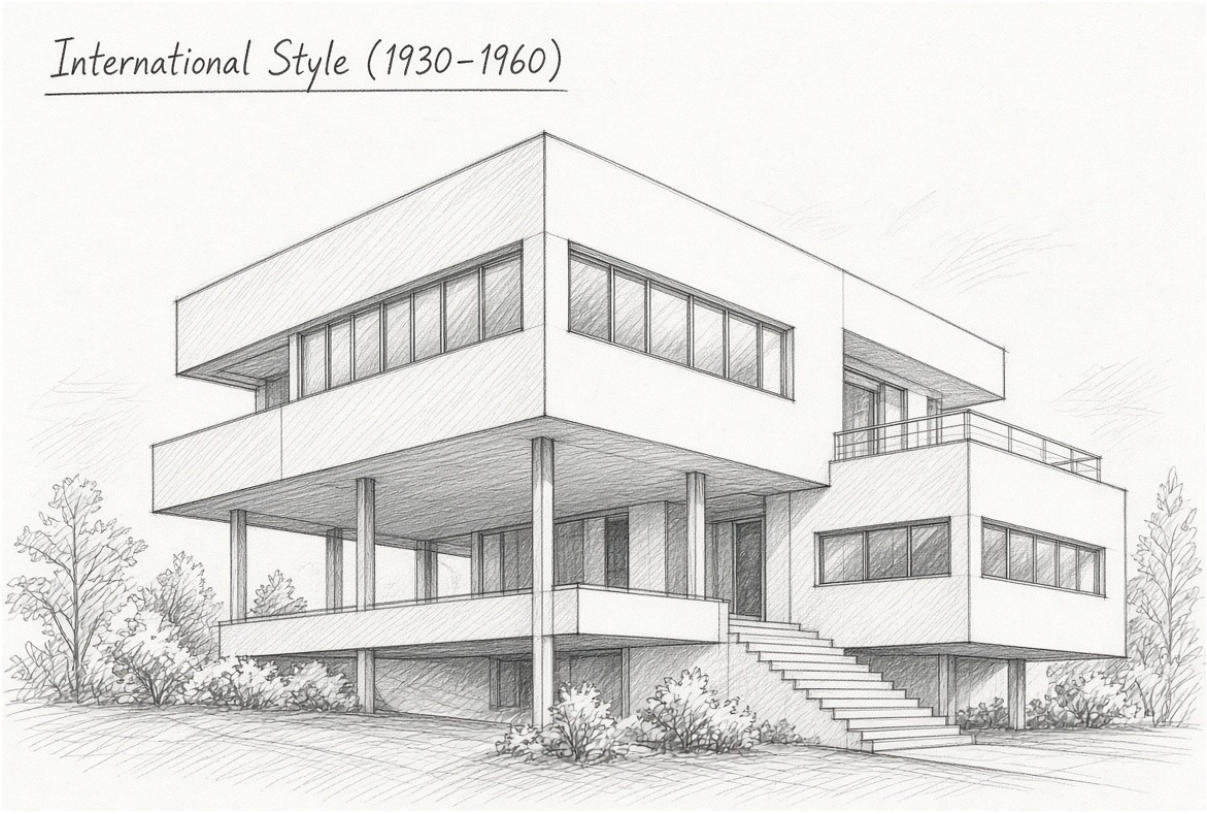


Şekil 29: Streamline Moderne, yatay çizgilerin hakim olduğu bir akım: köşeler yuvarlatılmış, bina çevresinde bir şerit uzanıyor ve porthole ile cam bloklarda denizcilik unsurlarına yapılan atıflar açıkça görülüyor.

Uluslararası Stil — 1930–1960

Neutra ve Schindler aracılığıyla Kaliforniya'ya ulaşan Avrupa modernizmi. Düz çatı, saçak yok, süsleme yok · düzgün, kesintisiz beyaz duvar yüzeyi · şerit pencereler ve konsollar.

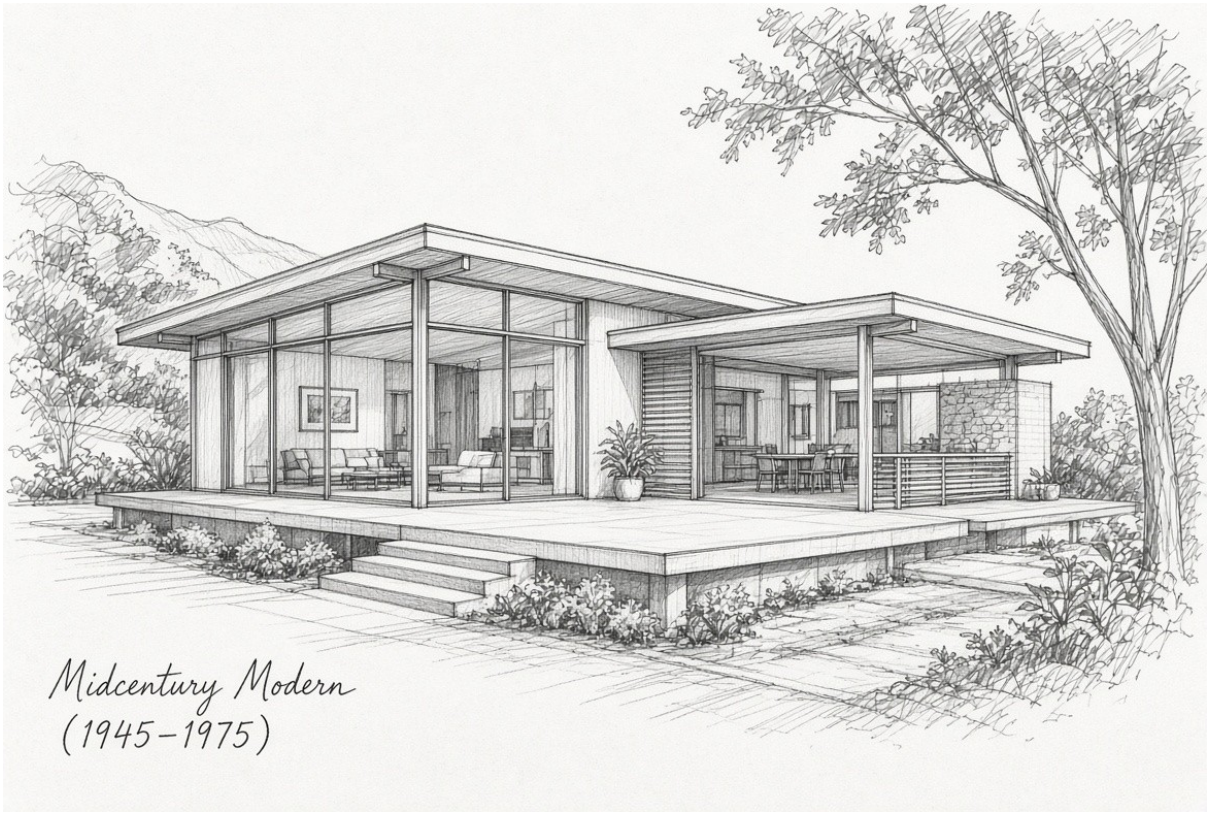
Kasıtlı olarak mekânsızlık — bu da onu, bölgeselci ve ahşap odaklı "Bay Geleneği"nden ve daha sonraki, daha evsel bir Amerikan gelişimi olan "Midcentury" akımından ayırır.



Şekil 30: Kaliforniya'ya ulaşan Uluslararası Stil: saçak bulunmayan düz bir çatı, kesintisiz beyaz bir yüzey, şerit pencereler ve sütunlar üzerinde yükselen bir üst kat. Bu mimari tarzda, bulunduğu yere atıfta bulunan hiçbir unsur yoktur; asıl mesele de budur.

Midcentury Modern — 1945–1975, oldukça yaygın

Açık plan · alçak yatay kütle · genellikle zeminden tavana kadar uzanan geniş cam yüzeyler · yüksekte yer alan pencereler · açıkta bırakılmış direk ve kirişler · geniş çıkıntılı, düz veya alçak eğimli çatı .



Şekil 31: Yüzyıl Ortası Modern: direk ve kiriş yapısı, zemine kadar uzanan camlar ve aynı seviyedeki bir terasa uzanan yaşam alanı. Çatı, üstte duran bir kütle olmaktan ziyade, ince bir düzlem olarak desteklenmektedir.

Eichler — 1949–1974

Joseph Eichler'in toplu konut modernizmi. **Aslında bir mimari tarzdan ziyade bir inşaat yöntemidir**; ancak sektörde bu terim bir mimari tarzı tanımlamak için kullanılır ve Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael ve Walnut Creek'teki Eichler evlerine daha yüksek bir fiyat biçilir — mimari tarihçilerin ne diyeceği bir yana, bu durum bir değerleme ontolojisinde kendine özgü bir tanımlayıcıya sahip olması için yeterli bir nedendir.

Açık kirişli direk-kiriş yapısı · sade sokak cephesinin ardındaki özel arka bahçelere uzanan tavandan tabana camlar · merkezi atriyum girişi · radyant ısıtmalı zemin döşemesi.



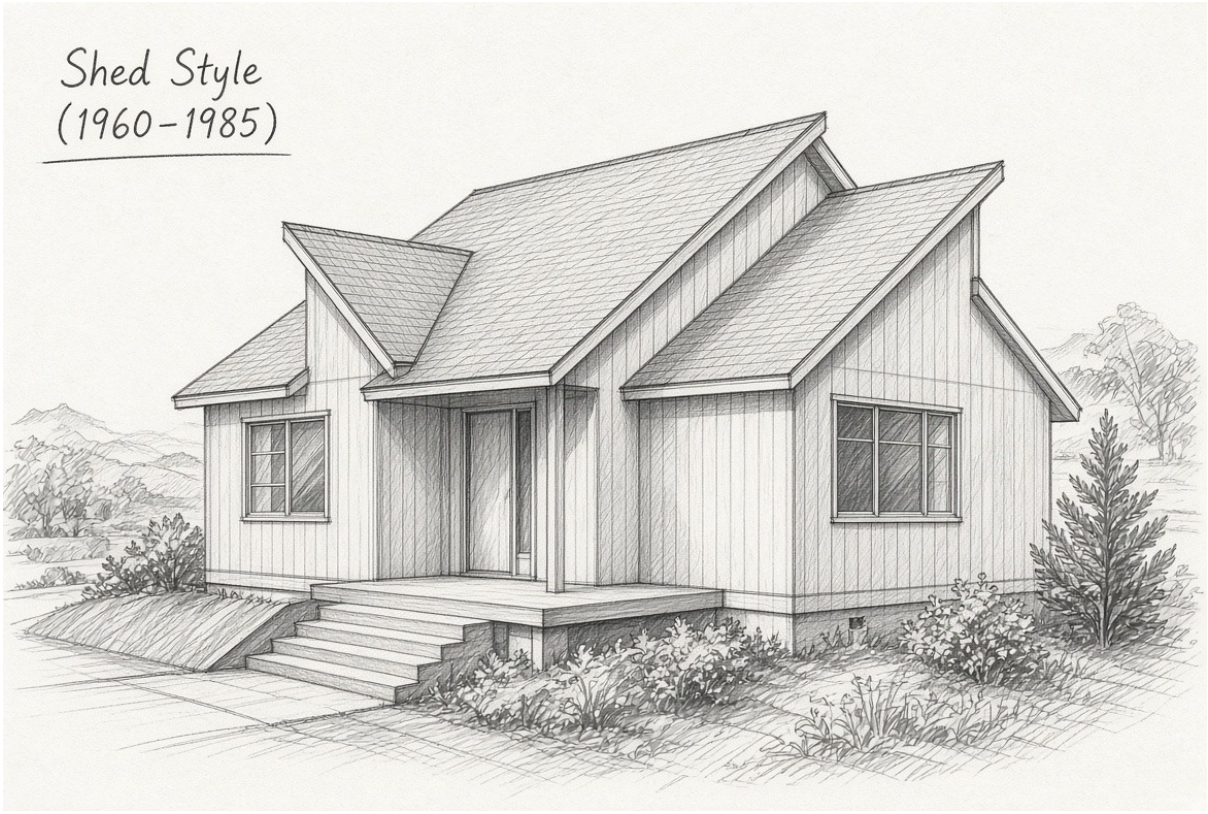
Şekil 32: Sokaktan bakıldığında bir Eichler: dikey tahtalardan oluşan yalın bir cephe, bir garaj ve bir kapı. Camlar tamamen içe doğru yönlendirilmiş, yalnızca açıklıktan görülebiliyor; bu nedenle bu yapı türü, cepheden olduğu kadar plan üzerinden de kolayca tanınabiliyor.

Shed Stili — 1960–1985

Birbirine farklı açılarda birleşen birkaç tek eğimli çatı · dikey ahşap kaplama · minimal süsleme · kasıtlı olarak mekâna uyumlu. Sea Ranch, bu tarzın bir eşanlamlısı olmaktan ziyade, en seçkin örneğidir.



Şekil 33: Toplu konut olarak Midcentury Modern: Palm Springs'te Alexander Construction Company tarafından inşa edilen bir ev. Alçak yatay kütle, açık kirişler üzerinde duvarın ötesine uzanan sığ katlanmış çatı, perde duvarın üzerindeki clerestory camları, girişte bir breeze-block paneli ve garaj yerine bir araba garajı; toplu konut modernizmi sadece Eichler'e ait değildi. Fotoğraf: Carol M. Highsmith Arşivi, Kongre Kütüphanesi, Baskı ve Fotoğraflar Bölümü (LC numarası 2010630222).



Şekil 34: Kulübe Stili: Dikey tahtaların üzerine farklı açılarda birbirine yaslanmış tek eğimli çatı yüzeyleri; çıkıntılar sığ ve detaylar sade. Kompozisyonun kendisi süs unsurudur; üzerine hiçbir şey eklenmemiştir.

6.7 Savaş sonrası yerel mimari ve sonrası

Minimal Geleneksel — 1935–1950, oldukça yaygın

Büyük Buhran'ın son dönemleri, savaş yılları ve hemen sonrasına ait, süslemeden neredeyse yoksun, kompakt ev — **savaş sonrası dönemde yaygınlaşan "Ranch" tarzının doğrudan öncüsü olan** ve Kaliforniya'da son derece yaygın olan bu ev türü, göz alıcı olmadığı için çoğu stil listesinde dikkat çekici bir şekilde yer almamaktadır.

Kompakt, genellikle tek katlı · düşük veya orta derecede çatı eğimi, dar saçaklar · tek ayırt edici özelliği olarak ön tarafa bakan, iz bırakmış bir üçgen çatı.

> **Sınırlama**. Bu, bir sınıflandırma terimidir. Emlakçılar "ilk ev" veya "1940'lardan kalma kır evi" gibi ifadeler kullanır; bu nedenle bu işaretleyici, ilan metninden nadiren tetiklenir ve yapısal verilerden (inşa yılı, küçük taban alanı, tek katlı) türetilmesi çok daha uygundur.

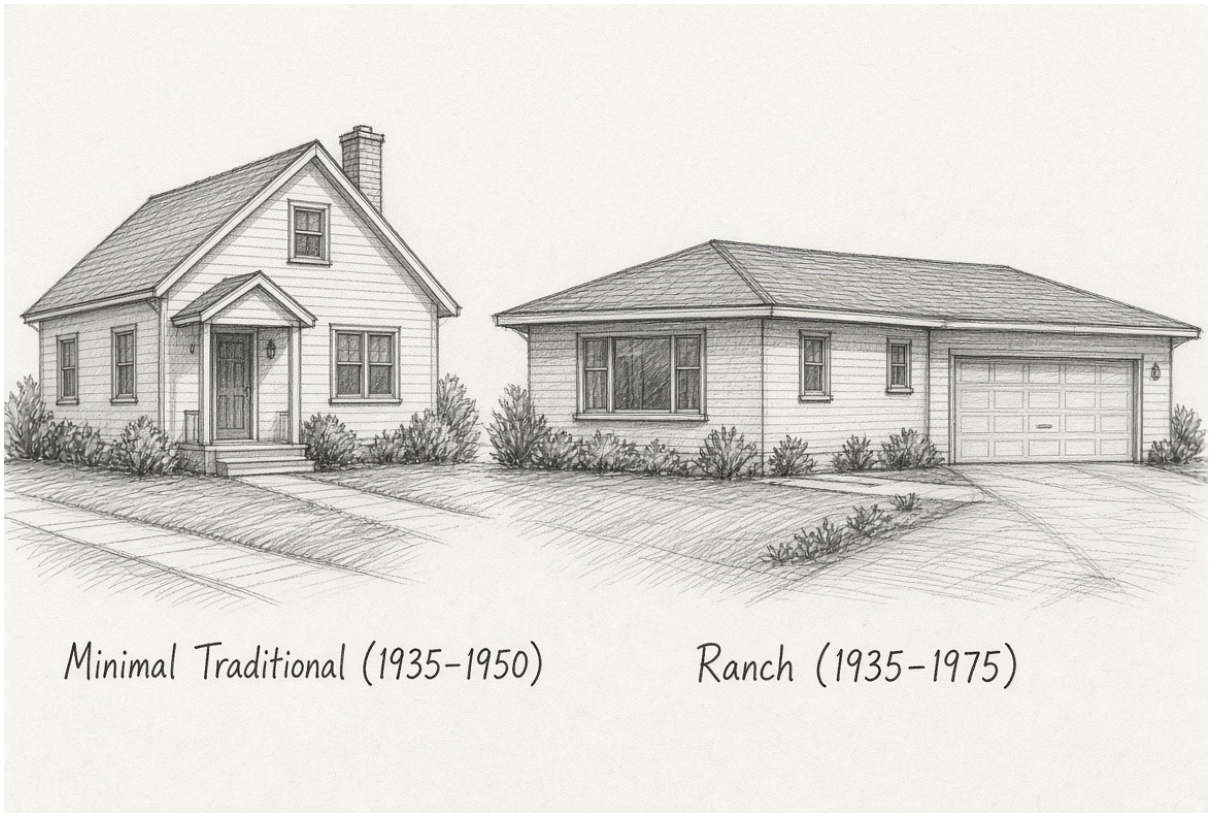
Ranch — 1935–1975, oldukça yaygın

Hem bir üslup hem de bir biçimdir; bu ikisi, birbirinden ayrı oldukları için ayrı ayrı kaydedilir:

	_tarzı çiftlik	_Çiftliği'nden
1953 yapımı çiftlik evi	✓	✓
2020 yılına ait çağdaş, tek katlı ev planı		✓

	_tarzı çiftlik	_Çiftliği'nden
Çiftlik tarzından esinlenilmiş iki katlı ev	✓	

Uzun, alçak, yere yakın · geniş saçaklı, alçak eğimli çatı · sokağa bakan bitişik garaj · manzara penceresi · arka verandaya açılan iç-dış mekan düzeni.



Şekil 35: Kaliforniya'daki konut stokunda en yaygın iki mimari tarz; aynı zamanda eski banliyölerde en sık birbiriyle karıştırılan ikili. Minimal Geleneksel tarz, kompakt bir yapıya sahip olup, kısa saçaklara ve sembolik bir üçgen çatıya sahiptir; Çiftlik Evi ise uzun, geniş saçaklı ve bitişik garajın etrafına inşa edilmiştir.

Modern Çiftlik Evi — 2010'dan itibaren

Gerçek anlamda çağdaş bir stil diline sahip olup, esinlendiği kırsal yerel mimari biçimden farklı bir yapıdır. Genellikle beyaz veya çok koyu renkli tahta ve çıta kaplama · dik kenetli metal çatı · siyah çerçeveli pencereler · büyük ve sade çatı cepheleri.

1900 yılına ait bir çiftlik evi, stilden yoksun bir yapıdır; 2021 yılında inşa edilen bir yapı ise genellikle stil sahibi olup, hiçbir zaman bir çiftlik olmamıştır.

Neo-Eklektik — 1980'den itibaren, oldukça yaygın

Tarihi motifleri bir tanesine bağlı kalmadan bir araya getiren banliyö mimarisi: tek bir cephede çeşitli mimari akımlardan parçalar, karışık kaplama, göze çarpan çıkıntılı garaj. 1980'den sonra inşa edilen her şeyi "Çağdaş" olarak nitelemekten çok daha iyi.

> **Kısıtlama**. Acenteler bu kelimeyi asla yazmazlar; dolayısıyla bu kelime fiilen yalnızca ticaret veya değerleme metinlerinde geçecektir.



Şekil 36: Son zamanlarda ortaya çıkan bu iki tarz ve onları birbirinden ayıran fark. Modern Farmhouse, tek bir ölçülü stil dilini benimser: tahta ve çıta kaplama, metal çatı, sade çatı cepheleri. Neo-Eklektik ise birden fazla stilden ödünç alır ve hiçbirine bağlı kalmaz; bu, bir eleştiri değil, tarzın tanımıdır.

Çağdaş — 1960'tan itibaren, oldukça yaygın

Tarihi bir canlanma akımına bağlı kalmak yerine, **inşaatın yapıldığı dönemde** geçerli olan mimari dilini öne çıkaran tasarım.

> **Bu terim, yapının inşa edildiği tarihte sabitlenir: o tarihte güncel olduğu anlamına gelir**. 1975 yılında Kaliforniya'da inşa edilmiş bir ev, doğru bir ifadeyle "Çağdaş"tır ve on yıllar geçse de bu niteliğini yitirmez. Bir "Çağdaş" ev, tarihsel öğelerden de esinlenebilir; dolayısıyla "tarihsel unsurlar içermemesi" gibi bir yorum, çok katı bir yaklaşımdır.

7 Formlar:

Beş tane var ve bunların hiçbiri belirli bir üslubu ima etmiyor.

form	tanım
`bungalow`	Alçak, kompakt, tek veya bir buçuk katlı, genellikle göze çarpan bir ön verandaya sahip
`foursquare`	Kutu şeklinde iki katlı yapı, ortasında çatı penceresi bulunan alçak kırma çatı, binanın tüm genişliğini kaplayan sundurma, her katta dört oda
`ranch`	Uzun, alçak, tek katlı

form	tanım
`farmhouse`	Kırsal yöresel mimari biçimi — genellikle bir sundurma içeren ve sonradan eklemeler yapılmış, basit çatı uçlu yapı
`hacienda`	Bir avlu planı: tek katlı, geniş ve ferah, odalar açık bir avlunun etrafında yer alıyor

`hacienda` bu eksende kasıtlı olarak yer almaktadır. Kaliforniya MLS metinlerinde bu kelime, İspanyolca kökenli ve geniş, yayılan anlamını taşıyan hemen hemen her şeyi ifade ettiğinden, herhangi bir üslupsal ima taşımamaktadır.

8 Ayrıntılar:

Kapsamlı olmaktan ziyade ayırt edici gücü nedeniyle seçilen kırk dört bayrak. `stucco` ve `low-pitched roof` adresleri değerlendirildi ve reddedildi: bu bayraklar Kaliforniya'daki hemen hemen her şeyde yer alıyor ve sinyal yerine gürültü yaratacaktı. Çatı şekli bir istisnadır ve kayıtlara geçmiştir: üçgen çatı, sıva kaplama kadar yaygındır, ancak ağırlıklandırma sistemi bunu çatıya çeyrek puan vererek dengelerken, tek bir stilin özelliği olan gambrel çatı ise tam bir puan alır.

group	ayrıntılar
Sanat ve El Sanatları	açıkta kalan_kirişler, kutu şeklinde_kirişler,_inç kalınlığında inşa edilmiş, konik_sütunlar, derin_saçaklar, diz_destekleri, nehir_kayası, taş_ayakları, bölünmüş_aydınlatma, sanat_camı, lambri, pencere_koltuğu
Viktorya dönemi	taret, balık pulu_kiremitleri, oymalı süslemeler, konsollu_korniş, binayı çevreleyen_sundurma, çıkıntılı_pencere, gömme_kapılar, mansart_çatı
Tudor / masal kitabı	_'in yarısı kadar kalınlıkta ahşap iskele
İspanyolca / Misyon / Monterey	kil_kiremit_çatı, misyon tarzı_parapet, kemerli geçit, kemerli_açıklıklar, dövme_demir, avlu, ikinci_kat_balkon, kerpiç
Modern	direk_ve_kiriş, atriyum, zemin_–_tavan_cam, yüksek pencere, radyant_döşeme, şerit_pencereler, cam_blok
Dış cephe kaplaması ve çatı şekli	tahta_ve_çıta, kiremit_dış cephe kaplaması, tek eğimli_çatı, üçgen_çatı, dört eğimli_çatı, gambrel_çatı, kedislay_çatı, porte_cochere

8.1 Ayrıntılar bir delildir, kanıt değildir

Bu, ontolojideki en önemli kuraldır. **Hiçbir ayrıntı, stil bayrağını veya form bayrağını belirlemez** — tek bir istisna dışında: " *gambrel*" kelimesi tek başına " `style_dutch_colonial`" **bayrağını** da belirler — çünkü aynı kelime dağarcığı tüm stiller arasında paylaşılır:

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].
```

```
?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

Beş Viktorya dönemi detayını sıralayan ve herhangi bir stil adı belirtmeyen bir açıklama, stil bayraklarını **sıfır olarak** ayarlar. Bu detayların bir stil oluşturup oluşturmadığı bir değerlendirme meselesidir ve program bu kararı değerleme mühendisine (VE) bırakır — ancak gözlemlenen detayların değerlenmesine ilişkin bölümde bunun nasıl yapılacağı açıklanmaktadır.

9 İlişkiler ve her birinin lisans kapsamı

Ontoloji, altı tür ilişkiyi kaydeder. **Bunlardan yalnızca biri çıkarım yapılmasına olanak tanır**. Bu ayrım, tasarımın tamamının güvenlik özelliğidir.

relation	Lisanslarla ilgili çıkarımlar mı?	örnek:
`expresses`	**evet — sınırlama**	`craftsman` → `arts_and_crafts`
`influenced_by`	hayır	`prairie` ← `arts_and_crafts`
`related`	hayır	`sea_ranch` ↔ `shed_style`
`typical_form`	hayır	`craftsman` ~ `bungalow`
`typical_detail`	hayır	`craftsman` ~ `exposed_rafters`
`confused_with`	hayır	`english_cottage` ↔ `tudor`

Örneklerde: → ifade eder (içerir); ← etkilenir; ↔ her iki durumda da; ~ genellikle şuna sahiptir.

Yedi adet sınırlama kuralı vardır ve her biri bir **stili bir hareketle** eşleştirir. Stiller arası sınırlamalar yoktur:

```
movement_arts_and_crafts ──┬── style_craftsman
                           └──  (prairie is influence only)

movement_victorian ────────┬── style_queen_anne
                           ├── style_italianate
                           └── style_stick

movement_bay_tradition ────┬── style_first_bay_tradition
                           ├── style_second_bay_tradition
                           └── style_sea_ranch
```

10

ontolojisinde sorgulama

Bunların hepsi, `architectural_styles.pl` adresi yüklendikten sonra çalışır.

Tam kayıt

```
?- describe(english_cottage).
```

```
english_cottage  [style]
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

Bir hareketi ifade eden şey nedir?

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

Belirli bir yılda ne inşa ediliyordu?

```
?- era(1925, S).
```

Bir detayın neyi kanıtladığı ve bir stilin detaylandırmasının ne olduğu

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

Hangi çiftler birbirine karışır?

```
?- confusable(A, B).
```

Düzenlemeden sonra ontolojiyi kontrol edin

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` sekiz yapısal sabiti doğrular — her stilin bir tanımı ve bir dönemi vardır; her üst öğe bir akımdır ve her alt öğe bir stildir, bağlantı verilen her ayrıntı ve biçim mevcuttur; hiçbir şey hem stil hem de akım olamaz. Herhangi bir düzenlemeden sonra bu komutu çalıştırın.

11 Gözlemlenen ayrıntıların değerlendirilmesi

> **Bu programda fotoğrafları okuyan hiçbir unsur** yoktur . Görsel model yoktur ve özellik algılayıcı da yoktur. Aşağıdaki giriş, evi veya evin fotoğraflarına bakıp ne gördüklerine karar vermiş **bir kişi tarafından yazılmış** ayrıntı adlarının bir listesidir. Ontolojinin katkısı, daha sonra yapılan hesaplamalardır: gözlemlenen ayrıntılar kümesi verildiğinde, kanıtların bunu açıklayabilecek stiller arasında nasıl dağıldığı.

Bu ayrım oldukça yararlıdır; zira bu, bir değerleme uzmanının aksi takdirde zihninde yaptığı ve kimseye gösteremediği bir adımdır. Bir evin çeşitli fotoğraflarında gözlemlenen ayrıntılar göz önüne alındığında:

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
   70.0%   craftsman
   20.0%   prairie
   10.0%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       3.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Şöyle anlayın: *çoğunlukla Craftsman; geri kalan 30% ise Prairie ve First Bay Tradition arasında paylaştırılmıştır*. Bu akımların hiçbiri Arts and Crafts'ı yansıtmaz: Prairie'nin bu akımdan etkilendiği kaydedilmiştir ve First Bay Tradition, Bay Tradition'a aittir; bu nedenle, aşağıdaki sınıflandırmanın altındaki akım desteği, Arts and Crafts'a yalnızca Craftsman'ın payını atfetmektedir. Akım desteği ağırlık puanlarıyla ifade edilir: beş detay toplamda beş puan taşır ve Craftsman'ın bunlardan aldığı 3,5 puan,%'dan kaynaklanmaktadır.

11.1 Ağırlıklandırma nasıl işliyor?

Özgüllük, beyan edilmez, hesaplanır. Bir stil tarafından öne sürülen bir ayrıntı ayırt edici bir özellik oluşturur; altı stil tarafından öne sürülen bir ayrıntı ise bunu zar zor sağlar. Ağırlık, bu ayrıntıyı öne süren stil sayısının tersi kadar olur ve herhangi bir elle ayarlanmış tablo olmaksızın `typical_detail/2` adresinden elde edilir:

ayrıntı	tarafından iddia edildi	ağırlık
`tapered_columns`	sadece zanaatkarlar	1,00
`deep_eaves`	zanaatkar, çayır	0,50
`bay_window`	dört Viktorya dönemi stili	0,25

Bu, savunulabilirlik açısından önemlidir. VE'yi uydurma konusunda kimse bir katsayıyla suçlayamaz: tek giriş, hangi detayların hangi stillere ait olduğudur ve bir anlaşmazlık , aritmetiği şeffaf bir şekilde değiştiren, **tek bir yerdeki tek bir gerçek**le ilgilidir.

11.2 Karar vermekten kaçındığı zaman

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).

observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
```

```
evidence divides as:
   37.5%   prairie
   37.5%   craftsman
   12.5%   international
   12.5%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       1.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Beraberlik, ve öyle de olmalı. Bir bütün olarak ele alındığında, bu dört detay Craftsman ile Prairie tarzlarını birbirinden ayırmıyor: ikisi ortak, ortak olmayan ikisi ise her iki yöne de işaret ediyor — ontoloji bunu doğrudan söylüyor; Prairie, Craftsman detaylarının çoğunu paylaşıyor. Bir kara kutu sınıflandırıcısı bunlardan birini seçip kesin bir sonuç verebilirdi. Bu durum, VE'ye fotoğrafların ayırt edici kanıt içermediğini ve dolaylı olarak neyi fotoğraflaması gerektiğini gösterir: çatı şekli ve kütle, yani bu iki stilin gerçekten farklılaştığı noktalar. Daha küçük orandaki iki ortaklık, her birinin başka bir stille paylaştığı detaylardan kaynaklanmaktadır: Uluslararası Stil ile şerit pencereler ve First Bay Geleneği ile açık kirişler.

11.3 Kanıtın payı olasılık değildir

Çıktı, gözlemlenen detayların **bunu açıklayabilecek stiller arasında** nasıl **dağıldığını** gösterir. Bu, gerçek bir iddiadır ve gerçek fotoğraflara uydurulmuş bir modelden elde edilmesi gereken kalibre edilmiş olasılıktan farklıdır. Bu, böyle bir modelin besleyeceği mantıksal katmandır, onun yerine geçecek bir şey değildir.

Eğer **böyle bir görüntüleme sistemi** kurulacak olsaydı, **bu** sisteme **eklenmesi gerekenler** üç şeye indirgenebilir. Birincisi, bir fotoğraftaki her ayrıntıyı tanıyan bir program. İkincisi, puanlamasının kontrol edilmesi gerekir; böylece, yaklaşık 0,8 puan verilen evler arasında her bir ayrıntı için, o ayrıntının yaklaşık

12 Stil kelimeleri neden yanıltıcıdır ve program bu konuda ne yapıyor?

Kaliforniya emlak ilan metni, **evin kendisinden başka bir şeyi** nitelendiren stil kelimeleriyle doludur. Basit bir kelime eşleştirme sistemi bunların hepsinde başarısız olur ve her biri geliştirme aşamasında gerçek bir başarısızlık örneği oluşturmuştur:

```
"Craftsman quality throughout."        workmanship
"Colonial doors and trim."             a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."     the weather
"Contemporary living at its finest."   marketing
"Ranch lifestyle in the country."      not a house
"Quiet mid-century neighborhood."      the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."      next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."             a school district
"Home on Prairie Street."              a street
"Tudor Drive location."                a street
"A home with storybook charm."         puffery
"Spanish tile roof."                   a roofing material
"Drive to Monterey Bay in an hour."    a bay
```

Artık hiçbiri stil bayrağı üretmiyor. Hata genel nitelikte — bir stil kelimesinin ardından "house" olmayan bir isim geliyor — dolayısıyla koruma mekanizması da genel nitelikte: stil başına

özel bir durum olmak yerine, her “çıplak” stil kelimesine uygulanan tek bir “house” olmayan isim listesi.

Üç koruma mekanizması kullanılmaktadır:

guard	örnek:
Bir sonraki kelime, “house” ile ilgili olmayan bir isimdir	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`
önceki kelime anlamı değiştirir	`Spanish` **kolonyal**, `Sea` **Ranch**, `horse` **ranch**
sadece kelime tamamen kaldırılır	`mission` — bir semt, bir sokak ve bir aziz; ondan önce ise bir üslup

`"Spanish tile roof"` burada bir açıklamaya yer verilmelidir. Stil bayrağı, ‘ `Spanish`‘ komutunun bir çatı kaplama malzemesini değiştirdiği için bastırılır — ancak ‘ `detail_clay_tile_roof`‘ komutu yine de çalışır; dolayısıyla stil belirtilmeden kanıt korunur.

13 Bilinen sınırlar ve tartışmalı noktalar

Burada gizlenmek yerine kaydedildi, çünkü bu alanda bilgili bir okuyucu onları nasıl olsa bulacaktır.

`victorian` **Bu bir akım değil, bir dönemdir.** Beşinci bir eksen olmadığı için akım ekseninde yer alır. Dil kullanımında bir üslup olarak kabul edilir; ancak öyle değildir.

Prairie, bir etki olarak kaydedilmiştir, bir özdeşlik olarak değil. Prairie Okulu'nun Arts and Crafts akımına ait olup olmadığı tartışmalıdır: Wright, Chicago Arts and Crafts Derneği'nin kurucu üyelerinden biriydi. Ontoloji, Prairie'yi bu akımı ifade eden değil, ondan etkilenen bir akım olarak kaydeder; dolayısıyla bir Prairie bayrağı hiçbir zaman Arts and Crafts'ı temsil etmez.

İspanyol grubunun bir üst kategorisi yoktur. Mission, İspanyol Kolonyal, Akdeniz ve Monterey, sınırları gerçekten de tartışmalı olduğu için birbirinin kardeşidir. Bir üst kategori uydurmak, sektörün paylaşmadığı bir sınıflandırma sistemini dayatmak anlamına gelir.

`monterey` **iki stili bir araya getirir** — 1830'ların Kolonyal stili ile 1920'lerin Yeniden Canlanma stili — çünkü MLS metninde de öyle yazıyor.

`eichler` **Bu bir inşaat tarzı değil, bir yapı türüdür.** Sektörde bu şekilde kullanıldığı ve Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael ve Walnut Creek'teki Eichler evlerine daha yüksek bir fiyat biçildiği için listeye dahil edilmiştir.

Listeleme metninden “ `minimal_traditional`” ve “ `neo_eclectic`” **başlıkları neredeyse hiç kullanılmaz**; bu terimler, emlakçılar tarafından yazılmayan koruma ve ticaret terimleridir. Her ikisi de yapılandırılmış verilerden elde edilmesi daha uygundur.

`bay_window` San Francisco'da **pek yaygın olduğu için pek yararlı olmayabilir**; zira bu tarz, Viktorya ve Edward dönemine ait binalarda neredeyse her yerde görülmektedir. Bu tarz, “ranch” tarzı evlerle kontrast oluşturması nedeniyle listeye alınmış ve incelenmek üzere işaretlenmiştir.

Puanlama, yalnızca kayıtlı detaylara sahip mimari tarzları kapsamaktadır. Yedi mimari tarz — Kolonyal Revival, Neoklasik, Toskana, Art Deco, Çiftlik Evi, Neo-Eklektik ve Çağdaş — ontolojide tipik detaylara sahip değildir, dolayısıyla gözlemlenen detaylar bu stilleri hiçbir zaman ortaya çıkaramaz ve yedi stilden beşi Kaliforniya'da yaygın veya çok yaygındır. Yedi detay işareti hiçbir stil tarafından sahiplenilmemiştir ve ağırlık taşımamaktadır. Dolayısıyla kanıt payı, ontolojinin puanlayabildiği stiller arasında bir dağılımdır, otuz üçünün tamamı arasında değil. Benzer şekilde, karışıklık çiftleri de şu ana kadar uygulamada karşılaşılanlardır: on dokuz stil hiçbirinde yer almamaktadır; bu durum, karışıklığın yokluğunu değil, verinin yokluğunu gösterir.

Hâlâ eksik olanlar: Viktorya döneminden İkinci İmparatorluk ve Gotik Canlanma akımları; Beaux-Arts ve İtalyan Rönesansı; ve form ekseninde ise split-level, şehir evi, dubleks, kulübe, A-çerçeve ve loft.

14 Resimlerin kaynağı:

Bu makaledeki kalem eskizleri, editörün talimatıyla ve bu makale için Grok kullanılarak oluşturulmuştur. Bunlar, **belirli binaların kayıtlarından ziyade bir tür illüstrasyondur**. Bir eskizde mimarın adı geçiyorsa, bu o mimarın inşa ettiği bir evi değil, o mimara özgü nitelikleri gösterir; bu eskizlerin hiçbirinde yer alan unsurlar, mevcut bir taşınmazın belgelemesi olarak yorumlanmamalıdır. Oluşturulan bir görsel, bir fotoğrafın yapamayacağı şekilde ayrıntılarda hatalı olabilir: her bir eskiz, resmettiği açıklamayla karşılaştırılarak kontrol edilmiştir ve eskiz ile metin arasında farklılık gösteren tek nokta — kesitin tanımladığı tipik yerleşim tarzındaki ön cepheye bakan garajın eksik olduğu Toskana villası — resim alt yazısında belirtilmiştir.

Fotoğraflar ise ayrı bir konu. Bu fotoğraflar, gösterdikleri içerik kadar telif hakları nedeniyle de seçildi ve Kongre Kütüphanesi'ndeki iki koleksiyondan geliyor.

HABS — Kongre Kütüphanesi bünyesindeki **Tarihi Amerikan Binaları Araştırması**, yayınlanabilir görseller için en güvenilir kaynaktır: açıkça kamu malıdır, yüksek çözünürlüklüdür, profesyonelce fotoğraflanmıştır ve özellikle mimariyi belgelemek amacıyla oluşturulmuştur.

- Kongre Kütüphanesi, HABS/HAER/HALS koleksiyonu (adres kaynakça bölümünde yer almaktadır)

Carol M. Highsmith Arşivi ise bunun renkli karşılığıdır: 1980 yılından itibaren ülke genelinde çekilmiş ve fotoğrafçı tarafından Kütüphane'ye bağışlanan binaların fotoğraflarından oluşur; Kütüphane, bu fotoğrafların yayınlanmasına ilişkin bilinen herhangi bir kısıtlama kaydetmemiştir.

Ulusal Kayıt Listesi adaylığı için sunulan fotoğraflar ise ayrı bir konudur. Bu fotoğraflar genellikle federal çalışanlar yerine eyalet veya yerel koruma görevlileri tarafından sağlanmaktadır; bu nedenle Ulusal Park Servisi (NPS), bu belgeleri kamu malı ilan etmek yerine kendi içerik ve telif hakkı kılavuzuna atıfta bulunmaktadır. **Bu fotoğraflar, mükemmel bir araştırma kaynağı olmakla birlikte, yayınlanması riskli materyallerdir**.

Bu çalışmanın temelini oluşturan metin işleme araçları bu ayrımı yansıtmaktadır. Her fotoğraf, varsayılan olarak `unknown` adresine yönlendiren bir `rights_status` bağlantısı içerir ve `publishable_photos` sayfası, gerekli olduğu durumlarda kaynak gösterme satırı bulunan ve olumlu bir değerlendirme sonucu verilen görüntüleri kabul eder. **Hiçbir şey, bu bilginin eksikliği nedeniyle yayınlanabilir hale gelmez**. Bu makaledeki altı fotoğrafın tamamı bu testi geçmiştir.

15 Yazılımın erişilebilirliği

Program dosyaları ve bunlara ait testler, bu makaleyle birlikte makalenin sayfasında ayrı bir indirme dosyası olarak yayınlanmaktadır: *Prolog code (zip)*. Ontoloji, Prolog sistemlerinin kendisi dışında herhangi bir bağımlılığı olmayan tek bir Prolog dosyasıdır: standart liste kütüphanesini kullanır ve Scryer altında iki standart kütüphane daha kullanır (aşağıda belirtilmiştir). Bu makalede gösterilen her sorgu ve çıktı, SWI-Prolog altında kontrol edilmiştir. Test paketi ve yazdırılan `check`, `describe` ve `report` örnekleri, ontolojinin ilk olarak yazıldığı Trealla (Trealla Prolog contributors t.y.) altında ve Scryer Prolog altında da çalıştırılmıştır; üç sistem de aynı metni yazdırmaktadır. Gerçekler, ilişkiler ve sorgu yüklemleri, ISO standardına uygun düz Prolog'dur. Üç yazdırma yüklemi — `describe/1`, `check/0` ve `report/1` — ISO standardına uymayan `format/2` ve `forall/2` kullanır: Trealla ve SWI-Prolog bunları yerleşik olarak içerir; Scryer ise bunların bulunduğu yerlerde dosyanın kendisi tarafından yüklenen iki kütüphanede

saklar. Her iki dosya da bu makalenin sonunda yer almaktadır: ontolojinin tamamı Ek A 'da, gramerin mimari bölümü ise Ek B 'da bulunmaktadır.

Ontoloji, yapısal değişmezliklerini, sorgu yüklemlerini ve puanlamayı kapsayan 50 vaka içeren bir test paketi ile birlikte sunulmaktadır: Ağırlıklar, çatı şekli ayrımları ve bu makalede yer alan her iki kanıt sınıflandırması da burada doğrulanmaktadır; dolayısıyla, ontolojide yapılan ve makalede yer alan bir şekli geçersiz kılacak bir değişiklik, öncelikle bir testi geçemez. Testler, yazdırma yüklemlerinden kaçınır ve Trealla, SWI-Prolog ve Scryer Prolog ortamlarında başarılı sonuçlar verir.

dosya	nedir
`architectural_styles.pl`	ontoloji: tanımlar, ilişkiler, puanlar
`mls_remarks.pl`	gramer: girdi olarak metin, çıktı olarak sütunlar

16 Kaynaklar:

Buradaki tanımlar, Kaliforniya'daki uygulamalar ışığında değerlendirilen standart Amerikan stil kılavuzlarına uygundur. McAlester (2013), diğer kaynakların değerlendirilmesinde esas alınan referanstır ve bu sitedeki form ve serbest klasik Queen Anne tarzına ilişkin yaklaşım, burada kullanılan form ile stilin ayrımının temelini oluşturmaktadır. Whiffen (1969) aynı konuyla ilgili daha eski bir akademik çalışmadır; Poppeliers ve Chambers (2003) ve Blumenson (1981) ise bir değerleme uzmanının el altında bulundurması muhtemel olan kısa, resimli kılavuzlardır ve bu kılavuzlardaki terimler, emlak ilan metinlerine de yansımaktadır.

Kaliforniya ile ilgili kısımda makale, 19. yüzyıl mimari tarzları için Kirker (1960) adresine, Bay Tradition ve bu akımın ilk nesli için Longstreth (1983) adresine, bungalov için Winter (1980) adresine ve Güney Kaliforniya'daki Dönem Canlanma akımı ile İspanyol kökenli mimari için Gebhard ve Winter (2003) adresine dayanmaktadır. Çiftlik evi, tarihinin her iki ucundan da belgelenmiştir: May (1946) adresinde satıldığı haliyle ve Hess (2004) adresinde günümüzdeki haliyle incelenmiştir.

Stili düz metin yerine bir veri alanı olarak kaydetme uygulaması, stil beyanının içermesi gerekenlere ilişkin olarak Ulusal Kayıt Defteri'ne (National Park Service (1997a)), kayıt formunun gerektirdiği mimari sınıflandırma için National Park Service (1997b) adresine ve buradaki yerel mimari kategorilerinin kaynağı olan savaş sonrası konut geliştirme projeleri için Ames ve McClelland (2002) adresine dayanmaktadır. Getty'nin J. Paul Getty Trust (t.y.) adresi, stiller ve dönemler için mevcut en yakın kontrollü sözlük kaynağıdır; ancak bu sözlük, bir listeyi okumak için gerekenden daha geniş ve yüzeyseldir ve burada kullanılan dört ekseni birbirinden ayırmamaktadır.

Fotoğraflar, Kongre Kütüphanesi'nden (HABS (Library of Congress t.y.[b])) ve Carol M. Highsmith Arşivi'nden ((Library of Congress t.y.[a])) alınmıştır.

References

Ames, David L. and Linda Flint McClelland (2002). *Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places*. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). *Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945*. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David and Robert Winter (2003). *An Architectural Guidebook to Los Angeles*. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). *The Ranch House*. New York: Harry N. Abrams.
J. Paul Getty Trust (n.d.). *Art and Architecture Thesaurus Online*. Getty Research Institute. URL: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (visited on 09/18/2026).
Kirker, Harold (1960). *California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century*. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.
Library of Congress (n.d.[a]). *Carol M. Highsmith Archive*. URL: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (visited on 09/18/2026).
— (n.d.[b]). *Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey*. URL: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (visited on 09/18/2026).
Longstreth, Richard W. (1983). *On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century*. New York and Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation and MIT Press.
May, Cliff (1946). *Sunset Western Ranch Houses*. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.
McAlester, Virginia Savage (2013). *A Field Guide to American Houses*. 2nd ed. New York: Alfred A. Knopf.
National Park Service (1997a). *How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).
— (1997b). *How to Complete the National Register Registration Form*. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).
Poppeliers, John C. and S. Allen Chambers (2003). *What Style Is It? A Guide to American Architecture*. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons.
Trealla Prolog contributors (n.d.). *Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter*. MIT license. URL: https://github.com/trealla-prolog/trealla (visited on 09/18/2026).
Whiffen, Marcus (1969). *American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
Winter, Robert (1980). *The California Bungalow*. Los Angeles: Hennessey and Ingalls.

A Ontoloji: `architectural_styles.pl`

Bu, makalede anlatılan bilgi tabanıdır ve baskıya girerkenki haliyle eksiksiz olarak aktarılmıştır. Bu bilgi tabanı Trealla, SWI-Prolog ve Scryer Prolog ortamlarında çalıştırılmıştır; çalışması için yalnızca standart liste kütüphanesi ve Scryer ortamında ise yazılım kullanılabilirliği bölümünde açıklanan iki standart kütüphaneye daha ihtiyaç duyar. 827. satır ile 848–849. satırlardaki yorumlar, Arts and Crafts stilini ifade eden ikinci bir stil olduğunu ima etmektedir; ancak böyle bir stil yoktur (11 bölümü).

Prolog listesi anahtarı

Atomlar koddur ve bütün baskılarda aynıdır; bu anahtar onları metinle ilişkilendirir.

Atom	Tür	Anlamı
`arts_and_crafts`	akım	19. yüzyılın sonlarında ortaya çıkan İngiliz tasarım akımı; süslü Viktorya dönemi tasarımına ve seri üretime dayalı endüstriyel mimariye karşı bir tepkiydi.
`bay_tradition`	akım	Üç nesildir süren Bay Area bölgesel geleneği: boyanmamış sekoya veya sedir ağacı, belirli bir tarzdan ziyade arazinin özelliklerine uygun, serbest planlar...

Atom	Tür	Anlamı
victorian	akım	1840-1910 yılları arasında Kaliforniya'da, çeşitli süslü ve pitoresk konut tarzlarını kapsayan, gayrimenkul ve tarihi eserlerin korunması alanında faaliyet gösteren geniş bir Amerikan ailesi...
art_deco	üslup	Geometrik, dikey, süslemeli modernizm.
colonial	üslup	Amerikan Kolonyal Canlanma Stili: simetrik, klasik detaylara sahip, Gürcü ve Federal tarzlardan esinlenmiştir.
contemporary	üslup	Tarihi bir canlanma akımına bağlı kalmak yerine, İNŞAATIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ DÖNEMDE geçerli olan mimari dilini ön plana çıkaran tasarım.
craftsman	üslup	Arts and Crafts akımıyla en yakından ilişkilendirilen Amerikan mimari tarzı; Kaliforniya'da ise çoğunlukla Craftsman bungalov olarak uygulanır.
dutch_colonial	üslup	Kolonyal Revival tarzından ayrılmasını gerektirecek kadar görsel olarak ayırt edici: Gambrel çatı, kendine özgü bir özellik olup simetrik... ile pek az ortak noktası vardır...
edwardian	üslup	20. yüzyılın başlarında inşa edilmiş konut yapıları, özellikle de 1900-1920 yılları civarında San Francisco'da inşa edilenler için Bay Area'da kullanılan bir gayrimenkul ve koruma terimi.
eichler	üslup	Joseph Eichler'in toplu konut modernizmi.
english_cottage	üslup	Küçük, asimetrik ve pitoresk bir dönem canlandırma tarzı; sıklıkla yanlış bir şekilde Tudor olarak adlandırılır.
first_bay_tradition	üslup	Bay Area'nın ilk bölgesel nesli: Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk ve Julia Morgan'ın bazı eserleri.
french_normandy	üslup	Fransız Rönesans tarzı; Fransız Normandiya veya Fransız Eklektik olarak da adlandırılır.
international	üslup	Neutra, Schindler ve onların takipçileri aracılığıyla Kaliforniya'ya ulaşan Avrupa modernizmi.
italianate	üslup	San Francisco'da, özellikle Mission ve Western Addition semtlerindeki düz cepheli ve eğimli çıkıntılı sıra evlerinde oldukça yaygındır.
mediterranean	üslup	Akdeniz Rönesansı: İspanyol Kolonyal tarzından daha geniş kapsamlı ve daha eklektik; genellikle daha büyük ölçekli olup, İtalyan ve Rönesans kaynaklarını İspanyol kaynaklarıyla harmanlar.
midcentury	üslup	Savaş sonrası Amerika'da modernizmin gelişimi: Uluslararası Stil'e kıyasla daha yumuşak, daha evsel ve malzemelere daha uygun bir tarzda, toplu konut projeleri kapsamında inşa edilen...
minimal_traditional	üslup	Büyük Buhran'ın son dönemleri, savaş yılları ve hemen sonrasına ait, süslemeden neredeyse yoksun, kompakt evler – savaş sonrası dönemdeki kitlesel yapılaşmanın doğrudan öncüsü...
mission	üslup	Mission Revival: Grubun İLK akımı; stil öğelerini doğrudan Kaliforniya misyonlarından almaktadır.
modern_farmhouse	üslup	Gerçek anlamda çağdaş bir stil dilini yansıtan ve esinlendiği kırsal yerel mimari FORMDAN farklı bir şey.
monterey	üslup	Tam bir Kaliforniya özelliği ve aynı adı taşıyan iki şey.
neo_eclectic	üslup	Tarihi motifleri bir araya getiren, ancak bunlardan hiçbirine bağlanmayan banliyö tarzı bir çalışma.
neoclassical	üslup	Klasik üslubu, onu yerel ölçekte taklit etmek yerine yeniden canlandırır; işte bu da onu Kolonyal Canlanma akımından ayıran unsurdur.
prairie	üslup	Wright'tan esinlenen Orta Batı tarzı; Craftsman tarzıyla aynı döneme ait olup, detaylarının çoğunu onunla paylaşır.
queen_anne	üslup	En yaygın Viktorya dönemi alt türü ve San Francisco'da, herhangi bir niteleme olmaksızın "Viktorya" denildiğinde genellikle kastedilen tür.
ranch	üslup	BİR BİÇİM: uzun, alçak, tek katlı.
sea_ranch	üslup	Sonoma sahili projesinden adını alan üçüncü nesil: Joseph Esherick ve MLTW – Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard...
second_bay_tradition	üslup	İkinci nesil: William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick.
shed_style	üslup	Asimetrik kütlenin üzerine, birbirine zıt açılarda yer alan çok sayıda tek eğimli çatı.
shingle	üslup	Düzensiz kütlenin üzerine gerilmiş kesintisiz bir ahşap kiremit kaplama; detayları yüzeye tabi kılan bir yapı.
spanish_colonial	üslup	İspanyol Kolonyal Canlanma Stili: Misyon Canlanma Stili'nin ardından gelen, İspanya ve Latin Amerika'dan esinlenen, daha geç dönemlere ait, daha geniş ve çok daha ayrıntılı bir stil yelpazesi...
stick	üslup	Stick ve Stick-Eastlake: Altındaki çerçeveyi ortaya çıkaran – ya da süsleyen – dikey ve çapraz tahtaların kullanıldığı teknik.
storybook	üslup	Kasıtlı olarak tuhaf bir üslupta tasarlanmış, bazen "Masal Kitabı Tudor" veya "Hansel ve Gretel" olarak da adlandırılan dönemsel canlandırma tarzı.
streamline_moderne	üslup	Art Deco akımının yatay çizgilerle karakterize edilen halefi; okyanus gemilerinden ve aerodinamikten esinlenmiştir.
tudor	üslup	Tudor Revival.
tuscan	üslup	Yaklaşık 1985-2010 yılları arasında Kaliforniya'da yaygın olan "tract" deyimi.
bungalow	biçim	A TİPİ: alçak, kompakt, tek veya bir buçuk katlı, genellikle göze çarpan bir ön sundurmaya sahip.

Atom	Tür	Anlamı
`farmhouse`	biçim	A ŞEKLİ: Kırsal yöresel yapı biçimi — basit, çatı uçlu bir yapı; genellikle bir sundurma ve sonradan eklenmiş bölümler içerir.
`foursquare`	biçim	Amerikan Foursquare tarzı, yaklaşık 1895-1930: kutu şeklinde iki katlı bir yapı; ortasında çatı penceresi bulunan alçak kırma çatı; binanın tüm genişliğini kaplayan bir sundurma; her katta dört oda.
`hacienda`	biçim	Her şeyden önce bir avlu PLANI: tek katlı, geniş ve ferah, odalar açık bir avlu etrafında düzenlenmiş.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* architectural_styles.pl - the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow   is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
     describe(+Id)              print a full record
     styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
     confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
     era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
     axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
```

```
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ============================================================
   AXES
   ============================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a
↪  style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ============================================================
   MOVEMENTS
   ============================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
```

```
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

/* ============================================================
   STYLES - Arts and Crafts line
   ============================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial
↪  porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker
↪  brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - Bay Area regional line
   ============================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
```

```
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or
↪  descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Victorian family
   ============================================================ */

style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
```

```
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall
↪  plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or
↪  transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Period Revival
   ============================================================ */

style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
```

```
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the
↪  entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).

style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from
↪  Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
```

```
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much
↪  steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ============================================================ */

style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).

style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
```

```
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins,
↪  arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the
↪  facade').
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).

```

```
style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).

style(shed_style).
```

```
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - post-war vernacular and after
   ============================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
```

```
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ============================================================
   FORMS - the shape of the building, independent of style
   ============================================================ */

form(bungalow).
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).

form(ranch).
definition(ranch,
  'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
shape.').
prevalence(ranch, california, very_common).

form(farmhouse).
definition(farmhouse,
  'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
vocabulary that borrows from it.').
prevalence(farmhouse, california, common).

form(hacienda).
definition(hacienda,
  'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
prevalence(hacienda, california, uncommon).

```

```
/* ============================================================
   DETAILS - evidence, never proof
   ============================================================ */

detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
/* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
   there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
   other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
   is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
   the commonest roof in the state. */
detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
detail(catslide_roof).
detail(porte_cochere).

/* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
typical_detail(tudor, gable_roof).
typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
typical_detail(prairie, hipped_roof).
typical_detail(craftsman, gable_roof).
typical_detail(queen_anne, gable_roof).
typical_detail(storybook, catslide_roof).
typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).

/* ============================================================
   QUERIES
   ============================================================ */

/* the styles expressing a movement */
styles_of(Movement, Styles) :-
    movement(Movement),
    findall(S, expresses(S, Movement), Styles).

/* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
confusable(A, B) :- confused_with(B, A).

/* styles current in a given year */
era(Year, Styles) :-
    findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
            Styles).

/* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
   styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
   flag in the parser. */
evidence_for(Style, Details) :-
    findall(D, typical_detail(Style, D), Details).

/* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
   the point */
```

```
evidence_of(Detail, Styles) :-
    detail(Detail),
    findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).

/* ---------- printing ---------- */

describe(Id) :-
    axis_of(Id, Axis),
    format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
    ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
    ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
    ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
    ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
    ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
    ( characteristic(Id, _)
      -> format("  characteristics:~n", []),
         forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
      ;  true ),
    ( typical_detail(Id, _)
      -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
         forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
      ;  true ),
    /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
       directions, so a bare forall lists each pair twice */
    ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
      -> format("  routinely confused with:~n", []),
         forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
      ;  true ).

/* ---------- integrity checks ----------
   Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
   the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
    ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).

problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
                                \+ definition(Id, _).
problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
                                      ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).

/* ============================================================
   SCORING FROM OBSERVED DETAIL
   Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
   evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
   which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
   exactly which one to argue with.

   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:

       tapered_columns  -> craftsman only           weight 1.00
       deep_eaves       -> craftsman, prairie       weight 0.50
       bay_window       -> four Victorian styles    weight 0.25

```

```
   The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
   observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
   what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
   probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
   the logical layer that model would feed.
   ============================================================ */

/* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
detail_specificity(Detail, W) :-
    evidence_of(Detail, Styles),
    length(Styles, N), N > 0,
    W is 1.0 / N.

/* weight of evidence for one style from a set of observed details */
style_support(Details, Style, Support) :-
    style(Style),
    findall(W, ( member(D, Details),
                 typical_detail(Style, D),
                 detail_specificity(D, W) ), Ws),
    sum_(Ws, Support),
    Support > 0.

/* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
   is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
   to a sibling style under the same movement */
movement_support(Details, Movement, Support) :-
    movement(Movement),
    findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
    sum_(Ss, Support),
    Support > 0.

sum_([], 0.0).
sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.

/* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
   percentages sum to 100 across the styles with any support. */
style_shares(Details, Ranked) :-
    findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
    sum_pairs_(Pairs, Total),
    Total > 0,
    findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
                      Pct0 is (Sup / Total) * 100,
                      Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
    sort_desc_(Scored, Ranked).

/* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
   as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
   most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
sort_desc_([], []).
sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
    sort_desc_(Xs, Rest),
    insert_desc_(X, Rest, Sorted).

insert_desc_(X, [], [X]).
insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
    (  X @>= Y
    -> Result = [X, Y|T]
    ;  Result = [Y|Rest],
       insert_desc_(X, T, Rest) ).

sum_pairs_([], 0.0).
sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.

/* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
   else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
```

```
   reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
    style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).

report(Details) :-
    format("observed: ~w~n", [Details]),
    ( style_shares(Details, Ranked)
      -> format("evidence divides as:~n", []),
         forall(member(P-S, Ranked), format("   ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
      ;  format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
    ( movement_support(Details, _, _)
      -> format("movement support:~n", []),
         forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
                format("   ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
      ;  true ).
```

B Dilbilgisi: `mls_remarks.pl`adresindeki mimari bölümü

Dilbilgisi dosyası 2.431 satırdan oluşuyor ve bunların çoğu stil dışındaki konularla ilgili: kalite, durum, müştemilatlar, araç depolama, satış koşulları. Burada, bu sayı için kullanılan dosyanın 426 ila 1093. satırları arasında yer alan sadece mimari bölümü aktarılmıştır; bu bölüm, stil ipuçlarını, stil kelimesi değiştiricisi korumasını, Bay Area bölgesel satırını ve mimari detayları kapsamaktadır. Satır numaraları, dosyanın tamamındaki numaralardır.

```
/* ---------- Architectural style ----------
   `craftsman` was not in the grammar at all - only `craftsmanship`, a quality
   word - so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
   is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
   torn down, so it belongs beside geology here.

   Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
   as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
   `eichler` and `victorian`; those stay where they are - %% REVIEW whether
   they should move here too.) */
/* Styles are not a flat list - some CONTAIN others:

         ARTS AND CRAFTS  (the movement)
         |
         +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
             |                    is the "Craftsman bungalow"
         BUNGALOW  ----------------+

   Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
   Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
   crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
   - Chicago and California bungalows are not Craftsman - so it sits partly
   outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.

   Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
   bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
   three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
   the two are correlated but not redundant.

   %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
   Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
   currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
   likewise. */
/* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.

     style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
     form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey

   You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
```

```
   house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
   that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
   California only because the Craftsman bungalow became the commonest
   expression of the movement - they are not interchangeable, and a house is
   NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.

   %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
   ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
   They sit in form for now. */
/* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
   kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
   unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
   family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
   sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.

   Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement - there are no
   style-to-style containments - so the two lists partition cleanly.

   %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
   sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
   spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
   it is not one. */
arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).

arch_styles([craftsman, prairie,
             first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
             queen_anne, italianate, stick, edwardian,
             tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
             shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
             english_cottage, french_normandy,
             monterey, minimal_traditional,
             ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
             art_deco, streamline_moderne, international,
             midcentury, eichler, contemporary]).

/* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
   1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
   form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
   style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style - it is
   a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
   vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).

arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
/* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
   ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
   it - historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
   Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
   a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
   influence instead, which carries no inference. */
arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
arch_related(prairie,   craftsman).
/* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
   Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
   NOT a subtype - it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
   generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
   It therefore has no parent. */
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
```

```
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall
↪  narrow
                                                 % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE - Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it - see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                       influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK - 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery - "storybook charm", "a storybook
   setting" - meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style - single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))       --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
```

```
                                                        architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                        eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept - but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
     "Eichler neighborhood"     ditto - next door to one is not being one
     "Tudor Drive"              a street
     "Mission schools"          a school district
     "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
   legitimately FOLLOW a style word - home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer - are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival - but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.

/* DUTCH COLONIAL - visually distinctive enough to warrant its own classifier:
   the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
   shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].
```

```
659
660 /* NEOCLASSICAL - full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
661    and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
662    classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
663 feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
664 feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
665 feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].
666
667 /* ENGLISH COTTAGE - kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
668    miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
669    steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
670    little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
671    cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
672 feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
673                                                          revival]) }.
674 feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
675 feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
676                                                          period,fairytale]) }.
677
678 /* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL - 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
679    or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
680    substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
681 feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
682                                                         revival,country,
683                                                         provincial,eclectic]) }.
684 feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].
685
686 /* SHED STYLE - c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
687    massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
688    responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
689    expression rather than a synonym. */
690 feat(arch(shed_style))      --> [shed,style].
691 feat(arch(shed_style))      --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.
692
693 /* NEO-ECLECTIC - c.1980s onward suburban work combining historical motifs
694    without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
695    fragments of several revivals. Far better than calling everything built
696    after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
697    this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
698 feat(arch(neo_eclectic))    --> [neo,eclectic].
699 feat(arch(neo_eclectic))    --> [neoeclectic].
700
701 /* TUSCAN - the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
702    stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
703    than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
704    with a distinct - and now often negative - buyer reaction. */
705 feat(arch(tuscan))          --> [tuscan].
706 feat(arch(tuscan))          --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
707 feat(form(ranch))        --> [rancher].
708 /* RANCH - a recognised architectural tradition AND a physical shape.
709    Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
710    long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
711    have either without the other.
712
713    Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
714    blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
715    a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
716 ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).
717
718 /* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
719    blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
720    "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
721    noun. */
722 feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
723                          --> [ranch], not_modifier.
```

```
724
725 feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
726 feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
727                                                  suburban]) }.
728 feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
729 /* MONTEREY - uniquely Californian, and two things sharing a name.
730    The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
731    adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
732    House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
733    the later commercial style - two storeys, stucco, tile roof, and the
734    defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
735    Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.
736
737    One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
738    saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
739    %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
740 feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
741 /* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
742    and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
743    there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
744 feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
745                               not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
746                                         marina,aquarium,pines,pier,wharf,
747                                         cypress,carmel,salinas]).
748
749 /* MINIMAL TRADITIONAL - c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
750    roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
751    precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
752    them.
753
754    %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
755    do NOT write it - they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
756    bungalow" - so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
757    better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
758    footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
759    exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
760 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
761 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
762                                                               traditionalist]) }.
763
764 /* ART DECO (1920s-30s) - geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
765    ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
766    successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
767    railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
768    single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
769    Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
770 feat(arch(art_deco))     --> [art,deco].
771 feat(arch(art_deco))     --> [deco], not_modifier.
772 feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
773 feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].
774
775 /* INTERNATIONAL STYLE - the 1920s-40s European modernism that reached
776    California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
777    unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
778    reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
779    more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
780    regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
781 feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
782                                                               modernism]) }.
783 feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.
784
785 feat(arch(midcentury))   --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
786 feat(arch(midcentury))   --> [mid,century], not_modifier.
787
788 /* EICHLER - Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
```

```
   floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
   Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
   designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
   San Rafael and Walnut Creek.

   Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
   Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
   nine counties. Same test as Craftsman - the meaning does not shift with the
   market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
   "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
   they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
feat(arch(eichler))      --> [eichler], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [eichlers], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
                                                    authentic]) }.

/* ---------- the Bay Area regional line ----------
   Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
   share a regionalism - unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
   the site rather than a style book - but they are half a century apart and
   built by different people for different clients.

   FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) - Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
   Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
   vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.

   SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) - Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
   Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
   the bare phrase "Bay Region style".

   SEA RANCH (c.1960s onward) - Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
   Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
   not synonymous with the Second Tradition.

   All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
   rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
   than tract.

   %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
   several are also ordinary names or places - `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames - so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                    tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
feat(arch(sea_ranch))            --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form - the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
```

```
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                            contemporary]) }.

/* FOURSQUARE - American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow - it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament - but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                             not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
   These are the visible-craftsmanship markers - exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
   than signal. `bay_window` is borderline - near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches - and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
               board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
               gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).

feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
                                                          beam,brackets,trusses]) }.
feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
```

```
feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
                                                  bookcases,buffet,hutch]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
                                                generous]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
/* `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
   and tokenizes as [multi, paned, windows] */
feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
                                                twelve,true,divided]),
                                           member(X, [pane,paned,panes]),
                                           member(Y, [windows,window,sash]) }.
feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
                                         member(X, [pane,paned,panes]) }.
/* ORNAMENTED WINDOWS - decorative glass, as distinct from divided_light,
   which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
   Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
   lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
   separate from divided_light because a window can have either, both or
   neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
                                                beveled,bevelled,
                                                textured,antique]) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.

feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
                                                paneling,panelling]) }.
feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
feat(det(window_seat))      --> [inglenook].

/* Not a Craftsman detail - Spanish/Mission - which is why this group is named
   for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
   so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
   the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
   modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
   (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
   it alongside the style flags. */
feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
                                                mission,terracotta]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].

/* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
                                                masonry,rock]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.

/* --- Victorian --- */
feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
```

```
feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
                                                            decorative]) }.
feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
                                                        gingerbread]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
                                                          decorative,deep]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
                                [porch].
feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W,
↪  [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
feat(det(gambrel_roof))     --> [gambrel].
feat(det(gambrel_roof))     --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
feat(det(catslide_roof))    --> [catslide].
feat(det(catslide_roof))    --> [cat,slide].
feat(det(catslide_roof))    --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X,
↪  [low,down]) }.
feat(det(mansard_roof))     --> [mansard].

/* --- Tudor / storybook --- */
feat(det(half_timbering))   --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
                                                        halftimbered]) }.
feat(det(half_timbering))   --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
                                                       timber]) }.

/* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
feat(det(mission_parapet))  --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
                                                          shaped,espadana]) }.
feat(det(mission_parapet))  --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
feat(det(arcade))           --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
                                                  colonnade]) }, not_modifier.
feat(det(arched_openings))  --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
                                                         doorway,doorways,
                                                         entry,windows,window,
                                                         passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                         romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                             upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                                  porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                                not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                          acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
                                                       glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
feat(det(atrium))           --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                                        windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
```

```
feat(det(clerestory))       --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))     --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                 floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))     --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                 continuous]) }.
feat(det(band_windows))     --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))      --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))   --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                  shake]) }.
feat(det(shingle_siding))   --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))        --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))    --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).

/* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).

arch_features(Raw, Feats) :-
    arch_movements(Ms),
    findall(Key-Val,
            ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
              bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
            MFeats),
    arch_styles(As),
    findall(Key-Val,
            ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
              bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
            SFeats0),
    append(MFeats, SFeats0, SFeats),
    arch_forms(Fs),
    findall(Key-Val,
            ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
              bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
            FFeats),
    append(SFeats, FFeats, Feats).
```

Department: Articles

Brezilyalı Değerleme Mühendislerinin İlginç Durumu

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Brezilya'da taşınmaz değerlemesi, mühendislik alanına ait bir konu olarak kabul edilmektedir. ABNT NBR 14653-1 standardına göre, gayrimenkul değerleme uzmanı (*engenheiro de avaliações*), CREA'ya kayıtlı, mesleki eğitim almış bir üniversite mezunu olarak tanımlanmaktadır ve CONFEA'nın 345/1990 sayılı Kararı, mühendislik uzmanlarına denetim, uzman incelemeleri yapma, değerleme gerçekleştirme ve ihtilaflı teknik konularda karar verme görevlerini atamaktadır (*arbitramento*). 6.530/1978 sayılı Kanun (Lei 6.530/1978) ile ayrı olarak kurulan Emlak Komisyoncuları ve Değerleme Uzmanları Konseyi (*corretor de imóveis*), teknik bir yeterliliğe sahiptir ve komisyoncunun yasal yetki alanı, aracılık ve ticarileştirme konusunda görüş bildirmektir; bunun değerlemeyi de kapsayıp kapsamadığı konusu, iki konsey arasında dava konusu olmuştur. Bu makale, bu iki rol arasındaki ayrımı, bunu belirleyen düzenleyici önlemleri ve bunun sonucunda ortaya çıkan sorumluluğu incelemektedir. Makale, CNAI'nin komisyoncu-değerleme uzmanı sicilini ve iki meslek konseyi arasındaki anlaşmazlıkları ele almaktadır. Makale, Brezilya'nın değerleme sürecini düzenlemiş olmakla birlikte değer için kalıcı bir temel oluşturmadığını sonucuna varmakta ve bu yöntemi Almanya'daki iki değer sistemi ile karşılaştırmaktadır. Ek bölümde, sorumluluk dağılımı bir Prolog bilgi tabanı biçiminde sunulmakta ve her bir önerme ana kaynağına atıfta bulunmaktadır.

Keywords: Brezilya, değerleme yetkinliği, *engenheiro de avaliações*, *corretor de imóveis*, NBR 14653, CONFEA/CREA, COFECI/CRECI, CNAI, özel meslekler

1

'i şaşırtan bir düzenleme

Brezilya değerleme standardını ilk kez okuyan bir Amerikalı değerleme uzmanı, genellikle tanımlar kısmında takılır. ABNT (Brezilya Ulusal Standartlar Kurumu) tarafından yayınlanan ABNT NBR 14653-1:2001 standardının 3.19. maddesinde, değerlemeyi gerçekleştiren kişi şu şekilde tanımlanmaktadır:

> *engenheiro de avaliações* : Yükseköğrenim görmüş, değerlendirmeler yapmak için yasal yetkiye ve teknik-bilimsel yeterliliğe sahip, Bölgesel Mühendislik, Mimarlık ve Tarım Bilimleri Konseyi (CREA) nezdinde usulüne uygun olarak kayıtlı bir profesyonel. (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Bir değerleme mühendisi, üniversite diplomasına sahiptir, yasal, teknik ve bilimsel yeterlilik şartlarını karşılar ve bölgesel mühendislik, mimarlık ve ziraat konseyine kayıtlıdır; bu pozisyon, lisanslı veya sertifikalı konut değerleme uzmanının pozisyonundan farklıdır. İlgili standart 2001 yılına dayanmaktadır. 12.378/2010 sayılı Kanun'dan bu yana, mimarlar ayrı bir Mimarlık ve

Şehircilik Konseyi'ne (CAU) kayıtlıdır; CONFEA (Federal Mühendislik ve Ziraat Konseyi) ve CREA'lar ise yalnızca mühendislik ve ziraat konseyleri olarak faaliyet göstermektedir (Brasil 2010).

Brezilya'daki temel fark, lisansın verilmesinde yatmamaktadır — bu uygulama uluslararası alanda yaygındır — asıl fark, lisansın hangi kurumda bulunmasında yatmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde, değerleme uzmanları ulusal düzeyde belirlenen kriterler çerçevesinde eyaletler tarafından lisanslandırılır ve eyalet programları federal düzeyde denetlenir; emlak komisyoncuları ise ayrı olarak lisanslandırılır ve genellikle işlem üzerinden ücret alırlar. Buna karşılık Brezilya'da değerleme, yapıları ve kamu işlerini tasarlayan mühendislere lisans veren aynı konsey sistemi tarafından lisanslanan bir mühendislik faaliyeti olarak görülürken, komisyoncular farklı bir hukuki ve mesleki sisteme tabidir.

Bu makale, ilgili meslek kuruluşlarını tanıtmakta, her birinin rol ve sorumluluklarını açıklamakta, aralarındaki sınırları ortaya koymakta, ilgili maliyetleri incelemekte ve bu düzenlemenin çözdüğü ya da çözemediği sorunları ele almaktadır. Makale, Brezilya'nın yönteminin daha iyi olduğunu iddia etmese de, Brezilya sisteminin tutarlı ve açık bir şekilde tanımlanmış olduğunu ve bu nedenle sadece yerel bir özellik olarak görülmek yerine dikkatle değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir.

2 Değerleme mühendisi

Bu istisna standarttan kaynaklanmamaktadır. Temeli yasal olup, konsey bunu açıkça belirtmiştir. Mühendislik, mimarlık ve tarım bilimi mesleğinin icrasını düzenleyen 24 Aralık 1966 tarihli 5.194 sayılı Kanun, 7(c) maddesinde bu mesleklerin mesleki faaliyetleri arasında "*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*" ifadesini saymaktadır; 8. madde ise bu faaliyetleri, yasal olarak bu faaliyetleri yürütmeye yetkili gerçek kişilerin yetki alanına dahil etmektedir (Brasil 1966). 6. maddenin (a) bendi, kayıtlı olmayan bir kişinin bu mesleklere özgü faaliyetleri yürütmesini yasadışı kılar; kanun, bu faaliyetlerin hangileri olduğunu belirtmez ve CONFEA'nın 345/1990 sayılı Kararı, değerlemenin bu mesleklere özgü faaliyetler arasında yer aldığını belirtir (*atribuição privativa*) ve başkaları tarafından yapılan değerlemeleri geçersiz ilan eder ((Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)). Değerleme, federal bir kanunda mühendislerin, mimarların ve ziraat mühendislerinin yaptığı bir iş olarak belirtilmiştir.

Meclis kararları, bunu oluşturmaktan ziyade onayladığını belirtmektedir. NBR 14653-1 sayılı belgenin 1. maddesine ilişkin notta, CONFEA'nın 345 sayılı Karar uyarınca,

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

adreslerinde yer alan faaliyetlerin, CREA'ya kayıtlı mühendislerin çeşitli uzmanlık alanlarında, mimarların, ziraat mühendislerinin, jeologların, coğrafyacıların ve meteorologların *atribuição privativa* — münhasır nitelik alanı — olduğu belirtilmektedir (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) . Buna eşlik eden 29 Haziran 1973 tarihli 218 sayılı karar, hangi niteliklerin mesleğin hangi türüne ait olduğunu belirler (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) .

Bu iki metin tam olarak aynı eylemleri sıralamamaktadır ve bu fark dikkat çekicidir. "*Arbitramento*" (mühendislik raporları) ifade, kararda yer almasına rağmen 7(c) maddesinde bulunmamaktadır; "*pareceres*" (teknik görüşler) ise kanunda yer almaktadır. Dolayısıyla Brezilya hukukunda "görüş", doğası gereği aracılık faaliyetine ait bir unsur değildir: mühendislik meslekleri, 1966 yılından beri teknik görüş verme yetkisine sahiptir. Bu iki yetki alanını birbirinden ayıran unsur, *"görüş"* kelimesi değil, konunun kendisidir.

Bu eylemlerin kendileri tanımlanmaya muhtaçtır; zira İngilizce'de bunların hiçbirini ifade eden tek bir kelime bulunmamaktadır. *Vistoria* "inceleme"dir: nedenlerini araştırmadan, unsurlarının ayrıntılı bir şekilde incelenmesi ve tanımlanması yoluyla bir gerçeğin tespit edilmesi. *Perícia* "uzman incelemesi"dir: tipik olarak bir mahkeme için, bir olayın nedenlerinin veya iddia edilen bir hakkın dayanağının belirlenmesi. *Avaliação* "değerleme"dir. *Arbitramento* teknik açıdan tartışmalı alternatifler arasında veya öznel faktörlere dayanan alternatifler arasında karar vermektir (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). Bunlar, aynı meslek grubuna ait uzmanlara mahsustur. Derginin yorumuna göre, bunlar tek bir yetkinlik oluşturur: fiziksel bir nesneyi incelemek ve başkalarının güvenebileceği teknik bir bulgu sunma yeteneği.

Bundan iki sonuç ortaya çıkar ve Brezilya sistemine karakterini kazandıran da işte bu sonuçlardır.

Birincisi, bu ayrıcalığın bir uzmanlık alanına değil, bir mesleğe ait olmasıdır. Değerleme, tek bir mesleğin tekelinde değildir. Bir mühendis, bir mimar ve bir ziraat mühendisi, yasal açıdan eşit bir temelde bu ayrıcalığa sahiptir; mimarlar ise artık CAU aracılığıyla bu ayrıcalığa sahiptir.

İkincisi, bu iş bir mühendisin sorumluluklarını gerektirir. Ürün, bir "*laudo de avaliação*" (Teknik Tasarım Belgesi) olup, NBR 14653-2 standardı uyarınca üzerinde "*qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação*" (Teknik Sorumluluk Beyanı) bulunması zorunludur; bu beyan, (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) adresinde belirtilen sorumlu uzman veya uzmanların tam yasal niteliklerini ve imzalarını içermelidir. "*laudo*" (Teknik Tasarım Belgesi), bir hizmet sağlayıcı tarafından sunulan bir görüş değildir. Bu, imzalanmış bir teknik belgedir ve belgenin yazarı, kendisine disiplin cezası uygulayabilecek bir kurula karşı bu belgeye ilişkin olarak sorumludur.

3 Emlak komisyoncusu

corretor de imóveis mesleği tamamen farklı bir yasal düzenlemeyle yönetilmektedir: 12 Mayıs 1978 tarihli 6.530 sayılı Kanun, bu mesleğe bugünkü şeklini kazandırmış olup, mesleğin kayıt ve disiplin işlemlerini yürüten COFECI ile bölgesel CRECI'leri (federal ve bölgesel emlak komisyoncuları konseyleri) düzenlemektedir (Brasil 1978).

Bu konuda iki madde önemlidir. 2. madde, ortaöğretim düzeyinde bir teknik yeterlilik olan "*Técnico em Transações Imobiliárias*" unvanına sahip kişilerin girişine izin vermektedir. Buna karşılık, NBR 14653-1 sayılı yönetmeliğin 3.19. fıkrası, üniversite diploması şartı getirmektedir. Bu yapısal fark, iki mesleğin tasarım açısından birbirinden farklı olduğunu ve eşdeğer yollar olmadığını göstermektedir.

3. madde, komisyoncunun yetki alanını şu şekilde belirtmektedir:

> Emlak Komisyoncusu, gayrimenkullerin alım, satım, takas ve kiralanmasında aracılık yapma yetkisine sahiptir; ayrıca gayrimenkul ticareti konusunda görüş bildirebilir. (Brasil 1978)

Emlak komisyoncusunun rolü, taşınmazların alım, satım, takas ve kiralanmasında aracılık yapmayı kapsar. Ayrıca, emlak komisyoncusu *taşınmazın ticarileştirilmesi konusunda görüş bildire*bilir. Yasa metninde "*opinar*" fiili, "*comercialização*" nesnesiyle birlikte kullanılarak, bir taşınmazın nasıl pazarlanacağına dair görüş bildirme yetkisi verilmiş, ancak "*avaliação*" faaliyetini yürütme yetkisi verilmemiştir.

Bu ayrım, İngilizce'de genellikle kaybolur; zira "değerleme", "değerleme", "estimate" ve "opinion of value" gibi terimler birbiriyle örtüşür ve bir emlak komisyoncusunun fiyat görüşü yaygın ve genel olarak kabul görür. Brezilya'da ise bu iki faaliyet, farklı konseylere, mesleğe giriş şartlarına ve hukuki sonuçlara sahip meslek gruplarına ayrı kanunlarla atanmıştır. İki konsey arasındaki ihtilaf, "*opinar quanto à comercialização*" ile "*avaliar*" arasındaki farktan kaynaklanmaktadır.

4 Standartların sınırını belirlediği yer

Standart, bu ayrımı açıkça ortaya koymaktadır; ancak bu netlik, aynı zamanda dışlayıcı niteliktedir. "*corretor*" terimi Brezilya değerleme standardında yer almazken, "*engenheiro*" terimi 1. Bölüm'de yirmi üç kez, "*arquiteto*" terimi ise altı kez geçmektedir. "*engenheiro de avaliações*" ifadesi ise 2. Bölüm'de yirmi kez geçmektedir. Standart, aracıları açıkça yasaklamamaktadır; sadece onları kapsamı dışında bırakmaktadır.

2. Bölüm'deki iki madde, standardın gerekliliklerini belirlemektedir.

Madde 8.2.1.4.2, emsallerin faktör bazında düzeltilmesi sırasında kullanılan düzeltme faktörlerini düzenlemektedir. Yayınlanmış faktörler, tanınmış teknik kuruluşlar tarafından veya CONFEA/CREA'ya kayıtlı üniversiteler ya da kamu kurumları tarafından, mühendislik veya mimarlık uzmanları tarafından hazırlanmış çalışmalara dayanılarak yayınlanmışsa kabul edilebilir; aksi takdirde değerleme mühendisi faktörleri kendisi belirlemeli ve raporuna yöntem ile hesaplamaları eklemelidir.

Daha önce alıntılanan 10.1(m) maddesi, Yazar Beyanı'nın (*laudo*) yazarın tam hukuki unvanını ve imzasını içermesini şart koşmaktadır.

Bu iki madde birlikte süreci tanımlamaktadır: mühendislik standardı ve CONFEA kuralları uyarınca, Brezilya'da bir değerleme raporu, kayıtlı bir mühendislik uzmanı tarafından hazırlanmalı, kaynağı mühendislik sistemi tarafından kontrol edilen düzeltme faktörlerini kullanmalı ve gerektiğinde konseyin iletişime geçebileceği bir kişi tarafından imzalanmalıdır. Bu makale, temel dereceleri, kesinlik, örneklem büyüklükleri veya anlamlılık düzeyleri gibi standardın nicel metodolojisini ele almamaktadır; zira bu konular, bu sayının başka bir bölümünde yer alan *"Değerleme Mühendisliği Protokollerine Doğru" başlıklı* makalede ele alınmaktadır. Burada odak noktası yetki alanıdır: standart, hem değerlemenin elde edilme yöntemini hem de bunu gerçekleştirmeye yetkili kişileri belirtmektedir.

Bu sistemde değerlemenin tanımını önemli ölçüde şekillendiren bir ek madde daha bulunmaktadır. Bölüm 1'in 3.8 numaralı maddesi, "*campo de arbítrio* " (Değer Aralığı) kavramını şu şekilde tanımlamaktadır:

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Bu, nokta tahmininin etrafındaki aralığı ifade eder — Bölüm 2'de her iki tarafta yüzde on beş olarak belirlenmiştir — ve bu aralık içinde, *model tarafından kapsanmayan taşınmazın nitelikleriyle gerekçelendirildiği takdirde* , uzman değer belirleyebilir (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) . Standart, modellerin yetersiz kaldığı durumlarda profesyonel muhakeme için açıkça tanımlanmış ve gerekçelendirilmiş bir alan belirlemektedir. Bunun ulusal bir standarda dahil edilmesi dikkat çekicidir: aralık belirtilmiştir, gerekçelendirme zorunludur ve raporun nitelikli bir kişi tarafından imzalanması gerekmektedir.

5 Tedarik sorunu

Bu kısıtlamanın etkinliği, mevcut uzman sayısına bağlıdır. COFECI, CNAI programını başkentler dışındaki mühendis eksikliğiyle gerekçelendirmektedir; ancak Journal, bunu doğrulayacak herhangi bir istatistik bulamamıştır.

Emlak komisyonculuğu mesleğinin büyüklüğü, piyasadaki talebi yansıtmaktadır. COFECI'nin Nisan 2024 tarihli sayımına göre, (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) adresinde kayıtlı 404.316 emlak komisyoncusu bulunmaktadır. Değerleme çalışmaları yapan CREA kayıtlı profesyonellerin sayısı veya çalıştıkları yerler hakkında karşılaştırılabilir bir veri elde edilememiştir. COFECI'nin tanımladığı eksiklik varsa bile, bu durum rezervasyonun yanlış olduğunu kanıtlamaz;

rezervasyon karşılığında gerçek bir değer sağladığından, aynı şey diğer tüm lisanslı meslekler için de söylenebilir. Yine de bu, ülke genelinde eşit olmayan bir şekilde hissedilen bir maliyet anlamına gelir ve COFECI'nin bu kısıtlı sistem içinde sorunu çözmek için daha ucuz bir yol önermesinin nedeni budur.

6

adlı paralel parça

Buna yanıt olarak bir kurum kuruldu. COFECI, bir akreditasyon sistemi ile desteklenen, "*avaliadores de imóveis*" (emlak komisyoncu-değerleme uzmanları) adlı ulusal bir kayıt sistemini yürütmektedir. Bu sistem, "*escolas credenciadas de avaliação*" (akredite değerleme okulları) listesini, bir CNAI sertifikasını, dijital mührü ve periyodik CNAI sayımını içermektedir: (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Akredite bir kursu tamamlayan emlak komisyoncuları sicile eklenir ve CNAI (Ulusal Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Sicili) sertifikasını alırlar. Sertifika herhangi bir yasal yetki kazandırmaz: her emlak komisyoncusu, 6.530/1978 sayılı Kanunun 3. maddesi uyarınca zaten ticarileştirme konusunda görüş bildirebilir. Dergi, bu süreci oluşturmuş olan konsey kararını incelememiştir ve bu nedenle söz konusu emlak komisyoncuları tarafından düzenlenen belgeyi tanımlamamakta veya açıklamamaktadır.

Nüfus sayımı verileri bu eğilimin amacını netleştiriyor. Ülke genelinde, CNAI'ye kayıtlı değerleme uzmanları, kayıtlı emlak komisyoncularının yüzde dokuzunu oluşturuyor. En fazla değerleme uzmanına sahip on eyalet, toplamın yüzde altmışını oluştururken, beş eyalet ise yüzde kırk üçünü elinde bulunduruyor. Ancak, her eyaletin emlak komisyoncuları içindeki payı dikkate alındığında, en yüksek yoğunlukların en büyük pazarlarda olmadığı görülüyor. Tocantins yüzde yirmi ile başı çekiyor; onu yüzde on dokuz ile Amapá (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) takip ediyor.

Bu programın neleri sağladığını ve neleri sağlamadığını netleştirmek önemlidir. Program, komisyoncunun yasal yetkisini genişletmez: 6.530/1978 sayılı Kanun'un 3. maddesi, yalnızca ticarileştirme konusunda görüş bildirilmesine izin verir ve akredite bir kursu tamamlamak bu durumu değiştirmez. CNAI ise ek eğitim, bir sertifika, bir kayıt sistemi ve belirli bir belge sunmaktadır. Bu yaklaşımın gerçek bir eksikliği giderip gidermediği ya da ayrılmış sorumluluklara aykırı olup olmadığı konusu iki konsey arasında dava konusu olmuştur; CONFEA'nın Federal Yüksek Mahkeme'ye yaptığı temyiz başvurusu 2012 yılında reddedilmiştir.

7 Çatışan konseyler

Anlaşmazlık 2012 yılında Federal Yüksek Mahkeme'ye ulaştı: ARE 708.474 sayılı davada (olağanüstü temyiz başvurusunun kabul edilmemesine karşı yapılan temyiz), temyiz eden taraf Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia idi; davalı ise Conselho Federal de Corretores de Imóveis idi ve Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) menfaat sahibi taraf olarak davaya katıldı. Dava, Federal Bölge Mahkemesi 1. Bölge (Federal Bölge) (asıl dosya no. 2007.34.00.010591-0) tarafından verilen karara karşı yapılan temyiz üzerine Federal Yüksek Mahkeme'ye geldi. 1 Ekim 2012 tarihinde davaya atanan yargıç (*relatora*) Cármen Lúcia, temyiz izni vermeyi reddetti; 16 Ekim 2012 tarihinde İkinci Heyet, yargıcın kararına karşı yapılan temyiz başvurusunu oybirliğiyle reddetti (*agravo regimental*).[1]

Dergi, hem taraflar hem de sonuç bilindiği için davaya ilişkin bir özet sunmaktadır: CONFEA temyiz eden taraf, COFECI temyiz edilen taraf ve IBAPE ise davaya taraf olan kurumdu. Bununla birlikte, Dergi, bilinen sonucun ötesinde mahkeme kararını değerlendirmeyecektir.

[1]Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

Mahkeme kararının ayrıntılarını öğrenmek isteyenler, yazılı karara başvurmalıdır (*acórdão*; STF, 2. Daire, ARE 708.474 AgR, karar veren Yargıç Cármen Lúcia, 16 Ekim 2012 tarihinde karara bağlanmış, DJe 220, 8 Kasım 2012 tarihinde yayımlanmıştır) başvurmalıdır.

8

'da Brezilya'nın cevabı nedir, ne değildir?

Brezilya'nın benimsediği yaklaşımı, piyasa değeri konusundaki endişelere –özellikle de dalgalı bir piyasada belirli bir tarihte belirlenen tek bir rakamın on yıllık bir süre boyunca teminat olarak güvenilmez olduğu yönündeki eleştirilere– bir çözüm olarak görmek cazip gelebilir. Ancak, standardın da açıkça belirttiği gibi durum böyle değildir. 1. Kısım'ın 3.44. maddesi, "*valor de mercado*" (Piyasa Değeri) kavramını şu şekilde tanımlamaktadır: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001). Bu tanım, varlıkların referans tarihte, o tarihteki piyasa koşulları dahilinde, gönüllü ve bilinçli bir şekilde işlem göreceği en olası tutarı ifade eder. Bu tanım, diğer tüm uluslararası standartlar gibi, belirli bir zamana ve mevcut koşullara dayalıdır. Brezilya standardı, dayanıklılık konusunu ele almamaktadır; farklı bir konuyu ele almaktadır.

Bu ayrım açıkça belirtilmelidir, zira bu iki kavram sıklıkla birbiriyle karıştırılmaktadır:

- **Brezilya, değerleme tahminini ayrıntılı olarak düzenlemektedir**. Bu düzenleme, tahmini kimin hazırlaması gerektiğini, kullanılacak verileri, gerekli kanıtlama düzeyini, beyan edilen takdir aralığını, imza yetkisi olan kişiyi ve sorumlu kurulu tanımlamaktadır. Bu düzenleme, tahminin ne kadar güvenilir olduğu ve hangi temele dayandığı sorusuna yanıt vermektedir.
- **Almanya ise ikinci bir temel getirmiştir**. Bu, federal Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği (ImmoWertV) kapsamındaki piyasa değerini ve buna ek olarak, İpotek Kredi Değeri Yönetmeliği (BelWertV) (Bundesrepublik Deutschland 2022) kapsamındaki ipotek kredi değerini (*Beleihungswert*) içermektedir. Bu, kredi vadesi boyunca geçerliliğini koruması amaçlanan, kasıtlı olarak muhafazakar bir rakamdır; AB Sermaye Yeterlilik Yönetmeliği (2024 yılında değiştirilen 229. madde) de aynı şekilde ihtiyatlı ve muhafazakar kriterler gerektirmektedir (European Parliament and Council 2024). Bu, değerin ne kadar kalıcı olduğu sorusunu ele almaktadır.

Bu yaklaşımlar birbiriyle rekabet halinde değil, birbirini tamamlayıcı niteliktedir. İkinci seçenek hakkında daha fazla bilgi için, bu sayının "*Uluslararası Değerleme Standartlarının Karşılaştırılması*" başlıklı makalesine bakınız; bu makalede Alman iki-değer sistemi ayrıntılı olarak ele alınmaktadır. Bir ülke her iki sistemi de benimseyebilir. Brezilya, ilk sistemi dikkate değer bir titizlikle uygulamıştır; incelenen Brezilya kaynaklarında bu türden ikinci bir kalıcı değer temeli bulunamamıştır.

Brezilya örneği, değerleme için daha sağlam bir temel sunmamakla birlikte, İngilizce konuşulan değerleme çevrelerinde sıklıkla tartışılan bir konunun pratik bir örneğini ortaya koymaktadır: Bir değerlemenin güvenilirliği, değerleme uzmanlarına ve sürece bağlıdır ve buna göre düzenlenebilir. Standart, tanımlarında meslekten kişiye atıfta bulunur. Yasa, bu yetkiyi kendinde saklı tutar ve konseyin kararı bu saklı tutma hükmünü ayrıntılı olarak açıklar. Rapor, imza ve hukuki nitelik bilgisini içerir. İzin verilen karar aralığı sayısal olarak belirtilir ve yazılı olarak gerekçelendirilmelidir.

COFECI'nin de belirttiği gibi, bununla ilgili sorun, mesleğin ulusal talebi karşılayamayacak kadar küçük olmasıdır; bu nedenle, asıl mesleğin karşılayamadığı ihtiyaçları gidermek üzere paralel bir yeterlilik geliştirilmiştir. Her iki konsey de tamamen haklı değildir; biri yetkinlik ve hesap verebilirliği güvence altına alırken, diğeri ise yetkinliğin tek başına çözemeyeceği bir

eksiklik olarak tanımladığı sorunu ele almaktadır. Bu gerilim Brezilya'ya özgü bir durum değildir; mesleki yetkinliğin belirli bir kesime ayrıldığı her yerde ortaya çıkar ve Brezilya'da sınırın resmi olarak tanımlanmış olması nedeniyle burada özellikle belirgindir.

A Brezilya terimleri

Aşağıdaki kelime dağarcığı, bir okuyucunun Brezilya " *laudo*" standardında karşılaştığı terimlerdir. Madde numarası bulunan terimler standartta tanımlanmıştır ve bu standarttan çevrilmiştir: Genel bölüm için Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) ve kentsel taşınmazlar için Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011). *"Alan kullanımı"* olarak işaretlenen girişler, Brezilyalı uygulayıcılar arasında yaygın olarak kullanılmaktadır ancak her iki bölümde de tanımlanmamıştır ve standarda atıfta bulunan raporlarda yer aldıkları için buraya dahil edilmiştir — bu ayrımı korumak önemlidir, zira bir uygulayıcının alışkanlığı, normatif bir tanımın sahip olduğu otoriteye sahip değildir.

Miktarlar kasıtlı olarak belirtilmemiştir. Temel ve hassasiyet dereceleri, asgari örneklem büyüklükleri ve anlamlılık düzeyleri, bu sayının başka bir bölümünde yer alan *"Değerleme Mühendisliği Protokollerine Doğru"* başlıklı makalede belirtilmiştir.

A.1 İnsanlar, kurumlar ve belgeler

engenheiro de avaliações *Değerleme mühendisi*. Yükseköğrenim görmüş, yasal olarak yetkili ve teknik ve bilimsel açıdan değerleme yapabilecek nitelikte olan, CREA'ya usulüne uygun olarak kayıtlı bir uzman (1-3.19).

engenharia de avaliações *Değerleme mühendisliği*. Varlıkların değerlemesine uygulanan uzmanlık niteliğindeki teknik ve bilimsel bilgi birikimi (1-3.15). Uygulayıcıdan ayrı olarak ele alınan disiplin.

engenharia legal *Hukuk mühendisliği*. Mühendisliğin, teknik ve hukuki alanların kesişim noktasında faaliyet gösteren ve her türlü değerleme ve uzmanlık çalışmalarını kapsayan dalı (1-3.18).

perito*, *perito avaliador *Mahkeme tarafından atanan bilirkişi*. Ayrı bir meslek olmaktan ziyade bir görev: söz konusu konuda halihazırda yeterliliğe sahip bir uzmanın bir davaya atanması. *Alan kullanımında* — standart, bu faaliyeti (*perícia*) tanımlamaktadır, ancak görevi tanımlamamaktadır.

assistente técnico *Parti tarafından atanan teknik asistan*; *perito*'un çalışmalarını inceleyen veya bunlara itiraz eden kişi. *Alan kullanımında.*

corretor de imóveis *Emlak komisyoncusu*. 6.530/1978 sayılı Kanun uyarınca kurulmuş ve bir CRECI'ye kayıtlıdır; aracılık konusunda yetkili olup, ayrıca (Brasil 1978) adresinde yer alan gayrimenkullerin satışına ilişkin görüş bildirme yetkisine sahiptir. Bu terim, NBR 14653 standardının hiçbir bölümünde geçmemektedir.

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*, COFECI'nin ulusal emlak değerleme uzmanları sicil kaydı; akredite edilmiş değerleme okulları ve buna dayanan bir sertifika (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CONFEA, CREA Mühendislik ve Ziraat Federal Konseyi ve bunun bölgesel konseyleri — *sistema CONFEA/CREA*, standardın kendi ifadesiyle (2-3.20). Bir değerleme mühendisinin bağlı olduğu kayıt defteri.

COFECI, CRECI 6.530/1978 sayılı Kanun (Brasil 1978) uyarınca yönetilen federal emlak komisyoncuları konseyi ve bölgesel konseyleri.

entidades técnicas reconhecidas *Tanınmış teknik kuruluşlar*: değerleme mühendislerini temsil eden ve *sistema CONFEA/CREA*'da kayıtlı kuruluşlar (2-3.20).

IBAPE *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, değerleme ve bilirkişi enstitüsü. Bir bilimsel dernek olup, lisans verme kurumu değildir; 2. Kısımda on bir kez geçmektedir.

laudo de avaliação *Değerleme raporu*. Bir değerleme mühendisi tarafından standartlara uygun olarak hazırlanan ve varlığın değerini belirlemeye yönelik teknik rapor (1-3.29). 2. Bölüm, bu raporda sorumlu uzmanın tam yasal unvanının ve imzasının yer almasını şart koşmaktadır (2-10.1(m)).

parecer técnico *Teknik görüş*. Yetkin ve *yasal olarak nitelikli* bir uzman tarafından, uzmanlık alanı dahilindeki bir konu hakkında hazırlanan ayrıntılı bir rapor veya teknik açıklama (1-3.34). Dikkat edilmesi gereken nokta, standarttaki tanımın bir yeterlilik şartı içermesidir; teknik görüş, bu terminolojide, düzenlemeye tabi olmayan bir beyan değildir.

ART, RRT Bir mesleki kişinin bir işin sorumluluğunu üstlendiğini belirtmek üzere sırasıyla CREA ve CAU'ya sunulan teknik sorumluluk beyanları. Bu makalenin kaynaklarında *kullanılan bir terim*; NBR 14653'te tanımlanmamıştır.

A.2 Değer ve değerin temelleri

avaliação de bens *Varlıkların değerlemesi*. Bir değerleme mühendisi tarafından gerçekleştirilen teknik analiz; belirli bir amaç, durum ve tarih için bir varlığın değerini, maliyetlerini, getirilerini ve haklarını belirlemek ve ekonomik kullanımının uygulanabilirliğine ilişkin göstergeleri saptamak amacıyla yapılır (1-3.5). Yasanın tanımında, bu işi yapan meslek mensubunun adı belirtilmiştir.

valor de mercado *Piyasa değeri*. Bir varlığın, bir referans tarihinde, geçerli piyasa koşulları altında gönüllü ve bilinçli bir şekilde alınıp satılabileceği en olası tutar (1-3.44).

valor em risco *Risk altındaki değer*. Sigortalanacak varlığın değerinin bir kısmı (1-3.45).

valor patrimonial *Miras değeri*. Bir gerçek veya tüzel kişinin varlıklarının bütünlüğüne karşılık gelen değer (1-3.46).

preço *Fiyat*. Bir varlık, ürün veya hakla ilgili bir işlemin gerçekleştirildiği ya da gerçekleştirilmesi önerilen tutar (1-3.38). Metin boyunca "değer" kavramından ayrılır.

custo *Maliyet*. Bir varlığı üretmek, korumak veya edinmek için gerekli olan doğrudan ve dolaylı harcamaların toplamı (1-3.9), *custo de reprodução* (yeniden üretim maliyeti, amortisman öncesi, 1-3.9.4), *custo de reedição* (varlığın durumuna göre, amortisman düşülmüş yeniden üretim maliyeti, 1-3.9.3) ve *custo de substituição* (aynı işlev ve benzer niteliklere sahip yenileme maliyeti, 1-3.9.5) ile birlikte.

campo de arbítrio *Karar aralığı*. Değerlemede benimsenen nokta tahmininin etrafındaki değişim aralığı; bu aralık içinde, varlığın değeri, modelde (1-3.8) dikkate alınmayan belirli niteliklerin varlığıyla gerekçelendirildiği takdirde belirlenebilir. 2. Bölüm, bu aralığın genişliğini merkezi eğilim tahmininin her iki tarafında yüzde on beş olarak belirlemektedir (2-8.2.1.5.1).

liquidação forçada *Zorunlu tasfiye*. Satışın zorunlu olduğu veya piyasanın ortalama emilim süresinden (1-3,30) daha kısa bir sürede gerçekleşmesi beklenen durum.

fator de comercialização *Piyasaya uygunluk faktörü*. Bir varlığın piyasa değeri, yeniden üretim veya yenileme maliyetine oranı; bu oran birden büyük veya küçük olabilir (1-3,20).

data de referência *Referans tarihi* — değerlemenin yürürlük tarihi; bu terim, piyasa değeri (1-3.44) dahil olmak üzere standartın genelinde geçmektedir.

aproveitamento eficiente *Verimli kullanım.* Referans tarihte, çevrede gözlemlenen gerçek ve etkili piyasa eğilimi dikkate alındığında, yasa tarafından izin verilen kullanımlar arasında o konum için tavsiye edilebilir ve teknik olarak mümkün olan kullanım (2-3.1). "En yüksek ve en iyi kullanım" kavramının Brezilya'daki karşılığıdır ve mahallenin piyasa eğiliminin kavramın içine dahil edilmesi nedeniyle Amerikan teriminden daha dar bir anlam taşır.

situação paradigma *Paradigma durumu.* Bir varlığın değerinin belirlenmesinde referans olarak alınan varsayımsal bir durum (1-3.41).

A.3 Taşınmaz ve durumu

imóvel *Taşınmaz.* Arsa ve bu arsaya dahil edilmiş her türlü inşaatlardan oluşan bir varlık; kentsel veya kırsal olarak sınıflandırılabilir (1-3.25).

benfeitoria *İyileştirme.* Bir varlık üzerinde gerçekleştirilen ve bu varlığın tahrip edilmeden veya kırılmadan kaldırılamayacağı çalışma veya hizmetlerin sonucu (1-3.7); bu kavram, "*necessária*" (varlığın korunması için vazgeçilmez olan), "*útil*" (varlığın kullanımını artıran veya kolaylaştıran, ancak vazgeçilebilir olan) ve "*voluptuária*" (sadece zevk veya eğlence amaçlı) (1-3.7.1–3.7.3) olarak alt bölümlere ayrılmıştır.

gleba urbanizável *İmar edilebilir arazi.* Verimli bir şekilde kullanılmak üzere, parsel bölme, parçalama veya imar yoluyla kentsel altyapının kurulmasına uygun arazi (2-3.30).

desmembramento *Parsel Bölünmesi.* Arazinin, yeni kamu yolları açılmaksızın, mevcut yol sistemi kullanılarak inşaat parsellerine bölünmesi (2-3.14).

domínio *Dominion.* Mülkiyeti yasal, mutlak ve münhasıran bir kişinin yetkisi ve iradesine tabi kılan ayni hak (2-3.15); *domínio direto*, *domínio útil* ve *domínio pleno* adreslerinde, *enfiteuse* kapsamında çıplak ve intifa hakları arasında ayrım yapılmaktadır — emphyteusis, sabit bir yıllık arazi kirası karşılığında başkasının arazisini kullanma hakkı olan, Amerika'da tam bir karşılığı bulunmayan kalıcı bir haktır; 2002 Medeni Kanunu'ndan (2-3.16–3.18) bu yana yeni emphyteusis hakları oluşturulamaz.

servidão *İrtifak hakkı.* Bir taşınmazın, başka bir taşınmazın yararına yükümlülüğe tabi tutulması (1-3.40); *área de servidão*, doğrudan etkilenen hizmet eden taşınmazın kısmıdır (2-3.2).

estado de conservação *Korunma durumu.* Bir varlığın, maruz kaldığı kullanım ve bakımın bir sonucu olarak belirli bir anda fiziksel niteliklerinin durumu (2-3.21).

depreciação *Amortisman.* Bir varlığın durumundaki veya kalitesindeki değişiklikler (1-3.12), *decrepitude* (normal kullanım koşullarında doğal yaşlanma), *deterioração* (yetersiz kullanım veya bakım), *mutilação* (başlangıçta mevcut olan bileşenlerin çıkarılması) ve *obsoletismo* (teknolojik veya işlevsel olarak yerini alması) (1-3.12.1–3.12.4). *Depreciação física*, Bölüm 2'de (2-3.12) ayrı olarak tanımlanmıştır.

idade real, idade estimada *Gerçek* ve *tahmini yaş*: inşaatın fiilen tamamlanmasından bu yana geçen süre ile taşınmazın yapısal, mimari ve işlevsel niteliklerinden yola çıkılarak elde edilen yaklaşık değer (2-3.32, 2-3.31).

defeitos construtivos *İnşaat kusurları.* Tasarım, işçilik veya kullanılan malzeme kaynaklı hatalardan kaynaklanan, fiili hasara yol açabilecek veya kullanıcının sağlığını ya da güvenliğini tehlikeye atabilecek kusurlar (2-3.11).

gabarito de altura Belirli bir konumda yasal olarak izin verilen *yükseklik sınırı* (2-3,29).

padrão construtivo *İnşaat standardı.* Tasarım şartnameleri, malzemeler, işçilik ve fiilen kullanılan işgücü tarafından belirlenen iyileştirmelerin kalitesi (2-3.49); uygulamada, SINDUSCON tarafından yayınlanan bölgesel CUB maliyet tablolarına göre belirlenir.

Ross–Heidecke Yaş ve koruma durumunu birleştiren bir değer kaybı ölçeği; Brezilya'da yaygın olarak öğretilmekte ve uygulanmaktadır. *Sahada kullanım* — bu standart değer kaybını tanımlamaktadır ancak herhangi bir ölçek belirtmemektedir.

matrícula *cartório de registro de imóveis*'ta yer alan bir taşınmazın sicil dosyası; bu belge, bir değerlendirme memurunun parsel kaydından ziyade tapu özetine daha yakındır. *Alan kullanımı.*

A.4 Yöntem, veriler ve çıkarımlar

dado de mercado *Piyasa verileri.* Belirli bir varlıkla ilgili olarak piyasada toplanan bilgi kümesi (1-3.10).

pesquisa *Araştırma.* Piyasa verileriyle ilgili sonuçların tespit edilmesi, incelenmesi, toplanması, seçilmesi, işlenmesi, analiz edilmesi ve yorumlanması faaliyetleri (1-3.36).

amostra*, *população *Örnek* ve *popülasyon*: bir popülasyonu temsil eden bir dizi piyasa verisi (1-3.2) ve analiz edilecek segmentteki piyasa verilerinin tamamı (1-3.37).

tratamento de dados *Verilerin işlenmesi.* Piyasa verileri ile değerlemesi yapılan taşınmaz arasındaki nitelik farklılıklarını göreceli olarak ifade eden işlemlerin uygulanması (1-3.43).

homogeneização *Homojenleştirme.* Gözlemlenen fiyatların, piyasa verilerinin nitelikleri ile değerlemesi yapılan taşınmazın nitelikleri arasındaki farkları göreceli olarak ifade eden matematiksel dönüşümler yoluyla işlenmesi (1-3.24).

inferência estatística *İstatistiksel çıkarım.* İstatistik biliminin, bir örneklemden genel nüfus hakkında sonuçlara varılmasına imkân tanıyan kısmı (1-3.26).

modelo*, *modelo de regressão *Model*: gerçekliğin teknik bir temsili (1-3.31); ve bir olguyu örneklem temelinde temsil etmek için kullanılan regresyon modeli (1-3.32).

nível de significância *Anlamlılık düzeyi.* Sıfır hipotezinin doğru olduğu durumda onu reddetme olasılığı (1-3,33); sıfır hipotezinin kendisi ise 1-3,23 olarak tanımlanmıştır.

estimativa pontual*, *estimativa de tendência central *Nokta tahmini* ve *merkezi eğilim tahmini* (2-3.24, 2-3.23) — *campo de arbítrio*'in etrafında ölçülen değerler.

códigos alocados*, *códigos ajustados *Atanmış* ve *düzeltilmiş kodlar*: nitel özellikler için sıralı bir mantıksal ölçek ve ikili değişkenler üzerinde regresyon yoluyla örneklemden çıkarılan bir ölçek (2-3.7, 2-3.6).

conciliação *Uzlaşma.* Birden fazla yöntemin kullanıldığı durumlarda elde edilen sonuçlar ışığında, uygun şekilde gerekçelendirilmiş nihai değerin benimsenmesi (2-3.8).

estrutura* , *conduta* , *desempenho do mercado *Piyasa yapısı, davranışları ve performansı* — baskın aktörlerin analitik çözümlemesi, işlemleri etkilemek için benimsedikleri uygulamalar ve belirli bir dönem boyunca piyasanın geçirdiği evrimle ilgili kanıtlar (2-3.25, 2-3.9, 2-3.13); *conjuntura do mercado* birlikte (2-3.10).

A.5

başlıklı rapor

finalidade *Kullanım amacı* — değerlemenin hizmet ettiği amaç (satış, teminat, muhasebe, sigorta, kamulaştırma vb.).

objetivo *Amaç* — neyin tahmin edildiği: satış için piyasa değeri, kira değeri veya başka bir esas.

vistoria *Denetim*. 5.194/1966 sayılı Kanun'un 7. maddesinin (c) bendi ve CONFEA'nın 345/1990 sayılı Kararı (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) ile saklı tutulan işlemlerden biri; bu terim, 2. Bölüm'de on dört kez geçmektedir.

perícia *Uzman incelemesi*. Belirli niteliklere sahip bir uzman tarafından, gerçekleri tespit etmek ve açıklığa kavuşturmak, bir varlığın durumunu doğrulamak, bir olayın nedenlerini belirlemek ve varlıkların, maliyetlerinin, gelirlerinin veya haklarının değerini belirlemek amacıyla yürütülen teknik faaliyet (1-3.35).

arbitramento *Değer tahkimi*. CONFEA'nın 345/1990 sayılı Kararı ile diğer üç kanunla birlikte yürürlükte tutulmuştur (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990); ancak bu kanun, diğerlerinden farklı olarak 5.194/1966 sayılı Kanun'un 7. maddesinin (c) bendi altında yer almamaktadır.

grau de fundamentação, ***grau de precisão*** Brezilya'da yayınlanan bir raporda belirtilen iki bağımsız ölçek: çalışmanın ne kadar sağlam temellere dayandığı ve tahmin etrafındaki aralığın ne kadar dar olduğu. Bunlar aynı şey değildir; piyasa gürültülü olduğunda bir rapor hem sağlam temellere dayalı hem de belirsiz olabilir. Tablolar, bu sayının başka bir bölümünde yer alan *Değerleme Mühendisliği Protokollerine Doğru* adresinde bulunabilir.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes *Varsayımlar, sınırlamalar ve kısıtlayıcı faktörler* — Amerikan sınırlayıcı koşullarının Brezilya'daki karşılığı.

Kaynaklara ilişkin not. Madde numaraları, ABNT NBR 14653-1:2001 için 1-*n* ve ABNT NBR 14653-2:2011 için 2-*n* şeklinde verilmiştir. Alıntılar, ABNT NBR 14653-1:2019 ile yürürlükten kaldırılan 2001 baskısına aittir; madde numaraları güncel baskıda farklılık gösterebilir. Geçiş sayıları, resmi Portekizce metinlere aittir. Çeviriler dergiye aittir; Brezilya'daki bir kurumun Amerika'da karşılığı bulunmadığında — *enfiteuse* en açık örnektir — Portekizce ifade, yanıltıcı bir karşılığı zorla uydurmak yerine olduğu gibi bırakılmıştır.

B Yetki dağılımı: Bir bilgi kaynağı olarak

B.1 Neden resmi bir şekilde ifade edelim ki?

Bu makalede anlatılan Brezilya düzenlemesi, İngilizce konuşan okuyuculara neredeyse tamamen ikincil özetler aracılığıyla ulaşmaktadır ve bu özetler birbiriyle çelişmektedir — çoğu zaman "*corretor de imóveis*"ı bir tür değerleme uzmanı olarak ele alarak; oysa Brezilya belgelerinde böyle bir yaklaşım yoktur.[2] Düz yazı biçimindeki bir açıklama da aynı sapmaya yol açmaktadır. Resmi bir beyan ise böyle değildir: sorgulanabilir, çürütülebilir ve içindeki her bir önerme, geldiği maddenin adını belirtmek üzere düzenlenebilir.

Aşağıdaki bilgi tabanı, yetki dağılımını Prolog gerçekleri ve kuralları olarak belirtmektedir. Trealla, derginin kullandığı Prolog'dur ve SWI-Prolog ile Scryer Prolog ile uyumluluk, bir gereklilik olarak bununla birlikte sağlanmaktadır; bilgi tabanı bu doğrultuda, herhangi bir sisteme özgü yapı içermeyen, saf ISO Prolog'dur. `prolog/tests/test_valuation_roles.pl`'daki elli bir test, bu üç sistemin hepsinde de başarılıdır.

[2]The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

B.2 Kaynak bilgisi sayfası

Bilgi tabanındaki hiçbir şey doğrudan ileri sürülmez. Her önerme,

`claim(Fact, SourceId, Status)` `Status` ∈ { `verified` , `unverified` }

şeklinde sarılır ve yalnızca bir `verified` iddiası, `fact/1` aracılığıyla sıradan ilişkilere ulaşır. Burada *"doğrulanmış" ifadesi* tek bir anlama gelir: atıfta bulunulan birincil metin okunmuştur. Bir `unverified` iddiası, `provisional/1` ve denetim yüklemleri tarafından görülebilir, bunun dışında hiçbir şey tarafından görülmez.

Bu makalede "kapı" kavramı somut bir işlev görüyor. Okuyucunun bulmayı bekleyebileceği iki önerme, bunların dayandığı kaynaklar incelenmediği için çalışma ilişkilerinden kasıtlı olarak dışarıda tutulmuştur: tarım mühendisinin kırsal alandaki çalışmalarının NBR 14653-3 uyarınca düzenlendiği; ve Medeni Usul Kanunu kapsamında mahkeme tarafından atanan bilirkişinin muamelesi. Her biri kaynak gösterilerek kaydedilmiştir, ancak her ikisi de etkisiz kalmıştır. Mimarın Lei 12.378/2010 uyarınca CREA sisteminden CAU'ya geçişi artık kanunda okunmuş ve (Brasil 2010) adresinde doğrulanmıştır: bilgi tabanı, CAU'yu mimarı kaydeden üçüncü bir konsey olarak kaydetmekte; ancak mimarı, NBR 14653-1 ve 345/1990 sayılı Karar'ın mesleği yerleştirdiği mühendislik konseyleri ailesinde tutmaktadır. Aynı durum, karşılaştırmanın bir karşılaştırma olarak ifade edilebilmesi için mevcut olan ve bu ekteki hiçbir sorgunun ulaşamadığı tüm Amerika Birleşik Devletleri karşıtlık kümesi için de geçerlidir.

`check/0` yordamı, yapısal denetimleri bir arada gerçekleştirir: her iddia beyan edilmiş bir kaynağa atıfta bulunur, her rol bir konsey tarafından kaydedilir ve bir konsey ailesine atanır, hiçbir rol tek bir eylemde çelişkili bir konuma sahip değildir, hiçbir eylem atansız kalmaz ve her şeyin bir İngilizce etiketi vardır.

B.3 Bilgi bankasında ne yazıyor?

Bilgi tabanı, rolleri iki *konsey grubu* altında sınıflandırmaktadır — bu terim Dergi'ye aittir, Brezilya'ya özgü bir terim değildir — ve bir profesyonelin hangi federal konsey sistemine kayıtlı olduğunu ve hangi sistem tarafından disiplin altına alındığını belirtir: CONFEA/CREA sistemi mi, yoksa COFECI/CRECI sistemi mi?[3]

Seviye önemlidir. Mühendislik konseyleri ailesi içinde birçok meslek aynı özel yetki alanlarını paylaşmaktadır; dolayısıyla "*avaliação*" ifadesinin tamamen tek bir role ait olduğu söylenemez; aracılık konseyleri ailesi içinde ise CNAI sertifikası, yasal yetki alanını genişletmeden yeni bir araç ekler. Dolayısıyla bu makalenin ele aldığı ayrım, bireysel rolün bir üst seviyesinde yer alır ve bunu ifade eden sıfat " `council_family_distinct_task/2`"dır.

Tablodaki iki asimetriye değinmek gerekir. Birincisi, değerleme (*avaliação*) konusunun, emlak danışmanlığı konseyleri arasında sadece sessizlikle karşılanmak yerine *tartışmaya* konu olan tek mesleki faaliyet olmasıdır — 345/1990 sayılı Karar'ın 3. maddesi, CREA'ya kayıtlı olmayan kişiler tarafından yapılan değerlemeleri geçersiz saymaktadır ve bunun emlak danışmanını da kapsayıp kapsamadığı konusu iki konsey arasında dava konusu olmuştur. İkincisi ise, emlakçının kendi yasal yetkisinin bir değerleme değil, *ticarileştirmeye ilişkin* bir *görüş* olmasıdır: 6.530/1978 sayılı Kanun'un 3. maddesi, emlakçılara (*corretor de imóveis*) "*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*" ((Brasil 1978)) şeklinde aracılık yetkisi vermektedir. İki konsey arasında tartışılan her şey, bu iki kelime arasındaki boşlukta yer almaktadır.

Piyasaya girişteki asimetri de düzenlemeye dahil edilmiştir. NBR 14653-1 mad. 3.19, "*engenheiro de avaliações*" unvanını taşıyan kişiyi, *nível superior* adresinde yer alan, yasal olarak nitelikli ve CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001) nezdinde kayıtlı bir meslek mensubu olarak tanımlamaktadır; 6.530/1978 sayılı Kanun'un 2. maddesi, *Técnico em Transações Imobiliárias* unvanına sahip kişileri, yani teknik yeterlilik (Brasil 1978) sahibi kişileri

[3]The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

Faaliyet	Mühendislik	Aracılık	Kaynak
vistoria	münhasır	—	Karar No. 345/1990
perícia	münhasır	—	Karar No. 345/1990
avaliação	münhasır	tartışmalı (Karar 345, md. 3; dava konusu)	Karar No. 345/1990
arbitramento	münhasır	—	Karar No. 345/1990
intermediação	—	izin verilen	6.530/1978 sayılı Kanun, md. 3
opinião quanto à comercialização	—	izin verilen	6.530/1978 sayılı Kanun, md. 3

Tablo 1: `valuation_roles.pl` 'de kodlanan yetki dağılımı. Hiçbir faaliyet her iki gruba ait değildir; `no_act_crosses_the_two_families` adresindeki test bunu doğrulamaktadır. Mühendislik konseyi grubu, CONFEA 345/1990 sayılı Kararında adı geçen ve CREA'ya (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) kayıtlı mesleklerdir; emlak danışmanlığı konseyi grubu ise *corretor de imóveis* ve CNAI emlak danışmanı-değerleme uzmanıdır (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) .

emlak komisyonculuğu mesleğine kabul eder. `qualification_levels_differ` testi ise bu ikisini birbirinden ayırır.

B.4 Kaynak

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.

   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                       a professional role
     task(?Task)                       a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing) Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                       contested}
     issues(?Role, ?Instrument)        the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)       a task no other role in the same
                                       jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)          two acts that are routinely confused
     check                             run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}
```

```
   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
:- discontiguous(source/3).

/* ========================================================================
   SOURCES
   ======================================================================== */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
       'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001,
       ↪  valid from 30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR
       ↪  2005)').
source(nbr_14653_2, standard,
       'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
       'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions
       ↪  of engineer, architect and agricultural engineer
       ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
       'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of
       ↪  the engineer, architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
       'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias
       ↪  de engenharia as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
       'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de
       ↪  Imóveis (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
       'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de
       ↪  Imóveis", "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO
       ↪  CNAI", consulted 20 September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
       'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture
       ↪  and Urbanism and creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
       'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
```

```
source(cpc_2015, statute,
       'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465
       ↪ -- the court-appointed expert').
source(uspap, standard,
       'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
source(firrea_title_xi, statute,
       'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12
       ↪  U.S.C. 3331 et seq.)').

/* ========================================================================
   THE PROVENANCE GATE
   ======================================================================== */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ========================================================================
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ======================================================================== */

jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)                    :- fact(council_family(R, F)).

/* ========================================================================
   JURISDICTIONS
   ======================================================================== */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ========================================================================
   BRAZIL -- the councils
   ------------------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ======================================================================== */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional
↪  councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional
↪  councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
```

```
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010,
↪  verified).

/* ========================================================================
   BRAZIL -- the roles
   ======================================================================== */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1,
↪  verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973,
↪  verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
```

```
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site,
↪  verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ------------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* ==================================================================
   THE TASKS
   ------------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
```

```
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
   ========================================================================== */

claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its
↪  condition and characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact,
↪  typically for a court'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and
↪  rights'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial
↪  alternatives, or between alternatives that turn on subjective factors'),
↪  confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of
↪  real property'), lei_6530_1978, verified).

claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'),
↪  lei_6530_1978, verified).

/* ------------------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   ------------------------------------------------------------------------ */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the
↪  engineering professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966,
↪  verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
```

```
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).

claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978,
↪  verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site,
↪  verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990,
↪  verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal
↪  qualification'), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
```

```
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the
↪  appraisers'' register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ======================================================================
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   ----------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
   ====================================================================== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ======================================================================
   DERIVED RELATIONS
   ====================================================================== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
```

```
        belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.

   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).

/* contested(Role, Task) -- the role's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ======================================================================
   AUDIT
   ====================================================================== */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
```

```
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).

/* A task nobody may perform. */
orphan_task(T) :-
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Apr. 2001). *NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais*. Tech. rep. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June

2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 *campo de arbítrio*, 3.19 *engenheiro de avaliações*, 3.44 *valor de mercado*, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition, superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011). *NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. Tech. rep. Cited clauses: 3.20 (*entidades técnicas reconhecidas*), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the *campo de arbítrio* at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (Dec. 24, 1966). *Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências*. Cited articles: 7(c), listing *avaliações, vistorias, perícias, pareceres* among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (visited on 09/20/2026).

— (May 12, 1978). *Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to *opinar quanto à comercialização imobiliária*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (visited on 09/20/2026).

— (Dec. 31, 2010). *Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências*. Cited articles: 2(VI) (*vistoria, perícia, avaliação* among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of *Engenharia e Agronomia*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (visited on 10/06/2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). *Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI*. COFECI. URL: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (visited on 09/20/2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (June 29, 1973). *Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (visited on 10/06/2026).

— (July 27, 1990). *Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (visited on 10/06/2026).

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Karşılaştırmalı Uygulama

Department: Comparative Practice

Değer Görüşünü Kim İmzalayabilir: 134 Yargı Bölgesinde En Üst Düzey İmza Yetkisi Ontolojisi

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Değerlemeyi kimin yapabileceğini düzenleyen her yargı alanı, kendi değerleme uzmanları ontolojisine sahiptir: değerleme raporunu yasal olarak imzalayabilecek kişilerin kendi sınıfları, kendi kademeleri ve bunları sınıflandırmak için kendi eksenleri vardır — ABD'de değere göre, Almanya'da amaca göre, Hindistan'da varlık sınıfına göre, Brezilya'da kişiye değil göreve göre ve Japonya'da ise hiç bir sınıflandırma yapılmamaktadır. Bu makale, dergimizin kapsama listesindeki 134 yargı bölgesine ait bu yerel ontolojileri kayda geçirmektedir—sekiz referans rejim için tam olarak, geri kalanı için özet olarak—ve her sınıfı, ortak bir referans ontolojisinin yönlerine göre açıklamaktadır: kapsam düzeyi (stajyer, sınırlı, genel) ile iki bağımsız statü yönü (düzenlenmiş amaçlı sicil; mahkeme veya yeminli), hem hukuki hem de fiili olarak değerlendirilir; etkin eşiği kim uygular; sınıfın oluşum şekli; ve yapılandırılmış giriş yolu — eğitim eşiği, sınav zorluk endeksi, deneyim, atama ve hizmet süresi. Temel bulgular şunlardır: Bilinen 115 rejimin 96'sında eğitim engeli belirli bir lisans derecesidir; üç rejimde ise herhangi bir lisans derecesi kabul edilmektedir: Amerika Birleşik Devletleri, Quebec dışındaki Kanada ve Porto Riko. Sınav zorluğu Doğu Asya'da en yüksek seviyededir ve Amerika Birleşik Devletleri, zorlu bir özel sınavın altında düşük zorluk derecesine sahip bir eyalet lisans sınavının yer aldığı tek rejimdir. Yalnızca giriş kriterleri açısından bakıldığında —eğitim, sınav, kıdem, meslek mensubu yoğunluğu ve teminat değerlemesi talebi—sistemler, türlerin ötesine geçen iki büyük gruba ayrılır: Kredi verme sürecinde rutin olarak her kredi için bir değerleme gerektiren ve sınav zorluğu orta düzeyde olan "ipotek piyasası" grubu ile, bu şartın bulunmadığı ve sınavın daha zor olduğu "devlet sınavı" grubu. Bu yönlerden bakıldığında bakanlık sicil kaydı ile yetkili kurum arasındaki sınır belirsizdir ve kümelenme, tipolojiyi ortaya çıkarmamaktadır (Düzeltilmiş Rand Endeksi 0,14). Amerika Birleşik Devletleri, Kanada, Birleşik Krallık ve İrlanda ile birlikte ipotek piyasası grubunda yer almaktadır; ABD'yi diğerlerinden ayıran tek bir unsur vardır: *tepe bölünmesi*. Yani, kanunun en üstte konumlandırdığı sınıf ile uygulamada üst pazarı yöneten sınıf birbirinden farklıdır ve ABD örneğinde, yönetici sınıf, lisanslama kanununda herhangi bir dayanağı olmayan, listede en düşük titizlik düzeyine sahip eyalet sınavına dayanan özel bir statüdür. On beş başka rejimde de tepe noktası bölünmüştür; Kanada, Avustralya ve Hong Kong da benzer şekilde bir kanun ile bir meslek kuruluşunu bir araya getirmektedir; Amerika Birleşik Devletleri ise tür bakımından değil, derece bakımından farklılık göstermektedir — lisans ve sınav sistemini paylaşan Porto Riko ile birlikte, yalnızca lisanslama kanununda herhangi bir dayanağı olmayan bir yönetici sınıfı ile listede en düşük zorluk derecesine sahip eyalet sınavını birleştiren tek ülkedir.

Keywords: değerleme uzmanı lisansı, değerleme mesleği, karşılaştırmalı düzenleme,

ontoloji, yönlü sınıflandırma, giriş kriterleri, Gower mesafesi, çok boyutlu ölçeklendirme

1

adresindeki soru

Belirli bir ülkede değerleme görüşünü hazırlamaya yetkili olanların kimler olduğunu sorarsanız, bir kategori listesi ile karşılaşırsınız: Yasa, düzenleyici kurum, meslek örgütü veya piyasa tarafından değerlemeyi gerçekleştirmek üzere nitelikli kabul edilen kişiler; bunların verebilecekleri değerleme türleri ve kime yönelik oldukları da bu listeye dahildir. Aynı soruyu ikinci bir ülke için sorduğunuzda, sadece farklı ayrıntılar değil, farklı türde bir listeyle karşılaşırsınız. Amerika Birleşik Devletleri'nde, bu hiyerarşi taşınmazın değeri ve karmaşıklığına göre Lisanslı, Sertifikalı Konut ve Sertifikalı Genel olarak ayrılır; daha üst basamaklar ise özel unvanlara bırakılmıştır. Almanya'da ise bu ayrım amaca dayalıdır: korumasız temel unvan, bir sertifikasyon katmanı, mahkeme kullanımı için yeminli kamu ataması ve işlem verilerini tutan ayrı bir yasal komite. Hindistan'da sınıflandırma varlık sınıfına göre; Rusya'da ise "yön"e göre yapılır. Brezilya'da kişilere herhangi bir kısıtlama getirilmez: NBR 14653 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019) standardı kapsamında mühendislik değerlemelerine giriş kapısı mühendislik diplomasıdır; ancak CNAI'ye kayıtlı emlak komisyoncuları, bir COFECI kararı uyarınca piyasa değeri görüşleri yayınlamaktadır; bu uygulama, mühendislik konseyi tarafından mahkemede itiraz edilmiştir (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007); standart kapsamındaki derecelendirme, iş için geçerlidir. Japonya'da ise tüm durumlar için geçerli olan, sınav yoluyla yüksek bir seviyede belirlenen tek bir yeterlilik bulunmaktadır.

Bu, tek bir merdivenin altı farklı düzenlemesi değil; daha ziyade altı ontolojidir. Bunları tek bir hiyerarşik yapıya yerleştirmeye çalışmak, bunlardan beşini yanlış bir şekilde yansıtacaktır. Bu nedenle makale iki görevi yerine getirir: bunların farklılıklarını korur, her yargı alanının kendi ontolojisini belirtildiği şekilde kaydeder ve az sayıda yön içeren ortak bir ontolojiye atıfta bulunan her yerel sınıfa açıklamalar ekler. Bu şekilde, karşılaştırmalar isimlere değil açıklamalara dayandırılır. Bu yaklaşım, kütüphanecilik biliminde kullanılan yönlü sınıflandırmadır (Ranganathan 1967). Her sınıf, çeşitli boyutlarda bir noktadır ve karşılaştırma yapılırken bir boyut sabit tutulurken diğerleri incelenir.

Sunulan liste, derginin 134 yargı bölgesini kapsayan kapsamını göstermektedir; bu veriler, uluslararası değerleme standartlarını karşılaştıran bu sayının makalesinin ekinde yer alan standartlar kullanılarak kaydedilmiştir: (Craytor 2026). "Yargı bölgesi" terimi, uygulamada ayrı bir değerleme düzenleme sistemini ifade etmek için kullanılmaktadır. Bu terim, egemen devletlerle bire bir örtüşmemektedir: Quebec, yalnızca kendisine özgü bir yasal düzenlemeye sahip olduğu için Kanada'dan ayrı olarak listelenmiştir; Porto Riko, federal kriterlere rağmen ayrı bir lisanslama otoritesi olarak işlev gördüğü için Amerika Birleşik Devletleri'nden ayrıdır; Dubai ve Abu Dabi, her biri kendi değerleme uzmanlarına lisans verdiği için ayrı olarak listelenmiştir; Cayman Adaları ile Bermuda ve OECS ülkeleri ise tek bir giriş olarak listelenmiştir: OECS ülkeleri, bir para birliği ve bir banka denetçisini paylaştıkları için; Cayman Adaları ve Bermuda ise aynı düzenlemesiz, RICS liderliğindeki modeli paylaştıkları için (RICS, Kraliyet Lisanslı Değerleme Uzmanları Enstitüsü'nün kısaltmasıdır). Nicel bölümlerde, gözlem birimi bu nedenle "rejim" olarak adlandırılmaktadır. Ek bölümde, her bir yargı bölgesi için geçerli standart ve yasal statüsü, mesleği icra etmenin ön koşulu olarak lisans mı yoksa kayıt mı gerektiği belirtilmekte olup, tüm bu bilgiler birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmıştır. Mevcut makale ayrıca sınıfları, boyutları ve giriş yollarını da içermektedir. Makale, her ülkede mesleğin zirvesine ulaşmak için nelerin gerekli olduğunu ve yalnızca bu faktör dikkate alındığında ülkelerin nasıl gruplandığını incelemektedir.

2 Yerel ontolojiler ve bir referans ontoloji

Sekiz referans ülke söz konusu olduğunda — Amerika Birleşik Devletleri, Almanya, Fransa, Birleşik Krallık, Japonya, Brezilya, İspanya ve İtalya—bu liste, yasal sınıflandırmalar, siciller, mahkeme listeleri, sertifikalar, özel unvanlar, kamu kurumları ve yasanın koruma sağlamadığı açık unvanlar dahil olmak üzere tüm yerli sınıfları eksiksiz olarak sunmaktadır. Diğer 126 yargı bölgesi için ise kayıt, ticari ve konut işleri için geçerli olan en üst sınıfın yanı sıra, Bölüm 7'daki araştırma aşamasında belirlenen başlıca düzenlemeye tabi veya piyasa tarafından tanınan sınıfları vermektedir; eksiksiz bir liste, çalışmanın bir sonraki aşamasında hazırlanacaktır. Bu, tasarım gereği, her yargı bölgesinde mesleği yöneten en üst sınıfın birinci aşama ontolojisidir ve rakamlar ile tablolar, bu sınıfı ve onun giriş yolunu tanımlayan şekilde okunmalı, altındaki tüm merdiveni değil. Orijinal isimleri koruyoruz ve sınıfları ebeveyn-çocuk ilişkisine dayalı hiyerarşik bir yapı içinde düzenliyoruz (böylece, örneğin, MAI (Değerleme Enstitüsü Üyesi), Sertifikalı Genel Değerleme Uzmanını önkoşul olarak gerektirir). Tablo 1 şemayı gösterir ve Şekil 1 yapıyı gösterir. Değerleme uzmanları, Fransız Değerleme Kurumu (*Direction de l'immobilier de l'État*), İngiliz Değerleme Ofisi Ajansı (Valuation Office Agency) ve Alman Değerleme Kurumu (*Gutachterausschuss*) gibi kamu kurumları da listeye dahil edilmiştir; zira birçok ülkede bu kurumlar, düzenlemeye tabi işlevi üstlenen sınıftır ve yalnızca özel sektörde faaliyet gösteren değerleme uzmanlarıyla ilgilenen okuyucular, tek bir nitelik aracılığıyla bu kurumları hariç tutabilirler.

En üst sınıf, tek bir kural temelinde belirlenir. Bu, pratikte ticari, kurumsal ve mahkeme işlerini ve meslekteki yetkinliğin yeniden üretilmesini kontrol eden sınıftır: bu tür işlerden yoksun olan en yüksek yasal unvan değildir; ne de bu işlere açılan etkili bir kapı olmadığı sürece özel bir unvan değildir. Listede dört tür istisna belirtilmiştir. Yasal en üst sınıf ile idari en üst sınıfın farklı sınıflar olduğu durumlarda— Amerikan Sertifikalı Genel Uzman (American Certified General) ve MAI; Alman yeminli uzman ile HypZert (Alman ipotek kredisi değerleme uzmanları sertifikalandırma kurumu) tarafından kredi amaçlı sertifikalandırılmış değerleme uzmanı—her ikisi de kaydedilir; liste, *tepe bölünmesi* özelliğini taşır ve birincil satır—tablolara ve mesafe matrisine giren satır—sadece Amerikan rejiminde değil, bu tür her rejimde yönetimsel en üst düzeydir. Apex'in bir kişi değil de bir firma olduğu durumlarda — İspanya'daki *sociedad de tasación*, Pakistan ve Bangladeş'teki banka panelleri — satırda firmanın girişi ve firma adına imza atan kişi kaydedilir. Yasal bir üst kurumun bulunmadığı ve bir meslek kuruluşunun kaydının tek yetki kaynağı olduğu durumlarda — Birleşik Krallık, Hollanda, İskandinav yetkilendirmeleri — satır *sadece piyasa* olarak işaretlenir. Ve en üst kurumun bir kamu kurumu olduğu durumlarda da aynı şemada tutulur. Kural, yazar dışında başka biri tarafından da uygulanabilecek şekilde belirtilmiştir; listenin " `apex_note`" sütunu, her bir rejim için hangi sınıfın seçildiğini ve nedenini kaydeder.

Referans ontoloji, her sınıfa 3 bölümünde belirtilen özellikleri atamaktadır. Karşılaştırma sonucunda üç ilişki ortaya çıkar ve sadece bunlar:

- *Eşdeğer*: İki yerel sınıf, aynı etkin seviyeye, aynı varlık ve amaç kapsamına ve aynı uygulama kaynağına sahiptir. Bir RICS Kayıtlı Değerleme Uzmanı ile NRVT'de (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Hollanda Emlak Değerleme Uzmanları Sicili) kayıtlı bir değerleme uzmanı eşdeğerdir.
- *Benzer*: farklı bir anayasa veya uygulama kapsamında aynı işlevi yerine getirenler. MAI unvanına sahip Amerikan Sertifikalı Genel Değerleme Uzmanı sertifikasına sahip olan Amerikalı Sertifikalı Genel Değerleme Uzmanı ile Alman *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* benzerdir: her ikisi de dava ve kurumsal çalışmalara açılan fiili bir kapıdır; biri, kredi verenler, kurumlar ve mahkemeler tarafından uygulama olarak yürürlüğe konulan ve bir yeterlilik belgesi olarak değerlendirilen özel bir unvandır; diğeri ise Ticaret Düzenleme Yasası'nın § 36 maddesi uyarınca bir oda tarafından atanan bir unvandır. Karşılaştırmada yararlı olan unsurların çoğu bu türdendir.

- *Karşılığı olmayan unsur*: bir yargı yetkisi alanının doldurduğu, diğerinin ise boş bıraktığı bir yön. Japonya ve Fransa'da kısıtlı konut değerleme uzmanı sınıfı yoktur; Amerika Birleşik Devletleri'nde kanunda mahkeme kademesi yoktur; Brezilya'da kişilere derecelendirme yapılmaz.

İlişkiler, sınıflar arasında açıkça tanımlanmak yerine anotasyonlardan hesaplandığından, yeni bir rejim eklendiğinde diğerlerinin eşlemelerini yeniden gözden geçirmek gerekmez. İşte bu da tam listeyi yönetilebilir kılan unsurdur.

Tablo 1: Ontoloji şeması. Varlıklar, nitelikleri ve bunlar arasındaki ilişkiler; alan adları, veri dosyasındaki adlarla aynıdır.

	Anlamı
Rejim	Düzenleyici ortam: hukuk ailesi, hiyerarşi eksenleri, mahkeme kademesi, teminat değerlemesi talebi, veri rejimi, genellik rejimi, uzmanlaşma alanı, yetkinlik modeli, uygulayıcı sayısı, güven
Yerel sınıf	Kendi adı altında değerleme görüşü imzalayabilecek, yerel düzeyde tanınan bir kişi grubu
`kind`	Sınıfın oluşumu: yasal kademe, sicil kaydı, mahkeme listesi, sertifika, atama, kamu görevi, açık unvan, firma lisansı, görev derecesi
`parent`	Bunun dayandığı sınıf (her rejimin kendine özgü ağacını oluşturan bir önkoşul ilişkisi)
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	Ortak taksonomide sınıfın neye değer verebileceği ve bunun kimin için olduğu
`specialties[]`	Yasanın veya piyasanın tanıdığı uzmanlık alanları; her birinin kendine özgü bir resmiyet biçimi vardır (yasal, sertifikalı, gayri resmi)
`scope_level`	Yasal olarak: L0 stajyer, L1 sınırlı, L2 genel (sıralı)
`regulated_purpose`, `court_sworn`	Kapsam düzeyinden ve birbirlerinden bağımsız olan hukuki statü unsurları
`de_facto`, `enforced_by`	Piyasanın sahiplere izin verdiği seviye ve bunu belirleyen taraf
`entry`	Eğitim eşiği, sınav (titizlik endeksi), deneyim, performans gösterimi, atama, ulaşmak için gereken yıl sayısı
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	Anotasyonlar üzerinden hesaplanan ilişkiler (Bölüm 2)
A–G tipi	Açıklamalarda elle atanan rejim türü
Küme 1–7	Anotasyonlardan hesaplanan ampirik küme (Bölüm 6); Tablo 4, türleri tanımlamaktadır

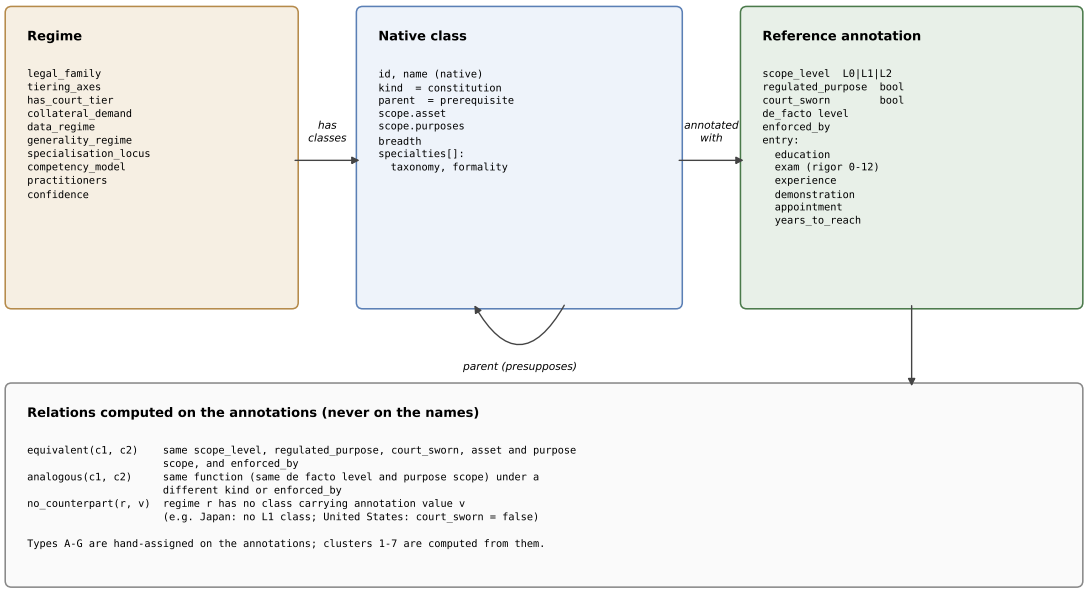
3 Yüzler

3.1 Kapsam düzeyi ve durumu, iki kez okuyun

Merkezi yönler, bir sınıf sahibinin neyi imzalayabileceğini tanımlar. Bunlar tek bir hiyerarşi oluşturmaz. İlki, sıralı *kapsam* düzeyidir:

L0
stajyer veya asistan — denetim altında çalışır, imza atamaz;
L1
sınırlı — belirli bir değer, birim sayısı veya konut kullanımı sınırları dahilinde imza atabilir;
L2
genel — her türlü taşınmaz, olağan amaçlar.

Geri kalan ikisi ise kapsam düzeyinden ve birbirlerinden bağımsız olarak var olan *statü* unsurlarıdır: "düzenlenmiş *amaç*" — *bu*, kredi verme, vergilendirme, kamulaştırma, iflas veya



Şekil 1: Ontolojinin yapısı: Bir rejimin kendine özgü sınıfları vardır; her bir kendine özgü sınıf, referans yönlerine göre etiketlenir; rejimler arası üç ilişki, bu etiketlemeler temel alınarak hesaplanır.

fon değerlemesi amacıyla denetime tabi bir sicile kaydedilmeyi içerir; ve *mahkeme veya* yeminli—bu, sıradan bir tanığınkinden farklı bir hukuki statüye sahip bir uzman olarak listelenmek, yemin etmek veya atanmak anlamına gelir. Yeminli mahkeme uzmanı, kredi sicil değerleme uzmanından daha üst bir kategori değildir; aynı şekilde, kredi sicil değerleme uzmanı da yeminli mahkeme uzmanından daha üst bir kategori değildir; bunlar birbirinden ayrı dallardır. *sociedad de tasación*'in İspanyol imzalayıcısı, düzenlemeye tabi amaç statüsüne sahiptir ancak mahkeme statüsüne sahip değildir; Alman *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* mahkeme statüsüne sahiptir ve kredi verme durumunda BelWertV (İpotek Kredi Değeri Yönetmeliği) kapsamında ek yeterlilik gerektirir; Japon değerleme uzmanı ise tek bir yeterlilik belgesinde her ikisine de sahiptir. Veri dosyası, bu iki statü unsurunu hâlâ L3 (yasal amaçlı) ve L4 (mahkeme veya yeminli) olarak etiketlemektedir; bu, beşini tek bir merdiven olarak ele alan önceki bir taslaktan kalma bir kalıntıdır. Bununla birlikte, L2 ile bu iki statü unsuru arasında ya da statü unsurları arasında herhangi bir sıralama iddia edilmemektedir. Belirtilen şey yalnızca kısmi bir sıralamadır: her statü en az L2'yi gerektirir.

Her sınıf bu özellikleri iki kez sergiler. *De jure* notu, yasanın sahibine imza atma izni verdiği seviyeyi kaydeder. Buna karşılık, *de facto* notu, piyasanın sahibini fiilen kabul ettiği seviyeyi ve bu gerekliliği *uygulayan* kurumu belirtir: kanun, mahkeme, finansal düzenleyici kurum, kredi veren panelleri, kurumsal müşteriler, mesleki kuruluş veya hiçbiri. Bu ayrım sadece bir incelik değildir; karşılaştırmanın yapıldığı noktadır. MAI, Sertifikalı Genel lisansa yasal olarak hiçbir katkı sağlamaz, ancak yüksek değerli ticari, kurumsal, kamulaştırma ve dava işlerine açılan etkili bir kapı görevi görür. Alman HypZert sertifikası özel bir yeterliliktir ve kredi verenlerin, bir devlet veya akredite kuruluş tarafından atanan veya sertifikalandırılan değerleme uzmanlarının yeterliliğini varsayan İpotek Kredi Değeri Yönetmeliği'ni (BelWertV) yerine getirmelerinin olağan yoludur (§ 6). İngiliz MRICS (RICS Üyesi) sertifikasının hukuki önemi çok azdır (2011 Hayır Kurumları Kanunu, m. 119(3) gibi birkaç kanun RICS üyeliğinden bahseder), ancak uygulamada son derece önemlidir: imza atma konusunda yasal bir yetki vermez ve aynı zamanda kurumsal görevlere açılan kapı olarak yaygın bir şekilde kabul edilir. Bu nedenle, farklı sistemler arasındaki karşılaştırmalar fiili (de facto) nitelemeye dayanır ve hukuki (de jure) niteleme de korunur; zira etkin giriş kapısının bir kanunda, bir düzenleyici kurumun kuralında veya yalnızca müşteri

uygulamalarında belirtilmiş olması, başlı başına bir sınıflandırma özelliğidir.

3.2 Anayasa, özel hüküm, genel hüküm

Şemayı tamamlayan üç faset grubu daha bulunmaktadır. *Anayasa* kayıtları, bir sınıfın nasıl var olduğunu gösterir: yasal kademe, sicil kaydı, mahkeme listesi, sertifika, özel atama, kamu görevi, açık unvan, şirket lisansı veya — Brezilya'nın durumunda — kişiye değil rapora bağlı bir atama derecesi. Ayrıca, yargı yetkisinin merdivenini hangi eksen üzerinde kestiğini (değer, varlık, amaç, özel kıdem, hiçbiri veya atama) ve bir mahkeme kademesinin var olup olmadığını da kaydeder.

Uzmanlık, ayrı bir eksen oluşturmaktadır; zira uzmanlar dört farklı alanda uzmanlaşmaktadır: varlık türüne göre (ofis, otel, bağ, uçak, tesis), *hak türüne* göre (kısmi hak uzmanı herhangi bir varlık sınıfını değerleyebilir; kiralama ücreti, irtifak hakkı ve hava hakları çalışmaları da benzer şekilde uzmanlık alanlarıdır), amaç (geçiş hakkı, Sarı Kitap (Federal Arazi Satın Alımları için Tekdüzen Değerleme Standartları) kapsamında federal satın alma, dava, yer değiştirme, koruma irtifakı) ve işletmenin devamlılığı tahsisi ve kısmi menfaat indirimleri gibi soyut kategorilere göre uzmanlaşırlar. Her uzmanlık alanı, yasal lisans sınıfı, özel yeterlilik belgesi veya yalnızca itibar gibi *resmi unsur*larla birlikte kaydedilir. Amerika Birleşik Devletleri'nde uzmanlık alanları, hiyerarşinin gerçek üst yapısını oluşturur ve bunların neredeyse hiçbiri lisans yasasında yer almaz; Hindistan ve Rusya'da uzmanlık, birincil yasal eksendir; Hollanda'da ise mesleki sicil (NRVT odaları) için birincil eksendir.

Genel nitelik —bir uygulayıcının çok çeşitli işler yapıp yapmadığı ya da tek bir iş yapıp yapmadığı— sınıfların değil, bireylerin bir özelliğidir ve kayıtlar bu nitelik nın dağılımını yansıtamaz. Kayıtlarda yer alan şey, rejimin hangi yöne ittiğidir: lisansın varlık sınıfı bazında mı (*zorunlu uzmanlık*), her şeyi kapsayan mı (*izin verilen genel uzmanlık*) olduğu ya da pazarın uzmanlaşmak için çok küçük olup olmadığı (*zorunlu genelci*); uzmanlaşmanın nerede gerçekleştiği (lisans, şirket veya birey düzeyinde); ve bir görev için yetkinliği kimin denetlediği — USPAP'ın " (The Appraisal Foundation 2024)" gibi bir yetkinlik kuralı kapsamında değerleme uzmanı, lisans sınıfı veya İspanya'daki *sociedad de tasación* örneğinde olduğu gibi lisanslı şirket.

3.3 Yargı yetkisi düzeyinde iki boyut

Çevredeki sistemle ilgili iki gerçek, geri kalanının büyük bir kısmını öngörmektedir. *Teminat değerlemesi talebi*, ipotek kredilerinin bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından kredi başına değerleme yapılmasını gerektirip gerektirmediğini gösterir. Gerektirdiği durumlarda, yüksek hacimli konut kredisi işleri için genellikle bir L1 kademesi mevcuttur ve uygulayıcı sayısı yüksektir; kredilerin büyük ölçüde borçlunun geliri ve bir teminat temelinde değerlendirildiği durumlarda, örneğin Fransa'da olduğu gibi büyük ölçüde borçlunun geliri ve bir teminat üzerinden veya Japonya'da olduğu gibi kamu arazi fiyatlandırma sistemine dayalı olarak veriliyorsa, değerleme uzmanları sınıfı L2 seviyesinden başlar ve sayıları azdır. *Veri rejimi*, işlem fiyatlarının kamuya açık olup olmadığını kaydeder. Bölüm 5'daki kanıtlara göre, teminat değerlemesi talebi mesleğin büyüklüğüyle yakından ilişkilidir; veri rejimi kaydedilmiştir ancak henüz analiz edilmemiştir. Bu iki unsur, Fransız veya Japon uzman sayısının, bunlar olmadan Amerikan sayısıyla karşılaştırılamamasının nedenidir.

4 Katılım koşulları

Meslekte en üst seviyeye ulaşmak için gerekli şartları karşılaştırmak amacıyla, bu giriş şartını bileşenlerine ayırmamız gerekir. Her sınıfın, bir puan olarak değil, bir kategori olarak kaydedilen (yok, ders saati, herhangi bir lisans derecesi, belirli bir derece veya yüksek lisans) *eğitim aşamasını* içeren yapılandırılmış bir *giriş* kaydı vardır; böylece beş yıllık bir mühendislik derecesi, bir sınavın sonucuymuş gibi değerlendirilmez; bir *sınav*; Tablo 2'de verildiği gibi 0 ile 12 arasında değişen titizlik endeksi (böyle bir sınav yoksa bu alan boş bırakılır); denetimli *deneyim*; bir *sunum*

(rapor, portföy veya sunulan *Gutachten* şeklinde); bir *atama* (bu, yemin, liste veya bir oda ya da mahkeme kararı şeklinde olabilir); ve bu seviyeye ulaşmak için gereken *yıl* sayısı, ki bu ana zincir boyunca biriktirilir. Ticari işler ve konut işleri için her yargı bölgesindeki en yüksek sınıfı gösteren bir işaret, yolun izlenmesini ve toplamların toplanmasını sağlar. İşte bu şekilde, Amerika'daki toplam — eyaletlerin merdiveni ile Enstitü'nün merdiveni bir arada — Almanya'daki toplamla (bir derece, birkaç yıllık mesleki deneyim, oda uzman komitesi önünde yapılan bir sınav, kamu tarafından atama ve yemin) karşılaştırılabilir.

Tablo 2: Sınav titizliği endeksi. 0–12 aralığındaki puan, dört kriter üzerinden toplanır: Bu, sınavın zorluğuna ilişkin psikometrik bir ölçü değil, bir kurum olarak sınavın seçiciliğini ve karmaşıklığını gösteren bir endekstir. Sınavın olmadığı bir sistemde puan verilmez; bu sistemin seçiciliği, bir puan değil, bir kategori olan eğitim kapısında yatar.

Kriter	0	1	2	3
Başarı oranı	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
Biçim	çoktan seçmeli	MC + kısa cevap	makale veya vaka çalışması	makale + sözlü savunma veya uygulama raporu
Genişlik	yalnızca değerleme prosedürü	+ hukuk	+ ekonomi, finans, muhasebe	+ nicel yöntemler veya mühendislik
Aşamalar	tek oturumda	iki oturum	iki koşullu aşama	çok aşamalı + kendi sınavı olan denetimli uygulama

Değerlendirme ölçeği bir değerlendirme ölçeğidir ve sınırları açıkça belirtilmelidir. Sınava giren herkes arasında yüzde beşlik başarı oranı ile üç yüz saatlik ders yükünü tamamlamış lisans sahipleri arasında yüzde altmış beşlik bir başarı oranı, aynı seçiciliği ifade etmez. Eğitim barajı, bu nedenle puanın bir parçası olarak değil, puanın yanında tutulur; ikisi birlikte değerlendirilir.

3 tablosu, yerel ontolojileri tam olarak kaydedilmiş olan sekiz rejimin giriş yolunu gösterir; bu rejimler, listenin geri kalanı için referans noktası görevi görür.

Kalan ülkeleri listeye eklemeden önce üç husus dikkat çekiyor. Amerika Birleşik Devletleri, etkin bir değerleme uzmanı olabilmek için hem devletin hem de özel bir kurumun iki bağımsız sisteminden geçmeyi gerektiren tek ülke ve herhangi bir alandaki lisans derecesinin eğitim kriterini karşıladığı tek ülkedir. Japonya ve Brezilya ise zıt uçlarda yer almaktadır: Japonya'da herhangi bir eğitim şartı bulunmamakta ve adayların on beşte birinden azının geçebildiği iki aşamalı bir sınav uygulanmaktadır; Brezilya'da ise beş yıllık bir lisans derecesi şartı aranmakta, ancak değerleme sınavı yapılmamaktadır—her iki ülkede de evleri ve rafinerileri aynı şekilde değerleyen tek bir üst sınıf ortaya çıkmaktadır. Kişi başına düşen uzman sayısı, bu sekiz ülkeyi üç kat farkla iki gruba ayırmaktadır: Kredi verme sürecinde her kredi için ayrı bir değerleme gerektiren ülkelerde 100.000 kişi başına yaklaşık yirmi değerleme uzmanı varken, bu gerekliliğin ılımlı olduğu veya hiç bulunmadığı ülkelerde bu sayı beş ila yedi arasındadır. Teminat değerlemesi talebi yönü bu sayıyı öngörür.

5 Kadro: Açıklamalar ne gösteriyor?

Ek A adresinde, listede yer alan her yargı bölgesinin giriş yolu belirtilmiştir. Lisans ve durum sütunları, standartlar ekinde doğrulanmış bilgilerdir; eğitim, sınav, yıl ve sayı sütunları ise ilk olarak yazarın bilgisi dahilinde girilmiş, ardından Bölüm 7'de açıklanan araştırma aşamasında düzenleyici kurumun kendi beyanıyla karşılaştırılarak kontrol edilmiştir ve her satırda bir güvenilirlik derecesi yer almaktadır. 134 satır baştan sona okunduğunda, açıklamalar dört iddiayı desteklemektedir.

Eğitim şartı, hemen hemen her yerde belirli bir lisans derecesi olarak belirlenmiştir. Eğitim şartı bilinen 115 düzenlemeden 96'sı, mühendislik, mimarlık, haritacılık, emlakçılık, ekonomi gibi belirli bir alanda lisans derecesi ya da belirli bir akredite programın tamamlanmasını şart koşmaktadır. *Herhangi bir* lisans derecesi yalnızca üç ülkede kabul edilmektedir: Amerika Birleşik Devletleri'nde, Değerleme Uzmanları Yeterlilik Kurulu'nun 2026 kriterleri kapsamında (Appraiser Qualifications Board 2026a) (2026 tarihli bir taslak metin, derece şartının tamamen kaldırılmasını önermektedir (Appraiser Qualifications Board 2026b)); Quebec hariç Kanada; ve Porto Riko. İki ülkede ise hiçbir eğitim şartı aranmamakta ve giriş koşulu olarak yalnızca sınava dayanılarak değerlendirme yapılmaktadır; bunlar Japonya ve Güney Kore'dir. Dört ülkede ise uygulamalı ya da en üst düzeyde yüksek lisans derecesi şartı aranmaktadır: Fransa, Lüksemburg, Polonya ve Estonya. On ülke, giriş koşulu olarak derece yerine bir kursu veya diplomayı esas almaktadır: İsviçre'nin federal Fachausweis'i, İskandinav değerleme programları, Macaristan'ın mesleki yeterlilik belgesi ve Dubai, Bahreyn, Kuveyt ve Ürdün'de düzenleyici kurumlar tarafından verilen diplomalar. Yirmi sekiz ülke, lisans derecesi şart koşmakla birlikte herhangi bir değerleme sınavı talep etmemektedir; bunlar mühendislik disiplinleri ve banka kayıt sistemine sahip ülkeler, Latin Amerika'nın çoğu ve İber Yarımadası'dır ve bu ülkelerde seçicilik tamamen lisans derecesine dayanmaktadır.

Sınavların zorluk derecesi Doğu Asya'da en yüksek seviyeye ulaşmaktadır. Endekste Japonya 11 puan, Güney Kore ve Tayvan 10 puan almıştır; bunları 9 puanla ABD'deki MAI kapsamlı sınavı ve Almanya'daki oda sınavı izlemektedir; Avusturya, Slovenya, Çin ve İsrail 8 puan; Polonya, Çekya, Slovakya ve Vietnam ise 7 puan almıştır. Amerikan *eyalet* sınavı ise 1 puan almıştır. Tayvan, her iki boyutta da aynı anda en seçici sistemdir: Japon sınav modelini takip etmektedir — Examination Yuan'ın taşınmaz hukuku, arazi hukuku, gayrimenkul ekonomisi, yatırım analizi ve değerleme teorisini kapsayan kompozisyon sınavı, genellikle yüzde on beşin altında kalan bir başarı oranına sahiptir — ve buna ek olarak, sınava girmek için ilgili bir lisans derecesi ve mesleki lisansın verilmesinden önce iki yıllık denetimli staj gerektirmektedir. Japonya, sınav öncesinde diploma temelli bir uygunluk filtresi uygulamaz; Tayvan ise uygular. Bir mesleğin kimleri işe aldığına dair bir soruya gelince, bu, "herkes deneyebilir" ile "sadece mezunlar deneyebilir" arasındaki farktır.

Rejim türleri sayıya göre. Her bir yargı bölgesi, etkin giriş kapısı ve uygulama kaynağı tarafından ima edilen türe atandığında (Tablo 4), sonuç şu şekildedir: önceden belirlenmiş bir yönteme sahip elli eyalet tarafından oluşturulan rejim (bunlardan yirmi ikisi eyalet sınavına, yirmi sekizi ise dereceye dayalı bir kayıt sistemine dayanmaktadır); yirmi dört tane, İngiliz Milletler Topluluğu'ndan miras kalan, tüzükle kurulmuş veya meslek kuruluşu rejimi; yirmi dört tane, finansal düzenleyici kurumun veya bir banka birliğinin kurulu tarafından oluşturulan tek giriş kapısı olan banka denetçisi kayıt sistemi; on dört tane, meslek kuruluşu yetkilendirmesine dayanan açık unvan rejimi (Fransız ve İskandinav modeli); yedi mühendislik disiplini rejimi; özel meslek grubu bulunmayan beş devlet tarafından yönetilen rejim; hiçbir değerleme uzmanı sınıfının bulunmadığı sekiz yargı bölgesi; ve iki Amerikan tipi rejim, yani Amerika Birleşik Devletleri ve Porto Riko (bunlar, üstündeki özel yönetim sınıfını değil, AQB davranış lisansını paylaşmaktadır). Bu açıdan bakıldığında, Amerikan modeli listede en nadir görülen rejim türüdür: iki rejim, buna karşılık "sadece eyalet değerleme uzmanları" rejimi sayısı beştir.

Uygulayıcı yoğunluğu, teminat değerlemesi talebiyle ilişkilidir. Her iki miktarın da bilindiği yerlerde, konut kredilerinde rutin olarak her kredi için bir değerleme yapılması gerektiği durumlarda, 100.000 nüfus başına düşen uygulayıcı sayısı yaklaşık yirmi civarındadır — Amerika Birleşik Devletleri, Birleşik Krallık, İspanya, Polonya, Romanya, Hollanda, Avustralya gibi ülkelerde; bu uygulamanın ılımlı olduğu veya hiç bulunmadığı yerlerde (Almanya (ılımlı), Fransa, Japonya, İsveç, Tayvan ve Afrika ile Asya'nın neredeyse tamamı) ise bu sayı sekizin altındadır.

Bu ilişki, listede görülmekte ancak kanıtlanmış bir fonksiyon olarak ortaya çıkmamaktadır; bu örüntü, mesleğin büyüklüğünü düzenleme biçimi değil, kredi başına teminat değerlemesi talebinin belirlediği hipoteziyle tutarlıdır. Listeye kalan kısımlar için uzman sayıları doldurulduktan sonra bu hipotez test edilebilir.

6 Kümeler ve harita

Elle atanan A–G tipleri önerilen bir sınıflandırmadır ve bu bölümdeki kümeleme, bu sınıflandırmanın bir testi değildir. Tipler iki boyuta göre atanmıştır — mesleği oluşturan unsurlar ve etkin giriş kontrolünü uygulayanlar — dolayısıyla, uygulama boyutunu içeren bir mesafe matrisi, yapısı gereği tipolojiyi kısmen ortaya çıkarır. Kümelemenin cevaplayabileceği soru daha dar kapsamlıdır: Yalnızca en üst sınıfa *giriş reçetesi* kodlandığında, reçeteler ailelere ayrılır mı ve bu aileler tiplerin öngördüğü aileler mi? Bu nedenle, en az iki bilinen giriş yönüne sahip her rejim — değerleme sınıfına sahip 126 rejimin 108'i (sekiz X tipi yargı bölgesinde bu sınıf yoktur) — beş kavramsal yön üzerinden kodlanmıştır: eğitim engeli (sıralı, beş kategori); sınav (titizlik endeksi ve ayrıca bir sınavın var olup olmadığı); zirveye ulaşma süresi; kişi başına düşen uygulayıcı sayısının logaritması; ve teminat değerlemesi talebi. Yürütme göstergeleri birincil kodlamadan hariç tutulmuş ve ikincil bir gösterge olarak tutulmuştur. Her çift arasında bir Gower mesafesi (Gower 1971) (iki rejimin ne kadar farklı olduğunun bir ölçüsü; evet/hayır, sıralı ve sayısal özellikleri birleştirebilir) hesaplandı; eksik özellikler çiftler halinde atlandı; ağırlıklar kavramsal özellik başına normalize edilmiştir; her biri bir birimdir; sınav birimi, 0,75'i endekse ve 0,25'i varlığına bölünmüştür. Her çift ayrıca, ortak olarak gözlemlenen değişkenlerin sayısını gösteren "n_{ij}" değerini de kaydetmektedir: her çift için kodlanan 6 değişkenden en az 4'ü ve medyan değerde 5'i. Mesafe matrisini ortalama bağlantı hiyerarşik kümelemeye ve iki boyutlu metrik çok boyutlu ölçeklendirmeye (Kruskal ve Wish 1978) (rejimlerin mesafelerini mümkün olduğunca koruyarak bir düzlem üzerinde yerleştirilmesi) tabi tuttuk ve bilinen iki yönünden az olan 18 rejimi, yalnızca eksiklik nedeniyle bir araya kümelenecekleri için dışarıda bıraktık. Hiyerarşi, elle atanan yedi tip ile doğrudan karşılaştırma yapılabilmesi için $k = 7$ seviyesinde kesilmiştir; bu kesme, veriye göre optimize edilmiş değil, karşılaştırmalı bir kesmedir. Siluet genişliği, her rejimin bir sonraki kümeye kıyasla kendi kümesine ne kadar daha yakın olduğunu ölçer; 1, mükemmel anlamına gelir. Kofenetik korelasyon, ağacın orijinal mesafeleri ne kadar sadık bir şekilde koruduğunu ölçer. Ortalama siluet genişliği $k = 2$'da 0,43, $k = 5$'da 0,49 ve $k = 9$–10'da 0,55'tir; kofenetik korelasyon ise 0,74'tür; ancak $k = 2$ kesiti yalnızca Japonya ve Güney Kore'yi diğerlerinden ayırmaktadır ve aşağıda açıklanan iki grup ilk olarak $k = 5$ adresinde ayrılmaktadır; dolayısıyla $k = 7$ sunumu, halihazırda beş olan yapıya yalnızca küçük kurs veya diploma ve devlet sınavı aykırı değer gruplarını eklemektedir. Rejim başına dosya, kümeleri $k = 4$ adresinden 8 adresine kadar kaydetmektedir.

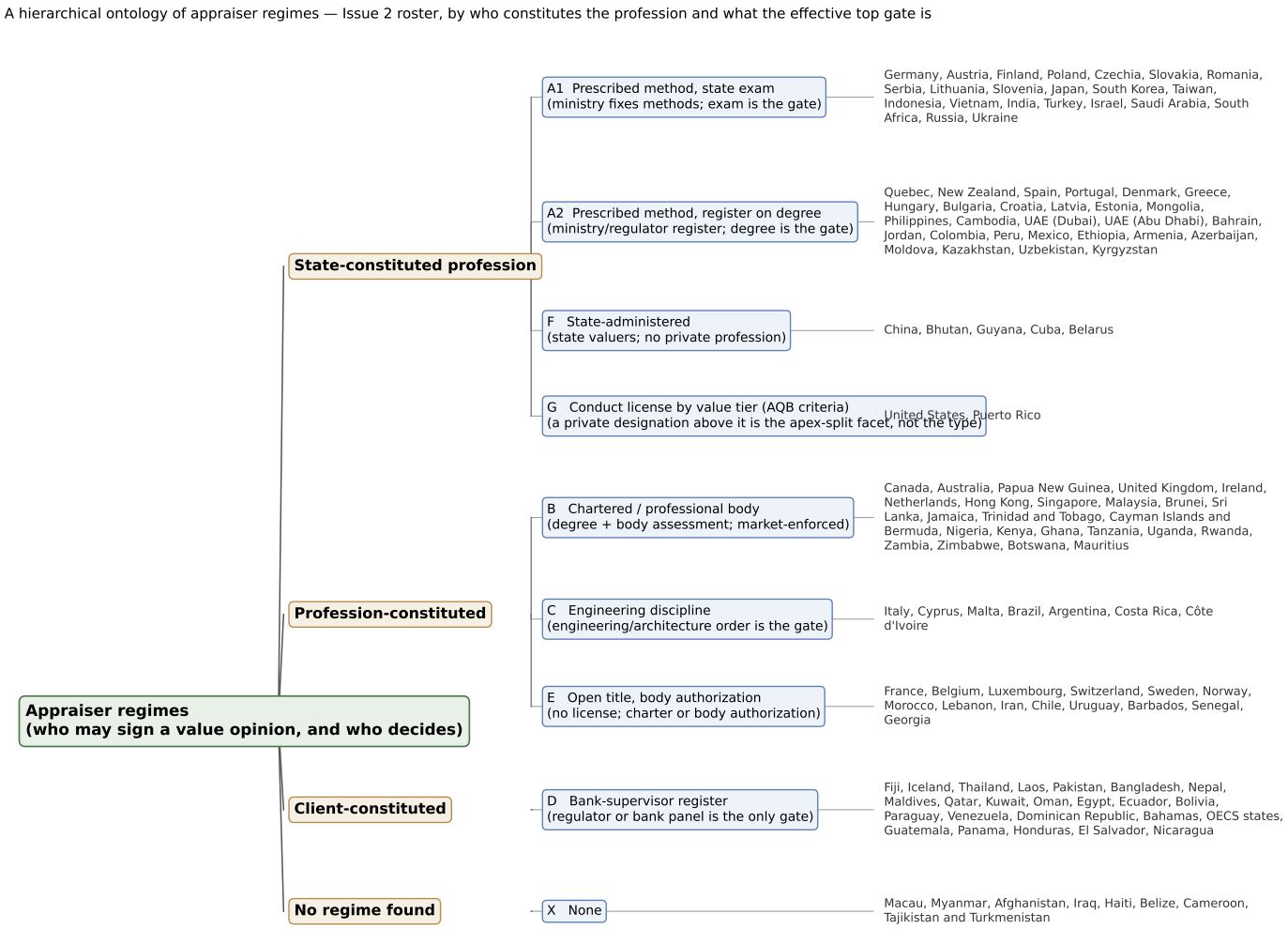
Şekil 2, kadroya göre elle atanan tipleri "ayrılanlar" olarak göstermektedir. Şekil 3 haritayı; Şekil 4 ise yedi düzeyinde kesilmiş hiyerarşiyi ve üyelik bilgilerini Tablo 5'da; ve Tablo 6 ise ana grupların, analizin H-güven aralıklarıyla sınırlandırılmasına ve neredeyse eksiksiz vakalara kısıtlanmasına karşı duyarlılığını göstermektedir.

Tablo 3: Sekiz tam olarak kayıt altına alınmış rejimde, etkin üst sınıfa giriş yolları. Her bir satır, Bölüm 2 kuralı kapsamındaki yönetim zirvesini temsil eder; kuralın altındaki iki satır ise bölünmüş bir rejimin diğer sınıfını gösterir—özel ataması olmayan Amerika Birleşik Devletleri ve oda ataması yerine kredi verme zirvesine sahip Almanya. "Her ikisi de", aynı sınıfın ticari ve konut işleri için en üst düzey olduğu anlamına gelir. Sınav: Tablo 2'deki titizlik endeksi, yol boyunca maksimum değer. 100k başına: sayılabilir bir sınıfın mevcut olduğu yerlerde 100.000 nüfus başına uygulayıcı sayısı. SRA: Kıdemli Konut Değerleme Uzmanı, Değerleme Enstitüsü'nün bir unvanıdır. Brezilya: NBR 14653 uyarınca mühendislik değerlemelerine giriş için mühendislik derecesi gereklidir; ancak CNAI'ye kayıtlı emlak komisyoncuları, COFECI kararı (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007) uyarınca piyasa değeri görüşleri yayınlar.

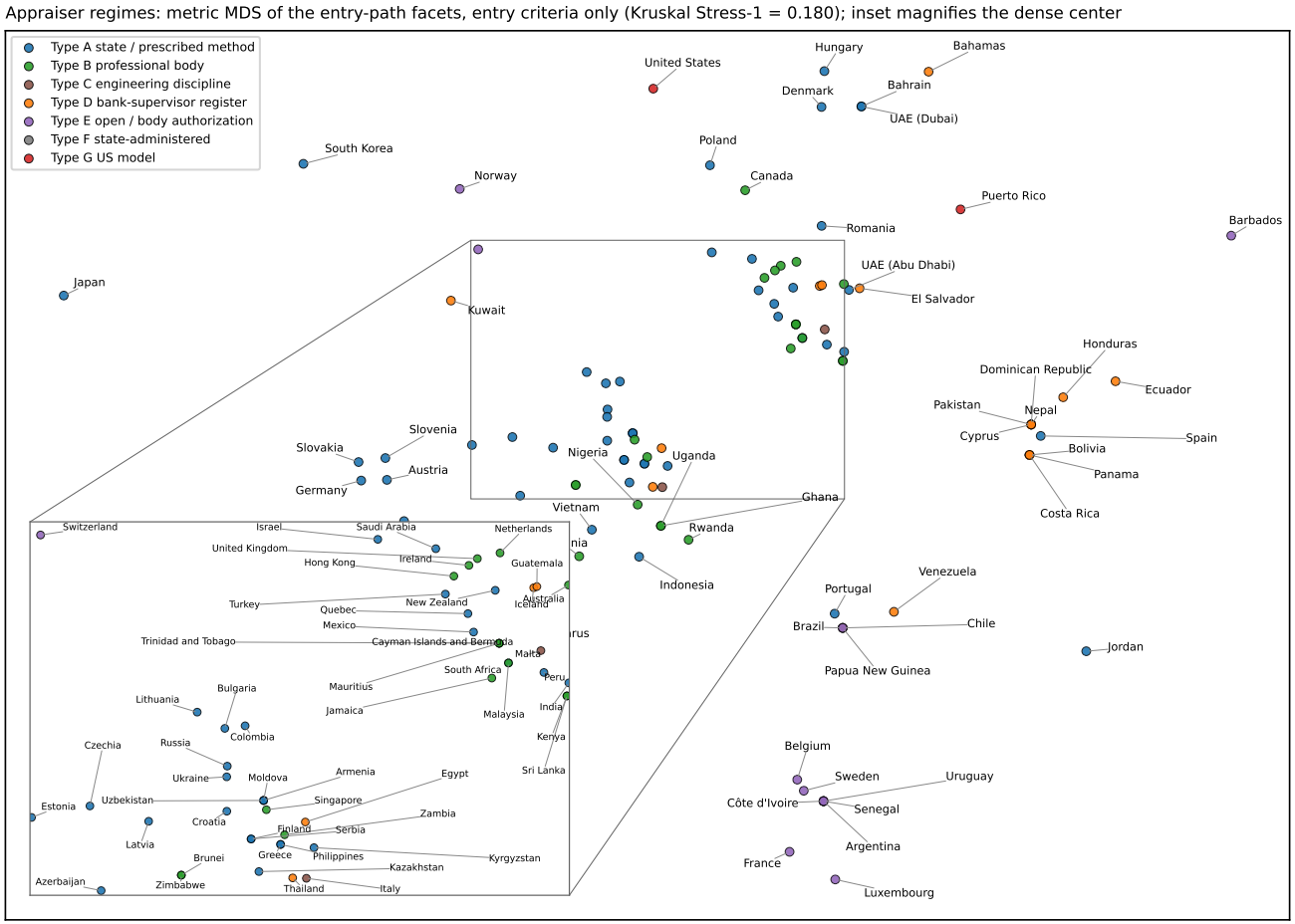
Rejim	Pazar	Etkili ve birinci sınıf	Eğitim portalı	Sınav	Yıllar	100 bin başına
Amerika Birleşik Devletleri	ticari	MAI	herhangi bir lisans derecesi	9	6–8 toplam	21
Amerika Birleşik Devletleri	konut	SRA	herhangi bir lisans derecesi	6	4–6 toplam	21
Almanya	her ikisi de	Resmi olarak atanmış ve yeminli bilirkişi	belirli bir derece	9	8–12	6
Fransa	her ikisi de	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Şartnamesi'ni imzalayan bir kuruluşun üyesi	yüksek lisans öğrencileri	—	5–10 (adli bilirkişi listesi daha sonra eklenecektir)	5
Birleşik Krallık	her ikisi de	RICS Kayıtlı Değerleme Uzmanı	belirli bir derece	6	5–6	20
Japonya	her ikisi de	Gayrimenkul Değerleme Raporu	yok	11	3–5	7
Brezilya	her ikisi de	Değerlendirme Mühendisi / Değerlendirme Uzmanı	belirli bir derece	—	5 (derece)	—
İspanya	her ikisi de	Bir değerleme şirketi adına imza atan uzman	belirli bir derece	—	5–6 (önce derece, ardından akreditasyon)	20
İtalya	her ikisi de	Mahkeme Tarafından Atanan Teknik Danışman (CTU) — Mahkeme CTU Sicili	belirli bir derece	4	5–7	—
Amerika Birleşik Devletleri (sadece lisans)	ticari	Sertifikalı Genel, MAI hariç	herhangi bir lisans derecesi	1	3–4	21
Almanya (kredi merkezi)	kredilendirme	BelWertV kapsamında HypZert sertifikalı değerleme uzmanı, oda ataması bulunmayan	belirli bir derece	5	4–6	6

Tablo 4: Elle atanan rejim türleri. Mesleği neyin oluşturduğuna ve etkili üst sınırın ne olduğuna dair açıklamalara dayalı olarak atanmıştır. Şekillerde ve Tablo 5 'da bir tür harfinin ardından gelen sayı ("A: 38"), bir kod değil, o türdeki rejimlerin sayısını belirtir. Ek A 'daki bir eğik çizgi ("A/B"), iki tipe yayılan bir rejimi işaretler; analizde kullanılan ilk harf budur.

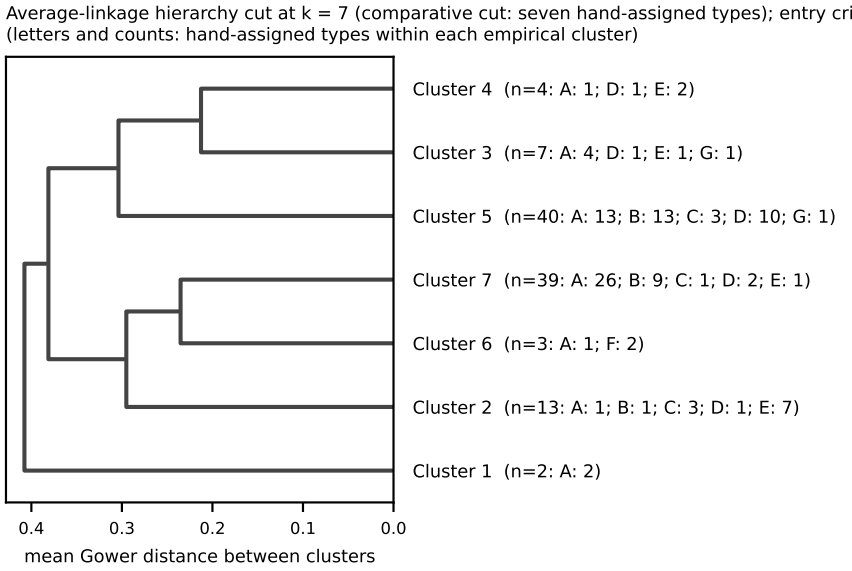
Tip	Aşağıdakilerden oluşur:	Etkili kapı
A1	devlet	bir bakanlık veya düzenleyici kurum tarafından belirlenen, giriş koşulu olarak devlet sınavını içeren bir yöntem (Almanya, Japonya, Polonya, İsrail, Rusya)
A2	devlet	belirli bir yöntemle, bir bakanlık veya düzenleyici kurumun, bir lisans derecesini giriş koşulu olarak kabul ettiği kayıt sistemi (İspanya, Portekiz, Peru, Körfez ülkeleri, eski Sovyet ülkelerinin sertifikaları)
B	meslek	bir meslek odası veya mesleki kuruluş: akredite edilmiş lisans derecesi, kuruluş tarafından yapılan değerlendirme, piyasa tarafından zorunlu kılınan kayıt (Commonwealth)
C	meslek	mühendislik veya mimarlık mesleği: mesleki derece ve kayıt, bu mesleğe giriş kapısıdır (Brezilya, İtalya, Arjantin, Kosta Rika)
D	müşteri	Bir banka denetçisi, banka birliği sicili veya kurulu, tek giriş kapısıdır (Orta Amerika, Güney Asya, Tayland, Mısır)
E	meslek	lisans ve korunan unvan bulunmamaktadır; genellikle küçük ölçekli ve kurumsal nitelikteki bir tüzük veya kurum onayı (Fransa, Belçika, İsveç, İsviçre, Şili)
F	devlet	devlet değerleme uzmanları; özel sektörde bu mesleğin icrası yasaktır (Çin, Beyaz Rusya, Küba, Butan, Guyana)
G	devlet (XI. Bölüm), kredi verenlerin talebi üzerine	AQB kriterlerine göre değer kademelerine göre ayrılmış, herhangi bir yöntem öngörülmemiş yasal bir faaliyet lisansı (Amerika Birleşik Devletleri, Porto Riko); özel bir unvanın bunun üzerinde yer alıp almadığı, en *üst* düzeyde *ayrıştırma* unsurudur, türü değil
X	—	"valuer" sınıfı bulunamadı



Şekil 2: Değerleme sistemlerinin hiyerarşik ontolojisi; mesleği oluşturanlar ve etkin en üst giriş eşiği temel alınarak, yetki alanları yapraklar olarak gösterilmiştir. Sınıflandırma yazara aittir; harfler Şekil 3 ve 4 ile Ek A 'de kullanılanlarla aynıdır.



Şekil 3: Giriş yolu yönleri üzerinde 108 rejimin metrik çok boyutlu ölçeklendirilmesi, yalnızca giriş kriterleri (yönlere göre normalize edilmiş Gower mesafesi). Kruskal Stress-1, düzlemin mesafeleri ne kadar bozduğunu ölçer; 0, mükemmel anlamına gelir. Burada bu değer 0,180'dir; bu, Kruskal ölçeğinde "zayıf" ile "orta" arasında yer alır ve düzlemin genel yapıyı koruduğunu, ancak ince mesafeleri korumadığını gösterir. Renk, Şekil 2'de elle atanan türdür. Aykırı değerler ana eksenlerde etiketlenmiştir; ek resim yoğun merkezi büyütmektedir. Şekil bir görselleştirmedir; bu bölümün sonuçları, düzlemdeki konuma değil, mesafe matrisine ve hiyerarşiye dayanmaktadır.



Şekil 4: Aynı 108 rejimin ortalama bağlantı hiyerarşisi, yalnızca giriş kriterleri dikkate alınmış, $k = 7$ değerinde kesme yapılmıştır (emsal kesme). Harfler ve sayılar, her bir ampirik kümede bulunan ve elle atanan tipleri göstermektedir; üyelik bilgileri 5 tablosunda yer almaktadır. Ağacın tamamı çevrimiçi materyallerde bulunmaktadır.

Elle atanan tiplere göre incelendiğinde, yedi ampirik küme (Tablo 5) tarifleri sıralamaktadır, tipleri değil. Düzeltilmiş Rand İndeksi, iki gruplandırma arasındaki tesadüfün ötesindeki uyumu ölçer; 0 tesadüf, 1 ise tam uyum anlamına gelir. Tipler ile kesim arasındaki Düzeltilmiş Rand İndeksi 0,14'tür (Tablo 7); bu da kümelenmenin tipolojiyi yansıtmadığı anlamına gelir; uygulama göstergeleri tekrar eklendiğinde bu değer sadece 0,27'ye yükselir ve bu da yalnızca ortalama bağlantı altında gerçekleşir. Tarifler şu şekilde gruplandırılır: Küme 1, Japonya ve Güney Kore'dir: eğitim giriş engeli yoktur ve en zorlu iki sınava sahiptir. Küme 2 (on üç rejim), sınavsız derece ailesidir — Fransa, Belçika, Lüksemburg, İsveç, Güney Konisi, Brezilya, Portekiz, Senegal — bu sistemlerde seçicilik tamamen dereceye bağlıdır ve teminat değerlemesi talebi düşüktür. Kümeler 3 ve 4 (toplam on bir rejim), ders veya diploma engellerine sahiptir: İskandinav ve Körfez diplomaları, Macaristan, Bahamalar ve Barbados, İsviçre — ve herhangi bir lisans derecesi engeli ile düşük zorluk derecesine sahip devlet sınavı nedeniyle bu gruba dahil olan Porto Riko. Küme 6, Beyaz Rusya, Çin ve Tayvan'dan oluşur: zorlu bir devlet sınavı, çok az sayıda uygulayıcı ve teminat değerlemesi talebi yoktur.

Bu iki büyük küme, elde edilen bulgudur ve tiplerin öngördüğü sonuçla örtüşmemektedir. Küme 5 (kırk rejim) ve küme 7 (otuz dokuz), her ikisi de belirli bir derece, bir sınav ve yaklaşık dört ila beş yıllık bir süre etrafında yoğunlaşmaktadır; bu kümeler, teminat değerlemesi talebi (üç puanlık ölçekte ortalama 2,0'a karşı 1,0), inceleme titizliği (4,1'e karşı 5,4) ve uygulayıcı yoğunluğu (100.000'da yaklaşık on'a karşı beş) açısından farklılık göstermektedir. Küme 5, ipotek piyasası ailesidir: Anglosfer — Kanada, Avustralya, Yeni Zelanda, Birleşik Krallık, İrlanda, Hong Kong, Malezya — ile birlikte Latin Amerika ve Körfez ülkeleri, Hindistan, İsrail, Türkiye ve Amerika Birleşik Devletleri. Küme 7, teminat değerlemesi talebinin daha düşük olduğu devlet sınavı ailesidir: Almanya, Avusturya, eski Sovyet ülkeleri, Balkanlar, İtalya, İran, Endonezya, Filipinler ve Afrika'nın büyük bir kısmı. Bunların her biri, tip A ve tip B rejimlerini bir arada barındırır (Küme 5'te 13 ve 13; Küme 7'de 26 ve 9) ve Tablo 6'in üç çalışmasının hiçbirinde A ve B rejimlerinin yarısından fazlası tek bir kümeye girmemektedir (yüzde 49, 48 ve 43; Tablo 6). Dolayısıyla, yalnızca giriş koşulları açısından bakıldığında, bakanlık sicil kaydı ile yetkili kurum arasındaki sınır belirsizdir; görülebilen sınır ise, kredi verme sisteminde rutin olarak her kredi

Tablo 5: Şekil4 'deki yedi ampirik kümenin üyeleri.

Küme	n	Tür: sayı	Üyeler
1	2	A: 2	Japonya, Güney Kore
2	13	A: 1; B: 1; C: 3; D: 1; E: 7	Arjantin, Belçika, Brezilya, Şili, Fildişi Sahili, Fransa, Lüksemburg, Papua Yeni Gine, Portekiz, Senegal, İsveç, Uruguay, Venezuela
3	7	A: 4; D: 1; E: 1; G: 1	Bahamalar, Bahreyn, Barbados, Danimarka, Macaristan, Porto Riko, Birleşik Arap Emirlikleri (Dubai)
4	4	A: 1; D: 1; E: 2	Ürdün, Kuveyt, Norveç, İsviçre
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	Avustralya, Bolivya, Kanada, Cayman Adaları ve Bermuda, Kosta Rika, Kıbrıs, Dominik Cumhuriyeti, Ekvador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Hong Kong, İzlanda, Hindistan, İrlanda, İsrail, Jamaika, Kenya, Malezya, Malta, Mauritius, Meksika, Nepal, Hollanda, Yeni Zelanda, Pakistan, Panama, Peru, Polonya, Quebec, Romanya, Suudi Arabistan, Güney Afrika, İspanya, Sri Lanka, Trinidad ve Tobago, Türkiye, BAE (Abu Dabi), Birleşik Krallık, Amerika Birleşik Devletleri
6	3	A: 1; F: 2	Beyaz Rusya, Çin, Tayvan
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	Ermenistan, Avusturya, Azerbaycan, Brunei, Bulgaristan, Kolombiya, Hırvatistan, Çekya, Mısır, Estonya, Finlandiya, Almanya, Gana, Yunanistan, Endonezya, İran, İtalya, Kazakistan, Kırgızistan, Letonya, Litvanya, Moldova, Moğolistan, Nijerya, Filipinler, Rusya, Ruanda, Sırbistan, Singapur, Slovakya, Slovenya, Tanzanya, Tayland, Uganda, Ukrayna, Özbekistan, Vietnam, Zambiya, Zimbabve

için ayrı bir değerleme gerektiren rejimler ile bunu gerektirmeyen rejimler arasındadır. Bu çizgiyi çizen unsurların hangileri olduğu açıkça belirtilmelidir: teminat değerlemesi talebi ve meslek mensubu yoğunluğu belirleyici etkiye sahiptir; sınav titizliği biraz etkilerken; eğitim eşiği (beş puanlık ölçekte 2,98'e karşı 3,03) ve yıl sayısı (4,3'e karşı 5,0) ise neredeyse hiç etki etmemektedir. Bu ayrım, kendi başına bir giriş kriterleri ayrımından çok, giriş reçetesinin içerdiği bir piyasa yapısı ayrımıdır ve Bölüm 5'deki yoğunluk hipotezinin konusu değildir ve bu konuda aynı şartlara tabidir. Bu, yasal veya siyasi sistemler hakkında değil, reçeteler hakkında bir ifadedir ve bu şekilde okunmalıdır.

Bu konularda yalnızca Amerika Birleşik Devletleri tek başına değildir. Birincil kodlamada, Kanada, Birleşik Krallık ve İrlanda ile birlikte küme 5'te yer almaktadır (Gower mesafeleri sırasıyla 0,09, 0,12 ve 0,13) ve 2'den 10'a kadar her k değerinde bu üç ülkeyle, ayrıca $k = 12$ değerlerinde Kanada ile aynı kümeyi paylaşmaktadır. Tablo 7, makalenin önceki bir taslağında rapor edilen tekil durumun nedenini göstermektedir: Amerika Birleşik Devletleri, yalnızca uygulama göstergeleri matriste yer aldığında *ve* Amerikan tepe noktası "Sertifikalı Genel" artı MAI olarak kodlandığında ve sadece ortalama bağlantı altında diğer tüm rejimlerden ayrılmaktadır. Yalnızca lisans içeren "Certified General" olarak kodlandığında, Porto Riko'nun yanındaki (mesafe 0,04) "kurs veya diploma" kümelerine katılır. Tersine kontrol de sağlamlık dosyasında yer almaktadır. Listenin birincil satırı, her bölünmüş rejim için yönetici tepe noktasıdır; Almanya için bu, mahkeme ve kurumsal çalışmaları denetleyen oda atamasıdır ve bölünme, kredi veren tepe noktası olan HypZert sertifikalı değerleme uzmanı ile gerçekleşir. Almanya'nın satırını bu kredi verme zirvesine göre yeniden kodlamak (titizlik endeksi 5, dört ila altı yıl; Tablo 'daki ikinci Almanya satırı 3), Almanya'nın en yakın komşularını Kazakistan, İtalya ve Hırvatistan'a kaydırır ve ABD'nin kümesini her k adresinde olduğu gibi değiştirmeden bırakır. Dolayısıyla Amerika'nın konumu, küme alanı hakkında değil, tek bir yönle ilgili bir gerçektir: yasanın en tepeye yerleştirdiği sınıf ile üst pazarı yöneten sınıf, farklı sınıflardır. Bu ayrım — listede *tepe bölünmesi* olarak kaydedilmiştir — on beş başka rejim tarafından da paylaşılmaktadır (kredilendirme konusunda Almanya, Porto Riko, Fransa, İtalya, Kanada, Avustralya, Hindistan, Singapur, Hong Kong, Bahreyn, Danimarka, Macaristan, Belçika, Lüksemburg, Fas) ve on yedi

Tablo 6: Ana grupların duyarlılığı. Hiyerarşi, üç simülasyonda $k = 7$ adresinde kesilmiştir: tüm uygun rejimler; yalnızca H-güvenilirlik rejimleri; beş giriş özelliğinden en az dördü bilinen rejimler. "Bütün" terimi, çalışmada listelenen her rejimin tek bir kümeye ait olduğu anlamına gelir; son sütun, çalışmada en büyük kümeye ait olan A tipi ve B tipi rejimlerin payını gösterir.

Çalıştır	n	Amerika Birleşik Devletleri	FR–BE–LU	Birleşik Krallık–İrlanda–Hollanda	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B tek bir kümede
tüm uygun rejimler	108	40 kişilik grup (en yakın ülkeler: Kanada, Birleşik Krallık, İrlanda)	bozulmamış (3)	bozulmamış (3)	bölme (3)	bölme (2)	bölme (2)	49% (35)
Yalnızca H-güven rejimleri	91	35 kişilik grup (en yakın ülkeler: Kanada, Birleşik Krallık, İrlanda)	bozulmamış (3)	bozulmamış (3)	bölme (3)	bölünme (2)	bölünme (2)	48% (29)
neredeyse eksiksiz vakalar (5 giriş yönünden en az 4'ü biliniyor)	86	29 kişilik grup (en yakın ülkeler: Kanada, Birleşik Krallık, İrlanda)	bozulmamış (2)	bozulmamış (3)	böl (3)	bölme (2)	yok	43% (30)

rejimde ise yasal bir "apex" hiç bulunmamaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde ve lisans ve sınav sistemini paylaşan Porto Riko'da olağandışı olan şey, yönetici tepe konumunun, lisanslama kanununda herhangi bir dayanağı olmayan bir kurum tarafından verilen ve listede yer alan en düşük titizlikteki eyalet sınavına dayanan özel bir unvan olmasıdır; bu durum, herhangi bir kümeleme yapılmamış Tablo 3'da görülebilir. Federal yasa, bu tür unvanları yalnızca genel terimlerle tanımaktadır: bir hayır amaçlı bağışın değerlemesi için, nitelikli bir değerleme uzmanı, "tanınmış bir profesyonel değerleme kuruluşundan değerleme unvanı almış" bir kişi olabilir (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) (United States Code 2026).

El atamasında beklenen iki gruplama gerçekleşmez ve bu şekilde kaydedilir. Japonya, Güney Kore ve Tayvan her simülasyonda ayrılır: Tayvan'ın derece eşiği ve az sayıdaki uygulayıcı sayısı onu küme 6'ya taşır. Ayrıca, mühendislik sırası çifti Brezilya–Kosta Rika ve İber çifti İspanya–Portekiz, her ikisinin de yer aldığı her simülasyonda ayrışmaktadır; çünkü giriş kuralına göre Brezilya ve Portekiz'in sınavı yoktur, oysa Kosta Rika ve İspanya teminat değerlemesi talebi yüksek kayıt ailesinde yer almaktadır.

7 Verilerin henüz ortaya koyamadığı şeyler

Listeye temel teşkil eden lisans ve durum bilgileri, standartlar ekinde kayıtlı on bölgesel araştırma turu aracılığıyla birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmıştır. Bu makalede eklenen sütunlar — eğitim aşaması, sınav biçimleri ve başarı oranı, yıllar, uygulayıcı sayısı — ilk olarak yazarın bilgilerine dayanılarak belirlenmiş, ardından 25 Eylül 2026 tarihinde yapılan bir araştırma turunda kontrol edilmiştir. Bu araştırma turunda, 134 yargı bölgesinden 91'i için düzenleyici kurum, kurul, oda veya kanun metninde yer alan giriş kriterlerine ilişkin açıklamalar elde edilmiştir; kaynaklar, derginin veri tabanında satır satır kaydedilmiştir. Bu araştırma, on bir ülkede eğitim şartlarını düzeltti (İsviçre, Danimarka, Dubai, Bahreyn, Kuveyt, Ürdün, Barbados gibi ülkelerde) düzeltildi, beş yargı bölgesinde (İsveç, Portekiz, Ürdün, Ekvador, Venezuela) varsayılan bir sınav kaldırıldı, üç yargı bölgesinde (Guatemala, El Salvador, Malta) bir sınav eklendi ve Guyana özel bir sicilden kamu dairesine taşındı. Bunun ardından, liste 99 yargı bölgesi için H, 31'i için M ve 4'ü için L olarak derecelendirilmiştir. Doğrulanmamış kalan bilgiler daha sınırlı ve isimlendirilmiştir: İsrail, Polonya, Vietnam, Türkiye, Hindistan ve Çin için yayınlanmış başarı oranları (sonuncusu ikincil bir kaynaktan); Sri Lanka enstitüsünün sınıf bazında kriterleri; sayfaları okunamayan Peru, Beyaz Rusya ve Ermenistan'ın giriş kuralları; ve meslek mensubu

Tablo 7: Okuyucunun bu kümeleme analizinden çıkarabileceği iki iddianın sağlamlığı. Kuralın üstünde: Elle atanan tipler ile "$k = 7$ " kesimi arasındaki Düzeltilmiş Rand Endeksi, Amerika Birleşik Devletleri kümesi ve bir kümedeki A ve B tipi rejimlerin payı; birincil kodlama (sadece giriş kriterleri) ve ikincil kodlama (uygulama göstergeleriyle birlikte) altında ve üç farklı bağlantı altında. Aşağıda: ABD'nin Sertifikalı Genel artı MAI (liste) olarak ve sadece lisanslı Sertifikalı Genel olarak kodlanması.

Kodlama	Bağlantı	ARI	$k = 7$'daki Amerika Birleşik Devletleri	A+B tek bir kümede
tam (uygulama dahil)	ortalama	0,27	tek başına	85%
tam (uygulama dahil)	koğuş	0,14	diğer 29 ülkeyle birlikte (Kanada, Quebec, Avustralya, ...)	44%
tam (uygulama dahil)	tam	0,14	diğer 29 ülkeyle birlikte (Kanada, Quebec, Avustralya, ...)	42%
sadece giriş kriterleri (uygulama yok)	ortalama	0,14	diğer 39 ülkeyle birlikte (Kanada, Quebec, Avustralya, ...)	49%
sadece giriş kriterleri (uygulama yok)	koğuş	0,14	diğer 29 ülkeyle birlikte (Kanada, Quebec, Avustralya, ...)	44%
sadece giriş kriterleri (uygulama yok)	tam	0,14	diğer 29 ülkeyle birlikte (Kanada, Quebec, Avustralya, ...)	42%
İki farklı spesifikasyon altında Amerika Birleşik Devletleri: ortalama bağlantı, $k = 7$				
tam, Sertifikalı Genel + MAI (kayıt listesi)	ortalama	—	tek başına; en yakın Kanada 0,14, Birleşik Krallık 0,16, İrlanda 0,17	—
tam, yalnızca lisanslı Sertifikalı Genel	ortalama	—	diğer 11 ülkeyle birlikte (İsviçre, Norveç, Danimarka, ...); en yakın olan Porto Riko 0,13, Avustralya 0,15, Kanada 0,17	—
uygulama yok, Sertifikalı Genel + MAI (kadro)	ortalama	—	diğer 39 ülkeyle birlikte (Kanada, Quebec, Avustralya, ...); en yakın olan Kanada 0,09, Birleşik Krallık 0,12, İrlanda 0,13	—
uygulama yok, sadece lisanslı Sertifikalı Genel	ortalama	—	diğer 7 ülkeyle birlikte (Danimarka, Macaristan, BAE (Dubai), ...); en yakın mesafe: Porto Riko 0,04, Avustralya 0,11, El Salvador 0,13	—

sayıları — listenin yaklaşık yarısında bu alan boş bırakılmıştır; bunun nedeni ya sayılabilir bir meslek grubunun bulunmamasıdır (mühendislik odaklı bir rejimde "değerleme uzmanı" kimsenin saydığı bir meslek grubu değildir) ya da düzenleyici kurumun toplam sayı içermeyen bir kayıt listesi yayınlamasıdır. Şekil3'deki harita dolayısıyla kontrol edilmiş bir tablonun haritasıdır; 108 noktada 0,180 olan Kruskal Stress-1 değeri, haritanın genel yapıyı koruduğunu ancak ince mesafeleri yansıtmadığını gösterir ve sonuçlar düzleme değil, mesafe matrisine dayanmaktadır.

İki tasarım kararı henüz kesinleşmemiş olup, karara bağlanmak yerine kayıt altına alınmıştır. Kamu kurumları, özel muayenehanelerle aynı ontolojide tutulmaktadır; zira birçok ülkede bu kurumlar, düzenlemeye tabi amaç veya mahkeme statüsüne sahiptir; buna katılmayan okuyucular, tür filtresini kullanarak bunları ayıklayabilirler. Uzmanlık alanları, yalnızca yazarın doğrulayabildiği Amerika Birleşik Devletleri için tam olarak listelenmiştir; diğer ülkeler için ise yalnızca kanun veya yetki belgesi ile resmi olarak tanınan uzmanlık alanları kaydedilmiştir.

Sıradaki adımlar, geçiş sürecinde geride kalanlardır: yayınlanan geçiş oranları ve yukarıda belirtilen okunmamış giriş kuralları ile 126 özet satırının bölge bölge tam yerel ontoloji bloklarına dönüştürülmesi.

7.1 Veriler ve tekrarlanabilirlik

Veriler, derginin veri deposundaki " `docs/appraiser-regimes`" dizininde yer alan üç dosyadan oluşmaktadır: `ontology.yaml` (sekiz referans rejimin özgün ontolojileri ve yön şeması), `roster-paths.tsv` (her rejim için bir satır: etkin üst sınıf, eğitim kapısı, titizlik endeksi, yıllar, 100.000 kişi başına uygulayıcı sayısı, teminat değerlemesi talebi, uygulama kaynağı, elle atanan tür, güven düzeyi ve doğrulama tarihi) ve `research-log.tsv` (Ek B 'daki kaynak kaydı, aynı

zamanda çevrimiçi olarak Ek Tablo S1: her getirme işlemi için bir satır, bulgu ve adresler şeklinde yayınlanmıştır). Lisans ve durum sütunları, birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmış olan standartlar eki (Craytor 2026)'dan alınmıştır S1: her getirme işlemi için bir satır, bulgular ve adresler). Lisans ve durum sütunları, adresindeki standartlar ekinden alınmıştır ve 12 Eylül 2026 tarihinde birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmıştır; giriş yolu sütunlarını ise 25 Eylül 2026 tarihinde kontrol ettik. Komut dosyaları şunlardır: `analyze.py` (kodlama, 6 bölümünde belirtilen ağırlıklarla Gower mesafesi, SciPy ile ortalama bağlantı kümeleme, scikit-learn ile tohum değeri 0'da metrik MDS, sekiz başlatma ve 600 iterasyon, uyarlanmış konfigürasyondan hesaplanan Kruskal Stress-1, üç duyarlılık çalışması ve Bölüm 6'daki tüm şekiller), `ontology-tree.py` ve `ontology-schema.py` (Şekil 2 ve 1) ile `make-tables.py` (tüm tablolar). Sürümler: Python 3.14.4, NumPy 2.5.3, SciPy 1.18.1, scikit-learn 1.9.1, Matplotlib 3.11.2, adjustText 1.4.0. Veriler üzerindeki dört komut dosyasını çalıştırmak, bu makaledeki tüm şekil ve tabloları yeniden oluşturur; metinde alıntılanan sayılar, verilerde herhangi bir değişiklik yapıldığında yeniden hesaplanması gerekenler olarak makale kaynağının başında listelenmiştir.

8 Sonuç

Karşılaştırmalı veriler, ulusal değerleme sistemlerinin tek bir lisanslama basamak sisteminin farklı versiyonları olarak değerlendirilmesini desteklememektedir. Sistemler, değerleme yetkisini farklı eksenler boyunca bölmektedir — taşınmaz kapsamı, varlık sınıfı, düzenlemeye tabi amaç, mesleki statü, görevin kendisi — ve fiili engel, kanun, düzenleyici kurum, meslek kuruluşu, kredi veren, mahkeme veya müşteri uygulamaları tarafından getirilebilir. Bu makale, her bir sistemin ontolojisini sistemin kendi ifadesiyle ele almakta ve yalnızca açıklamaları karşılaştırmaktadır: kapsam düzeyi ve statü, bunları uygulayanlar, sınıfın nasıl oluşturulduğu ve sisteme girmek için gerekenler. Yalnızca giriş şartları kodlanıp eşit ağırlıkta değerlendirildiğinde, türlerin ötesine geçen iki büyük aile ortaya çıkar — bir ipotek piyasası ailesi ve bir devlet sınavı ailesi — ve bakanlık sicil kaydı ile yetkili kurum arasındaki sınır, yani sertifikayı kimin imzaladığına dair sınır, sertifikayı kazanmak için gereken şartlar açısından görünmez hale gelir.

Amerika Birleşik Devletleri, giriş şartları açısından kendine özgü bir kategori oluşturmaz; Anglosfer'e ve kredi sistemlerinde her bir kredi için ayrı bir değerleme gerektiren diğer rejimlere aittir. Bu ülkenin kendine özgü özelliği tek bir yönde yatmaktadır. Yasal zirve — herhangi bir konu hakkında alınan bir lisans derecesi ve zorluk derecesi düşük bir sınav — ile yönetimsel zirve —kredi verenler, ajanslar, kurumsal müşteriler ve mahkemeler tarafından uygulanan ve bunu bir yeterlilik belgesi olarak değerlendiren Değerleme Enstitüsü'nün unvanları—farklı sınıflara aittir ve ikincisi lisanslama hukukunda herhangi bir dayanağa sahip değildir. Diğer sistemler de bu iki zirveyi ayırır: bir meslek odası ile kredi verenin sertifikalandırıcı kurumu arasında, bir mahkeme listesi ile bir tüzük arasında ve Kanada, Avustralya ve Hong Kong'da bir kanun ile bir meslek kuruluşu arasında. Amerika örneği, kendine özgü bir türden ziyade, bu son türün en uç örneğidir: Lisans ve sınavını paylaşan Porto Riko ile birlikte, yalnızca lisanslama hukukunda hiçbir dayanağı olmayan bir yönetim sınıfını ve bunun altında, listede en az titiz olan kanuni bir sınavı birleştirir. Bu düzenlemenin ülkenin ihtiyaç duyduğu mesleki profilini seçip seçmediği, açıklamaların ortaya attığı ancak cevaplayamadığı bir sorudur.

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M

continued

Tablo 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute†	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form `research-log.tsv`, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Tablo 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus ≥2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require ≥5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/0ac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal

continued

Tablo 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C Eşlik eden program (`who-may-sign`)

3–6 başlıklı bölümlerdeki yöntem, aşağıda ikinci bir kez, bir Prolog programı olarak verilmiştir; böylece program sadece okunmakla kalmayıp, sorgulanabilir ve çelişkili durumlar ortaya çıkarılabilir. Programın adı `who-may-sign`'dir; bu, kendi depolarına taşındığında da kullanacağı isimdir; bu sayı için ise makaleyle birlikte yayınlanmaktadır. Program üç bölümden oluşmaktadır. Burada basılan dosya, `who_may_sign.pl`, şu kuralları içerir: şemanın kapalı sözlükleri; kaynak merdiveninin, de jure ve de facto olmak üzere iki bağımsız durum yönüne sahip bir kapsam düzeyi olarak okunması; Section 2'in tepe kuralı; *eşdeğer*, *benzer* ve *karşılığı yok* olmak üzere üç ilişki; 4 tablosundaki rejim türleri, A1 ile A2'yi ayıran eşik dahil; 6 bölümündeki, listeye göre yeniden hesaplanan yön normalize edilmiş Gower mesafesi; ve metnin öne sürdüğü her niceliksel iddia, her biri verilerden türetilen `computed/2` kuralının yanında bir `quantified_claim/2` gerçeği olarak yazılmıştır. Verilerden `make-facts.py` tarafından oluşturulan ve yazdırılmayan iki dosya daha vardır: `roster_facts.pl`, Ek A 'daki 134 satırın gerçekler olarak gösterildiği dosya ve `reference_facts.pl`, sekiz referans rejiminin altmış yerel sınıfını içeren dosya. `check/0` yalnızca her kelime dağarcığı kapalıysa, her satır iyi biçimlendirilmişse, referans ontolojisi hiçbir yerde listenin apex-split yönüyle çelişmiyorsa, uygulayıcısı tanımına uymayan her tür istisna olarak işaretlenmişse ve yazdırılan her sayı yeniden hesaplanan değerle uyumluysa başarılı olur; `claims_report/0` yeniden hesaplanan değerlerin yanına iddiaları yazdırır. Bölüm 6'daki üç Amerikan mesafesi, Prolog'da orada yazdırılan iki ondalık basamağa kadar yeniden hesaplanır.

Trealla, derginin Prolog'udur; SWI-Prolog ve Scryer ile uyumludur Prolog, bir gereklilik olarak korunmaktadır; bu nedenle program, herhangi bir sisteme özgü yapı içermeyen, saf ISO Prolog'dur. Toplam 257 testten oluşan altı test paketi (`tests/`) üç sistemde de başarılı sonuç vermektedir; testler `run-tests.sh` adresinden çalıştırılmaktadır. Program, gerçek dosyaları, oluşturucu ve testler, Ek Dosya S2 olarak çevrimiçi olarak yayınlanmıştır.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)           l0 | l1 | l2, de jure
     regulated_purpose(?Class)         status facet, de jure
     court_sworn(?Class)               status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)       the same three, read de facto
     effective_regulated_purpose(?Class)
```

```
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)       the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)    the class that in practice manages the
                                       upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)          the two differ in the reference ontology
     equivalent(?C1, ?C2)              the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)       a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)              facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)           the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)     what the article prints
     computed(?Id, -Value)             what the data give
     check                             every audit; true iff the program is clean
     claims_report                            print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/* ======================================================================== */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. `unknown` is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                            */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
open_vocabulary(enforcer(J, T))   :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))  :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))       :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))      :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).

/* Each regime carries each row facet exactly once. */
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).
```

```
facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)       :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)      :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)   :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)   :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/* ================================================================== */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                          */
/* ================================================================== */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)      :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)   :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)         :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */

default_enforcer(C, E) :-               % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.

/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */
```

```
appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/* ======================================================================== */
/* 3. THE APEX RULE                                                         */
/* ======================================================================== */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                          */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                           */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/* ======================================================================== */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                         */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).
```

```
analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/* ================================================================== */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                */
/* ================================================================== */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment,
     market-enforced registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration
     are the gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title
     XI, at lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.

refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                       */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
     institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,    'a professional body operates the register inside a statutory qualification
     framework; the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de
     Tasaciones de la Nacion (TTN) enforces for state work').
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
```

```
     register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states,
     whose statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).

/* ====================================================================== */
/* 6. THE DISTANCE                                                        */
/* ====================================================================== */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.                  */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).

cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).

cluster_mean(K, Var, M) :-
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
```

```
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/* ======================================================================== */
/* 7. THE CLAIMS                                                            */
/* ======================================================================== */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                            */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).

% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
```

```
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(11)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer
     register and the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)            :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)          :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/* ====================================================================== */
/* 8. CHECK AND REPORT                                                    */
/* ====================================================================== */

check :-
```

```
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '    ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/* ================================================================== */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)              */
/* ================================================================== */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                        % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).

min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW, SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

Kaynakça

Appraiser Qualifications Board (2026a). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). *Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (visited on 10/06/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *NBR 14653: Avaliação de bens*. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). *Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019); in COFECI, *Resolução Virtual*, pp. 145–149. URL: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (visited on 10/06/2026).

Craytor, William Bert (2026). **?**Comparison of International Valuation Standards**?** In: *The Valuation Engineer* 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, pp. 147–195. DOI: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). **?**A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties**?** In: *Biometrics* 27.4, pp. 857–871.

Kruskal, Joseph B. and Myron Wish (1978). *Multidimensional Scaling*. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). *Prolegomena to Library Classification*. 3rd ed. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition*. Washington, DC.

United States Code (2026). *26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser*. Legal Information Institute, Cornell Law School. URL: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (visited on 10/06/2026).

Güncel Mahkeme Kararları

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Ölçü, Tarih ve Alet

Onaylanmış belgelerde yasal biçim (C4)

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/1s3v9n44

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Bu bölümün ne olduğu ve ne olmadığı

Bu bölüm, zorunlu kamulaştırma — kamulaştırma, yani devletin özel taşınmazları el koyması (ABD'deki uygulamada *"eminent domain"* (veya "condemnation") olarak adlandırılan) — ve bu konu çerçevesinde, buna ilişkin tazminatı belirleyen yasal metinlerin biçimini ele almaktadır. Bu bölüm, daha önce C4 konumunda (bölümün, ilk bölgesel bölüm olan C5'in önünde yer alan sentez bölümü için kullandığı ad) yer alan karşılaştırmalı sentezin yerini almaktadır. Bu yeni metin, kasıtlı olarak daha dar kapsamlıdır: doğrulanmış yasal kuralların biçimine dair soyut bir analizden ibarettir ve başka hiçbir şeyi içermemektedir.

Aşağıdaki her bir iddia, adresindeki bir belgenin metniyle ilgili bir iddiadır — burada "belge"den kastedilen, yürürlükteki resmi bir hukuki belge, kanun, kararname, yönetmelik veya antlaşmadır; finansal araçlar değil — belirtilen tarihte incelenen haliyle; departmanın doğrulama süreci, burada atıfta bulunulan kaynaklar için, orijinal metin külliyatı açısından 31 Ağustos 2026 tarihinde, bu revizyonda eklenen satırlar açısından ise 2 Eylül 2026 tarihinde tamamlanmıştır — AB eklemeleri onaylandı ve aynı tarihteki eklemelere ait diğer dokuz yargı bölgesi (Gürcistan, Ermenistan, Azerbaycan, Ekvador, Paraguay, Uruguay, Bolivya, Guyana ve Tayland) de onaylandı — ve 19 Eylül 2026 tarihinde Tablo C'deki Fransızca "dikkate alınmayan" satır için tamamlanmıştır; bu tarihte diğer Fransızca satırlar ile Almanca ve Çekçe satırlar da şu anda atıfta bulunulan resmi portallarda yeniden incelenmiştir; her kaynağın durumu, her tablonun işaret sütununda ve eşlik eden veri tabanında satır satır kaydedilmiştir. Burada hiçbir şey, herhangi bir kuralın dava sürecinde veya idari uygulamada nasıl işlediğini, hangi yargı içtihadının yerleşik olduğunu ya da herhangi iki sistemin herhangi bir konuda hemfikir olduğunu iddia etmez. Sınıflandırmalar ve tablolarda satır satır basılan notlar, departmanın metinlere kendi dayattığı yorumlardır: ortak bir sınıf etiketi, departmanın adlandırmayı seçtiği biçimsel bir benzerliği kaydeder, sistemler arasındaki bir mutabakatı değil. Nitelemeler yalnızca sıralanan metin külliyatı üzerinde geçerlidir — her zaman "N'de doğrulanmış belgeler "dir, asla "çoğu yargı bölgesi" değildir. Hiçbir örüntü için nedensel veya soyağacı temelli bir açıklama sunulmamaktadır ve tablodaki bitişiklikten de böyle bir açıklama çıkarılmamalıdır. Tablo B'deki (ürkiye) bir satır, yürürlüğe girmiş bir yasa belgesi yerine, alıntılanan bir yargı kararında belirtilen bir kuralı kaydediyor; işaretçisi bu durumu yansıtmaktadır.

Amaç ve kapsam. Veri kümesi, devlet tarafından gerçekleştirilen zorunlu kamulaştırmaları kapsamaktadır. Tablo A'daki bir blokta, savaş hasarı tazminat belgesine (Ukrayna) yer verilmiştir; bu belge farklı bir yasal amaca hizmet etmekte olup, kendi başlığı altında ayrı olarak ele alınmıştır. Özel tarafların yasal satın alma kolu — bir özel kişinin satışa zorlama konusundaki yasal hakkı — bu sayının "Temeller" bölümündeki 012 numaralı girdide ele alınmaktadır ve burada işlenmemektedir.

Seçim ve kapsam. Bu araştırma, temel mevzuatına erişilebilen ve doğrulanabilen yargı bölgelerini kapsamakta ve her bir hukuki belgeyi yazılı haliyle raporlamaktadır; herhangi bir belgenin nasıl uygulandığına veya yürürlüğe konduğuna dair bir garanti vermemektedir. Yargı bölgeleri üç nedenden ötürü hariç tutulmuştur: hükümetlerinin otoriter olması ve mahkeme kayıtlarına erişimin zor olması (bunlar arasında Çin, Hong Kong ve Beyaz Rusya yer almaktadır — Çin Halk Cumhuriyeti için doğrulanmış olumsuz sonuç, Tablo C'den sonra zaten kaydedilmiştir Tablo C'de yer almaktadır); erişilebilir birincil hukukun bulunmaması nedeniyle (Türkmenistan ve, bu sayı için, kamulaştırma kanununa ulaşılamayan Surinam); ya da kapsam dahilinde olmasına rağmen henüz araştırılmamış olması nedeniyle (Vietnam, Orta Asya ülkeleri ve İran bunlara dahildir). Dolayısıyla, listeye dahil edilme, yasanın erişilebilirliğine ve doğrulanabilirliğine bağlıdır; bu, hukukun üstünlüğü ile ilgilidir ancak onunla aynı şey değildir; ve otoriter bir yargı alanının kanununa ilişkin raporlamayı savunulabilir kılan, yalnızca olgulara dayalı yöntemdir — metin, uygulama değil. Bu çalışmada eksiksizlik iddiasında bulunulmamaktadır.

Kaynak işaretleri. P = birincil resmi kaynak; M = birleştirilmiş resmi olmayan ayna; T = işaretli transkripsiyon (Wikisource, bölümün düzeltilmiş transkripsiyonu veya resmi taramanın makine transkripsiyonu); C = yorum veya resmi özetler. Birincil kaynağa dayanmayan satırların yanında ayrıca bir kılıç işareti (†) bulunur.

Resmi gazete adları. Satırlarda çeşitli resmi gazetelere atıfta bulunulmaktadır... — kanunları ve kararnameleri yayımlayan devlet gazetesi olduğundan, bir resmi gazeteye yapılan atıf, asıl metne yapılan bir atıftır: Narodne novine (NN, Hırvatistan), Riigi Teataja (Estonya), Diário da República (Portekiz), Diario Oficial (Meksika'nın de la Federaciónóón ve Uruguay'ın (IMPO aracılığıyla), Boletín Oficial del Estado (İspanya, boe.es), Gaceta Oficial (Bolivya), Uradni list (Slovenya), Journal officiel (Lüksemburg; Cezayir), Guyana Resmi Gazetesi ve Tayland Kraliyet Gazetesi.

Teknik terimler

Bu bölümün editörüne verilen talimat, terimleri mümkün olduğunca kesin bir şekilde tanımlamaktır; özellikle de bir terimin yaratılması, mevcut bir kelimenin sadece yeni bir kullanım biçimi olduğu durumlarda. Aşağıdaki her tanımda, sözcüğün kabul görmüş bir hukuki terimden ziyade bu bölümün kendi kullanımına ait olduğu belirtilmiştir. Sınıflar kapalıdır ve takip eden bölümlerde geniş anlamıyla tanımlanmıştır: her üye listelenmiştir ve listelerin ötesinde üyelik iddialarında bulunulmamaktadır.

ölçü. *"Ölçü"* () terimini kullanıyoruz — bu, sıradan bir İngilizce kelimedir ve burada bölümsel bir anlam taşır; incelenen hiçbir belgede tanımlanmış bir terim değildir — şu anlama gelir: belgenin tazminat hükmünün ödenmesini öngördüğü miktar; bu miktar, metinde belirtilen formül düzeyinde tanımlanır, formülün ürettiği rakamlar düzeyinde değil. Tablo A'da kullanılan ölçü sınıfları kapalıdır; bunlar şunlardır: piyasa değeri artı yasal bir yüzde; yüzde indirimli piyasa değeri; tam tazminat maddesi; piyasa değeri; açık piyasa değeri; doğrudan ve zorunlu zarar; sayılan esaslardan en yüksek olanı; sayılan istisnalarla objektif değer; mali alt sınırlı ticari değer; bölgelere göre indirimler uygulanan komite tarafından belirlenen değer; kira iadesi artı iyileştirmeler; alan çarpı birim değer, üst sınırlı; kadastro değeri (eyalet tapu sicilinde, kadastrada idari olarak belirlenen bir değer; ABD'deki en yakın karşılığı "değerlendirilmiş değer"dir) artı üst sınırlı bir yüzde; kira ve satış değeri; ve sayılan faktörlere göre belirlenmiş piyasa fiyatı.

cihaz. *"Cihaz" terimini* — sıradan bir İngilizce kelime olup, incelenen hiçbir yasa metninde yer almayan bir terim — şu anlama gelmek üzere kullanıyoruz: bir aracın, kamulaştırmanın kendisinin ya da metnin kamulaştırma işlemiyle ilişkilendirdiği bir kamu projesinin tazminat tutarına olan etkisini kontrol ettiği yapısal mekanizma. Aşağıdaki metin külliyatında bu proje, kamulaştırma projesidir, ancak tablolarda belirtilen yedi satır hariç: Almanya'nın hükmü yaklaşan kamulaştırmaya, Mısır'ınki önceden gerçekleştirilmiş bir kamu yararı projesine, Portekiz'inki kamu yararı beyanına, Kıbrıs'inki kamulaştırma yetkisi sahibi kurumun (ABD'de kamulaştırıcı kurumun) önceki el koyma sürecinde yapılan işlere, Malta'nınki ise yetkili bir makamın yaptığı iyileştirmeler veya işlere, Ekvador'unki kamu işlerine ve mal sahibinin eylemiyle ilgisiz diğer nedenlere, Fransa'nınki ise işlerin duyurulmasının yanı sıra arazi kullanım kurallarında olası değişikliklere ve son üç yıl içindeki kamu işlerine bağlıdır. Bu mekanizma sınıfları kapalıdır; bunlar beş tanedir: *göz ardı etme* , *tarih belirleme* , *kullanım kısıtlaması* , *tek yönlü mandal* ve *yetki devri* ; her biri aşağıda tanımlanmıştır.

dikkate alınmasın. *"disregard"* kelimesini — burada bir isim olarak, departmanın kendi kullanımında; bazı incelenen belgelerin çevirilerinde eşanlamlı fiiller görülse de, bu sınıflandırma bize aittir — şu anlama gelmek üzere kullanıyoruz: değerleme sürecinde belirtilen bir etkenin dikkate alınmaması gerektiğine dair metinsel bir talimat.

tarih belirleme. *"Tarih sabitleme" terimini* — bölümün kendi oluşturduğu ve incelenen hiçbir araçta bulunmayan bir bileşim — şu anlama gelmek üzere kullanıyoruz: değerlemenin, metinde o etkinin henüz değere dahil edilmemiş olarak ele alındığı bir zamana veya ondan önceki bir zamana sabitlenmesi yoluyla projenin etkisinin kontrol edilmesi.

kullanım kısıtlaması. *"Kullanım kısıtlaması" terimini* — departmanın kendi arazisi — şu anlamıyla kullanıyoruz: değerleme uzmanının (değerleme uzmanının) dikkate alabileceği taşınmazın durumunu veya kullanımını, projeden bağımsız olarak belirlenmiş bir durum veya kullanıma sınırlayarak gerçekleştirilen kontrol.

tek yönlü mandal. *Tek yönlü mandal terimini* — sıradan bir mekanik metafor, bölümün kendi kullanımı — şu anlama gelmek üzere kullanıyoruz: sabitlenmiş rakamın yalnızca belirtilen tek bir yönde hareket edebileceği bir hüküm, böylece sabitleme noktası bir taban (veya bir tavan; aşağıdaki metin külliyatında tavan terimi geçmemektedir) işlevi görür.

conferral. *"Conferral" kelimesini* — sıradan bir İngilizce kelime, burada bölümsel bir anlamla — şu anlama gelmesi

için kullanıyoruz: göz ardı etmenin tersi; kamulaştırma amacına ilişkin atıfta bulunulan niteliklerin, kamulaştırılan malik lehine olduğu durumlarda dikkate alınması gerektiğine dair metinsel bir talimat.

mahsup. *"Mahsup" terimini* — bu kelime, incelediğimiz bazı belgelerin çevirilerinde yer alsa da, biz bunu kendi sınıf etiketimiz olarak kullanıyoruz — şu anlama gelmek üzere kullanıyoruz: alınan pay karşılığında ödenmesi gereken tazminattan, işlerin elinde tutulan parçanın değerinde yarattığı artışın düşülmesi — mevcut kullanımda *"betterment"* olarak adlandırılan artış. D Tablosu'ndaki sınıf etiketleri, belgenin bu kesintiye karşı tutumunu belirtir — izin verme, üst sınır getirme veya yasaklama — dolayısıyla terim işlemi adlandırır ve satır ise tutumu belirtir.

Yukarıdaki her tanım, eşlik eden bilgi tabanındaki bir `term_coined/2` bilgisi ile eşleştirilmiştir ve eşlik eden bilgi tabanındaki kontroller, bu eşleştirmenin eksiksiz olduğunu doğrulamaktadır.

A.

yasası

Tablo A'da otuz beş değerlendirme kuralı yer almaktadır. Bunların otuz dördü zorunlu kamulaştırma tedbirleridir; geri kalan tek kural (Ukrayna) savaş hasarlarını telafi etme amacına yöneliktir ve ayrı olarak ele alınmaktadır. Doğrulanmış tedbir kurallarından üçü, piyasa değeriye yasal bir yüzde eklemektedir (İsveç; Finlandiya; Ermenistan); biri, belirli bir kamulaştırma kategorisi için piyasa değeriyi belirli bir yüzde oranında düşürmektedir (İtalya); dördü, sıralanan esaslardan daha yüksek olanı esas almaktadır (Norveç; Çekya; Polonya; Azerbaycan); altısı tam tazminat hükmü içermektedir (Danimarka; Belçika; Lüksemburg; Avusturya; Letonya; Yunanistan); yedisi piyasa değeri esas alınmaktadır (Estonya; Litvanya; Hırvatistan; Gürcistan; Paraguay; Bolivya'nın tarım rejimi; Guyana), bunlardan birçoğunda buna ek olarak dolaylı zarar kalemleri de yer almaktadır ('deki tazminat kalemi: tazminatın ayrı olarak ödenmesi gereken farklı bir zarar kategorisi); ve ikisi gönüllü satışın açık piyasa bedelini belirtmektedir (Kıbrıs; Malta). Yeni bir sınıf, daha önce satırda sıralanan bir sınıfın tersidir: Ekvador'un kadastro değeri artı üst sınırlı bir yüzde, müzakere edilen fiyat üzerinde bir tavan işlevi görürken, Meksika'nın mali değeri ise ticari değerin altında bir taban işlevi görür. Bu tersine çevirme, iki metnin biçimine ilişkin bir açıklamadır; sistemlerin nasıl işlediğine dair değildir.

Yargı Yetkisi	Araç, hüküm	Metinde belirtildiği şekilde ödenmesi gereken tutar	Src
İsveç	Kamulaştırma Kanunu (1972:719) 4. bölüm [riksdagen.se]	Piyasa değeri artı yüzde 25.	P
Finlandiya	520/2025 sayılı Kanun, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	Piyasa değeri artı yüzde 25; metin, "en yüksek değeri veren" güvenilir bir değerleme yöntemini öngörmektedir; bu talimat, *lunastustoimikunta* 'ya (kamulaştırma komisyonu) yöneliktir.	P
İtalya	Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (DPR) 327/2001 37. madde, 244/2007 sayılı Kanun (L.) ile değiştirilmiş haliyle [Normattiva]	Piyasa *değeri* ; ekonomik-sosyal reform amaçlı kamulaştırmalarda yüzde 25 oranında indirilir.	P
Danimarka	Grundlov § 73 [grundloven.dk; retsinformation.dk doğrulama sırasında erişilemedi]	*Fuldstændig erstatning* (tam tazminat).	† M
Belçika	Flaman Kamulaştırma Kararnamesi (2017) m. 3, § 5, Anayasa m. 16 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	*Adil ve önceden ödenen tazminat* (fair and prior compensation), anayasal "adil ve önceden ödenen tazminat" garantisini yeniden ifade etmektedir; kararnamede bunun ötesinde herhangi bir formül belirtilmemiştir. Flaman kararnamesine dayalıdır; usul bölgeseldir.	P
Lüksemburg	Anayasası, m. 36; 15 Mart 1979 tarihli Kanun [Legilux]	*Juste indemnité* (adil tazminat); 1979 tarihli yasa, yöntemi değil, usulü belirler ve herhangi bir değerleme formülü belirtmez.	P
Avusturya	Demiryolu Kamulaştırma Tazminatı Yasası (EisbEG)ä § 4(1), ABGB ile birlikte § 365; Gayrimenkul Değerleme Yasası (LBG) § 2 [RIS]	Kamulaştırma nedeniyle ortaya çıkan tüm maddi zararların *tazmin edilmesi* ; yargı aşamasında LBG, varsayılan ölçüt olarak *Verkehrswert'i* (piyasa değeri) belirler.	P
Letonya	Mülkiyet Devri Kanunu (2010) md. 21, 22(1), 22(4) [likumi.lv]	Eski durumla eşdeğer bir mali durumu sağlayan tazminat (m. 21), piyasa değeri ile zararın toplamından oluşur (m. 22(1)); ayrıca, taşınmaz sahibinin tek ikametgahı ise, piyasa değerinin yüzde beşinin ek olarak eklenmesi (m. 22(4)).	P
Yunanistan	Anayasa m. 17(2); N. 2882/2001 m. 13(1) [vb.]	Mülkün değerine karşılık gelen *pliris apozimiosi* (tam tazminat); komşu ve benzer nitelikteki taşınmazlar ile gelir, delil kriteri olarak.	P

Yargı Yetkisi	Araç, hüküm	Metinde belirtildiği şekilde ödenmesi gereken tutar	Src
Estonya	Kamu Yararı Gerekçesiyle Gayrimenkulün Kamulaştırılmasına İlişkin Kanun (KAHOS) §§ 11(2), 12(4)–(5) [Resmi Gazete]	*Turuväärtus* (piyasa değeri) artı doğrudan maddi zarar ve gelir kaybı; bir gerçek kişinin konutunun arsa piyasa değeri artı binanın inşaat maliyeti. KAHOS, 2018 yılından beri yürürlükte olan yasa olup; § 48 sayılı maddesi ile 1995 tarihli Gayrimenkul Kamulaştırma Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.	P
Litvanya	Žemės įstatymas m. 47(1); Medeni Kanun m. 4.100(2) [e-seimas.lrs.lt]	Piyasa değeri üzerinden belirlenen para tutarı artı sayılan dolaylı zararlar (dikimler, ayakta duran ağaçlar, kaybedilen hasat, yatırılan sermaye, sona erdirilen veya kısıtlanan ticari faaliyet); bir konut için en az iki değerleme yöntemine göre belirlenen değerlerden daha yüksek olanı ödenir.	P
Hırvatistan	Zakon o izvlaštenju (NN 74/14) 11. madde, NN 69/17 ile değiştirilmiş haliyle; 46(1). madde [Narodne novine]	*Tržiš* para cinsinden piyasa *değeri* ; istisnai durumlarda, eşit piyasa değerine sahip başka bir uygun taşınmaz.	P
Kıbrıs	15/1962 sayılı Kanun m. 10(a) [CyLaw birleştirilmiş metni]	Taşınmazın, açık piyasada gönüllü olarak satılması durumunda elde edeceği tutar.	† M
Malta	Devlet Arazileri Kanunu (Bölüm 573) md. 61(1)(a)–(b) [legislation.mt]	Arazinin, açık piyasada satmaya istekli bir satıcı tarafından gönüllü olarak satılması halinde elde edilebilecek tutar; satın alımın zorunlu olması dikkate alınmaz. Konuyla ilgili yasal düzenleme, Devlet Arazileri Kanunu'dur; 88. Bölüm (1935 tarihli Yönetmelik) 2017 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.	P
Hollanda	Çevre Kanunu md. 15.18 [iplo.nl]	Kaybın doğrudan ve kaçınılmaz sonucu olan tüm zararlar.	P
Norveç	Yayıncılık Kanunu §§ 4–7 [Lovdata]	Satış değeri (§ 5) ile kullanım değeri (§ 6) arasından yüksek olanı; yeniden edinme maliyeti (§ 7) yalnızca sahibi tarafından kullanılan konut, tatil evi veya yeniden edinmenin gerekli olduğu kendi işletmesi için geçerlidir.	P
Çekya	184/2006 Sb. sayılı Kanun § 10(4); 151/1997 Sb. sayılı Kanun § 2 (Sb. = Sb.írka zákonů, kanun derlemesi) [e-sbirka.gov.cz]	*Cena obvyklá* (§ 2 sayılı 151/1997 Sb. sayılı Kanun'da tanımlanan olağan fiyat) ile *cena zjišťá* (değerleme yönetmelikleri uyarınca belirlenen fiyat) arasından daha yüksek olanı.	P
P olonya	Gayrimenkul Yönetimi Kanunuś(UGN, Gayrimenkul Yönetimi Kanunu) m. 134(3)–(4) [isap.sejm.gov.pl]	Mevcut kullanımdaki değer veya kamulaştırma amacı için belirlenen değer hangisi daha yüksek bir değer ortaya çıkarsa o.	P
Arjantin	21.499 sayılı Kanun md. 10 [InfoLeg]	*Hedef değer* (objective value) artı doğrudan ve anlık sonuçlar; kişisel durumlar, manevi değer ve varsayımsal kazançlar hariç tutulur; "*álucro cesante no se pagará*" (kâr kaybı ödenmeyecektir).	P
P ortekiz	Código das Expropriações (CE), 168/99 sayılı Kanun, 23. madde (1)–(2) [ário da República I-A n.º 219, 18-9-1999, arşivlenmiş resmi PDF; pgdlisboa.pt konsolidasyonu]	*Varlığın, fiili kullanım amacına göre gerçek ve güncel değeri veyaínormal ekonomik kullanımção econó* (varlığın, fiili veya olası kullanımına göre gerçek ve güncel değeri normal ekonomik kullanım *kapsamında*), 23. madde (2) numaralı fıkrada sayılan istisnalar dahilinde.	P
S lovakya	282/2015 sayılı Kanun Z. z. (Z. z. = Zbierka zákonov, kanun derlemesi) § 4(3); 492/2004 sayılı Kararname Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná deňer* (genel değer), iki yıldan daha eski olmayan bir uzman görüşüne dayalı olarak belirlenir; ihale bedeli bu değerden düşük olamaz; kararnamenin Ek 3'ü, nesnel olarak belirlenmiş en olası fiyatı tanımlar ve ilgili yöntemleri belirler.	P
Meksika	Kamulaştırma Kanunuón m. 10; 27-01-2012 tarihli Federasyon Resmi Gazetesi ón (DOF) yayınlandığından beri değiştirilmemiştir [diputados.gob.mx]	*Ticari değer* (commercial value), *vergi değeri* (fiscal value) ile sınırlandırılmıştır.	P
Katar	8/2022 sayılı Kanun maddeler 27–29 [Al-Meezan]	Tek seferlik ödeme şeklinde adil tazminat; iki yasal değerleme komitesi tarafından resmi periyodik fiyat listelerine göre belirlenir; şehir ve köy merkezleri içinde, alınan alan ne olursa olsun, herhangi bir kesinti yapılmaksızın tam olarak ödenir (madde 27, fıkra 1); merkez dışında ancak şehir veya köy sınırları içinde, alan dilimlerine göre kademeli bir kesinti uygulanır — ilk 3.000 m^2 'de kesinti yoktur, 1.000.000 m^2 'nin üzerinde kademeli olarak artarak yüzde 40'a kadar çıkar (madde 27, fıkra 2); Doha kendi kuralları uyarınca, Dördüncü Çevre Yolu'nun tamamen içinde ve bu yol ile şehir sınırları arasındaki aynı dilimlerde (madde 28); kamu yararı kararının Resmi Gazete'de yayınlandığı tarihte mevcut olan binalar, yapılar ve dikimler her durumda tam olarak tazmin edilir (madde 29).	P

Yargı Yetkisi	Araç, hüküm	Metinde belirtildiği şekilde ödenmesi gereken tutar	Src
Nijerya	Arazi Kullanımı Kanunu m. 29 [resmi özetler]	Arazi Kullanım Kanunu uyarınca tüm araziler devlete aittir ve arazi sahibi, arazinin kendisi değil, *üzerinde kullanım hakkı*na sahiptir; bu nedenle tazminat, arazi değerine değil, henüz tüketilmemiş iyileştirmelere — kullanım değeri henüz tükenmemiş binalar, yapılar ve mahsuller — ödenir. Arazinin kendisi için, o yıla ait arazi kirasının iadesi yapılır ve daha fazlası ödenmez; henüz tükenmemiş iyileştirmeler için ise yenileme maliyeti üzerinden amortisman düşülerek hesaplanır; mahsuller.	† C
Georgia	2349/1999 sayılı Kanun 1(f), 6(2) ve 9. maddeler [matsne.gov.ge, belge 16480; resmi İngilizce çevirisi]	Para veya "kamulaştırılan taşınmazla aynı piyasa değeri olan" diğer taşınmazlar (madde 1(f)); kamulaştırıcı tarafın bağımsız uzman tarafından yapılan değerleme, kanunla belirlenen asgari sınırdır ("...daha az olamaz", madde 6(2)); ihtilaf durumunda, mahkeme nihai değerlendirmeyi bağımsız bir uzmanın piyasa değeri görüşüne göre belirler (madde 8–9).	P
Ermenistan	HO-185-N sayılı Kanun (2006) maddeler 11(1), 11(1.1), 11(4.3) [arlis.am, resmi kuruluş tarihi 17 Şubat 2026'dan itibaren yürürlüktedir]	Piyasa değeri artı yüzde 15; kanun bu tutarı eşdeğer tazminat olarak kabul etmektedir (madde 11(1)); ikincisi, davranışa bağlı anlaşma ve zamanında tahliye durumunda yüzde 15 (madde 11(1.1)); harap konutlar için, emsal sağlam değerden yüzde 30 düşülmüş bir istisna (madde 11(4.3)).	P
Azerbaycan	987-IIIQ sayılı Kanun (2010) madde 54.1, 55.2, 58, 59 [e-qanun.az, referans numarası 19613]	Piyasa fiyatı (madde 58) veya yeniden inşa bedeli (madde 59: amortisman kesintisi yapılmamış yenileme maliyeti) temel alınarak hesaplanan adil tazminat; her iki yöntemin de uygulanabilir olduğu durumlarda (madde 55.2) *daha yüksek* olanı geçerlidir; rahatsızlık, kademeli konut zorluk ödemesi ve faiz, değer rakamının dışında tutulur.	P
Ekvador	LOSNCP maddeler 62–63, tamamen değiştirilmiş haliyle (R.O. Cuarto Ek 140, 7 Ekim 2025) [SERCOP portalı; Lexis birleştirilmiş metin]	Müzakere edilen fiyat, belediye kadastro *değerininúo* (proje duyurusundan veya *bildirimden* önceki emlak vergisi yılına ait) üst sınırına, en fazla yüzde 10 eklenip, inşaat çalışmalarından kaynaklanan *değer artışıía* (değer artışı) çıkarılarak belirlenir; anlaşma sağlanamaması durumunda idari karar, değerú o 'yu fiyat olarak kabul eder ve mal sahibi, idari-ihtilaf mahkemesi nezdinde *adil değerlemeón* 'e itiraz eder.	† M
P araguay	5389/2015 sayılı Kanun md. 2(e), 10, 31 [bacn.gov.py]	*Justiprecio* ("adil fiyat" — İspanyol hukukuna göre kamulaştırma tazminatı tutarı İspanyol hukukundaki kamulaştırma) taşınmazın piyasa değeri artı yapılan iyileştirmeler (madde 10) üzerinden hesaplanır; bu tutar, MOPC değerleme birimi tarafından belirlenir (madde 2(e)) ve yargısal itiraz olmadığı sürece tazminatın üst sınırını oluşturur (madde 31). Yol koridoru çerçevesine dayalı, tek genel değerleme metni; tarımsal araziler veri tabanında kayıtlıdır, ayrı bir satırda yer almaz.	P
Uruguay	3958 sayılı Kanun (1912) madde 29, madde 28 ile birlikte [IMPO, 3 Nisan 1912 tarihli Resmi Gazete taraması]	Kamulaştırmadan hemen önceki dönemde taşınmazın değeri, bunun kaçınılmaz sonucu olarak ortaya çıkan zararlar; varsayımsal veya gelecekteki menfaatler ile dosyanın açılmasından altı ay önce tescil edilmemiş sözleşmeler hariç tutulur; belirlenen tazminat tutarı, İdare'nin teklifi ile malikin talebi arasında kalır (m. 28).	P
Bolivya	4 Nisan 1879 tarihli Yönetmelik, 7. ve 19. maddeler, 30 Aralık 1884 tarihli Kanun ile kanun niteliği kazanmıştır [lexivox.org, kaynak: Gaceta Oficial]	Mülkün (madde 19) kiralama ve satış değerinin (en *renta y venta*), ayrıca dolaylı zararların (madde 7) tutarı, taraflarca atanan *bilirkişiler* tarafından, anlaşmazlık konusu olan bir üçüncü tarafın da katılımıyla belirlenir.	† M
Bolivya (tarım)	1715 sayılı Kanun, 60. madde, 3545 sayılı Kanun (2006) 35. maddenin metni uyarınca [Resmi Gazete, 4015 sayılı düzenleme]	Arsa, üst yapı, üretime yönelik yatırımlar ve koruma yatırımlarının piyasa değeri, idari olarak belirlenir; 1996 tarihli orijinal metinde bu değer, mal sahibinin kendi iki yıllık vergi beyannamelerine göre hesaplanıyordu; bu uygulama 2006 yılında değiştirilmiştir.	P
Guyana	Kamu Amaçlı Arazi Kamulaştırma Kanunu, Bölüm 62:05, 15, 18 ve 19. maddeler [mola.gov.gy, L.R.O. 1/2012]	s. 3 sayılı kararın Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihteki arazinin piyasa değeri (s. 18(a)), ayrılma (alınan kısımdan koparılmasından dolayı elinde kalan arazinin uğradığı zarar), zarar verici etki (malikin elinde kalan arazinin değerindeki düşüş) ve taşınma kalemleri; karar tarihinde piyasa değeri üzerinden takdiren belirlenen ek bir yüzde (s. 19).	P
Tayland	Gayrimenkullerin Kamulaştırma ve İktisap Edilmesine İlişkin Kanun B.E. 2562 (B.E. = Budist Takvimi; Gregoryen takvimine göre 2019) md. 20, 38 [Kraliyet Gazetesi, arşivlenmiş resmi PDF]	Komite, beş faktörü "birlikte değerlendirerek" belirlediği fiyatta, öncelikle piyasa fiyatı başta olmak üzere, iki resmi değerlendirme fiyatı, durum ve konum ile kamulaştırmanın nedeni ve amacı (m. 20(1)-(5)); bu fiyat, kamulaştırma aşamasında belirlenen tazminata aktarılır (m. 38).	P

Savaş hasarı tazminatı — farklı bir yasal amaç; kamulaştırma kapsamının dışında:

Yargı Yetkisi	Araç, hüküm	Metinde belirtildiği şekilde ödenmesi gereken tutar	Src
Ukrayna	2923-IX sayılı Kanun m. 8(4); Ukrayna Bakanlar Kurulu (CMU) 600/2023 sayılı Karar [zakon.rada.gov.ua]	Kırmızı alan içindeki yıkılmış konutlar×, katsayılarla hesaplanan birim değer; bir daire için 150 m^2'lik bir alan sınırı[2].	P

Durum notu (tablo satırları değil). Yürürlüğe girmiş ancak işlevsiz olduğu ve yukarıda herhangi bir satır oluşturmadığı doğrulanan iki ilave düzenleme daha bulunmaktadır: Güney Afrika'nın 2024 tarihli 13 numaralı “” Kamulaştırma Kanunu (20 Aralık 2024 tarihinde onaylanmış, yürürlükte değil) ve İngiltere'nin “Leasehold and Freehold” Reform Yasası (LAFRA; yürürlükte değil, oranlar belirlenmemiş, danışma süreci devam ediyor). LAFRA planı, Temeller girişi 012'de bahsedilen özel taraf yasal satın alma kategorisine aittir ve burada yalnızca durum bilgisi olarak belirtilmiştir.

B.

tarihi

Tablo B, yirmi altı tarih kuralını kaydetmektedir: değerin belirlendiği noktayı sabitleyen hüküm — değerleme tarihi ; değer görüşünün referans aldığı tarih; her kanun bu tarihi farklı şekilde belirlemektedir. Rusya satırı bu tabloya kaydedilmiştir çünkü değerleme *esasını* geçmiş bir duruma sabitlemektedir; bu da korpusun diğer kısımlarında bir tarih hükmünün yerine getirdiği işlevdir; sınıflandırma, her zamanki gibi bakanlığa aittir. Gürcistan, Paraguay ve Bolivya'nın kanunlarında değerleme tarihi hükmü bulunmadığı doğrulanmış olup, bu ülkeler için bu tabloda herhangi bir satır yer almamaktadır.

Yargı Yetkisi	Hüküm	Metinde belirtilen bağlantı	Src
Japonya	Arazi Kamulaştırma Kanunu m. 71 [e-Devlet]	Proje onayı duyurusu; yalnızca genel fiyat hareketlerine göre ilerletilir.	P
Lüksemburg	15 Mart 1979 tarihli Kanun md. 12bis [Legilux]	Yalnızca devlet planlama araçlarının uygulanmasıyla yapılan kamulaştırmalarda: ilgili Hükümet Konseyi kararının Resmi Gazete'de ilk kez yayımlandığı günden bir gün önceki değer esas alınır; ancak fiyatların genel gidişatı da dikkate alınır. 12bis. madde dışında yasa herhangi bir tarih belirlememektedir.	P
Tayvan	Arazi Kamulaştırma Kanunu, m. 30; Uygulama Yönetmeliği, m. 30 [law.moj.gov.tw]	Kamulaştırma anındaki piyasa fiyatı (30. madde), ilan süresinin bitiminden sonraki on beşinci gün itibarıyla belirlenir (Uygulama Kuralları, 30. madde).	P
Katar	8/2022 sayılı Kanun madde 11 [Al-Meezan]	Kamulaştırma kararının tarihi.	P
İspanya	Zorla Kamulaştırma Kanunu (ó) (LEF) md. 36 [boe.es]	davasına ilişkin *justiprecio* (tazminat belirleme dosyası) sürecinin başlatılması.	P
Portekiz	Código das Expropriações md. 23.º(1), md. 24.º(1) [Diário da República, arşivlenmiş resmi PDF; pgdlisboa.pt]	Kamu yararı beyanının *ção de utilidade pública* (DUP, kamu yararı beyanı) yayınlanması; bu tutar daha sonra konut hariç tüketici fiyat endeksi (INE) uyarınca nihai karara göre güncellenir.	P
Malta	Devlet Arazileri Kanunu m. 61(1)(c) [legislation.mt]	Arazinin, kamu yararı beyanının yayınlandığı tarih itibarıyla sahip olduğu değer, Cap. 158 ekindeki enflasyon endeksi üzerinden hesaplanarak ödeme tarihine kadar aktarılır.	P
Fransa	Kamulaştırma Kanunu madde L. 322-2 [legifrance.gouv.fr]	İlk derece kararının tarihi; burada yalnızca kamu soruşturmasının başlamasından bir yıl önceki fiili kullanım dikkate alınmıştır (maddenin göz ardı edilmesi Tablo C'de yer almaktadır).	P
Hırvatistan	Zakon o izvlaštenju m. 46(1) [Narodne novine]	İlk derece kamulaştırma kararının verildiği tarihteki piyasa değeri veya uzlaşma tarihindeki piyasa değeri.	P
Yunanistan	Anayasası, m. 17(2); N. 2882/2001, m. 13(1) [vb.]	Mahkeme nezdinde tazminatın geçici olarak belirlenmesi ile ilgili duruşma; nihai kararın verilmesi için yapılan doğrudan başvuru durumunda, söz konusu duruşma; nihai duruşmanın geçici duruşmadan bir yıldan fazla bir süre sonra gerçekleşmesi halinde, nihai duruşma esas alınır.	P
Çekya	184/2006 sayılı Kanun § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	Kamulaştırma başvurusu yapıldığı tarihteki taşınmazın durumu.	P
S lovenya	Mekân Düzenleme Kanunu (ZUreP-3) madde 327 [Resmi Gazete]	Kamulaştırma işlemlerinin başlatıldığı tarihteki veriler.	P
Estonya	KAHOS § 11(5) [Riigi Teataja]	Profesyonel bir değerleme uzmanı veya davayı yürüten makamın, dava kapsamında değeri ilk kez belirlediği tarih; söz konusu makam, gerekçelendirildiği takdirde bu tarihi güncelleyebilir.	P

Yargı Yetkisi	Hüküm	Metinde belirtilen bağlantı	Src
Letonya	Mülkiyet Devri Kanunu md. 19(1), 22(2) [likumi.lv]	Denetim günü (*apsekošanas diena*), kullanım yasal olarak başlatılmıştır.	P
Litvanya	Žemės įstatymas m. 47(1) [e-seimas.lrs.lt]	Değerleme raporunun hazırlanması (on iki ay geçerlidir); bu süreçte, planlama belgesinin onaylanması ile raporun hazırlanması arasındaki dönemde değer bölgelerindeki fiyat hareketleri dikkate alınır; dikkate alınacak kullanım türü daha önce belirlenmiştir (Tablo C).	P
Slovakya	282/2015 sayılı Kanun Z. z. § 4(3); 492/2004 sayılı Kararname Ek 3 [Slov-Lex]	Yasal bir dayanak bulunmamaktadır: Uzman görüşü, *ku dňu değerlemelerini* (değerleme tarihi itibarıyla) ele almaktadır ve bu değerlemeler, iki yıldan daha eski olamaz; yürürlük tarihi ise uzman raporuna bırakılmıştır.	P
Arjantin	21.499 sayılı Kanun md. 20 [InfoLeg]	Mülksüzleştirme, ödeme sırasında uygulanan parasal değer kaybı düzeltmesi ile birlikte.	P
Kıbrıs	15/1962 sayılı Kanun m. 10(a) [CyLaw birleştirilmiş metin]	Kamulaştırma ilanı; kısmi kamulaştırma kuralları (st) ve (z) maddeleri de bu ilanın yapıldığı tarihteki durumu esas alır.	† M
Ermenistan	HO-185-N sayılı Kanun md. 11(3.1) [arlis.am]	Değerleme işleminin yapıldığı tarih itibarıyla tespit edilen ve belirlenen piyasa değeri.	P
Azerbaycan	987-IIIQ sayılı Kanun md. 58.1–58.2, 57.1.5 [e-qanun.az]	Envanter tarihi (*siyahıya alınma tarixi*): Piyasa fiyatı, o tarihteki durumuna göre arazinin muhtemel serbest piyasa fiyatıdır ve önceki üç ay içinde noter tasdikli emsal satışlardan hesaplanır; envanter tarihinden sonra yapılan iyileştirmeler hariç tutulur.	P
Ekvador	LOOTUGS ürün kodu 66, LOSNCP ile birlikte ürün kodu 62 [sot.gob.ec; SERCOP portalı]	Proje ilanı (anuncio *del* proyecto):úadresindeki projenin etki alanındaki tüm taşınmazların kadastro değeri, ilan tarihindeki değer üzerinden belirlenir ve proje üç yıl içinde başlamazsa bu değer geçersiz hale gelir; kadastral değerúo, duyurudan (veya beyanat) önceki yıl için emlak vergisinin ödendiği değerdir.	† M
Uruguay	3958 sayılı Kanun, 29. madde [IMPO, Resmi Gazete taraması]	" *é, la poca inmediata anterior kamulaştırmayaón*" — kamulaştırmadan hemen önceki dönem.	P
Guyana	Bölüm 62:05 Madde 18(a) [mola.gov.gy]	Söz konusu işin bir kamu işi olduğunu ilan eden 3. maddeye dayalı kararın Resmi Gazete'de yayımlanması — mülkiyet edinme kararı (6. madde) ve mülkiyetin devri (7. madde) öncesinde.	P
Tayland	, 2562 (2019) sayılı B.E. Kanunu m. 20(1), m. 8 ile birlikte [Kraliyet Gazetesi, arşivlenmiş resmi PDF]	Kamulaştırılacak araziyi belirleyen kraliyet kararnamesinin yürürlüğe girdiği gün; kararnamenin geçerlilik süresi en fazla beş yıldır (m. 9).	P
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD, hukuk dairesi), 2020/4695 E. (*esas*, dava numarası), 2021/861 K. (*karar*, karar), 3 Şubat 2021 [alıntı yapılan yorum kaynağı]	Resmi bir yargılama süreci olmaksızın yapılan el koymalarda, davanın açıldığı tarih.	† C
Rusya	Zemelny Kodeks (Arazi Kanunu, Latin alfabesiyle yazılmış) madde 56.8(5) [birleştirilmiş metin]	Kullanım amacının, söz konusu yapının inşası amacıyla değiştirildiği durumlarda, önceki izinli kullanım amacına göre belirlenen piyasa değeri. Yalnızca yasal metin; bu sayının "Son Dönem Rus Mahkeme Kararları" (C11) bölümündeki kamulaştırma kararlarında bu hüküm ele alınmamıştır.	† M

C.

cihazı

Tablo C, yukarıda tanımlanan beş kapalı sınıfa dağılmış otuz bir cihaz satırını kaydetmektedir: Yirmi iki satır "dikkate alınmayan sınıf"a; dört satır "tarih belirleme" sınıfına; üç satır "kullanım kısıtlaması" sınıfına; " " ve "tek yönlü mandal" sınıfları ise her biri birer satır içermektedir. İki sınıfta yer alan üç yargı bölgesi vardır — Tayvan, burada Yürürlük Kuralları m. 30'da sabit fiyat belirtilir ve ikinci cümlede bir duyuru fiyatı tabanı belirtilir; Fransa, L. 322-2. maddesi ilk olarak dikkate alınacak kullanımı kamu soruşturmasından bir yıl önceki duruma sınırlandırır ve ardından son paragrafında, işlerin duyurulmasından kaynaklanan değer değişikliklerini dikkate almaz; ve Ekvador; bu ülkede LOOTUGS'un 66. maddesi, avalú o'yu proje duyurusu tarihine göre sabitlerken, LOSNCP'nin 62. maddesi ise fiyat *ía* 'dan eserlerden kaynaklanan *artı değeri* düşer — ve olgusal temel her bir eşleştirmeyi açıkça belirtir.

Bir tarih referansı, yalnızca enstrümanın kendi metninin referansı etki öncesi değere bağladığı durumlarda bir araç satırı olarak görünür — Japonya, proje onayının yayımlandığı tarihteki değeri alır ve bunu yalnızca genel fiyat hareketine göre ileriye taşır; Tayvan ise, duyuruya bağlı sabitlemenin kendi kademeli artış mekanizmasını taşır; projenin etkisini dikkate almadan bir değerleme anını sabitleyen diğer tarih dayanakları ise yalnızca Tablo B'de yer almaktadır. Letonya'nın s. 19(2) satırı, aynı testte tarih sabitlemesi olarak kaydedilmiştir: bu, Tablo B'deki referans noktası (denetim günü) değil, kurumun kendi tasarım çalışmaları değeri değiştirdiğinde uygulanan,

yürürlük tarihinin bildirime geriye doğru kaydırılmasıdır.

Yedi satır, sınıf etiketinin tek başına ortadan kaldıracağı metinsel nüansları barındırmaktadır. Almanların, , § 95(2) Nr. 2 (*Nummer* , numara) numaralı Baugesetzbuch (BauGB, Federal İmar Kanunu) 'i göz ardı etmesi, *yakın zamanda gerçekleşecek kamulaştırmanın* ön etkisine dayanmaktadır, belirli bir projeye değil. Mısır'ın , 10/1990 sayılı Kanun'un , 18. maddesini göz ardı etmesi, kamuya fayda sağlayan bir projenin gerçekleştirilmesinden kaynaklanan ve kamulaştırmanın bu projeden sonraki beş yıl içinde gerçekleşmesi durumunda ortaya çıkan değer artışını hariç tutmaktadır. Portekiz'deki istisna, Có digo das Expropriaç õ es'nin 23.º(2) a) maddesi, kamu yararı beyanının kendisine dayanmaktadır; maddenin b) bendi ise Mısır'daki önceki proje hükmüne paraleldir. Kıbrıs'ta ise, , kamulaştırma yetkisi sahibi kurumun bir kamulaştırma kanunu uyarınca mülkiyetinde bulunduğu süre zarfındaki işlerle sınırlıdır — bu madde, genel bir kapsam hariç tutma hükmü içermemektedir (kamu projesinin değer üzerindeki etkisinin dikkate alınmaması talimatı için kullanılan, İngiliz Milletler Topluluğu'nda kabul görmüş terim — ABD uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak adlandırılan). Malta'daki istisna, Devlet Arazileri Kanunu'nun 61(1)(c) maddesi, yetkili bir makam tarafından yapılan iyileştirmeleri veya işleri kapsar; bundan daha geniş bir kapsamı yoktur. Ekvador'daki istisna, LOSNCP 62. maddesi, kamu işlerinden ve mal sahibinin eylemi dışındaki diğer nedenlerden kaynaklanan *değer artışınıía* düşer — genel olarak kamu işleri, sadece kamulaştırma projesi değil. Fransız istisnası, Kamulaştırma Kanunu'nun 322-2. maddesinin son fıkrası L. 322-2 , kamu yararı beyanı talep edilen işlerin duyurulmasına kadar uzanır; aynı zamanda, kamu yararı beyanı talep edilen işlerin duyurulmasına kadar uzanır; aynı zamanda, kamu yararı beyanı talep edilen işlerin duyurulmasına kadar uzanır; aynı zamanda, kamu yararı beyanı talep edilen işlerin duyurulmasına kadar uzanır;

Arjantin, bir istisna olarak tek bir kez kayıt altına alınmıştır: 21.499 sayılı Yasanın 10. maddesi, gerçekleştirilecek eserin taşınmazlara kazandırabileceği değer artışını hariç tutmaktadır. Yasanın 20. maddesi (Tablo B), tarihi mülkün elden çıkarılması tarihi olarak belirler ancak bir düzenleme olarak kaydedilmemiştir; çünkü metin bu referans noktasını, eserin etkisinin başlamasından önceki bir zaman olarak ele almamaktadır; metinde belirtilen düzenleme, 10. maddedeki hariç tutmadır.

Sınıf	Yargı yetkisi	Hüküm, bakanlığın notuyla birlikte	Src
göz ardı etmek	Ontario	Kamulaştırma Kanunu m. 14(4)(b): Geliştirme faaliyetinden kaynaklanan artış veya azalış hesaba katılmamıştır. [e-Laws]	P
göz ardı etmek	Çekya	184/2006 Sayılı Kanun § 10(5): kamulaştırmanın amacından kaynaklanan değişiklikler dikkate alınmamıştır. [e-sbirka.gov.cz]	P
göz ardı etmek	Kore	Arazi Tazminat Kanunu m. 67(2): "가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다" (latin harfleriyle: *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — [proje nedeniyle] fiyatın değiştiği durumlarda, bu durum dikkate alınmaz). [law.go.kr]	P
göz ardı etmek	Almanya	BauGB § 95(2) Nr. 2: Belirtilen bir projeye değil, yakında gerçekleşecek kamulaştırmanın ön etkisine dayalıdır. [gesetze-im-internet.de]	P
göz ardı etmek	İspanya	LEF madde 36.1: *plano o proyecto de obras' ın* (inşaat planı veya projesi) doğrudan bir sonucu olan *artı değer* (*í*) hariç tutulur. [boe.es]	P
göz ardı etmek	Portekiz	CE md. 23.º(2) a): " *não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da kamulaştırmação"* (kamulaştırmanın kendisinin kamu yararı beyanından kaynaklanan değer artışı dikkate alınamaz) — belirli bir projeye değil, kamuya yarar beyanına dayalıdır; b) alt maddesi (beş yıl içindeki önceki kamu işleri, değer artış bedeli tahsil edilmemişse) Mısır'daki önceki proje koşuluna paraleldir ve bu notta ikinci bir satır olarak değil, burada kaydedilmiştir. [Diário da República, arşivlenmiş resmi PDF; pgdlisboa.pt]	P
göz ardı etmek	ürkiye	Kamulaştırma Kanunu (Kamulaştırma Kanunu) m. 11 (m. = *madde*, madde): *imar ve hizmet teşebbüsü* (imar ve hizmet taahhüdü) nedeniyle ortaya çıkan değer artışları dikkate alınmamıştır. [Wikisource]	† T
göz ardı etmek	Mısır	10/1990 sayılı Kanun md. 18: Kamuya fayda sağlayan bir önceki projeden kaynaklanan artış, kamulaştırmanın beş yıl içinde gerçekleşmesi durumunda dikkate alınmaz. [düzeltilmiş transkripsiyon]	† T
göz ardı etmek	Arjantin	21.499 sayılı Kanun md. 10: Yürütülecek işin, hariç tutulan taşınmaza kazandırabileceği değer artışı. [InfoLeg]	P
göz ardı etmek	Belçika	Flaman Kamulaştırma Kararnamesi md. 62-63: kamulaştırmanın amacından veya kamulaştırma yetkisi verilen işlerden kaynaklanan artış veya azalışlar dikkate alınmaz (md. 62); ayrıca, planın kamulaştırma kararından en fazla beş yıl önce kesinleşmiş olması durumunda, uygulayıcı imar planının hükümleri de dikkate alınmaz (madde 63). [Justel]	P
göz ardı etmek	Lüksemburg	15 Mart 1979 tarihli Kanun, madde 12bis, fıkra 1: Sektörel ana planlar veya arazi kullanım planlarından kaynaklanan arazi kullanım kurallarında değişiklik olasılığının yol açtığı değer değişiklikleri, satış senetleriyle kanıtlanmış olsa bile dikkate alınmaz. [Legilux]	P
göz ardı etmek	Avusturya	EisbEG § 7(2): özel tercihin değeri (*Wert der besonderen Vorliebe* — özel sevgi değeri, sahibinin kişisel ya da duygusal bağlılığı) ve nesnenin demiryolu inşaatının bir sonucu olarak kazandığı herhangi bir değer artışı, hesaba katılmamaktadır. [RIS]	P

Sınıf	Yargı yetkisi	Hüküm, bakanlığın notuyla birlikte	Src
göz ardı etmek	Yunanistan	Anayasası, m. 17(3); N. 2882/2001, m. 13(2): kamulaştırma kararının yayımlanmasından sonra kamulaştırılan taşınmazın değerindeki değişim, ve yalnızca bu karar nedeniyle meydana gelen bu değişim, dikkate alınmaz. [et.gr]	P
göz ardı etmek	Kıbrıs	15/1962 sayılı Kanun m. 10(c): bir istimlak kanunu uyarınca istimlak eden makamın zilyetliği altında gerçekleştirilen işler, eklemeler, geliştirme veya iyileştirmeler dikkate alınmaz — dar kapsamlı işler hükmü; bu madde, genel bir istisna hükmü içermemektedir. [CyLaw]	† M
göz ardı etmek	Malta	tarihli Devlet Arazileri Kanunu, madde 61(1)(c): değer, yetkili bir makam tarafından yapılan herhangi bir iyileştirme veya iş dikkate alınmaksızın belirlenir. [legislation.mt]	P
göz ardı etmek	Ermenistan	HO-185-N sayılı Kanun md. 11(4): piyasa değeri, devir amacına nitelik olarak atfedilebilecek herhangi bir düşüş veya artışı, kamu yararının üstünlüğü nedeniyle yapılan devir gerçeğini, satın alan tarafın herhangi bir ön işlemini (ön çalışma dahil) veya taşınmaz üzerinde mevcut olan mülkiyet haklarını içermeyecektir — iki yönlü bir göz ardı mekanizması. [arlis.am]	P
göz ardı etmek	Azerbaycan	987-IIIQ sayılı Kanun md. 57.1.3–57.1.5: arazinin gelecekteki kullanımından kaynaklanabilecek fiyatındaki ne düşüş ne de artış dikkate alınmaz; envanterin oluşturulmasından sonra yapılan iyileştirmeler de aynı şekilde hariç tutulur. [e-qanun.az]	P
göz ardı etmek	Ekvador	LOSNCP madde 62: *artı değer (plusval) í* , " *úkamu işlerinden ve mülk sahibinin ófaaliyetiyle ilgisi olmayan diğer* nedenlerden" *kaynaklanan* bir tutardır (kamusal işlerden ve mülk *sahibinin faaliyetiyle ilgisi olmayan* sahibinin eylemiyle ilgisi olmayan diğer nedenlerden) fiyattan düşülür — genel olarak kamu işleri ve sahibin eylemiyle ilgisi olmayan nedenlere dayalıdır, yalnızca satın alma projesine değil; ayrıca tarih belirleme satırına da bakınız; olgusal temel, bu eşleşmeyi açıklamaktadır. [SERCOP portalı]	† M
göz ardı etmek	Paraguay	5389/2015 sayılı Kanun md. 31: Gerçekleştirilecek yol çalışmalarından kaynaklanan değer *artışıía* (varsayımsal avantajlar veya kazançlar) dikkate alınmadan hesaplanan değer. [bacn.gov.py]	P
göz ardı etmek	Uruguay	3958 sayılı Kanun md. 32 (cadde, bulvar, meydan ve yol kamulaştırmaları): Parselin tamamı öncelikle herhangi bir kamu işi projesi yokmuş gibi değer biçilir, ardından kalan kısım indirgenmiş değer üzerinden değerlendirilir; aradaki fark tazminat tutarını oluşturur. [IMPO]	P
göz ardı etmek	Guyana	Bölüm 62:05 Madde 18(v): Edinilen arazinin değerinde, arazinin kullanım amacından kaynaklanabilecek herhangi bir artışın dikkate alınmaması — Commonwealth modelindeki düzenlemede bu husus göz ardı edilmektedir. [mola.gov.gy]	P
göz ardı etmek	Fransa	Kamulaştırma Kanunu madde L.322-2, son fıkra: Taşınmazın niteliği ne olursa olsun, satış kayıtlarında belirtilmiş olsa bile, referans tarihten itibaren meydana gelen değer değişiklikleri dikkate alınmaz; tarihinden itibaren, işlerin duyurulması, arazi kullanım kurallarında olası değişiklikler veya kamu soruşturmasından önceki üç yıl içinde yürütülen kamu işleri nedeniyle meydana gelen değer değişiklikleri dikkate alınmaz — *değer değişiklikleri*, her iki yönde de. [legifrance.gouv.fr]	P
maçların sonucu önceden belirleme	Japonya	Arazi Kamulaştırma Kanunu m. 71 (Tablo B). [e-Devlet]	P
maçların sonucunun önceden belirlenmesi	Tayvan	Uygulama Kuralları md. 30 (Tablo B). [law.moj.gov.tw]	P
maçların sonucunun önceden belirlenmesi	Letonya	Mülkiyet Devri Kanunu m. 19(2): Kurumun kendi tasarım çalışmaları sonucunda değerde bir değişiklik meydana gelmişse, değerleme işlemi, m. 18 uyarısının gönderildiği tarihteki taşınmazın özelliklerini yansıtan bilgilere dayanılarak yapılır. [likumi.lv]	P
maç sonuçlarının önceden belirlenmesi	Ekvador	LOOTUGS madde 66: *projenin duyurusu*, duyuru tarihindeúadresindeki teminat tutarını dondurur; bunun *amacı*, "fazla bedel ödemesini önlemek" (*a fin de evitar el pago de un sobreprecio*) *amaçlıdır*; bu, hem anlık hem de gelecekteki kamulaştırmalarda geçerlidir (Tablo B). [sot.gob.ec]	† M
kullanım kısıtlaması	Fransa	Kamulaştırma Kanunu Madde L.322-2: Yalnızca kamu soruşturmasının açılmasından bir yıl önceki fiili kullanım dikkate alınabilir. [legifrance.gouv.fr]	P
kullanım kısıtlaması	Litvanya	Žemės įstatymas m. 47(1), ikinci cümle: piyasa değeri, el koyma işleminin başladığına dair hukuki gerçeğin tescili öncesinde belirlenmiş olan ana arazi kullanım amacı ve kullanım şekline göre belirlenir. [e-seimas.lrs.lt]	P
kullanım kısıtlaması	Hırvatistan	Kamulaştırma Kanunuštenju m. 46(1): değer, kamulaştırmaya neden olan kullanım amacının değiştirilmesinden önce taşınmazın sahip olduğu niteliklere göre belirlenir. [Narodne novine]	P
tek yönlü mandal	Tayvan	Uygulama Kuralları, m. 30, ikinci cümle: ilan edilen fiyat, asgari fiyat işlevi görür. [law.moj.gov.tw]	P
verilmesi	Polonya	UGN arts. 134(3)–(4): Kamulaştırma amacı için yapılan tahsis, daha yüksek bir değer sağladığı durumlarda dikkate alınır. [isap.sejm.gov.pl]	P

Doğrulanmış olumsuz sonuçlar. Kontrol edilen altı ulusal sistemde herhangi bir araç bulunamadı. Çin Halk

Cumhuriyeti'nin (ÇHC) araştırmaya konu olan araçlarında — kentsel arazinin, mülkiyet hakkı (freehold) olarak değil, arazi kullanım hakkı olarak tutulduğu bir medeni hukuk devlet arazisi sistemi — 590 sayılı Kararname md. 19, duyuru günündeki piyasa taban fiyatını belirler ve 2011 değerlendirme önlemleri, yalnızca kira, ipotek ve haciz faktörlerinin [birincil] dikkate alınmamasını öngörür; bölgesel düzenlemeler incelenmemiştir. Estonya'da, KAHOS § 8(2), yalnızca üstlenilen yükümlülükler, bu nedenle kaybedilen gelir ve işlem bildiriminin teslimiden sonra yapılan iyileştirmeler için tazminatı reddedmektedir — malik lehine bir kural — ve kanun, projenin değer üzerindeki etkisinin dikkate alınmaması yönünde herhangi bir talimat içermemektedir [Riigi Teataja, birincil]. Slovakya'da, 282/2015 sayılı Kanun 'da planın göz ardı edilmesi ve değer artışı mahsup mekanizması bulunmadığı tespit edilmiştir [Slov-Lex, birincil]. Gürcistan'da, 2349/1999 sayılı Kanun , düzenin göz ardı edilmesi veya değer artışı mahsupuna ilişkin herhangi bir hüküm içermemektedir; kanunun 11. maddesi yalnızca değerleme sonrası malik tarafına ait eklemeleri hariç tutmaktadır [matsne.gov.ge, birincil kaynak]. Bolivya'da, ne 1879 tarihli reglamento (1884'te kanun hükmüne kavuşturulmuş) ne de Ley 1715 3545 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiş 58–61. maddeleri, bir planın dikkate alınmaması veya değer artışı mahsupunu öngörmemektedir [lexivox.org; Gaceta Oficial — † mirror]. Tayland'da ise, 2019 tarihli Kanun'un ( ) m. 23'ü yalnızca malik manipülasyonuna ilişkin bir göz ardı hükmüdür ve m. 20(5) aslında kamulaştırmanın nedenini ve amacını komitenin değerlendirdiği bir faktör haline getirmektedir [Royal Gazette, arşivlenmiş resmi PDF, birincil kaynak]. Bunlar, bakanlığın incelenen belgeler üzerinde ve yalnızca bunlar üzerinde yaptığı tespitlerdir.

Mülk sahibi tarafındaki istisnalar birer mekanizma değildir. Mülk sahibinin, bildirim veya değerleme sonrasında yaptığı eylemler karşılığında tazminat almasını reddeden bir kural, projenin değer üzerindeki etkisini değil, mülk sahibinin davranışını düzenler ve Tablo C'de yer almaz: Estonya'nın § 8(2) maddesi, Gürcistan'ın yukarıda belirtilen md. 11 ve Tayland'ın yukarıda belirtilen s. 23'te yer almamaktadır; aynı şekilde Hırvatistan'ın Zakon o izvlaštenju'in 49. maddesi de buna dahildir; bu maddeye göre malik, kamulaştırma teklifinin bildirilmesinden sonra yapılan yatırımların maliyetine ilişkin herhangi bir hakka sahip değildir, mülkün kullanımı ve bakımı için gerekli masraflar hariç [Narodne novine, birincil kaynak]. Hırvatistan'ın tek düzenleme satırı, Madde 46(1)'deki kullanım kısıtlamasıdır.

D. Geri kalan kısım

Tablo D, yirmi altı adet "kalan mal" kuralını kaydetmektedir: metnin neyi düzenlediği, eserlerin kısmi alımın ardından geriye kalan malın değerini nasıl değiştirdiği . Altı satır mahsup işlemine izin vermektedir ; ikisi bunu yüzde elli ile sınırlamaktadır (Tü rkiye; Tayland); biri bunu yasaklamaktadır; on bir tanesi, kalan malın değer kaybını başlı başına tazmin edilebilir bir kalem olarak belirtmektedir; ve altı ülke, *"mal sahibinin talebi üzerine kapsam genişletme* " başlığı altında, kalan kısmın makul bir şekilde kullanılamadığı veya elde tutulamadığı durumlarda, mal sahibinin talebi üzerine devralmanın kalan kısma da genişletilmesini öngören bir hüküm kaydetmiştir (Litvanya; Slovakya; Hırvatistan; Ermenistan; Ekvador; Paraguay).

Sınıf	Yargı yetkisi	Hüküm, bakanlığın notuyla birlikte	Src
mahsup kabul edilir	Fransa	Kamulaştırma Kanunu madde L.321-5: değer *artışı*, tazminatın karşılığını oluşturur. [legifrance.gouv.fr]	P
mahsup kabul edilir	Mısır	10/1990 sayılı Kanun, 17. madde: kullanılmamış kısmın artırılması veya azaltılması. [düzeltilmiş transkripsiyon]	† T
mahsup yapılabilir	Brezilya	3.365/1941 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (DL) 27. madde: *ção değerini artırır veyação değerini düşürür* (söz konusu kalan kısmın değerindeki artış veya azalma). İlk yayınlandığı haliyle; konsolidasyon yeniden doğrulanmamıştır. [Planalto, 1941 orijinali]	P
mahsup kabul edilir	Lüksemburg	15 Mart 1979 tarihli Kanun, madde 38: işlerin gerçekleştirilmesinin kalan kısma sağlayacağı ani ve özel değer artışı, tazminatın belirlenmesinde dikkate alınabilir. [Legilux]	P
mahsup kabul edilir	Kıbrıs	15/1962 sayılı Kanun m. 10, (st)–(z) hükümleri: edinimden kaynaklanan, alınan kısımla birlikte tutulan diğer taşınmazın değerindeki artış veya azalış — iki yönlü bir kural, değer artışı mahsup edilir ve amortisman telafi edilir — ayrılma tazminatı (z) numaralı kural uyarınca hesaplanır. [CyLaw]	† M
mahsup kabul edilir	Uruguay	3958 sayılı Kanun, m. 29 (üçüncü fıkra): Eserlerin taşınmazın geri kalan kısmında yarattığı ani ve özel değer artışı, değerleme uzmanları ve mahkeme tarafından dikkate alınır; belirtilen bir üst sınır yoktur. [IMPO]	P
mahsup üst sınırı	ürkiye	Kamulaştırma Kanunu m. 12: mahsup edilebilir. [Wikisource]	† T
mahsup üst sınırı	Tayland	, B.E. 2562 (2019) sayılı Kanun m. 22: a aynı parseldeki kalan arazinin değerinde proje nedeniyle meydana gelen artış düşülür, ancak bu tutar hiçbir durumda tazminatın yüzde ellisini aşamaz; malik, ulaşım altyapısı iyileştirme vergisini ödediği durumlarda bu hüküm uygulanmaz; kalan arazinin değerinde proje nedeniyle meydana gelen düşüşün kendisi tazmin edilebilir. [Kraliyet Gazetesi, arşivlenmiş resmi PDF]	P

Sınıf	Yargı yetkisi	Hüküm, bakanlığın notuyla birlikte	Src
mahsup yasaktır	Japonya	Arazi Kamulaştırma Kanunu md. 90: 起業利益 (*kigyōrieki*, enterprise benefit) zararlara mahsup edilemez. [e-Gov]	P
amortisman telafisi	Cezayir	91-11 sayılı Kanun md. 22: *nuqsan al-qima* (değer kaybı; Arapçadan Latin alfabesine çevrilmiştir). Taranmış Resmi Gazete (JO) PDF dosyasının tesseract OCR'sinden okunmuştur — resmi kaynak, makine transkripsiyonu.	† T
amortisman telafisi	Almanya	BauGB § 96(1) Nr. 2: Kalan kısmın değer *kaybı*. [gesetze-im-internet.de]	P
amortisman telafisi	Portekiz	CE 29. madde: bütünün, alınan kısmın ve kalan kısmın ayrı ayrı değerlemesi; amortisman ve ayrılma zararlarının ayrıntılı olarak belirtilmesi ve eklenmesi. [Diário da República, arşivlenmiş resmi PDF; pgdlisboa.pt]	P
amortisman telafisi	Avusturya	EisbEG § 6: Kısmi kamulaştırma durumunda, hem devredilen arazinin değeri hem de kalan kısmın değerindeki azalma dikkate alınmalıdır. [RIS]	P
amortisman telafisi	Estonya	KAHOS § 13: elinde tutulan arazide meydana gelen ve açıkça tazmin edilebilir doğrudan maddi zarar — kullanılamaz hale gelen bir inşaat işi veya iyileştirme, inşaat yapma imkânının kaybı veya azalması, erişim imkânının kaybı veya uzaması. [Riigi Teataja]	P
amortisman telafisi	Letonya	Mülkiyet Devri Kanunu m. 25(2)(2): Zararlar, her halükarda, kalan kısmın değerindeki azalmayı ve kullanımındaki değişiklikleri içerir. [likumi.lv]	P
amortisman telafisi	Yunanistan	N. 2882/2001 sayılı Kanunu'nun 13. maddesinin (4) numaralı fıkrası, L. 4070/2012 sayılı Kanunun 128(2): *idiaiteri apozimiosi* (ayrı tazminat), değerinin amaçlanan kullanımına göre önemli ölçüde azaldığı kalan kısım için. [et.gr]	P
amortisman telafisi	Gürcistan	2349/1999 sayılı Kanun m. 6(4): satın alma teklifi, ilgili taşınmazın, önemsiz veya daha az değerli olması ve kamulaştırılan taşınmaz olmadan kullanılamaz olması durumunda bu taşınmaz için tazminat içermelidir. Sınıflandırma tam olarak uymamaktadır ve satır, düzenleme incelemesi için veri tabanında işaretlenmiştir. [matsne.gov.ge]	P
amortisman telafisi	Azerbaycan	987-IIIQ sayılı Kanun m. 56.1.4, 60–62: Elinde kalan araziye verilen ayrılma zararı, zorunlu bir değerlendirme faktörüdür; kalan arazinin inşaat işleri için kullanılması durumunda özel tazminat; kısmi talep toplamın tamamına eşit veya daha fazla olduğunda, kamulaştırma yapan kurum kalan kısmı alabilir; kamulaştırma olmaksızın zarar gören bitişik araziler tazmin edilebilir. 54–66. maddelerde değer artışı mahsup hükmü yer almamaktadır. [e-qanun.az]	P
amortisman telafisi	Bolivya	4 Nisan 1879 tarihli Yönetmelik madde 19: Taşınmazın kısmen işgal edilmesi ve tazminat ödenmeyen kısmın bölünmesinden kaynaklanabilecek *"demérito"*, tazmin edilebilir zararlar olarak kabul edilir; mal sahibinin değerleme masrafları fiyata dahildir. [lexivox.org]	† M
amortisman telafisi	Guyana	Kanun No. 62:05,, Madde 18(b), 21, 11: Ayrılma tazminatı ödenebilir; değerlendirmede, üzerinde mutabık kalınan uyum çalışmaları varsayılabilir; arazi kamulaştırılmadığı durumlarda, zararlı etki tazmin edilebilir. Metinde herhangi bir değer artışı mahsup hükmü yer almamaktadır. [mola.gov.gy] Metinde değer artışı mahsupına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. [mola.gov.gy]	P
mal sahibinin talebi üzerine uzatma	Litvanya	Žemės įstatymas Madde 46(10): Küçük veya kullanılamaz bir arsa parçası, mal sahibinin talebi üzerine, alınan parsel ile birlikte tek bir parsel olarak değerlendirilerek — bu parselin bir parçası olarak kabul edilir. [e-seimas.lrs.lt]	P
mal sahibinin talebi üzerine uzatma	Slovakya	282/2015 sayılı Kanun § 2(4)–(5): Mal sahibinin en geç sözlü duruşmada ileri sürdüğü itiraz üzerine, mal sahibinin araziyi kullanamadığı veya ancak orantısız zorluklarla kullanabildiği durumlarda, kamulaştırma arazinin geri kalan kısmına da genişletilir. [Slov-Lex]	P
mal sahibinin talebi üzerine uzatma	Hırvatistan	Zakon o izvlaštenju 10. madde: Mülk sahibinin talebi üzerine, mülk sahibinin onu kullanmaktan ekonomik bir menfaati olmadığı durumlarda, değerindeki azalma dikkate alınarak kalan kısım kamulaştırılır. [Narodne novine]	P
mal sahibinin talebi üzerine uzatma	Ermenistan	HO-185-N Kanunu m. 5(2): malik, kalan kısmın ekonomik veya işlevsel önemini yitirmesi, bütünün en az yüzde 75'inin elinden alınması veya kalan kısmın piyasa değerinin en az yüzde 25 düşmesi durumunda kalan kısmın devredilmesini talep edebilir. [arlis.am]	P
mal sahibinin talebi üzerine uzatma	Ekvador	LOSNCP madde 64; COGEP madde 96(5): Mülk sahibinin, alan veya değer açısından taşınmazın belediye tarafından belirlenen asgari arsanın büyüklüğünün altında kalan kısım mutlaka kamulaştırılmalıdır. COGEP madde 96(2) ayrıca kısmi kamulaştırma durumunda *artı değerinía* kesilmesini zorunlu kılar — bu satırın yanındaki veri tabanında kayıtlıdır. [SERCOP portalı; Defensoría Pública kütüphanesi]	† M
mal sahibinin talebi üzerine uzatma	Paraguay	5389/2015 sayılı Kanun m. 6; Tarım Kanunu md. 99: sahibinin talebi üzerine, belirlenmiş kentsel ve kırsal eşik değerlere göre toplam satın alma; tarım kanunu, üretim kullanım değerini önemli ölçüde yitirmiş bir arsa parçasının satın alınmasına veya takas edilmesine izin vermektedir. [bacn.gov.py]	P

Doğrulanmış bir olumsuz sonuç. Bir belge, "kalan kısım" kuralına uygun değildi: Malta Hükümet Arazileri Kanunu , alınabilecek kısmı sınırlayarak kısmi kamulaştırmaları düzenler — yani, "tüm ev", "inşaat alanı" ve "asgari kalan kısım" kuralları. 46–48 — ayrılma veya değer artırımı gerekçesiyle değil, ve herhangi bir mahsup bulunmamıştır [legislation.mt, birincil]. Bu, departmanın söz konusu belgenin metni üzerine ve sadece bu belgeye ilişkin

bulgusudur.

E. Eyaletler

Aşağıdaki ifadeler, bu bölümde incelenen her ülke için tek bir soruyu yanıtlamaktadır: Ulusal düzeyin hemen altındaki düzeydeki yasalar, gayrimenkul değerlemesini ne ölçüde şekillendirmektedir? Federal veya merkezi hükümet her yerde sürece dahil olmaktadır; farklılık, bir alt kademenin sürece ne kadar katkıda bulunduğu konusundadır. Söz konusu kademenin gayrimenkuller üzerinde yasama yetkisi bulunmadığı durumlarda, açıklamada bu durum belirtilmiştir; çünkü bu konuda bilgilendirilmeyen bir okuyucu, incelenen bir ülkeyi incelenmemiş bir ülkeden ayırt edemez.

Bu bölümdeki ifadeler, bölümün çalışma özetini oluşturmaktadır. A'dan D'ye kadar olan tabloların aksine, bu ifadeler resmi metinlerle karşılaştırılarak doğrulanmamıştır ve yukarıda birincil kaynaklara dayandığı kabul edilen satırlar arasında yer almamaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri. Genel olarak bakıldığında, eyaletler, kredi verme ve değerleme uzmanının sorumluluğu hariç olmak üzere, gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkiye sahiptir. Kamulaştırma, vergilendirme, aile hukuku, miras hukuku, ortaklık ve sigorta konuları eyalet hukukuna tabidir ve her eyaletin kuralları birbirinden farklıdır; USPAP'ın kendisi, değerleme uzmanlarına eyalet lisanslama düzenlemeleri yoluyla ulaşır; bu düzenlemeler, USPAP'ın ne kadarının benimseneceği konusunda farklılık gösterir. Kredi verme ulusal düzeyde düzenlenir ve değerleme uzmanlarının sorumluluğu, Adil Konut Yasası ve ECOA aracılığıyla federal bir çerçeveye tabidir. Elli eyalet ve Columbia Bölgesi olağan şekilde anılmaktadır ve burada listelenmemiştir.

Kanada. Genel olarak bakıldığında, eyaletler gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkiye sahiptir. Mülkiyet ve medeni haklar eyaletlerin yetki alanına girer ve her eyaletin kendi kamulaştırma yasası ve mahkemesi vardır; federal yasa yalnızca federal kamulaştırmaları kapsar ve Quebec'in medeni hukuku, diğer eyaletlerin ortak hukukundan nitelik olarak farklıdır. On eyalet şunlardır: Alberta; Britanya Kolombiyası; Manitoba; New Brunswick; Newfoundland ve Labrador; Nova Scotia; Ontario; Prens Edward Adası; Quebec (*Québec*); ve Saskatchewan. Üç bölge ise Kuzeybatı Bölgeleri; Nunavut; ve Yukon'dur.

Arjantin. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkisi vardır. Her eyalet, ulusal 21.499 sayılı Yasa çerçevesinde kendi kamulaştırma usulünü ve emlak vergisini düzenler; eyalet değerleme kurulları ise rakamları belirler. Yirmi üç eyalet şunlardır: Buenos Aires; Catamarca; Chaco; Chubut; Có rdoba; Corrientes; Entre Rí os; Formosa; Jujuy; La Pampa; La Rioja; Mendoza; Misiones; Neuquén; Rí o Negro; Salta; San Juan; San Luis; Santa Cruz; Santa Fe; Santiago del Estero; Tierra del Fuego; ve Tucumá n'dır; bunlara Buenos Aires Özerk Şehri de dahildir.

Brezilya. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde etkisi **çok sınırlıdır**. Kamulaştırma federal bir konudur: 3.365/1941 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ülke genelinde geçerlidir ve eyaletler değerlemeyle ilgili çok az düzenleme yapmaktadır. Emlak vergisi, bu notların ele aldığı seviyenin altında belirlenmektedir.

Meksika. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkisi vardır. Her eyaletin, federal Ley de Expropiaciónón yasasının yanı sıra kendi kamulaştırma yasası ve *valor fiscal* mekanizması vardır; ayrıca, eyalet kadastro kurumları, federal düzenlemenin alt sınırını belirler.

Bolivya. Genel olarak bakıldığında, çok uluslu özerklikler çerçevesinde departmanların gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkisi vardır; ancak bu sayıda ele alınan tarım rejimi ulusal niteliktedir.

Şili. Genel olarak bakıldığında, bölgelerin gayrimenkul hukuku üzerinde **herhangi bir** etkisi yoktur. Kamulaştırma ve değer biçme ulusal düzeyde gerçekleştirilir ve SII değerlemeyi merkezi olarak yapar; belediyeler katkı payını tahsil eder ancak *avalúo*'i belirlemez.

Kolombiya, Peru, Kosta Rika, Guatemala, Panama, Uruguay, Paraguay, Ekvador. Üniter devletler. Her birinde kamulaştırma tedbiri ve değerleme kuralları ulusal düzeyde belirlenir.

Britanya Virjin Adaları. Bir denizaşırı bölge; bu amaçlar doğrultusunda bölge hükümetinin altında başka bir kademesi bulunmamaktadır.

Almanya. Genel olarak bakıldığında, eyaletler gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir. Değerleme yöntemi federal düzeyde belirlenir ve tek tiptir: Gayrimenkul Değerleme Kanunu (*Immobilienwertermittlungsverordnung*), İnşaat Kanunu (Baugesetzbuch) kapsamında düzenlenir ve değişkenlik göstermez. Eyaletlerin düzenlediği ise, emsal değerlemelerin dayandığı *Bodenrichtwerte* 'i yayınlayan *Gutachterausschüsse* komiteleridir. Okuyucunun, referans verilerin nasıl elde edildiğini bilmek için eyaleti bilmesi gerekir; yöntemi bilmesi ise gerekmez. On altı eyalet (*Länder*) şunlardır: Baden-Wü rttemberg; Bavyera (*Bayern*); Berlin; Brandenburg; Bremen; Hamburg; Hessen (*Hessen*); Aşağı Saksonya (*Niedersachsen*); Mecklenburg-Batı Pomeranya (*Mecklenburg-Vorpommern*);

Kuzey Ren-Vestfalya (*Nordrhein-Westfalen*); Renanya-Palatinat (*Rheinland-Pfalz*); Saarland; Saksonya (*Sachsen*); Saksonya-Anhalt (*Sachsen-Anhalt*); Şlezvig-Holştein; ve Türingiya (*Thüringen*). Berlin, Hamburg ve Bremen şehir devletleridir; her biri hem eyalet hem de belediyedir.

Avusturya. Genel olarak bakıldığında, eyaletler gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir. Federal EisbEG ve LBG kanunları, bu sayıdaki kamulaştırma işlemlerini düzenlemektedir; ancak eyalet karayolları için yapılan kamulaştırmalar ile inşaat ve imar hukukunun büyük bir kısmı eyalet yasalarına tabidir. Dokuz eyalet (*Länder*) şunlardır: Burgenland; Karintiya (*Kärnten*); Aşağı Avusturya (*Niederösterreich*); Yukarı Avusturya (*Oberösterreich*); Salzburg; Steiermark (*Steiermark*); Tirol (*Tirol*); Vorarlberg ve Viyana (*Wien*).

İsviçre. Genel olarak bakıldığında, kantonların gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkisi vardır. Federal Enteignungsgesetz (Kamulaştırma Kanunu) federal projeleri kapsar; geri kalan her şey kantonların yetki alanındadır; her kanton kendi kamulaştırma usulünü belirler ve planlama, federal çerçeve kanun kapsamında kantonların sorumluluğundadır. Bu sayıda yer alan "*Mehrwertabgabe* " (Kantonal İmar Vergisi) en net örnektir: federal "Raumplanungsgesetz" (İmar Kanunu) bu verginin tahsilini zorunlu kılar, ancak oranını ve kapsamını kantonlara bırakır; dolayısıyla aynı kural her kantonda farklı tutarlarda gelir sağlar. Almanca adlarıyla, kantonun çoğunluk dilinin Fransızca veya İtalyanca olduğu durumlarda bu dillerde de verilen yirmi altı kanton şunlardır: Aargau; Appenzell Ausserrhoden; Appenzell Innerrhoden; Basel-Landschaft; Basel-Stadt; Bern; Freiburg (*Fribourg*); Genf (*Genève*); Glarus; Graubü nden; Jura; Luzern; Neuenburg (*Neuchâtel*); Nidwalden; Obwalden; Schaffhausen; Schwyz; Solothurn; St. Gallen; Tessin (*Ticino*); Thurgau; Uri; Waadt (*Vaud*); Wallis (*Valais*); Zug; ve Zü rich.

Belçika. Genel olarak bakıldığında, bölgeler gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkiye sahiptir. Kamulaştırma prosedürü bölgeselleştirilmiştir ve her bölge tarafından ayrı ayrı düzenlenmektedir; Tablo A'daki satır, Flaman kararnamesine göre düzenlenmiştir. Üç bölge şunlardır: Flanders (*Vlaanderen*); Valonya (*Wallonie*); ve Brüksel-Başkent (*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*).

İspanya. Özerk bölgeler, genel olarak bakıldığında, gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir. Ley de Expropiación Forzosa ulusal bir yasadır, ancak kentsel planlama özerk bölgelerin yetki alanına girer ve kamulaştırmalara yol açar. On yedi özerk bölge şunlardır: Endülüs (*Andalucía*); Aragon (*Aragón*); Asturias; Balear Adaları (*Illes Balears*); Bask Ülkesi (*Euskadi / País Vasco*); Kanarya Adaları (*Canarias*); Kantabria; Kastilya ve León (*Castilla y León*); Kastilya-La Mancha (*Castilla-La Mancha*); Katalonya (*Catalunya / Cataluña*); Extremadura; Galiçya; La Rioja; Madrid; Murcia; Navarra (*Navarra / Nafarroa*); ve Valensiya (*Comunitat Valenciana*), Ceuta ve Melilla özerk şehirleri ile birlikte.

İtalya. Genel olarak bakıldığında, bölgeler gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir. DPR 327/2001 ulusal bir mevzuattır, ancak yirmi bölge arazi kullanımı konusunda yasama yetkisine sahiptir ve bunlardan beşi daha geniş yetki alanına sahip özel tüzüklere sahiptir: Friuli-Venezia Giulia; Sardunya (*Sardegna*); Sicilya (*Sicilia*); Trentino-Alto Adige (*Südtirol*); ve Aosta Vadisi (*Valle d'Aosta*).

Fransa, Hollanda, Portekiz, Yunanistan, İrlanda, Lüksemburg, Malta, Kıbrıs, Danimarka, İsveç, Finlandiya, Norveç, Estonya, Letonya, Litvanya, Hırvatistan, Polonya, Çekya, Slovakya, Slovenya, Macaristan, Bulgaristan, Romanya ve Moldova. Üniter devletler. Her birinde, Tablolar A–D'de kayıtlı kamulaştırma tedbiri ve değerleme kuralları ulusal niteliktedir ve alt idari birimlerin bu konularda herhangi bir yasama yetkisi bulunmamaktadır.

İngiltere ve Galler, İskoçya, Kuzey İrlanda. Birleşik Krallık, bu bağlamda tek bir yargı alanı değildir ve bu bakanlık halihazırda onu üç ayrı birim olarak ele almaktadır. İskoçya, kendine özgü arazi hukuku ve zorunlu kamulaştırma mevzuatına sahip ayrı bir hukuk sistemine sahiptir; Kuzey İrlanda da yine ayrı bir yasama sistemine sahiptir; Galler ise planlama ve konut konularında yetki devri almış olmakla birlikte İngiltere'nin arazi hukukunu paylaşmaktadır. Dolayısıyla, alt ulusal düzeyin etkisi **belirleyicidir** ve bir mülk, kendi yargı alanı için yetki kaynağıdır.

Gürcistan, Ermenistan, Azerbaycan. Üniter devletler. Her birinde kamulaştırma önlemi ulusal düzeyde uygulanmaktadır. Gürcistan'ın Abhazya ve Adjara özerk cumhuriyetleri ile Azerbaycan'ın Nahçıvan Özerk Cumhuriyeti, burada pratikteki kapsamı belirlenmemiş olan resmi bir özerkliğe sahiptir.

Birleşik Arap Emirlikleri. Genel olarak bakıldığında, emirlikler gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkiye sahiptir. Arazi ve taşınmaz tescili emirliklerin yetki alanına girer; Dubai ve Abu Dabi ise ayrı sistemler ve ayrı tesciller yürütmektedir. Yedi emirlik şunlardır: Abu Dabi; Dubai; Sharjah; Ajman; Umm al-Kuvain; Ras al-Khaimah; ve Fujairah'tır.

Irak. İllerin ve Kürdistan Bölgesi'nin, genel olarak gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkisi vardır; Kürdistan Bölgesi ayrı bir yasama sistemine sahiptir ve arazi idaresi federal sistemden farklıdır.

Mısır, Fas, Tunus, Cezayir, Ürdün, Kuveyt, Katar, Umman, Suudi Arabistan, İsrail, Türkiye. Üniter devletler. Her birinde kamulaştırma tedbiri ve değerleme kuralları ulusal düzeydedir; vilayetler ve iller yasa koymak yerine idari görevleri yerine getirir.

Nijerya. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkisi vardır. Arazi Kullanım Kanunu, her eyaletteki tüm arazilerin mülkiyetini o eyaletin valisine devretmektedir; dolayısıyla hak sahibi, eyaletten kullanım hakkı alır ve tazminat, arazi değerinden ziyade henüz tam olarak değerlendirilmemiş iyileştirmelere göre hesaplanır. Otuz altı eyalet ve Federal Başkent Bölgesi bulunmaktadır.

Güney Afrika. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkisi vardır; kamulaştırma, ortak yetki alanına girerken, imar planlaması eyaletlerin yetki alanındadır. Dokuz eyalet şunlardır: Doğu Cape; Özgür Eyalet; Gauteng; KwaZulu-Natal; Limpopo; Mpumalanga; Kuzey Cape; Kuzeybatı ve Batı Cape'dir.

Etiyopya. Bölgesel eyaletler, genel olarak bakıldığında, gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir; arazi kamuya aittir ve bölgesel düzeyde yönetilmektedir.

Kenya. Genel olarak bakıldığında, ilçeler gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir. Kenya, üniter ancak yetki devri uygulanan bir devlettir: Kırk yedi ilçede yasama meclisleri bulunmakta olup, arazi ile ilgili yetkiler ulusal ve ilçe yönetimleri arasında paylaşılmaktadır.

Angola, Kongo Demokratik Cumhuriyeti. Her iki ülkede de iller bulunmaktadır; bu illerin kara toprakları üzerindeki yasama yetkilerinin kapsamı burada belirtilmemiştir.

Hindistan. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkisi vardır. Arazi, Eyalet Listesi'nin konusu olan bir konudur; arazi edinimi ve kamulaştırma konuları hem eyaletlerin hem de merkezi hükümetin yetki alanına girer ve birçok eyalet, 2013 tarihli ulusal Kanun'a kendi değişikliklerini getirmiştir; dolayısıyla geçerli olan kural eyalet kanunudur.

Pakistan. Genel olarak bakıldığında, eyaletlerin gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkisi vardır; arazi yetkisi eyaletlere aittir ve eyaletler kendi arazi kamulaştırma kurallarını belirler. Dört eyalet şunlardır: Belucistan; Hayber Pahtunkhwa; Pencap; ve Sindh; ayrıca İslamabad Başkent Bölgesi de bulunmaktadır.

Malezya. Genel olarak bakıldığında, eyaletler gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkiye sahiptir. Federal Anayasa uyarınca arazi konusu bir eyalet yetkisi olup, Ulusal Arazi Kanunu çerçevesinde eyalet arazi daireleri tarafından yönetilmektedir; ayrıca Sabah ve Sarawak'ın ayrı arazi yönetmelikleri bulunmaktadır.

Japonya. Genel olarak bakıldığında, illerin gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkisi vardır. Arazi hukuku ulusal düzeyde düzenlenir, ancak iller tarafından yürütülen arazi fiyat araştırması, ulusal düzeyde yayınlanan arazi fiyatları ile paralel olarak yürütülür; bu nedenle il idareleri, değerleme sürecinde kullanılan referans rakamları hazırlar. Toplamda kırk yedi il bulunmaktadır.

Endonezya. Genel olarak bakıldığında, eyaletler bölgesel özerklik kapsamında gayrimenkul hukuku üzerinde **önemli** bir etkiye sahiptir; ancak tapu tescili ve kamulaştırma işlemleri ulusal kurum tarafından yürütülmektedir.

Güney Kore, Tayvan, Tayland. Yerel yönetimler düzeyi, genel olarak gayrimenkul hukuku üzerinde **herhangi bir** yasal etkiye sahip değildir; bu ülkelerin her birinde mülk edinme mevzuatı ve değerleme kuralları ulusal düzeydedir.

Avustralya. Genel olarak bakıldığında, eyaletler gayrimenkul hukuku üzerinde **belirleyici** bir etkiye sahiptir. Arazi hukuku ve kamulaştırma eyaletlerin yetki alanına girer; her eyaletin kendi kamulaştırma kanunu ve kendi mahkemesi vardır; Commonwealth Kanunu ise yalnızca Commonwealth tarafından yapılan kamulaştırmaları kapsar. Altı eyalet şunlardır: Yeni Güney Galler; Queensland; Güney Avustralya; Tazmanya; Victoria; ve Batı Avustralya, ayrıca Avustralya Başkent Bölgesi ve Kuzey Bölgesi.

Yeni Zelanda. Üniter bir devlettir; bölgelerin gayrimenkul hukuku konusunda yasama yetkisi bulunmamaktadır ve Kamu İşleri Kanunu ülke genelinde geçerlidir.

Doğrulama

Dört tablo genelinde, ilgili veri tabanı yüz on sekiz satır içermektedir. Bunların doksan sekizi birincil resmi kaynağa dayanmaktadır; geri kalan satırlar ise adresinde gösterilen işaretleri taşımaktadır (on üç birleştirilmiş ayna, beş işaretli transkripsiyon, iki yorum veya resmi özet). Yukarıda tanımlanan sekiz teknik terim, `term_coined/2` adresindeki verilerle bire bir eşleşmektedir.

Doğrulama temeli. Satırlar, bu sayı için gerçekleştirilen aşamalarda alıntı yaptıkları satır bazlı kaynaklara göre

doğrulanmaktadır: bölgesel özet doğrulaması; 28 Ağustos–1 Eylül 2026 tarihli terminoloji doğrulama aşaması; bu aşamanın bulguları, kaynaklarıyla birlikte "Temeller" girişi 013'te (Terminolojik Farklılıklar) belgelenmiştir; 2 Eylül 2026 tarihli AB eklemeleri doğrulama aşaması; bu aşamada on bir Avrupa Birliği yargı bölgesinin (Belçika, Lüksemburg, Avusturya, Estonya, Letonya, Litvanya, Slovakya, Hırvatistan, Yunanistan, Kıbrıs ve Malta) satırlarının eklendiği; aynı tarihte yapılan ve dokuz yeni yargı bölgesinin (Gürcistan, Ermenistan, Azerbaycan, Ekvador, Paraguay, Uruguay, Bolivya, Guyana ve Tayland) satırlarını ekleyen ekleme onayı; ve 19 Eylül 2026 tarihinde, Legifrance'ta Tablo C'deki Fransız istisna satırına ilişkin doğrulama ile resmi portallarda (Legifrance, gesetze-im-internet.de, e-Sbírka) üzerinden diğer Fransız satırları ile Almanca ve Çekçe satırların yeniden okunması; bu satırlar ilk olarak özel konsolidasyonlarda okunmuştu. Yasal belgeleri bölgesel bir özet içinde ele alınmayan satırlar, bunları doğrulayan karara dayanmaktadır. AB ekleri bölümüne eklenen on bir yargı bölgesi de AB üye devletleri ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf ülkeler; her zamanki gibi, her satır yalnızca ulusal belgenin metnine ilişkin bir iddiadır ve uluslarüstü hukuka ilişkin herhangi bir iddia ileri sürülmemektedir.

Bu bölümdeki her niceliksel emsal iddia — "N kuralları doğrulandı, k ..." biçimindeki her cümle — eş dosyada bir `quantified_claim/2` gerçeği olarak belirtilir ve `computed/2` yüklemi tarafından gerçek tabanından bağımsız olarak yeniden hesaplanır; bu dosyadaki bu tür her cümle, kendi yüklemini belirten bir kaynak yorumunun yanında yer alır. Eşlik eden dosyanın `check/0` dosyası sırasıyla şunları doğrular: sözlük kapanışı; her gerçeğin bir `verified_source/2` girdisi taşıması; burada kullanılan her uydurma terimin `term_coined/2` aynasına sahip olması; iddia edilen her sayının yeniden hesaplanan değeriyle eşit olması; açık bir `both_classes/3` açıklaması olmadan hiçbir yetki alanının iki cihaz sınıfında yer almaması; ve edinme projesine göre anahtarlanmamış olarak listelenen her satırın bir cihaz satırdır. `check/0` , yazdırılmadan önce bu metne göre kontrol edilmiştir. Eş dosya, sürüm kaynak ağacında bu dosyanın yanında, `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl` adresinde bulunur, ekte tam metni yer alır ve `swipl -g check -t halt devices.pl` ile çalıştırılır.

Ek: İlgili bilgi tabanı (devices.pl)

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

% devices.pl -- machine-checked companion to
%   "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
%    instruments verified (C4)"
%   The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
%   Recent Court Decisions department.
%
% Run:  swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
%   primary       -- official portal of the enacting state
%   mirror        -- consolidated unofficial mirror of the text
%   transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                    departmental transcription; machine OCR of an
%                    official scan)
%   commentary    -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
```

```
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence).  Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass.  The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31').  % original corpus
consulted_on('2026-09-02').  % EU-additions and additions passes
                             % (eleven EU + nine further jurisdictions)
consulted_on('2026-09-19').  % France disregard row; official-portal
                             % re-reading of the France, Germany and
                             % Czechia rows

% ---------------------------------------------------------------------
% Closed vocabularies
% ---------------------------------------------------------------------
valid_quality(primary).
valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).

valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
```

```
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).

valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).

% ---------------------------------------------------------------------
% Coined terms.  Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% ---------------------------------------------------------------------
term_coined(measure,
  'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').
term_coined(device,
  'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
       expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
       Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
       itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
       other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
       land-use-rule changes and recent public works generally)').
term_coined(disregard,
  'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').
term_coined(date_fixing,
  'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
       yet embedded in value').
term_coined(use_restriction,
  'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
       project').
term_coined(one_way_ratchet,
  'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').
term_coined(conferral,
  'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
       owner').
term_coined(set_off,
  'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
                     use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
                     set_off]).

% ---------------------------------------------------------------------
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
```

```
            market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
            market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).

measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
            market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
            full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
            direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
            higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).

measure_rule(czechia,
            'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
            higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
            higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
% enumerated exclusions.  Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
            'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
            commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
            committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).
```

```
measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
             rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
             area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02.  All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed).  The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
             'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
             'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
             'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).

% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
             'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).
```

```
% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
             'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).

measure_rule(croatia,
             'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
             open_market_value, primary).
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand.  Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
             market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).

% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law HO-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).
```

```
% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially.  A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
             cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31).  The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
             market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).

% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.
measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
             rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404; BO-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
  'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
  'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
  market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
```

```
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% ----------------------------------------------------------------------
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% ----------------------------------------------------------------------
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

date_rule(taiwan,
          'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
          fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
          expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
          initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
% index excluding housing (INE).  NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
          expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
          initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').

date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
          dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
          'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
          filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
          prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
```

```
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
          first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
          inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
          'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
          date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
          provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
          notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(3.1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
          inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
```

```
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
          project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').

% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
          immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7).  Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
  expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% ---------------------------------------------------------------------
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').

device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').

% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project).  Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
       disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').
```

```
% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition.  Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').

device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
       disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
       one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').

% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors.  No device found.
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
       disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
                'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
```

```
       disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').

% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
% one held before the redesignation occasioning the taking.  Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
device(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',
       disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account.  The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
```

```
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
device(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
       primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% ---------------------------------------------------------------------
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat).  The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.
% ---------------------------------------------------------------------
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
  'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
  'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
  'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
  'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
  'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
       three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
```

```
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
  'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
no_device_found(georgia,
  'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
  'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
  mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').

% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
      valuation factor)',
  primary).
verified_source(no_device-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% ---------------------------------------------------------------------
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
               set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
               set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
               set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
               depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
                'Journal officiel (JO), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').
```

```
% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.
remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').

% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
               'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
               set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
```

```
% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
  'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
  primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken.  Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 5(2)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62).  No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
% municipal minimum lot size must be taken.  COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
               extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
```

```
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
               depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3).  The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
  set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
       21)').

% ---------------------------------------------------------------------
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% ---------------------------------------------------------------------
fact_key(measure-J)   :- measure_rule(J, _, _, _).
fact_key(date-J)      :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C)  :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q)   :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q)      :- date_rule(J, _, _, Q).
quality_of(device-J-C, Q)  :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% ---------------------------------------------------------------------
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below.  The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% ---------------------------------------------------------------------
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
```

```
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).

count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
            rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-
    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% ----------------------------------------------------------------------
% Checks
% ----------------------------------------------------------------------
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
```

```
           ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
           ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
           ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
           ( computed(Name, Computed),
             (  Computed =:= Asserted
             -> true
             ;  format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                       [Name, Asserted, Computed]),
                fail
             ) )).

check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
           both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

run_check(Label, Goal) :-
    (  call(Goal)
    -> format('~w ... PASS~n', [Label])
    ;  format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
    ).

check :-
    run_check('(i)   vocabulary closure          ', check_vocabulary),
    run_check('(ii)  every fact sourced          ', check_sourced),
    run_check('(iii) coined terms mirrored       ', check_terms),
    run_check('(iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
    run_check('(v)   multi-class annotated       ', check_multi_class),
    run_check('(vi)  keyed-otherwise rows exist  ', check_keyed_otherwise),
    computed(n_rows, R),
    computed(n_primary_rows, P),
    format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
           [R, P]).
```

Kuzey Amerika'daki Son Dava Kararları

Fransızca ve İspanyolca'dan İngilizceye AI ile çevrilmiştir

Quebec ve Meksika ile ilgili materyaller, kullanıldıkları yerde işaretlenmiş ve orijinal dildeki kaynaklarına bağlantı verilmiştir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/ra628555

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölümde Amerika Birleşik Devletleri, Kanada ve Meksika ele alınmaktadır. Bu bölüm, takip eden her maddenin kendi bağlamında okunabilmesi için baştan ortaya konulan üç görüş beyanıyla başlıyor: kamulaştırmada değerleme delillerinin konumu — Amerika'da kamulaştırma yetkisinin kullanılması için kullanılan terim, devletin özel taşınmazları el koyması; bu konuda incelenen çoğu yargı bölgesinde buna kamulaştırma veya zorunlu edinim denir; Kanada'daki kamulaştırma ve mülkiyet hakkı hukukundaki gelişmeler; ve Meksika'daki yasa ile buna ilişkin içtihat hukuku. Ardından, bu üç ülkenin 2025–26 yıllarındaki kararları sekiz kategori altında ele alınmaktadır. 1. Sayıda dört ABD davası incelenmişti: *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, Green Rock koruma irtifakı davası, Baltimore'un Pimlico Yarış Pisti'ni edinmesi ve *Braxton v. Bank of America* (bu dava adı bu döngüde yeniden doğrulanmamıştır). Bunlardan sadece ilki, "kredilendirme" başlığı altında yeniden ele alınmış ve bu davaya ilişkin dilekçe kararı rapor edilmiştir. Bu bölümde, kamulaştırma davalarında

uzman değerleme delillerine ilişkin görüş belirtilmiş olup, bu konuyla ilgili olarak derginin diğer bölümlerindeki emsal materyaller de incelenebilir.

Amerika Birleşik Devletleri'ndeki yargılama işlemleri İngilizce olarak yürütülmektedir. Quebec'e ait belgeler Fransızca, Meksika'ya ait belgeler ise İspanyolca olarak okunmuştur ve her biri buna göre işaretlenmiştir; Ontario'daki raporlar ise İngilizce'dir.

Birincil kaynaklar, kullanıldıkları yerde alıntılanır. Vaka alıntıları, bunlara güvenilmeden önce resmi raporlarla karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Amerika Birleşik Devletleri — kınama ve değerleme delillerinin hukuki konumu

Amerika'daki kamulaştırma uygulaması, bu konuda incelenen yargı bölgelerinin çoğunda görülmeyen bir şekilde, değerleme uzmanını sürecin merkezine yerleştirir. Her iki taraf da değerleme delillerini ve tanık ifadelerini sunar; olayları değerlendiren merci — birçok yargı bölgesinde komisyon üyeleri veya bir jüri, diğerlerinde ise jüri olmaksızın toplanan mahkeme — bu delillere dayanarak adil tazminat olarak belirlediği tutarı hükmeder.

Karşılaştırma amacıyla iki hususu kayda değer buluyoruz. En yüksek ve en iyi kullanım, kanunla belirlenmiş olmaktan ziyade delil meselesi olarak yargı konusu olmaktadır: Ticari kullanım için imar değişikliği yapılan bir koridordaki konut amaçlı parsel, mal sahibinin uzmanı ticari potansiyeli kanıtladığı takdirde ticari değer üzerinden tazmin edilebilir ve birbiriyle çelişen en yüksek ve en iyi kullanım analizleri, tazminat kararının delil temelini oluşturur. Ayrıca birçok yargı bölgesinde temyiz incelemesi büyük ölçüde uzman tanıklığının kabul edilebilirliği üzerinden yürütülür; tazminat kararı, değerleme delillerinin hatalı bir şekilde kabul edilmesi veya dışlanması, delillerle desteklenmeyen bir karar veya adil tazminat standardına ilişkin yanlış talimatlar nedeniyle itiraz edilebilir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Amerika'daki yaklaşım şudur: Uzmanın görüşü, kabul edilebilir olması halinde, olguları değerlendiren makama sunulur ve bu makam görüşü benimseme hakkına sahiptir. Mahkemelerin kabul edilebilirlik aşamasında metodolojiyi denetlediği durumlarda, bu durum kabul edilebilirliğe orantılı olarak daha fazla ağırlık kazandırır; ancak birçok eyalette, değerleme uzmanının metodolojisine yönelik itirazlar, delilin kabul edilip edilmemesinden ziyade delilin ağırlığına ilişkin olarak değerlendirilir.

Kaynaklar — Kurumlar Arası Arazi Edinimi Konferansı, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* ("Sarı Kitap"), Adalet Bakanlığı tarafından yayınlanmıştır (resmi, İngilizce okunmalıdır): `https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf` ; güncel baskı: `https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook` ; Adalet Bakanlığı, Çevre ve Doğal Kaynaklar Bölümü, Değerleme Birimi: `https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit` .

Kanada — aynı anda iki yöne birden ilerleyen bir federasyon

Kanada'nın medeni hukuk sistemini benimseyen eyaleti ile örf ve adet hukuku sistemini benimseyen eyaletleri, son zamanlarda tazminat miktarı konusunda farklı yönlere doğru ilerlemiştir.

Quebec: Mülk sahibine sağlanan değerin ortadan kaldırılması. 22 numaralı yasa tasarısı, *Loi concernant l'expropriation*, 25 Mayıs 2023 tarihinde sunuldu, 29 Kasım 2023 tarihinde onaylandı ve **29 Aralık 2023** tarihinde yürürlüğe girdi; bu yasa, 1973 yılından beri yürürlükte olan Kamulaştırma Yasası'nın () yerini tamamen aldı.

En önemli değişiklik, tazminat ölçütüdür. Eski düzenlemede tazminat, *valeur au propriétaire* — yani taşınmaz sahibine ait değer — üzerine dayanıyordu; bu, taşınmazın sahibin elindeki değerini, taşınmazın en iyi ve en kârlı kullanım şekli ile o taşınmaz sahibi için sağladığı her türlü özel avantaj dikkate alınarak telafi ediyordu. Yeni yasa, kamulaştırılan hak için tazminatı *valeur marchande*, yani piyasa değeri üzerine kurmuştur; bu değer, piyasanın o anki gerçek durumu (arz, talep ve belirli bir andaki koşullar) temelinde belirlenirken, kamulaştırmanın doğrudan neden olduğu zararlar için ayrı bir düzenleme yapılmaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Quebec, elli yıldır uygulanan mülk sahibi odaklı bir ölçütü kaldırmış ve yerine piyasa değerini getirmiştir.

Yolculuğun yönü, varış noktasından daha önemlidir. Sahibine sağladığı değer ile piyasa değeri, tek bir miktarın iki farklı tahmini değildir — bunlar farklı sorulara cevap verir ve bir taşınmaz, sahibinin elindeyken piyasadakinden daha değerli olduğunda, ilk değer sistematik olarak daha yüksektir. Quebec'te faaliyet gösteren bir değerleme uzmanı, kendisine sorulan soruların içeriğinde bir değişiklik yaşadı; eski ölçüt kapsamında ikincil kanıt niteliğinde olan emsaller artık ölçütün kendisi haline geldi.

Kaynak — French, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Davies Ward Phillips & Vineberg ve Langlois Avocats'ın 22 Sayılı Yasa Tasarısı hakkındaki görüşleri; Quebec Hükümetiébec duyuruları, `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`

Kaynak — Assemblée nationale du Québec, Yasa Tasarısı n° 22 (Fransızca olarak okuyun): `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`.

Ontario: Tazminat, tek bir baş değil, dört baş üzerinden hesaplanıyor. *Expropriations Act* , RSO 1990, c. E.26, tazminatın aşağıdakilere dayandığını belirtir: arazinin piyasa değeri; rahatsızlıktan kaynaklanan zararlar ; zararlı etkiden kaynaklanan zararlar (sahibinin elinde kalan arazinin değer kaybı için tazminat); ve yer değiştirmeyle ilgili her türlü özel zorluk. Piyasa değeri, kamulaştırma anında açık piyasada istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği tutardır; buna, madde 14(4)(b) uyarınca, kamulaştırmayı gerektiren planın niteliklerine dayanarak yol açtığı değer artışı veya azalması dahil değildir — söz konusu plan, kamulaştırmanın ardındaki kamu projesidir ve bu kural, ABD uygulamalarında "proje etkisi" (projenin kapsamı) kuralı olarak adlandırılan kuralını dikkate almaz. Zarar verici etki, bir kısmı kamulaştırılan arazinin değerindeki düşüşü telafi eder ve *Antrim Truck Centre* karar serisi uyarınca, hiç arazi kamulaştırılmamış olsa bile uygulanabilir. Anlaşmazlıklar, Ontario Arazi Mahkemesi tarafından karara bağlanır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Ontario'daki talimat, değerlemenin ilk başlık olduğu bir zarar talimatıdır; ek hususlar içeren bir değerleme talimatı değildir. Piyasa değeriyi rapor eden bir değerleme uzmanı, (a) maddesini tamamlamış ve (b), (c) veya (d) maddelerinin hiçbirine değinmemiştir; kısmi kamulaştırma durumunda, kalan kısma verilen zarar, kamulaştırılan kısmın değerini aşabilir.

Yasal düzenlemenin kapsam dışı bırakma ilkesinin Yeni Güney Galler'deki karşılığı, *Goldmate* davasında yorumlanmıştır; bu davaya ilişkin rapor, bu sayının Okyanusya bölümünde yer almaktadır.

Kaynak — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, birleştirilmiş metin (İngilizce olarak okuyun): `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`.

Tek bir federasyon içinde. Quebec artık kamulaştırılan hak için tazminatı piyasa değeri üzerine kurmakta ve kamulaştırmanın doğrudan neden olduğu zararları ayrı olarak tazmin etmektedir; Ontario ise piyasa değeri de dahil olmak üzere dört yasal tazminat başlığını muhafaza etmektedir. Quebec'in medeni hukuk sistemi ve Ontario'nun örf ve adet hukuku rejimi her ikisi de kanuni temellidir; Kanada anayasası ise kamulaştırma için herhangi bir tazminat garantisi vermemektedir. Bu iki eyalet artık aynı eylem için farklı tazminat uygulamaktadır.

Kanada — "fee simple" nedir ve geçerli midir?

Araştırma döneminde ortaya konan iki Kanadalı yetkili görüşü, bu sayının başka yerlerinde ele alınan tüm önlemlerden önce gelen bir soruyu gündeme getiriyor: Bir mal sahibinin sahip olduğunu düşündüğü menfaat, gerçekten sahip olduğu menfaat midir?

Mutlak mülkiyet hakkıyla sahip olunan arazi üzerindeki Aborijin mülkiyet hakkı. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* , 2025 BCSC 1490, beş yüz günden fazla süren yargılama sürecinin ardından 7 Ağustos 2025 tarihinde açıklanan karar, Richmond Şehri sınırları içindeki talep edilen alanın bir kısmı üzerin 'e ait Aborijin mülkiyet hakkını Richmond Şehri sınırları içinde yer alan ve özel taraflarca mutlak mülkiyet (fee simple) olarak elinde bulundurulan arazileri de içeren bir kısmı üzerinde yerli haklarını tanınmıştır. Mahkeme, Kanada ve Richmond Belediyesi'nin belirli arazilerdeki mutlak mülkiyet haklarının kusurlu ve geçersiz olduğuna hükmetti, ancak davanın tarafı olmayan özel mülk sahiplerine karşı herhangi bir karar vermedi; ayrıca, Arazi Tapu Kanunu'nun " " hükümlerindeki "iptal edilemezlik" ilkesinin — bu ilke, kayıt belgesinin kendisinin mülkiyet hakkını kesin olarak belirlediği ve bu nedenle kayıtlı bir malikin genellikle kayıtsız hak taleplerinden muaf olduğu) ilkesi, söz konusu mülkiyet haklarını bu hak talebinden korumadığını belirtmiş ve Kanada ile Richmond'un mutlak mülkiyet haklarının kusurlu ve geçersiz olduğuna ilişkin kararını on sekiz ay süreyle askıya almıştır. Britanya Kolombiyası , Kanada ve Richmond temyize başvuran taraflar arasındadır.

Kaynak — Mandell Pinder LLP, *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* davasının özeti, 2025 BCSC 1490 (yorum; İngilizce olarak okuyun): `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`.

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation davasında (2025 NBCA 129), 11 Aralık 2025 tarihinde verilen kararda, New Brunswick Temyiz Mahkemesi, sanayici davalıların mutlak mülkiyet hakkıyla elinde bulundurdukları araziler üzerinde 'e ait olduğu yönündeki talebin reddedilmesini onadı; mahkeme, böyle bir ilanın mutlak mülkiyet hakkıyla uyumsuz haklar doğuracağı gerekçesiyle bu kararı verdi. Wolastoqey davacıları, Krallığa karşı tazminat taleplerinin temeli olarak mülkiyet hakkı tespiti talebini hâlâ sürdürebilirler.

Kaynak — New Brunswick Temyiz Mahkemesi, 11 Aralık 2025 tarihli karar, 2025 NBCA 129 (resmi metin; bu bölümde okunmamıştır — aşağıdaki nota bakınız): `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`.

New Brunswick kararının kapsamına ilişkin bir not. Kararın kapsamının ne kadar geniş olduğu — yani, ilke olarak Aborijin mülkiyet hakkı ile mutlak mülkiyet hakkının bir arada var olmasının önünü kapatıp kapatmadığı, yoksa sadece bu davada bir beyanın verilmesini engelleyip engellemediği — yorumlarda tartışma konusudur. Bu birim kararı okumamıştır ve yukarıdaki özet, bu ayrımı yapmak için güvenilir bir kaynak olarak kabul edilmemelidir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu sayıdaki her değerleme, tanımlanmış bir menfaat olduğunu varsaymaktadır. Cowichan davası, Britanya Kolombiyası'ndaki bir arazi türü için bu varsayımı sorgulamaktadır: Eğer Tapu Kanunu'nun (Land Title Act) "iptal edilemezlik" hükümleri, tescilli bir tapuyu Aborijin tapu iddiasından korumuyorsa, o zaman tescil, mülkiyetin ne olduğunu tam olarak belirleyen bir beyan değildir. Karar ilk derece mahkemesi tarafından verilmiştir, kararda yer alan hükümlerin uygulanması askıya alınmıştır ve karar temyiz aşamasındadır; henüz hiçbir şeyi kesinleştirmez.

Değerleme sonucuna göre, etkilenen arazinin değersiz olduğu söylenemez. Asıl mesele, söz konusu hakların değer biçilebilmesi için önce niteliğinin belirlenmesinin gerekli olması ve piyasanın kendi tepkisinin — tapu sigortasına, kredi verme sürecine ve pazarlanabilirliğe — ipotek yükümlülüğü bulunmayan mutlak mülkiyet hakkı için geçerli olmayan bir şekilde değerin kanıtı haline gelmesidir. Değerleme uzmanının yükümlülüğü geneldir: önce yasal menfaati belirlemek ve bunu değerlemektir. Etkilenen arazinin değerlemesinde, varsayımı belirtmeden yükümlülüğe tabi olmayan mutlak mülkiyet hakkının değerini bildiren bir rapor, aslında var olmayabilecek bir menfaat için bir rakam bildirmiş olur.

Konu temyiz aşamasındadır ve henüz karara bağlanmamıştır. Bu durum, bir değerleme uzmanı (ekspertiz uzmanı) için başlı başına önemli bir gerçektir; zira mülkiyet hakkının niteliğine ilişkin çözülmemiş bir mesele, nihai kararın mutlak mülkiyet hakkı sahibinin aleyhine olup olmaması fark etmeksizin, pazarlanabilirlik şartını oluşturur.

Kamu arazisinin zilyetlik yoluyla edinimi: *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28. Yargıtay, beş karşı dört oyla, kararında şu hükmü vermiştir: Ontario'nun * *Real Property Limitations Act** () yasasının, belediye park arazisinin zilyetlik yoluyla edinilmesini kategorik olarak engellemediğine karar vermiştir. Temyiz edenler, 2017 yılında Toronto'da bir mülk satın almışlardı; bu mülkün en az 1971 yılından beri yerinde bulunan (1958 ile 1971 yılları arasında bir tarihte dikilmişti), belediyeye ait bir arazi şeridini çevreliyordu; söz konusu arazi, 1958 yılında bir koruma kurumu tarafından kamulaştırılmış ve 1971 yılında belediyeye devredilmişti. Başvuruyu inceleyen hakim, zaman aşımı yoluyla mülkiyet edinimi için geleneksel kriterlerin karşılanmasına karar vermiş, ancak daha önceki Temyiz Mahkemesi içtihadından türetilen ve yargı tarafından geliştirilen "kamu yararı" doktrini uyarınca başvuruyu reddetmiştir; Temyiz Mahkemesi bu kararı onamıştır. Yargıtay bu kararı bozdu: Yasa, 16. maddede belirli kamu arazilerini — Kraliyet arazileri ve boş araziler, yol ayrımları, kamu karayolları — muaf tutmaktadır ve belediye park arazileri bunlar arasında yer almamaktadır. Bir mahkeme, yasama organının yürürlüğe koymadığı bir muafiyeti ekleyemez.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu karar, söz konusu anketin büyük bir kısmıyla ters yönde. Diğer durumlarda devlet, mülk sahibinden bir şey alır ve mesele, devletin ne kadar ödemesi gerektiğidir. Bu durumda ise mülk sahibi devletten bir şey alır ve mesele, bunu yapıp yapamayacaklarıdır. Ontario'da bu sorunun cevabı, bir kanunda aksi belirtilmedikçe, yapabilecekleridir.

Uygulama açısından önemli olan nokta, uzun süredir var olan bir çitin sadece fiziksel bir unsur değil, aynı zamanda mülkiyet hakkı açısından da bir unsur olması ve bir parselin sınırlarının, kayıtlı tanımındaki sınırlardan her iki yönde de farklılık gösterebilmesidir. Belediye sahipleri artık, devam eden bir zaman aşımı süresine tabi park arazilerine sahiptir; bu durum, kamu arazilerinin değeri üzerinde ve sınırları ölçüm yoluyla değil işgal yoluyla belirlenmiş herhangi bir alıcıdan beklenen özen üzerinde, gerçek ancak dağınık bir etkiye sahiptir.

Kaynak — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28 (İngilizce olarak okuyun): `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`.

Tespit edildi ancak doğrulanmadı. Bu döneme ait Kanada kaynaklı raporlarda ayrıca şunlar da belirtilmektedir: *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27, su altında kalan nehir kıyısı şeritlerinin Québec Medeni Kanunu'nun 1718. maddesi kapsamında aksesuar niteliğinde olduğu konusuna ilişkin (C.C.Q.); Ağustos 2026 tarihli bir Ontario Temyiz Mahkemesi kararı, on beş parseli Yeşil Kuşak'a iade eden 2023 tarihli yasaya yönelik anayasal itirazı reddetmiştir; bu karar onaylanırsa, İsviçre'deki "*materielle Enteignung*" meselesine en yakın Kuzey Amerika örneği olacaktır — *materielle Enteignung* fiili kamulaştırma olup, ABD uygulamalarında "tersine kamulaştırma" olarak adlandırılan durumdur (düzenleyici veya zımni kamulaştırma) — bu sayının Avrupa bölümünde yer alan rapor; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, ticari bir taşınmazın benzersiz olduğunun kanıtlanamadığı durumlarda özel ifanın reddedilmesi — benzersizlik, bir hukuk yolu meselesi olmaktan önce bir değerleme meselesidir; ve *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, kırk yıllık bir teminat hakkı bildiriminin mülkiyet hakkının kökenine ilişkin olup olmadığına dair. *Wolastoqey* adresinde 28 Mayıs 2026 tarihinde rapor edilen temyiz izni reddine ilişkin bilgi teyit edilemedi ve bu davada dayanak olarak alınmamıştır. Bunların hiçbiri orijinalinden incelenmemiştir.

2025–26 Dönemine Ait Kararlar — Amerika Birleşik Devletleri, Kanada ve Meksika

, 609 ABD ___ (23 Haziran 2026), vergi satışında adil tazminatın piyasa değeri değil, satış fiyatı olduğunu belirtir . Ölçüt, parselin değerinin ne olduğu değil, icra satışından elde edilen tutardır.

Source — `https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/` ; `https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/`

Tek bir kullanım amacı altında bulunan birbirine bitişik olmayan parseller: *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) birbirine bitişik olmayan parselleri, tek bir amaç için kullanıldıkları durumlarda bir arada değerlendirir — daha büyük parsel meselesi, fiziksel bitişiklikten ziyade kullanım amacına göre karara bağlanır.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/` ; `https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/`

Orta yükseklikteki en yüksek ve en iyi kullanım değerine göre belirlenen kısmi kamulaştırma: *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , Ontario Arazi Mahkemesi, 17 Nisan 2025 tarihinde Vaughan'da gerçekleşen bir kısmi kamulaştırma davasını ele aldı. Mahkeme, orta yükseklikteki en yüksek ve en iyi kullanım değerini tespit etti ve yaklaşık $ 2,37 milyon Kanada doları tutarında tazminat kararı verdi.

Source — `https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/`

Source — `https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec` ; `https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation`

Meksika: kararname yoluyla kamulaştırma, INDAABIN tarafından değer biçildi. Federal kamulaştırma kararnameleri, INDAABIN tarafından hazırlanan ticari değerleme raporlarına

dayanmaya devam etmektedir — bunların arasında 2026 tarihli Texcoco ve INSUS davaları ile Campeche'deki Tren Maya parseleri de bulunmaktadır. Değerleme kaydı, yargısal olmaktan ziyade idari niteliktedir; bu da yukarıdaki common law dosyalarından yapısal farkıdır.

Source — `http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026`; `https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239`

Boru hattının ücretlerini kim ödüyor: *Hoffmann* / WBI Energy. *Hoffmann*i ve WBI Energy davası (8. Daire; No. 25-159, temyiz izni 29 Haziran 2026 tarihinde verilmiştir) Doğal Gaz Kanunu ücretleri ve bunları düzenleyen eyalet tazminat kurallarıyla ilgilidir: bir boru hattı şirketi, Doğal Gaz Kanunu uyarınca araziyi istimlak etmiş ve arazi sahiplerine $383.000 tutarında ücret tahakkuk ettirilmiştir.

Source — `https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/`

Su akışı irtifak hakları: *Ablan v. United States* . *Ablan v. United States* , No. 23-1363 (Fed. Cir., 22 Aralık 2025), sel ve su akışı irtifak haklarının değerlemesiyle ilgilidir.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html`

Mahkeme kararı onandı: *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.* (N.J. App. Div., 7 Kasım 2025) kısmi kamulaştırma konusunda verilen $ 447.000 tutarındaki mahkeme kararını onadı.

Source — `https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/`

On beş fit kare: *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (Va. Ct. Temyiz Mahkemesi, Ocak 2026) geçici ters el koymayı on beş fit kare ile sınırladı.

Source — `https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case`

Demiryollarından yürüyüş yollarına: *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States* , No. 1:24-cv-01679 (Federal . Sınıf, 28 Ekim 2025), geçici yürüyüş yolu kullanım bildirimi kapsamında demiryollarından yürüyüş yollarına dönüştürmeyle ilgili sorumluluk konusunu ele almaktadır.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/`

Proje, *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* adresinde elenmiştir. *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) adresleri Toronto şehir merkeziyle ilgilidir. Proje, değerlendirme ve ilgili kira hakları göz önünde bulundurularak elenmiştir; ihale bedeli C$ 87,825 milyon olarak belirlenmiştir.

Source — `https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/`

Endüstriyel bir bakış açısıyla karşılaştırmalı rakamlar: *S & R Sawmills* . *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10 Aralık 2025, birbiriyle karşılaştırılan piyasa değerlerini yaklaşık C$ 37,7 milyon ve C$ 40,8 milyon olarak belirlemiştir.

Source — `https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm`

Teslim tarihi ve masraflar: *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* . *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, teslim tarihi ve kamulaştırma masraflarına odaklanmaktadır.

Source — `https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/`

Özel mülkiyete ait araziler üzerindeki mülkiyet hakkı: *Cowichan Tribes* ve *Wolastoqey* . Her iki karar da yukarıda, "Kanada — mutlak mülkiyet hakkının ne olduğu ve geçerli olup olmadığı" başlığı altında yer almaktadır.

Source — `https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands`

Meksika: bir kararname ve ödenen tutar. Texcoco'daki INSUS projesi kapsamında Santiago Cuautlalpan ejidosunun kamulaştırması, 18 Şubat 2026 tarihinde " *Diario Oficial*" gazetesinde yayımlanan haberde, INDAABIN tarafından ödenen tazminat tutarı MXN 4.458.425,20 tutarında bir tazminat öngörülmektedir. Tren Maya projesi kapsamında Escárcega, Campeche'deki ejido NCPA arazisinin kamulaştırılması için ise MXN 41.310 tutarında bir tazminat öngörülmüştür.

Source — `http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026`; `https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239`

Meksika: Konut yapımı için istimlak edilen bir yıkıntı alanı. 25 Mart 2026 tarihinde, Mérida 60, Roma Norte adresindeki alan, Secretaría de Administración y Finanzas'ın değerleme raporu üzerine sosyal konut yapımı amacıyla istimlak edildi.

Source — `https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap`

Meksika: Antlaşma uyuşmazlıklarında tazminat ölçüsü. Üç tahkim kararı, tazminat ölçüsünü ulusal mahkemelerin yetkisi dışına taşımıştır. *Vulcan Materials* (ICSID, 28 Temmuz 2026) yaklaşık US$ 15 milyon tutarında tazminat hükmetmiştir; talep edilen tutar ise US$ 1,5 milyar idi. *Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 21 Kasım 2025) davası, Jalisco arazisi ve ejido teslimi konusunda yargı yetkisi bulunmaması nedeniyle reddedildi. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* davasında karar, 26 Mart 2026 tarihinde verildi.

Source — `https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html` ; `https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/` ; `https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf`

Meksika — yasalar değişmez; içtihatlar gelişir

Yasal dayanak: Kamulaştırma Kanunu, madde 10. Federal kamulaştırma kanunu , *indemnización* — ödenecek tazminatı — kamulaştırılan varlığın *valor comercial* , ticari değeri olarak belirler; bu değer, kadastro ofislerinde kayıtlı vergi değeri olan *valor fiscal* 'dan az olamaz — bir kadastro değeri , eyalet tapu sicilinde idari olarak belirlenen bir kadastro değeri olup, bunun ABD'deki en yakın karşılığı "assessed value"dır. Mali değer bir alt sınırdır, ölçü değildir. Değerleme , Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, ulusal varlıkların idaresi ve değerlemesinden sorumlu federal enstitü) tarafından veya — 16 Ocak 2012 tarihinde Diario Oficial de la Federación'da (DOF, federal resmi gazete) 16 Ocak 2012 tarihinde yayınlanan reformla eklenen 10. maddenin ikinci fıkrası uyarınca — kredi kurumları, kamu emlak komisyoncuları veya lisansüstü değerleme yeterliliğine sahip meslek mensupları tarafından gerçekleştirilir. Tutar konusunda ihtilaf olması halinde, 11. ve 12. maddeler, farkın "*consignación* " — yetkili makamın belirlediği tutarın bir hakime emanet edilmesi — yoluyla çözülmesini ve ardından taraflarca atanan uzmanlar eşliğinde yargısal karar alınmasını öngörmektedir. Geçici işgalin tazminatı, 2 Bis. maddesi uyarınca "*valor de mercado* " (piyasa değeri) ve " " (piyasa değeri) esasen hesaplanır.

Yasanın son reformu 27 Ocak 2012 tarihinde DOF'ta yayımlanmış olup, o tarihten bu yana herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bunu açıkça belirtmek önemlidir, çünkü bu, yaygın bir yanlış anlaşılmayı ortadan kaldırır: 2023–2025 yılları arasında Ley de Expropiación'da herhangi bir reform yapılmamıştır ve Yüksek Mahkeme tarafından bu kanunun geçersiz kılınması da söz konusu değildir.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Cámara de Diputados, Kamulaştırma Kanunu'nun birleştirilmiş metni ve değişiklik kaydı, `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Ejido arazisi ve 19. yüzyıldan kalma mülkiyet zinciri: Amparo en Revisión 5934/2025. Öncelikle bir açıklama notu. 2024 yargı reformunun ardından, seçilmiş dokuz üyeli Suprema Corte de Justicia de la Nación Eylül 2025'ten beri görev yapmaktadır ve iki Salas'ı (daire) artık mevcut değildir; o tarihten itibaren alınan kararlar Pleno'nun, yani tam heyetin kararlarıdır ve hiçbir şekilde bir Sala'ya nitelik verilmemelidir.

Genel Kurul, 5934/2025 sayılı Amparo en Revisión davasını — *amparo* (Meksika anayasal haklar davası, burada ikinci inceleme aşamasında) — 2026 yılının Mayıs ayı sonlarında, yediye karşı iki oyla, Hugo Aguilar Ortiz'in hazırladığı ponencia (karar taslağı) temelinde karara bağladı; Yasmín Esquivel ve Loretta Ortiz, *"inseguridad jurídica*" (hukuki belirsizlik) konusunda uyarıda bulunarak karara muhalefet ettiler. La Paz'daki San Vicente de los Planes'te bulunan ejido'su (Meksika'nın sosyal mülkiyet rejimi kapsamında arazi sahibi bir tarım topluluğu), Baja California Sur'daki San Vicente de los Planes'te bulunan ejido , 584 hektarlık araziyi Boca de la Salina adlı inşaat şirketiyle paylaşıyor; "Península de los Sueños" projesi ise ihtilaflı arazi üzerinde yer alıyor. Mahkeme, ilk derece mahkemesinin kararını bozdu ve Tribunal Superior Agrario'ya (Yüksek Tarım Mahkemesi'ne), Anayasa'nın 27. maddesini — 1 Aralık 1876'dan 1917 Anayasası'na kadar federal yetkililer tarafından ejido arazilerinin imtiyaz ve satışlarını geçersiz kılan fıkralar VIII) uygulayarak konuyu yeniden karara bağlamasını emretti ve arazi istifçiliği sözleşmelerinin incelenmesine izin verdi XVIII). Mahkeme, 1893 tarihli tapuyu kendisi iptal etmedi; Anayasa'ya aykırılık analizinin yapılmasını şart koştu. (VIII. madde) ile arazinin istiflenmesi sözleşmelerinin incelenmesine izin veren hükümler (XVIII. madde). Mahkeme, 1893 tarihli tapuyu kendisi geçersiz kılmadı; Anayasa'ya aykırılık analizinin yapılmasını talep etti.

Uyarı. Bu bilgi basın kaynaklıdır — 2026 yılının Mayıs ayı sonlarında UnoTV, Milenio ve Almo-

mento'dan gelen bir dizi raporla desteklenmektedir — ve karar henüz yayınlanmamıştır. Bu bilgiye güvenilmeden önce, yayınlanan karar ile karşılaştırılarak yeniden doğrulanmalıdır. Raporlar iki ayrıntı konusunda çelişmektedir ve ilgili departman bu çelişkileri henüz çözmemiştir: söz konusu mesele hem "*amparo en revisión*" hem de "*amparo directo en revisión*" olarak belirtilmiştir; ayrıca arazi alanı 584 ve 548 hektar olarak verilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. 19. yüzyıldan kalma tarım kökenli bir mülkiyet zinciri, anayasal geçersizlik analizine tabi tutulabilir. Geçmişinde ejido bulunan imar arazileri için, tarım davalarının durumu her şeyden önce bir mülkiyet gerçeğidir ve bu tür araziler üzerinde pazarlanabilir mülkiyet hakkı olduğunu varsayan bir değerleme raporunda bu varsayım belirtilmelidir.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Pleno'nun kararına ilişkin basın haberleri (UnoTV; Milenio; Almomento), 2026 Mayıs sonu; karar henüz yayınlanmamıştır, `https://www.milenio.com/`

Kök düzeyde geçerli tescil koruması: Yargı içtihadı 1a./J. 177/2025 (11a.). Bağlayıcı bir *yargı içtihadı* — alt mahkemeler için bağlayıcı nitelikteki bir tez — 2031077 numaralı dijital kayıtla, 13 Ağustos 2025 tarihinde, söz konusu daire'nin yargı reformu kapsamında varlık göstermeyi sona erdirmesinden birkaç gün önce, Birinci Daire tarafından onaylandı. Emsal karar, 23 Ekim 2024 tarihinde Ríos Farjat'ın raporuyla dört oya karşı bir oyla karara bağlanan Amparo directo en revisión 2060/2021'dir. Rubro (resmi başlık) şu şekildedir: "ORİJİNAL MÜLK SAHİPLERİNİN ÖZEL MÜLKİYET VE HUKUKİ GÜVENLİK HAKLARI. BU HAKLAR, DEVİR İŞLEMİNİN KAMU ÇIKARINA İLİŞKİN NORMLARA AYKIRI OLMASI DURUMUNDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN TAPU KAYDI KORUMASINA GÖRE ÖNCELİKLİ OLMALIDIR." Mülkiyet zincirinin kaynağı kamu düzeni kurallarının ihlalinden kaynaklanıyorsa — gerçek sahibinin rızası olmadan veya sahte belgelerle yapılan bir devir — daha sonra iyi niyetle satın alanlar, kamu tapu sicilinin korumasından yararlanamazlar. Tezin kendisinde de şu uyarı yer almaktadır: orijinal malik kendi mülkiyet hakkını hiçbir zaman tescil ettirmemişse, kayıt koruma hakkı devam eder.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Meksika'da tapu siciline dayanma temelde sınırlıdır ve bu, pazarlanabilirlikle ilgili bir gerçektir. Değerleme uzmanının, mülkiyet hakkının geçerli ve pazarlanabilir olduğuna dair geleneksel varsayımı, bu gerekçelerle taşınmazın mülkiyet zinciri sorgulanan bir durumda, olağanüstü bir varsayımdır ve bu şekilde belirtilmelidir.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Semanario Judicial de la Federación, kayıt numarası 2031077, `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Kısaca not edildi. 2026 yılının Ağustos ayı sonlarında Suprema Corte, Emilio Lozoya'nın, değeri 51 milyon MXN'nin üzerinde olan Lomas de Bezares konutuna ilişkin "*extinción de dominio*" — medeni varlık müsaderesi — kararına karşı yaptığı son itirazı reddetti; Bir heyet mahkemesi, Mayıs 2026'da bu müsadere kararını onamıştı. Konu, müsadere edilen varlığın kayıtlı değeri üzerinden yapılan değerlemeyle yakından ilgilidir.

'nın 520/2025 sayılı Amparo en revisión davası, 10 Haziran 2026 tarihinde Genel Kurul tarafından Loretta Ortiz'in sunumuna istinaden oybirliğiyle karara bağlanmış olup, bu kararda bir ergenin, boşanma tasfiyesi kapsamında aile evinin satışına izin veren bir adli karara itiraz etme hakkına sahip olduğu, zira söz konusu evin, *alimentos* kapsamında yasal nafaka yükümlülüğünün barınma bileşenini karşıladığı belirtilmiştir. Bu karar, mülkiyet tahsisi bağlamında burada kaydedilmiştir.

Her biri bir satır. Matamoros, İkinci Asliye Mahkemesi, dosya no. 157/2026 (26 Ağustos 2026): *información testimonial* — tanık ifadesi, gönüllü yargı yetkisi kapsamında alınmış olup — Plaza Miguel Hidalgo'nun belediye tarafından iki yüz yıldan fazla süredir zilyetliğinde olduğunu (7,196 m^2); açıkça mülkiyet hakkı kazanılmasına yönelik gönüllü yargı yetkisi kapsamında atılmış bir adımdır, itiraz edilen bir karar değildir. El Dorado (Chapala Gölü): tespit edildi, doğrulanmadı — altta yatan dava gerçektir (2017 tarihli bir kolektif amparo kararı, 2011 tarihli meclis kararlarını geçersiz kıldı), ancak raporlanan Ağustos 2026 tarihli karar teyit edilemedi ve burada dayanak olarak alınmamıştır.

Kira düzenlemesi onandı ve bunun gelir yaklaşımına etkisi. Amparo en Revisión 546/2025 sayılı davada, Genel Kurul tarafından 18 Şubat 2026 tarihinde görülen duruşmada, bir konut kiralama şirketi 2448 D ¶2 ve 2448 F ¶¶3–4'e itiraz etmiştir; bu maddeler 28 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanmıştır. Mahkeme *amparo* talebini kabul etmemiş ve hükümler yürürlükte kalmıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Kira ve kira artışına ilişkin düzenlemeye tabi bir üst sınır, bir piyasa verisi değil, piyasa üzerinde yasal bir sınırdır ve bu sınır, gelir yaklaşımı bu yaklaşımın en hassas olduğu noktada — yani büyüme varsayımı — kısıtlamaktadır. Meksiko Şehri'nde yapılan bir değerleme çalışmasında, düzenlemeye tabi maddelerin gelecekteki gidişata nasıl etki edeceği belirtilmeden sözleşmeye dayalı veya piyasa kiralarının sermayeleştirilmesi, Yargıtay'ın artık değiştirmeyi reddettiği bir kısıtlamayı göz ardı etmek anlamına gelir.

Koruma alanı içindeki kullanım sınırlamaları, mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaz. 3 Eylül 2026 tarihinde Quintana Roo'daki Yum Balam ile ilgili olarak *amparos*'de yer alan iki raporda, Mahkeme hem koruma alanı kararnamesini hem de *Programa de Manejo*'yu onadı ve alan içindeki parsel kullanımına getirilen kısıtlamaların mülkiyet hakkını ortadan kaldırmadığını belirtti *propiedad ejidal*. Taşınmaz kısıtlamadan etkilenmez; değişen şey, üzerinde yasal olarak ne yapılabileceğidir — bu da tapu avukatından ziyade değerleme uzmanlarının sorunudur ve Şili'deki imar anlayışı (Copiapó, bu sayının Güney Amerika bölümünde) Meksika'ya uyarlanmış halidir.

Müşterek mülkiyet, kısaca. Her bir satırda iki mülkiyet hakkı kayıtlıdır. 2031362 sayılı karara göre (ADR 187/2025, 5 Haziran 2025), bir ortak mülk sahibi, ortak mülkiyeti önceden feshetmeksizin üçüncü bir işgalciye karşı *reivindicatoria* davası açabilir. Ayrıca Meksiko Şehri yargı makamı, 9 Nisan 2026 tarihinde, olumlu zamanaşımının *malik olarak* zilyetlik gerektirdiğini yeniden teyit etmiştir: bir kiracı veya ödünç alan kişi, üzerinde, ne kadar uzun süre geçerse geçsin, usucapt hakkı kazanamaz.

Doğrulama notu. Yukarıda 5934/2025 numarasıyla rapor edilen (805/2026 numaralı ilgili dosya ile birlikte), 26 Mayıs 2026 tarihinde karara bağlanan davada, Genel Kurul, Baja California Sur'daki San Vicente de los Planes ejidosu'nun ihtilaflı arazisi genelinde, usulsüz olduğu iddia edilen mülkiyet hakları ve imtiyazlara ilişkin 27. madde analizini göz ardı eden bir heyet kararını iptal etmiş ve kapsamlı bir tarım incelemesi yapılmasını emretmiştir. Herhangi bir değer belirlenmemiştir ve burada da belirtilmemiştir.

Kaynaklar — Suprema Corte de Justicia de la Nació n, imzalanmış *engroses* (resmi PDF'ler, İspanyolca olarak okunur): Amparo en Revisió n 546/2025, `https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf` ; ilgili taslak metin, `http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf` . Yum Balam ve ejido incelemesi, İspanyolca raporlardan alınmıştır: `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/` ve `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/` ; tez 2031362: `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362` ; usucapion'un yeniden ifade edilmesi: `https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf` .

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Satın alma fiyatının içindeki eşdeğerlik primi: Kaliforniya Temyiz Mahkemesi. Kaliforniya Temyiz Mahkemesi'nin 1 Eylül 2026 tarihli kararı Los Angeles'taki bir telekomünikasyon ve veri merkezi binasıyla ilgilidir ve $ 'ın 438 milyon dolarlık satın alma fiyatının, vergilendirilemeyen bir eşleme primi — fiyata dahil edilen ancak vergilendirilebilir matrahın dışında kalan bir maddi olmayan varlık — içerip içermediğini sorgulamaktadır.

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling`

Tek değil, üç soru: Minnesota Vergi Mahkemesi. Minnesota Vergi Mahkemesi'nin 2025 yılına ait üç kararı farklı sorulara odaklanmaktadır. Diamond Lake Road Industrial (22 Nisan 2025) davasında, taşınmazın kendisinin yakın zamanda gerçekleşen bir satışının ağırlığı ele alınmıştır; Macy's (10 Temmuz 2025) davası ise en yüksek ve en iyi kullanım ile maliyet yaklaşımına odaklanmıştır ve bu davada ilçe lehine karar verilmiştir; Walmart # 1864 (20 Ekim 2025) davası ise vergi mükellefinin değerlemesine karşı hazırlanan ilçe inceleme raporuna odaklanmıştır. Kararlardan değil, bir uygulayıcının yıl sonu değerlendirmesinden aktarılmıştır.

Source — `https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review`

Meksika: Bir emlak vergisinin orantısız olduğu hükmü. *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) kararında, Meksiko Şehri *predial* vergisinin orantılılık ilkesini ihlal ettiği belirtilmiştir.

Source — `https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/`

Koruma irtifakı kapsamındaki sulak alanlar: Güney Dakota. *Pallansch v. Roberts County*, 2025 S.D. 52 (18 Eylül 2025) davasında, Güney Dakota Yüksek Mahkemesi, federal sulak alan irtifak hakları kapsamındaki arazilerin değerlemesine yönelik itirazı yeniden gündeme getirdi. Bölge mahkemesi, mal sahiplerinden onaylı bir değerleme uzmanının görüşünü sunmalarını istemişti. Yargıtay, ne eyalet Anayasası'nın ne de delil kurallarının, değerlendirmenin doğru olduğu varsayımını çürütmeyi gerektirmediğine hükmetti: "Nitelikli herhangi bir tanığın inandırıcı ifadesi yeterlidir." Kararı bozdu ve dosyayı geri gönderdi.

Source — Karar (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): `https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf`; rapor: `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived`

Tercih edilen gelir yaklaşımı: *Loch View LLC v. Town of Windham* . *Loch View LLC v. Town of Windham* (Conn. Super. Ct., 20 Mart 2026) eski bir değirmenle ilgili olarak gelir yaklaşımı tercih edilmiştir.

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal`

Tek bir özel amaçlı varlık değildir: Oregon Vergi Mahkemesi. Oregon Vergi Mahkemesi, Sulh Hakimliği Bölümü , 13 Kasım 2025 tarihinde, bir şirket kampüsündeki binaların tek bir özel amaçlı varlık olmadığını karara bağlamıştır.

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments`

Yasal süre dışındaki emsaller: Montana. Montana Gelir İdaresi'ne karşı açılan toplu dava , 2 Şubat 2026 tarihinde açılmış olup, davada yasal satış süresi dışından alınan emsallerin kullanıldığı iddia edilmektedir.

Source — `https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/`

Kanada: Bu düzeyde bir gelişme yok. 2025–26 dönemine ait hiçbir Kanada vergi değerlendirme temyiz kararı, incelenen ABD Vergi Mahkemesi yılı düzeyinde değildir. Belediye vergi değerlendirme uyuşmazlıkları devam etmektedir; bu kapsamda ulusal bir değerleme dönüm noktası niteliğinde hiçbir vaka ortaya çıkmamıştır.

Meksika: Bir okul tarifesi ve bir apartman kompleksi tabanı. Tez 2031687 23 Ocak 2026 tarihli belge, Nuevo Leó okul taşınmazlarına ilişkin özel bir tarifeyi ele almaktadır. *reasunción* 7/2025 , Meksiko Şehri'ndeki *valor catastral integral* 'i 127. madde kapsamında apartmanlar için ele almaktadır ve ADR 5829/2025, Meksiko Şehrindeki ISSSTE *predial* ile ilgilidir.

Source — `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687` ; `https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf` ; `https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352`

Meksika: birim değerler ve mal sahibinin kendi uzmanı. Jalisco İdari Yargıtayı'nın 0439-2025 sayılı kararı *catastro* birim değerleri ve bir mal sahibinin kendi *perito*'sini sunabileceği yolu ele almaktadır.

Source — `https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf`

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

***Pung v. Isabella County* bu bağlantı burada olduğu gibi kamulaştırma başlığı altında da yer almaktadır:** ICRA, başlı başına bir tazminat önlemidir; bu da onu hem bir kredi durumu hem de bir mülk alımı haline getirir.

Yeniden finansman değerlemesinde iddia edilen önyargı: *DOJ v. Rocket Mortgage* . *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) davası, Eylül 2025'te davanın reddine yönelik bir talebi atlattı. İddia, ırkçı önyargı içeren bir yeniden finansman değerlemesi ve kredi verenin buna verdiği yanıttır.

Source — `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`

Yükümlülük, raporun hedef kullanıcısına aittir: *First National Financial Corp. v. Letterio* . *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10 Aralık 2025) kararında, hedef kullanıcı olmayan bir kredi verenin, açık bir sorumluluk reddi beyanı içeren bir rapor nedeniyle değerleme uzmanına dava açamayacağına hükmedilmiştir.

Source — https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care

Borçluya bankanın değerleme raporunu gösterme yükümlülüğü yoktur: *Bank of Montreal v. Jain* . *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12 Mart 2026) kararında, ipotekli satış durumunda bankanın değerleme raporunu borçluya ifşa etme yükümlülüğünün bulunmadığı belirtilmiştir.

Source — https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/

Oluşum ve gerçekleşme: *Instafund* . *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 19 Haziran 2025) davasında mahkeme, geliştirme potansiyeline dayalı orijin değerlemelerini (yaklaşık C$ 3,9 milyon) gerçekleşme değerlemelerine (yaklaşık C$ 2,6 ila C$ 2,88 milyon) karşı koydu. Aradaki fark, aritmetik bir hesap değil, temel varsayımdır.

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm

Meksika: Kredi veren ile değerleme uzmanı arasındaki herhangi bir dava kararı bildirilmemiştir. 2025–26 yılları için hiçbir örnek bulunamadı. Mevcut olanlar düzenleyici ve kanuni niteliktedir: Infonavit, 2026'dan itibaren altı aydan eski olmayan ve teknik kalite standartlarına uygun *avalúo* bir rapor talep etmektedir *dictamen*; Sociedad Hipotecaria Federal, 2025 yılı için ortalama bir ipotek tutarının *avalúo* yaklaşık 1.863.965 Meksika pezosu olduğunu rapor etti; ve *Código Civil Federal*'in 2907–2909. maddeleri, ipotekli taşınmazın yetersiz kaldığı durumlarda değeri *a juicio de peritos* belirlemektedir.

Source — https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Alıcının öngörülebilir güveni: *Aquidneck Trucking* . *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 31 Temmuz 2025) kararı, alıcıların şirket değerleme uzmanlarına karşı ihmal iddialarının, öngörülebilir güven gerekçesiyle kısmen geçerli kalmasına izin vermektedir.

Source — https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/

Parantez, testin kendisi değildir: *Bratt v Jones* ve *Letterio* . *Letterio* (yukarıda) kullanım amacına göre yükümlülüğü sınırlamaktadır. Standartın kendisiyle ilgili olarak o döneme ait hiçbir Kuzey Amerika kararı bu kriteri yeniden ifade etmemektedir; İngiliz kararı, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 — aralığın dışındaki bir rakam, *Bolam* 'ın ihlali olmadan yeterli değildir — bu sayının ödünç ekinde yer almaktadır.

Source — *Letterio* : `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

Meksika: Yayınlanmış bir emsal karar bulunmamaktadır. Meksika'da 2025–26 tarihli, genel hukuk kapsamında ihmal ile ilgili yayınlanmış bir emsal karar bulunmamaktadır. Yükümlülük konuları bunun yerine INDAABIN ve *perito* kayıtlarında ile sözleşme hukuku kapsamında ele alınmaktadır.

Source — `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

Kanada: Dönemin gümrük vergisi davası. *Letterio* Yukarıda, *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* ve *Nussbaum v. Hall* adreslerinde yer alan 2025 yılına ait gümrük vergisi kararı bulunmaktadır.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Daha sonraki değerleme tercih edildi: *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* , Washington Eyaleti Connecticut Eyaleti Temyiz Mahkemesi III. Daire, 31 Mart 2026, "önemli delil" incelemesi kapsamında, daha önceki $ 410.000 değerlemesine kıyasla daha sonraki $ 340.000 değerlemesini tercih etmiştir.

Source — `https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf`

Özel bulgular gerekli değildir: *Allen v. Allen* . *Allen v. Allen* , 2026 WY 28 sayılı karar, Kural 52'ye göre özel bulgular olmaksızın daha geç tarihte yapılmış ve daha yüksek tutarlı 2025 yılı konut değerleme raporuna ($ 1.541 milyon) dayanılmasına izin vermektedir.

Source — `https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view`

Değerleme, ardından yönlendirilmiş satış: *F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Karar Metni. 50935(U), bir Staten Island evini $ 1,4 milyon olarak değerlemiş ve daha sonraki bir satışın $ 1,5 milyon üzerinden gerçekleşmesini yönlendirmiştir.

Source — `https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html`

Değerleme tarihi ile ilgili kurallar: *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, şu değerleme tarihi kurallarını içerir: başvuru tarihinden sonra eklenen yapılar dışarıda tutulur ve bir satış emri, ekspertiz değerleri lehine iptal edilmiştir.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571`

Geç yapılan bir değerleme reddedildi: *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266 sayılı kararda, duruşma sonrası geç yapılan bir çiftlik-konut değerlemesinin kabulü reddedilerek, dengeleme kararı geçerliliğini korudu.

Source — `https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html`

Zillow'da belirtilen rakam: *Handschu v. Handschu.* *Handschu v. Handschu*, No. 25A-DN-1949 (Ind. Ct. App., 6 Mart 2026; karar metni, bağlayıcı emsal teşkil etmez), ilk derece mahkemesi evlilik konutu değerini $215.000 olarak belirlemiş ve bu rakam çapraz sorguda kocaya Zillow'un rakamı olarak sunulmuştu. Temyiz Mahkemesi kararı bozdu ve davayı, her iki eşin de kullandığı emlak komisyoncusunun mektubundaki değer olan $200.000 olarak belirlenmesi için geri gönderdi.

Source — `https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf`

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Gelir talebinin uzlaşmayla çözülmesi, değeri düşürmez: *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2. Daire, 4 Mart 2025, kararlaştırılan değer üzerinden bir QTIP ortaklık payını içerir; bir gelir talebinin uzlaşmayla çözülmesi, gerçeğe uygun piyasa değerini düşürmemiştir.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/`

Komisyoncu satışı sonrası pay dağılımı: *Robinson* . *Robinson* (Mass. Land Ct. 2026) davası, on bir kardeşin elinde bulunan miras yoluyla edinilmiş araziyle ilgilidir. Komisyoncu satış işlemini gerçekleştirmiştir; ihtilaf konusu, $ 853.911 tutarındaki satış gelirinin pay dağılımıdır.

Source — `https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf`

Meksika: *extinción de dominio* adresindeki değer. *extinción de dominio* adreslerinde yer alan, Lomas de Bezares'teki Lozoya ailesinin evinin yukarıda kamulaştırma sürecinde olduğu belirtilmektedir. Bu, bir emlak varlığının değeriyle ilgili en yakın dikkate değer dosya olmakla birlikte, ABD'deki anlamıyla bir emlak vergisi davası değildir.

Source — `https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/`

Kanada: Karşılaştırılabilir bir değerleme raporu bulunmamaktadır. 2025–26 yıllarına ait hiçbir Kanada miras vergisi veya ölüm tarihi bazlı gayrimenkul değerleme raporu, *Kalikow* adresindeki örnekteki düzeye ulaşmamıştır. Yukarıda belirtilen aile ve kamulaştırma dosyaları, yayınlanmış değerleme ihtilafları arasında buna en yakın olanlardır.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Anlaşma bedeli, uzman değerlendirmesinin üzerinde: *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* . *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* 2025–26 dönemi için geçerli bir emsal olarak kalmaya devam ediyor: piyasa koşullarına uygun $ 30 milyonluk anlaşma bedeli, kâr-sermaye oranı konusundaki $ 52,5 milyonluk uzman değerlendirmesini aşmıştır.

Source — `https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny`

Tüzel kişilik sahipleri birey değildir: *Flouret v. Sagland, LLC* . *Flouret v. Sagland, LLC* (N.Y. App. Div. 2. Daire, 19 Ağustos 2026) kararında, tröst ve LLC sahiplerinin "birey" olmadığına, dolayısıyla Miras Mülkiyetinin Tekdüzen Paylaştırılmasına İlişkin Yasanın uygulanmayacağına hükmedilmiştir.

Source — `https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf`

Kanada: Bu dönemde gerçeğe uygun değer konusunda önemli bir karar yok. Bu taramada, 2025–26 yıllarına ait gayrimenkullerle ilgili Kanada'da gerçeğe uygun değer veya haksız zorlama konusunda herhangi bir karar ortaya çıkmadı. Yüksek tutarlı ilgili menfaat değerlemeleri, altyapı ve kamulaştırma dosyalarıdır — yukarıdaki *Metrolinx* ve aşağıdaki *Remington*.

Meksika: Emsal bir görüş bulunmamaktadır. 2025–26 yıllarına ait, Meksika'da yayınlanmış hiçbir kurumsal gerçek değer veya gayrimenkul satın alma kararı, Cayman bölüm 238 uygulamasıyla veya Amerika Birleşik Devletleri Vergi Mahkemesindeki *ES NPA* davasıyla karşılaştırılabilir değildir.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Kanada — tazminatın yetersiz kaldığı durumlarda: ifanın yerine getirilmesi davası

Benzersizlik, bir değerleme bulgusudur. On dört ay içinde verilen üç temyiz kararı, paranın arazinin yerine geçip geçemeyeceğine bağlıydı ve bu soru — tazminatın yeterliliği — telafi edici bir kılıf giymiş ikame edilebilirlik meselesidir. *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265) davasında, Britanya Kolombiya Temyiz Mahkemesi, Kelowna'daki bir imar arazisi üzerindeki opsiyonun spesifik ifasına hükmetti ve arazinin benzersizliğini, konut arazisinin duygusal değerinden ziyade, araziye özgü planlama ve imarı yeniden düzenleme konumunda buldu. *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21) davasında Ontario Temyiz Mahkemesi, benzersiz olmayan 45,7 akrelik boş Caledon arazisi ile ilgili sözleşmenin yerine getirilmesini reddetmiş ve duruşmada ihmal edilen bir tazminat talebinin daha sonra eklenemeyeceğine hükmetmiştir; vade tarihinde ödenmesi gereken kademeli ipotek faizi, Faiz Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca değerlendirildi. Ve *RStyle Enterprises*

v 1308879 B.C. Ltd. (2026 BCCA 168) davasında, $1,1 milyon tutarındaki depozito, $11 milyon tutarındaki on parsellik satın alma işleminin (rapor edildiği şekliyle) başarısız olması durumunda, alıcının rehin hakkını desteklediği ve bu hak, devam eden dava sertifikasının dayanağı olabileceği kabul edildi. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, hâlâ yürürlükte olan karar) sınırı belirler: satın alma opsiyonunu kullanan bir kiracı, bedelin bir kısmını ödemediği takdirde opsiyon hakkını kaybeder.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Benzersizlik sorgusu, hakimler tarafından karara bağlanan bir değerleme sorusudur: tazminat tutarında emsal bir ikame varlığı olup olmadığı. *Culos* davasında, tam da bir gayrimenkul geliştirme değerlemesinin fiyatlandıracağı unsurda — yani kullanım haklarında — benzersizlik tespit edilirken, *Rabinowitz* davasında ise, piyasada ikameler bulunduğu için ham arazi için benzersizlik reddedilmiştir. Bir değerleme uzmanının değer belirleme amacıyla yaptığı ikame analizi, tazminat mahkemesinin tazminat kararı için yaptığı analizle aynıdır.

Kaynaklar — *Culos* yorum (İngilizce olarak okunabilir): `https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation`; *Rabinowitz*: `https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz`; *RStyle*; `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043`; *1785192 Ontario*; `https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf`. Bu girişler, bu bölüm tarafından okunan yargı metinlerine değil, belirlenmiş haberlere ve yorumlara dayanmaktadır.

Bir değerleme kararının onanması: *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2. Daire, 18 Haziran 2025), bir yangın değerleme kararını onadı: dolandırıcılık, önyargı veya kötü niyet bulunmamaktadır.

Source — `https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm`

Gizli hasar, bariz bir hata değildir: *One Church v. Brotherhood Mutual .* *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764 sayılı karar, bağlayıcı bir sigorta değerleme raporunu yalnızca dolandırıcılık veya bariz hata durumunda geçersiz kılar; sonradan ortaya çıkan hasar tek başına yeterli değildir.

Source — `https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals`

Hangi taşınmazın söz konusu olduğu hususuna hakem karar verir: *Cantina Enterprises II .* *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) kararında, yangın hasarının kapsamı kabul edildikten sonra neyin ticari taşınır mal olarak kabul edileceğine ilişkin kararın hakem ve değerleme uzmanına bırakıldığı belirtilmektedir.

Source — `https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/`

$ 'a verilen 187 milyonluk tazminat kararı iptal edildi: *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA .* *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (Florida Kuzey Bölgesi, 22 Eylül 2025) $ adresinde yer alan, Hurricane Sally ile ilgili 187 milyonluk tazminat kararını iptal etti ve yeni bir heyetin oluşturulmasına hükmetti.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367`

Kül ve enkaz, doğrudan fiziksel kayıp sayılmaz: *Gharibian v. Wawanesa* . *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), kararında, yakınlardaki bir orman yangınından kaynaklanan kül ve enkazın temizlenmesinin "doğrudan fiziksel kayıp" olmadığı belirtilmektedir. Buna paralel olarak, tazminat programı değerleme tartışması ise Eaton Yangını değer kaybı modellerinde yer almaktadır (RAND, 2025).

Source — `https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments` ; `https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf`

İletim hatlarından kaynaklanan geliştirme gecikmesi: *Remington Development v. ENMAX* . *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15 Eylül 2025) C$ 'e iletim hatlarının neden olduğu geliştirme gecikmesi nedeniyle 11,08 milyon tazminat ödenmesine hükmetti.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999`

Meksika'ya ait belgelerin bulunduğu yer. Meksika, ilk iki kategoride — kamulaştırma kararları ve *predial* içtihatları — yoğun, kalan altı kategoride ise yayınlanmış temyiz değerleme görüşleri açısından zayıftır . Bu anlaşmazlıklar, aile mahkemesi veya sigorta değerleme dava listesindekilerden çok, *amparo* , *extinción de dominio* veya ICSID kararlarında (Vulcan; Access Business Group) yer almaktadır.

Sigorta kapsamı konusunda ihtilaf sürerken değerleme zorunlu tutulmaz: *FutureCare Health v. Affiliated FM* . *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), sigorta kapsamı konusunda ihtilaf devam ederken değerlemeyi zorunlu kılmayı reddetti — önemli olan işlem sırasıdır, sayı değil.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/`

Kanada: Artık mevcut olmayan bir evin değerinin belirlenmesi. 2025 tarihli bir uygulama özeti, yıkılan konutlar için yenileme maliyeti esasına dayalı tazminatları ele almaktadır. — bina onarılamadığında ne kadar tazminat alınabilir?

Source — `https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation`

Meksika: Zarar ölçümü, sigorta sözleşmesi kapsamındaki tazminat kararlarında yer almaktadır. 2025–26 yıllarına ait, Meksika'da yangın veya kasırga ile ilgili yayınlanmış bir değerleme maddesi kararı bulunamadı. Yüksek tutarlı zarar ölçümü kararları, kamulaştırma başlığı altında kaydedilmiş sigorta sözleşmesi kapsamındaki tazminat kararlarıdır — *Vulcan* ve *L1bre*.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu bölümde, alınan kararların tamamı değil, ortaya çıkan bulgular raporlanmaktadır. Halen çözülmemiş konular:

- **Amerika Birleşik Devletleri**. Raporlanan kararlar, mahkemelerin kendi web siteleri ve hukuk haberleri aracılığıyla elde edilmiştir; her kaynak notunda hangi kaynak kullanıldığı belirtilmiştir. Kamulaştırma veya emlak vergisi raporlarına yönelik sistematik bir arama yapılmamıştır; bu nedenle eyalet değerlendirme itirazları — hacim bakımından Amerikan değerleme

davalarının en büyük kısmını oluşturan — birkaç örnekle temsil edilmektedir. Bu bölüm için tespit edilen bir taşınmaz bölünmesi satın alma davası (Los Angeles Yüksek Mahkemesi, 2026), çünkü kayıtlı kaynağı farklı bir davaya ait olduğu ortaya çıktı.

- **Kanada**. Quebec ve Ontario eyaletleri kendi kanunlarına göre belirtilmiştir; Quebec'in 2023 sayılı kanunu kapsamındaki bir karar ve Ontario Arazi Mahkemesi'nden bir karar raporlanmıştır; Britanya Kolombiyası, Alberta ve Saskatchewan kararları ise diğer kategoriler altında yer almaktadır. New Brunswick Temyiz Mahkemesi'nin Aborjin mülkiyet hakkı konusundaki kararı incelenmemiştir ve metinde belirtildiği üzere, birkaç Kanada örneği belirtildiği şekilde aktarılmış ancak doğrulanmamıştır. Federal *Expropriation Act* incelenmemiştir.
- **Meksika**. Yasa, metninden alıntılanmıştır. Suprema Corte'nin web siteleri genel olarak otomatik erişime kapalı olduğundan, Meksika kararları, başka yerlerde alıntılanan mahkemenin haftalık yayınına ve basın raporlarına dayanmaktadır; ayrıca Mayıs 2026 tarihli ejido amparo kararı basın kaynaklıdır ve yayınlanmamıştır.

Orta Amerika'daki Son Mahkeme Kararları: Kosta Rika, Guatemala, Panama

AI tarafından İspanyolca'dan İngilizce'ye çevrilmiştir

Çevrilen her bir öğe, kullanıldığı yerde işaretlenir ve orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/35aawn75

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde veya 1. sayıda incelenen yargı bölgeleri çerçevelenmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölümde üç Orta Amerika ülkesi ele alınmaktadır — Guatemala, Kosta Rika ve Panama — bunların hiçbiri 1. sayı 'da işlenmemişti. Konu, bu ülkelerde taşınmazların nasıl değerlendiği ve yasanın bu rakamı nasıl belirlediğidir. Kamulaştırma — devletin özel taşınmazları el koyması, ABD uygulamalarında "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırılan süreç — bu bölümün en uzun kısmını oluşturmaktadır: Guatemala aleyhine verilen iki yatırım anlaşması kararı, Kosta Rika'da idari *avalúo* ile yargısal *justiprecio*'ın ayrılması ve henüz bedeli belirlenmemiş bir Panama kamulaştırma vakası. Bu, konunun sınırı değildir: Guatemala'daki emlak vergisi reformu, Panama'daki devir

vergisi matrahı ve amortisman süresi, Panama'daki adli satıştaki taban fiyat ve evlilik malvarlığının bölünmesine ilişkin Kosta Rika'daki değerleme, aşağıda kendi başlıkları altında ele alınmaktadır.

Bunların çok azı mahkeme kararı olarak rapor edilmiştir. İki Guatemala karar Jus Mundi'de İngilizce olarak yayınlanmış olup, Kosta Rika Anayasa Mahkemesi'nin bir kararı ise yargı kurumunun kendi veri tabanında (Nexus) atıfta bulunulmuştur. Panama Sala Tercera kararı, karar metninden değil, Procuraduría de la Administración dergisindeki özetinden bilinmektedir. Geri kalanlar — PCCP başvurusu, Guatemala kararnamesi, Panama müzayede veritabanı, kanal-liman tahkimleri ve Kosta Rika aile hukuku uygulamaları — basın raporlarına veya hukukçuların yorumlarına dayanmaktadır ve kullanıldığı yerde bu şekilde belirtilmiştir. Bu bölümden hiçbir rakam, kaynağı belirtilmeden alıntılanmamalıdır.

Kaynak. İspanyolca okunan metinler, kullanım yerinde orijinal metne bağlantı veren bir **"Kaynak"** notuyla işaretlenmiştir. Bu bölümün böyle bir karar hakkında söylediği her şey, mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değil, İngilizce olarak kaleme alınmış kendi özetidir ve bu derginin İspanyolca baskısı, bu bölümleri editoryal açıklama olarak sunmalı ve bu İngilizce metni İspanyolca'ya geri çevirmek yerine bağlantıya yönlendirmelidir.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Guatemala — değerleme tarihi ve analiz sonuçlarına göre fiyatlandırılmış envanter

***Kappes* — adil piyasa değeri üzerinde mutabık kalınmış, diğer her şey ihtilaflı.** Tambor / La Puya maden ruhsatı ile ilgili olarak 23 Aralık 2025 tarihinde verilen bir kararda, taraflar standartın adil piyasa değeri olduğu konusunda mutabık kalmışlardır ancak bu değere ilişkin neredeyse tüm girişler üzerinde ihtilaf yaşamışlardır: değerin sabitleştirileceği tarih (2016 yılı *ex ante*, buna karşılık karar tarihi), altın fiyat seyrine ilişkin tahminler, iskonto edilmiş nakit akışı ile batık maliyet arasındaki karşılaştırma ve el konulan altın konsantresi stokunun fiyatlandırılması — davacının uzmanı tarafından, el konulan gram sayısı ile spot fiyatın çarpımı ve yüzde 83'lük ödeme oranı kullanılarak değer biçilmişti. Hakem heyeti, $400 milyon ABD dolarını aşan bu talebi reddetti.

***Energía y Renovación* — bir maliyet ölçüsü, eksi hafifletilemeyen kısım.** 31 Mart 2025 tarihli bir kararda, tazminat tutarı konusunda davacının$146,8 milyon ABD doları tutarındaki batık maliyetleri ile Devletin$35,7 milyon ABD doları tutarındaki rakamı arasında bir çekişme yaşandı. Tahkim heyeti, maliyetleri esas alarak, geri kazanılabilir varlıkları ve vergileri düşürdü ve ardından zararın hafifletilmemesi nedeniyle sonucunu yüzde 20 oranında azalttı.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Her iki karar da bir parsel değerlemesi değildir ve hiçbiri bu şekilde atıfta bulunulmamalıdır. Bunların ele aldığı konu, tarih meselesinin en saf haliyle dava konusu olan şeklidir — aynı varlığın değerlemesi, şikayet konusu önlemin yürürlüğe girmesinden önce mi yoksa karar tarihinde mi yapıldığına bağlı olarak önemli ölçüde farklı rakamlar ortaya çıkmaktadır — ve, konsantre envanterinde, karşılaştırma yoluyla değil, analiz, spot fiyat ve ödenebilirlik faktörü temelinde hisse senedi fiyatlandırmasına ilişkin alışılmadık derecede açık bir örnek.

Doğrulama notu. IUSI kadastro-vergi reformu (Decreto 18-2026), ait olduğu yer olan aşağıdaki *"Vergilendirme"* başlığı altında ele alınmaktadır. 28 Temmuz 2026 tarihinde rapor edilen, IACHR Davası 13.550'nin (Maya Achí / Finca Buena Vista) Amerika Kıtası İnsan Hakları Mahkemesi'ne sevk edilmesi, ortak mülkiyet hakkıyla ilgilidir ve yayınlanmış herhangi bir adil tazminat rakamı içermemektedir. Bu durum, bir değerleme kalemi olarak kaydedilmemiştir.

Kaynaklar — *Kappes* ödülü (İngilizce): `https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025`; *Energía y Renovación* ödülü (İngilizce): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; IUSI reform raporlaması: `https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

Kosta Rika — idari teklif ve mahkeme tarafından atanan *perito*

İki değerleme vardır ve bunlardan yalnızca biri bağlayıcıdır. Kamulaştırma Kanunu'nun (Ley de Expropiaciones) 21–22, 30 ve 32. maddeleri kapsamındaki yapı, bu çeyrekte eklenen yargı bölgeleri arasında en net olan *justiprecio* hukuk doktrinidir. İdari *avalúo*, devletin teklifidir, tazminat değildir. Mülk sahibinin itiraz etmek için beş iş günü süresi vardır. İtirazda bulunulması halinde, yargısal *justiprecio* değer, mahkeme tarafından atanan bir *perito* tarafından belirlenir ve değerleme raporunda topografya, iyileştirmelerin durumu ve kullanımı, komşu taşınmazların satışları, ticari ve endüstriyel kullanım, kiracıların hakları ve ipotekler gibi hususların ele alınması zorunludur. Mahkemeler, *avalúo*'ın yasal olarak sıfır olabileceği yönündeki iddiayı reddetmektedir.

Örnek niteliğinde bir depozito. Cumhuriyet Başsavcılığı'nın (Procuradurí) ve Cumhuriyet Genel Savcılığı'nın (General de la Repú) belgelerinde atıfta bulunulan idari dosyada, CRC 380,6 milyon tutarında bir teklifin yatırıldığı kaydedilmiştir; bu tutar, CRC 98,8 milyon tutarında arazi bedeli, arazi için 98,8 milyon CRC, tamamlayıcı işler için 272,2 milyon CRC ve kira tazminatları için 9,6 milyon CRC olarak ayrıntılı bir şekilde belirtilmiştir. Oranlar dikkat çekicidir: bu dosyada arazi bedeli teklifin dörtte birinden azdı.

ó'nın 03364-2026 sayılı Kararı — rakam içermeyen kısıtlama. 28 Ocak 2026 tarihinde Anayasa Mahkemesi, 25902-MIVAH sayılı Kararname'ye, yani Gran Área Metropolitana özel bölgesine yönelik itirazı karara bağladı; zira INVU'nun imar gerekçesiyle parselleme taleplerini reddetmesi üzerine. Dava, miktardan ziyade imar haklarına getirilen kısıtlamayla ilgilidir: maddi sonuç gerçektir ancak dolaylıdır ve herhangi bir tazminat tutarı hükmedilmemiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Kosta Rika, birçok sistemde görülmeyen bir şekilde bu iki değerlemeyi kurumsal olarak birbirinden ayırmaktadır ve bu ayrım, buradan çıkarılacak pratik derstir. Bir teklif olarak hazırlanan idari *avalúo* ve mahkemenin kendi uzmanı tarafından hazırlanan adli *justiprecio* farklı hedef kitlelere yönelik farklı belgelerdir ve ikincisi için yasal kontrol listesi alışılmadık derecede açıktır — kiracı hakları ve ipotekler başlıklar olarak belirtilmiştir; bunlar, değerleme uzmanlarının takdirine bırakılan düzeltmeler değildir.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, satış karşılaştırmasını ve maliyet dağılımını yeniden düzenleyen herhangi bir Kosta Rika kararı bulunamadı. Mevcut tartışma, idari *avalúo* ile yargısal *perito* arasındaki çatışma olarak devam etmektedir.

Kaynaklar — Anayasa Mahkemesi, Kararón 03364-2026 (İspanyolca olarak okuyun): `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`; *avalúo* değeri sıfır olduğunda: `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`; PGR *justiprecio* dosyası (İspanyolca): `https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nVa`

lor1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1; uygulayıcılara yönelik kılavuz (İspanyolca): https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos.

Panama — bir "sahiplik" tartışması yaşanıyor; *peritos* ise

adresinden erişime engellenmiş durumda

PCCP, 90 sayılı Yürütme Kararnamesine karşı dava açtı. Isla Margarita konteyner limanının eski imtiyaz sahibi olan Panama Colon Container Port (PCCP), 19 Aralık 2025 tarihinde Yüksek Mahkeme'nin Tercera'ya, 20 Ekim 2025 tarihli 90 sayılı Decreto Ejecutivo'ya karşı dava açtı; bu kararnameyle Cumhurbaşkanlığı, adadaki kırk bir *fincas* parselinin kamulaştırılmasını emretmişti. Değerleme konusundaki ilgi, fiyatlandırmanın tıkanmış olduğu noktada yatmaktadır. *La Prensa* sitesinin raporuna göre, PCCP şirketi, Ekonomi ve Maliye Bakanlığı'nın (Ministerio de Economí a y Finanzas) ve Genel Denetçi'nin (Cor Generalí) temsilcileri olan *peritos* 'in bölgeye girmesini engellemiş ve devletin ödemek zorunda kalacağı tazminat tutarı henüz bilinmemektedir. Kararname el koyulmasını emretmişti; buna itiraz eden mal sahibinin, Devletin değerleme uzmanlarını araziye sokmadığı rapor ediliyor ve herhangi bir rakam mevcut değil.

Değerleme uzmanları için sonuç. Eğer rapor doğruysa, buradaki engel devletten değil, mal sahibinden kaynaklanmaktadır. Kamulaştırmanın yasallığına itiraz eden bir mal sahibi, devletin değerleme sürecini tam da itiraz konusu olan sürecin bir adımı olarak görebilir ve bu süreçte işbirliği yapmayı reddedebilir; bu tutumun bedeli, itiraz süreci devam ederken tazminat tutarının belirlenememesidir. Değerleme yapılamadığında, değer belirleme tarihi ertelenir ve ertelenen her ay, nihai rakamın hangi piyasa koşullarına dayandırılacağı konusunda bir soru işareti yaratır. Rapor, *fincas* adresinin kimin elinde olduğunu belirtmemektedir ve bu konuda burada herhangi bir varsayımda bulunulmamaktadır.

Doğrulama notu. Kamulaştırma tazminatını belirleyen, 2025–26 yıllarına ait yayınlanmış hiçbir Panamalı *justiprecio* kararı açık kaynaklarda bulunamadı. Primer Tribunal Superior'un 13 Mayıs 2026 tarihli, *amparos*'nın Acuerdo Municipal 270'e karşı açtığı davayı reddeden kararı, San Francisco yerel arazi kullanım planını geçerli kılıyor; bu tür imar planları, bu sayının "Son Güney Amerika Mahkeme Kararları" (C7) bölümündeki Şili materyalinin de gösterdiği gibi, değer belirleyicidir, ancak mahkeme herhangi bir rakam belirlememiştir. "Operación Génesis" kapsamında konutlara yönelik cezai "*comiso*", değerleme değil, müsadere niteliğindedir. Her ikisi de yer almamaktadır. Yukarıdaki PCCP davası, tek bir basın araştırmasından raporlanmıştır; dava dosyası okunmamış ve herhangi bir karar veya değerleme yayınlanmamıştır. Kanal-liman imtiyaz tahkimleri, aşağıda yer alan *Ortaklık, Hissedar ve Satın Alma Anlaşmazlıkları* başlığı altında ele alınmaktadır; burada tartışılan değer, arazi değeri değil, imtiyazın değeridir.

Kaynaklar — PCCP'nin Decreto Ejecutivo 90'a karşı açtığı dava, *La Prensa* soruşturma birimi (İspanyolca olarak okuyun): https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/; PLOT San Francisco / 270 Sayılı Anlaşma (İspanyolca): https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Guatemala — IUSI sıfıra indirildi. 28 Ağustos 2026 tarihli 18-2026 sayılı Kararname, konut ve karma kullanımlı taşınmazlar için IUSI oranını sıfıra indiriyor ve ticari oranları yeniden belirliyor. Bu reform yasal niteliktedir ve mahkemenin değerleme yönteminden ziyade kimin ödeme yapacağını değiştirir; burada kaydedilmesinin nedeni, Guatemala'daki konut taşınmazlarının değerlendirilmesinde esas alınan temel dayanağı tek seferde ortadan kaldırmasıdır. 45 belediyenin 2025 yılında hiçbir şekilde IUSI tahsil etmediği rapor edilmiştir; bu durum, ülkenin büyük bir kısmındaki kadastro kayıtlarının zaten teorik nitelikte olduğunu göstermektedir.

ITBI — tapu bedeli ile kadastro değerinden hangisi daha yüksekse. Panama'da devir vergisi, tapuda belirtilen fiyat ile *valor catastral* değerinden hangisi daha yüksekse, o tutarın yüzde 2'si oranında hesaplanır. Bu durum, her tapu devri işleminde "kadastral değer-sözleşme bedeli" kuralını geçerli kılar. Bu, adli bir değerleme kararı olmaktan ziyade mali bir uygulamadır, ancak Panamalı değerleme uzmanlarının en sık karşılaştığı kuraldır.

***Adama Real State v DGI* — amortisman ömrünün altında bir sınır.** Yüksek Mahkeme'nin Üçüncü Dairesi, 22 Temmuz 2025 tarihinde, taşınmazların amortisman ömrünün 1993 tarihli 170 sayılı Yürütme Kararnamesi'nin 52. maddesini uygulayarak uygulayarak gayrimenkullerin amortisman ömrünün otuz yılın altına kısaltılamayacağına hükmetti. Bu karar, köken olarak mali nitelikte olup, etkisi bakımından doğrudan metodolojik niteliktedir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, söz konusu dönemde, bir işlemden ziyade değerleme girişine odaklanan Panama kararlarından biridir. Maliyet yaklaşımı, yenileme maliyetinden birikmiş amortismanı çıkararak uygulanır ve bu kesintinin oranı, varsayılan kullanım ömrüne göre belirlenir. Vergi dairesi ve şimdi de mahkeme otuz yıllık bir alt sınır uygularken, iyileştirmeler için daha kısa bir ekonomik ömür varsayan bir Panama raporu, Sala Tercera'nın kabul etmeyi reddettiği bir iddiada bulunmakta ve bunun nedenini açıklamalıdır. Bu husus genel bir geçerliliğe sahiptir: amortisman ömrü tarafsız bir teknik parametre değil, tartışmalı bir konudur ve bu konuda karar vermiş tek mahkeme olan bu mahkemede de tartışılmaktadır.

Source — Guatemala 18-2026 sayılı Kararname, basın raporu (İngilizce): `https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/`; ITBI, uygulayıcılara yönelik kılavuz (İngilizce): `https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026`; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Sala Tercera, 22 Temmuz 2025, Procuraduría de la Administración özeti (İspanyolca olarak okundu; kararın kendisi okunmadı): `https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Panama — Yeni Kanun'a karşı 2023 tarihli 415 sayılı Kanun. 2025–26 yıllarında Panama'da gündemde olan değerleme meselesi, kamulaştırma bedeli değil, adli satıştaki taban fiyattır . 22 Kasım 2023 tarihli 415 sayılı Kanun, ó digo Judicial'i (Adli Yasa Kitabı) değiştirerek, mahkemenin taraflarca sunulan *avalúos* belgesine dayanarak taşınmazın piyasa değerinden bir taban fiyat belirlemesini sağladı. 9 Ekim 2023 tarihli Ley 402 sayılı Có igo Procesal Civil (Medeni Usul Kanunu), 9 Ekim 2025 tarihinden itibaren yürürlükte olan C digo Procesal Civil (9 Ekim 2023 tarihli 402 sayılı Kanun), uygulayıcı yorumlarında, esas olarak tarafların ipotek senedinde belirledikleri tutarı esas alır ve herhangi bir tutar belirlenmemişse, kadastro değeri ile *peritos* ile yapılan yargısal *avalúo* değerinden yüksek olanı esas alır. Belirli bir satışta bu ikisinden hangisinin geçerli olacağı, pratikte

“hangi rakamı kullanacağız” tartışmasına yol açmaktadır. Bu maddeye ilişkin olarak her iki kanun da resmi metinlerinde incelenmemiştir ve yeni kuralı uygulayan herhangi bir karar bulunamamıştır.

Source — 2023 tarihli 415 sayılı Kanun (resmi metin, İspanyolca; bulunmuştur, tamamen okunmamıştır): `https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`; J. Baso, “Yeni óMedeni Usul Kanunu’nda Adli İhalelerde Yenilikçi Unsurlar”, IPAL, 14 Ağustos 2024 (İspanyolca olarak okundu): `https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

No decisions in this category this quarter.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Kosta Rika — *gananciales* değerleme. 2025–26 yıllarına ait herhangi bir miktarı belirtilmiş karar bulunamadı. Bu dönemde ortaya çıkan şey yerleşik uygulamadır ve bu uygulama raporlanacak kadar belirgindir: Aile Kanunu’nun 41 ila 54. maddeleri uyarınca, *gananciales* adresindeki mülkün bölünmesi, Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos’a kayıtlı bir uzman tarafından gerçekleştirilen adli bir *avalúo* değerlendirme ile yapılır. Uygulama literatüründe verilen örnek, US$ 220.000 değerinde bir ev ile US$ 50.000 tutarında bir ipotek arasında, US$ 85.000’er olarak bölünmesidir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu sistemi ABD modelinden ayıran iki özellik vardır. Değerleme uzmanları, taraflarca görevlendirilmek yerine mahkeme tarafından mesleki bir kayıt defterinden atanır; bu nedenle, çoğu Amerikan boşanma değerlemesini etkileyen çelişkili görüşler arasındaki çekişme aynı biçimde ortaya çıkmaz; ayrıca, ipotek yükümlülüğünün düşülmesi, tartışma konusu olmak yerine paylaşım hesaplamasına dahil edilir; bu da değerleme mi yoksa özkaynak mı evlilik malı olduğu konusundaki tartışmayı ortadan kaldırır. Değerlemenin tek ve mahkeme tarafından atandığı durumlarda, tartışma değerden tarihe kayar ve Kosta Rika uygulamalarında tarih konusunda yeterli bilgi bulunmamaktadır.

Source — *avalúo*’da Kosta Rika’da boşanma ve taşınmaz paylaşımı ile ilgili uygulama (İspanyolca olarak okuyun): `https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Kanal-liman imtiyazları, not edildi. Ocak 2026'da Corte Suprema, CK Hutchison'un bir iştiraki olan Panama Ports Company'nin (PPC) Balboa ve Cristó bal limanlarını işletmesine dayanak teşkil eden 1997 tarihli imtiyaz sözleşmesini anayasaya aykırı ilan etti ve Şubat ayında devlet her iki terminalin de kontrolünü ele geçirdi. PPC, Uluslararası Ticaret Odası kuralları çerçevesinde bir sözleşmeye dayalı tahkim süreci başlatmış olup, taleplerinin$ 2 milyar ABD dolarını aştığı rapor edilmiştir; 20 Ağustos 2026 tarihinde CK Hutchison,$ 1,5 milyar ABD dolarından fazla talep eden ayrı bir yatırım anlaşması tahkim davası açtığını duyurdu.

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Tahkim heyetinin uygulayacağı tedbir henüz bilinmemektedir: herhangi bir karar ya da tazminat miktarına ilişkin savunma yayınlanmamıştır. Böyle bir talebin ortaya çıkardığı sorular — süresi dolmamış bir dönemin geliri ve beklenen ancak kesinleşmemiş bir yenilemeye verilecek ağırlık — bir değerleme uzmanının herhangi bir kira sözleşmesi veya opsiyonda karşılaştığı türden konulardır. Burada herhangi bir rakam belirtilmemiştir ve konu yalnızca basın haberlerine dayanarak raporlanmıştır.

Source — Basın raporları (İspanyolca olarak okuyun): `https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos`; `https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.

Güney Amerika'daki Son Dava Örnekleri: Arjantin, Bolivya, Brezilya, Şili, Kolombiya, Ekvador, Guyana, Paraguay, Peru, Uruguay

AI tarafından Portekizce ve İspanyolca'dan İngilizceye çevrilmiştir

Çevrilen her bir öğe işaretlenmiş ve kullanıldığı yerde orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/jw6ewt36

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde veya 1. sayıda incelenen yargı bölgeleri çerçevelenmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Öncelikle bir arka plan açıklaması: Bu yazının konusu, Güney Amerika'da taşınmazların nasıl değer biçildiği ve yasanın bu rakamı nasıl belirlediğidir. Aşağıda anlatılanların büyük bir kısmı kamulaştırma — devletin özel taşınmazları el koyması, ABD'deki uygulamada "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırılan durum — ve bunun karşılığında ödenecek tazminatla ilgilidir; bu, söz konusu yargı bölgelerinin yayınladığı bilgilerdir. Konunun sınırları bununla sınırlı değildir: müzayede matrahı, devir vergisi matrahı, düzenlemeye tabi kira ve amortisman ömrü aşağıda ele alınmaktadır; ayrıca tescilli mülkiyet hakkı, sicil kayıtları ve müsadere ile ilgili konular da kullanım noktalarında belirtilmiştir.

1. Sayı'da, yerli topluluk taşınmazları konusundaki Amerika Kıtası içindeki içtihatlar ile Şili ve Peru'da döviz cinsinden değerleme (*tasaciones*) ve kamulaştırma konularına ilişkin kaynaklar ele alınmıştı. Bu sayıda ise on Güney Amerika yargı sistemi ele alınmaktadır. Brezilya ve Kolombiya, her biri değerleme ile ödenecek tazminat arasındaki ilişkiyi ele alarak bu sayıyı başlatıyor. Ardından Arjantin, ulusal yasa ve döneme ait kararlarla ele alınmaktadır. Ekvador, Bolivya, Paraguay,

Uruguay ve Guyana için kamulaştırma kanununa ilişkin temel çalışmalar sunulmaktadır — kamulaştırma kapsamı, değerleme tarihi, değerlemeyi kimin yaptığı ve rakamın nasıl itiraz edildiği — ve bu çalışmaların içine, tespit edilen kararlar yerleştirilmiştir. Peru ve Şili 1. sayıdan tekrar yer almaktadır; Şili artık yöntem düzeyindedir. Vergilendirme, kredilendirme, sorumluluk, aile, miras, ortaklık ve sigorta başlıkları altında daha kısa girişler yer almaktadır ve bir kapsam notu Surinam ile Fransız Guyanası'nı ele almaktadır. Meksika, Guatemala, Kosta Rika ve Panama ise bu bölümün Kuzey Amerika ve Orta Amerika bölümlerinde ele alınmaktadır. Yalnızca basın raporlarına dayanan maddeler kullanım noktasında işaretlenmiştir ve "bildirildi" olarak verilen tarih, kararın tarihi belirlenemediği için raporun yayınlandığı tarihtir.

Kaynak Bilgisi. Portekizce ve İspanyolca olarak okunan metinler, kullanım yerinde orijinal metne bağlantı veren bir **"Kaynak"** notuyla işaretlenmiştir. Bu bölümün böyle bir karar hakkında söylediği her şey, mahkemenin sözlerinin çevirisi değil, İngilizce olarak kaleme alınmış kendi özetidir ve bu derginin İspanyolca ve Portekizce baskıları, bu bölümleri editoryal açıklama olarak sunmalı ve bu İngilizce metni söz konusu dillere geri çevirmek yerine bağlantıyı takip etmelidir.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Bu çeyrekteki Güney Amerika ile ilgili materyalin büyük çoğunluğu kamulaştırma konusuna ayrılmıştır ve bu, bir karar olduğu kadar bir çerçeve niteliğindedir: bu yargı bölgelerinden birçoğu niceliksel kararları nadiren yayınladığından, raporlanabilecek olan hususlar, kanun, mahkeme ve her birinin öngördüğü tedbirdir. Bu nedenle, aşağıdaki ülke incelemeleri sekiz başlık altında parçalanmak yerine tek bir bütün olarak ele alınmıştır — bir tazminat rejimi parça parça anlaşılamaz — ve bu çeyrekteki kararlar, her birinin ait olduğu çerçeveye yerleştirilmiştir. Kamulaştırma ile ilgili olmayan materyaller, ilgili başlık altına taşınmıştır.

Brezilya — Mülkiyet hakkı bulunmayan zilyetlik, tazmin edilebilir bir menfaat midir?

Federal Anayasa'nın 5. maddesinin XXIV. fıkrası, genel kural olarak, kamulaştırmanın adil, önceden belirlenmiş ve nakit tazminat karşılığında yapılmasını şart koşmaktadır; Anayasa'nın kendisi, bazı tarım reformu ve kentsel politika kapsamındaki kamulaştırmaları istisna tutmakta ve bunların tahvillerle tazmin edilmesini öngörmektedir. Şu anda Federal Yüksek Mahkeme (Supremo Tribunal Federal) önünde bulunan bir soru, bu garantinin kapsamıyla ilgilidir; ödeme mekanizmasına ilişkin ikinci bir soru ise 2023 yılında çözüme kavuşturulmuştur.

***posse*'de tapu kaydı bulunmayan taşınmazlar için tazminat.** Mahkeme, kamulaştırılan taşınmazların, tapu kaydı olmaksızın fiili mülkiyetini elinde bulunduran sakinlerine —— önündeki davada, uzun süredir bu taşınmazlarda ikamet eden düşük gelirli ailelere—— tazminat ödenip ödenmeyeceği ve bunun hangi dayanaklara göre belirleneceği konusunda karar verecektir. Alt mahkeme, tazminatı *benfeitorias*, yapılan iyileştirmeler ile sınırlandırmış, zilyetliğin kendisini göz ardı etmiş ve tazminat faizi ile gecikme faizini hariç tutmuştur. Zilyetler, tazminatın barışçıl ve sürekli bir şekilde icra edilen zilyetliğin ekonomik önemini de kapsaması gerektiğini savunmaktadır. Brezilya'daki raporlara göre, Yüksek Adalet Mahkemesi bazı koşullarda zilyetlik için tazminat ödenmesini kabul etmiştir; ancak henüz doğrulanmış bir karar bulunmamaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Bu, hangi hakkın değerlemeye tabi tutulacağı sorusudur. Eğer mülkiyet hakkı olmaksızın zilyetlik tazmin edilebilir ise, bunun da değerlemesi yapılmalıdır — ve bunun değerlemesi, tam mülkiyet hakkının değerlemesiyle aynı işlem değildir; aynı zamanda, arazi üzerinde bulunan yapıların değerlemesiyle de aynı değildir. Bu talimat, belirli bir süreye ve güvenceye sahip zilyetlik hakkı için piyasanın ne kadar ödeyeceğine dair bir görüş gerektirmektedir ki bu, farklı ve alışılmadık bir görevdir.

Brezilya, belgesiz mülkiyetin devletin ödemek zorunda olduğu bir değeri olup olmadığını sorguluyor ve bu sorunun cevabı, çok sayıda Brezilya taşınmazının değerleme kurallarını belirleyecek. Mülk sahibinin arazi mülkiyetine sahip olmadığı durumlarda ödenecek tazminat konusunda, bu bölümün Sahra Altı Afrika ve Asya bölümlerindeki Nijerya, Demokratik Cumhuriyeti ve Endonezya bölümlerini karşılaştırınız.

***precatório* tarafından farkın ödenmesi.** Bu konu çözüme kavuşturulmuştur. 2023 yılında karara bağlanan RE 922.144 (genel etki kapsamındaki Tema 865) davasında, Supremo Tribunal Federal, ilk teminat ile nihai adli değerleme arasındaki farkın, kural olarak, *precatório* rejimi — kamu kurumlarına karşı yargı ödeme emirleri kuyruğu — aracılığıyla ödenir; kurumun bu ödemelerde gecikme olmaması durumunda bu rejim, gecikme olması durumunda ise doğrudan yargı yatırımı yoluyla ödenir.

Değerleme uzmanları açısından sonuçlar. Bu karar, tazminatın *önceden* ödenmesi gerektiğine dair anayasal şartı zorlamaktadır ve bu zorluk tam da değerleme uzmanının çalışmalarına düşmektedir. İlk depozito, kamulaştırma yetkisine sahip makamın kendi değerlendirmesine dayanır; bu rakam ile nihai adli karar arasındaki fark, mal sahibinin delillerinin ortaya koymaya çalıştığı hususlar ve sıraya giren de işte bu farktır. Bunun pratikteki sonucu şudur: Mülk sahibinin değerleme delilleri ne kadar başarılı olursa, tazminat tutarının ertelenen kısmı o kadar büyük olur.

Itaipu ve Avá -Guarani. Mart 2025'te, Federal Yüksek Mahkeme (Supremo Tribunal Federal), Itaipu barajı için su altında kalan ve temizlenen arazilerle ilgili uzun süredir devam eden anlaşmazlığı çözdü: işletmeci, Avá -Guarani için 3.000 hektarlık araziyi satın alacak ve özür dileyecek. 3.000 hektarlık alanın tamamı için ayrılan bütçe R$ 240 milyon; Nisan 2026 itibarıyla 700 hektardan biraz fazlası, R$ 84,7 milyon karşılığında satın alınmıştı — hektar başına yaklaşık R$ 120.000, oysa bütçede öngörülen rakam R$ 80.000 idi; bu, bir tazminat programının maliyeti piyasa fiyatı üzerinden hesaplandığında değerleme uzmanının göz önünde bulundurması gereken bir karşılaştırmadır.

Yirmi sekiz kararname ve bir değerleme yükümlülüğü. 20 Kasım 2025 tarihinde imzalanan kararnamelerle federal hükümet, on dört eyaletteki yirmi sekiz *quilombola* bölgesini toplumsal çıkar olarak ilan etti; bunun sonucu olarak INCRA, bu bölgeler içindeki özel mülkleri tazminat amacıyla denetleme ve değerleme yükümlülüğü altına girdi . Henüz hiçbir şey değer biçilmedi. Kararnamelerin yaratığı şey, bir kamu işi gerekliliği yerine "kamu yararı" standartı kapsamında bir değerleme süreci olup, bu iki kavramın fiyatlandırma sonuçları her zaman aynı değildir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Her iki konu da, değerleme raporlarından ziyade tapu düzenleme işlemleri olup, değerleme iş yükü yaratmaktadır. Bunların önemi, olağanın tam tersidir: bir parselin değerine ilişkin mahkemenin verdiği karar değil, herhangi bir rakam ortaya çıkmadan önce yürütme makamının hangi standardı seçtiğidir. Kamulaştırmanın kamu yararı için ilan edildiği durumlarda, önemli olan emsaller, kararın verildiği tarihteki kırsal pazara ait olanlardır ve projenin kendisi — yani tapu düzenleme programı — "plan göz ardı etme" kuralının (ABD uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" olarak adlandırılır) ortadan kaldırmak için var olduğu türden bir etkidir.

Source — Itaipu / Avá-Guarani (İngilizce): https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border; satın alınan hektarlar ve maliyeti, Agência Brasil, 17 Nisan 2026 (Portekizce): https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana; yirmi sekiz kararname, Planalto (Portekizce): https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados; ve (İngilizce): https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml.

Kaynak — Portuguese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Federal Yüksek Mahkeme, yayımlanmış kararlar ve Brezilya hukuk raporları, https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Kolombiya — değerleme bir giriştir, tazminat değildir

Anayasa Mahkemesi tarafından yorumlandığı şekliyle 1997 tarihli 388 sayılı Kanun. Anayasa Mahkemesi tarafından yorumlandığı şekliyle 1997 tarihli 388 sayılı Kanun uyarınca, bir hakimin kamulaştırma konusunda hükmettiği tazminat, *daño emergente* ve *lucro cesante* — dolaylı zararı ve kar kaybını kapsamaktadır. Kamulaştırılan taşınmazın değeri ilk kategoriye girer ve hakim bu değeri belirlerken *avalúo comercial*, yani ticari değerlemeyi dikkate alır.

2002 tarihli C-1074 sayılı kararında Anayasa Mahkemesi kamulaştırma tazminatının, mülkiyet hakkı sahibine verilen zararı telafi etmesi gerektiğini ve alınan taşınmazın *ticari değerinin ödenmesiyle sınırlı* olmadığını karara bağlamıştır; davaya göre bu tazminat, yalnızca telafi edici bir işlev, *daño emergente* ve *lucro cesante*'da ele alınan onarıcı bir işlev veya iade edici bir işlev görebilir. 2023 tarihli C-020 sayılı karar, konsolide edilmiş gayri resmi yerleşim alanlarındaki arazilerin idari kamulaştırmasına ilişkin olarak bunu bir listeye dönüştürmüştür: tazminatı değerlendirirken idari makam, diğer hususların yanı sıra, varsa yasama organı tarafından belirlenen parametreleri; tazminatın söz konusu vakada yerine getireceği işlevi (telafi edici, onarıcı veya iade edici); kamulaştırılan hakları; etkilenen tarafın bulunduğu durumu; ve kamulaştırmanın bağlamını ve amacını göz önünde bulundurmalıdır. Ticari değerleme, *satın alma* teklifinin yapıldığı tarihte yürürlükte olan belediye veya ilçe imar yönetmeliğini dikkate alır (388 sayılı Kanun, Madde 61) — değerleme değil, teklif, değerleme yapılacak imar rejimini belirler.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Kolombiya bu önermeyi açıkça belirtmektedir: Değerleme, tazminatın bir girişidir ve tazminatın kendisi değildir. "*avalúo comercial*" (Kayıpların Kapsamı), bir kayıp kaleminin bir girişine dair kanıt olarak değerlendirilir. "*Lucro cesante*" (Kayıpların Kapsamı), piyasa değerlemesinin hiçbir şekilde ele almadığı ayrı bir kalemdir.

Dikkat edilmesi gereken iki özellik daha bulunmaktadır. Tazminatın *işlev*ini — telafi edici, onarıcı veya geri ödeme niteliğinde — dikkate alma yönlendirmesi, aynı taşınmazın, el konulma nedenine göre farklı tazminatlara tabi olabileceğini ima eder. Ayrıca, mağdur tarafın durumunu dikkate alma yönlendirmesi, karar sürecine kişisel bir unsuru dahil eder. Bunların hiçbiri, bir değerleme uzmanının görüş bildireceği konular değildir. Her ikisi de değerleme uzmanının belirlediği rakamın nasıl kullanıldığıyla ilgilidir ve neyi kapsadığını ve neyi kapsamadığını belirtmeyen bir rapor, bu rakamın kötüye kullanılmasına yol açar.

IDU Resolución 2226 de 2025 — üç başlık, eklenmiştir. Instituto de Desarrollo Urbano'nun 2025 tarihli idari el koyma kararı, sayfada Kolombiya'nın hesap yöntemini ortaya koyuyor: 128.263.000 COP tutarındaki *avalúo* tutarına, *daño emergente* ve *lucro cesante* tutarları eklenerek 168.523.527

COP elde ediliyor. Değerleme tutarı, tazminat tutarının yaklaşık yüzde yirmi dört kadar altında kalmaktadır ve aradaki fark, değerleme konusunda bir anlaşmazlıktan kaynaklanmamaktadır.

2025 tarihli C-266 sayılı karar — acil kamulaştırma kararı iptal edildi. Anayasa Mahkemesi, 2025 tarihli 108 sayılı Kararnamenin 4. maddesini iptal etti; bu madde, Catatumbo olağanüstü hal kapsamında idari işlem yoluyla kamulaştırmaya izin vermişti. Halihazırda başlamış olan kamulaştırma işlemleri, müzakere yoluyla satın alma sürecine geri dönmelidir. Değerleme uzmanı için bu, önlemden ziyade usul açısından bir değişikliktir: aynı parsel, aynı *avalúo comercial* , ancak artık dayatılan değil müzakere edilmesi gereken bir teklif — ve mülk sahibinin, idarenin kısayolunu kaybettiğini bildiği bir müzakere.

Source — IDU Kararıó, 2025 tarihli 2226 sayılı (resmi PDF, İspanyolca olarak okuyun): `https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/120253260002266_RESOLUCION.pdf`; 2025 tarihli C-266 sayılı, SUIN-Juriscol (İspanyolca): `https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`.

Source — 2023 tarihli C-020 sayılı karar, Anayasa Mahkemesi (resmi, İspanyolca olarak okunur), gerekçe 42: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm`.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kolombiya Anayasa Mahkemesi, 2002 tarihli C-1074 sayılı Karar, `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Arjantin — hedef değer, değerleme mahkemesi ve kararların güncellenmesi

Yasal dayanak: 21.499 sayılı Kanun, Madde 10. 1977 tarihli ulusal kamulaştırma kanunu, *indemnización*'yi, varlığın *valor objetivo* — nesnel değeri — ile kamulaştırmanın doğrudan ve anında bir sonucu olan zararlar ile sınırlamaktadır. Kişisel koşullar, manevi değerler, varsayımsal kazançlar ve yürütülecek işin kendisinden kaynaklanan herhangi bir değer artışı hariç tutulur — bu son istisna, bu araştırmada "dikkate almama şeması" olarak adlandırılan, ABD uygulamalarında ise "proje etkisi (proje kapsamı) kuralı olarak adlandırılan mekanizmadır; madde, "No se pagará lucro cesante" — kaybedilen kârlar ödenmeyecektir — hükmünü içerir. Bu mekanizmanın merkezinde, ulusal değerleme mahkemesi olan Tribunal de Tasaciones de la Nación bu mekanizmanın merkezinde yer almaktadır: 13. madde uyarınca, belirlediği üst sınırlar anlaşma yoluyla doğrudan edinimi düzenler ve buna otomatik olarak yüzde on eklenir; 15. madde uyarınca ise mahkeme, dava konusu kamulaştırmalarda bu kurumun görüşünü almalıdır ve bu görüş doksan gün içinde verilmelidir. 20. madde, değeri mülkün elinden alındığı tarihteki değer olarak belirler; depozito ile fiili ödeme arasındaki fark üzerinden para biriminin değer kaybı dikkate alınarak bir düzeltme yapılır ve yüzde altı oranında faiz uygulanır.

Arka planda yer alan bir uyarı; bağlam olarak işaretlenmiş olup bu aşamada doğrulanmamıştır: Ley 23.928 (1991) uyarınca, Arjantin'de parasal yükümlülüklerin endekslenmesi genel olarak yasaklandığından, tazminat tutarlarının güncellenmesi, yasanın amortisman hükmünün kelimenin tam anlamıyla uygulanmasından ziyade, içtihat hukuku yoluyla gerçekleştirilmektedir.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: InfoLeg, Ley 21.499 (norma 37292), `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Kamu malı ön koşulları ve düzenlileştirme kayıt defteri: CSJN, 31 Mart 2026. Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), FSM 61145/2016/9/RH6 sayılı davada, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .* — Ley 17.091 uyarınca 948 numaralı parsel üzerinde yapılan (*lanzamiento*) davası kapsamında, Ley 17.091 uyarınca Ciudad Evita, La Matanza'daki 948, 949A ve 949B numaralı parsellerle ilgili olarak — Rosatti, Rosenkrantz ve Lorenzetti tarafından imzalanmış, per curiam kararıyla, *queja* (temyiz reddi aleyhine doğrudan şikayet) başvurusu, Defensora de Menores e Incapaces (çocuklar ve hukuki ehliyeti olmayan kişiler için kamu savunucusu) tarafından kabul edildi. Aşağıdaki karar, iki gerekçeyle keyfi olduğu gerekçesiyle bozuldu: parsellerin Ley 27.453 kapsamındaki sosyo-kentsel düzenlileştirme rejimine ve Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, ulusal gayri resmi yerleşim kayıt sistemi) kapsamına girip girmediğine değinilmemiş olması ve arazinin devletin kamu mülkiyetinde olup, Ley 17.091 sayılı Kanun kapsamındaki davalar için bir ön koşul olan "gerçek ve etkili" — gerçek ve etkili — kamu kullanımına ayrılmış olup olmadığını doğrulamayı ihmal etmiştir (Fallos 339:1530). Barınma hakları, açık bir hüküm olarak değil, *queja*'in çocuk hakları çerçevesinden içeri girer ve bu şekilde yorumlanmalıdır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bir devlet arazisi parselinin kayıt altına alınmış bir gayri resmi yerleşim alanı içinde yer alıp almadığı ve bu arazinin fiilen gerçek ve etkili bir kamu kullanımına tahsis edilip edilmediği, artık dava için önemli temel unsurlar haline gelmiştir. Her ikisi de, herhangi bir rakam belirlenmeden önce değerlemesi yapılacak mülkiyet hakkı ve işgal durumuyla ilgilidir.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Savunma Bakanlığı arşivi, 31 Mart 2026 tarihli karar, `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Tespit edildi, doğrulanmadı; ve bir istisna. Editörün kaynaklarından, doğrulanmadı: Ağustos 2026 tarihli Trenque Lauquen Medeni Hukuk Dairesi kararı, Buenos Aires eyaleti Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (IVBA) tarafından getirilen eski devretme kısıtlamalarına rağmen *reivindicación*'e — mülkiyetin geri alınması davası — izin vermiştir. (IVBA) tarafından getirilen eski devretme kısıtlamalarına rağmen 'nin —taşınmazların geri alınması davası— izin verilmesi. İkinci Daire'nin Mart 2026 tarihli *Petersen v Argentina* kararına ilişkin husus, aşağıdaki doğrulama notunda ele alınmaktadır: bu karar, Arjantin mülkiyet hukuku değil, YPF'nin tüzüğüne ilişkin New York'taki bir davadır ve buradan aktarılan, bir rakam değil, yargı yeri ile ilgili bir önermedir.

Kamulaştırma bedeli, bu bedelden itibaren hesaplanacak tutarı belirler. 27 Ekim 2025 tarihinde karara bağlanan *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)* davasında, Santa Fe , mesleki ücretler için düzenleyici temelinin, dosyada belirlenen kamulaştırma bedeli olduğunu, kırsal davalar için Caja Forense'nin iki yüz *unidades jus* tutarındaki iç tarifesinin geçerli olmadığını belirtmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Karar ücretlerle ilgilidir, ancak ilke daha geniş bir kapsamı kapsar ve açıkça belirtilmeye değerdir: kamulaştırma sürecinde bir fiyat belirlendiğinde, bu rakam —mesleki bir ücret skalası ya da idari bir tablo değil— sonraki tüm hesaplamaların dayandığı temel tutardır. Şili'nin liste fiyatlarını ve Peru'nun nominalist endeksi reddetmesinin ardında yatan da aynı mantıktır: belirleyici olan rakam, davadaki delillere dayanılarak fiilen belirlenen rakamdır.

Aynı arazinin iki kez kamulaştırılması. 1 Nisan 2025 tarihinde karara bağlanan I. 73.795 sayılı davada, Buenos Aires Yüksek Mahkemesi (Buenos Aires Eyaleti Yüksek Mahkemesi Ley 14.714 sayılı yasanın anayasaya aykırılığına ilişkin bir itirazı değerlendirmiştir; söz konusu yasa uyarınca

eyalet, Ley 11.959 sayılı yasanın daha önce iptal edilmesinden önce San Isidro ve Beccar'daki parselleri kamulaştırmayı amaçlamıştı. İtirazda, ikinci kanunun iptal edilen kanunun bir kopyası olduğu ileri sürüldü ve *cosa juzgada* kararına atıfta bulunuldu. Kararın erişilebilir metni, iddianın beyan kısmında son bulmaktadır; kararın sonucu okunamamıştır ve dava, verdiği cevap değil, ortaya koyduğu soru nedeniyle kayıt altına alınmıştır.

Doğrulama notu. İkinci Daire'nin 27 Mart 2026 tarihli, *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* (Dosya No. 23-7370, 23-7376) davasındaki kararı, burada belirtilen yargı yeri nedeniyle kaydedilmiştir; herhangi bir tazminat ölçüsü nedeniyle değil. ABD'nin$ 16,1 milyar dolarlık sözleşme kararını bozarak, çoğunluk, YPF'nin tüzüğünün tazminat açısından tanınabilir herhangi bir ikili hissedar yükümlülüğü yaratmadığını ve — bağımsız olarak — Arjantin'in Genel Kamulaştırma Kanunu'nun, kamulaştırma ile ilgili talepleri kendi sürecine yönlendiren kapsamlı bir kamu hukuku rejimi olduğu sonucuna vardı. Tersine çevirme kararının ardından hiçbir değerleme geçerliliğini korumamıştır: mahkeme ne bir teklif fiyatı ne de bir değerleme tarihi belirlemiştir ve aşağıda belirtilen rakam, onu içeren kararla birlikte geçersiz hale gelmiştir. Geçerliliğini koruyan tek husus, kamulaştırma nedeniyle ödenmesi gereken tazminatın, mahkemenin teklif sunmama durumunu ne kadar bariz bulursa bulsun, kamulaştıran devletin kendi mevzuatı uyarınca belirlendiği teorisidir. Aerolí neas / Marsans kamulaştırmasına ilişkin tanınma davasında, 10 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 390.907.115 ABD $ ının faiziyle birlikte on iki yıllık 10 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 390.907.115 tutarındaki tutarın, üç yıllık değil on iki yıllık zamanaşımı süresi içinde tahsil edilebilir olduğu hükmüne varılan Aerol neas / Marsans kamulaştırmasına ilişkin tanıma işlemleri, uzun zamandır belirlenmiş bir tazminatın uygulanması niteliğindedir ve aynı şekilde değerleme yetkisi olarak kabul edilmez. Aşağıdaki sigorta başlığı altındaki Neuqué ve La Plata konuları, bu departman tarafından incelenen mahkeme karar metinlerinden ziyade basın raporlarına dayanmaktadır.

Río Negro — Junta'nın belirlediği rakam, mülkün elinden alınmasından itibaren faiz dahil. *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.*'da (17 Haziran 2025 tarihli Karar No. 17), Viedma'daki ilk derece idari dava mahkemesi — Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa No. 13, Yüksek Mahkeme değil — mahkeme uzmanının raporunu metodolojik açılardan hatalı bularak reddetti ve il Junta de Valuaciones'un belirlediği US$406.243,50 tutarını kabul etti. Mahkeme, 7 Ekim 2021 tarihli mülkiyetin elinden alınmasından karar tarihine kadar yıllık yüzde sekiz faiz uygulayarak, arazi bedelini US$525.022,60 olarak belirlemiş ve kararda ARS 630,0 milyon olarak ifade edilmiştir; çit masrafları için ayrılan ARS 8,4 milyon ile birlikte toplam tutar ARS 638,4 milyondur. Faiz kuralı şu şekildedir: faiz mülkün elinden alınma tarihinden itibaren işlemeye başlar; mülkün elinden alınması ile karar tarihi arasındaki gecikme süresine ilişkin faiz, mal sahibine ödenecek olup, mal sahibinin üstleneceği bir yük değildir.

Webuild — sadece değerleme tarihi ele alınmış. *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* davasında 28 Nisan 2025 tarihli karar, kamulaştırma yerine adil ve eşit muamele ilkesinin ihlal edildiğine hükmetmiş ve geriye kalan ihtilaf neredeyse tamamen değerleme tarihi ile ilgiliydi: şikayet edilen davranışın başladığı 2006 yılı ile 31 Ağustos 2014 tarihi arasında.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Bunun bir gayrimenkul özetinde yer almasının nedeni, değer belirleme tarihi tartışmasının sorumluluktan bağımsız olarak ayrı bir şekilde yürütülmüş olması ve mahkemenin, sekiz yıllık sürenin zararın ölçülmesine ne gibi bir etkisi olacağına karar vermek zorunda kalmasıdır — enflasyon,

para birimi ve karşı olası piyasa koşullarının hepsi aynı anda değişmektedir. Geriye dönük değerleme yapması istenen bir değerleme uzmanı da aynı işlemi gerçekleştirir; genellikle tarafların kendisine bilgi vermesi gibi bir avantajdan yoksun olarak.

Source — Río Negro, UJCA No. 13 (Viedma), 2 Haziran 2025 tarihli 17 sayılı Karar, il protokolü (İspanyolca olarak okunur İspanyolca): `https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0`; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, 28 Nisan 2025 tarihli karar, Jus Mundi (İspanyolca): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025`.

Kaynaklar — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (resmi, İspanyolca): `http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf`; SCBA I. 73.795 (İspanyolca): `https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472`; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, No. 23-7370, 23-7376 (2. Daire 27 Mart 2026), karar metni: `https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf`; YPF, resmi açıklamaé: `https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0`.

Ekvador — kadastro değerlemesi, ilan dondurma kararı ve yüzde on üst sınır

Yasa metni. Anayasal dayanak, 2008 Anayasası'nın 323. maddesidir: sosyal kalkınma, sürdürülebilir çevre yönetimi ve toplumsal refah planlarının uygulanması amacıyla, devlet kurumları, "por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropriation de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación" (kamu yararı veya sosyal ve ulusal çıkar gerekçesiyle, taşınmazların kamulaştırılmasını ilana çıkarabilirler; ancak bunun için önceden adil değerleme, tazminat ve yasa uyarınca ödeme yapılması şarttır; her türlü müsadere yasaktır). 321. madde, sosyal ve çevresel işlevine tabi olmak kaydıyla, kamu, özel, topluluk, devlet, dernek, kooperatif ve karma biçimlerdeki taşınmazların mülkiyet hakkını güvence altına alır.

Kamulaştırma usulünün yasal dayanağı — bu anket için dolaşıma sokulan bir iddianın aksine — Código Orgánico (COA, 2017 tarihli genel idari kanun)'dir; zira bu kanunda kamulaştırma ile ilgili hiçbir hüküm bulunmamaktadır. Yasal merkez, Ley Orgánica del (LOSNCP, ulusal kamu ihale sistemi organik kanunu, R.O. — Registro Oficial, Ekvador Resmi Gazetesi — Suplemento 395, 4 Ağustos 2008)'dir. Bu yasanın edinim ve kamulaştırma bölümü, 7 Ekim 2025 tarihli Registro Oficial, Cuarto Suplemento 140'ta yayımlanan bir organik reform yasası ile tamamen yeniden yazılmış olup, şu anda Bölümón IV, Madde 61–72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*) olarak yer almaktadır: Burada ele alınan 61–64. maddeler, bildirim, bedel, ihtilaflı arazi ve kısmi kamulaştırmayı; 65–72. maddeler ise etkilenen işletmeler, diğer zararlar, geçici işgal, yükümlülükler, geri devretme ve devlet taşınmazlarını düzenlemektedir. GAD'ler, ademi merkeziyetçi özerk hükümetler) tarafından gerçekleştirilen kamulaştırmalar için, COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) "adil fiyatın belirlenmesi, usul ve diğer hususlar"ı LOSNCP'ye havale etmektedir. Yargı aşaması, Código Orgánico General de Procesos (COGEP, Genel Usul Kanunu) uyarınca yürütülür; 96, 143(6), 326(4)(e) ve 332(9) maddeleri, 4 Ağustos 2026 tarihli konsolide metinde yer almaktadır. Tarımsal amaçlı kırsal arazilerin kamulaştırma işlemi, açıkça kendi kanununa bırakılmıştır (LOSNCP Madde 61, son fıkra).

İlgili düzenleme. Müzakere yolunun üst sınırı, belediye kadastrosunda belirtilmiştir. 62. maddeye göre, kamu yararı beyanı (declaratoria de utilidad pública) bildirildikten sonra tarafların doğrudan

bir anlaşmaya varmak için otuz gün süreleri vardır ve üzerinde anlaşılan fiyat "belediye kadastrosunda kayıtlı değerin yüzde onunu (10%) aşamaz; bu değer, inşaat işleri söz konusu olduğunda projenin duyurulmasından önceki yıl için ödenen emlak vergisinin hesaplandığı değerdir; ya da kamu yararı beyanı ve diğer satın alımlar için kamu yararı beyanı, bu tutardan kamu işlerinden ve mal sahibinin faaliyetleriyle ilgisi olmayan diğer kaynaklardan kaynaklanan değer artışı düşülecektir" — bu tutar, projenin duyurulmasından önceki yıl taşınmaz vergisinin ödendiği belediye kadastrosunda kayıtlı değerleme tutarını (resmi değerleme) yüzde ondan fazla aşamaz (inşaatlar için) veya beyan tarihinden önce (diğer (inşaat işleri için) veya beyanın (diğer satın almalar için) yapıldığı yıldan önceki yıl, mülkiyet vergisinin ödendiği belediye kadastrosunda kayıtlı resmi değerden, kamu işlerinden veya mal sahibinin kendi eylemiyle nitelik kazanan diğer nedenlerden kaynaklanan değer artışının *düşülmesiyle* elde edilen tutarı aşamaz. Anlaşma sağlanamazsa, kurum kamulaştırma kararını "belirlenen değerleme tutarını fiyat olarak esas alarak" hazırlar, onaylanmış değerleme tutarının yüzde yüzünü öder ve İdari Davalar Mahkemesi'ne derhal mülkün işgal edilmesi için başvurur; mal sahibi "yalnızca adil değerleme, tazminat ve ödeme tutarlarının belirlenmesine ilişkin olarak" itiraz edebilir (Madde 63) — yalnızca adil değerleme, tazminat ve ödeme konularında, COGEP'in Madde 326(4)(e) ve 332(9)'daki özet yargılama usulü çerçevesinde itiraz edebilir.

Değerlemeyi yapan kurum: Değerleme belediye tarafından yapılır. Beyan belgesine "ilgili Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del cadastró nacional integrado georreferenciado" (Madde 61) ibaresi eklenmelidir; mahkemede ise şikayet dilekçesine, değerlemeyi belirten kadastro belgesi eklenmelidir (COGEP Madde 143(6)). Belediye değerinin içeriği COOTAD Madde 494-496 ile belirlenir: taşınmazın değeri, "aynı sektördeki benzer veya homojen koşullara sahip taşınmazların birim satış fiyatları ile karşılaştırma süreci" yoluyla belirlenen arsa değeri ile (aynı sektördeki benzer veya homojen taşınmazların birim satış fiyatlarıyla karşılaştırma yöntemiyle) ve binaların amortismana tabi yenileme maliyetine göre değeri; belediyeler, ulusal kadastro otoritesinin metodolojisi çerçevesinde yönetmelikle parametreleri belirler ve her iki yılda bir kentsel ve kırsal taşınmazların genel yeniden değerlemesini yapmak zorundadır (Madde 496).

Tarih ve plan. Ekvador, projenin değer üzerindeki etkisini kendi bir aracıyla, yani Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, bölgesel planlama, arazi kullanımı ve yönetimi organik kanunu, R.O. Ek 790, 5 Temmuz 2016) Madde 66'daki "anuncio del proyecto" (proje duyurusu) aracılığıyla kontrol etmektedir: duyuru, "kamu işlerinin etki alanı içindeki gayrimenkullerin değerlemesini, ilgili işlerin kamuya duyurulduğu tarihteki değere sabitlemeye izin verir; bunun amacı, hemen veya gelecekte gerçekleşecek kamulaştırmalarda fazla bedel ödenmesini önlemektir" — bu duyuru, "fazla bedel ödenmesini önlemek" amacıyla, şantiyenin etki alanı içindeki tüm taşınmazların değerini kamu duyurusunun yapıldığı tarihteki değerine sabitlemektedir. Duyuru zorunludur; mal sahibine, belediye değerleme ve kadastro dairesine ve taşınmaz sicil memuruna bildirilir ve proje üç yıl içinde başlamazsa kendiliğinden geçersiz hale gelir. LOSNCP'nin 62. maddesi, kamu işlerinden kaynaklanan artı değeri (plusvalía) yukarıda belirtildiği gibi kesintiye tabi tutar; kısmi kamulaştırma durumunda karar metni, "gayrimenkulün sahip olduğu artı değeri" — kalan kısma ait değer artışı — belediye vergileriyle birlikte mahkeme kararıyla düşülür (COGEP Madde 96(2)). Değer dondurma, indirim ve mahsup — kamu projesinin mal sahibinin elinde kalan araziye kazandırdığı değer artışını tazminattan düşen bir mahsup — aynı hedefe yönelik üç farklı araçtır.

Kısmi kamulaştırma ve kalan kısım. Kısmi bir kamulaştırma sonucunda mülk sahibine taşınmazın yüzde on beşinden daha az bir kısmı kalırsa, "por extensión o precio" (alan veya değer

bazında), mal sahibi kamulaştırmanın mülkün tamamını kapsaması talebinde bulunabilir; ve kamulaştırma kurumu, kalan kısmın belediye veya büyükşehir GAD tarafından belirlenen asgari arsanın büyüklüğünün altına düşmesi durumunda bu kısmı da almakla yükümlüdür (LOSNCP Madde 64; yüzde on beş kuralı COGEP Madde 96(5)'te de tekrarlanmaktadır).

Değerleme-inceleme-yetkileri davası. Dictamen 1-26-OP/26, 4 Haziran 2026 tarihli (raporlayan yargıç José Luis Terán Suárez; Mahkeme tarafından 11 Ağustos 2026 tarihinde yayınlanmıştır) LOOTUGS reform tasarısına yönelik cumhurbaşkanının anayasaya aykırılık itirazını karara bağlamıştır. Genel Kurul itirazı kısmen kabul etmiş ve tasarının dokuz maddesi açısından haklı olduğunu beyan etmiştir. Değerleme uygulamaları açısından üç karar önemlidir: Arazi Planlama, Kullanım ve Yönetimi Müfettişliği (SOT), danışmanların sonradan doğacak sorumluluğunu temellendirmek amacıyla planlama belgelerinde gizli kusurların (vicios ocultos) tespitini "belirleyemez" (önerilen Madde 84.1; Anayasa'nın 213. ve 226. maddelerine aykırı); GAD'lerin sözleşme yaptığı danışmanların "idoneidad y competencia técnica"sını önceden değerlendiremez (önerilen Madde 96, birinci bölüm, 15. madde); ve "supervisar de oficio actos o valores municipales" — belediye işlemlerini veya değerlerini resen denetleyemez — "yeterli sınırlandırma olmaksızın"; Mahkeme, bu yetkinin Anayasa'nın 213, 226, 238, 240, 264. madde 5. fıkrası, 266 ve 301. maddeleriyle bağdaşmaz bulmuştur (95. paragraf). Mahkeme, SOT'un "gözetim, denetim, müdahale ve kontrol" alanlarında teknik bir organ olarak kalacağını ve yetkilerinin, GAD'lerin anayasal yetki alanlarının yerine geçmemesi gerektiğini açıkça belirtmiştir — bu yetki alanları, belirtildiği üzere, belediye kadastro ve değerleme sisteminin dayandığı belediye planlama ve arazi kullanımı yetkilerini de içermektedir.

Mülkiyet sınırlaması davası. 92-22-IN/26 sayılı Karar, 23 Temmuz 2026 tarihli (raporlayan yargıç Alí Lozada Prado; sekiz oy, muhalefet yok; 26 Ağustos 2026 tarihinde yayınlanmıştır) Loja kantonunun yönetmeliklerine karşı açılan anayasaya aykırılık davasını (038-2021 sayılı Yönetmelik Madde 274; 045-2022 sayılı Yönetmelik Madde 1186 ve 1187, daha sonra 2023–2027 plan yönetmeliğine aktarılmıştır) aleyhine açılan anayasaya aykırılık davasını reddetti; söz konusu yönetmelikler, kentselleştirme ve parselleme süreçlerinde nehir kenarı ve su koruma şeritlerinin belediyeye ücretsiz olarak devredilmesini (*cesión obligatoria y gratuita*) zorunlu kılıyor ve bu alanlarda inşaat yapılmasını kısıtlıyor. Davacılar, bu durumun 323 ve 66.26. maddelere aykırı bir müsadere olduğunu ve "reserva de ley" (yasal çekince — belirli konuların sadece kanunla düzenlenebileceği, alt düzenlemelerle değil, anayasal ilke) ilkesinin ihlali olduğunu ileri sürdüler. Mahkeme, belediyenin yönetmelik yoluyla bu tür kentsel yükümlülükler getirme konusunda anayasal ve yasal yetkiye sahip olduğu, taşınmazların sosyal ve çevresel işlevi nedeniyle sınırlandırılabileceği ve söz konusu devirlerin kamulaştırma değil orantılı sınırlamalar olduğu yönünde karar vermiş; talep tamamen reddedilmiştir.

İrtifak hakkı davası, özetle. 4 Eylül 2025 tarihli 116-21-IN/25 sayılı karar (raporlayan yargıç Alí Lozada Prado), 19 Haziran 1974 tarihli 616 sayılı Yüksek Kararname'nin 1. maddesine karşı açılan davayı reddetmiştir; söz konusu madde, Lago Agrio-Esmeraldas petrol boru hattının her iki tarafında on beş metrelik bir şerit üzerinde ücretsiz bir yasal irtifak hakkı getirmiştir. Mahkeme, bu irtifak hakkının "no constituye una forma de expropiación, ni confiscación" (kamulaştırma veya müsadere niteliğinde olmadığını) belirtmiştir: mal sahipleri, söz konusu şerit içindeki mülkiyet ve kullanım haklarını korumaktadır ve orantılılık analizine göre, tazminatsız olarak getirilen bu kısıtlama, hidrokarbon sektörünün güvenli işleyişi açısından uygun, gerekli ve orantılıdır. Dava dilekçesinde, Anayasa'nın yanı sıra Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 21. maddesi de gerekçe olarak gösterilmişti; Mahkeme, davayı ulusal taşınmaz hükmü temelinde karara bağladı.

Bu araştırma kapsamında dağıtılan iki karar daha tespit edilmiştir ancak kapsam dışındadır: 1532-

25-EP/26 sayılı Karar (26 Ağustos 2026 tarihinde rapor edilmiştir) , MEGADOME S.A.'nın dahil olduğu bir arazi tahsisi ile ilgili ardışık koruma davalarında "non bis in idem" ilkesini ele almaktadır; değerleme ile ilgili değildir; ve 21333-2025-00130 numaralı davada Sucumbíos İl Mahkemesi'nin kararı (A'i Cofán de Sinangoe toplu mülkiyet hakkı) herhangi bir tazminat meselesinden önce gelen bir yerli mülkiyet hakkı tanımlamasıdır (ve bkz. doğrulama notu).

Ekvador, Avrupa Birliği üyesi değildir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne tabi değildir. Ülke, Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf olup, bu sözleşmenin 21. maddesi taşınmazlar hakkını korumaktadır; bölgesel mahkeme olarak ise Amerika İnsan Hakları Mahkemesi görev yapmaktadır; tazminat miktarı, bu incelemenin genelinde olduğu gibi, ulusal hukukun yetki alanına girmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Ekvador'daki talimat, katı bir üst sınır içeren bir kadastro talimatıdır: müzakerede fiyat, duyurudan önceki yıla ait belediye avalúo'sunu yüzde ondan fazla aşamaz ve inşaat çalışmalarından kaynaklanan artış, bu üst sınır içinde olsa bile düşülür. Değerleme tarihi — yani değerleme raporunun referans aldığı tarih — bu nedenle, kamulaştırmaya kadar üç yıla kadar önce yapılabilen bir idari işlem olan "anuncio del proyecto" ile bu işlem, kamulaştırmadan en fazla üç yıl önce gerçekleşebilir ve iki yılda bir yapılan belediye yeniden değerleme döngüsü (COOTAD Madde 496), dondurulmuş temel değerin ne kadar eski olabileceğini belirler. Mülk sahibinin açabileceği itiraz, kanun gereği idari uyuşmazlık mahkemesi nezdinde "adil değerleme, tazminat ve ödeme" ile sınırlıdır; ve Dictamen 1-26-OP/26 kararından sonra, belediye değerlemelerinin yukarıdan denetimi, ulusal denetim kurumuna değil, GAD'lerin kendi mekanizmalarına aittir.

Doğrulama notu — Bu üç karar, Anayasa Mahkemesi'nin kendi yayınlarıyla karşılaştırılarak doğrulanmıştır: Dictamen 1-26-OP/26, Sentencia 92-22-IN/26 ve Sentencia 116-21-IN/25 kararlarının tam metinleri, corteconstitucional.gob.ec adresindeki dava sayfaları aracılığıyla Mahkeme'nin esacc arşivinden indirilmiştir; tarihler, raportörler ve kararın uygulanabilir kısımları ise bu PDF'lerden alınmıştır (karar tarihleri 4 Haziran 2026, 23 Temmuz 2026 ve 4 Eylül 2025'tir; ilk ikisi için dolaşıma giren Ağustos 2026 tarihleri Mahkeme'nin haber notlarının tarihleridir). Yasa metinleri, resmi portallarda barındırılan konsolide sürümlerden okunmuştur: SERCOP ihale portalındaki LOSNCP (7 Ekim 2025 tarihli konsolidasyon); LOOTUGS (30 Ocak 2024 tarihli konsolidasyon), COOTAD (21 Haziran 2024 tarihine kadar güncellenmiş) ve Anayasa, Arazi Planlama Genel Müdürlüğü ve Savunma Bakanlığı portallarında; COGEP ise 4 Ağustos 2026 tarihine kadar güncellenmiş haliyle (Defensoría Pública kütüphanesi). Bunlar, Resmi Gazete'deki orijinaller değil, devlet portallarında yansıtılan Lexis/Ediciones Legales konsolidasyonlarıdır; yukarıdaki R.O. alıntıları orijinalleri belirtmektedir. COA'nın kamulaştırma maddelerini içerdiği iddiası, 13 Ocak 2026 tarihli COA konsolidasyonu ile karşılaştırılarak incelenmiş ve asılsız olduğu tespit edilmiştir — kanunda kamulaştırmadan hiçbir yerde bahsedilmemektedir. Sucumbíos kararı 21333-2025-00130, erişilebilir bir birincil kaynakla karşılaştırılarak doğrulanamadı (yargının SATJE danışma hizmetine basın sırasında ulaşılamadı) ve sadece belirtilmiştir. Lexis.com.ec web sitesi (ücretli erişim) ve registroficial.gob.ec arama motoru, metin erişimi için kullanılamadı.

Quinto Puente — yanlış eylem ve rakamlar arasındaki tutarsızlık. Guayaquil'deki beşinci köprü inşaatı, 2026 yılında Ekvador'da sıradan bir anlaşmazlığı alışılmadık derecede görünür bir biçimde ortaya çıkardı. *Expreso* ,$ 15.000,$ 20.000 ve $ 45.000 tutarındaki idari teklifleri bildirdi; sonuncusu, sahibinin değerinin $ 80.000'den fazla olduğunu söylediği bir taşınmaz için. Usul açısından bakıldığında, bu durum oldukça yararlıdır. Bakanlığın Guayaquil'deki Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo nezdinde açtığı yirmi iki davadan ikisi geri çekildi ve beşi kabul edilemez bulundu; mahkeme, bakanlığın kamulaştırma işlemlerinin gerekli olduğu durumlarda teklif edilen meblağın yatırılması anlamında bir "*consignación* " davası açtığına hükmetti; geri kalan davalar ise halen devam etmektedir. Mahkemeye yatırılan bir teklif, kamulaştırma anlamına gelmez ve fiyatı belirlemez.

Source — Quinto Puente kamulaştırmaları, *Expreso* (İspanyolca olarak okuyun): `https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html`.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Ulusal Kamu İhale

Sistemi Organik Kanunu ó. Bölüm, IV. Kısım (61–72. maddeler), , Dördüncü Ek 140, 7 Ekim 2025 tarihinde yayınlanan reformla değiştirilmiş hali (SERCOP portalındaki konsolide metin); Ekvador Anayasa Mahkemesi, Karar 1-26-OP/26 ve Kararlar 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Bolivya — 1879 tarihli, kanun niteliğinde bir yönetmelik ve tarım arazilerinin piyasa değeri

Anayasal dayanak. 2009 Anayasası'nın 56. maddesi, bireysel ve toplu özel taşınmazları, "siempre que éstas cumplan una función social" — sosyal bir işlevi yerine getirdiği sürece — ve kullanımının toplum çıkarlarına zarar vermediği sürece güvence altına alır. 57. madde kamulaştırma kuralını şöyle belirtir: "La kamulaştırma se impondrá por causa de necesidad o utilidad pública, calificada conforme con la ley y previa indemnización justa. La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión" — kamulaştırma, kamu gerekliliği veya yararı nedeniyle, yasa uyarınca değerlendirilerek ve önceden adil tazminat ödenmesi şartıyla uygulanır; kentsel gayrimenkul mülkiyeti geri alıma tabi değildir. Kırsal araziler konusunda Anayasa, durumu ikiye ayırır: ekonomik-sosyal işlevin yerine getirilmemesi veya latifundist mülkiyet (*latifundio* olarak adlandırılan, çok büyük bir arazi mülkiyeti), *reversión* — tazminat ödenmeksizin arazinin Bolivya halkına devredilmesi için gerekçelerdir — kamu yararı ve kamu hizmeti için arazi kamulaştırması ise "y previo pago de una indemnización justa" (Madde 401) şartıyla gerçekleştirilir.

Genel düzenleme: 1879 tarihli yönetmelik, 1884'ten beri yürürlükte olan yasa. Genel kamulaştırma kanunu, biçim bakımından bu incelemede yer alan en eski hukuki belgedir. 30 Aralık 1884 tarihli Yasa tek bir madde içermektedir: "İhtiyaç ve kamu yararı nedeniyle kamulaştırmaya ilişkin 4 Nisan 1879 tarihli yürütme kararnamesi, devlet kanunu olarak yürürlükte olacaktır" — 4 Nisan kamulaştırma ile ilgili yürütme kararnamesi, özel madencilik usulüne halel getirmeksizin bir eyalet kanunu olarak yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla, maddi hukuk kuralları 1879 tarihli yönetmelikteki (reglamento) belirtilen kurallardır. 1. madde, herhangi bir zorla devir işleminden önce dört şartın yerine getirilmesini öngörmektedir: planlanan çalışmanın kamu yararına olduğuna dair resmi bir beyan; taşınmazın tamamının veya bir kısmının devrinin vazgeçilmez olduğuna dair bir beyan; "justiprecio" — değerleme, kelime anlamıyla adil fiyatın belirlenmesi, kamulaştırmada İspanyol hukukunda kamulaştırma durumunda tazminat tutarını ifade eden yerleşik terim — devredilecek mülkün bedelinin belirlenmesi; ve tazminat bedelinin ödenmesi.

Kim değer biçer ve neye değer verilir. Madde 7: İşgalin gerekli olduğu ilan edildiğinde, "işgalin değeri ile kamulaştırmanın mal sahibine verebileceği zarar ve kayıpların değeri, her bir tarafça birer kişi olmak üzere atanan bilirkişiler tarafından veya "tercero en discordia" tarafından" — taşınmazın değeri ve kamulaştırmanın mal sahibine verebileceği zararın değeri, her bir tarafça atanan birer uzman tarafından değerlendirilir; anlaşmazlık durumunda, anlaşmaya varılamaması halinde juez de partido tarafından atanan ve iki kez reddedilebilen üçüncü bir uzman görevlendirilir. Değerlemeler, sınavı geçmiş uzmanlar tarafından yapılır; bunların bulunmaması halinde ise, yerel "*prácticos*"lar — sınavdan ziyade pratik deneyimle yeterlilik kazanmış kişiler — belediye nezdinde yemin ederler (Madde 16); bir taraf uzman atamazsa, idarenin atadığı uzmanı kabul etmiş sayılır (Madde 17). Madde 19, tasınmazın içeriğini belirtir: taşınmazın sınıfı, niteliği, konumu ve yasal boyutları, işgal edilen kısmın bir planıyla gösterilir, "y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca" — tüm bu verilerle taşınmazın kira ve satış değeri belirlenir — değerleme sırasında dikkate alınan her koşul belirtilir. Kısmi kamulaştırmalarda aynı madde, tasasyonun "kamulaştırmadan muaf tutulan kısımda, kısmi işgal ve mülkün bölünmesinden kaynaklanabilecek değer kaybını, telafi

edilebilir zarar ve kayıplar olarak daha düşük değeri karşılamak amacıyla" dikkate almasını öngörür — kamulaştırılmayan kısmın değer kaybı, tazmin edilebilir zarar olarak ödenir — ve fiyata mal sahibinin değerleme masrafları da dahil edilir. Tam fiyat, mülkün elinden alınmasından önce ödenir veya üçüncü şahısların hak talebinde bulunması halinde bir hesaba yatırılır (Madde 8 ve 22. maddede); reddedilen bedel Banco Nacional'a yatırılır ve işlem devam eder (23. madde). Geçici işgal durumunda, 32. madde peritelere, taşınmazın üretmiş olacağı kirayı tazmin etmelerini yönlendirir; demérito, "taşınmaz işgal edilmeden önce doğrulanmış de tasación verificada antes de ocuparse la propiedad, y la practicada después de la ocupación" — işgal öncesi ve işgal sonrası değerleme arasında kalan fark — ile usulüne uygun olarak kanıtlanmış zararlar. Değerlemeye yönelik itirazlar idari hiyerarşiye ve oradan da idari dava mahkemelerine taşınır (Madde 38 ila 40). Yönetmelik değerleme tarihi ile ilgili herhangi bir hüküm içermemekte ve planlanan işin değer üzerindeki etkisinin dikkate alınmaması yönünde bir talimat da bulunmamaktadır; metinde hiçbir husus, bir planın göz ardı edilmesini öngörmemektedir.

Tarımla ilgili bölüm: 3545 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiş 1715 sayılı Kanun. Tarım taşınmazlarının kamulaştırılması, Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria (Ulusal Tarım Reformu Kanunu), N^{o} , 1715 sayılı 18 Ekim 1996 tarihli Kanunu ile düzenlenmekte olup, bu kanun, Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria (Toplumsal Tarım Reformu Yeniden Düzenleme Kanunu), N^{o} , 3545 sayılı 28 Kasım 2006 tarihli Kanunu ile değiştirilmiştir. Madde 58 (3545 sayılı Kanun metni): tarımsal kamulaştırma, kanunla belirlenen kamu yararı gerekçesiyle veya topluluğun talebi üzerine küçük taşınmazların sosyal işlevini yerine getirmemesi durumunda, "previo pago de una justa indemnización" (adil tazminatın ödenmesi koşuluyla) gerçekleştirilir. Kamu yararı nedenleri arasında arazilerin yeniden gruplandırılması ve yeniden dağıtımı, biyoçeşitliliğin korunması ve muhafaza edilmesi ile kamu yararına işlerin yürütülmesi yer alır (Madde 59). Bu tedbir, 3545 sayılı Kanun'un 35. maddesinde belirtilen şekilde, Madde 60'ta şu şekilde ifade edilmiştir: "Kamulaştırma tazminatının tutarı, arazinin piyasa değeri, arazi üzerindeki iyileştirmeler, üretime yönelik yatırımlar veya koruma yatırımları ile adil bir tazminatı sağlayacak diğer doğrulanabilir kriterler... dikkate alınarak belirlenecektir" — tazminat tutarı, tarım müfettişliği tarafından belirlenen kriterler çerçevesinde, arazinin *piyasa değeri* , arazi üzerindeki iyileştirmeler, üretime yönelik yatırımlar ve koruma yatırımları dikkate alınarak belirlenir. Alternatif olarak, malik, yatırım maliyeti de dahil olmak üzere, tamamen veya kısmen, eşdeğer piyasa değeri olan araziyle tazmin edilmesini talep edebilir; ve malik, tam ödeme yapılana kadar araziyi teslim etmek zorunda değildir (Madde 60, II-III). Kamulaştırma kararı, Instituto Nacional de Reforma Agraria'nın ulusal müdürü tarafından verilir ve sadece otuz gün içinde idari dava yoluyla Tribunal Agrario Nacional nezdinde itiraz edilebilir (Madde 61, V, 3545 sayılı Kanun metni). 2006 tarihli yeniden düzenleme, başlı başına bir değerleme verisidir: 1996 tarihli orijinal Madde 60, kamu yararı amaçlı kamulaştırmalar için tazminatı, kamulaştırmadan *önceki iki yıl boyunca mal sahibinin tarım taşınmaz vergisi beyannamelerinde beyan ettiği değerlerin* ortalamasına — *bu*, mülk sahibinin kendi vergi beyannameleriyle *kamulaştırma* bedelinin belirlendiği bir öz değerlendirme yöntemiydi — küçük işletmeler ve topluluk arazileri için ise piyasa değeri esas alınmıştı. 3545 sayılı Yasa, bu mali öz değerlendirme yöntemini genel olarak piyasa değeri ile değiştirmiştir.

Belediye yasası. N^{o}'den 482 sayılı 9 Ocak 2014 tarihli Kanun (Belediye Özerk Yönetimleri Kanunu), 16. madde, Belediye Meclisi'nin üçte ikisinin onayıyla kabul edilen bir belediye kanununun Belediye Konseyi'nin üçte ikisi tarafından onaylanmış bir belediye kanununun, özel taşınmazların kamulaştırılmasını yetkilendirmesi gerektiğini belirtmektedir: "kamu yararı beyanı, adil tazminatın önceden ödenmesi, uzman raporuna veya taraflar arasındaki anlaşmaya göre belirlenen değerleme

veya adil fiyatlandırma dikkate alınarak" — kamu yararı beyanı kamu yararı beyanı, adil tazminatın önceden ödenmesi ve bir uzman raporuna veya taraflar arasındaki anlaşmaya göre belirlenen değerleme veya adil bedel — başka bir kamu varlığıyla ayni tazminat olmaksızın.

Hariç Tutulanlar. Bu anket için dağıtılan üç Çoğul Uluslu Anayasa Mahkemesi kararı — SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 ve SCP 0228/2026-S3 — usucapión (kazanım zamanaşımı, medeni hukukta aleyhine zilyetliğin karşılığı) ve anayasal tutela kapsamında zilyetlikle ilgili konulardır; değerlemeyle ilgili değildir ve sadece tanımlanmıştır. 1879/1884 rejiminin tazminat hükümleri veya Ley 1715'in 58 ila 61. maddeleriyle ilgili 2024–2026 sayılı karar bu incelemede bulunamadı.

Bolivya, Avrupa Birliği üyesi değildir. Ülke, 19 Temmuz 1979 tarihinde Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'ne katılmış ve Amerika İnsan Hakları Mahkemesi'nin uyuşmazlık yargılama yetkisini ; Sözleşme'nin 21. maddesi, 56. ve 57. maddelerin dayandığı bölgesel taşınmaz garantisi niteliğindedir. Tazminatın miktarı ise ulusal hukukun yetki alanına girer.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bolivya'daki düzenleme öncelikle izlenen yola bağlıdır. Genel yolda geçerli metin, on dokuzuncu yüzyıldan kalma bir yönetmeliktir: ölçüt, taşınmazın kirası ve satış bedeli ile buna bağlı zararlardan oluşur; bu değer, taraflarca atanan uzmanlar tarafından belirlenir ve anlaşmazlık durumunda üçüncü bir uzman da devreye girer; yasal bir değerleme tarihi yoktur ve hiçbir düzenleme göz ardı edilmez — tarihin belirlenmesi ve projenin etkisinin değerlendirilmesi, uzmanlara ve ihtilaflı davalara bakılan mahkemelere bırakılmıştır. Tarım kategorisinde ise değerleme ölçütü, idari olarak belirlenen arazinin piyasa değeri artı iyileştirmeler ve yatırımlardır; 2006 yılında vergi kendi beyanı yönteminden vazgeçilmesi, geçmiş vergi beyannamelerinin artık kamulaştırma bedeli olarak kabul edilmediği anlamına gelir — ancak bunlar, karşı tarafın kullanabileceği deliller olarak kalmaya devam eder. Kırsal arazilerde temel soru değerle ilgili değil, kategoriyle ilgilidir: ekonomik-sosyal işlevine uyulmaması nedeniyle geri devredilme durumunda tazminat ödenmez; dolayısıyla, arazinin bu işlevi yerine getirip getirmediği, değerlendirilecek bir şey olup olmadığını belirler.

Doğrulama notu — 3545 sayılı Kanun, resmi Gaceta Oficial portalında tam metin olarak yayınlanmıştır (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, norm görüntüleme 4015). Anayasa (56, 57 ve 401. maddeler), 30 Aralık 1884 tarihli Ley, 4 Nisan 1879 tarihli reglamento , Ley 1715 ve Ley 482, LexiVox gayri resmi birleştirme sayfasında (lexivox.org) okunmuştur; bu sayfada, 1879 tarihli yönetmelik için kaynak olarak Gaceta'nın kendi norm kaydı belirtilmiştir; Gaceta portalının ücretsiz görüntüleme seçeneği, bu eski belgeler için yalnızca başlık bilgilerini gösterdiğinden, bu belgeler birincil kalite yerine yedek kalite olarak sunulmuştur. 1879 tarihli alıntılar, kaynağın on dokuzuncu yüzyıl yazım kurallarını ("lei", "rejirá") korumaktadır.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia (Ley 3545); LexiVox (CPE; 30-12-1884 tarihli Kanun; 4-4-1879 tarihli DS; 1715 sayılı Kanun; 482 sayılı Kanun),
`http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Paraguay — münferit kanunla kamulaştırma, piyasa değeri yol koridorunda, latifundio için vergi değeri

Anayasal çerçeve. 1992 Anayasası'nın 109. maddesi (*De la propiedad privada*) özel taşınmazları güvence altına almaktadır; bu taşınmazların içeriği ve sınırları, "herkesin erişimine açık hale getirilmesi amacıyla, ekonomik ve sosyal işlevi dikkate alınarak" kanunla belirlenir. Kamulaştırma hükmü şu şekildedir: "Hiç kimse, bir mahkeme kararı dışında mülkiyetinden mahrum bırakılamaz; ancak kamu yararı veya toplumsal çıkar nedeniyle kamulaştırma kabul edilir ve bu, her durumda kanunla belirlenir. Bu hüküm, kanunla belirlenecek kamulaştırma usulüne uygun olarak, toprak reformuna

tahsis edilen verimsiz büyük araziler hariç olmak üzere, anlaşma yoluyla veya mahkeme kararıyla belirlenen adil bir tazminatın önceden ödenmesini garanti eder" — hiç kimse, mahkeme kararı dışında taşınmazlarından mahrum bırakılamaz; ancak kamu yararı veya *her bir durumda kanunla belirlenecek* sosyal çıkarlar için kamulaştırma kabul edilir; kanun, tarım reformu amacıyla ayrılmış verimsiz büyük araziler hariç olmak üzere, anlaşma yoluyla veya mahkeme kararıyla belirlenen adil bir tazminatın önceden ödenmesini garanti eder. 116. madde, tarım reformu amacıyla verimsiz latifundio'ların kamulaştırmasının "her bir durumda yasa ile belirleneceğini ve aynı yasanın belirlediği şekilde ve süre içinde ödeneceğini" ekler. Medeni Kanun (Ley 1183/85), 1964. maddede yer alan garantiyi yinelemektedir — kamu yararı veya "yasa ile tanımlanan" sosyal çıkar dışında mülkiyet hakkından mahrum bırakma veya "adil tazminat olmaksızın" mülksüzleştirme yapılamayacağı — ve kamulaştırılan malın makul bir süre içinde amacına uygun olarak kullanılmaması durumunda eski sahibine geri alma hakkı tanır (Madde 1965).

Mekanizma. Paraguay'da genel bir kamulaştırma kanunu bulunmamaktadır. Anayasadaki "her durumda kanunla belirlenir" ifadesi kelimesi kelimesine uygulanmaktadır: her kamulaştırma, Kongre'nin ayrı bir kanunu ile gerçekleştirilir — resmi kanun derlemesi, "kamu yararı [veya sosyal çıkar] olarak ilan eden ve belirli bir tüzel kişiliğin lehine belirli bir parseli kamulaştıran" belirtilen bir parseli, belirtilen bir kuruluş lehine kamulaştıran kanunlarla doludur. Değerleme mekanizması, iki sektörel çerçeveye dayanmaktadır. Karayolu ve altyapı koridorları için 8 Ocak 2015 tarihli 5389 sayılı Kanun (13 Ocak 2015'te yayımlanmıştır) "Kamu Malı Şeridi kapsamına giren ve Kamu İşleri ve İletişim Bakanlığı (MOPC) sorumluluğundaki altyapı projelerine ait alanlarda bulunan gayrimenkullerin kamulaştırılması ve tazminat ödemesine ilişkin prosedürü belirleyen" yasa — MOPC altyapı çalışmalarının kamu malı şeridini (franja de dominio) kamulaştırma prosedürü. (MOPC) tarafından yürütülen altyapı çalışmalarının kamu mülkiyeti şeridi kapsamına giren gayrimenkullerin kamulaştırma ve tazminat ödenmesi için prosedürü belirleyen" — MOPC altyapı çalışmalarının kamu mülkiyeti şeridinin (franja de dominio) kamulaştırılmasına ilişkin prosedür. Tarım reformu için ise 30 Ocak 2002 tarihli 1863 sayılı Tarım Statüsü (Estatuto Agrario), kamulaştırma başlığı (94. ve sonraki maddeler) bulunmaktadır.

Koridordaki ölçü. 5389/15 sayılı Kanun, "justiprecio" (adil fiyat) kavramını kurumsal olarak şu şekilde tanımlamaktadır: "Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones'ın Değerlendirme Departmanı tarafından yapılan resmi değerleme sonucunda ortaya çıkan fiyat " (Madde 2(e)) — ve içerik olarak piyasa değeri ile tanımlanmaktadır: "Adil fiyatın belirlenmesinde, gayrimenkulün piyasa değeri, gayrimenkulde yapılan iyileştirmeler eklenerek esas alınacaktır" (Madde 10) — taşınmazın piyasa değeri, üzerine yapılan iyileştirmeler eklenerek hesaplanır; devir masrafları mal sahibi ile bakanlık arasında eşit olarak paylaşılır. Yasal olarak kurulmuş bir işletme veya sanayinin faaliyetine devam edememesi durumunda, mal sahibi bu zararı belgelenmiş kanıtlarla birlikte talebine dahil edebilir (Madde 8); endüstriyel ürünler için tazminat, "el daño emergente y el lucro cesante" — uğranılan zararı ve kaybedilen kârı kapsamalıdır (Madde 9).

Değerleme ve ihale. Değerleme süreci öncelikle idari, ardından adli bir süreçtir. MOPC'nin Departamento de Avalúo birimi, "dando intervención al o los propietarios afectados" ilkesiyle arazi ve iyileştirmelerin adil değerini belirler; mal sahibinin uygunluk veya uygunsuzluk beyanı için beş iş günü süresi vardır ve bakanlıktan yeniden değerlendirme talep edebilir (Madde 17). Karar, asgari içeriği yönetmelikle belirlenmiş bir tasación dosyası üzerine Bakanlık Kararı ile verilir (Madde 15); bakanlık, işleri için medeni ve cezai sorumluluk taşıyan özel değerleme danışmanlarıyla sözleşme yapabilir. Yargı aşamasında mal sahibi, "idari değerleme dosyasına dahil edilmeyen malların fiyatının

veya değerlemesinin belirlenmesi" (Madde 30) konusunda cevap verebilir veya karşı dava açabilir; bu durumda dava, yalnızca ihtilaflı kısım üzerinde devam eder. Talepler, tahsis bildiriminin tebliğinden itibaren on yıl içinde — zaman aşımına uğrar (Maddesi 14).

Düzenleme mekanizması. 31. madde, şu ifadeyle bir "plan dışı" düzenlemedir: "Mülklerin değeri, gerçekleştirilecek yol inşaatlarından kaynaklanan değer artışı (varsayımsal avantajlar veya kazançlar) dikkate alınmadan tahmin edilmelidir" — taşınmazın değeri, yürütülecek yol çalışmalarından kaynaklanan değer artışı (varsayımsal avantajlar veya kazançlar) dikkate alınmadan tahmin edilmelidir. Aynı madde, aksi belirtilmedikçe bakanlığın tahminini bir üst sınır olarak belirlemektedir: "Tazminat, [MOPC] tarafından uygulanan ve tahmin edilen değeri aşmayacaktır; aksi belirtilmesi durumunda ise yargı yoluyla belirlenecektir." Buna eşlik eden bir istisna, değer yaratma ilkesine aykırıdır: "acta de levantamiento de mejoras" (imzalanmış iyileştirmeler envanteri) sonrasında yapılan iyileştirmeler tazminata tabi değildir (Madde 12). Yasa, bu temel hükümlerin ötesinde herhangi bir değerleme tarihi hükmü içermemektedir; hiçbir madde piyasa değeri için bir karar, devir veya hüküm tarihini belirlememektedir.

Kısmi kamulaştırma ve kalan kısım. Mülk sahibinin talebi üzerine, tüm mülkün kamulaştırılması ve tazminat ödenmesi gerekir; çünkü kentsel bir bölgede, temel konut arsasının yüzde ellisinden fazlası (UBH, 360 m^2) veya temel konutun yüzde otuzundan fazlası (VBH, 90 m^2) etkilendiğinde; ve kırsal bir bölgede, arazinin geri kalan kısmının Estatuto kapsamındaki Unidad Básica de Economía Familiar'ın (Temel Aile Ekonomisi Birimi) altına düşecekse veya konutun yüzde otuzundan fazlası etkilenmişse (Madde 6). Bu şekilde elde edilen kalan kısım, daha sonra bakanlık tarafından, resmi yeniden değerleme işleminden sonra kamu kurumlarına bedelsiz olarak veya özel taraflara bedelli olarak devredilebilir (Madde 7).

Tarımsal yol. Tarım Statüsü (Estatuto Agrario) uyarınca bu önlem, anayasal istisna kapsamında ikiye ayrılmaktadır. Verimsiz bir latifundio olarak ilan edilen araziler için, tazminat "mülkün vergi değerine göre belirlenecektir" — vergi (kadastro) değeri — ve üzerindeki iyileştirmeler, önceden yapılan değerlemeye göre "gerçek değer üzerinden" ilk taksitle ödenir (Madde 102(a)); ödeme, on yıllık bütçe taksitleri halinde yapılabilir (Madde 103). Verimsiz bir latifundio *olmayan* kamulaştırılan kırsal araziler için, tutar tarım otoritesi nezdinde özet bir yargılama yoluyla belirlenir; aksi takdirde taraflardan herhangi biri, taşınmazın bulunduğu bölgenin asliye mahkemesi huzurunda bedelin adli olarak belirlenmesini talep edebilir (Madde 102(b)), ve Anayasa'da öngörülen adil tazminat ödenene kadar otorite işgali onaylayamaz (Madde 101). Kısmi bir tarım arazisi kamulaştırması sonucunda, üretken kullanım değerini "considerablemente" kaybetmiş bir arsa kalırsa, malik bu arazinin satın alınmasını veya değiştirilmesini talep edebilir (Madde 99).

İki husus belirlenmiş olmakla birlikte değerleme hukuku kapsamında ele alınmamıştır. 9 Ocak 2025 tarihli 7424 sayılı Kanun (14 Ocak 2025 tarihinde yayımlanmıştır), Corte Suprema de Justicia bünyesinde Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral ile Registro Unificado Nacional (RUN) kurumlarını kurarak kadastro ve kamu sicil kayıtlarını birleştirmiştir; 187. maddesi uyarınca, bu kanun yayınlanmasından bir yıl sonra, 14 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girmiştir — bu, bir değerleme kuralı değil, sicil ve kadastro altyapısı reformudur. Ayrıca, Amerika İnsan Hakları Mahkemesi'nin *Yakye Axa* ve *Xákmok Kásek* davalarındaki kararları uzun süredir denetlemesi — Paraguay'a karşı yerli halkların atalarından kalma topraklarının iadesi davaları — burada incelenen iç değerleme mevzuatının dışında kalan bir Amerika Sözleşmesi ve Amerika İnsan Hakları Mahkemesi meselesidir ve burada sadece belirtilmiştir.

Paraguay, Avrupa Birliği üyesi değildir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne tabi değildir. Ülke, Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf olup, bu sözleşmenin 21. maddesi taşınmazlar hakkını korur ve taşınmazların elinden alınması durumunda "el pago de indemnización justa" (adil tazminatın ödenmesi) şartını getirir; bölgesel mahkeme olarak ise Amerikan İnsan Hakları Mahkemesi görev yapar; tazminatın miktarı ise ulusal hukukun kapsamında kalır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. MOPC koridorunda talimat, piyasa değeri artı iyileştirmeler şeklindedir; bu tutar, 31. Madde uyarınca yol projesinin kendi etkisinden arındırılmıştır — ancak bakanlığın kendi değerlemesi, mal sahibi itiraz etmedikçe tavan değer olarak kabul edilir; dolayısıyla değerleme mücadelesi, eğer gerçekleşirse, adli tespit aşamasında ve yalnızca talep edilen ek tutar üzerinden yürütülür. Değerleme uzmanının iyileştirmeler konusunda uyması gereken yasal son tarih, herhangi bir değerleme tarihi değil, "acta de levantamiento"nın envanter tarihidir. Koridor ve tarım arazisi dışında, her kamulaştırma kanunu kendi başına bir araçtır: değerleme uzmanı, tazminatın anlaşma yoluyla veya yargı kararıyla belirlendiği anayasal tazminatın anlaşma yoluyla veya yargı kararıyla belirlenir kuralına aykırı olarak, her bir kanunu okumalıdır — vergi değeri üzerinden değer biçilen ve taksitler halinde ödenen latifundio, önceden ödemeye ilişkin tek anayasal istisnadır.

Doğrulama notu — Tüm yasal metinler, Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional'ın (bacn.gov.py) resmi portalında incelenmiştir: 5389/15 sayılı Kanun (8-01-2015 tarihinde yürürlüğe girmiş, 13-01-2015 tarihinde yayımlanmış), Estatuto Agrario Ley 1863/02, Medeni Kanun Ley 1183/85 (Dördüncü Kitap) ve Ley 7424/2025, her biri kütüphanenin tam metin baskısında yer almaktadır. Anayasa'nın 109 ve 116, aynı kütüphane tarafından yayınlanan 1992 tarihli Anayasa'nın taranmış imzalı aslıyla karşılaştırılarak doğrulanmıştır (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, taramanın s. 30 ve 32–33); sıkça dolaşımda olan "definida por ley, y previa justa indemnización" ifadesi, yukarıda alıntılanan asıl metni özetlemektedir. Bireysel yasa yoluyla kamulaştırma mekanizması, kütüphanenin kendi koleksiyonunda da görülmektedir (örn. Ley 2730/05, "52.694 hektarlık arazinin "de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional" ve Estatuto Agrario uyarınca kamulaştırılması). Gaceta Oficial sitesine ihtiyaç duyulmadı ve metin erişimi için bu siteye başvurulmadı. Ley 5389/15 veya Estatuto Agrario'nun değerleme hükümlerine ilişkin bir Paraguay mahkemesinin 2024–2026 tarihli kararı, basın sırasında erişilebilen kaynaklarda bulunamadı; herhangi bir karar raporlanmamıştır.

Denetim ve birleşik kadastro. Amerika Kıtası Mahkemesi'nin 2025 tarihli *Xákmok Kásek* ve *Yakye Axa* davalarındaki denetim kararları devam etmektedir; yalnızca ilki okunmuştur. *Xákmok Kásek* davasında iade kısmen gerçekleştirilmiştir: 28 Ağustos 2025 tarihli kararda kararı, topluluğun mülkiyet hakkı talep ettiği 10.700 hektarın 7.701'ini kayıt altına almaktadır; bunların adli ölçümleri tamamlanmamıştır ve 2.999 hektar, kararın verilmesinden on beş yıl sonra hâlâ tapuya kaydedilip teslim edilmeyi beklemektedir. Ayrı olarak, 7424/2025 sayılı Kanun, kadastro ile tapu sicilini birleştirdi. Bu ikisi birlikte Paraguay'ın durumunu tam olarak ortaya koyuyor: sorun tazminatın miktarı değil, — neyin kime ait olduğunun kayıt altında tutulmasıdır.

Source — *Xákmok Kásek*, 28 Ağustos 2025 tarihli denetim kararı (resmi PDF, İspanyolca olarak okunabilir): `https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf`.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 5389/2015 sayılı Kanun ve Paraguay Cumhuriyeti Anayasası (1992), tam metinler, Kongre Merkez Kütüphanesi ve Arşivi Central del Congreso Nacional, `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Uruguay — kamulaştırma öncesindeki değer, ve yol açma nedeniyle iki katına çıkan değer *tasación*

Anayasal dayanak. Anayasa'nın 32. maddesi bu garantiyi belirtmekte ve çok az sayıda anayasada yer alan bir kural eklemektedir: "Mülkiyet dokunulmaz bir haktır, ancak kamu yararı nedeniyle

çıkarılacak yasaların hükümlerine tabidir. Hiç kimse, bir kanunla belirlenen kamu gerekliliği veya kamu yararı durumları dışında mülkiyet hakkından mahrum bırakılamaz ve her durumda Ulusal Hazine'den adil ve önceden belirlenmiş bir tazminat alınmış olması kaydıyla" — taşınmazlar dokunulmazdır; kimse, bir kanunla belirlenen kamu ihtiyacı veya yararı durumları dışında bu haktan mahrum bırakılamaz ve her zaman Ulusal Hazine'den adil ve önceden belirlenmiş bir tazminat almalıdır. Madde daha sonra, kamulaştırma ilan edildiğinde, kamulaştırma işleminin tamamlanıp tamamlanmamasına bakılmaksızın, sahiplerin kamulaştırma sürecinin süresi nedeniyle uğradıkları zararlar için tazmin edileceğini belirtir; bu zararlar arasında "para biriminin değerindeki dalgalanmalardan kaynaklananlar" da yer alır. para biriminin değerindeki dalgalanmalardan kaynaklananlar da dahil olmak üzere" tazmin edileceğini belirtir. para biriminin değerindeki dalgalanmalardan kaynaklanan zararlar da dahil olmak üzere.

Yasa ve mevcut durumu. Yürürlükteki yasa hâlâ Ley de Expropiaciones, Ley N° 3.958 tarihli 28 Mart 1912 tarihli ve 3 Nisan 1912 tarihli Diario Oficial'da (Resmi Gazete) yayınlanan (gazetenin kendisinde "reimpresa para salvar errores de copia" — kopyalama hatalarını düzeltmek için yeniden basılmıştır — ibaresi yer almaktadır). Resmi bir konsolidasyon bulunmamaktadır: IMPO hukuk bilgi tabanında 1912 tarihli kanun yalnızca bir açıklama kayıt olarak yer almaktadır ve değiştirilen maddelerin güncel metni, değişiklik kanunlarından derlenmelidir — başlıca olarak Decreto-Ley N° 10.247 (15 Ekim 1942 tarihli) (15, 16 ve 42. maddeler), Ley N° 9.722 (18 Kasım 1937 tarihli), Ley N° 19.355 sayılı 19 Aralık 2015 tarihli Kanun (15., 18., 19., 25. ve 40. maddeler), Ley N° 19.924 sayılı 18 Aralık 2020 tarihli Kanun, Ley °19.996 sayılı Kanun, 3 Kasım 2021 (Madde 42) ve en son olarak,°20.446 sayılı Kanun, 16 Aralık 2025 (Madde 15, G bendi). Aşağıda alıntılanan hükümler, 1912 tarihli resmi gazete taramasından ve IMPO portalındaki değişiklik kanunu metinlerinden alınmıştır.

Öncelikle idari değer biçimi yapılır. 18. madde uyarınca (güncel metin: 19.355 sayılı Kanun, 355. Madde), işin kesin sınırları belirlendikten sonra, İdare "tasará con arreglo a la presente ley y por medio de su personal técnico, los taşınmazlar söz konusu olduğunda" — taşınmazı, kendi teknik personeli aracılığıyla değerler. Değerlendirme sonucu mal sahibine bildirilir; mal sahibinin on beş gün içinde bunu kabul etmesi veya itiraz etmesi gerekir; bu sırada tazminat talebini, "taşınmazın değeri ile dolaylı zararları da içeren" — taşınmazın değeri ve dolaylı zararları kapsayan — şeklinde ve gerekçeleriyle belirtmesi gerekir. Yasadan sapma gösteren veya değerleme eğitimi almış yükseköğretim veya teknik kurum mezunları tarafından imzalanmamış karşı değerleme raporları, idari dosyaya kabul edilmez. Sessizlik kabul anlamına gelir; kabul, doğrudan mülkiyet devri ve eşzamanlı ödemeye yol açar; itiraz ise dosyanın mahkemeye sevk edilmesine neden olur.

Yargı aşaması ve tazminat tutarını belirleyen taraf. Madde 26, yargısal kamulaştırma sürecini "münhasıran" tazminat tutarının belirlenmesi ve mülkiyetin devralınmasıyla sınırlamaktadır; kanunla belirlenen kamu yararı niteliğine itiraz edilemez (Madde 16). Uzlaşma duruşmasında her taraf bir perito atar (Madde 23); duruşmaya katılmayan veya hazır bulunmayan malik adına bir uzman atılır (Madde 24). Madde 25 (mevcut metin: Ley 19.355, Madde 357) kamu görevlilerini ve mal sahibinin lehine menfaati olan herkesi diskalifiye eder ve mahkeme tarafından atanan perito'ların "deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria" olmasını ve görüşlerinin usulüne uygun olarak gerekçelendirilmesini şart koşar. Madde 28 ise hakimlerin, değerleme uzmanlarının ve peritlerin tutarları "olaylara göre ve bu kanunun belirlediği genel usul ve değerlendirme kurallarına göre" belirlemelerini emreder ve usul aralığını şu şekilde belirler: tazminat hiçbir durumda İdare'nin teklifinden daha düşük veya ilgili

tarafın talebinden daha yüksek olamaz. Kadastro kayıt değeri ve belirtilen yüzdelere atıfta bulunarak tazminat tutarının üst ve alt sınırını belirleyen 28. maddenin diğer iki fıkrası, 27 Ekim 1919 tarihli^{o} 7.012 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır; kadastro bağlantısı ortadan kalkmıştır. Perito ücretleri, yargı tazminatının yüzde biri olarak belirlenmiştir; bu tutar, 40 ile 400 unidades reajustables — endekse göre ayarlanmış hesap birimleri — arasındadır (Madde 40, güncel metin: Ley 19.355, Madde 356).

Ölçü ve tarih. Madde 29, her ikisini de tek bir cümlede belirtmektedir: "Tazminat, kamulaştırma öncesindeki en yakın dönemde işgal edilmesi istenen mülkün değeri ile sahibine doğacak zararlar ve kayıplar sahibine doğan ve kamulaştırmanın kaçınılmaz bir sonucu olan zarar ve kayıplar" — tazminat, kamulaştırmadan hemen önceki dönemde taşınmazın değerine göre belirlenir , bununla birlikte kamulaştırmanın kaçınılmaz bir sonucu olarak sahibine doğan zarar ve kayıplar da dikkate alınır. Dikkate alınmayanlar ise, resmi gazetede de belirtildiği üzere, "ipotekle ilgili avantajlar veya kazançlar ya da gelecekteki kazançlar"dır; bu ifade, "futuras" kelimesinin anlamı, varsayımsal veya gelecekteki kazançlardır — ve sözleşmelerin, her iki durumda da kamulaştırmanın dayandığı idari dosyanın açılmasından (veya yasama organından özel kamulaştırma yasasının talep edilmesinden) en az altı ay önce yasal olarak tescil edilmemiş olması gerekir. Sözleşmelerin feshi veya iptali nedeniyle tazminat, bir yıldan fazla bir süre için hesaplanamaz (29. madde, ikinci fıkra). 31. madde, mal sahibine karşı olan bilinen karşılığı ekler: zamanlaması veya diğer değerleme koşulları nedeniyle "daha yüksek bir tazminat elde etmek amacıyla" yapıldığına karar verilen inşaatlar, dikimler ve iyileştirmeler — daha yüksek bir tazminat elde etmek amacıyla — hesaba katılmaz; ancak mal sahibi, ayrılabilir olması halinde malzemeleri ve iyileştirmeleri kaldırabilir; ayrıca İdare veya mahkemeler, kamulaştırma kararı veya tasarısından önceki altı ay içinde gerçekleşen mülkiyet devirlerinden kaynaklanan fiyatları belirleyici bir ön koşul olarak değerlendirmekle yükümlü değildir. Tesisler söz konusu olduğunda, kamulaştırma makamı, kamulaştırılan arazi üzerinde bulunan tesislerin ve makinelerin sökülmesi ve nakliyesinin masraflarını karşılar veya tazmin eder (Madde 31). Tarih notu:^{o} 9.722 sayılı Ley N , 18 Kasım 1937 tarihli Ley N 9.722 , Madde 10, söz konusu kanun kapsamındaki kamulaştırmalar için Madde 29 ve Madde 31'in (son fıkrası) uyarınca yürürlük tarihini 1 Mart 1937 olarak belirlemiştir — bu, değerleme tarihini ilanın etkilerine dayandırmanın erken bir yasal örneğidir.

Kalan kısımla ilgili iyileştirme ve yol açma işlemi. 29. maddenin üçüncü fıkrası bir mahsup hükmüdür: Eğer el konulan mülk üzerinde yapılacak işler ya da bu mülkün ayrıldığı amaç, mülkün geri kalan kısmına "un aumento de valor inmediato y especial" — anında ve özel bir değer artışı — sağlıyorsa, tazminatın hesaplanmasında bu telafi edici değer artışı, değerleme uzmanları, bilirkişiler ve mahkeme tarafından dikkate alınır. Yeni caddeler, bulvarlar, meydanlar ve kamu yolları için yapılan kamulaştırmalarda, 32. madde olağan hesaplamanın yerine "öncesi ve sonrası" çift değerlemeyi getirir ve bu şem'yi şu şekilde göz ardı ettiğini belirtir: "Tüm arazi, sanki planlanmış bir kamu işi yokmuş gibi değerlenecektir" — tüm parsel, ilk olarak, inşa edilmiş, çitle çevrilmiş ve bitkilendirilmiş kısımlar da dahil olmak üzere, *sanki hiçbir kamu işi planlanmamış gibi* değerlenir; daha sonra, yeni caddelerin izinin çizilmesi ve kamulaştırılmasından sonra, kalan kısım veya kısımlar, kamu kullanımına ayrılan alan hariç tutulmak suretiyle bağımsız olarak değerlenir; "İlk ve ikinci değerleme sonuçları arasında malik lehine ortaya çıkan fark, tazminat tutarı olarak kabul edilecektir" — iki adil değer arasında malik lehine ortaya çıkan fark, tazminat tutarıdır. Ne bu prosedür ne de *mayor valor*'dan yapılan kesinti, 4. Maddede öngörülen bitişik şeritlerin aynı anda aynı malikten kamulaştırılması durumunda geçerli değildir. 10 ila 14. Maddeler, kamulaştırmanın kendisi için ödenecek tazminatın dışında kalmakla birlikte tasarımı tamamlar: kamulaştırılmayan yeni eserlere cepheli ta-

şınmaz sahipleri, devlete veya belediyeye, *mayor valor*'nin — yani eserin kendilerine sağladığı değer artışının — yarısını öderler; bu değer, bu amaçla eserin açılış tarihine geriye dönük olarak yapılan değerlemelerle belirlenir (Madde 14).

Acil devralma. 42. madde, Ley Nº 19.996 sayılı 3 Kasım 2021 tarihli kanun (189. madde) ile yeniden düzenlenmiş olup, "toma urgente de posesión" (acil devralma) sürecini düzenler: aciliyet durumunu kamulaştırma makamı kendisi belirler; geçici tazminat, taşınmazın ve üzerindeki iyileştirmelerin, yürütme veya bakanlık yetkililerinden oluşan kamu teknik uzmanlarının gerekçeli görüşüne dayalı olarak belirlenen tasación tutarıdır ve bu tutar, taşınmazın devralınmasından önce Banco de la República'ya enflasyona endeksli birimler () olarak yatırılır — ; kanuni kamu yararı irtifakları herhangi bir tazminat gerektirmez; fiili zilyetliğin devralınmasından sonra İdare'nin, kesin rakamın dava konusu olduğu kamulaştırma davasını açmak için otuz günü vardır.

Bağlam ve istisnalar. Bağlam için bir vergi değerleme satırı: Decreto Nº 334/025 (Kasım 2025), ülkenin taşınmazlarının 2025 yılına ait *valor real* değerini, servet, mülk devri ve ilköğretim vergileri için 1,0425 katsayısı ile güncellemiştir — kadastro-mali değerleme, kamulaştırma tazminatı değil. Ve belirlenen bir satır: Suprema Corte de Justicia 1.598/2025 sayılı kararı (*Ambrosi c/ Cedrés*), değerleme değil, miras haklarının devrinin miras hukuku üzerindeki etkileriyle ilgili olup, ele alınmamıştır. Ley 3.958'in tazminat hükümlerine ilişkin 2024–2026 yılları arasında Suprema Corte de Justicia tarafından verilen ve tespit edilen tek karar, aşağıda yer alan 2026 tarihli Sentencia 183'tür.

Uruguay, Avrupa Birliği üyesi değildir. Ülke, 19 Nisan 1985 tarihinde Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'ni onaylamış ve Amerika Kıtası İnsan Hakları Mahkemesi'nin ; Sözleşme'nin 21. maddesi (taşınmaz hakkı, "adil tazminat"), 32. maddenin arkasında yer almaktadır; tıpkı 1. Protokol'ün 1. maddesinin, bu sayıda incelenen Avrupa belgelerinin arkasında yer alması gibi. Tazminatın miktarı ise ulusal hukukun yetki alanındadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu talimatın temelini oluşturan üç unsur vardır. Tarih —— "kamulaştırmadan hemen önceki dönem" — — ile altı aylık tescil ve satış kanıtı kuralları, dosyayı kamulaştırmanın gölgesinde uydurulmuş işlem kanıtlarına karşı filtreler; bir değerleme uzmanı, her bir emsal mülkün tarihini kamulaştırma dosyasının açılış tarihine göre belirlemelidir. 28. Maddenin parantez içindeki ifadesi, tarafların kendi rakamlarını yargı yetkisi sınırları haline getirir: mal sahibinin talebi bir üst sınırdır, dolayısıyla talep edilen tutarın altında kalan bir iddia, daha sonraki kanıtlarla kurtarılamaz. Ve bir yol açma davasında değerleme tek bir değerleme değil, iki değerlemedir — birincisi, *sanki hiçbir çalışma planlanmamış gibi* tüm mülkün değeri, ikincisi ise mevcut haliyle kalan kısmın değeri — kanun gereği, kalan kısma ilişkin herhangi bir acil ve özel değer artışı mahsup edilir.

Doğrulama notu — Anayasa (Madde 32) ve değişiklik kanun metinleri (19.355 sayılı Kanun, Madde 354–357, 365 ve 368; 10.247 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Madde 2; 9.722 sayılı Kanun, Madde 10; 19.996 sayılı Kanun, Madde 189; 334/025 sayılı Kararname) IMPO portalında (impo.com.uy) okunmuştur. Alıntılanan 1912 tarihli maddeler (Madde 26–32), IMPO'nun 3 Nisan 1912 tarihli Diario Oficial'ın 23–26. sayfalarının taranmış kopyasından okunmuştur; buradaki basılı metinde yukarıda belirtildiği gibi "ganancias hipotecarias" ifadesi yer almaktadır. IMPO'nun ücretsiz veritabanı, 3.958 sayılı Kanun'un birleştirilmiş madde metnini sunmamaktadır ve parlamento metin hizmeti (parlamento.gub.uy) bağlantıyı reddetti; bu nedenle yukarıdaki değişiklik zinciri, IMPO'nun söz konusu kanun için hazırladığı açıklama kayıtlarına dayanmaktadır.

***Los Eucaliptus* — mahkemenin kendi uzmanı görevden alınmış ve ortalamaya başvurulmamıştır.** 18 Mart 2026 tarihli Sentencia 183 sayılı kararla Yüksek Adalet Mahkemesi (Suprema

Corte de Justicia), Maldonado'daki Los Eucaliptus'ta bulunan *Erosur* arazisininón kamulaştırılmasına karar vermiştir. İlk derece mahkemesi, US$524.500 tutarını belirlemişti; 4º. Turno Sivil Temyiz Mahkemesi ise, Belediye'nin (*tasación*) ve mahkeme tarafından atanan uzman (bir müzayedeci) raporları arasındaki ara bir rakamı alarak bu tutarı$1.395.100 ABD dolarına çıkardı. Yüksek Mahkeme, bu ortalama hesaplamayı bozdu. Perito, doğrudan piyasa karşılaştırma yöntemini belirtmiş ancak uygulamamıştı — benzer veya bitişik parseller dikkate alınmamıştı — ve raporları o kadar kısaydı ve parsel ile o kadar bağlantısızdı ki, ne taraflar ne de mahkeme bunları doğrulayamadı; bu durumdaki bir rapor bir kenara bırakılmalı, başka bir raporla ortalaması alınmamalıdır. Mahkeme daha sonra, Intendencia'nın mühendisinin raporuna dayanarak US$603.100 tutarını belirledi; bu rapor, komşu parsellerin satışlarına dayanıyordu ve arazide düzensiz bir yerleşime izin veriyordu. Mal sahibinin kendi temyiz başvurusu kabul edilemez ilan edildi. Bölgesel basın, mal sahibinin talebini $11,8 milyon ABD doları olarak aktarıyor; bu rakam basına aittir ve kararda yer almamaktadır.

Colonia sahili — 150 metre ve bu arazileri elde etmek için gerekenler. Aralık 2025'te mahkemeler, 150 metrelik sahil şeridinin sadece kuralın işleyişi yoluyla kamu malı haline gelmediğine hükmetti: bunun için kamulaştırma ve önceden adil tazminat ödenmesi gerekiyor . Harita üzerinde çizilen bir sınır, mülkiyet hakkını devretmez ve kıyı şeridininó n değerini soran değerleme uzmanı, bu şeridin zaten kaybedildiğini varsaymamalıdır.

Source — *Los Eucaliptus* / Erosur, Karar 183, Yargı Organı (resmi PDF, İspanyolca olarak okunabilir): `https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf`; bölgesel raporlar (İspanyolca): `https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/`; Colonia kıyı şeridi (İspanyolca): `https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/`.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: IMPO — Anayasa, md. 32; Kanun º 3.958 sayılı Kanun (Resmi Gazete 3-4-1912, görsel) ve değişiklik kanunları, `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Guyana — kamu işleri bildiriminin Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihteki piyasa değeri

Guyana, Güney Amerika'daki İngilizce konuşulan ve İngiliz hukuk sistemini benimseyen bir ülkedir ve kamulaştırma kanunu şu şekildedir: Kamu Amaçlı Arazi Edinimi Kanunu, Guyana Kanunları'nın 62:05 sayılı Bölümü, 1914 tarihli 31 sayılı Kanundur ve 1972 tarihli 4, 1975 tarihli 35, 1990 tarihli 23 sayılı ve 2001 tarihli 10 sayılı Kanunlarla değiştirilmiş olup, burada Hukuk İşleri Bakanlığı tarafından yayınlanan yetkili metin (L.R.O. 1/2012) metniyle okunur ve daha sonra 2024 tarihli Kamu Amaçlı Arazi Edinimi (Değişiklik) Kanunu ile değiştirilmiştir; 2024 tarihli 19 sayılı Kanun (Resmi Gazete, Hukuk Eki A, 27 Aralık 2024) ile değiştirilmiştir; ancak bu değişiklikler henüz onaylı metne dahil edilmemiştir.

Anayasal dayanak. Anayasa'nın 142. maddesinin (1) numaralı fıkrası (Bölüm 1:01, onaylanmış metin L.R.O. 1/2022): "Hiçbir türden taşınmaz zorla el konulamaz ve hiçbir türden taşınmaz üzerindeki menfaat veya hak, yazılı bir ve söz konusu el koyma veya kazanım için yeterli tazminatın derhal ödenmesini şart koşan yazılı bir yasa ile ilgili hüküm bulunmadıkça, hiçbir mülkiyet zorla el konulamaz ve hiçbir mülkiyet üzerindeki menfaat veya hak zorla kazanılamaz." Madde 142(2) daha sonra istisnaları sıralamaktadır; bu istisnalar geniş kapsamlıdır: bunlar arasında vergilerin ödenmesi karşılığında edinim, kira veya ipotek kapsamında edinim, mahkeme kararlarının icrası yoluyla edinim, tehlikeli durumda olan taşınmazların edinimi — ve özellikle değerleme uzmanları için, "fayda

sağlayacak şekilde işgal edilmeyen veya, eğer fayda sağlayacak şekilde işgal edilmişse, bu işgalin arazinin mülkiyet hakkı sahibi veya ailesinin herhangi bir üyesi tarafından yapılmadığı" (Madde 142(2)(a)(viii)).

Makineler. Bakan, bir kararnameyle herhangi bir demiryolu, karayolu, kanal, rıhtım, polder, baraj veya "herhangi bir türden iş, önlem veya girişim"i kamu işi olarak ilan edebilir (3. madde); inceleme ve raporun ardından, bir kararname ile kamu işi için gerekli olan araziyi kamuya ait ilan edebilir (6. madde); ve bu kararnamenin yayınlanmasından itibaren bir ayın sonunda, satın alma bedelinin veya herhangi bir tazminatın ödenmesi şartıyla, arazi Devlete geçer (7. madde). 2024 tarihli 2024 tarihli 19 sayılı Kanun, madde 7(1)'i, "tazminat" kelimesinden önce "derhal" kelimesini ekleyerek "tazminat" kelimesinin önüne "yeterli" kelimesini ekleyerek — 142. maddenin ifadeleri — ve bunun "Devletin araziyi boş olarak teslim alma hakkını etkilemediğini" ekleyerek 7(1) maddesini değiştirmiştir. 2001 yılındaki değişiklikten bu yana, arazi üzerinde herhangi bir bina veya yapı bulunsa da bulunmasa da arazi kamulaştırılabilir (6A. madde). Tazminat, elbette ki iki taraf arasında müzakere edilmez: Başsavcının tek taraflı talebi üzerine Yüksek Mahkeme, "kararda belirtilen arazinin değerinin tespit edilmesini ve bu araziyle ilgisi olan çeşitli kişilere ödenmesi gereken tazminat tutarının belirlenmesini" emreder (13. madde), kamuya duyuru yapar, tüm ilgili kişilerin ifadelerini dinler (14. ve 16. maddeler) ve mal sahibine ve "kiracıya rahatsızlıktan dolayı uygun bir tazminat" dahil olmak üzere, herhangi bir hak, mülkiyet veya menfaati olan diğer tüm kişilere ödenecek tutarı kendisi belirler (15. madde). Taraflar, bunun yerine karşılıklı anlaşma yoluyla anlaşmazlığı tahkime tabi tutabilirler (madde 12; 2024 Kanunu'ndan bu yana bu madde, 2024 Tahkim Kanunu'na atıfta bulunmaktadır). Belirlenen tutar Resmi Gazete'de (devletin resmi yayın organı) yayımlanır, Mahkeme siciline kaydedilir ve Mahkeme tarafından dağıtılır (23. ve 24. maddeler); küçük tutarlı talepler ise bölge sulh hakimi tarafından karara bağlanabilir (26. ve 27. maddeler).

Mallar, tarih ve dikkate alınmayan hususlar. Bölüm 18 (1975 ve 1990 yıllarında değiştirilmiş haliyle) değerleme hükmüdür. Tazminat taleplerini belirlerken Mahkeme şunları dikkate alabilir: (a) " 'da, arazi üzerindeki çalışmanın kamu işi olduğunu ilan eden 3. madde kapsamındaki kararın Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihteki arazinin piyasa değeri"; (b) ayrılma nedeniyle oluşan zarar (alınan kısımdan ayrılması sonucu kalan arazide meydana gelen zarar); (c) kamulaştırmanın hak sahibinin diğer taşınmazlarına veya gelirlerine zarar vermesi nedeniyle oluşan zarar — zarar verici etki (Amerika Birleşik Devletleri'nde, ayrılma zararı veya kalan kısma verilen zarar), mal sahibinin elde tutan malın değerindeki düşüş; ve (d) zorunlu ikamet yerinin veya iş yerinin değiştirilmesinden kaynaklanan makul masraflar. Tarih kuralı (a) bendinde yer almaktadır: piyasa değeri, kamulaştırma emri, hak kazanımı veya karar anında değil, eserin kamu eseri olduğuna dair daha önceki bildirimin Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte — projenin kamuoyuna duyurulduğu anda — belirlenir. Madde daha sonra Mahkemenin "dikkate almaması gerektiği" hususları belirtir: kamulaştırmanın ardındaki aciliyet veya zorunluluk derecesi; herhangi bir *pretium dilectionis* (özel bağ değeri — mal sahibinin taşınmaza olan kişisel veya duygusal bağı) veya mal sahibinin taşınmazdan ayrılma konusundaki isteksizliği; özel bir kişi tarafından sebep olması halinde dava konusu olamayacak zararlar; arazinin gelecekteki kullanımından kaynaklanacak ve irtifak hakkı, intifa hakkı veya yasal haklara müdahale niteliğinde olmayan olası zararlar; "(v) satın alınan arazinin kullanımından kaynaklanacak ve değerinde artışa yol açması muhtemel her türlü değer artışı"; ve "(vi) tazminatı artırma niyetiyle yapılmış, başlatılmış veya gerçekleştirilmiş gibi görünen araziye ilişkin her türlü harcama veya iyileştirme". (v) maddesi, " " (plan ihmal kuralı) olup; (vi) maddesi ise "value-manufacture exclusion" (değer yaratma istisnası) olup, her ikisi de klasik Commonwealth biçimindedir. 19. madde, takdir yetkisine dayalı bir artış ekler: Mahkeme, "zorunlu alım tazminatı ile ilgili olarak, burada belirtilen

hususlara ek olarak, tazminatın verildiği tarihteki arazinin piyasa değerinin, Mahkeme'nin uygun gördüğü yüzdeyi aşmayan herhangi bir tutarı" — ek bir yüzde tazminatı, karar tarihindeki piyasa değeri üzerinden hesaplanır ve yetkili metinde belirtildiği üzere, belirli bir üst sınır rakamı olmaksızın Mahkeme'nin takdirine bırakılmıştır.

Komşu mülk sahipleri, ayrıştırma çalışmaları ve peşin ödeme. Arazisinin hiçbir kısmı kamulaştırılmamış, ancak kamulaştırılan arazide yürütülen bir kamu işinin inşası nedeniyle arazisi zarar gören bir mülk sahibi, yok edilen veya engellenen her türlü irtifak hakkı, kullanım hakkı veya mülke ait haklar için tazminat alma hakkına sahiptir (11. madde). Ayrılma konusunda Mahkeme, Bakan adına kararlaştırılan belirli işlerin, geçişlerin veya erişim yollarının sağlanacağı, anlaşmanın yazılı hale getirileceği ve bağlayıcı olacağı esasına göre tazminat belirleyebilir (madde 21). Devlet hibesinde yer alan bir istisna kapsamında veya Devlet Arazileri Geri Alma Kanunu'na göre geri alınan araziler için tazminat ödenmez (20. madde). 1975 yılında eklenen 24A. madde, Bakan'ın tazminatı tamamen veya kısmen arazi tahvilleriyle ödemesine izin vermekteydi; 2024 tarihli 19 Sayılı Kanun bunun yerini almıştır. "Peşin ödeme" başlıklı yeni 24A. madde, Bakan'ın, bu Kanun uyarınca herhangi bir arazi kamulaştırılması durumunda, "Mahkeme'ye tek taraflı başvuru yoluyla Kayıt Memuruna, Mahkemeye *tek taraflı* başvuru yoluyla, satın alma bedelinin yüzde sekseni tutarında bir avans ödemesini derhal sunmasını" gerektirir; bu tutar, Bakan tarafından bu Kanun uyarınca ödenmesi gereken olarak tahmin edilen satın alma bedeli veya uygun tazminat tutarına eşittir ve yasal olarak hak sahibi ve usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş herhangi bir kişi, Mahkemeye başvurarak bu tutarın ödenmesini talep edebilir. Peşinat, nihai olarak kararlaştırılan veya belirlenen tutarı aşarsa, "fazla tutar iade edilir" (alt bölüm (2)); arazinin ipotekli olması durumunda Bakan, ipotek sahibinin haklarının ortadan kaldırılmasını sağlamak için gerekli olan peşinatı öder (alt bölüm (3)); ve yerleşik veya tröst arazisi üzerindeki peşinat ise sermaye parası olarak tutulur (alt bölüm (4)).

İstisnalar. Guyana ile Venezuela arasında Uluslararası Adalet Divanı nezdinde 1899 tarihli tahkim kararı ve Essequibo bölgesi ile ilgili olarak yürütülen yargılama, bir devletlerarası toprak anlaşmazlığıdır; taşınmaz değerlemesi değildir ve burada yalnızca belirtilmiştir. Bu araştırma kapsamında incelenen 2023 tarihli Yüksek Mahkeme taşınmaz davası (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, Parcel 739 ile ilgili) sıradan bir mülkiyet hakkı icra emridir ve aynı şekilde sadece referans olarak belirtilmiştir. 2024–2026 Guyana kararı bulunmamıştır. bulunmamıştır.

Guyana, Avrupa Birliği üyesi değildir. Uruguay, Bolivya ve Surinam'ın aksine, Guyana, Amerika İnsan Hakları Sözleşmesi'ne — OAS imza tablosunda ne imza ne de onay kaydı bulunmaktadır — dolayısıyla Amerika Kıtası Mahkemesi'nin ihtilaflı yargı yetkisi bu ülkeye uzanmamaktadır ve Anayasa'nın 142. maddesi mülkiyet hakkının korunmasında geçerli hükümdür.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Guyana'daki düzenleme, Commonwealth tazminat kanunu olup, üzerinde durulması gereken bir tarih içermektedir: piyasa değeri, 3. madde uyarınca *kamu işi ilanı* Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte sabitlenir; bu tarih, 6. madde uyarınca kamulaştırma kararı, 7. madde uyarınca mülkiyet devri ve tazminat kararından çok daha önce olabilir. Beyanname ile tazminat kararı arasında piyasa hareketlerinden mal sahibi sorumludur — 19. maddenin *tazminat kararındaki* değer üzerinde uygulanan takdir yetkisi yüzdesi, metinde yer alan tek dengeleyici unsurdur — bu nedenle değerleme uzmanı, başlangıçta 3. maddeye göre Resmi Gazete'de yayınlanma tarihini belirlemeli ve bu tarihe göre değerleme yapmalı, o tarihten bu yana piyasada neler olduğunu ayrı olarak belirtmelidir. Bölüm 18(v) ve (vi)'deki dikkate alınmayan unsurlar, değerin bilinen "plan dışı" yorumlanmasını ve geç yapılan iyileştirmelere karşı bir filtre gerektirir. 2024 tarihli 19 Sayılı

Kanun'dan itibaren her dosyada ikinci bir rakam bulunmaktadır: Bakanın tahmini; bunun yüzde sekseni, bölüm 24A uyarınca derhal mahkemeye sunulur. Bu tahmin, Mahkeme kimseyi dinlemeden önce yapılan bir değerlemedir; talep sonuçlanana kadar mal sahibinin alacağı tutarı belirler ve nihai karar tutarını aşan herhangi bir fark iade edilebilir — bu nedenle mal sahibinin değerleme uzmanına, Bakanın tahmininin neye dayandığı erken bir aşamada sorulmalıdır.

Doğrulama notu — Yasa, Cap. 1:01 (L.R.O. 1/2022) numaralı onaylı metin içindeki bölüm metninde ve Anayasa, Cap. 1:01 (L.R.O. 1/2022) numaralı yetkili metninde okunmuştur; her ikisi de Hukuk Bakanlığı'nın Hukuk İşleri koleksiyonundan indirilmiştir (mola.gov.gy); yukarıdaki madde alıntıları, basılı haliyle 19. maddenin ifadesi de dahil olmak üzere, bu metinlerden kelimesi kelimesine alınmıştır. 2024 tarihli 19 Sayılı Kanun, Guyana Parlamentosu tarafından yayınlanan Resmi Gazete metninde (`https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`) okunmuştur; bu kanun yalnızca 7(1), 12(1) ve 24A maddelerini değiştirir ve yukarıdaki alıntılar kelimesi kelimesine aktarılmıştır. Değiştirilmiş haliyle 7(1) maddesinin konsolide metni bulunamadığından, değiştirilen alt madde açıklanmış olup tam metni alıntılanmamıştır. Guyana'nın Amerikan Sözleşmesi kapsamındaki statüsü, Sözleşme'ye ilişkin OAS antlaşma imza tablosu (B-32) ile karşılaştırılarak doğrulanmıştır.

Peru — değeri ortadan kaldıran endeksleme, mülkiyet hakkına aykırıdır

Dava Dosyası 01350-2024-AA — tarım tahvillerinin güncellenmesi. Anayasa Mahkemesi, 2026 yılında DS 242-2017-EF'nin Ek 1'inin, eski tarım reformu kamulaştırma tahvillerini nominalist bir temelde güncelleyerek müsadere niteliğinde bir sonuç doğurduğuna ve bu nedenle uygulanmaması gerektiğine hükmetmiştir. Bu karar, doğrudan endeksleme yöntemiyle ilgilidir : tazminatın gerçek değerini ortadan kaldıran bir güncelleme, tazminatı ödeme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.

Dava Dosyası 00004-2025-PI/TC — acil durum kararnamesiyle onaylanan kamulaştırma kararı onandı. 1 Aralık 2025 tarihli karar ile (Genel Kurul, 20/2026 sayılı Karar, Ocak 2026'da yayımlanmıştır) Mahkeme, Defensorí a del Pueblo'nun, Kongre'nin dağılmış olduğu dönemde yürütmenin yasama yetkisini kullanarak ulusal altyapı planı projeleri için kamulaştırmalara izin verdiği 018-2019 sayılı Acil Kararname'nin 11. maddesinin (1), (2) ve (4) numaralı fıkralarına yönelik itirazını temelsiz bulmuştur. Yetkiler geçerliliğini korumaktadır. Kararda, D. Leg. 1192'nin 4.4. maddesindeki tanım aktarılmıştır — bu tanım, sadece Kongre'nin açık kanunuyla yetkilendirilen ve önceden nakit ödeme yapılması karşılığında gerçekleştirilen bir zorla devir *indemnización justipreciada* olup, bu ödeme, Anayasa'nın 70. Maddesi uyarınca, dolaylı kayıplar için tazminat içeren nakit ödemenin önceden yapılması şartıyla sadece Kongre'nin açık kanunuyla yetkilendirilen kamulaştırma — ancak bu, alıntılanan kanun metnidir, kararın kendisi değildir; ve kararda, herhangi bir kamulaştırma yapılmadan yetki süresi dolmuş projelerin, ancak bu kez Kongre tarafından çıkarılan yeni bir kanun uyarınca kamulaştırılabileceği belirtilmektedir. Hiçbir parselin değerlemesi yapılmamıştır. Kararda yer alan yürütme organının rakamlarına göre, 1.232 kamulaştırma işleminin 1.172'si (yüzde 95) müzakere yoluyla satın alma, 60'ı (yüzde 5) ise müzakerenin başarısız olduğu durumlarda başvurulan kamulaştırma işlemleridir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Tahvil kararı, raporlara yansıtılması gereken karardır. Tazminatın ertelenmesi ve ardından resmi bir endeksle yeniden hesaplanması durumunda, endeks seçimi idari bir işlem değildir — bu, tazminatın hesaplanmasının bir parçasıdır ve gerçek değer kaybolmuşken nominal bir rakam veren bir endeks, sırf bu gerekçeyle bile itiraz edilebilir. Yüzde 95 rakamı ikinci bir ders de vermektedir: Peru'da önemli olan değerleme genellikle müzakere yoluyla yapılan bir satın almayı destekleyen ve hiçbir mahkeme tarafından incelenmeyecek olan değerlemedir.

Lupaka — erişimin engellendiği durumlarda ölçülen zarar. *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* adresindeki 30 Haziran 2025 tarihli kararda, bir madenin topluluk tarafından abluka altına

alınmasının sonuçları nedeniyle, faiziyle birlikte 40$,4 milyon ABD doları tutarında tazminat hükmedilmiştir; *"comunidad campesina"nın* eylemlerinin devlete nitelikleriyle atfedilebilir olduğu kabul edilmiştir.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Bununla birlikte, gerekçe, bir imtiyazda olduğu kadar arazi konusunda da ortaya çıkan bir soruya değiniyor: Değer biçilen şeye ulaşılamadığında ne kaybedilir? . Bir abluka varlığa zarar vermez; varlığın gelirinin dayandığı erişimi ortadan kaldırır ve mahkeme, bunun bir değer el koyması mı yoksa sadece bir kesinti mi olduğuna karar vermek zorundaydı. Karayla çevrili bir parsel, geri çekilmiş bir irtifak hakkı veya kamu kurumu tarafından kapatılmış bir yol ile karşılaşan bir değerleme uzmanı, daha küçük meblağlar söz konusu olduğunda da aynı soruyu sorar ve mahkemenin cevabı — yani, devam eden ve giderilmeyen erişim kaybının, geçici bir azalma olarak değil, değer kaybı olarak taşıdığı değer kaybı olarak ölçülür, geçici bir azalma olarak değil — dikkate alınması gereken kısım budur. 2025 tarihli D. Leg. 1192 hakkındaki akademik çalışma, pratikteki bu boşluğu zayıf bir kadastro sistemi ve İspanya'da olduğu gibi bağımsız bir değerleme kurulunun yokluğuna bağlamaktadır.

DS 135-2026-EF — ödeme, altmış yıl sonra. Bu kararname, Anayasa Mahkemesi'nin gündeme getirdiği tarım reformu tahvili meselesini kapatmaktadır: tahvil sahiplerine, yaklaşık $ 1 milyar ABD doları olarak belirlenen tutar karşılığında nakit, devlet tahvili veya yeni devlet arazisi şeklinde ödeme yapılacaktır. Üçüncü seçenek, değerleme uzmanını ilgilendiren seçenektir. 1969'da el konulan arazilerin tazminatı 2026'da başka bir araziyle karşılanacaksa, iki ayrı değerleme yapılması gerekmektedir ve bunların hiçbiri ihtilaf konusu parsel ile ilgili değildir — ve bu iki değerleme arasındaki eşdeğerlik, tazminat meselesinin tamamını oluşturmaktadır.

Source — DS 135-2026-EF, *Infobae* adresinde yer almaktadır (İspanyolca olarak okuyun): `https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/`.

Kaynaklar — Anayasa Mahkemesi, Dava No. 01350-2024-AA (resmi PDF, İspanyolca olarak okunur): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf`; Dava No. 00004-2025-PI/TC (resmi PDF, İspanyolca olarak okunur): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf`; *Lupaka* yorumu (İspanyolca): `https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/`.

Şili — tamamlanmış satışlar, *sana crítica* ve incelemenin sınırları

Yasal çerçeve. DL 2.186 uyarınca, üç üyeden oluşan *Comisión de Peritos* geçici tazminat tutarını belirler ve taraflardan her biri kesin tutarın belirlenmesi için dava açabilir. 38. madde, tazminatı "*daño patrimonial efectivamente causado*" olarak tanımlamaktadır — yani gerçekten meydana gelen, doğrudan ve acil maddi zarar. Mahkemeler bunu, genel bir haksız fiil ölçütü olarak değil, el konulan malın piyasa değeri olarak yorumlamaktadır. Medeni Usul Kanunu'nun 425. maddesi, *sana crítica* kapsamında uzman raporlarının değerlendirilmesini şart koşmaktadır: mantık, deneyim ve yerleşik teknik bilgi.

***Walmart* — İlanlar emsal değildir.** Yüksek Mahkeme, Dava No. 11.215-2024, 8 Eylül 2025. Avenida San Martí n üzerinde yer alan 121,5 m^2 'lik bir alanın yol genişletme çalışmaları için kısmi kamulaştırılması. Komisyon ve Fisco, tamamlanmış satışları esas aldı; mal sahibinin daha yüksek

birim fiyatı — metrekare başına en az 12 UF talep, ek işler dahil — kısmen satış fiyatlarına dayanıyordu. *sentencia de reemplazo* davasında Mahkeme, satış ilanlarının sadece satıcının beklentisini yansıttığını, işlem değerini yansıtmadığını belirtmiş ve komisyonun belirlediği rakamı onaylamıştır. Bu, satış karşılaştırma veri kümesinin oluşumu konusunda doğrudan bir karardır.

Santiago — birleştirme, kazanılmış bir hak değildir. 4 Eylül 2025 tarihinde raporlanan bir kararda Mahkeme, komisyonun *tasación* adresindeki onayladı ve mal sahibinin iki iddiasını reddetti: komisyonun 2.500 m'den fazla olan emsallerin^2, bitişik araziyle birleştirilerek elde edilebilecek daha geniş ve daha iyi bir kullanımın göz ardı edildiği, ve mevcut kira sözleşmesi kapsamında kaybedilen kira bedelinin geri kazanılabilir olduğu iddiaları. Potansiyel arazi birleştirme, kazanılmış bir hak değildir ve *lucro cesante*, kamulaştırmanın doğrudan ve anında maddi zararı olmadığı sürece, 38. Madde kapsamında ayrı bir başlık oluşturmaz.

Puchuncaví — ve casaci sınırıó n. Yüksek Mahkeme, Dava No. 29.007-2025, 30 Nisan 2026 tarihli, Nogales–Puchuncaví yolu ile ilgili karar: 4.343 m'lik^2 kısmının kısmi kamulaştırılması. Komisyon, kamulaştırmanın değerini yaklaşık 28,07 milyon CLP olarak belirlemiştir. İlk derece mahkemesi, komisyonun raporunu metodolojik açıdan yetersiz bularak, mal sahibinin metrekare başına 10.000 CLP tutarındaki oranını tercih etmiş ve bu da yaklaşık 45,44 milyon CLP'ye ulaşmıştır. Yargıtay, bu kararı bozmayı reddetti: iki *peritajes* arasında bir denge kurmak, mantık veya yerleşik değerleme tekniği ihlal edilmedikçe ilk derece mahkemesi hakimlerinin yetkisi dahilindedir. Dolayısıyla Şili, komisyonun her zaman üstün geldiği bir yargı sistemi değildir — bu ülkede yöntemin açıklanması gerekir ve ardından birim fiyat geçerli olur.

Copiapó — onayón ve gözden geçirilemeyecek imar planları. Yargıtay, Dosya No. 15.141-2024, 29 Aralık 2025 tarihli temyiz ve yeniden karar (10 Ocak 2026'da rapor edildi), El Palomar'daki bir SERVIU yol projesinin 5 numaralı parseli hakkında: 5.693 m^2 metrekare başına 10.800 CLP. Bu, kentsel araziler için kabul görmüş yöntemin en net ifadesidir. Komisyon, sektördeki satış ve teklifleri dikkate almış ve bunları konum, imar durumu, mevcut kullanım, kentleşme düzeyi, erişim, topografya ve toprak gibi faktörlere göre *homologación* ile düzeltmiştir; emsaller çoğunlukla konuyla aynı *Plan Regulador Comunal* bölgelerinde yer almakta ve hepsi 5.000 m^2. Mal sahibinin peritosu, nehir kenarındaki kısıtlayıcı imar planını kabul etmiş, planın güncellenmekte olduğunu kanıt sunmadan iddia etmiş ve B ve C bölgelerinden emsaller seçmiştir. Mahkeme, imar planını değerin belirleyici unsuru olarak değerlendirdi, teknik titizlikten yoksun olduğu gerekçesiyle söz konusu raporu reddetti, alt mahkemenin kararını bozdu ve talebi tamamen reddetti; komisyonun rakamlarını geçerli saydı.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Şili artık alışılmadık derecede somut bir talimat setini desteklemektedir. Öncelikle, gerçekleşmiş işlemlerden oluşan bir satış tablosu sunun ve herhangi bir satış ilanının neden elendiğini gerekçelendirin. İmar ve kentselleşme faktörlerini açıkça dikkate alın ve kısıtlayıcı bir planlama bölgesini, göz ardı edilmesi gereken bir engel olarak değil, değerleme konusunun bir parçası olarak değerlendirin. Komisyonun Rol 15.141-2024 kararında yaptığı gibi (orman türleri için CLP 1.973.855; kararda yöntem belirtilmemiştir) ve doğrudan ve acil bir zarar olarak Madde 38 ile bağlantılı olmadığı sürece, indirimli kira gelirini eklemeyin. Kısmi kamulaştırmalar, kamulaştırılan şerit kadar fiyatlandırılır; geri kalan kısım ise yayınlanmış görüşlerde yeterince teorik olarak ele alınmamıştır, bu nedenle bu kısma verilen zarar, varsayım yoluyla değil, aynı satış karşılaştırma yöntemiyle kanıtlanmalıdır.

Doğrulama notu. Colonia Dignidad / Villa Baviera'daki yaklaşık 117 hektarlık arazinin kamulaş-

tırma işlemi, yaklaşık CLP 47 milyar olarak rapor edilen ve yayınlanmamış bir uzman *tasación*ına dayanmaktadır; bu rakam siyasi olarak tartışmalı olup, 2026'daki hükümet değişikliğinin ardından askıya alınmıştır. Bu, bir politika ve yayınlanmamış bir rakamdır; nihai bir mahkeme kararı değildir ve sadece bu şekilde aktarılmıştır. Santiago, reajustes ve Catemu kararları, tarihleri belirtilen *Diario Constitucional*'un raporlarından alınmıştır; kararlar okunmamış ve kendi tarihleri ile dosya numaraları tespit edilememiştir. Puchuncaví davasındaki CLP rakamları raporlandığı şekilde aktarılmıştır; el konulan alana uygulanan mülk sahibinin oranı raporlanan toplamla tam olarak uyuşmamaktadır.

İlk derece kararındaki tutara ilişkin yeniden hesaplamalar; faiz ancak kararın kesinleşmesi üzerine hesaplanır. 7 Ekim 2025 tarihinde yayınlanan bir kararda, San Pedro de la Paz'da Puente Industrial imtiyazı kapsamında 1.979 m^2 için verilen kararda, Yargıtay, birbiriyle çakışan iki tarihi netleştirdi. *reajuste* — enflasyon düzeltmesi — metrekare değerini belirleyen ilk derece mahkemesi kararının verildiği tarihten itibaren başlar; böylece ilk derece mahkemesinin belirlediği rakam, belirlendiği andan itibaren reel değerini korur. Buna karşılık faiz, ancak kararın kesinleşmesinden sonra işlemeye başlar. Bu ayrım sadece aritmetik bir ayrım değildir: temyiz masraflarını temyize başvuran tarafa yükler.

Embalse Catemu — *ultra petita* ve kaçırılan kârlar. 29 Kasım 2025 tarihinde rapor edilen bir kararda, Corte Suprema, kamulaştırma makamının vazgeçtiği bir kamulaştırmaya kaybedilen kârı ekleyen bir kararı *ultra petita* gerekçesiyle iptal etti. 2016 tarihli *tasación* tutarı CLP 813.636.452 idi. *desistimiento* — kamulaştırmanın geri çekilmesi — mal sahibine araziyi ve başarısız olan sürecin maliyetine ilişkin bir tazminat talebi hakkı tanır; ancak mahkeme, iddia edilmeyen bir zarar kalemini hükmedemez ve hiçbir zaman tamamlanmayan bir kamulaştırma işlemine ilişkin kâr kaybı iddia edilmemişti.

Kaynaklar — *Walmart* / SERVIU Quilicura (İspanyolca olarak okuyun): `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/`; Santiago parseli: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/`; Puchuncaví: `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/`; Copiapó, 10 Ocak 2026 tarihli rapor: `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/`; yenileme kararı, Rol 15.141-2024 (PDF): `https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf`; DL 2.186, 4. ve 38. maddeler: `https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/`; düzeltmeler ve faiz, 7 Ekim 2025 tarihli rapor: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/`; Embalse Catemu, 29 Kasım 2025 tarihli rapor: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/`; Villa Baviera raporu: `https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Vergilendirme, bölgedeki en güçlü ikinci kategoridir ve kamulaştırmanın aksine, mahkeme kararıyla değil, kanun ve bakanlık kararnameleriyle yürürlük kazanır: Guyana bir vergiyi kaldırdı, Peru birim değerlerini yeniden belirledi ve Kolombiya'da Kongre'ye sunulmuş bir yasa tasarısı bulunmaktadır. Bu dönemde, emlak vergisine ilişkin bir değerleme girişine dair herhangi bir mahkeme kararı tespit edilememiştir.

Emlak vergisi kaldırıldı, belediye vergisi devam ediyor: Guyana 2026 Bütçesi. Budget 2026 Guyana Gelir İdaresi'nin bireyler için uyguladığı net emlak vergisi kaldırıldı. Belediye vergileri için Değerlendirme Dairesi'nin yıllık kira değeri kullanılmaya devam ediyor.

Source — `https://592hub.com/guides/property-tax-guide`

Peru — 2026 yılına ait gümrük tarifeleri. 29 Ekim 2025 tarihli 514-2025-EF/15 sayılı Bakanlık Kararıó , 2026 yılında *predial* için kullanılan ulusal arazi *aranceles* değerlerini belirlemektedir. Bunlar, değer tahminleri değil, idari birim değerleridir ve Perulu mülk sahiplerinin vergi matrahı bu değerler üzerinden hesaplanır. Arancel ile piyasa değeri arasında — sistematik ve kasıtlı olarak olduğu üzere — farklılık olması durumunda, bu farklılık, değerleme itirazında ileri sürülebilecek argümanın temelini oluşturur.

Kolombiya — *Avalúo Justo*, ve bir figürden ziyade bir müzik grubu. *Avalúo Justo* tasarısı (2025 tarihli 188 ve 291 numaralı projeler, 2026 tarihli Gaceta 378'de basıldığı şekliyle), *catastro*'ın ticari değerin yüzde altmış ile seksen arasında kalmasını ve ortaya çıkan *predial* üzerinde üst sınırlar getirilmesini gerektirmektedir. Yasal aralık, alışılmadık bir araçtır ve kendi başına dikkate değer bir unsurdur: bu düzenleme, kadastral rakamın bir yaklaşım olduğunu kabul eder ve bu yaklaşımı ortadan kaldırmış gibi davranmak yerine, yaklaşımın boyutunu düzenler.

Kolombiya — sınırlar geçerliliğini koruyor. 26 Kasım 2025 tarihli Auto 1915 sayılı kararla, Sala Plena, gerekçe yetersizliği nedeniyle, 2019 tarihli Ley 1995 sayılı kanunun *predial*'in yıllık artışını sınırlayan 2019 tarihli Ley 1995'in 2. maddesine (kısmen) karşı yapılan itirazın kabul edilmemesine ilişkin temyiz başvurusu, delil yetersizliği nedeniyle reddedildi; itiraz bu aşamada sona erdi ve sınırlamalar, esası üzerinde incelenmeden yürürlükte kaldı. Bununla birlikte dağıtılan 2026 tarihli SU-047 kararı, Cali ve Yopal'ın sanayi ve ticaret vergisi (ICA) ile ilgilidir — Mahkeme, başkentlerin Bogotá'nın tarifesine bağlı olmadığına hükmetmiştir — ve bu bir taşınmaz vergisi kararı değildir.

Source — Auto 1915/25, Anayasa Mahkemesi (resmi, İspanyolca olarak okunur): `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm`; SU-047/26: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm`.

Şili — *avalúo*'yi kim belirler? Bölge genelindeki durumu anlamak için: Şili'de Servicio de Impuestos Internos, dört yılda bir *reavalúo*'yi yürütür ve belediyeler *avalúo*'yi hiç belirlemez. Değerlendirme yetkisi ulusal düzeyde, harcama yetkisi ise yerel düzeyde olduğunda, değerlendirme itirazı, gelirden hiçbir payı olmayan bir kuruma yöneltilir — bu durum, ABD'deki bir değerleme uzmanının ilçe değerlendirme memuru ile yürüttüğü müzakereden farklıdır.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Bu yargı bölgelerinde 2025–26 yıllarına ait hiçbir karar, Kanada'daki *Letterio* davasında olduğu gibi bir kredi veren ile " *tasador*" arasında bir çatışma yaratmamaktadır. Bu, araştırmadaki bir eksiklikten ziyade bir bulgudur: bu bölgede ipotek değeri, kamulaştırma dosyalarında yer almaktadır — Şili'deki Catemu davası, kısmen, kamulaştırma süreci devam ederken mülk sahibinin ipotek alamasamasına dayanmaktadır — icra uygulamaları içinde yer almaktadır, ancak değerleme uzmanının

kredi verenlere karşı ayrı bir yükümlülüğü olarak değil. Bu bölgede tekrar tekrar gündeme gelen konu ise, zorla satışta taban fiyatı hangi resmi rakamın belirlediği sorusudur.

Şili — vergi değeri bir alt sınırdır, bir ölçüt değildir. 29 Haziran 2026 tarihinde rapor edilen bir kararda Anayasa Mahkemesi, icra müzayedesinde temel fiyat olarak "*avalúo fiscal*"ın kullanılmasına yönelik bir itirazı kabul edilemez buldu; borçlu, piyasa değeri yaklaşık piyasa değerinin yaklaşık CLP 500 milyon olmasına karşın, vergi değerini yaklaşık CLP 141 milyon olarak belirlemişti; özel bir "*tasación*" talebi, süre sınırı geçtikten sonra yapılmıştı. Vergi değeri, icra satışı için alt sınır olarak geçerliliğini korumaktadır. Bu, kamulaştırma sürecinde geçerli olan bir ölçüt değildir.

Arjantin — tek konut icra edilebilir. *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, 3 Eylül 2026 tarihli raporunda), *vivienda única* eyalet Yasası 14.432'nin sağladığı korumanın, bölünmemiş paylara karşı icrayı engellemediği, eyalet düzeyindeki devredilemezlik kuralının ise Buenos Aires Yüksek Mahkemesi doktrinine göre geçersiz olduğu hükmü verilmiştir. Konutu koruyan bir muafiyet, ortak mülkiyet payını açık artırmasından korumaz.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Her iki karar da borçlu ile zorunlu satış arasında neyin durduğuyla ilgilidir ve hiçbirinde söz konusu olan bir değerleme değildir. Şili'de resmi bir rakam taban fiyat işlevi görüyor ve borçlunun 141'e karşı 500'lük oranı bu taban fiyatın ne kadar değerli olduğunu gösteriyor: piyasa değerinin yüzde yirmi sekizine belirlenmiş olan bu rakam, zarara uğratacak bir satışa karşı bir koruma değil, tam tersine buna izin veren bir belgedir. Bunun yerini alabilecek değerleme mevcuttu; sadece çok geç talep edildi. İcra sürecindeki bir borçlu adına görevlendirilen bir değerleme uzmanı, özel *tasación* için usulî sürenin ne zaman sona erdiğini öncelikle sormalıdır.

Source — *Avalúo fiscal*, açık artırma temel belgesi, 29 Haziran 2026 tarihli rapor (İspanyolca): `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/`; *Pasquali* (İspanyolca): `https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Bu on yargı bölgesindeki hiçbir mahkeme, söz konusu dönemde bir değerleme uzmanına tazminat yükümlülüğü getirmedi. Bu durumun belirtilmesi önemlidir, zira çeyreğin en büyük kamulaştırma kararlarından ikisi bu noktaya çok yaklaşmış, ancak son anda vazgeçilmişti.

Reddedildi, ancak sorumluluk doğmadı. Şili'deki *Puchuncaví* davasında ilk derece mahkemesi, kamulaştırma komisyonunun raporunu metodolojik açıdan yetersiz bulmuş ve mal sahibinin uzmanının görüşünü tercih etmiştir; Uruguay'daki *Erosur* davasında ise Yüksek Mahkeme, bir yöntem belirlemiş ancak bunu uygulamamış olan mahkemenin kendi uzmanının raporunu geçersiz kılmıştır. Her iki davada da reddedilen rapor bir kenara bırakılmış ve raporun yazarı hakkında herhangi bir işlem yapılmamıştır. Uzmanlar arasında seçim yapmak, seçilmeyen uzmana karşı bir ihmal kararı anlamına gelmez ve her iki karar da aksini ima etmemektedir. Bu bölgede raporu doğrulanamayan bir değerleme uzmanı davayı kaybeder — ya da mahkeme tarafından atanmışsa, mahkemenin güvenini yitirir; yani şu ana kadar uygulanan yaptırımın tamamı budur.

Brezilya — IBAPE-SP'nin kamulaştırma ve irtifak hakkı konusundaki 2025 tarihli normu. Sãoã o Paulo Enstitüsü, 2025 yılında *kamulaştırmaçã* ve *servidão* değerleme konularında bir norm yayınladı. Bu bir mesleki standarttır, bir yargı değildir ve burada, bir standardın sorumluluk açısından ne anlama geldiği açısından kaydedilmiştir: Tanınmış bir kurum belirli bir amaç için yöntemi yazıya döktüğünde, bu yöntemden sapmak açıklanması gereken bir durum haline gelir. Norm, kamulaştırma ve irtifak hakkı için kentsel ve kırsal taşınmazların nasıl değer biçileceğini açıkça belirtir ve değerleme uzmanları lehine kullanılırdan çok önce, aleyhlerine delil olarak gösterilecektir.

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, resmi PDF, Portekizce okunmalıdır): `https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

İsteğe bağlı mal paylaşımı, yayınlanmış veriler az: Guyana. 2024 tarihli Evlilik Davaları (Değişiklik) Kanunu , 2025–26 yılları boyunca uygulanmakta olup, otomatik eşit bölüşüm olmaksızın cinsiyet eşitliğine dayalı isteğe bağlı mal paylaşımını öngörmektedir. Yayınlanmış mal paylaşımı kararları hâlâ az sayıdadır.

Source — `https://592hub.com/guides/divorce-guide`

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

***López Sánchez* — Daire, Buenos Aires'e tabidir.** 10 Kasım 2025 tarihinde, Cá mara Nacional Civil, *lex rei sitae* hükmünü uygulayarak, Buenos Aires'teki bir daireye ilişkin Paraguay'da yapılan mirasçı beyanını tanımayı reddetti: taşınmaz mirası, mülkün bulunduğu yerin kanunlarına tabidir ve yabancı bir mahkemenin kimin mirasçı olduğuna ilişkin kararı, tek başına Arjantin tapu sicilinde herhangi bir değişiklik yaratmaz.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu karar yargı yetkisiyle ilgilidir, ancak ölüm tarihi bazında yapılan hangi değerlemenin geçerli olacağını belirlemektedir. Sınır ötesi bir miras durumunda iki farklı değerleme ortaya çıkabilir: birincisi, merhumun yaşadığı ve mirasın idare edildiği yerde hazırlanan değerleme; ikincisi ise "*situs*" kuralının geçerli olduğu yargı yetkisi tarafından kabul edilecek olan değerlemedir. *situs* kuralının geçerli olduğu durumlarda, yalnızca ikincisi yükümlülüğü yerine getirir; yalnızca ilkini yaptırmış bir vasi ise, hiçbir sicil memurunun sormayacağı bir soruya cevap veren bir değerleme satın almış olur.

Source — Arjantin'de yabancı mahkeme kararlarının tenfizi ile ilgili uygulamalar, *López Sánchez* (İngilizce) dahil: `https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

***Codelco v Enami EP* — 528 tutarında talep, 34 ila 50 arasında bir tazminat kararı.** 11 Temmuz 2025 tarihli nihai tazminat kararı, Ekvador'daki bir madencilik projesindeki yüzde 49'luk ortaklık hissesinin değerini belirlemiştir.$ 528 milyon ABD doları civarında olan davacının talep ettiği rakamlar reddedildi; bunun yerine mahkeme, emsal işlemler ve maliyet temelinde bir hesaplama yaparak, $ 34 ila 50 milyon ABD doları civarında bir rakama ulaştı.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Bunu ele almamızın nedeni, anlaşmazlığın niteliğidir; bu, gelir yaklaşımı ile maliyet yaklaşımı birbiriyle karşılaştırıldığında ve aralarındaki fark bir mertebe büyüklüğünde olduğunda, değerleme uzmanının her zaman karşılaştığı bir durumdur. Mahkeme, farkı bölmedi veya yaklaşımların ortalamasını almadı. Gelir yaklaşımından elde edilen rakamı, buna dayanak oluşturan varsayımların kanıtlanmamış olması nedeniyle reddetti ve ardından gözlemlenebilir gerçeklere dayanan iki yöntemi esas aldı. Bu bir uzlaşma yöntemidir ve burada, araziyle ilgili çoğu kararda olduğundan daha net bir şekilde ifade edilmiştir.

***Agrometal* — kabul edilen bir uzlaşma.** 27 Haziran 2025 tarihinde, İdari Davalar Yüksek Mahkemesi (á mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) *exequatur* 'ya, 15 milyon ABD doları tutarındaki bir uzlaşma ile ilgili Panama mahkemesi kararına ilişkin bir karar verdi.$ Değerleme ilgisi dolaylı ancak gerçektir: müzakere edilerek belirlenen bir rakam, bir yabancı mahkeme kararında yer aldıktan ve tanınır hale geldikten sonra, bu rakamın nasıl hesaplandığını hiçbir mahkeme incelemeden, o rakam üzerinden icra edilebilir hale gelir.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Bu başlık, bölgedeki özel zarar davalarına ilişkin materyali içermektedir ve Arjantin'de bu konu alışılmadık derecede aydınlatıcıdır: söz konusu döneme ait üç karar, taşınmaz zararını üç farklı yöntemle hesaplamaktadır; bunların hiçbiri kamulaştırma ile ilgili değildir.

Tazminat kararında maliyet yaklaşımı: La Plata. á mara Segunda de Apelacó n en lo Civil y Comercial de La Plata, yarı tamamlanmış bir çok aileli konuttaki yapısal kusurlar nedeniyle iki mimar ve bir sigorta şirketine karşı tazminat talebini yaklaşık 78 milyon pesoya yükseltti — 60 milyondan fazlası yıkım ve yeniden inşa masrafları, 18 milyon ise manevi zarar için — buna faiz ve masraflar da eklenecek; tazminat tutarı, Instituto Nacional de Estadí stica y Censos (INDEC) tarafından güncellenecektir — Cá mara Argentina de la Construcció n (CAC) endeksi değil — Buenos Aires Yüksek Mahkemesi'nin "Barrios" doktrini uygulanacaktır.

Uyarı. Bu bilgi, bu bölümün doğrulama sürecinin yapıldığı gün yayınlanan tek bir kaynağa dayanmaktadır ve raporda kararın kendisinin tarihi belirtilmemiştir. Bu bilgi, söz konusu uyarıyla birlikte verilmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Maliyet yaklaşımı daki ilgi iki yönlüdür: ölçüm, onarım yerine yıkım ve yeniden inşa masraflarına dayandırılmıştır ve belirlenen bir inşaat maliyeti endeksi ile güncellenmesi gerekmektedir — hangi endeksin uygulanacağı konusu ise başlı başına tartışmalı ve sonuca etki eden bir sorundur.

Piyasa kira bedeli ile ölçülen kullanımdan mahrumiyet. 4 Eylül 2026 tarihinde rapor edilen, Neuquén'daki bir hukuk mahkemesi kararı, kiracının kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra da kalmaya devam etmesi durumunda, 2 Ağustos 2024 tarihinden itibaren, benzer bir mülkün piyasa kira bedeli üzerinden hesaplanan *kullanımdan mahrum* kalma nedeniyle, emsal taşınmazların piyasa değeri esası üzerinden hesaplanan ve kira piyasasındaki değişimlere göre yapılan düzeltmelerle hesaplanan bir tazminat ödemekle yükümlüdür. Mahkeme, mal sahibinin belirli bir kiralama fırsatını kaybettiğini kanıtlaması gerektiği yönündeki argümanı reddetti: "El perjuicio indemnizable no radica en la frustració n de una contratació n especí fica sino en la privació n misma de la disponibilidad econó mica del inmueble" — tazmin edilebilir zarar, belirli bir sözleşmenin bozulması değil, taşınmazın ekonomik kullanılabilirliğinden yoksun kalma durumunun kendisidir (basın raporunda alıntılanan şekliyle). Piyasa kirası ölçüttür; bir kiracının kaybedilmesi bunun bir koşulu değildir.

Peso cinsinden ödenen dolar bazlı bir kiralama sözleşmesi: CSJN, Kasım 2025. *Ámbito*'in 19 Kasım 2025 tarihli raporuna göre — bu haber basın kaynaklıdır ve kaynak bilgisi henüz elde edilememiştir; bu uyarı ile yayınlanmaktadır — CSJN, Cámara Federal de Tucumán kararını bozdu: ABD doları cinsinden bir gayrimenkul kiralama sözleşmesi (Santiago del Estero'daki bir taşınmazla ilgili, geri alınamaz satın alma opsiyonu içeren 2006 tarihli bir sözleşme), sözleşmedeki alternatif ödeme hükmü uyarınca, ödeme günündeki Banco Nación kurundan pesos olarak ödenebilirdi; alt mahkeme, "la literalidad de la cláusula pactada"yı — yani kararlaştırılan maddenin lafzını — göz ardı etmişti.

Uruguay — *Montecon* davası sonlandırıldı. Montevideo liman imtiyazının uzatılmasına ilişkin ICSID davası, 4 Eylül 2026 tarihinde çoğunluk hissedarı tarafından geri çekildi.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Bu durum, davanın geri çekilmesinin kendisinin bir tür değerleme olayı olması nedeniyle kayıt altına alınmıştır: bir karar verilmeden terk edilen bir dava, tazminat miktarı hakkında hiçbir şey ortaya koymaz ve bu konuyla başka bir yerde karşılaşan okuyucu, hiçbir mahkemenin herhangi bir değerleme yapmadığını bilmelidir.

İlgili referanslar. *Lupaka Gold v Peru* ve *Webuild v Argentina*; her ikisi de yukarıdaki "Kamulaştırma" başlığı altında ele alınmış olmakla birlikte, bu bölüme de aittir: her biri özünde bir antlaşma standardı çerçevesinde verilen zarar ölçümü kararıdır ve her biri tazminat değil, zarar tazminatı olarak savunulmuştur.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, kamulaştırma bedeli veya sigorta değerlemesi ile ilgili hiçbir Bolivya kararı bulunamadı. Daha eski yatırımcı-devlet davası belgeleri — *Aguas del Tunari* ve

ardılları — Bolivya literatüründe hâlâ atıfta bulunulan kaynaklar olarak yer almaktadır ve bu, söz konusu döneme ait bir karar değildir. Bu eksiklik, bir eksiklik olarak rapor edilmiştir.

Source — La Plata inşaat kusurları, *Infobae*, 1 Eylül 2026 (tek kaynak; karar tarihi belirtilmemiş, İspanyolca olarak okunmuştur): `https://www.infobae.com/`; Neuqué'ın tahliye etmemesi (İspanyolca): `https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123`; CSJN dolar kiralama davası, *Ámbito*, 19 Kasım 2025 (basın raporu; alıntı henüz elde edilemedi): `https://www.ambito.com/`; *Montecon* / Neltume Limanları hizmetin sonlandırılması davası (İspanyolca): `https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/`.

Kapsam notu — Surinam ve Fransız Guyanası

Surinam. Anayasal temel doğrulanmıştır; ancak kanun doğrulanmamıştır. Surinam Cumhuriyeti Anayasası'nın (Grondwet) (Anayasa) 34. maddesi, De Nationale Assemblée (dna.sr) tarafından yayınlanan metinde, taşınmazların kesintisiz olarak kullanılmasını garanti eder ve ikinci fıkrasında şunu belirtir: "Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen önceden garanti altına alınmış tazminat karşılığında gerçekleşebilir" — kamulaştırma, sadece kamu yararı için, kanunla belirlenecek kurallara göre ve önceden garanti altına alınmış tazminat karşılığında gerçekleşebilir — acil durumlarda derhal kamulaştırma gerektiren durumlar hariç (3. fıkra) ve taşınmazın kamu yararı gereği yetkili makam tarafından tahrip edilmesi, kullanılamaz hale getirilmesi veya kısıtlanması durumunda yasal tazminat hakkı (4. fıkra). Hollanda kökenli bu medeni hukuk sisteminin kamulaştırma uygulama kanunu — sömürge döneminden kalma Gouvernementsblad'dan devralınan Onteigeningswet — bu aşamada erişilebilir bir birincil kaynaktan bulunamadı: bu yasa, Ulusal Meclis'in yayınladığı geldende teksten derlemesinde yer almamaktadır ve hükümet portalı da herhangi bir sonuç vermemiştir; dolayısıyla yasanın kapsamı, değerleme tarihi ve değerleme uzmanı burada belirtilmemiştir ve 2024–2026 dönemine ait özel mülkiyet değerlemesine ilişkin içtihatlar yetersizdir. Surinam, 12 Kasım 1987 tarihinde Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'ne katılmış ve Amerika Kıtası Mahkemesi'nin ihtilaflı yargı yetkisini kabul etmiştir; ülke, Avrupa Birliği üyesi değildir.

Fransız Guyanası (Guyane). Fransız Guyanası, 'da belirtildiği gibi ayrı bir yargı bölgesi değildir: Burası, Fransız Kamu Yararı Nedeniyle Kamulaştırma Kanunu'nun (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) anavatan Fransa'da olduğu gibi uygulandığı bir Fransız denizaşırı bölgesel topluluğudur ve bu bölümün Avrupa bölümünde yer alan giriş, ilgili tedbiri, tarihi ve bununla ilgili kamulaştırma yargıcını belirtmektedir. Bir AB en uç bölgesi olarak, Fransa aracılığıyla Avrupa Birliği ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamındadır — bu bölümün haritasında bunun geçerli olduğu tek bölgedir. Belirlenmiş bir idare hukuku kolu vardır; bu, ayrı bir sistem değil, Fransız hukukudur: Tribunal des conflits, 9 Şubat 2026, No. C4366 , Rémire-Montjoly'deki (Guyane) bir arsa üzerindeki uyuşmazlıkta yargı yetkisi tahsisi ile ilgili olarak, editörün materyallerinden tespit edilmiştir ve bu aşamada birincil kaynakla karşılaştırılarak doğrulanmamıştır.

Kapsam ve tamamlanma durumu

- **Arjantin**. Yukarıda ilk kez incelenmiştir. Yasa metni ile CSJN, Santa Fe ve Rí o Negro kararları resmi metinlerden okunmuştur; SCBA I. 73.795 davasının sonucu karara varılmamıştır; La Plata, Neuqué n ve CSJN kiralama konuları ise basın raporlarına dayanmaktadır ve kullanım noktasında işaretlenmiştir.

- **Ekvador, Bolivya, Paraguay, Uruguay ve Guyana**. Kamulaştırma kanununa ilişkin temel çalışmalar, her birinin kendi doğrulama notu ile birlikte. 2024–2026 yıllarına ait ulusal tazminat kararları sadece Uruguay için (2026 tarihli Sentencia 183) ve basın raporlarına göre Ekvador için (Quinto Puente davaları) tespit edilmiştir; Bolivya, Paraguay veya Guyana için ise hiçbir karar bulunamamıştır. Guyana çalışması, Resmi Gazete'de yayımlanan metin şeklinde 2024 tarihli 19 Sayılı Kanun'u ele almaktadır.

- **Şili ve Peru**. Yukarıda incelenmiştir. Şili, bölgedeki en kapsamlı 2025–26 *tasación* kaydıdır ve yöntem düzeyinde ele alınmaktadır; kararlarından üçü sadece rapor . Peru'ya ilişkin bölüm, tarım tahvillerinin endekslenmesine ve olağanüstü hal kararnamesiyle verilen kamulaştırma izinlerini onaylayan karara odaklanmaktadır. Her iki bölüm de, kısmi kamulaştırma konusundaki geri kalan kısma değinmemektedir; bu konu, yayınlanmış Şili görüşlerinde yeterince teorik olarak ele alınmamıştır ve bu durum devam etmektedir.

- **Kolombiya**. Anayasa Mahkemesi'nin kararları ve karar metinleri Mahkeme'nin web sitesinden okunmuştur; "*Avalúo Justo* " tasarısı bir tasarı olarak raporlanmıştır.

- **Surinam ve Fransız Guyanası**. Yalnızca kapsam notu; Surinam'ın kamulaştırma kanunu ele alınmamıştır. Venezuela incelenmemiştir.

- **Meksika, Guatemala, Kosta Rika ve Panama**. Bu bölümde yer almamaktadır: bu bölümün Kuzey Amerika ve Orta Amerika bölümlerine bakınız.

- **Brezilya kararlarının metinleri**. Yukarıdaki konular, Mahkeme'nin yayınlanmış duyurularından ve Brezilya hukuk raporlarından aktarılmıştır. Kararlar incelenmemiştir ve baskıya girerken mülkiyet meselesi henüz karara bağlanmamıştı.

- **Amerika İnsan Hakları Mahkemesi**. 1. Sayı'da yerli topluluk mülkiyeti konusu incelenmişti; bu bölümde güncellenmemiştir.

Son Dava Örnekleri: Karayipler

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/7est1f86

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

CAYMAN ADALARI · JAMAİKA · ST KITTS & NEVIS · VİRJİN ADALARI (BR.) · VİRJİN ADALARI (ABD)

Anguilla, Bahamalar, Barbados, Belize, Küba, Porto Riko ve Trinidad ve Tobago yalnızca kısa veya not olarak yer almaktadır ve gölgelendirilmemiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölümde Cayman Adaları (Cayman mahkemelerinden Privy Council'a yapılan bir temyiz dahil), Jamaika, Saint Kitts ve Nevis (Doğu Karayipler Yüksek Mahkemesi'nin bir üye devleti) ve Birleşik Amerika Birleşik Devletleri Virgin Adaları'nı kapsamaktadır; ayrıca İngiliz Virgin Adaları'na ilişkin bir damga vergisi notu, Anguilla, Bahamalar, Belize, Küba, Porto Riko ve Trinidad ve Tobago'ya ilişkin kısa girişler ile kısaca belirtilen bir Barbados vakası da yer almaktadır.

Bu bölümün tamamını iki temel husus şekillendirmektedir. İlk olarak, zorunlu kamulaştırma konunun daha küçük bir parçasını oluşturmaktadır: basında yer alan bir Jamaika kararı (*Hyde*), bu davayla birlikte sunulan anayasal ve Helms-Burton ile ilgili belgeler ile arka plan bilgisi olarak aktarılan 2022 tarihli bir Anguilla Özel Konsey kararı. Ayrıntılı olarak ele alınan kararlar ise daha çok

değerlendirilen menfaatlere odaklanmaktadır — tescilli mülkiyet hakkı ve istisnaları, kat mülkiyeti düzenlemeleri (ABD'de condominiums), irtifak hakları, teminatlı borçların önceliği ve kanuni geri alım — ve uygulanan her türlü tazminat kuralı, kullanım noktasında belirtilmektedir. Bu, bölümün konusundan bir sapma değil, aksine konunun adil bir örneğidir: Bu sayının diğer bölümlerinde kamulaştırma konuları ön plana çıkmasının nedeni, bu kararların yayınlanmış olmasıdır; oysa sıradan piyasa uyuşmazlıkları genellikle yayınlanmaz. Karayip yargı bölgeleri sıradan piyasayı rapor etmektedir ve bu bölüm de bu fırsatı değerlendirmektedir. İkincisi, ele alınan yargı bölgelerinden birkaçı, Londra merkezli ve birçok Commonwealth Karayipleri ile denizaşırı yargı bölgesi için nihai temyiz mahkemesi olan Privy Council Yargı Komitesi'nin (JCPC) temyiz sistemine tabidir; bu Kurula yapılan temyiz başvurularının resmi unvanı "Majesteleri Konseyi"dir.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Tarihsiz ve yeminli olmayan bir değerleme raporu hiçbir ağırlığa sahip değildir: *Hyde* . Basında yer alan haberlere göre — karar okunmadı — Jamaika Yüksek Mahkemesi , 2026 yılında Highway 2000 Faz 2A projesine ilişkin zorunlu kamulaştırma için verilen J$ 12 milyon tutarındaki tazminat kararını onadı. Mülk sahiplerinin yaklaşık J$ 16,48 milyon tutarındaki değerleme, tarihi belirtilmemiş ve yeminli değildi , ve bu kararı geçersiz kılmaz. Buradan çıkarılacak ders maddi hukuktan ziyade delil hukuku ile ilgilidir: rapor ulaşılamadığı için bu rakama asla ulaşılamadı.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Arka plan, süre sınırının dışında — yasal düzenlemenin yetersiz olduğu durumlarda işten çıkarma: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 davası 10–11 Mayıs 2022 tarihlerinde görülmüş ve 15 Ağustos 2022 tarihinde karara bağlanmıştır. Bu karar, söz konusu döneme ait bir karar değildir ve sadece bu konudaki bölgesel yetkili makamın görüşü olarak yer almaktadır. 2003 yılında Hükümet, Wallblake Havaalanı'ndaki pisti uzatmak için 110 acre'lik bir araziden 26 acre'lik bir kısmı satın almıştır; sonuçta 10 acre'lik bir alana ihtiyaç duyulmuştur. Değerlendirme Kurulu, US$ 'a 1,26 milyon dolar tazminat ödenmesine hükmetti; Temyiz Mahkemesi ise bu tutarı US$ 'a 19,5 milyon dolar olarak değiştirdi. Yargı Komitesi, Başsavcının temyizini tamamen kabul etti ve mirasçıların temyizini reddetti. Arazi Edinim Kanunu'nun 18(2) maddesi, kamulaştırılan araziyi açık piyasada ayrı bir parsel olarak değerlendirir; piyasa değeri; kalan arazideki kayıp ise, ayrılma ve zarar verici etki (ABD'de, ayrılma tazminatı veya kalan araziye verilen zarar) olarak ayrı olarak tazmin edilir; taraflar, 18. maddenin bu kavramları da içerecek şekilde yorumlanması gerektiği konusunda mutabık kalmışlardır. Değerlendirme Kurulu "öncesi ve sonrası" yöntemini kullanabilir, ancak buna mecbur değildir.

Source — Karar, `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023` .

Düzenleme, şerefiyenin dolaylı olarak el konulması anlamına gelmez: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20 Kasım 2025 tarihli kararda, LPG ithalat kurallarının şerefiyenin dolaylı olarak el konulması anlamına gelmediği belirtilmiştir.

Source — https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate

Tazminat hesaplamasının temelini oluşturan onaylanmış zarar tutarı: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean .* *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 ABD __ (21 Mayıs 2026), Başlık III kapsamındaki el konulan Havana rıhtımlarında yapılan kaçakçılıkla ilgilidir. Yabancı Alacaklar Uzlaşma Komisyonu'nun onayladığı yaklaşık$ 9,18 milyon ABD doları tutarındaki kayıp, tazminat hesaplamasının temelini oluşturmaktadır.

Source — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks

Kamulaştırılan varlıklar için dokunulmazlığın kaldırılması: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex.* *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , No. 24-699, 23 Haziran 2026, Helms-Burton Yasası'nın, kamulaştırılan Esso varlıkları konusunda bir Küba kurumunun dokunulmazlığını ortadan kaldırdığına hükmetmektedir.

Source — https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act

Sonuçta hiçbir şey getirmeyen adil tazminat: Porto Riko Senato Tasarısı 1212. Senato Tasarısı 1212 (2026) ve Ley 114-2024 kapsamında uygulanan pratik, gecikmeli para yatırımı ile vergi ve para cezası mahsup yoluyla rahatsız edici kamulaştırma öngörmektedir; böylece ilan edilen adil tazminat, net olarak 0 ABD$ 'a denk gelebilir.

Source — https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/ ; https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261

Tazminat için federal alt sınır: HUD'nin 2025 URA muafiyetleri. R3 afet amaçlı kamulaştırmalar için 2025 Tekdüzen Taşınma Yasası (URA) muafiyetleri , adil tazminatı PRDOH'un belirlediği piyasa değerinden veya mahkeme tarafından belirlenen tutardan daha az olmayacak şekilde tespit etmektedir.

Source — https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf

Ücretli araştırmalar "taşınmaz" niteliğindedir — tazminat ödenmeden açıklanması konusunda bkz.: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman.* [2026] CIGC (Civ) 22, Dava No. G 103/2024, Büyük Mahkeme, Asif J, 8 Haziran 2026. Ombudsman, Bilgi Edinme Özgürlüğü Kanunu (FOIA) uyarınca, bir kamu hizmeti kuruluşunun masraflarını karşıladığı iki gizli çalışmanın — bir hizmet maliyeti çalışması ve bir etki çalışması — açıklanmasını emretmişti. Karar: söz konusu çalışmalar, Cayman kapsamında "mülkiyet" niteliğindedir; bu analiz, *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 Mart 2025) kararından yararlanmıştır; bu, Privy Council'ın Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ilişkin 'daki içtihatlara dayanarak, Sözleşme'nin taşınmaz hakkına ilişkin korumasını açıklığa kavuşturmuştur. Cayman hukuku, zorunlu ifşanın yol açacağı mahrumiyete karşı herhangi bir tazminat öngörmediğinden, FOIA'nın 21. maddesi — dar bir şekilde yorumlanarak anayasal geçerliliğini korumak amacıyla dar bir şekilde yorumlanmıştır; aksi takdirde, 2009 tarihli Cayman Adaları Anayasa Kararnamesi'nin 5. maddesi uyarınca 15. maddeye uygun hale getirilerek, üçüncü bir tarafın taşınmaz haklarının olumsuz etkileneceği durumlarda kayıtların ifşasından muaf

tutulması amaçlanmıştır. Yargıç, kamu yararı testini içeren 26. maddenin de dar yorumlanmasını reddetti; ancak Ombudsman'ın, bunun sonucunda ortaya çıkan 15. madde ihlalini, ifşa edilmeye karşı çok ağır bir gerekçe olarak değerlendirmesi şartıyla (140. paragraf). Ombudsman'ın kararı, usul adaletsizliği nedeniyle bozuldu: Çalışmaların üçüncü taraf sahibi dinlenmemişti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Esas kusur, tazminatsız taşınmaz mahrumiyetiydi — işte bu nedenle bir bilgi edinme hakkı davası bu bölümde yer almaktadır. Ticari değeri olan sipariş üzerine yapılan çalışmalar taşınmaz menfaatleridir ve bunların gizliliğini karşılığında herhangi bir ödeme yapmadan ortadan kaldıracak yasal bir mekanizma, uygulanmak yerine dar bir yorumla sınırlandırılmıştır. Değerleme uygulamaları tam da bu tür taşınmazları barındırmaktadır — bedeli ödenmiş araştırmalar, modeller ve gizlilik koşuluyla lisanslanmış veriler — ve bu karar, bunların gizliliğini Cayman hukukunda anayasal koruma altındaki bir taşınmaz hakkı olarak ele almaktadır.

Source — Karar, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Vergi icrasına itiraz edildi, temyiz süreci hâlâ devam ediyor: Resort Holdings / LRA-OBB. Bahamalar Yüksek Mahkemesi , 31 Temmuz 2026 tarihinde, yaklaşık US$ 26 milyon karşılığında 1.143 akrelik bir arazinin vergi icrasına yönelik itirazı dinledi. Mülk sahibinin değerlemesi, Gelir İdaresi'nin rakamına karşılık US$ 12,66 milyon idi; Vergi Temyiz Komisyonu henüz karar vermedi.

Source — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

Devir işleminden sonra ihtiyati tedbirin kaldırılması: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer.* davasında, 2025 tarihli SCCivApp No. 79 (Bahamalar Temyiz Mahkemesi, gerekçeler 28 Ocak 2026), bir Yüksek Mahkeme yargıcı, önemli bilgilerin saklanması nedeniyle, Gayrimenkul Vergisi : ihtiyati tedbir kararı verilmeden önce taşınmaz zaten satılmış ve devredilmişti. Ardından temyiz izni ve yürütmenin durdurulması talebini reddetti. Temyiz Mahkemesi bu red kararlarına karşı yapılan temyizi reddetti.

Source — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

Britanya Virjin Adaları — fiyat ile piyasa değeri arasında hangisi daha yüksekse, o üzerinden gümrük vergisi alınır

İki rakamdan yüksek olanı üzerinden hesaplanan edinim vergisi. Bölgeye ait olmayan bir kişi (yabancı), arazi sahibi olabilmek için Yabancıların Arazi Sahipliği Yönetmeliği Kanunu (Bölüm 122) uyarınca ruhsat alması gerekir. Devir damga vergisi, bölge sakinleri için yüzde 4, yüzde 12'dir ve —burada dikkat çeken nokta— bu vergi, bedel *veya* piyasa değeri hangisi daha yüksekse o üzerinden hesaplanır. Söz konusu Kanunun uygandığı satış dışındaki mülk devirleri, piyasa değerinin yüzde 5'i oranında vergiye tabidir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, Panama'daki ITBI'da ve Şili'deki icra satışlarında görülen yapının aynısıdır: sözleşme fiyatının altında bir taban olarak belirlenen resmi bir ölçü, böylece işlem tutarı yalnızca değerlendirilen tutarı aştığı sürece geçerli olur. Verginin ikisinden yüksek olan üzerinden hesaplandığı durumlarda, piyasa değeri görüşü sadece fiyatın kanıtı değildir — alternatif vergi matrahıdır ve satış bu rakam üzerinden gerçekleşsin ya da gerçekleşmesin, değerleme uzmanının belirlediği rakam vergi amaçlı bir işlev görür.

Kapsam notu. 2025–26 dönemine ait Ticari Bölüm'e ait üç dava incelenmiş ve listeye alınmamıştır: Bu davalar, gayrimenkuller üzerindeki yargı yetkisi, iflas davasında yabancı bir mahkeme kararının tanınması ve dolandırıcılık davalarında yargı yetkisine ilişkin itiraz konularını ele almaktadır. Hiçbirinde değerleme yapılmadı ve bölümün filtreleme kriterleri, değerleme sorununun karara bağlanmadığı mülkiyet ve iflas uyuşmazlıklarını hariç tutmaktadır.

Kaynak — Virgin Adaları Hükümeti, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (resmi; İngilizce olarak okunur): `http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax`; ve *Non-Belongers Land Holding Licence*: `https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Bu dönemde, kredi veren ile değerleme uzmanı arasında net bir ihtilaf içeren bir görüş bulunmamaktadır. 2025–26 yıllarına ait Karayipler'de bir kredi verenin değerleme uzmanına dava açtığı herhangi bir karar bulunamamıştır. Buna en yakın dosyalar, aşağıda belirtilen ihtiyati tedbir kararı ile vergilendirme başlığı altında kayıtlı olan Bahamalar'daki vergi satışı ve satış yetkisi konularıdır.

Temyiz süreci devam ederken satışa kısıtlama getirildi: *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (gerekçeler 3 Mart 2026) temyiz süreci devam ederken satış veya ipotek işlemlerini durduran bir ihtiyati tedbir kararı vermiştir; 23 Aralık 2025 tarihinde Brown JA tarafından bir yürütmenin durdurulması kararı verilmişti. Bir satış değerlemesi yaptırılmıştı. Cilt 1148 Sayfa 93 ve Cilt 1121 Sayfa 470'deki kaybolan tapu belgeleri, Cilt 1606 Sayfa 160, 161 ve 355'te yeniden düzenlendi.

Source — `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf`

Yasal bir borç, kayıtlı bir ipoteği öncelikli kılar — ve konu, Kraliyet Danışma Konseyi'ne taşınıyor: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd.* Doğu Karayipler Yüksek Mahkemesindeki dava süreci üç aşamada ilerliyor. İlk derece: Dava No. SKBHCV2012/0371, Yargıç Pariagsingh, 9 Mayıs 2022. Borçlu şirketin ipotekli taşınmazı $540,000 ABD doları karşılığında satılmış ve bedel mahkemeye yatırılmıştı; Sosyal Güvenlik Kurumu'nun öncelik talebi reddedildi; Gelir Vergisi Kanunu'nun 75. maddesindeki "taşınmaz" ifadesi, gayrimenkulü kapsamadığı şeklinde yorumlandı. Temyiz aşamasında: SKBHCVAP2022/0007, 25 Temmuz 2024 tarihli karar — temyiz kabul edildi: "taşınmaz" terimi gayrimenkulü de kapsar ve icra mekanizması (Gelir Vergisi Kanunu'nun 75. maddesi,) aracılığıyla uygulanır; mahkeme, Kurul'un EC$757,697,92 (Doğu Karayip Doları) tutarındaki alacağının, sayılı Kayıtlı Mülkiyet Kanunu'nun 81. maddesi uyarınca yapılan bölüşüm planında bankanın ipotek borcuna göre öncelikli olduğunu

beyan etmiştir. Üçüncü aşama: 17 Haziran 2026 tarihinde (duruşma 12 Kasım 2024'te yapılmıştır), Ellis JA, Ventose ve Henry JJA'nın da katılmasıyla, bankanın Majestelerinin Konseyi'ne temyiz izni talebine ilişkin karar vermiştir. Karar: Yasal olarak temyiz hakkı bulunmamaktadır — karar ara karardı ve "hak olarak" amaçlar doğrultusunda "mülkiyetle ilgili bir iddia veya soru" içermediği" gerekçesiyle — ancak konunun genel veya kamu açısından büyük önem taşıması nedeniyle, Kraliyet Danışma Konseyi'ne temyiz için şartlı izin verildi. Dolayısıyla öncelikli karar, şu anda Kraliyet Danışma Konseyi'nde temyiz aşamasındadır.

Değerleme uzmanları için önemi. Bu, teminatlı kredi ile ilgili bir kaynak: : mahkeme kararıyla gerçekleştirilen bir satışın gelirlerinin paylaşımında, yasal katkı borcunun tescil edilmiş bir ipotekten öncelikli olduğu hükme bağlanmıştır. Saint Kitts ve Nevis'te, ipotek alacaklısının teminatının veya geri alma hakkının (ipotek verenin artık kalan menfaati — borcu ödeyerek taşınmazı geri alma hakkı) değerlemesi için, kayıtlı ipotek yükümlülüğüne karşı yasal borçların önceliği şu anda temyiz aşamasında olan bir öncelik olarak ilan edilmiştir — ve bu tür bir menfaatle ilgili bir raporda, hangi yasal durumun varsayıldığı belirtilmelidir.

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Majesteleri'ne Konsey nezdinde şartlı izin. Temyiz Mahkemesi'nin temyiz davasına ilişkin kararı 25 Temmuz 2024 tarihinde açıklanmıştır. Anayasa'nın 99. maddesi uyarınca Özel Konsey'e temyiz için şartlı izin, aynı temyiz davasında ayrı bir karardı: 12 Kasım 2024 tarihinde görüldü ve 17 Haziran 2026 tarihinde Ellis JA tarafından, Ventose JA ve Henry JA'nın katılımıyla verildi. İzin kararında, iznin "25 Temmuz 2024 tarihinde açıklanan" karara karşı talep edildiği belirtilmektedir.

Kaynaklar — 17 Haziran 2026 tarihli şartlı tahliye kararı (PDF, İngilizce olarak okunabilir): `https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf`. 25 Temmuz 2024 tarihli esasa ilişkin kararın kamuya açık bir PDF'si bulunamamıştır; Doğu Karayip Yüksek Mahkemesi dizinine `https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis` adresinden ulaşılabilir.

Yasal geri alım süresi, geriye dönük bir onay ile kısaltılamaz: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Virgin Adaları Yüksek Mahkemesi, Hodge CJ, görüş tarihi 9 Mart 2026. Bir icra memurunun icra satışı sonrasında, borçlu, Virgin Adaları Kanunu'un 28. başlığı, 535. maddesi uyarınca altı aylık yasal geri alma hakkına sahiptir. Yüksek Mahkeme, satışı onaylayan kararını *nunc pro tunc* — daha önceki bir tarihten itibaren yürürlüğe girecek şekilde geriye dönük olarak — vermiş ve bu karar geri alma süresini 149 gün kısaltmıştır.

Karar: Geriye dönük tarihleme iptal edildi. 149 gün, Yargıtay'ın kararından itibaren başlayan itfa süresine yeniden eklendi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Teminatlı kredi kaynakları tekrar: geri alma hakkı, borçlunun bir taşınmaz hakkıdır ve süresi kanunla belirlenmiştir. Virgin Adaları'nda icra memurunun düzenlediği açık artırmada bir alıcının taşınmaz hakkı, Yasal olarak belirlenen geri alma süresinin tamamına tabidir ve bir mahkeme kararı, geriye dönük olarak uygulanarak bu süreyi kısaltamaz. Geri alma süresi boyunca icra yoluyla satın alan alıcının konumunun değerlemesi, sürenin ne kadarının kaldığına bağlıdır — bu, Yargıtay'ın tam olarak cevap verdiği bir sorudur.

Source — Virgin Adaları Yüksek Mahkemesi, yayımlanmış kararlar, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, 9 Mart 2026 tarihli karar (resmi PDF, İngilizce olarak okuyun): `https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Bu dönemde yayınlanmış herhangi bir ihmal kararı bulunmamaktadır. *Bratt v Jones* veritabanında 2025–26 yıllarına ait hiçbir Karayip kararı bulunamadı — bir değerleme uzmanı ihmal nedeniyle dava edilmişti. İki ilgili gelişmeyi kayda geçirmek yerinde olacaktır.

Onaylı değerleme uzmanlarının mahkeme listesi: Cayman Uygulama Talimatı 1/2025. 2025 tarihli Uygulama Talimatı 1 , 5 Aralık 2025, mahkeme işleri için RICS tescilli değerleme uzmanlarını onaylamaktadır — Bunlar arasında BCQS, Integra Realty Resources (Caribbean) ve Charterland bulunmaktadır. Yetkinlik, dava yoluyla değil, listeye alınma yoluyla belirlenmektedir.

Source — `https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88`

Değerleme başarısız olduğunda, değerleme uzmanına dava açılmadı. Yukarıda bahsedilen Jamaika'daki *Hyde* devralma davasında, mal sahipleri, değerlemelerinin kabul edilemez olması nedeniyle — tarihsiz ve yeminli olmaması — kaybettiler; kimsenin değerleme uzmanına dava açması nedeniyle değil.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

On iki kardeş ve 4,75 acre: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23 Şubat 2026, 2026 yılının önde gelen miras arazisi kararıdır: on iki kardeş, 4,75 akre ve "Tepedeki Arazi"ye ilişkin izinsiz giriş iddiası.

Source — `https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054`

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Mülkiyet hakkına müdahale olarak hisse iptali: *Changyou.com* . *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 Mart 2025) kararında, kısaltılmış birleşme sürecinde azınlık hissedarlarının hisselerinin iptal edilmesinin taşınmaz hakkına müdahale olduğu ve bu nedenle kısaltılmış birleşmeye karşı çıkanların, uzun birleşmeye karşı çıkanlarla aynı şekilde 238. maddeye göre değerleme hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Kurul bu sonuca yorum yoluyla değil, değişiklik yoluyla ulaşmıştır: Şirketler Kanunu'nun 238. maddesi, Haklar Bildirgesi'nin 15. maddesine uymak için gerekli değişikliklerle birlikte 2009 Cayman Adaları Anayasa Kararnamesi'nin 5. maddesi uyarınca yorumlanmaktadır (107–108. paragraflar).

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

Geçerli gerçeğe uygun değer kararı: Cayman Adaları Madde 238 uygulaması. 2026 yılına kadar Madde 238 uygulaması kapsamında , *Sina Corporation* (2021 tarihli FSD 128) hâlâ geçerli gerçeğe uygun değer kararı olarak kabul edilmektedir.

Source — `https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/`

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Başka bir adla mülk bölünmesi: İtiraz edilmeyen değerleme delilleriyle sonuçlanan bir kat mülkiyeti davası. Aşağıdaki karar buraya eklenmiştir; zira karardaki değerleme, bu başlığın kapsadığı amaca — tazminat karşılığında ortak mülkiyetin sona erdirilmesi — hizmet etmiştir; diğer yedi amaca ise hizmet etmemiştir. Yasa, bir mülk sahibine payının piyasa değeri ödenerek uzlaşma yapılmasını öngörmektedir ve mahkemenin ele aldığı konu, kalan sahiplerin değer kaybına uğrayıp uğramadıklarıydı. Bu, Commonwealth kat mülkiyeti biçiminde bir bölünme meselesidir.

Henüz inşa edilmemiş kat mülkiyeti bloklarının yıkılmış sayılması — "adil ve hakkaniyetli" ilkesi, itiraz edilmeyen değerleme delillerine dayanılarak kabul edildi: *In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates").* *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")* [2026] CIGC (Civ) 26, Dava G 55/2026, Büyük Mahkeme, Ramsay-Hale Başyargıç; duruşma tarihi 12 Mayıs 2026, karar 14 Ağustos 2026. Kat mülkiyeti planı — bir kat mülkiyeti düzenlemesinin oluşturulmasına dayanak teşkil eden tescilli plan; kat mülkiyeti tapusu ise bireysel birim tapularını ortak mülkiyetle birleştiren Commonwealth apartman mülkiyeti biçimidir — Savannah, Grand Cayman'daki Savannah, Grand Cayman'daki Blok 28C Parsel 531 üzerinde kayıtlı olan kat mülkiyeti planı, sekiz binadan oluşan bir projeyi göstermekteydi. 1. Aşama (B, C, E ve F Blokları) inşa edildi ve birimleri satıldı; 2. Aşama (A, D, G ve H Blokları) ise hiçbir zaman inşa edilmedi. 2. Aşama parselleri, projenin 4.640 birim hakkının 2.500'ünü oluşturuyordu (bir parselin birim hakkı, proje içindeki oy ve aidat payıdır). Geliştirici James Bruce Handford vefat etti ve 'un 18(3) maddesi uyarınca plana yapılan bir değişiklik — ki bu, gelecekteki her geliştirme parselinin sahibi de dahil olmak üzere mal sahiplerinin oybirliğiyle onayını gerektiriyordu — başarısızlıkla sonuçlandı (6-7. paragraflar). Onun vasiyet icra memurları, 9 Mart 2026 tarihinde 23. madde uyarınca dilekçe verdiler; Walkers (Brett Basdeo ve David Lee) dilekçe sahipleri adına duruşmaya katıldı.

Karar: (a) merhum, 2. Aşama gelecekteki geliştirme parsellerinin "mülk sahibi" idi, her ne kadar bunlar için ayrı bir sicil açılmamış olsa da, ve bu hak mirasına geçti, bu da vasiyet icra edenlere 23(4) maddesi uyarınca dava ehliyeti verdi (24–30. paragraflar); (b) "bina", 2. madde uyarınca "kat mülkiyeti planında gösterilen bina veya binalar" planında gösterilen bina veya binalar" olarak tanımlanmıştır ve 23(2)(b) maddesindeki varsayma yetkisi, fiziksel yıkımla sınırlı değildir — planda gösterilen ancak hiçbir zaman inşa edilmeyen bloklar, yıkılmış sayılabilir (33–39. paragraflar); ve (c) bu beyanın yapılması adil ve hakkaniyete uygun bulunmuştur. Üçüncü noktada, dilekçe sahiplerinin değerleme delilleri ağır basmıştır: DDL Studio'nun değerleme raporunda, 2. Aşama arazisinin kaldırılmasının tamamlanmış projenin ve tek tek kat mülkiyeti parsellerinin değerleri üzerinde " ihmal edilebilir bir etkisi" olacağı belirtilmiştir — "Bu delile itiraz edilmemiştir" ve hiçbir 1. Aşama mal sahibi tazminat talebinde bulunmamış veya herhangi bir diğer mali zararı belirtmemiştir (46. paragraf). Mahkeme, "değerleme delillerinin değerde önemli bir azalma göstermediğine" ikna oldu (47. paragraf). Herhangi bir tazminat talep edilmedi ve 23(3) maddesi uyarınca herhangi bir tazminat kararı verilmedi (50. paragraf). Karar: A, D, G ve H blokları yıkılmış sayıldı; 2. Aşama arazisi plandan çıkarıldı ve yeni A1 ve A2 parselleri mülkiyet hakkı mülke devredildi; 1. Aşama olduğu gibi bırakıldı; mülk sahiplerinin Larva Drive'a erişimini ve kamu hizmetlerini koruyan irtifak hakları tescillendi.

Bu maddenin yasal bir özelliği, burada ele alınmamış olsa da dikkat çekmeyi hak ediyor: aynı hukuki çareye ulaşmanın alternatif yolu — dilekçe yerine maliklerin aldığı bir karar — 23(2A)(a) maddesi, bir mülk sahibine hisselerinin piyasa değerini ödeyerek uzlaşma sağlanmasını öngörmektedir; bu,'da belirtilen yasal piyasa değeri üzerinden satın alma işlemidir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu çıkmaza girmiş planın çözüme kavuşmasını sağlayan kapı, bir değerleme meselesiydi. Yasa, "varsayılan karar"ın adil ve hakkaniyetli gerekçelerle takdir yetkisine tabi olmasını öngörmektedir ve mahkemenin bu gerekçeye dayalı kararı, inşa edilmemiş kısmın ayrılmasının inşa edilmiş kısmın değerinde önemli bir azalmaya yol açmayacağına dair itiraz edilmeyen değerleme kanıtlarına dayanıyordu. Böyle bir konuda görevlendirilen bir değerleme uzmanı, serbest bırakılacak araziyi değerlemez; görevi, serbest bırakılmanın geri kalan kısım üzerindeki etkisini belirlemektir — ve, eğer çözüm yolu izlenirse, 23(2A)(a) maddesi ile belirlenen esas, malik payının piyasa değeriidir.

Source — Karar, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G005520260814202 6STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf`; Kat Mülkiyeti Tescil Kanunu (2013 Revizyonu), legislation.gov.ky.

Mülkiyet hakkı geçerli olursa ara kârlar: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* . *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050, 660-acre'lık bir araziyi ve bir su deposunu ilgilendirir; mülkiyet hakkı geçerli olursa ara kârlar ve altyapı zararları da söz konusu olacaktır.

Source — `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050`

Clemente ticari markasına el konulması davası (1. Daire 2026, temyiz başvurusu yapılmıştır) taşınmaz mülkiyetini ve adil tazminatı doğrudan gündeme getirmektedir.

Source — `https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/`

3 milyar karşı 10 milyar: PREPA uzlaşma teklifi. 2026 PREPA uzlaşma teklifi yaklaşık US$3 milyar, elektrik şirketinin yaklaşık US$10 milyar tutarındaki borcuna karşılık geliyor.

Source — `https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html`

Bu dönemde değerleme maddesi ile ilgili herhangi bir karar bulunmamaktadır. 2025–26 yıllarına ait Karayipler'de yangın veya kasırga sigortası değerleme maddesi ile ilgili, Kuzey Amerika özetinde yer alan ABD'deki *Koffler*, *One Church* ve *Portofino* davalarıyla emsal nitelikte bir karar bulunamamıştır.

Mülkiyet hakkı ve menfaat — değerleme tarihinden önce

Bu bölümdeki iki karar, sekiz amaçtan hiçbirinin altına sınıflandırılmamıştır ve bunun nedeni, bu kararların sınıflandırmaya karşı çıkması değildir. Sekiz başlık, bir davayı değerlemenin hangi amaçla yapıldığına göre sınıflandırır. Bu iki karar ise bundan daha önce bir hususu karara bağlar: *değerlemeye tabi tutulacak hangi menfaatlerin mevcut olduğu.* Bir karar, eski bir tatil beldesindeki tescilli eğlence haklarının mülkiyet değişikliğinden sonra da geçerliliğini koruduğunu belirtmektedir — bu, hak sahibi birimler için bir değer unsuru, hizmet veren arazi için ise bir yükümlülüktür. Diğeri ise dolandırıcılık nedeniyle tescilli taşınmaz hakkını tamamen iptal eder; burada Torrens ilkesi kendi istisnasına boyun eğerek, uzun süreli zilyetlik, kağıt üzerindeki malikin hukuk yolunu ortadan kaldırır. Hiçbiri bir taşınmazın değerinin ne olduğunu cevaplamaz; her ikisi de taşınmazın ne olduğunu değiştirir. Kategoriye göre düzenlenmiş bir özet, bunun için bir yere ihtiyaç duyar ve işte burası da o yerdir.

Eski bir tatil beldesine ilişkin rekreasyon haklarının başlangıcından itibaren geçerli olduğu kabul edildi: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79.* *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27, Privy Council Yargı Komitesi, 30 Nisan–1 Mayıs 2025 tarihlerinde görüldü, karar 23 Haziran 2025; Lord Briggs'in tek başına verdiği karar, Lord Hodge, Sales, Hamblen ve Richards'ın da yer aldığı heyet tarafından. Anlaşmazlık, Grand Cayman'daki Seven Mile Beach'te bulunan eski Britannia tatil köyüyle ilgiliydi: yaklaşık 193 konut birimi, tatil köyü tesisleri (golf sahası, havuzlar, plaj kulübü) üzerinde rekreasyon haklarına sahipti ve bu haklar, "kısıtlayıcı sözleşmeler" olarak tatil köyü arazileri üzerinde tescil edilmişti. Dart Realty (Cayman) Ltd'nin bir iştiraki olan Cayman Shores, 2016 yılında tatil köyü arazilerini satın almış ve bu haklara itiraz etmişti.

Karar: Bu tür rekreasyon hakları, *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd*davasında belirtildiği üzere, [2018] UKSC 57 kararına uygun olarak irtifak hakkı olarak varlık gösterebilir; Kayıtlı Arazi Kanunu'nun 92. maddesinde belirtilen tescil şartları yerine getirilmiş ve öngörülen formlardan sapmalar 105(1) maddesi uyarınca onaylanmış olduğundan, dolayısıyla tescil başından itibaren geçerliydi — usulüne uygun olarak tescil edilmiş bir irtifak hakkı ve usulüne uygun olarak tescil edilmiş bir kısıtlayıcı sözleşme, esasen hizmet eden tapu üzerindeki yükümlülüklerle aynı sonucu doğurmaktadır. Kurul'un ifadesiyle, bu kayıtlar "en azından zarif değildi" — irtifak hakları, kısıtlayıcı sözleşme olarak yanlış etiketlenmişti — ve Kurul, Tapu Sicil Memurunu, 139(1)(a) maddesinde belirtilen, sicili ve belgeleri düzeltme yetkisini değerlendirmeye davet etti; bu yetki, herhangi bir malikin menfaatlerini etkilemeyen hatalar için kullanılabilirdi. Temyiz Mahkemesinin kayıtlardan hakları silme kararı iptal edildi.

Yol, sonuç kadar önemlidir. Aşağıdaki her iki mahkeme de hakların usulüne uygun olarak tescil edilmediğine hükmetmişti: ilk derece mahkemesinde Segal J, sicilin düzeltilmesine hükmederek bu

hakları kurtarmıştı; Temyiz Mahkemesi ise düzeltmeyi reddederek kayıtların silinmesine hükmetmişti. Kurul, 'de (kararın karar veren ve bağlayıcı olan kısmı) farklı bir oy çoğunluğuyla ilk derece mahkemesiyle aynı sonuca ulaştı — kayıt başından beri geçerliydi, dolayısıyla bunu sürdürmek için herhangi bir düzeltmeye gerek yoktu. Walkers arsaların sahipleri adına, Appleby ise Dart davalıları adına davaya katıldı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. 193 birimin rekreasyon hakları, tatil köyü arazilerine bağlı taşınmaz haklarıdır; bu haklar kayıtlıdır ve halefin elindeki tatil köyü arazilerine karşı icra edilebilir. Hakim birimler için, bu haklar değerleme nesnesinin bir parçasıdır; hizmet eden tatil köyü arazileri için ise, bu haklar mülkiyet değişikliği ve on yıllık dava sürecinden sonra da geçerliliğini koruyan bir yükümlülüktür. Kayıtların yanlış etiketlenmesi bu hakları geçersiz kılmaz — ancak Kurul'un Sicil Memuruna yaptığı çağrı, sicilde "menfaat" olarak adlandırılan şey ile menfaatin gerçek içeriğinin farklı olabileceğini ve değerleme uzmanının sadece etiketi değil, belgeyi de okuması gerektiğini hatırlatmaktadır.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

Uzun süreli zilyetliğe karşı dolandırıcılık nedeniyle tescilli mülkiyet hakkı iptal edildi: *Cunningham v Hall.* *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, Dava No. SU2019CV00533, Jamaika Yargıtay, Yargıç Anderson, 26 Eylül 2025. Anlaşmazlık, Tapu Sicil Defteri'nin 1471. Cilt, 698. Sayfasında kayıtlı 972 metrekare ile ilgiliydi. Dava, sayılı Dava Zamanaşımı Kanunu'nun 3 ve 30. maddeleri ile sayılı Mülkiyet Kayıt Kanunu'nun 68, 70, 71, 158, 161 ve 163. maddeleri uyarınca, *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* adresindeki aleyhine zilyetlik ile ilgili hükümler, bir temsilci aracılığıyla gerçekleştirilen fiili zilyetlik de dahil olmak üzere, uygulanarak yürütülmüştür.

Karar: Davacılar, on iki yılı aşan bir süredir mülkiyetin zilyetindeydiler — Özel mülk sahiplerine karşı belirtilen on iki yıllık zamanaşımı süresi, bu davada yargı yoluyla teyit edilmiştir; birinci davalının tapu kaydı, dolandırıcılık yoluyla elde edilmişti; ardından hediye yoluyla yapılan devir geçersizdir; tapu belgesi, Tapu Kayıt Kanunu'nun 158. maddesi uyarınca iptal edilmiş ve ihtilaflı arazi için davacılara yeni bir tapu belgesi düzenlenmesine hükmedilmiştir; ve dosyalar Başsavcıya sevk edilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, mülkiyet hakkının geçerliliğiyle ilgili bir konudur — değerlemeden önce ele alınması gereken bir husustur; zira bu, değerlemeye konu olacak hakların ne olduğu konusuna değinmektedir. Genellikle Jamaika'daki bir değerlemenin temelini oluşturan tescilli mülkiyet belgesi, tamamen iptal edildi: dolandırıcılık, — Torrens kayıt sisteminin "kayıtın kendisi mülkiyetin kesin kanıtıdır" ilkesine göre, tescilli malik genellikle tescilsiz hak taleplerinden muaftır — Mülkiyet Kayıtları Kanunu'na göre, uzun süreli aleyhine zilyetlik, kağıt üzerindeki malikin hukuk yolunu ortadan kaldırmıştır. Sertifikayı kesin delil olarak kabul eden bir değerleme, bu tür olgularda, mahkemelerin onaylamayacağı bir menfaati tanımlamıştır.

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Barbados —

adresinde belirtildiği üzere

Barbados'tan, yukarıda ele alınan mahkeme sistemleri dışında kalan bir konu dikkat çekmektedir: Barbados Yüksek Mahkemesi'nde Yargıç Dr. H. Patrick Wells, *Leisure Properties (BVI) Ltd* dava-

sında, Sea Shed işletmecileri aleyhine, adresinde bir izinsiz işgal ve Mullins plaj arazisinde yaklaşık 2018 yılından itibaren devam ettiği belirtilen izinsiz giriş — bir yemek terası, merdivenler, bir ağaca sabitlenmiş disk jokey kabini ve kiralık sandalyeler — ve, 28 Mayıs 2026 tarihinde rapor edilen bir kararda, $'a 308,000 tazminat ve $'a 50,000 cezai tazminat (bildirildiği şekliyle para birimi) ödenmesine hükmedildi; buna ek olarak, kararın tebliğinden itibaren yapıların kaldırılması ve gerçek sınırın doksan gün içinde eski haline getirilmesi emredildi.

Doğrulama notu. Hem tazminat kalemleri hem de kararın tebliğ tarihi, 4 Haziran 2026 tarihinde yayınlanan bir basın raporundan alınmıştır; karar metni incelenmemiştir ve tarafsız bir kaynak gösterimi bulunamamıştır. Konu bu temelde ele alınmaktadır ve karar metni olmadan bu girdiden tazminat tutarı alıntılanmamalıdır.

Kaynak — *Nation News* (Barbados), "Bar, arazi ihlali nedeniyle yüzbinlerce tazminat ödeyecek", 4 Haziran 2026 (İngilizce olarak okunabilir): `https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`. Makale, 19 Eylül 2026 tarihinde erişilip okunmuştur.

'de kaydedilmiş ancak işlenmemiş kararlar

Tespit Edilen: Cayman kararları kaydedilmiş ancak işleme alınmamıştır. Aşağıdakilerin her birinin varlığı karar metniyle karşılaştırılarak doğrulanmıştır; her biri tek bir satırda kaydedilmiştir. Aqua Bay imar yargı denetimi davası çifti: [2026] CIGC (Civ) 11 (5 Mart 2026, iptal talebine ilişkin izin reddedildi) ve [2026] CIGC (Civ) 21 (3 Haziran 2026, Planlama Temyiz Mahkemesi başkanının reddi, 58 sayfalık bir kararla gerekçelerin yetersizliği nedeniyle bozulmuş ve konu yeniden görüşülmek üzere geri gönderilmiştir); Merkezi Planlama Otoritesi'nin izin mektubunun tarihi 19 Kasım 2024'tür ve planlamanın esası hâlâ karara bağlanmamıştır. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 Haziran 2026): tek taraflı mülkiyet ihtiyati tedbiri reddedilmiştir.

Tespit Edilen: Kaydedilmiş ancak ele alınmamış Jamaika kararları. Aşağıdakilerin her birinin varlığı, karar ile karşılaştırılarak doğrulanmıştır; her biri tek bir satırda kaydedilmiştir. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P Williams JA; 19 Şubat 2026 tarihli kararlar, 2 Mart 2026 tarihli gerekçeler): Brown Beckford J tarafından 27 Kasım 2025 tarihinde verilen mülkiyet hakkı için verilen özet kararın ardından erteleme talebi reddedilmiştir; başvurucular, Port Royal'daki kayıt dışı beş Kraliyet arazisi üzerinde kiraya verilen mülkiyet hakkının zilyetlik yoluyla kazanıldığını ileri sürmüştür. (*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 davası, yukarıdaki kredilendirme başlığı altında ele alınmıştır.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 Mart 2026): müşterek mülkiyet ve zımni tröst.

Kaynak: — Jamaika Temyiz Mahkemesi, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (resmi PDF, İngilizce olarak okunabilir): `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

Tespit edildi: Amerika Birleşik Devletleri Virgin Adaları'na ait kararlar kaydedildi ancak işleme alınmadı. Aşağıdakilerin her birinin varlığı, karar metniyle karşılaştırılarak doğrulanmıştır; her biri tek satırda kaydedilmiştir. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 Aralık 2025). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 Mart 2025). *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 Haziran 12 (6 Mart 2024): zorla giriş ve tahliye davasında kira bedeli de hükmedilemez.

Kapsam ve tamamlanma durumu

- **Kaynak Bilgisi**. Bu bölüm, editör tarafından sağlanan ve 2 Eylül 2026 tarihinde birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmış bilgileri içermektedir. Karar metni okunan konular ile basın haberlerine veya yorumlara dayanan konular, *"Kapsam ve Kaynaklar"* başlığı altında adlarına göre listelenmiştir.

- **Belirlenmiş ancak ele alınmamış yargı bölgeleri**. Barbados (belirtilen tek dava dışında) ve Saint Kitts ve Nevis hariç olmak üzere Doğu Karayip Devletleri Örgütü'nün üye devletleri. Trinidad ve Tobago ile Bahamalar, Anguilla, Belize, Küba ve Porto Riko yukarıda yalnızca kısa girişlerle yer almaktadır. Gelecek bir bölüm için adaylar.

- **Beklemede olan temyizler**. *Social Security Board v First Caribbean International Bank* davasındaki öncelik beyanı, 17 Haziran 2026 tarihinde verilen şartlı izinle Privy Council'ın önünde bulunmaktadır. Aqua Bay davasında, planlamanın esası, yeniden incelemeye gönderilmesinin ardından hâlâ karara bağlanmamıştır.

- **Kaynak eksiklikleri**. 17 Haziran 2026 tarihli Saint Kitts ve Nevis izin kararı, doğrulama sırasında Doğu Karayip Yüksek Mahkemesi medya arşivinde bulunamadı ve bir üçüncü taraf yansıma sitesiyle karşılaştırılarak doğrulandı; Barbados davası ise, tarafsız bir kaynak gösterilmeyen bir basın raporuna dayanmaktadır. Her ikisi de kullanım anında işaretlenmiştir.

Son Dava Örnekleri: Birleşik Krallık

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/495v7b98

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Dört kurucu ülkenin isimleri belirtilmiştir; bu üç yargı bölgesi İngiltere & Galler (ortak), İskoçya ve Kuzey İrlanda'dır.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölüm, arazi üzerindeki hakların değerlemesiyle ilgili son dönemdeki mahkeme kararları ve mevzuatı ele almaktadır — özellikle kira hakkı serbestleştirme () (bir konut kiracısının mülkiyet hakkını satın alma veya kira süresini uzatma konusundaki yasal hakkı) ve bunun için ödenmesi gereken (bu hak için ödenen bedel) ile birlikte, taşınmaz haklarının ihlali nedeniyle tazminat ve bina güvenliği iyileştirme masraflarının dağıtımı ele alınmaktadır. İskoçya ve Kuzey İrlanda için ise konunun kapsamı, kamulaştırma (ABD'de "eminent domain" veya "condemnation") tazminatı ve yasal taşınmaz değerlemesi (ABD'de emlak vergisi değerlendirmesi) ile ilgilidir.

Bu bölüm, Büyük Britanya ve Kuzey İrlanda Birleşik Krallığı'nı ele almaktadır — bu ülke, Büyük Britanya adasını paylaşan İngiltere, Galler ve İskoçya ile Kuzey İrlanda olmak üzere dört bileşenden

oluşan tek bir egemen devlettir. Bu bileşenlerin kendileri egemen değildir; Birleşik Krallık Parlamentosu en yüksek otorite olarak kalmaktadır. Bizi ilgilendiren hukuk açısından Birleşik Krallık, her biri kendi kamulaştırma ve değerleme rejimine sahip üç yargı bölgesinden oluşmaktadır: İngiltere ve Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda. Kuzey İrlanda, İrlanda Adası'nı, ayrı bir egemen devlet olan ve Avrupa Birliği üyesi olan İrlanda Cumhuriyeti ile paylaşmaktadır; İrlanda Cumhuriyeti'nin değerleme hukuku, bu sayının Avrupa Birliği bölümünde ele alınmakta olup, bu bölümde yer almamaktadır. Birleşik Krallık, 2020 yılında Avrupa Birliği'nden ayrılmıştır; hem Birleşik Krallık hem de İrlanda Cumhuriyeti, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf olmaya devam etmektedir.

Bu bölüm, editör tarafından sağlanan ve birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmış bilgileri içermektedir. 1. Sayının "Birleşik Krallık" ile ilgili içeriği, Birleşik Krallık açısından bu bölümle geçersiz kılınmıştır.

Burada yer alan her rapor, bu yargı bölgelerinin mahkemelerinin dili olan İngilizce olarak okunmuştur; bu nedenle herhangi bir çeviri ekibi bulunmamaktadır. Birincil kaynaklar, İngiltere ve Galler için legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk ve Birleşik Krallık hükümetinin gov.uk adresindeki danışma sayfaları; İskoçya için İskoçya Arazi Mahkemesi (lands-tribunal-scotland.org.uk) ve İskoç Hükümeti (gov.scot); Kuzey İrlanda için ise Judiciary NI kararları sitesi (judiciaryni.uk) ve Land & Property Services (finance-ni.gov.uk) kaynakları kullanılmıştır. İrlanda ile ilgili bilgiler bu sayının Avrupa Birliği bölümünde yer almaktadır. Tek bir kaynağa veya ikincil bir kaynağa dayanan bilgiler, kullanıldıkları yerde belirtilmiştir. Davalara yapılan atıflar, uygulamada veya daha sonraki yayınlarda kullanılmadan önce resmi raporlarla karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Birleşik Krallık, değerleme konusunda yayınlanmış çok sayıda içtihat barındırmaktadır ve bu içtihatlar, kamulaştırma alanında yoğunlaşmak yerine sekiz kategorinin tamamına yayılmıştır. Zorunlu satın alma konusunda bu başlık altında üç yargı bölgesi ayrı ayrı raporlanmaktadır; bu yargı bölgelerinin diğer kategorilerdeki kararları ise ilgili başlıklar altında yer almaktadır.

İngiltere ve Galler

Formül yoluyla değerleme — yürürlüğe girmiş, ancak henüz yürürlükte değil: 2024 Kiracılık ve Mülkiyet Reformu Kanunu. 2024 Kiracılık ve Mülkiyet Reformu Kanunu (c. 22) , kiracılık sahipliği hak kazanma primlerinin piyasa kanıtlarına dayalı değerlemesini yasal bir formülle değiştirecektir. Değerleme planı, 37. madde ve Ek 4'te yer almaktadır. Ek 4'ün 5. Bölümü, "standart değerleme yöntemini" ortaya koymaktadır: kirayı, 'de belirtilen varsayımsal üst sınırlı kirayı kullanarak (değerleme için varsayılan ve kanunla sınırlandırılmış kira — fiilen ödenecek kiradan bağımsız olarak mülkiyet değerinin — fiilen ödenmesi gereken kiraya bakılmaksızın); bir geri dönüş değeri; ve belirlenecek erteleme ve sermayeleştirme oranları (erteleme oranı , ev sahibinin geri dönüş hakkını — kira sözleşmesinin sonunda mülkiyetin geri alınması — değerlemek için kullanılan iskonto oranıdır). Ek 4'ün 17. paragrafı, evlilik değerinin (kira hakkı ve mülkiyet hakkı menfaatlerinin birleştirilmesiyle ortaya çıkan kazanç) ve umut değerinin (gelecekte bu kazancın elde edilmesi beklentisinden kaynaklanan nitelik) olmadığı varsayımını öngörmektedir.

Değerleme hükümlerinin hiçbiri yürürlükte değildir. Yalnızca üç adet yürürlüğe girme yasal düzenlemesi (SI) mevcuttur: SI 2024/1018, bu düzenlemeyle bina güvenliği ile ilgili 114–116 ve 120.

maddeler 31 Ekim ; 27. maddeyi —iki yıllık mülkiyet kuralının kaldırılması— 31 Ocak 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe koyan SI 2025/57; ve SI 2025/131, yönetim hakkı ile ilgili 49–52. maddeleri ve 64. maddenin bir kısmını 3 Mart 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe koymuştur. Herhangi bir erteleme veya sermayeleştirme oranı belirlenmemiştir. Konut, Topluluklar ve Yerel Yönetim Bakanlığı'nın (MHCLG), erteleme ve sermayeleştirme oranlarına ilişkin "Kira Hakkı Satın Alma Değerleme Oranları" başlıklı danışma süreci, 15 Temmuz 2026 tarihinde başlamış ve 7 Eylül'de dört hafta uzatılmış olup, 21 Ekim 2026 tarihinde sona erecektir — bu sayı baskıya girerken danışma süreci hâlâ devam etmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu, piyasa kanıtlarına dayalı değerlemenin bir formülle yasal olarak ikame edilmesidir — bu bölümün temel konusu — ve bununla ilgili her şey ileriye dönüktür. Eğer değerleme hükümleri öngörülen oranlarla yürürlüğe girerse, mülkiyet hakkı kazanımı için prim, işlem kanıtlarından ziyade öngörülen erteleme ve sermayeleştirme oranlarından hesaplanacak ve değerleme uzmanının (değerleme uzmanlarının) işi, bu oranları kanıtlamaktan onları uygulamaya kayacaktır. Yürürlüğe girene kadar mevcut yasa geçerliliğini sürdürür ve mülkiyet hakkı değerine ilişkin herhangi bir raporda, hangi rejimin kabul edildiği ve değişikliğin zamanlamasının bilinmediği belirtilmelidir.

Source — legislation.gov.uk — Kanun, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`; yürürlüğe giriş yönetmelikleri, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`; ve gov.uk adresindeki MHCLG görüş alma sayfası.

Sözleşme temyizi ilk derece mahkemesinde reddedildi: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd) .* *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) davasında, Bölüm Mahkemesi (Holgate LJ ve Foxton J) 24 Ekim 2025 tarihinde kararını verdi. Cadogan ve Grosvenor mülkleri, John Lyon's Charity ve Portal Trust dahil olmak üzere altı davacı grup, değerlemede uygulanan yüzde 0,1'lik arasa kira üst sınırına, evlilik değerinin kaldırılmasına ve 2024 Kanunu kapsamındaki masraf geri kazanım reformuna itiraz etti. Tüm talepler reddedildi: mahkeme, söz konusu hükümlerin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1. Protokolü'nün 1. Maddesi (A1P1) ile, yani Sözleşme'nin taşınmazlara ilişkin korumasıyla uyumlu olduğuna hükmetti.

Temyiz Mahkemesi, 1 Nisan 2026 tarihinde temyiz izni vermiştir; bunun gerekçesi rapor edilmemiştir. Bu bilgi, ikincil bir kaynağa dayanmaktadır — Leasehold Knowledge Partnership, 30 Nisan 2026 — ve bu uyarı ile birlikte sunulmaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yasal düzenlemeden evlilik değerinin tazminatsız olarak çıkarılması, ilk derece mahkemesindeki itirazın üstesinden gelmiş olup, temyiz süreci devam etmektedir. Geri dönüş hakkı ve arazi kirası portföyleri için, davanın kendisi bir pazarlanabilirlik unsurudur: etkilenen menfaatlerin değeri, değerleme hükümleri yürürlükte olmayan, oranları istişare aşamasında olan ve A1P1 ile uyumluluğu Temyiz Mahkemesi'nde görüşülmekte olan mevzuata bağlıdır. Bu tür bir menfaatle ilgili, söz konusu koşullu unsurları belirtmeyen bir rapor, söz konusu menfaati tanımlamamış sayılır.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Temyiz Mahkemesi izni: Leasehold Knowledge Partnership, 30 Nisan 2026 (ikincil kaynak).

Yüksek Mahkeme'nin tazminat yılı. Arazi Dairesi (ABD'de karşılığı bulunmayan, uzman bir değerleme mahkemesi; ABD'de kamulaştırma bedeli bir jüri veya komisyon üyeleri tarafından

belirlenir), 2025–26 döneminde son dönemlerdeki herhangi bir dönemden daha fazla sayıda ihtilaflı tazminat başvurusu hakkında karar verdi; bunların çoğu HS2 projesinden kaynaklanıyordu. Aşağıdaki kararlar, tarihe göre değil, her birinin yanıtladığı soruya göre gruplandırılmıştır.

Öncesi ve sonrası, tarihten sonra hiçbir şey yok: ***Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport.*** [2026] UKUT 319 (LC), 26 Ağustos 2026. HS2 çevre yolu için 27 akrelik alandan ayrılan 2,7 akrelik şerit, değerleme tarihi 18 Mayıs 2022. Mahkeme öncesi ve sonrası için bir artık değerleme yaptı — £10.150.000'e karşı £190.000 — ve £9.960.000 tutarında tazminat kararı verdi; buna karşılık talep edilen tutar £12,8 milyon ve teklif edilen tutar £6 milyondu. İki mülk için geçerli olan husus: değerleme tarihinden sonra meydana gelen hiçbir durum hesaba katılamaz, bu nedenle erişimle ilgili daha sonraki güvenceler önemsizdi; ve uzman bir emeklilik konut geliştiricisi, elinde tutulan araziyi koşulsuz olarak satın almazdı, bu da "sonrası" rakamını sabitledi.

£'da 29,9 milyon kar kaybı: ***Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport.*** [2025] UKUT 376 (LC), 18 Kasım 2025, [2025] UKUT 138 (LC) sayılı ara kararın ardından. Birmingham, Washwood Heath'teki bir demiryolu travers fabrikasına ilişkin kural 6 kapsamındaki talep, 15 Mayıs 2020 tarihinde kesinleşmiştir: plan dışı kâr £45.666.000 eksi plan dahil kâr £15.733.000 — £29.933.000. Metodolojik yaklaşım şudur: maliyetler hacme göre değişir; davacının birim başına sabit marjı reddedilmiştir ve bunun, çıktıda her azalmada zararı abartacağı varsayılan bir bozulma (ABD'de, yer değiştirme ödemeleri) modeli benimsenmiştir.

Alıcıya değil, mal sahibine sağlanan değer: ***WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport.*** [2026] UKUT 207 (LC), 26 Haziran 2026. Kamulaştırma nedeniyle sona eren bir işletme, £491.167 tutarındaki sürdürülebilir EBITDA üzerinden 5,5 katı bir çarpanla değerlemeye tabi tutuldu — £2.701.419 — açıkça bir açık piyasa alıcısından ziyade işletme sahibine ait değer olarak, £1.330.524 tutarındaki gölge zararlar da eklendiğinde toplam £4.907.348 tutarına ulaştı. Bu çarpan, kimsenin satın almadığı bir işletme için belirlenmişti.

Değer kaybı yerine iyileştirme maliyeti: ***Brookhouse v Environment Agency.*** [2026] UKUT 209 (LC), 12 Haziran 2026, 1991 Su Kaynakları Kanunu kapsamında. Mahkeme, metrekare başına yaklaşık £320 olan emsallere dayanarak, değer kaybı olmayan değeri £1.850.000 olarak belirledi — her iki uzmanın £1,4 milyon ve £1,9 milyon rakamlarını reddederek — ve ardından değer kaybı yerine £3,2 milyonu aşan bir onarım masrafı hükmü vermiştir, çünkü gerçekte uğranılan zarar budur. Onarım masrafının etkilenmemiş değeri aşması olağandışı bir durumdur ve bu gerekçeye güvenilmeden önce dikkatle okunmalıdır.

Maliyet bedeli üzerinden hesaplanan değerler: ***Samra v Sandwell MBC.*** [2026] UKUT 83 (LC), 27 Şubat 2026, değerleme tarihi 7 Mayıs 2014. £'dan 400.000 tutarında üzerinde anlaşmaya varılan bir temel tutar, £'dan 54.000 tutarında bir kesinti ve davacıların kendi işleri için £'dan 121.000 tutarında bir ekleme — geliştirme öncesi işlerin maliyet bedeli ve müştemilatların yarı maliyet bedeli — toplamda £'dan 467.000 tutarına ulaştı; £'lik 33.675 tutarında temel zarar ortaya çıkmıştır. Varsayımsal alıcının, iyileştirme maliyetini komşularla paylaşacağı varsayılmıştır; bu, talep sahipleriyle değil, piyasa ile ilgili bir varsayımdır. Tazminat maliyetleri ise [2026] UKUT 323 (LC) kararında belirtilmiştir.

Mekanik çıkarımlara karşı: *Khan v Wolverhampton City Council .* [2025] UKUT 335 (LC), 9 Ekim 2025. £'ın iyi durumdaki değeri 235.000'den £'daki 84.356 tutarındaki onarım masrafları çıkarıldığında £150.000 elde edildi, ancak Mahkeme, yenileme maliyetinin yenileme sonrası değerden aritmetik olarak çıkarılmasına karşı uyarıda bulundu: alıcı, gecikme riskini ve gecikmeyi de faturaya dahil eder; bu kesinti bir yargıdır, bir çıkarma işlemi değildir.

Halihazırda kesinleşmiş olan değer düşüklüğü yine de göz ardı edilmektedir: *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet.* [2025] UKUT 241 (LC), 28 Temmuz 2025, değerleme tarihi 1 Kasım 2019. £'lik 2,1 milyon artık değer ile £'lik 590.000 tutarındaki kalıcı değer arasındaki öncesi ve sonrası durum: £1.510.000, £62.845,20 tutarında ücretler ve £75.000 tutarında temel zarar. Buradaki ilke şudur: planın (ABD uygulamalarında proje) neden olduğu ve değerleme tarihinden önce piyasada zaten yansıtılmış olan değer kaybı, yine de 6A maddesi uyarınca dikkate alınmaz — planın olmadığı bir dünya yeniden inşa edilir, sadece gözlemlenmez.

Yol hakkı sözleşmesinde fidye yok: *Miller v National Grid Electricity Distribution.* [2026] UKUT 265 (LC), 16 Temmuz 2026, 1989 Elektrik Kanunu uyarınca. £'in 43.800'lük azalması, etkilenmemiş değerin yüzde olarak hesaplandı; bu tutar, on beş yıl boyunca sermayeden çıkarılmış ve yeniden sermayeye eklenmiş, ayrıca £5.000 tutarında rahatsızlık bedeli eklenmiştir. Hattın yönünü değiştirilmemesinden kaynaklanan işletmecinin tasarrufuna dayalı "ticari değer" iddiası reddedildi: geçiş hakkı, mal sahibinden alınan bedel karşılığında tazmin edilir, kullanıcıya sağladığı tasarruf karşılığında değil.

Bölüm I ve daha sonra satılan bir ev: *Cochrane v Stockport MBC.* [2025] UKUT 395 (LC), 2 Aralık 2025. £adresinde gerçekleşen ve 560.000 £'ın 430.000 civarına endekslendi; 16 Kasım 2019 değerleme tarihinde; plan dışı değer yaklaşık £'ın 440.000 civarındaydı ve fiziksel faktörlerden kaynaklanan değer kaybı £'ın 10.000 — yüzde 2,3 yüzde olarak hesaplanmıştır; buna karşılık talep edilen tutar £25.000 idi. Daha sonraki bir satış, "sonrası" rakamının en iyi kanıtı ve "öncesi" rakamının en kötü kanıtıdır.

Kısaca not edildi. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): faaliyetine son verilmiş bir işletme, kayıtları güvenilmez, tazminat tutarı £toplam 804.950 olup, bunun £657.500'ü hisse senedi değeridir — ve bir davacı hem hisse senedine hem de kazanacağı gelecekteki kârlara sahip olamaz. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): 1965 tarihli Kanunun 15. maddesi uyarınca bir ipotek alacaklısının talebi, £76.164,80 tutarındaki borca karşılık emsallere göre £45.000 — kredi veren, kredi tutarını değil, değerini alır. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): £'de 30.000 olarak karara bağlanan ağaç koruma emri tazminatı, masraflar için "zarar verici etki davası" niteliğindedir.

Sertifika davaları. HS2 hattı üzerindeki uygun alternatif geliştirme sertifikalarına ilişkin dört karar, iptal edilen projelerin dünyasını harekete geçirdi — biri Londra'daki Old Oak Common'da, üçü ise Birmingham'daki Curzon Street terminalinde. Old Oak Common'da, *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) kararı, gürültü ve açık alan gerekçesiyle 722 konut biriminden oluşan projeyi reddetti ve ticari kullanım izni verdi; *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) kararı, 181.260 metrekarelik projeyi yaklaşık 138.000 metrekareye indirdi, çünkü arkeolojik değerlendirme yapılması gerekecekti; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) karma kullanım alanını 82.805 metrekareyle sınırladı; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) kararında ise 75.017 metrekare olarak belirlenmiştir. Her bir durumda, Mahkeme, bir değerleme uzmanının en yüksek ve en iyi kullanım

analizinde yaptığı işi, bir imar soruşturmasının titizliğiyle gerçekleştirmekte ve sertifika daha sonra yapılacak değerleme için varsayımı kesinleştirmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bir bütün olarak ele alındığında, İngiliz yılı dört ilkeyi ortaya koymaktadır. Değerleme tarihi bir duvardır ve onun arkasındaki hiçbir şey dikkate alınmaz. "Öncesi ve sonrası" karşılaştırması, tek bir değerleme ve aritmetik bir çıkarımdan değil, iki gerçek değerlemeden oluşturulmalıdır. Malik için değer, alıcı için değerden farklı bir rakamdır ve Mahkeme hangisini uyguladığını belirtecektir. Ayrıca, planın olmadığı bir dünya bir kurgudur; bu nedenle, plan tarafından zaten etkilenmiş piyasa kanıtları kabul edilmez, düzeltilir.

Source — Yukarıda belirtilen tüm Yüksek Mahkeme (Arazi Dairesi) kararları, "Find Case Law" sitesindeki resmi metinlerden incelenmiştir: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312`.

Zaman aşımı yoluyla mülkiyet edinimi: *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7. 26 Şubat 2025, Lord Briggs. 2002 Tapu Kayıt Kanunu uyarınca, Ek 6, paragraf 5(4)(c) uyarınca, aleyhe zilyetlik süresine giren herhangi bir on yıllık makul inanç süresi yeterlidir. Buradaki ele alış kısadır çünkü söz konusu mesele, değerlemeden önceki mülkiyet hakkıyla ilgilidir — değerlendirilecek hangi menfaatin mevcut olduğu konusuna yöneliktir.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`.

Tespit edildi: Bu departmanın değerleme kapsamı dışında kalan ev sahibi-kiracı kararları. Aşağıdakilerin her birinin varlığı doğrulanmıştır; her biri ayrı bir satırda kaydedilmiştir çünkü ev sahibi-kiracı hukuku, bu departmanın değerleme kapsamı dışında yer almaktadır. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27 Ağustos 2026, Lord Briggs): bir davet bildiriminin tebliğ edilmemesi, yönetim hakkı (RTM) talebini geçersiz kılmaz; bu durumda, yasal uygunsuzluklara ilişkin *Soneji* yaklaşımı uygulanır. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13 Mart 2026): 1987 tarihli Ev Sahibi ve Kiracı Kanunu'nun I. Bölümü'ndeki "bina" teriminin anlamı. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: Kullanılmamış bir yenileme opsiyonu, 1954 tarihli Ev Sahibi ve Kiracı Kanunu'nun 28. maddesi kapsamında bir "anlaşma" değildir. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: depozito ile ilgili zorunlu bilgiler ve esaslı uyum.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`.

İskoçya

Bu bölüm, Birleşik Krallık'ın üç hukuki yetki alanından biri olan ve İngiltere ile Galler'den ayrı bir yapıya sahip olan İskoçya'yı ele almaktadır; İskoçya'nın kendine özgü zorla kamulaştırma ve değerleme rejimi bulunmaktadır: Zorla kamulaştırma nedeniyle ödenecek tazminat, 1963 tarihli Arazi

Tazminatı (İskoçya) Kanunları ve 1973 , kamulaştırma prosedürü ise 1947 tarihli Arazi Kamulaştırma (Yetki Usulü) (İskoçya) Kanunu ile düzenlenmekte ve imar konuları ise 1997 tarihli Şehir ve Kırsal İmar (İskoçya) Kanunu ile düzenlenmektedir. Tazminat konusundaki ihtilaflar, İskoçya Arazi Mahkemesi tarafından karara bağlanmaktadır. 2026 tarihli Crofting ve İskoç Arazi Mahkemesi Kanunu (asp 17; Kraliyet Onayı 18 Mayıs 2026) 57. maddesinde, İskoç Arazi Mahkemesi ile İskoçya Arazi Mahkemesi'nin birleşmesini öngörmektedir; bu birleşmenin başlatılıp başlatılmadığı bu bölüm için doğrulanmamıştır ve bu sayı baskıya girerken Mahkeme, kararlarını kendi adı altında yayınlamaya devam etmektedir.[1] Bu bölümün birincil kaynakları legislation.gov.uk, lands-tribunal-scotland.org.uk adresindeki Mahkeme karar veri tabanı ve gov.scot adresindeki İskoç Hükümeti'nin yayın sayfalarıdır. Bu bölüm, yukarıdaki kapsam notunda belirtilen İskoçya ile ilgili bilgileri sunmaktadır.

Zorla kamulaştırma reformu: istişare süreci sona erdi, tek bir yasa çıkarılacağı taahhüt edildi. İskoç Hükümeti'nin zorla kamulaştırma reformuna ilişkin istişare süreci , 19 Eylül – 19 Aralık 2025 tarihleri arasında sürdü. 26 Ağustos 2026 tarihinde "İskoçya'da Zorla Kamulaştırma Reformu: İleriye Dönük Yol" başlıklı raporu, danışma sürecine gelen yanıtların bir özetiyle birlikte yayınladı. "İleriye Dönük Yol" belgesinde, mevcut parçalı mevzuatı, zorunlu satın alma emri (CPO — arazinin el konulmasına ilişkin araç) prosedürlerini ve tazminatı bir araya getiren tek bir Zorunlu Satın Alma Yasası ile değiştirecek bir yasa tasarısı sunma ve on yıllara dayanan içtihat hukukunu kodifiye ederek tazminat kurallarını modernize etme taahhüdü yer almaktadır. Değerleme konusunda ise belgede, yasal zarar ödemelerinin nasıl hesaplanacağı ve CPO tazminatının umut değerini (daha değerli bir gelecekteki kullanım olasılığından kaynaklanan değer) ne ölçüde dikkate alacağı konularının daha fazla değerlendirilmesi gerektiği ve umut değeri konusunda araştırma yaptırılacağı belirtilmektedir.[2]

Değerleme uzmanları için sonuçlar. İskoçya'daki kamulaştırmaların değerlendirilmesinde esas alınan tazminat kuralları — şu anda 1963 ve 1973 Kanunları ve bunlara ilişkin içtihat hukuku — kanunla yeniden düzenlenecek olup, beklenti değerinin nasıl ele alınacağı konusu açıkça belirsizdir. Her şey gelecekte gerçekleşecek: bu sayı baskıya girerken konuyla ilgili herhangi bir yasa tasarısı mevcut değildir. İskoçya'da kamulaştırmaya maruz kalan arazilerle ilgili bir raporda, mevcut rejimin geçerli olduğu ve reformun duyurulmuş ancak henüz yürürlüğe girmemiş olduğu belirtilmelidir.

İlgili haklar kira sözleşmesinde tanımlanmıştır: *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lord Duthie ve Bay C C Marwick FRICS, karar tarihi 26 Şubat 2024. Archyield, 2109 yılına kadar geçerli 125 yıllık bir kira sözleşmesi kapsamında Glasgow, George Square'deki Millennium Hotel'in kiracısıydı. Network Rail (Glasgow Queen Street İstasyonu) 2017 sayılı Karar uyarınca, 2007 tarihli Ulaştırma ve İşler (İskoçya) Kanunu kapsamında Network Rail, otelin 1970'lerde yapılan ek binasını satın alıp yıkmış ve kiracı, yıkılan kısımdaki hakkının kamulaştırılması nedeniyle yasal tazminat talebinde bulunmuştu; ara tazminat ödenmişti. Taraflar, kira sözleşmesinin (ÜÇÜNCÜ) maddesine göre kiracının onarım yükümlülüğünün kapsamının, ödenmesi gereken tazminatın temelini ve değerini önemli ölçüde etkileyeceği konusunda mutabık kalmış ve bir ön karar talep etmişlerdir. Mahkeme, maddenin koşulsuz ve nesnel bir onarım standardı getirdiğine hükmetti: giriş anındaki mülkün durumuna atıfta bulunarak yapılan

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17`.

[2] gov.scot — `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`; responses summary, `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/`.

sınırlandırma, yalnızca bir Durum Çizelgesi ile geçerli olur; ancak böyle bir çizelge hiçbir zaman hazırlanmamıştır ve 1984 yılındaki mülkün durumu, bunun yerine dışsal delillerle kanıtlanamaz.[3]

Değerleme uzmanları için çıkarım. Zorla kamulaştırılan bir kira hakkına ilişkin tazminat, kira sözleşmesinde tanımlandığı şekliyle bu hakkın değeridir; burada öncelikli soru — yani bu hakkı hangi onarım yükümlülüğünün yüklediği — herhangi bir değerleme işlemine geçilmeden önce sözleşme yorumlaması kapsamında çözüme kavuşturulmuştur. Tazminat konusunda görevlendirilmiş bir değerleme uzmanı, böyle bir sorunun cevabını varsayamaz; benimsenen varsayım (veya elde edilen karar) belirtilmelidir, çünkü bu, hakkın değerini doğrudan etkiler.

Koşullara uyum maliyetleri için tazminat ödenmemesi: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* . [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lord Duthie ve Bay C C Marwick FRICS, 17 Aralık 2025. Başvuran, Dunbartonshire'daki Sheep Hill'de bir whinstone taş ocağı işletmektedir; bu arazide, koruma altındaki bir anıt (vitrifiye bir kale) bulunmaktadır. Kalenin tamamen ortadan kaldırılmasına yol açacak taş ocağı faaliyetleri için koruma altındaki anıt izni, arkeolojik araştırma ve kayıt yapılmasına ilişkin şartlara tabi olarak 31 Ağustos 2023 tarihinde verilmiştir. Başvuran, 1979 tarihli Eski Anıtlar ve Arkeolojik Alanlar Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca, harcamalar, kayıp ve zararlar — esasen, koşullara uymak için yapılan masraflar — için tazminat talebinde bulunmuştur. Mahkeme, 7. maddenin(3) maddesinin bu talebi kapsamadığını belirtmiştir: söz konusu hüküm uyarınca tazminat hakkı, koşulların maliyetine değil, izinsiz olarak gerçekleştirilen geliştirme faaliyetinin hukuka aykırı olmasına bağlıdır ve tazminat, geliştirme faaliyetinin gerçekten engellendiği durumlarla sınırlıdır. Başvuru, konuyla ilgisiz olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir (İskoç usulünde, iddia edildiği şekliyle hukuken kabul edilemeyecek bir talep).[4]

Değerleme uzmanları için sonuç. Miras statüsü bulunan bir arazide çalışma izninin belirli koşullara tabi olarak verilmesi durumunda, bu koşullara uyum maliyetleri, 7(3) maddesi uyarınca tazmin edilebilir bir zarar teşkil etmez; bu maliyet, devlete karşı bir tazminat talebinin parçası olarak değil, maden işletmesinin geliştirme değerlendirmesinde izni elde etmenin bir maliyeti olarak değerlendirilir. Bu karar, zorunlu satın alma kanunu dışındaki tazminatın yasal dayanaklarının ne kadar dar olduğunu da göstermektedir: her biri kendi metnine dayanmaktadır.

Büyük arazilerin devri kısıtlandı — yürürlüğe girmiştir, ancak büyük ölçüde uygulanmamaktadır: 2025 Toprak Reformu (İskoçya) Kanunu. 2025 Toprak Reformu (İskoçya) Kanunu (asp 15; 16 Aralık 2025 tarihinde Kraliyet Onayı alınmıştır) , 2003 Toprak Reformu (İskoçya) Kanunu'na büyük arazilerin yönetimi ve devri için bir düzenleme eklemektedir. Eklenen hükümler uyarınca, 1,000 hektarı aşan araziler (madde 67H(2): "alanı 1,000 hektarı aşan araziler") yalnızca bir parselleme kararına uygun olarak devredilebilir hale gelebilir — bu karar, eklenen 67N, 67O veya 67T maddeleri uyarınca İskoç Bakanlar tarafından arazinin parseller halinde devredilip devredilmeyeceğine ilişkin olarak verilir. Eklenen 67X maddesi, parselleme kararının niteliklerine bağlı olarak kaybın tazmin edilmesi gerektiğini öngörürken, eklenen 67W maddesi ise arazi devrinin yalnızca parsel halinde yapılabileceğine dair karara karşı itiraz olanağı sunmaktadır. Toplum katılımı yükümlülükleri ve arazi yönetim planları, ayrı olarak eklenen hükümler uyarınca büyük arazilere uygulanır. Şu ana kadar yürürlüğe giren hükümler sınırlıdır: 2025 Arazi Reformu (İskoçya) Kanunu (Yürürlüğe Giriş No. 1) 2026 Yönetmelikleri (SSI 2026/119 (C. 11)), 8, 9 ve 12. maddeleri — Arazi Komisyoncularının görevleri ve örnek kulübe kiralama vergisi — 16 Mart 2026 tarihinden itibaren

[3] Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`.

[4] Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`.

yürürlüğe girmiştir; devir ve parselleme mekanizması ise henüz yürürlükte değildir.[5]

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Uygulamaya konulması halinde, parselleme, hektar eşiğinin üzerindeki arazilerin pazarlanabilirliği üzerinde doğrudan bir kısıtlama oluşturur: malik, arazisini bir bütün olarak satamayabilir ve zorunlu parselleme kapsamında belirlenen parçaların değerlerinin toplamı, bütünün değerine eşit olmayabilir. Eklenen tazminat hükmü (67X. madde), bu farka yasal bir rakam getirecektir. Yürürlüğe girene kadar, koşulları karşılayan bir mülkün değerlemesinde, söz konusu rejimin yürürlüğe girmiş ancak henüz yürürlükte olmadığı belirtilmelidir.

Kapsam notları (İskoçya). İskoçya'daki temyiz davalarına ilişkin Arazi Değerleme Temyiz Mahkemesi, Oturum Mahkemesi ve Birleşik Krallık Yüksek Mahkemesi kararları bu bölüm için incelenmemiştir. İskoçya Arazi Mahkemesi'nin karar veri tabanına, doğrulama sırasında, yanlış yapılandırılmış bir güvenlik sertifikası sunulmuştu (ilgisiz bir barındırma etki alanı için sertifika gösteriliyordu); bununla birlikte, yukarıda atıfta bulunulan kararlar söz konusu veri tabanından doğrudan alınmış ve tam metinleri veya ilgili kısımları okunmuştur; alıntılar, Mahkeme'nin yayınladığı şekliyle aktarılmıştır.

Kuzey İrlanda

Bu bölüm, Birleşik Krallık'ın üç yasal yargı bölgesinden biri olan ve İngiltere ile Galler'den ayrı bir yapıya sahip olan Kuzey İrlanda'yı ele almaktadır; bu bölge, kendi zorunlu kamulaştırma ve değerleme sistemine sahiptir . Arazi genellikle mülkiyet devri kararıyla kamulaştırılır (bu kararın kendisi mülkiyet hakkını devreder ve yürürlüğe girdiği tarih değerleme tarihini belirler) ve ihtilaflı tazminat tutarı, 1964 tarihli Arazi Mahkemesi ve Tazminat Kanunu (Kuzey İrlanda) uyarınca oluşturulan Kuzey İrlanda Arazi Mahkemesi tarafından belirlenir. Tazminat kuralları, 1982 Arazi Tazminatı (Kuzey İrlanda) Kararnamesi'nde yer almaktadır: 6. madde, (2) numaralı kural da dahil olmak üzere değerlendirme kurallarını belirtir; bu kural, açık piyasa değeri esasına dayanır; 8. madde, arazinin bölünmesi ve zarar verici etkileri (elinde kalan araziye verilen zarar — "bölünme", bir arazinin parçalanmasından kaynaklanan zarardır; "zarar verici etki" ise, kamulaştırma veya inşaat çalışmaları nedeniyle elinde kalan arazinin değer kaybıdır); 18. madde, 8. madde uyarınca tazminat ödenmemesi gereken durumlarda, insaflı bir şekilde gerçekleştirilen işlerin yol açtığı zararlı etkiyi (ABD'de, ayrılma zararları veya kalan araziye verilen zararlar) ele almaktadır. Geliştirme değerleri için tazminat, kendi kanunu olan 1965 tarihli Arazi Geliştirme Değerleri (Tazminat) Kanunu (Kuzey İrlanda) 1965 (c. 23). Planlama, Planlama Kanunu (Kuzey İrlanda) 2011 (c. 25) ile düzenlenmektedir. Vergilendirme , Land & Property Services (LPS) tarafından yönetilen 1977 tarihli Vergi Oranları (Kuzey İrlanda) Kararnamesi 'a dayanır ve Maliye Bakanlığı'nın emlak vergilendirme ve değerleme kurumu olan LandProperty Services (LPS) tarafından yönetilir; konut taşınmazları sermaye değerleri üzerinden vergilendirilir ve Kuzey İrlanda Değerleme Mahkemesi'nden (NIVT) gelen itirazlar Arazi Mahkemesi'ne sunulur. Bu bölümün başlıca kaynakları, judiciaryni.uk adresindeki Kuzey İrlanda Yargı Kurumu'nun karar sayfaları, legislation.gov.uk sitesi ve finance-ni.gov.uk adresindeki Maliye Bakanlığı sayfalarıdır.

Her bir vaka için ayrıntılı tazminat referansı: *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, Kuzey İrlanda Arazi Mahkemesi (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (Hons)), 22 Ağustos 2025. Ballymena yakınlarındaki altı farklı konumdaki araziler, Glarryford'dan A44 Drones Yolu'na kadar uzanan A26 otoyolunun çift şeritli hale getirilmesi amacıyla kamulaştırılmıştır; 28

[5] legislation.gov.uk — the Act, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`; commencement, `https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119`.

Kasım 2013 tarihli kamulaştırma kararı, değerleme tarihi olan 7 Ocak 2014'te yürürlüğe girmiştir. Başvuranlar, mülkiyet devri değeri, ayrılma, zarar verici etki ve rahatsızlık başlıkları altında toplam £2,150,667 talep etmişlerdir; Bakanlığın rakamları ise toplam £422,955 tutarındaydı. Mahkeme, £1,002,325 tutarında tazminat hükmetti. Değerlemeyle ilgili üç husus öne çıkmaktadır. Birincisi, yöntem: Bakanlığın değerleme uzmanı, etkilenen konutların piyasa değerini, değerleme listesindeki sermaye değerine yüzde 10 ekleyerek hesaplamıştır; Mahkeme bunu "herhangi bir taşınmazın sermaye değerini belirlemek için uygun bir yöntem" olarak değerlendirmedi —- "sermaye değeri, piyasa satışlarıyla karşılaştırılarak belirlenmelidir." İkincisi, zararın boyutu: Mahkeme, elinde kalan ticari kompleksin değer kaybını £2,930,000 sermaye değerinin (£586,000) yüzde 20'si olarak değerlendirmiş, talep edilen yüzde 40'ı reddetmiş ve doğrudan yol erişimi herhangi bir arazi devri olmaksızın kesilen ve 18. madde uyarınca tazmin edilen bir taşınmaz da dahil olmak üzere diğer elinde tutulan taşınmazlara yüzde 15 ila 20 oranını uygulamıştır 'in 18. maddesi uyarınca £145,000 değerinin yüzde 20'si oranında tazminat ödenmiştir. Üçüncüsü, çifte hesaplama yapılmamıştır: £81,915 tutarındaki kira geliri kaybına ilişkin tazminat talebi sıfır olarak değerlendirilmiştir; Mahkeme, bu kaybın zaten zarar ve kesinti değerlendirmesinde hesaba katıldığını ve bunun dışında kesin kanıtlarla desteklenmediğini dikkate almıştır.[6]

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu karar, Kuzey İrlanda tazminat referansı için bir çalışma şablonu niteliğindedir: hak kazanım tarihinde 6. Madde (2) kuralı uyarınca açık piyasa değeri, ayrılma ve zarar verici etki, elinde tutulan arazinin sermaye değerinin yüzde olarak amortismanı ve sadece arazi kalemlerinde henüz kapsanmamış kayıplar için ve yalnızca kanıtlara dayalı olarak rahatsızlık. Yöntemin geçerliliği şöyledir: yasal değerlendirme rakamının yukarı doğru düzeltilmesi piyasa değeri kanıtı değildir — piyasa satışlarıyla karşılaştırma ise kanıt niteliğindedir.

Newry yakınlarındaki bir kır evi, NIVT tarafından konut Değerleme Listesi'nden çıkarılmıştı; NIVT, itirazın yapıldığı tarihteki taşınmazın durumunu ve koşullarını esas almıştı. Komisyon Üyesi'nin itirazı üzerine — vergi mükellefinin itirazını geri çekmesi üzerine karşı savunma yapılmadan ilerleyen — Mahkeme, NIVT'nin hukuki hata yaptığına karar verdi: doğru tarih, itirazın kaynağı olan Bölge Değerleme Uzmanının sertifikasının tarihi olan 5 Ekim 2020'dir; bu tarihte taşınmaz, fiili durumu olduğu gibi değerlendirilmelidir — *rebus sic stantibus* (şu anki haliyle). Bu temelde, daha sonraki olaylar (işlerin başlaması planı, ihtiyati tedbir başvurusu, 2020 tarihli planlama izni kapsamında izin verilen inşa edilmemiş yedek konut) konuyla ilgisizdi; taşınmaz, fayda sahibi tarafından işgal edilen vergilendirilebilir bir mülktü; ve Vergi (Kuzey İrlanda) Kararnamesi'nin Ek 12'sinin 7. ve 12. paragrafları uyarınca 'daki sermaye değeri, yasal varsayımlara dayalı açık piyasa satış fiyatıdır; bu, gerçek iç durumdan bağımsız olarak varsayılan ortalama iç onarım durumunu da içerir. Taşınmazın, £105,000 sermaye değeri ile Değerleme Listesi'ne yeniden kaydedilmesi emredildi.[7]

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yasal değerlemenin iki ilkesi yeniden vurgulanmaktadır: tarih ilkesi — durum ve koşullar duruşma tarihinde değil, yasal tarihte sabitlenir — ve varsayım ilkesi — yasal onarım varsayımı, taşınmazın fiili iç durumunun yerine geçer. Her ikisi de kanunla belirlenen değer temelleridir, değerleme uzmanının takdirine bırakılmış kararlar değildir ve her ikisi de rakamın, bir piyasa incelemesinin ortaya koyacağı değerden uzaklaşmasına neden olabilir.

Belirlenen: tazminat başvurusu sonrasında ortaya çıkan masraflar. Aşağıdakilerin mevcudiyeti doğrulanmıştır; değerleme değil masraflarla ilgili olduğu için tek bir satırda kaydedilmiştir.

[6] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (karar O sayfadan bağlantı verilen PDF).

[7] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2` (o sayfadan bağlantı verilen karar PDF'si).

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (1. ve 2. Bölümler), Kuzey İrlanda Arazi Mahkemesi (Bay Spence), 13 Ekim ve 3 Kasım 2025: Derrygowan Road, Randalstown'da ortaya çıkan bir tazminat davasında masrafların dağılımı ve tutarı.[8]

Kapsam notları (Kuzey İrlanda). Kuzey İrlanda Yüksek Mahkemesi ve Temyiz Mahkemesi kararları bu bölüm için incelenmemiştir. Arazi Geliştirme Değerleri (Tazminat) Kanunu (Kuzey İrlanda) kapsamında 2024–2026 sayılı hiçbir karar tespit edilmemiştir; bu durum, araştırma sonucunda kaydedilmiştir, hiçbir kararın bulunmadığına dair bir beyan değildir.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Derecelendirme: yılın yöntem puanları. Arazi Dairesi'nin 2025–26 dönemine ait derecelendirme kararları tek tek küçük çaplı olmakla birlikte, toplu olarak bir kılavuz niteliğindedir. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC), £adresinde 90.000 tutarındaki, konunun kendisinin Kasım 2017'de yaptığı kiralamayı, değerleme tarihinden sonraki bir "bariz uç değer" olarak reddetti ve emsallerin değerlerini doğrusal bir yöntemle düzelterek £adresindeki 109.000 tutarına ulaştı — bu rakam, piyasa eğilimine göre daha düşük olan fiili kira bedelidir. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC), hem düzeltilmemiş değerlendirme tarihi sonrası kira bedellerini hem de yetkilinin bunlara uyguladığı düzeltmeleri reddederek, £16.000 rakamında karar kılmıştır. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC), emsallerin yardımcı olmadığı durumlarda, B kategorisi donanımının itfa edilmiş maliyetinin kira artışının ölçütü olduğunu belirtmiş ve *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) kararında, donanımlı ofislerin bir prim gerektirdiği ve emsallerin buna göre düzeltilmesi gerektiği teyit edilmiştir. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC), üç aylık donanım indirimi ve on yıla yayılan teşvikler dikkate alınarak iki depo kira bedelini £65,75 metrekare başına düşürdü, ardından nihai tutardan yüzde 12.6 indirim uyguladı. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC), £171.916 yeniden geliştirme projesi kapsamında bir depoyu £1'e kaydetti. Ve *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC), bir eğitim akademisini yüklenici esasına göre bir eğitim mülkü değildi — £191.000, mahkemenin £113.000 kararına karşı.

Gelir ve giderler, risk primi dahil: *Bay Farm Power v Prescott.* [2026] UKUT 238 (LC), 29 Haziran 2026. Anaerobik çürütücüler, gelir ve giderlere göre değerlenir; bölünebilir bakiye, işletme sermayesi dahil olmak üzere nominal sermaye katkı paylarına ve yüzde on beşlik bir risk primine bölünür: £270.000 ve £129.000. Bir mahkeme tarafından incelenmiş gelir-gider yöntemiyle yapılmış bir değerlemeyi hiç görmemiş bir değerleme uzmanı için, bu makale mutlaka okunması gereken bir kaynaktır.

Damat vergisi, bedel üzerinden değil piyasa değeri üzerinden hesaplanır: *Tower One St George Wharf v HMRC.* [2025] EWCA Civ 1588, 10 Aralık 2025. Vergi kaçırmayı önleme hükmü uyarınca, vergi yükü £30,2 milyon tutarındaki bedel yerine yaklaşık £200 milyon tutarındaki piyasa değeri üzerinden hesaplandı; £8 milyon tutarındaki vergi tahakkuku geçerli kaldı. Bir kanun, fiyatı piyasa değeriyle ikame ettiğinde, değerleme uzmanının belirlediği rakam vergi matrahı olur ve bu rakamın aşağıya doğru müzakere edilmesi mümkün değildir.

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

Bakım evleri: gayrimenkul ve şerefiye: *Nellsar v HMRC*. [2025] UKUT 164 (TCC), 2 Haziran 2025. Taşınmazlar ve şerefiye arasındaki dağılımda, taşınmazın değeri, amortismana tabi yenilenme maliyeti üzerinden değil, ticaret potansiyeli dikkate alınarak kâr yöntemine göre tanımlanabilir bir varlık olarak belirlenmelidir. Taraflar arasındaki görüş ayrılığı bunun nedenini ortaya koymaktadır: HMRC, bir bakım evinin taşınmaz değerini £1.865.000 ve şerefiyesini £75.000 şerefiye olarak belirlemiştir; vergi mükellefi ise £adresindeki taşınmazı 840.000 ve £adresindeki taşınmazı 1.100.000 olarak değerlendirmiştir. Ticarete ilişkin bir taşınmazın değeri büyük ölçüde ticari potansiyelinden *ibarettir* ve bu potansiyeli şerefiyeye aktarmak, Mahkeme'nin reddettiği paylaştırma yöntemiydi.

Belediye vergisi, kısaca. Bakımsız bir taşınmaz, makul bir onarımın ardından yaşanabilir hale gelebileceği takdirde listede kalır ([2026] EWHC 993 (Admin)); ayrıca bir ek taşınmazın ana evle tek bir taşınmaz oluşturup oluşturmadığı, geçmişte nasıl listelendiğine değil, mevcut durumdaki gerçeklere göre karar verilir ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

Kuzey İrlanda — sermaye değeri itirazları. 20 Temmuz 2026 tarihli iki Değerlendirme Mahkemesi kararı, daha önce yapılan indirimlerin — £50.000 ve £80.000 — yeterli olduğu ve bariz bir hata bulunmadığı gerekçesiyle itirazları reddetti. İskoçya Arazi Mahkemesi, söz konusu dönemde herhangi bir değerleme kararı vermedi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Derecelendirme çizgisi, karşılaştırılabilir varlık seçimi disiplininin en belirgin şekilde uygulandığı yerdir. Değerlendirilen konunun kendi kira bedeli bir kanıttır, kesin bir cevap değildir; daha sonraki tarihlere ait kanıtlar düzeltilir veya dışlanır, asla olduğu gibi kabul edilmez; ve kanıtların tükendiği durumlarda Mahkeme, tahminlere değil, maliyetlere dayanır. Aynı kurallar her türlü değerlendirme itirazında geçerlidir ve nadiren bu kadar açık bir şekilde ifade edilir.

Source — Tüm metinler Find Case Law sitesindeki resmi metinlerden alınmıştır — Espresso Rooms: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70`; Wei Xiaoli: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200`Hitchings v`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238` Shoosmiths`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588`: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224`; Dyer`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164`: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993`Robert Dyas`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383`: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163`; BNPPDS: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224`https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825

Reval2026 — konut dışı gayrimenkullerin yeniden değerlemesi duyuruldu, ardından askıya alındı. Land & Property Services, Kuzey İrlanda'daki tüm ticari taşınmazları yeniden değerlemeye alıyor ("Reval2026"), vergilendirilebilir değerler 1 Nisan 2024 tarihi itibarıyla kira değerlerine göre belirlenecek (öncül değerleme tarihi — değerlerin belirlenmesinde referans alınan tarih) ve 1 Nisan 2026'da yürürlüğe girecek yeni bir değerleme listesi hazırlanmaktadır. Maliye Bakanlığı'nın Reval2026 sayfasında şöyle belirtilmektedir: "29 Ocak 29 Ocak 2026 Perşembe günü, Maliye Bakanı John O'Dowd, Reval 2026 sürecinin askıya alındığını duyurdu."[9]

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Kuzey İrlanda'daki ticari gayrimenkul değerlemelerinde hangi listenin geçerli olacağı — ve dolayısıyla vergilendirilebilir değerin hangi önceki değerleme tarihini

[9] Department of Finance — NI Reval2026, `https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026`.

yansıttığı — bu sayının baskıya girdiği sırada, açıklanan askıya alma kararı nedeniyle henüz netleşmemiştir. Vergilendirmeyle ilgili herhangi bir analizde (gelir yaklaşımında verginin bir gider olarak değerlendirilmesi veya vergilendirilebilir değerin bir kontrol aracı olarak kullanılması gibi) hangi listeye ve değerleme tarihine dayandığı belirtilmelidir.

Belirlenenler: emlak vergisi ve bina güvenliği mevzuatı. Aşağıdakilerin her birinin varlığı doğrulanmıştır; her biri kısaca kaydedilmiştir. Ticari Emlak Vergisi (Boş Taşınmazlar İçin Yükümlülük) (İskoçya) Kanunu (asp 1; Kraliyet Onayı 7 Ocak 2026) , boş taşınmaz sahiplerinin ticari olmayan vergi ödeme yükümlülüğü hakkında hükümler içermektedir — bu, boş ticari taşınmazlar için bir sahip olma maliyeti unsurudur. Bina Güvenliği Harcı (İskoçya) Kanunu (asp 14; Kraliyet Onayı 13 Mayıs 2026) , İskoç bina güvenliği harçını getirmiştir; bu, belirli yeni binaların inşası veya bu binaları ortaya çıkaran dönüştürme çalışmalarının ardından bina denetim sürecindeki bir aşama ile ilgili olarak uygulanan bir vergidir ve elde edilen gelir, İskoç Bakanlar'a ödenir ve bu gelir, İskoç kalkınma değerlemelerinde bir maliyet kalemi olan bina güvenliği harcamalarına aktarılır; bu, aşağıda rapor edilen İngiltere ve Galler'deki bina güvenliği finansmanı davasıyla amaç bakımından paraleldir.[10]

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Kırmızı Kitap ihlalleri, parantez içindeki rakam: *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 1 Mayıs 2025. Bir ara kat kredi veren, £adresinde yer alan, 16.580.000 değerleme yapılan ve 18 Şubat 2015 tarihli kiraya verilen öğrenci konaklama tesisinin 16.580.000 değerlemesi nedeniyle dava açtı. Değerleme uzmanı, herhangi bir inceleme yapılmadığını — Red Book kurallarının ihlali — kabul etti ve arasa kirası ile kira gözden geçirme koşulları konusunda yetersiz uyarıda bulunmuştu. Bununla birlikte dava reddedildi. Mahkeme, davalı tarafın uzmanını tercih etti ve gerçek değerin £15,1 milyon olduğunu tespit etti; dolayısıyla £16,58 milyon rakamı aralık içinde yer alıyordu ve bu rakam ihmal niteliğinde değildi; görevlendirme mektubunda başka konularda da ihlaller vardı, ancak bu ihlaller "zararın nedeni" değildi. Kredi verenin kendi uzmanının, iskonto edilmiş nakit akışı yöntemine dayanan değerlemesi tercih edilmedi. Aynı taşınmazın daha önceki bir değerlemesi, £16,57 milyon olarak belirlenmiş ve bu rakam, £10.000 tutarında bir fark göstermişti.

Denetim müfettişinin £2,5 milyon: *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 16 Mart 2026. Bir değerleme uzmanı değil, fon izleme eksperiydi; bu kişinin yaklaşık £2,9 milyon tutarındaki proje tamamlanma maliyeti tahmini, £5,4 milyon tutarındaki referans değere aykırıydı ve kişinin bir çıkar çatışması vardı. £'luk kredi vermiş olan bir kredi kuruluşuna £2,5 milyon tutarında tazminat ödenmiştir. Bu dava, *Skykomish* davasının tam tersidir: güven gerçekti ve sorumluluğu doğuran da bu güvendi.

Alıcılar, kılavuz fiyatlar ve borçlunun uzmanı: *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 26 Kasım 2025. Alacaklılar, £4,75 milyon rehber fiyatla satışa çıkardılar; değerlemeler £4,6 milyon ile £5,3 milyon arasındaydı; en iyi teklif £5,025 milyondu; borçlunun uzmanı ise

[10] legislation.gov.uk — `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1`; `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14`.

£7,23 milyon dedi. Satışa engel olunmadı — eşik değer bariz haksızlıktır ve rakip bir değerleme, ne kadar yüksek olursa olsun, bu eşiği aşmamaktadır.

Kısaca belirtilmiştir. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) davası, devam eden bir davada ara karardır: 2018 tarihli bir değerleme raporunda £23,75 milyon olarak belirlenen değer, iddia edilen gerçek değer olan £16,9 milyon ile karşılaştırılmıştır; kredi-değer oranı şartına dayalı olarak yaklaşık £6,2 milyon talep edilmiştir — takip edilmesi gereken bir dava. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): Bir ipotek alacaklısının, 2017 yılı değerlemesi £2m iken, 2018 tarihli bir rapora dayalı olarak £1m'den yaptığı satış; sorumluluk tespit edildi, tazminat miktarı karara bırakıldı. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): £40m bedelle satış yapan bir ipotek alacaklısı, fiyata ek olarak elde ettiği parasal olmayan bir menfaati —£2.4m değerinde bir ana yol — hesaba katmak zorundadır; ancak iddia edilen £2m tutarındaki "fiyat indirimi" iddiası, delil yetersizliği nedeniyle reddedilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Skykomish, saklanması gereken bir davadır. Mahkeme, görev sözleşmesinde gerçek ihlaller tespit etmiştir — inceleme yapılmaması, yetersiz uyarı — ancak değerleme uzmanı yine de davayı kazanmıştır, çünkü rakamın kendisi yetkin bir değerleme uzmanının ulaşabileceği bir rakamdı ve ihlaller herhangi bir zarara yol açmamıştı. Bu durum iki yönlüdür: süreçteki bir hata, hatalı bir rakam veya bu hatadan kaynaklanan bir zarar olmadan sorumluluk doğurmaz; ancak savunulabilir bir rakam, süreçteki hatası zarara yol açmış bir değerleme uzmanını kurtaramaz.

Source — Skykomish: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031`; Eiger: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609`; Fairmont: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513`; ICG: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346`; Conditioning House: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260`; Brooke Homes: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305`. Tüm metinler resmidir.

Sat-kirala geri ve sonraki alıcı. Temyiz Mahkemesi, 23 Mart 2026 tarihinde, — yetkisiz bir satış ve geri kiralama operatörü aracılığıyla yapılan bir anlaşmanın yürürlükte olmaması nedeniyle — taşınmazın sonraki alıcısına uygulanamayacağına hükmetti: asıl sahipler, evi satın alan taraftan geri alamazlar. Mülkiyet hakkının piyasa yoluyla devredildiği noktada bu süreç sona erer.

Source — Sat-ve-geri-kirala: `https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal`. Bu madde, bu departman tarafından incelenen bir karar metnine değil, hukuki raporlara dayanmaktadır.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Yüzde on beşlik dilim: *Bratt v Jones.* [2025] EWCA Civ 562, 2 Mayıs 2025. 82 birimlik bir arsa üzerindeki opsiyon bedeli, £4.075.000 olarak belirlenmişti; hakim, doğru değerin £4.746.860 olduğunu tespit etti. İzin verilen aralık yüzde on ile on beş olarak belirlendi ve yüzde on beş kabul edildi; değerleme yüzde 14,15 düşüktü, aralığın içindeydi ve talep her iki aşamada da reddedildi. Temyiz Mahkemesi, " *Bolam*" standardını ve değerlemenin "bir bilim değil, bir sanat" olduğu tezini yeniden ifade etti.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bunu, Avrupa bölümünde rapor edilen Hollanda'daki yüzde on aralığı ve Almanya'daki yüzde yirmi sapma ile karşılaştırın. Üç hukuk sistemi, üç yol ve her birinde yüzde on ile yüzde yirmi arasında bir aralık. Bir değerleme uzmanı, yedide bir oranında hata yapsa bile İngiltere'de ihmalkar sayılmaz; beşte bir oranında hata yaparsa, muhtemelen ihmalkar sayılır. İngiliz rakamları en geniş aralığı oluşturur ve Temyiz Mahkemesi, bunun sabit bir rakam olmadığını belirtmeye özen göstermiştir.

Çok fazla şey bilen uzmanlar: *Regal BA v Zhang* . [2026] EWHC 1446 (Ch), 23 Haziran 2026. £'da 10,25 milyon ve £'da 14,75 milyon değer biçen iki uzman değerleme uzmanı, tarafların dava dosyasında ileri sürdükleri pozisyonları bildikleri için "tarafsızlıklarını yitirmiş" bulundu ve görüşlerine çok az ağırlık verildi; mahkeme, piyasanın kendi cevabı olarak yeniden satış fiyatını tercih etti. Bu mantığa göre, görüşünü oluşturmadan önce dava dosyalarını okumuş bir uzman, görüşünü zaten oluşturmuş demektir.

Kısaca belirtmek gerekirse: *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) davası, bir avukatların ihmaline ilişkin bir davadır; ancak mahkeme, rakip değerleme uzmanlarının delillerine dayanarak Eylül 2016 piyasa değerini belirlemiş ve £'in 3,875m rakamına karşı, artık değer modeli uzmanının görüşünü tercih etmiştir. Söz konusu dönemle ilgili RICS düzenleyici kararlarına ulaşılamadı — kurumun sayfaları erişime kapalıydı — ve *Jones v Kaney* türünde bir uzman dokunulmazlığı kararı bulunamadı.

Source — Bratt v Jones: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562`; Regal BA: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; Gordeno: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136`. Tüm metinler resmi kaynaklardan alınmıştır.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Kimsenin düşünmediği bir satış için indirim yok: *NI v AD.* [2025] EWHC 2997 (Fam), 31 Ekim 2025. Her iki uzman da hisse sahipliğine yüzde otuzluk bir azınlık indirimi uyguladı; mahkeme bunu reddetti, çünkü herhangi bir satış düşünülmüyordu ve indirim, hisse sahibinin asla uğramayacağı bir kaybı ölçüyordu. Aile evi için £'da 4,1 milyon üzerinde anlaşmaya varıldı, değerleme tarihi 31 Aralık 2023 olarak belirlendi ve çarpan, uzmanların orta değeri olan 8,0 olarak kabul edildi.

İzin verilen indirim: *Michael v Michael.* [2025] EWCA Civ 1668, 18 Aralık 2025. £'da 30,5 milyon değerinde bir taşınmaz şirketi hissesi — koca £'da 28,9 milyon, eş ise £'da 47 milyon demiştir — buna bir arsanın £'da 5 milyon tutarındaki geliştirme değeri, başka bir arsanın £'da 8 milyon net değeri ve £'da 3,8 milyon değerinde yüzde yirmi azınlık indirimi dahildir. Temyiz izni reddedildi. *NI v AD* ile birlikte değerlendirildiğinde, indirim, azınlık hissedarlarına ilişkin bir kural değil, hisseye ilişkin bir olgusal tespit olduğu sonucuna varılmıştır.

Wells* paylaşım ve fiyatın içinde zaten mevcut olan likidite eksikliği: *Culligan. [2025] EWFC 1, 14 Ocak 2025, ve temyiz aşamasında [2026] EWCA Civ 948, 24 Temmuz 2026. Özel bir şirketteki hisseler, fonlama turuna ilişkin kanıtlara dayanarak uluslararası değerleme standardına göre £19 milyon olarak değerlendirilmiş olup, fonlama turunda fiyatlandırma zaten yapılmış olduğu

için ilave likidite indirimi uygulanmamıştır. Temyiz Mahkemesi, hisselerin ayni olarak paylaşılmasının son çare olduğu yönünde bir ilke bulunmadığına hükmetti ve kararı, £'lik 7 milyon değerindeki evin satışı karşılığında hisselerin eşit olarak bölünmesi şeklinde değiştirdi.

Kısaca not edildi. *BS v CL* [2025] EWFC 215: €adresindeki 2,24 milyon ve €adresindeki 4,05 milyon değerindeki uzman görüşleri, €adresindeki 3 milyon değerinde bir noktada birleşti; €adresinden 6,7 milyon karşılığında satın alınan ve €adresinde 4,8 milyon olarak değer biçilen bir daire, gerçek bir kayıp olarak kabul edildi; likidite riski için 58:42 oranında bir bölüşüm yapıldı. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): £'de 3,5 milyon değerinde bir ev; mahkeme, olası bir elektrik direği kaldırma işleminin bedelini de içeren bir orta noktayı reddetmiştir. *AB v CD* [2025] EWFC 958: Bir karavan parkı şirketine ilişkin uzmanın net yükümlülük değerlemesi reddedilerek, £3,3 milyon ile £5,75 milyon arasındaki gerçek piyasa teklifleri tercih edildi; özel şirket değerlemeleri, mahkemenin aldığı deliller arasında "en kırılgan olanlardan" sayılır. *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85: £'da yaklaşık 14,9 milyon değerinde bir ev, £'da 10,5 milyon değerinde bir Portekiz villası ve £'da 16,3 milyon değerinde Rus taşınmazları; eşin emsalleri kabul edildi ve kocanın kurallara uymaması nedeniyle aleyhine çıkarımlar yapıldı.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İngiliz aile mahkemesi, bu araştırmada indirimler konusunda en şüpheci yargı organıdır. Fiyata zaten yansıtılmış olan likidite eksikliği iki kez düşülmez; satışın gerçekleşmeyeceği durumlarda azınlık indirimi reddedilir; ve piyasa teklifleri modeli geride bırakır. Mali tazminatlar konusunda görevlendirilmiş bir değerleme uzmanı , her indirimde *, bu zararı gerçekte kimin ve ne zaman üstleneceği* sorusu karşısında incelenmesini beklemelidir.

Source — NI v AD: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997`; Michael: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668`; Culligan: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1` ve `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948`; BS v CL: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215`; TF v SF: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659`; AB v CD: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958`; Kroupeeva: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85`. Tüm metinler resmidir.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Uzman karşıtı miras değerlemesi: *Key v Key.* [2026] EWHC 2098 (Ch), 14 Ağustos 2026. £'de 2 milyon olarak veraset işlemleri için beyan edilen bir taşınmaz; mahkeme, £1.650.000 tutarındaki uzman görüşünü kabul etti, uygun fiyatın boş teslimatlı açık piyasa değeri olduğu hükmüne vardı ve bağımsız bir idareci atadı. Veraset değeri, bir bulgu değil, vasiyet icracısının iddiasıdır ve kanıtlar karşısında geçersiz sayılır.

İki tarih, tek çiftlik: *Hodgson v Hodgson.* [2026] EWHC 922 (Ch), 23 Nisan 2026. Tek bir ortak uzman, bir çiftliğin değerini 20 Ekim 2020 tarihinde vefat anında £1.075.000, 12 Haziran 2025 tarihinde ise £1.250.000 olarak belirlemiştir. Talep, vasiyetnamenin yapısı nedeniyle reddedildi, ancak bu iki rakam, dört buçuk yılın bir kırsal mülke ne gibi bir etki yaptığını ve değerleme tarihinin neden her miras talimatında ilk soru olduğunu göstermektedir.

Kısaca not edildi. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): £adresindeki bir kır evi, 2019 yılında £775.000'den 800.000'e satılmış, 2021'de £972.000'e satıldı; vasiyet icra memuru £49.990,90

tutarındaki inşaat masraflarını üstlendi ve £64.500 tutarında kullanım kirası ödedi. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), [2026] EWCA Civ 894'te onanmıştır: bir konut kredisi programı kapsamında mirasın bir parçası olan £1,8 m'lik konut, senet yükümlülüğü indirilebilir — arazinin yeniden değerlemesi yapılmamıştır. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC): tatil amaçlı kiralamalar için ticari taşınmaz muafiyeti reddedilmiştir; ölüm tarihi itibarıyla birim değerlerin £290.000 ile £450.000 arasında olduğu hususu tartışmasızdır. İlgili taşınmazlar veya ortak mülkiyet indirimlerine ilişkin dönemde alınmış herhangi bir karar bulunamamıştır.

Source — Key: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098`; Hodgson: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922`; Fisher: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508`; Elborne: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59` ve `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894`; Tanner: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328`. Tüm metinler resmidir.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Bar, kira ve azınlık indiriminin uygulanmaması: *Re BS Enterprises Ltd* . [2026] EWHC 1851 (Ch), 22 Temmuz 2026. Varlığı bir bar olan ortaklık benzeri bir yapıya ilişkin haksız mağduriyet dilekçesi: £'daki mülkiyet hakkı 610.000 olarak bir yatırım ve £875.000 boş teslimat, yıllık £65.000 piyasa kirası karşısında yaklaşık £142.750 tutarında birikmiş eksik ödeme ve 24 Mart 2026 tarihinde azınlık indirimi olmaksızın satın alma bedeli. İki mülkiyet rakamı da geçerlidir: aynı bina, kiracısı olmadan yüzde kırk daha değerlidir ve hangi rakamın geçerli olacağı, mahkemenin bina ile ilgili ne yapılmasına karar vereceğine bağlıdır.

Özel satış indirimi yok: *Rued v Dormer* . [2026] EWHC 1074 (Ch), 8 Mayıs 2026. Bir arazi geliştirme ortaklığının feshinde, bir arsa, bağımsız bir yeminli değerleme uzmanı tarafından, boş teslimat esasına göre piyasa değeri üzerinden değerlenecekti; satışın piyasa yerine bir ortağa yapılmış olması nedeniyle herhangi bir indirim uygulanmayacaktı ve ortağın opsiyon hakkı yalnızca bu tam değer üzerinden kullanılabilirdi.

Kısaca not edildi. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch) kararında, taşınmaz şirketi değil, bir ticaret şirketi, aynı "yarı-ortaklık" mantığını uygulamıştır: değerleme tarihi 31 Mart 2025, £289.000, azınlık indirimi uygulanmamıştır. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) kararında, bir aile taşınmaz şirketinde haksız mağduriyet tespit edildi ve değerleme kararı ertelendi.

Source — BS Enterprises: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851`; Rued: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074`; Stevens: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231`; Taylor: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106`. Tüm metinler resmidir.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Birleşik Krallık, bu araştırmada azaltma ve özel zararlar konusundaki en kapsamlı veri setini sunmaktadır ve aşağıda yer alan kararların birçoğu, iki değer arasındaki farktan başka bir ölçüte dayanmaktadır.

84. Madde: Değiştirilmiş taahhüdün değeri. Toprak Dairesi'nin o döneme ait taahhüt değiştirme kararları, "azalma" ile "yüzde" arasındaki fark konusunda sürekli bir ders niteliğindedir. *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC) davasında, itiraz eden tarafın uzmanı, zararı £2,3 milyonun yüzde onuna — £230.000 olarak belirlemiş; karar ise £25.000 olmuştur. *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) davasında, £545.000'in yüzde 10'u yaklaşık yüzde 2,66'ya denk geldi: £15.000. *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) kararında uzmanlar sıfır ve £172.000 — taşınmaz değerinin yüzde on artı £52.000 — rakamlarını önerdiler ve her ikisi de £10.000 olarak reddedildi. *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) kararıyla, değer kaybı yerine yaşam kalitesindeki bozulma nedeniyle £10.000, £5.000 ve £3.500 tutarlarında tazminat hükmedildi; uzmanların metodolojisi desteklenmedi; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) kararında £50.000 tutarındaki tazminat, £5.000'e indirilmiştir. En az yedi başka başvuruda tazminat tutarı sıfır olarak belirlenmiş olup, *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) kararında ise bir uzmanın fidye esasına dayalı delili, basitçe ilgisiz olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Sözleşmeden muafiyet konusunda yüzde onluk genel kural, bu kuralın öne sürüldüğü döneme ait her davada Mahkeme tarafından artık reddedilmiştir. Mahkeme, fayda sağlayan arsa hakkındaki delillerden türetilen bir değer kaybı hesaplaması istemektedir ve böyle bir delil bulunmadığında, yaşam kalitesi için mütevazı bir tutar hükmedilmektedir. Bir yüzde değeri ile gelen bir uzman, yöntem ararken bir sonuca varmış demektir.

İyileştirme sonrası kalan değer kaybı: *Wilson v HB (SWA).* [2025] EWCA Civ 1360, 29 Ekim 2025. Yangın güvenliği kusurları konusunda Temyiz Mahkemesi, "artık değer kaybı ... 'ın, onarımdan sonra bile uygun bir zarar kalemi olduğunu" kabul etti — ve ardından, yanlış tarihlerde ve onarımın zaten kararlaştırılmış olmasından sonra ileri sürüldüğü gerekçesiyle £317.000 tutarındaki ek talebi reddetti. Bu ilke hâlâ geçerlidir; ancak talep reddedilmiştir.

Onarım maliyeti ve piyasanın cevabı olarak yeniden satış. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): temel kusurları, £423.243 adresindeki temel güçlendirme çalışmasıyla giderilmiş; yıkım işleminin orantısız olduğu belirtilmiştir. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): başarısız bir satın alma işlemi; hesaplamada £16,9 milyon sözleşme bedelinden £10,16 milyon yeniden satış bedeli düşülmüştür — yaklaşık £6,7 milyon — yeniden satış bedeli, mahkeme tarafından iki uzman arasında yapılan piyasa testinin güvenilirliğinin zedelendiği gerekçesiyle kabul edilmemiştir.

Knotweed ve sigorta. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39, belediyeye bildirilmeden önce gerçekleşen ihlal durumunda £2.635 tutarındaki tedavi masraflarını reddetmiş ve değer kaybı tutarı belirlenmemesine karar vermiştir. Tazminat karşılığında eski haline getirme ve yetersiz sigorta konusunda, söz konusu dönem için *herhangi bir karar verilmemiştir* : tek aday olan *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm) davası, değerleme kararı olmaksızın geçersizlik ve zaman aşımı konusunda karar verilmişti. İskoçya'nın tapu koşulları yargı yetkisi kapsamında, değer kaybına dair herhangi bir kanıt bulunmaması nedeniyle bir tazminat talebi reddedildi (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) ve herhangi bir tazminat kararı verilmedi.

Source — 84. maddeye ilişkin kararlar; hepsi "Find Case Law" sitesinde `ukut/lc` adresi altında bulunabilir: 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182 ve tazminat verilmeyen kararlar: 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121 numaralı davalarda verilen kararlar; Wilson: `https://caselaw.nati`

onalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360; Mallas: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581; Regal BA: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446; Sateeshkumar: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39; Mode Management: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035; Scott ve Allen: https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09.

Değer kaybı değil, tazminatın müzakeresi: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 Temmuz 2025 — ışık hakları (ışık irtifakı) Londra'daki Bankside Yards'da. Arbor kulesinin yıkılması veya küçültülmesine yönelik ihtiyati tedbir talebi reddedildi ve mahkeme, bunun yerine müzakere tazminatı hükmetti — tazminat, tarafların bu hakkın feragati için makul olarak müzakere edecekleri bedel üzerinden hesaplandı: £500,000, £'a 350,000 (paragraf 384; rakamlar bu şekilde verilmiştir). Yöntem, Ağustos 2019 itibarıyla varsayımsal bir müzakereye dayanıyordu ve *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 ve *Wrotham Park* kararlarında bu tür tazminatlara ilişkin içtihatlar temel alınarak gerçekleştirilmiştir. Yargıç, müteahhidin defter değeri çarpanını ve davacıların geliştirme kazancının üçte birine ilişkin taleplerini (£9,41m ve £6,59m) reddetmiştir; geliştirme kazancından yaklaşık £30–40m — £1,25m tutarında mütevazı bir pay ayırdı (58:42 oranında bölünmüş) — ve ardından bir adım geri çekilerek rakamları £500,000 ve £350,000 olarak düzeltti. Davacıların dairelerinin değerindeki azalma, obiter (kararın bir parçası olarak değil, yanı sıra), sadece £60,000 ve £20,000 olarak belirlendi; tazminat tutarı, bu azalmanın yaklaşık sekiz katıydı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu davanın değerleme açısından temel noktası, mahkemenin değer kaybının zararı ölçmek için bir kriter olarak kabul edilmesini reddetmesidir. Burada iki farklı miktar söz konusudur: ihlalin, davacının taşınmazlarının değeri üzerindeki etkisi ve hakkın feragat edilmesinin müzakerelerde sağlayacağı bedel — ikincisi, davacının kaybından ziyade geliştiricinin kazancına dayalıdır. Işık hakkı konusunda görevlendirilen bir değerleme uzmanı, bu ikisinden hangisinin talep edildiğini bilmelidir; çünkü bu olayda bu iki tutar arasında yaklaşık sekiz kat fark vardı ve değer kaybı rakamı — yani alışılagelmiş değerleme yöntemi — tazminat tutarının hesaplanmasında esas alınmamıştı.

Source — https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724.

Masraflar, 5 Mart 2026. [2026] EWHC 484 (Ch) sayılı kararda yalnızca masraflar konusunda hüküm verilmiştir. Kararda, faiz üzerinde mutabık kalınarak, 2025 Temmuz tarihli kararlarla ilgili olarak £397.484,64 ve £567.835,21 tutarlarında hüküm verildiği belirtilmektedir — £350.000 ve £500.000 tutarları faiziyle birlikte — her biri £3 milyonu aşan taleplere ve dava öncesi tekliflere karşılık olarak £23.000 ile £36.000.

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (masraflar), [2026] EWHC 484 (Ch), resmi metin: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484.

Kira değeri üzerinde belirleyici bir faktör olarak iyileştirme maliyetleri: 2022 Bina Güvenliği Kanunu'na ilişkin davalar. 8 Temmuz 2025 tarihli iki Temyiz Mahkemesi kararı, 2022 Bina Güvenliği Kanunu kapsamında bina güvenliği iyileştirme maliyetlerinin dağılımını ele almaktadır:: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 ve *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. *Hippersley Point* davasında mahkeme, çoğunlukla (Nugee ve Holgate LJJ; Newey LJ bu gerekçeyle muhalefet etti) Kanunun Ek 8'in 9. paragrafının sınırını 28 Haziran 2022 olarak belirledi: halihazırda ödenmiş olan hizmet ücretleri etkilenmez, ancak bu tarihten itibaren ilgili türden hiçbir ücret ödenmeyecektir; altta yatan masrafların daha önce gerçekleşmiş olup olmadığına bakılmaksızın. Ev sahibinin

temyiz başvurusu reddedildi. Birleşik Krallık Yüksek Mahkemesi, 6 Kasım 2025 tarihinde her iki davada da, yalnızca geriye dönük uygulama gerekçesiyle temyiz izni vermiştir (UKSC 2025/0156 ve 2025/0157); *Adriatic* davası 18 Kasım 2026 tarihinde duruşmaya alınacaktır.

İnşaat sorumluluk kararları hakkında: *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd* [2026] EWHC 789 (TCC) (Teknoloji ve İnşaat Mahkemesi) davasında, Constable J tarafından 1 Nisan 2026 tarihinde verilen kararlar, sorumluluğun tespit edilmesinden önce verilen önleyici kararları da içermektedir; buna karşılık bkz. *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd* [2025] EWHC 434 (TCC) davasıyla karşılaştırınız; bu davada, Kanunun 132. maddesi uyarınca verilen bilgi talepleri reddedilmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. İyileştirme maliyetlerinin tahsisi artık kiralama değerinin aktif bir belirleyicisidir. Kusurlu bir binanın iyileştirme maliyetini nihai olarak kimin üstleneceği — kiracı, ev sahibi, geliştirici veya müteahhit — bu davada madde madde karara bağlanmaktadır ve geriye dönük uygulama sorunu şu anda Yargıtay'ın önünde bulunan geriye dönük uygulama meselesi, hangi geçmiş maliyetlerin kiracılardan uzaklaştırılabileceğini belirlemektedir. Etkilenen bir dairenin veya bloğun değerlemesinde, iyileştirme sorumluluğuna ilişkin varsayımların belirtilmemesi, önemli bir belirsizliği açıkça ortaya koymamak anlamına gelir.

Source — legislation.gov.uk — 2022 Bina Güvenliği Kanunu, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`; kararlar, `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`.

Neyin "bina" olarak kabul edildiği ve kime ön satın alma hakkı tanındığı. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (Temyiz Mahkemesi, 13 Mart 2026) davasında, ev sahibi ve kiracı ilişkilerine ilişkin 1987 tarihli Kanunun 5(3) maddesi uyarınca kiracıların ön alım hakkının hangi birim üzerinden geçerli olacağı sorusu gündeme gelmiştir : "bina", işlevsel olarak bütünleşmiş yapı kabuğudur; dolayısıyla A bloğu, B, C ve E bloklarından ayrı durmaktaydı. Bu tanım, yasal hakkın —ve bunun değerlemesinin— uygulanacağı varlığı belirler.

Source — *SGL 1*, resmi metin: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267` ve rapor: `https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article`.

Kömür kaynaklı çöküntü talepleri bir kez ve kesin olarak sonuçlandırılan davalar değildir: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority* . [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, Bay A Oswald FRICS ve Bayan D Lovell, 17 Nisan 2025. Diageo'nun Bonnybridge'deki gümrük antreposu viski olgunlaştırma depolarında iki depoda çökme ve bir çukur oluşmuştur. Diageo, 1991 Kömür Madenciliği Çöküntüleri Kanunu'nun 40. maddesi uyarınca, Kurum'un 2. madde kapsamında düzeltici önlemler alması gerekip gerekmediğinin belirlenmesi için başvuruda bulunmuştur; 3. madde uyarınca bir hasar bildirimi 12 Mayıs 2020 tarihinde veya bu tarihte tebliğ edilmiştir. Zaman aşımı konusundaki ön duruşmada Mahkeme, 2009'dan önce meydana gelen hasara ilişkin düzeltici önlem talebinin zaman aşımına uğradığına hükmetti — bildirim, hasardan altı yıldan fazla bir süre sonra tebliğ edildiği için — ancak 2017'deki hasar ve çöküntü ile ilgili başvurunun devam etmesine izin verdi; çünkü üzerinde mutabık kalınan olgusal varsayıma göre bunlar zaman aşımına uğramamıştı. Mahkeme, 1 Ekim 2025 tarihli masraf notunda ([2025] LTS 23), duruşmadaki argümanların "tek zarar" argümanına — talebin tek ve kesin bir zarar olarak değerlendirilmesi gerekip gerekmediğine — odaklandığını kaydetmiştir; bu konuda başvuru sahipleri haklı bulunmuş ve başarıyı kısmi olarak değerlendirerek, Diageo'ya duruşma masraflarının ücreti de onaylanarak,

ödenmesine karar vermiştir.[11]

Değerleme uzmanları için sonuçlar. 1991 Kanunu kapsamındaki çökme giderme çalışmaları, Kömür Otoritesi'nin yasal bir yükümlülüğüdür; bir piyasa işlemi değildir ve karar, ardışık hasar olaylarının ayrı ve zamanlamaları farklı taleplere dayanak oluşturabileceğini kabul etmektedir. Eski kömür madenleri üzerinde bulunan bir varlık için değerlemeyle ilgili sorular, hangi hasarın Kurumun masrafları karşılanarak giderilebileceği ve bildirimin zamanında yapılıp yapılmadığıdır: eski, fark edilmeyen bir hasar olayı masrafın olduğu gibi kalmasına neden olabilirken, yeni bir hasar süreyi yeniden başlatır. "Kömür çökmesi riski"ni tek bir iskonto faktörü olarak ele alan bir değerleme, bu kararın tarihe bağlı olduğunu gösterdiği yükümlülükleri birbirine karıştırmaktadır.

Kapsam ve tamamlanma durumu

- **Kaynak Bilgisi**. Bu bölüm, editör tarafından sağlanan ve birincil kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmış bilgileri içermektedir. 1. Sayıdaki "Birleşik Krallık" ile ilgili içerik, Birleşik Krallık açısından bu bölümle geçersiz kılınmıştır.

- **İskoçya ve Kuzey İrlanda**. Artık yukarıdaki kendi bölümlerinde ele alınmaktadır (İskoç Arazi Mahkemesi tazminat kararları ve zorunlu satın alma reform programı; Kuzey İrlanda Arazi Mahkemesi tazminat ve değerlendirme kararları). Orada belirtildiği üzere, Arazi Değerleme Temyiz Mahkemesi ve Kuzey İrlanda yüksek mahkemeleri incelenmemiştir.

- **Mülkiyet hakkı kazanma oranları**. MHCLG'nin erteleme ve sermayeleştirme oranlarına ilişkin istişaresi 21 Ekim 2026'da sona erecektir; 2024 Kanunun değerleme hükümleri için herhangi bir başlangıç tarihi belirlenmemiştir. Takip edilecektir.

- **Bekleyen temyizler**. *ARC Time* davası Temyiz Mahkemesi'nde görülmektedir (izin, ikincil bir kaynak tarafından rapor edilmiş olup, yukarıda belirtilmiştir); Bina Güvenliği Kanunu kapsamındaki temyizler Birleşik Krallık Yüksek Mahkemesi'nde görülmekte olup, *Adriatic* davası 18 Kasım 2026 tarihinde görülmek üzere listelenmiştir.

- **Mahkemeler**. Yüksek Mahkeme (Arazi Dairesi) kararları metin boyunca rapor edilmiştir. Birinci Derece Mahkeme (Tuşunmaz Dairesi) kararlarına ilişkin bu bölümde herhangi bir inceleme yapılmamıştır.

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`; expenses note, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a`. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

Norveç, İsviçre ve Ukrayna'nın da dahil olduğu Avrupa Birliği'ndeki Son Mahkeme Kararları

Araştırmaya dahil edilen üye devletlerin ulusal dillerinden İngilizceye yapay zeka ile çevrilmiştir

Çevrilen her bir öğe, kullanım noktasında işaretlenmiş ve orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/nebcv492

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen ülkeler — Avrupa Birliği üye ülkeleri, bunların arasında İrlanda ile Norveç, İsviçre ve Ukrayna — ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölüm, bu sayı kapsamında incelenen Avrupa Birliği üye devletlerini ve bu devletlerin arazideki hakların değerlemesine ilişkin ulusal mevzuatını kapsamaktadır; burada "haklar", esas olarak kamu-

laştırma (kamulaştırma) ve bunun karşılığında ödenecek tazminat ile birlikte yasal ve vergilendirme amaçlı değerleme, değer artışı ve taşınmaz vergilendirmesi için kullanılan tahakkuk değerleri ele alınmaktadır. İrlanda Cumhuriyeti bir üye devlettir ve bu bölümde ele alınmaktadır; aşağıda Romanya bölümü içinde ele alınan Moldova ise bir üye devlet değildir. Birlik üyeliğinin bu alan için ne anlama geldiği ve ne anlama gelmediği — ve bu ortak çerçevenin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamındaki daha geniş güvenceyle nasıl ilişkili olduğu — giriş bölümündeki özetinde ele alınmıştır ve burada tekrarlanmayacaktır.

Maddelerin çoğu üye devletin kendi dilinde okunmuş olup, kullanım yerlerinde belirtilmiş ve orijinal dildeki kaynaklarına bağlantı verilmiştir; bunlardan birkaçı İngilizce olarak okunmuştur. Materyaller, birincil kaynaklarla — resmi gazeteler ve ilgili mahkemelerin veya bakanlıkların kendi metinleri — karşılaştırılarak doğrulanmıştır; tek bir kaynağa veya ikincil kaynağa dayanan bilgiler ise bulundukları yerlerde işaretlenmiştir.

Üyelik. Norveç, İsviçre ve Ukrayna, Avrupa Birliği üyesi değildir. Norveç, Avrupa Ekonomik Alanı aracılığıyla, İsviçre ise ikili anlaşmalar yoluyla iç pazara katılmaktadır; bu nedenle burada yer alan mevzuatın büyük bir kısmı bu ülkeler için de geçerlidir; Ukrayna ise aday ülke statüsündedir ve Ortaklık Anlaşması uyarınca mevzuatını AB mevzuatına yakınlaştırmakla yükümlüdür. Aşağıda Romanya ile birlikte ele alınan Moldova da aynı şekilde aday ülkedir. Üye devletler gibi bu ülkelerin tümü de Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraftır. Bir hükmün yalnızca üye ülkeler için bağlayıcı olan bir hukuki belgeye dayandığı durumlarda, bu durum belirtilmiştir.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Avrupa, diğer bölgelerden farklı bir şekilde raporlanmaktadır ve bunun nedeni kullanılan kaynaklarda yatmaktadır. Bu ülkelerin çoğu tazminat kurallarını kanunlarda yayınlamakta ve içtihatlarını nadiren ya da ücretli erişim arkasında paylaşmaktadır; bu nedenle doğrulanabilen unsurlar şunlardır: önlem, tarih, rakamı belirleyen kurum ve yasanın dikkate alınmamasını öngördüğü hususlar. Bu nedenle, aşağıdaki ülke incelemeleri esas olarak kanunlara dayalıdır; sekiz başlık altında ayrı ayrı ele alınmak yerine bir bütün olarak ele alınmış ve söz konusu döneme ait kararlar, her birinin ait olduğu çerçeveye yerleştirilmiştir. Bir raporda herhangi bir karar bulunamadığı belirtiliyorsa, bu, yayınlananlar hakkındaki bir bulgudur, dava konusu olanlar hakkında değildir.

Almanya — bir idari değerin geri çekilmesi gerektiğinde

Almanya, tamamen kanunla düzenlenmiş bir yasal değerleme altyapısına sahiptir ve söz konusu dönemde, ülkenin en yüksek mali mahkemesi, bu yazının tamamını kapsayan şu soruya ilişkin bir karar vermiştir: İdari bir formülle belirlenen bir değer, vergi mükellefinin kanıtlayabildiği değerden saptığında ne olur?

Altyapı. *Baugesetzbuch* adresindeki 192 ila 199. maddeler çerçeveyi oluşturmaktadır. 194. madde, *Verkehrswert* — piyasa değeri tanımlamaktadır. 195. madde, *Kaufpreissammlung* adlı, satın alma fiyatlarının derlendiği bir kayıt defterinin tutulmasını zorunlu kılar; bu kayıt, sistemin gerçekleştirdiği her işlemin kanıt temelini oluşturur. 196. madde, *Bodenrichtwerte* adresinde yer alan standart arazi değerlerinin belirlenmesini ve yayınlanmasını öngörür. Bu çalışma, verileri kamuya açık olan *Gutachterausschüsse* adresindeki yasal uzman komiteler tarafından yürütülür. adresindeki yasal uzman

komiteler tarafından yürütülür.

2021 tarihli ve 1 Ocak 2022'den itibaren yürürlükte olan *Immobilienwertermittlungsverordnung* (ImmoWertV, federal değerleme yönetmeliği), daha önce ayrı ayrı kılavuzlar halinde bulunan düzenlemeleri tek bir yönetmelik altında birleştirmiştir. Yönetmeliğin 10. maddesinde belirtilen "*Grundsatz der Modellkonformität*" (model uygunluğu ilkesi), yetkili makamları ve Gutachterausschüsse'leri doğrudan bağlayıcı nitelikte olup, komite verilerini kullanan özel değerleme uzmanlarını da dolaylı olarak ilgilendirir: "*Bodenrichtwerte*" veya diğer komite verilerini kullanan bir değerleme uzmanı, bu verilerin elde edildiği ImmoWertV kurallarına uymak zorundadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki özellik öne çıkmaktadır. Birincisi, zorunlu fiyat toplama uygulamasıdır: Her işlem fiyatının kanun gereği toplandığı ve türetilmiş biçimde kullanıma sunulduğu bir yargı bölgesi, altyapı düzeyinde, aksi takdirde emsal örnek seçimi sürecinin karşı karşıya kaldığı kanıt sorununu çözmüştür. İkincisi ise model uyumu olup, bu durum modelin kendisini sınırlamaktadır: bir varsayım seti üzerinden türetilen veriler, başka bir varsayım seti için kullanılamaz. Komitenin belirlediği arazi değerini alıp buna kendi amortisman veya sermayeleştirme varsayımlarını uygulayan bir değerleme uzmanı, bu ilkeye göre, içsel olarak tutarsız bir rakam ortaya koymuş olur. Bu tutarsızlığın yalnızca metodolojik bir kusur değil, aynı zamanda hukuki bir kusur olduğu, bu bölümün bir kararı değil, bir çıkarımdır — bu çıkarım, en azından aşağıda *Vergilendirme* başlığı altında tartışılan yasal "daha düşük değer kanıtı" (*Nachweis*) bağlamında savunulabilirlikte değerlendirilmektedir.

BVerwG 10 C 3.25 — bir değer düşüklüğü, başka bir yerde kullanımla giderilemez. 26 Mart 2026 tarihinde Bundesverwaltungsgericht, doğa koruma kısıtlamasına tabi bir malikin, sırf arazinin geri kalan kısmında kullanımın devam edebileceği gerekçesiyle, arazinin bir kısmının tazminatsız değer düşüklüğünü kabul etmek zorunda olmadığına hükmetmiştir. Bu gerekçe, her kısmi kısıtlama davasında ortaya çıkan bir soruya Almanya'nın verdiği yanıttır: Taşınmaz, bir kısmındaki yükün diğer kısmındaki serbestlikle dengelenmesi için bir bütün olarak mı değerlendirilmelidir, yoksa her bir kayıp ayrı ayrı hesaplanacak şekilde parça parça mı değerlendirilmelidir? Mahkeme, ikinci görüşü benimsemiştir .

BVerwG 11 A 21.24 — önce zilyetlik, sonra tazminat. 23 Temmuz 2025 tarihli karar, § 44b EnWG uyarınca bir 110/380 kV hat için erken zilyetliğe (*vorzeitige Besitzeinweisung*) izin vermiş olup, tazminat konusu daha sonraki *Entschädigungsverfahren* aşamasına bırakılmıştır. Değerleme açısından önemli olan tarih şudur: teslim alma işleminin, tazminat davasının görülmesinden yıllar önce gerçekleşmesi durumunda, değerleme uzmanı, kanunun hangi piyasanın dikkate alınmasını öngördüğünü açıkça belirlemelidir; bu piyasa, duruşma tarihindeki piyasa değildir.

Hambach Açık Ocak Madeni — gerekçesini aşan bir amaç. 24 Temmuz 2026 tarihinde Münster Yüksek İdare Mahkemesi (21 D 84/24.AK) BUND'un, altında artık kömür çıkarılmayacağına göre Hambach açık ocak madenindeki çayırının 2018'de yapılan kamulaştırmasının kaldırılmasına yönelik davasını reddetti. Kamulaştırmanın amacı terk edilmemişti: bu hiçbir zaman sadece kömürle ilgili olmamıştı ve madenin yeniden ıslahını da kapsıyordu — planlanan gölün setleri için gerekli toprak. Temyiz izni reddedildi ve BUND, Ağustos sonunda " *Nichtzulassungsbeschwerde* " başvurusunda bulundu. Karar, kamulaştırmanın geçerli olup olmadığına ilişkindir; kararda tazminat veya değer konusuna değinilmemiştir.

BVerwG 8 C 12.23 — "*Entgelt*" niteliğinde olmayan bedel. Varlık Yasası (Vermögensgesetz) kapsamında yürütülen iade davasında, 2024 yılında karara bağlanan ve 2 Eylül 2025 tarihinde verilen *Anhörungsrüge* kararında, mahkeme, devredilen malın *Entgelt* olmadığını — yani karşılık olmadığını belirtmiştir. Bir devrin bedelinin ödenip ödenmediği ve neyin ödeme olarak kabul edileceği, herhangi bir değerleme kadar doğrudan iade kararını belirler.

BVerwG 11 A 5.24 — ruhsat, yatak değil. Bir deniz kumu ve çakıl sahası üzerindeki madencilik izni (*bergrechtliche Bewilligung*) kablo güzergâhlarıyla kesiştiği durumlarda, 15 Ocak 2025 tarihli kararda tazminat temelinin, projenin izin değerinde neden olduğu azalma olduğu — maden yatağının kendisinin *Verkehrswert* değeri olmadığı belirtilmiştir. Davacı, yaklaşık 255 hektarlık bir alanı — yaklaşık 420 hektarlık bir alanın yaklaşık yüzde altmışı kadar) bir alanı kullanılamaz hale getirilmiş olarak belirtmiş ve yatağın değerini talep etmişti; mahkeme, çıkarma maliyetlerinin ve çıkarmanın hukuki ve fiili risklerinin olağan kesintiler olduğunu ve VwVfG'nin § 74(2) maddesinin üçüncü cümlesinin herhangi bir *Übernahmeanspruch* hakkı vermediğini belirtmiştir. Alınan şey, çıkarma hakkıdır ve çıkarma hakkı, önündeki tüm engeller aşıldıktan sonra çıkarmadan elde edilecek net değer kadardır.

VGH Mümünchen 8 ZB 26.146 — yataklar ancak piyasa bunları dikkate alırsa dikkate alınır. Bavyera mahkemesinin 17 Mart 2026 tarihli *Leitsatz* kararı, bu döneme ait Avrupa literatüründe bu konuyu en net şekilde ortaya koyan açıklamadır. Çakıl, kum ve kil, *Grundstücksqualität* adresinde yer alan BayEG'nin 10. maddesi uyarınca, yalnızca *Grundstücksverkehr* bu malzemeleri zaten fiyatlandırmışsa ve çıkarılması nesnel olarak mümkün, öngörülebilir bir süre içinde gerçekleştirilebilir ve yasal olarak engelsiz ise. Kamulaştırma makamının daha sonra çakılı kendisinin çıkarmış olması — burada bir otoyol tutma havzası için — konuyla ilgisizdir: "nur, was dem Kläger genommen worden ist", yalnızca davacıdan alınan şey. €12.033 tutarındaki tazminat onandı; satın alma teklifi, 2015 tarihli bir çerçeve değerleme raporuna dayanmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Son iki karar, her yerde maden ve geliştirme potansiyelinin gerektirdiği, ancak nadiren sağlanan bir disiplini ortaya koymaktadır. Gizli bir kullanım, ancak üç koşulun aynı anda sağlanması durumunda değere dahil olur — piyasa bunun bedelini öder, çıkarma işlemi fiilen gerçekleştirilebilir ve yasalar bunu yasaklamaz — ve değere dahil olduğu durumlarda, bu, gerçekleştirilme maliyetinden arındırılmış olarak gerçekleşir. İdarenin kendi sonraki davranışları, bu üç koşulun hiçbiriyle ilgili bir kanıt sunmamaktadır.

Source — BVerwG 10 C 3.25, NWB veri tabanı (Almanca olarak okunabilir): `https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/`; BVerwG 11 A 21.24 (Almanca): `https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976`; OVG Münster, 21 D 84/24.AK, mahkemenin 24 Temmuz 2026 tarihli basın açıklaması (Almanca; karar metni bulunamadı): `https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php`; daha sonraki *Beschwerde*, WDR raporu (Almanca): `https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html`; BVerwG 8 C 12.23, resmi karar metni (Almanca): `https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0`; BVerwG 11 A 5.24, resmi karar metni (Almanca): `https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0`; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (resmi PDF, Almanca): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False`.

İsveç — piyasa değerini kasıtlı olarak aşan bir önlem

İsveç'te, yasal düzenlemeler uyarınca ve belirtilen gerekçelerle piyasa değerinden daha yüksek bir seviyeden yola çıkmaktadır.

Kamulaştırma Kanunu'na 2010 yılında yapılan değişiklikler. *expropriationslagen*'in 4. Bölümü, Prop. 2009/10:162 (Prop., *önerge*, bir İsveç hükümeti tasarısı) uyarınca 1 Ağustos 2010 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişikliklerle revize edilmiştir. Burada üç değişiklik önemlidir.

Piyasa değerinin **yüzde yirmi beş** üzerinde **genel** bir **kâr payı** eklenmiştir; bu, taşınmazın piyasa değeri üzerinden ya da sadece bir kısmı kamulaştırıldığında piyasa değerindeki kayıp üzerinden hesaplanmıştır. Belirtilen amaç, değerlemenin doğruluğu değildi. Amaç, mal sahibinin taşınmazını *istem dışı olarak* kaybettiği gerçeğine ağırlık vermek ve bir adaletsizlik hissini ortadan kaldırmaktı — kamulaştırmanın keyfi bir işlem olarak algılanmamasını sağlamaktı.

Hoşgörü kesintileri kaldırılmıştır. Artık kamulaştırma tazminatından ya da Çevre Kanunu kapsamında çevresel zarara ilişkin tazminattan, "*toleransavdrag*" — yani, mal sahibinin tazminat almadan katlanması beklenen zarar ölçüsünde tazminatı azaltan hoşgörü kesintisi — yapmak mümkün değildir.

Beklenti değeri devreye sokuldu. Tazminat, piyasa değerine daha yakın hale getirildi ve artık, taşınmazın daha önce izin verilmeyen yeni bir kullanım amacına izin verileceğine dair beklentilere bağlı olan piyasa değerinin o kısmını da içeriyor.

Özellikle, mevzuatta *piyasa değeri ile ilgili herhangi bir tanım* yer almamaktadır. Olası değerleme yöntemleri hazırlık belgelerinde ele alınmaktadır ve bu yöntemler arasından yapılacak seçim, her bir vakanın koşullarına göre belirlenmelidir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Üç nokta var ve bunlardan ilki, akılda tutulması gereken nokta.

Ek ücret bir değerleme düzeltmesi değildir ve bu şekilde değerlendirilmemelidir. Değerleme uzmanının ortaya koyduğu sonuç piyasa değeriidir; yüzde yirmi beşlik oran ise, taşınmazın gerçek değeriyle hiçbir ilgisi olmayan bir nedenden ötürü yasa gereği buna eklenir. Değerleme uzmanı, görüşüne prim katını da dahil ettiğinde, her iki bileşeni de yanlış tanımlar — ve piyasa değeri olmayan bir rakam ortaya koyarken buna piyasa değeri adını verir. Yasal veya adalet ilkesine dayalı bir ek tutarın piyasa rakamının üzerine eklendiği durumlarda, bu iki tutar ayrı ayrı raporlanmalı ve etiketlenmelidir.

Beklenen değer, yasal bir çerçeve içinde ele alınan "en yüksek ve en iyi kullanım" meselesidir. Piyasanın, şu anda izin verilmeyen bir kullanımın ileride izin verileceği umudu karşılığında bir bedel ödeyeceği durumlarda, bu artış tazmin edilebilir. Bunu nicel olarak belirlemek, bir planlama sonucunun olasılığı ve zamanlaması hakkında bir görüş gerektirir; bu görüş, bir alıcının bu olasılık için ne kadar ödeyeceği şeklinde ifade edilir — bu, mevcut kullanımın değerlendirilmesinden farklı bir işlemdir ve talimatta belirtilmesi gereken bir husustur.

Yasal bir tanımın bulunmaması kasıtlı bir tercihtir ve Almanya ile olan karşıtlık bu konuda aydınlatıcıdır. Her ikisi de olgun bir değerleme mesleğine sahip Avrupa medeni hukuk sistemleri kapsamındadır. Almanya, yöntemi yasallaştırmıştır: ImmoWertV, resmi makamlar ve komiteler için bağlayıcıdır ve modele uygunluk ilkesi, komite verilerini kullanan özel uzmanları da kapsar. İsveç ise standardı belirtmekle birlikte ne "piyasa değeri" terimini ne de bunu belirleme yöntemini tanımlamakta; her ikisini de vakanın koşullarına ve hazırlık belgelerine bırakmaktadır. Bu iki ülke arasında çalışan bir değerleme uzmanı, Almanya'da metodolojik bir sapmanın hukuki bir kusur oluşturabileceğini, İsveç'te ise yöntemin, uzman tarafından gerçeklere dayalı olarak gerekçelendirilmesi gerektiğini anlamalıdır.

Kaynak — Swedish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Prop. 2009/10:162

Ersättning vid expropriation ve Riksdag Sivil Komitesi raporu 2009/10:CU21, `https://lagen.nu/prop/2009/10:162`

Fransa — iki randevu ve taşınmak için yapılacak bir ödeme

Ana tazminat ve iki tarihi. *indemnité principale*, kamulaştırılan taşınmazın *valeur vénale*'sini temsil eder — genellikle, mal sahibinin normal piyasa koşullarında eşdeğer bir taşınmazı geri satın almasına yetecek bir meblağ olarak açıklanır. Kamulaştırma Kanunu'nun (Code de l'expropriation) L. 322-2. maddesi bu tarihi belirler: değer, ilk derece kararının verildiği tarihteki değer olarak kabul edilir.

Ancak taşınmazın *kullanım* amacı farklı bir tarihte belirlenmiştir. Aynı madde L. 322-2 uyarınca, yalnızca kamu soruşturmasının başlamasından bir yıl önceki tarihteki taşınmazın fiili kullanımı dikkate alınabilir. Benzer taşınmazların yakın zamandaki satışlarıyla karşılaştırmalı değerlendirme, maddenin metninden ziyade kamulaştırma mahkemelerinin yerleşik uygulamasıdır.

Makale, terimlerin göz ardı edilmesiyle sona eriyor. Taşınmazın niteliği ne olursa olsun, satış kayıtlarında yer alsa bile, referans tarihten itibaren şu nedenlerle meydana gelen değer değişiklikleri dikkate alınamaz: inşaat çalışmalarının duyurulması, arazi kullanım kurallarında değişiklik olasılığı veya soruşturmadan üç yıl içinde gerçekleştirilen kamu işleri nedeniyle meydana gelen değer değişiklikleri dikkate alınmaz. Metinde "*changements de valeur* " (değişiklikler, artışlar değil) ifadesi yer almaktadır; dolayısıyla kural her iki yönde de geçerlidir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Fransa, değer belirleme tarihini kullanım tarihinden ayırır ve bu ayrım genellikle iki gerekçeyle açıklanır. *Değer belirleme tarihi* geç bir tarihtir — karar — böylece mal sahibi gecikmeden zarar görmez ve varlığı o andaki piyasa koşullarında yenisiyle değiştirebilecek yeterli bir tutar alır. *Taşınmazın durumu*, soruşturmadan bir yıl önce dondurulur; böylece mal sahibi, — kamuya ait proje — ABD uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı altında tartışılan — bilindiğinde ve yetkili makam, kendi projesi nedeniyle ortadan kalkan bir kullanımdan fayda sağlayamaz. Son paragraf bu mekanizmayı tamamlar: fiyatları duyurulan çalışmaları zaten yansıtan emsaller, planın varlığının kanıtıdır ve düzeltme yapılmalı ya da dikkate alınmamalıdır.

Dolayısıyla, bir Fransız talimatında, belirli bir geçmiş zamanda sahip olduğu durum ve kullanım şekline göre bir taşınmazın bugünkü fiyatlar üzerinden değeri talep edilmektedir. Taşınmazı şu anki haliyle değerleyen bir değerleme uzmanı, kimsenin sormadığı bir soruyu cevaplamış olur.

indemnité de remploi ( ) R. 322-5 sayılı madde, yeniden yatırım masrafları için ek bir tutar öngörmektedir. Uygulamada uygulanan azalan ölçek — €5.000'e kadar yüzde yirmi, €15.000'e kadar yüzde on beş, bu tutarın üzerinde yüzde on — maddenin metninden ziyade yerleşik bir uygulamadır. Mülk sahibi, kamu yararı ilanı öncesindeki altı ay içinde taşınmaz zaten piyasada satışa sunulmuş değilse, fiilen herhangi bir şey geri satın alsa da almasa da tazminat ödenir. Ek tazminat taleplerinde bulunulabilir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. İsveç'teki kâr marjı gibi, bu da bir değerleme düzeltmesi değildir ve nedeni de aynıdır: hiçbir şey yeniden yatırılmamış olsa bile ödenmesi gereken bir tutardır; dolayısıyla gerçekten katlanılan bir maliyetin ölçüsü olamaz. Bu, işlem yapmaya zorlanılma durumunu telafi eder. Mülkün zaten satışta olduğu istisna durumu bu hususu tam olarak doğrulamaktadır — satmayı seçmiş bir malik, hiçbir şeye zorlanmamaktadır ve bunun karşılığında hiçbir şey almamaktadır.

Cass. 3e civ., 9 Ekim 2025 — sessiz malik. º 24-12.637 sayılı kararda Yargıtay, mal sahibinin duruşmaya katılmaması durumunda bile, hakimin kamulaştırıcı tarafın teklifinden daha fazla bir tutarı, *commissaire du gouvernement* tarafından önerilen rakama kadar hükmedebileceğine hükmetmiştir. Sessizlik, tazminatı kamulaştırma makamının teklif ettiği tutarla sınırlamaz — bu, gerçekten önemli bir ağırlığa sahip bir kuraldır; zira duruşmaya gelme olasılığı en düşük olan mal sahipleri, bir değerleme uzmanına talimat verebilecek durumda olmayanlardır. Rakamlar bunun ne kadar değerli olduğunu gösteriyor: 3.819 €tutarındaki teklif ve yeniden yatırım için 763.80 €tutarındaki meblağ, 10.830 €tutarındaki tazminat ve 1.874.50 €tutarındaki meblağa dönüştü.

Cass. 3e civ., 12 Mart 2026 — emir uyarınca yapılan işler spekülatif değildir. Kamulaştırma öncesinde yapılan yenileme çalışmaları, *travaux spéculatifs* — tazminatı şişirmek amacıyla yapılan iyileştirme — idari emir kapsamında gerçekleştirilmişse. Aradaki ayrım, kamulaştırmayı öngörerek iyileştirme yapan bir malik ile yetkililerin talebi üzerine iyileştirme yapan bir malik arasındadır ve sadece ilki dikkate alınmaz .

Cass. 3e civ., 23 Ekim 2025 — bir ZAD'deki referans tarihi. 24-15.040 sayılı karar, bir *zone d'aménagement différé* veya ön alım bölgesi içindeki *date de référence* ile ilgilidir ve Caen'e geri gönderilmiştir. Ön alım rejiminin yıllardır yürürlükte olduğu durumlarda, belirleyici tarih, mülkün devralınmasından çok önceye ait olabilir ve bu tarihteki piyasa koşulları artık mevcut olmayabilir.

Kısaca not edildi. 2025 yılına ait üç diğer karar, tedbirden ziyade uygulamanın işleyişiyle ilgilidir: CE 22 Temmuz 2025, nº 501042, derhal icra konusunda; Cass. 5 Haziran 2025, nº 23-21.852 mirasçıların arama süreci hakkında; ve Cass. 28 Mayıs 2025, nº 23-19.940, parsel sınırlarını değiştiren kısmi kamulaştırma için önceden bir ölçüm belgesinin (*procès-verbal d'arpentage*) gerekli olması nedeniyle kamulaştırma kararını iptal eden. Hacimsel parseller konusunda yılın en yetkili kararı, Üçüncü Daire'nin 20 Mart 2025 tarihli, nº 25-70.001 görüşüdür: malikin, Kentsel Planlama Kanunu'nun L. 311-2'si uyarınca "à , bir mülkün hacimlere göre düzenlené " bir kısmına "ne s'applique pas" — bu durum, bir parsel yerine bölünmüş bir hacmin değerini belirlemesi istenen herhangi bir değerleme uzmanı için önemlidir.

Civ. 3e, 6 Mart 2025 — parselin tamamı, söz konusu kısmı nitelendirir. Kısmi kamulaştırma durumunda, referans tarihindeki arazinin niteliği — ister "*terrain à bâtir*" olsun, ister ayrıcalıklı bir konuma sahip olsun — "au regard de l'entière parcelle dont l'emprise aétédétachée", şerit parselin ayrıldığı parselin tamamı dikkate alınarak değerlendirilir, sadece şerit tek başına değerlendirilmez. Tazminat daha sonra fiilen kamulaştırılan alan üzerinden hesaplanır. Bir imar bölgesi içindeki araziden ayrılan bir yol şeridi veya park şeridi, şeridin nasıl göründüğüne göre değil, söz konusu arazinin niteliğine göre değerlenir.

Civ. 3e, 8 Ocak 2026 — ve ağların yetersiz olduğunu kim kanıtlamak zorundadır. *terrain à bâtir* olarak sınıflandırılmasının L. 322-3 maddesi uyarınca, hizmetlerin geliştirme bölgesi genelinde yetersiz olduğu gerekçesiyle itiraz edilmesi durumunda, bu yetersizliği ispatlama yükümlülüğü, bölgeyi geliştiren ve dosyayı tek başına elinde bulunduran *expropriant*'e aittir. Referans tarihi, kamu soruşturmasından bir yıl öncedir. Yükümlülüğü belgeleri elinde bulunduran tarafa yüklemek bir değerleme kuralı değildir, ancak çoğu değerleme kuralından daha fazla değerlemeyi belirler.

Civ. 3e, 13 Kasım 2025 — geri kalan kısım nakit olarak ödenir. Kalan kısmın değer kaybı — burada kamuya açık yola erişimin kaybı — "ne peut être réparé en nature qu'avec leur accord": kamulaştırıcı tarafından sunulan geçiş hakkı, mal sahiplerinin bunu reddetmesi durumunda parasal tazminatın yerine geçemez. Kamulaştırıcı, kendi seçtiği bir telafi yolunu uygulayarak ayrılma zararını gideremez.

Anayasa Konseyi, 19 Haziran 2026 — çok bölgeli alan. 2026-1206 sayılı QPC Kararı, L. 322-3, 2. maddenin ikinci cümlesini° bir çekinceyle onamıştır: çok bölgeli *bir ZAC'nin* tamamı ölçeğinde hizmetlerin yeterliliğinin değerlendirilmesi, yalnızca bölgelerin ortak şebekelere veya kapasiteye sahip olması durumunda caizdir. Aksi takdirde her bir alan ayrı ayrı değerlendirilir. Bu çekince önemlidir, çünkü alternatif olan — hizmetlere ilişkin bölge genelinde tek bir karar — bir yetkili kurumun, şehrin diğer ucundaki hizmet almayan bir alanı göstererek, hizmet alan bir alandaki inşaat arazisi statüsünü geçersiz kılmasına olanak tanıyacaktır.

Source — Cass. 3e civ., 9 Ekim 2025, n° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (resmi metin, Fransızca okunur): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`, ve `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`, ve odanın kendi *Lettre* n° 19 (Ocak 2026): `http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique`; n° 24-16.458, hukukçu yorumu (Fransızca): `https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/`; ° 24-15.040, Légifrance (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513`; kısaca bahsedilen üç karar, hukukçuların değerlendirmesi (Fransızca): `https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/`; ° 23-19.940, Légifrance (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573`; avis n° 25-70.001, Légifrance (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943`; n° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971`; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511`; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413`; Anayasa Konseyi, dékarar n° 2026-1206 QPC (resmi): `https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm`.

Kaynak — French, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kamu yararı nedeniyle kamulaştırma kanunu, konsolide metin (codes.droit.org; Legifrance, haberin yayınlandığı sırada otomatik erişimi engellemiştir),
`https://codes.droit.org/`

Hollanda — tam tazminat, değer değil

***Volledige schadeloosstelling* Omgevingswet kapsamında.** Kamulaştırma Kanunu (Onteigeningswet), 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Çevre Kanunu (*Omgevingswet*) içine dahil edilmiştir. Temel ilke değişmemiştir ve kanunda şu şekilde belirtilmiştir: kamulaştırılan kişi, zorunlu el koymanın doğrudan ve kaçınılmaz sonucu olan tüm zararlar için *tam tazminat* alma hakkına sahiptir .

Tazminat bu doğrultuda üç başlıktan oluşur: *vermogensschade*, kaybedilen taşınmazın değeri; *inkomensschade*, arazi kaybından ya da yenisinin edinilmesindeki daha yüksek yatırım maliyetinden kaynaklanan gelir kaybı; ve *bijkomende schade*, taşınma ve uyum maliyetleri gibi dolaylı zararlar. Yenilenen prosedürde ayrıca *voorlopige schadeloosstelling*, yani geçici ödeme hükmü de yer almaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Hollanda'daki talimat, ek unsurlar içeren bir değerleme talimatı değildir; bu, değerlemenin bir başlığını oluşturduğu bir tazminat talimatıdır. Bu ayrımın, bu araştırmada tekrar tekrar ortaya çıkan pratik bir sonucu vardır: taşınmazın değerini raporlayan de-

ğerleme uzmanı, *vermogensschade* 'i tamamlamış olur ve diğer ikisini ele almamış olur; ayrıca ticari veya tarımsal bir davada gelir başlığı, varlık başlığını önemli ölçüde aşabilir.

Hoge Raad, 17 Ekim 2025 — "*eliminatieregel*" ilkesi yeniden teyit edildi. ECLI:NL:HR:2025:1567, bu dönemin en önemli Avrupa "scheme-disregard" kararıdır. Eğer plan olmasaydı, arazinin değerleme tarihinde farklı bir kullanım amacı olacağı durumlarda, bu varsayımsal kullanım amacı, değerlemenin başlangıç noktasıdır — planın dayattığı kullanım amacı ile karşılaştırılarak değerlendirilecek bir faktör değildir. Limburg'da verilen 807.898 €'lik karar bozulmuş ve dava Hof 's-Hertogenbosch'a geri gönderilmiştir.

Rotterdam, 3 Aralık 2025 — altı daire ve kira için yüzde otuz indirim. Uzmanlar, altı daire hakkının değerini €1.107.500 olarak belirledi; mahkeme ise €1.175.000 olarak belirledi; ancak bir dairede bu değerden saparak, kiralanmış haliyle €157.500 yerine boş teslim haliyle €225.000 olarak değer biçti. Böylece üç birim boş durumda kalmış olup, değerleri sırasıyla €242.500, €247.500 ve €225.000 olarak belirlenmiş, diğer üç birim ise kiralanmıştı. Uzmanlar, kiralı durum için yüzde otuzluk bir indirimi "gebruikelijk" olarak nitelendirdiler ve bunu piyasa verilerinden aldıklarını belirttiler; mahkeme, mal sahibinin itirazına karşı bunun yeterince gerekçelendirildiğine karar verdi. €'dan 157.450 ve €'dan 5.000 tutarındaki muhasebeciye ilişkin yeniden yatırım maliyetleri dolaylı zarar olarak eklendi ve tazminat tutarı €'dan 1.337.450'ye yükseldi; piyasaya çıkışta varsayılan prim veya gelecekteki yatırım kârları için herhangi bir tutar kabul edilmedi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Kullanım durumuna ilişkin yüzde otuzluk indirim, uzmanların bunu piyasa verileriyle ilişkilendirmesi ve mahkemenin mal sahibinin itirazına karşı bunu değerlendirmesiyle geçerliliğini korudu — kaynağı gösterildiğinde geleneksel bir rakam kabul edilir. Kararı etkileyen unsur, bir dairenin kiralı mı yoksa boş mu olduğu konusundaki olgusal bulguydu ve aynı mahkeme, karşı tarafın sunduğu iki spekülatif ek talebi reddetti.

Yüksek Mahkeme, 16 Mayıs 2025 — belirlenen tarihe karşı makuliyet ilkesi. Yasal değerleme tarihi olguları belirler; ancak "de redelijkheid" (makuliyet ilkesi), mal sahibine gerçek değerin ödenmesini sağlamak için gerekli olduğu durumlarda bu tarihten sapmayı haklı gösterebilir. Mülk sahibinin değerleme tarihinden önce kalan kısmı zaten satmış olması, ancak bu satışın yaklaşan kamulaştırma ile doğrudan bağlantılı olması durumunda — sınırları yalnızca plan tarafından belirlenmişse — arazi bir bütün olarak değerlenebilir. Proje nedeniyle zorunlu kılınan bir elden çıkarma, mal sahibinin kendi iradesiyle yaptığı bir işlem değildir ve tarih kuralı, bunu mal sahibinin kendi iradesiyle yapılan bir işlem haline getiremez.

Rb. Oost-Brabant, 8 Nisan 2026 — kiracının kendi talebi. Kiracının *schadeloosstelling* tutarı €4.700 olarak belirlendi ve kamulaştırma yapan taraf, kiracılarla uzlaşmak için mal sahibine ödeme yaparak bu yükümlülüğünden kurtulamaz. Uzman masrafları €9.571 tutarında gerçekleşti — bu tutar, kararın kendisinin iki katından fazladır; bu durum, küçük tazminat taleplerinin ekonomik yönü hakkında dikkate değer bir örnektir.

Rb. Zeeland-West-Brabant — para, arazi değil. Omgevingswet uyarınca tanınan hak, parasal tazminattır; arazi takası bir hak değildir ve tazminat miktarı hukuk davası aşamasında belirlenir. Uzlaşma kapsamında ikame arazi teklif eden bir değerleme uzmanı, mal sahibinin bunu reddetme hakkına sahip olduğunu bilmelidir.

Source — HR 17 Ekim 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567 (Hollandaca): `https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/` ve `https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g`; Rb. Rotterdam, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, resmi PDF (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756`; HR 16 Mayıs 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, resmi metin (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757`; Rb. Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233`; Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (Hollandaca): `https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/`.

Kaynak — Dutch, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Çevre Bilgi Merkezi (IPLO), Omgevingswet kapsamında kamulaştırma sayfaları, `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

İspanya — bir jüri tarafından belirlenen fiyat

***Justiprecio* ve *Jurados*.** 16 Aralık 1954 tarihli Ley de Expropiación Forzosa hâlâ yürürlükteki kanundur. Tarafların anlaşamadığı durumlarda, *justiprecio* — İspanyol hukuku kapsamındaki kamulaştırmada tazminat tutarı olan "adil fiyat", İspanyol hukukundaki kamulaştırmada tazminat tutarı — her bir il merkezinde, Audiencia başkanının atadığı bir yargıcın başkanlığında oluşturulan bir *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* tarafından belirlenir; bu kurul, Devlet Hukuk Servisi'nden seçilen beş veya altı üye (*vocales*) (Abogado del Estado), teknik kamu hizmeti, ilgili taşınmaz dairesi, noterlik ve bölgesel denetçi kurumlarından seçilen beş veya altı üye (vocales) ile birlikte görev yapar. Bazı özerk topluluklar, kendi bölgesel veya eyalet düzeyinde karşılıklarını işletmektedir. Tarafların her biri yirmi gün içinde bir değerleme sayfası sunar ve heyet, önüne sunulan uzman raporları üzerinde gerekçeli bir karara varır. Değer, *justiprecio* dosyasında belirtilen başlangıç tarihi itibarıyla belirlenir, ve geçerli kriterler arazi mevzuatı — Real Decreto Legislativo 7/2015 ile değerleme yönetmeliği, Real Decreto 1492/2011'da belirtilen kriterlerdir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Ulusal Emlak Değerleme Kurulu (*Jurado*), ne bir mahkeme ne de sıradan bir idari organdır; bu karma yapı önemlidir. Yargı başkanlığında çalışan, sürekli olarak benzer kamulaştırma davalarını görüşen ve kodlanmış bir değerleme yönetmeliğini uygulayan daimi bir organ tarafından verilen bir karar, kendine özgü yerleşik bir uygulama geliştirecektir — bu, söz konusu organın önüne çıkan bir değerleme uzmanının bilmesi gereken bir husustur ve kanun metnini okuyarak bulunabilecek bir şey değildir. İspanya ve Almanya, aynı soruna farklı kurumsal çözümler getirmiştir: Almanya, verileri ve modeli kanuni uzman komitelere devrederken, İspanya kararı kendisini daimi bir karma mahkemeye devretmektedir.

Piña de Campos — jüri sayısı neredeyse dört katına çıktı. 2 Temmuz 2026 tarihinde, Castilla y León Yüksek Adalet Mahkemesi (Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León), AVE yüksek hızlı tren hattı için kamulaştırılan araziyle ilgili *Jurado* kararındaki tazminat tutarını €1,05 milyondan €3,93 milyona yükseltti. Artışın büyük kısmı arazi değerinden kaynaklanmaktadır: mahkeme, jürinin belirlediği rakamın arazinin gerçek değerini yeterince yansıtmadığını tespit ederek, kamulaştırılan arazinin değerini €3 milyonun üzerine çıkardı ve *ocupación rápida* ile tarım alanının kaybı nedeniyle tazminat ekledi; toplam tutara, *premio de afección*, yani zorla kamulaştırma işleminin kendisi için yasa gereği uygulanan değer artışı da dahildir. Karar henüz kesinleşmemiştir ve burada tek bir basın raporundan bilinmektedir; bu raporda ise değerleme yöntemine ilişkin herhangi bir bilgi yer almamaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Esas olarak arsa değerinden kaynaklanan neredeyse dört katlık

bir revizyon, bir "*Jurado*"ın belirlediği rakamın mahkemenin kabul edeceği rakamdan ne kadar uzak olabileceğini göstermektedir. Yukarıda açıklanan kurumsal uygulama iki yönlüdür: Kalıcı bir kurum, yerleşik değerleme alışkanlıkları geliştirir ve temyiz süreci ise bu alışkanlıkların sınandığı yerdir.

STS, 6 Şubat 2025 — gerçek kira ile potansiyel kira tutarlarından yüksek olanı. Askeri üs için kamulaştırılan kırsal arazi, kamulaştırılan mal sahiplerinin kiraya veren, kamulaştırma idaresinin ise kiracı olduğu durumlarda, TRLS 7/2015 sayılı kanunun 36.1. maddesine göre kira sermayeleştirme yöntemi ile değerlenir.a uyarınca kiraların sermayeleştirilmesi yoluyla değer biçilir; bu durumda gerçek ve potansiyel kira bedellerinden *yüksek* olanı esas alınır — bu örnekte fiilen alınan kira bedeli. *justiprecios*, €9.521.103,64 ve €20.267.761,91 artı faiz olarak hesaplanmıştır. Bu kuralı açıkça belirtmekte fayda var, çünkü bu kural olağan içgüdüyü tersine çevirmektedir: Bir kanun gerçek veya potansiyel gelir öngördüğünde, mal sahibi hangisi daha yüksekse onu alır ve kira ödemesini kendisi yapan idare, piyasanın daha az ödeyeceğini iddia edemez.

STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 — hiçbir planın desteklemediği bir olasılık. Mahkeme, *Jurado*'ın narenciye ekili *suelo rural* arazisini €metrekare başına 17,01 olarak değerlemesini onayladı — 2.472 metrekare bu da €42.048,72 tutarında bir değer anlamına gelir; değerleme oranı yüzde 1,82 ve 2,67'lik bir konum faktörü ile hesaplanmıştır; yüzde beşlik *premio de afección* oranı €2.102,44 tutarındadır — ve herhangi bir imar planı onaylanmadığı için kaybedilen imar hakları için tazminat talebi reddedilmiştir (madde 38, RDL 7/2015). Dolayısıyla, İspanya'nın "makul ölçüde muhtemel gelecekteki kullanım" kavramına verdiği yanıt resmidir: potansiyel, bir plan mevcut olduğunda değer kazanır; ondan önce değil.

Source — Castilla y León Yüksek Mahkemesi (TSJ), 2 Temmuz 2026, basın raporu (İspanyolca olarak okunabilir): `https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html`; Yargıtay (STS), 3. Daire.[a], 6 Şubat 2025, kayıt no. 49/2024, yorum (İspanyolca): `https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas`; STSJ Comunidad Valenciana 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, veri tabanı kaydı (İspanyolca): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038`. TSJ Castilla y León karar metni bu birim tarafından incelenmemiştir.

Kaynak — Spanish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 16 Aralık 1954 tarihli Zorunlu Kamulaştırma Kanunu, birleştirilmiş metin (BOE), `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Portekiz — *gerçek ve cari değer*, eksi kamulaştırma işleminden elde edilen kazanç

Yasa metni. Kamulaştırma, 18 Eylül 1999 tarihli ve 168/99 sayılı Yasa ile onaylanan ve o tarihten bu yana beş kez değiştirilen, en son olarak da 4 Eylül 2008 tarihli ve 56/2008 sayılı Yasa ile değiştirilen Kamulaştırma Kanunu'na () tabidir. 4 Eylül 2008 tarihli 56/2008 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Departman, birleştirilmiş metni incelemiş ve burada rapor edilen hükümleri orijinal resmi gazete metniyle (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 Eylül 1999) karşılaştırmıştır; aşağıda alıntılanan tüm metinler kelime kelime birbiriyle uyuşmaktadır ve bir değişiklik alıntılanan bir maddeyi etkilediği durumlarda bu durum belirtilmiştir.

Yönetmelik ve tarih. Madde 23, 1. fıkra'da *justa indemnização* (adil tazminat) olarak adlandırılan tedbir belirtilmekte ve aynı cümlede tarihi belirlenmektedir. Tazminatın amacı, kamulaştırma yapan kurumun (entidade *expropriante*) elde ettiği faydayı devretmek değil, kamulaştırmanın mal sahibine verdiği zararı telafi etmektir; bu tazminat, — "mülkün gerçek ve güncel değerine, normal

bir ekonomik kullanımda fiili veya olası amacına göre" — varlığın gerçek ve güncel değerine, normal bir ekonomik kullanımda fiili veya olası kullanımına göre, *declaração de utilidade pública*'ın (kamu yararı beyanı, bundan sonra DUP olarak anılacaktır) yayınlandığı tarihteki koşullar ve fiili durum dikkate alınarak. 24. madde, 1. fıkra, tutar için tarih kuralını tekrarlar: tazminat, DUP tarihine göre hesaplanır ve davada nihai kararın verildiği tarihe kadar, varlıkların bulunduğu yer için Ulusal İstatistik Enstitüsü (Instituto Nacional de Estatística) tarafından yayınlanan konut hariç tüketici fiyat endeksine göre varlıkların bulunduğu yer için Instituto Nacional de Estatística (ulusal istatistik enstitüsü) tarafından yayınlanan konut hariç tüketici fiyat endeksine göre güncellenir.

Hesaba katılmayan unsurlar. Madde 23, 2. fıkra, kamulaştırılan varlıkların değerinin belirlenmesinde, aşağıdakilerden kaynaklanan değer artışı (*mais-valia*) 'ın — "não pode tomar-se em consideração" — hesaba katılmayacağını belirtir:

a) kamulaştırmanın kendisinin kamu yararı beyanı ("da própria declaração de utilidade pública da expropriação");

b) beş yıldan daha kısa bir süre önce tamamlanan beş yıldan daha kısa bir süre önce tamamlanmış olan kamu işleri veya projeler, burada değer artışı bedeli — *encargo de mais-valia* — tahsil edilmemişse ve bu bedelin sınırları dahilinde;

c) 10. maddenin 5. fıkrasında belirtilen bildirimin ardından yapılan — bir DUP için başvuru yapıldığına dair bildirim;

d) aynı bildirimin ardından başvurulan fizibilite bilgileri, lisanslar veya idari izinler.

3. madde, tazminatı artırmak amacıyla yaratılan hiçbir faktörün, koşulun veya durumun dikkate alınmayacağını ekler. 5. madde ise buna bir denge unsuru getirir: 26. madde ve sonraki maddelerde belirtilen referans kriterlere göre belirlenen değer, *normal piyasa koşullarında* varlıkların *gerçek* piyasa değerine karşılık gelmelidir; aksi takdirde, taraflardan herhangi biri — ya da mahkeme kendi inisiyatifiyle — değerlemenin bu değere ulaşması için başka kriterlerin uygulanmasını talep edebilir. *gerçek* değerine karşılık gelmelidir; aksi takdirde, taraflardan herhangi biri talep edebilir — veya mahkeme kendi inisiatifiyle karar verebilir — bu değere ulaşmak için değerlemede başka kriterlerin uygulanmasını. Eski 4. madde, düşük değer biçilmiş taşınmaz vergisini düşürüyordu; ancak bu madde 56/2008 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Toprak sınıflandırması, hesaplamanın temelini oluşturur. Madde 25, yalnızca tazminat amaçları doğrultusunda toprağı " *solo apto para a construção* " (inşaata elverişli toprak) ve "*solo para outros fins* " (diğer amaçlara yönelik toprak) olarak sınıflandırır. Toprak, üzerinde inşaat yapılmasına hizmet edecek yeterli yol erişimi ile su, elektrik ve kanalizasyon şebekelerine sahipse; veya bu altyapının bir kısmına sahip olmakla birlikte mevcut bir kentsel çekirdek içinde yer alıyorsa; ya da bir imar planı belgesi ile bu nitelikleri kazanması öngörülmüşse; veya DUP tarihinde geçerli olan, 10.º maddenin 5. fıkrası uyarınca yapılan bildirimden önce başvurusu yapılmış bir parsel bölme izni (*alvará de loteamento*) veya inşaat ruhsatına sahipse. Bunların dışında kalan tüm araziler diğer amaçlara uygun arazilerdir.

26. madde, inşaat arazisinin değerini, normal bir ekonomik kullanım kapsamında üzerine inşa edilebilecek binaya göre belirler. Birincil kriter, aynı ve komşu *freguesias* (sivil belediyeler) içindeki emsal taşınmazların satın alımlarından ve düzeltici mali değerlemelerinden elde edilen birim fiyatların güncellenmiş aritmetik ortalamasıdır; bu, son beş yılın üç yılı için hesaplanır ve en yüksek yıllık ortalamanın, kentsel çevreye göre en fazla yüzde on oranında yapılan düzeltme esas alınır. Bu

kanıtın bulunmaması durumunda, yönetmelik bunun yerine maliyet temelli bir kriter kullanır: arsa değeri, inşaat maliyetinin en fazla yüzde on beşine kadar belirlenir; bu yüzde, konum, çevre kalitesi ve yerel olanaklara göre değişir ve arsaya fiilen hizmet veren altyapı için sabit artışlarla yükseltilir — asfalt yol erişimi kanalizasyon gaz yokluğu nedeniyle en fazla yüzde on beşlik bir düzeltme faktörü uygulanır. Madde 27.º Diğer amaçlara yönelik arazinin değeri, satın alma fiyatları ile vergi değerlemelerinin aynı ortalaması kullanılarak belirlenir; bunun mümkün olmadığı durumlarda ise, DUP tarihindeki fiili veya olası geliri esas alınır; bu hesaplamada arazi ve alt zeminin niteliği, konumu, ulaşım imkânları, başlıca tarım ürünleri, iklim, meyve ağaçları ve diğer nesnel koşullar dikkate alınır.

Tazminat tutarını kim belirler? Anlaşma sağlanamadığı takdirde, tazminat tutarı tahkim yoluyla belirlenir ve bu karara karşı olağan mahkemelere itiraz edilebilir (38. madde, 1. fıkra); temyiz yalnızca devolutif etkiye sahiptir (alt mahkeme kararının icrasını askıya almadan davayı üst mahkemeye yönlendirir), varlıkların bulunduğu yerin mahkemesi nezdinde (m. 3). Tahkim, üç *árbitro* (hakem) tarafından yürütülür; bu hakemler, ilgili bölge için *Tribunal da Relação* (temyiz mahkemesi) başkanınca, *peritos* — uzmanlar resmi listesinden seçilir (45. madde). Hakemlerin kararı yirmi gün içinde temyiz edilebilir (52. madde). Temyiz durumunda, *avaliação* adlı bir değerleme yapılmalıdır; bu işlem, mahkeme başkanlığında gerçekleştirilir ve beş perito tarafından yürütülür: her taraf birer perito atar, kalan üçü ise mahkeme tarafından resmi listeden atanır (madde 61 ve 62). İkinci bir değerleme yapılmaz (madde 61, fıkra 6); tutarlar hakim tarafından belirlenir (madde 66).

Kısmi kamulaştırma. Bir taşınmazın yalnızca bir kısmının kamulaştırılması söz konusu olduğunda, malik, kalan kısmın orantılı olarak taşınmazın tamamının sağladığı olanakları sağlamaması durumunda ya da kalan kısmın sağladığı olanakların malik için hiçbir ekonomik değeri olmaması durumunda, objektif olarak belirlenmişse (madde 3.º, n.º 2). Kısmi kamulaştırmalarda hakemler veya uzmanlar, her zaman taşınmazın tamamının ve kamulaştırılan ile kamulaştırılmayan kısımların değerini ve gelirini ayrı ayrı hesaplar; bölünmesi nedeniyle kalan kısımda değer kaybı meydana gelirse veya bölünme toplam inşaat alanının azalması ya da yıkılanlara benzer çitlerin inşaatı dahil olmak üzere başka kayıplara veya masraflara neden olursa — bu tutarlar ayrı ayrı belirtilir ve alınan kısmın değerine eklenir (madde 29).

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Portekiz'deki talimat, kodlanmış referans kriterler aracılığıyla uygulanan bir piyasa uygunluğu talimatıdır ve 23.º maddenin 5. fıkrası, kriterleri değil, bu uygunluğu belirleyici kılar: 26.º º–27.º maddelerindeki hesaplamaları izleyen bir değerleme, yine de normal bir piyasadaki gerçek ve güncel piyasa değeri ile karşılaştırılarak test edilmelidir ve iki değer arasında fark olduğunda hesaplamadan sapma prosedürü yasanın kendisi tarafından belirlenmiştir. Tarih kuralları katıdır — DUP'nin yayınlandığı tarihteki koşullar geçerlidir; bu beyanın kendisinden kaynaklanan değer artışı, 23. madde, 2. fıkra, *a)* bendi — ve madde 25.º kapsamındaki arazinin sınıflandırılması, her değerleme işleminde ilk belirleme unsurudur; çünkü bu, sonraki hesaplamayı belirler. Kısmi kamulaştırma durumunda, kanun, bütün, kamulaştırılan kısım ve geri kalan kısım için ayrı rakamlar öngörür; amortisman ve ayrılma kalemleri birleştirilmeden ayrı olarak belirtilir.

STJ, 16 Nisan 2026 — ve revista dergisinde yayınlanan makale. 1522/23.0T8PNF.P1.S1 numaralı davada, Relaç ã o, 13 ila 15 numaralı parseller için €604.074,41 tutarını belirlemiş ve Supremo Tribunal de ç , Kanun'un 66. maddesi uyarınca, tazminat miktarı konusunda kendisine *revista* 'in düşmediğine hükmetmiştir. º , n.º 5 . Relaç ã o'nun 24 Kasım 2025 tarihli kendi kararı da bununla birlikte okunmaya değer: toprak sınıflandırması yöntemden önce gelir, bu nedenle ekolojik yapı veya doğa koruma bölgesindeki araziler, madde 26 uyarınca değerlenir.º , n.º 12 koruma, oysa RAN ve REN arazileri *solo para outros fins* 27. madde uyarınca sınıflandırılmalıdır.º . Mesele

yapısaldır ve rakamdan daha önemlidir: Portekiz'de temyiz mahkemesi tutar konusunda son sözü söyler ve bu nedenle değerleme itirazı, esasa ilişkin kararlar için yüksek mahkemeye alışkın bir hukukçunun beklediğinden bir kademe daha altta karara bağlanır.

Maia parselleri — yer altı otoparkı arsa değerine dahil edilir. Maia'daki 47.1 ve 47.2 numaralı parsellerde, adil tazminat tutarı, kamu yararı ilanı tarihinde €1.420.579,61 olarak belirlenmiştir *ção de utilidade pública* , ve mahkeme, yer altı otoparkının ayrı bir iyileştirme olarak fiyatlandırılmak yerine arazi değerine dahil edilmesi gerektiğine hükmetmiştir . Yer altı kapasitesi, arazinin bir parçasıdır, ona eklenen bir şey değildir.

TRP, 10 Şubat 2025 — düzeltme faktörlerinin kanıtlanması gerekmektedir. Porto Şehir Planlama Dairesi (Relaç) ã , hesaplamada €225.086,60 tutarını teyit etmiştir; bu hesaplama, metrekare başına €750 tutarındaki inşaat maliyeti ve PDM maksimumunda 1,1 m^2 /m^2 PDM maksimumunda, mevcut altyapı için yüzde on ve konum ile çevresel kalite için yüzde on iki oranları, ayrıca altyapının sağlanması veya güçlendirilmesi maliyetleri için her biri yüzde yedi buçuk kesinti (madde 26.º , n.º 9) ve inşaat riskinin bulunmaması durumunda (n.º 10) her biri için yüzde yedi buçuk oranında kesinti uygulanır. Aritmetik ötesinde iki unsur önemlidir. Değer, *kamu yararı* beyanı *ção de utilidade pública* ve *inşaata uygun arazi ção* için *aproveitamento económico normal* 'e göre belirlenir; değer artışı yüzde yirmi beş ile sınırlıdır. Ve 26. maddenin değer düşürücü düzeltme faktörleri º , n.ºs 9 ve 10, belirli kanıtlar gerektirir — bunlar, kamulaştırıcı tarafın ileri sürebileceği bir indirim değildir.

TRG, 8 Mayıs 2025 — oybirliğiyle *laudo* ve riski kimin üstlendiği. €'nin 39.522 metrekare üzerinde 573.464,22 tutarını teyit ediyor — €325,71 konut dışı inşaat değeri metrekare başına, yüzde dokuz konum için ve yüzde on risk için — Relação de Guimarães, oybirliğiyle alınan *laudo pericial* kararının *erro grosseiro* ya da hukuken kabul edilemez bir kriter olmadığı sürece sorgulanamayacağına hükmetti. Risk indiriminin arkasındaki mantık ilginç kısımdır: madde 26.º, n.º 10, hesaplanan rakamı piyasa değeri doğru çekmektedir; *çünkü* kamulaştırılan malik inşaat riskini üstlenmemektedir. Malike, riski üstlenmek zorunda kalmadan potansiyel karşılığında ödeme yapılır.

TRP, 4 Haziran 2025 — imar planlamasına karşı koruma önlemi. Madde 26.º , n.º 12, *tek başına apto para construção* ile sınırlı değildir: yeşil veya rekreasyon bölgesindeki arazilere de uzanır ve belediye imar manipülasyonuna karşı, çevredeki binalara referansla değerleme yapılmasına izin veren bir *cláusula de salvaguarda* işlevi görür . 912 metrekare lik bir arsa üzerinde, €7.012 olan tahkim rakamı €37.480'e çıktı — bu, beş katlık bir düzeltme ve kamulaştırma düşünülerek kabul edilen bir imar tahsisinin, koruma mekanizmasının ortadan kaldırmak için var olduğunu hatırlatıyor.

Source — STJ, dosya no. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16 Nisan 2026, DGSI (resmi metin, Portekizce olarak okunur): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument`; STJ, dava no. 6520/18.3T8MAI.P1.S1, resmi içtihat portalı (Portekizce): `https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY`; TRP, dava no. 1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (resmi, Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a`; TRP, dosya no. 1522/23.0T8PNF.P1, 24 Kasım 2025, Relação aşağıdaki karar (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=`; TRG, dava no. 222/20.8T8VFL.G1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=`; TRP, dava no. 210/21.7T8ESP.P1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument`.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, Lisbon Bölge Başsavcılığı (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) tarafından barındırılan ve 56/2008 sayılı Kanun'a kadar güncel olan birleştirilmiş metinde okunmuş ve yayınlanan konsolide metinde (Lei n.º 56/2008'e kadar güncel) okunmuş ve yürürlüğe giren Lei n.º 168/99'un Resmi Gazete metniyle (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 Eylül 1999, resmi `files.dre.pt` PDF'sinin arşivlenmiş bir kopyası olarak erişilmiştir) karşılaştırılarak doğrulanmıştır. 23. madde, 1-3. fıkralar, 24., 25., 26. madde, 27. madde, 29. madde, 3. madde, 38. madde, 45. madde, 61. madde ve 62. madde, burada belirtilen her husus bakımından her iki metinde de özü bakımından aynıdır; 23. madde, 5 ve 7 numaralı fıkralar, belirtildiği üzere 67-A/2007 sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve 4 numaralı fıkra ise 56/2008 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. Yukarıda belirtilen iki Supremo Tribunal de Justiça davaları, resmi DGSI ve STJ içtihat portallarından incelenmiştir; herhangi bir tahkim kararı incelenmemiştir.

Kaynak — Portuguese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 Eylül), konsolide metin, Lisbon Bölge Başsavcılığı; Diário da República, I. Seri-A, n.º 219, 18-9-1999,
`https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=yasalar`

İtalya — anayasaya aykırı olduğu hükmüne varılan bir düzenleme

Testo Unico ve Anayasa Mahkemesi. Kamulaştırma, DPR 327/2001 (DPR, *Cumhurbaşkanı Kararnamesi* , bir cumhurbaşkanlığı kararnamesi) *tarafından düzenlenmektedir*; bu konsolide metin, 30 Haziran 2003 tarihinden beri yürürlüktedir. Genel kamulaştırma işlemleri için tazminat, artık taşınmazın piyasa değeri olan *valore venale*'ye karşılık gelmektedir.

Bu göreve giden yol Anayasa Mahkemesi'nden geçiyordu, ancak son adım yasama sürecindeydi. 24 Ekim 2007 tarihinde dosyalanan 2007 tarihli 348 sayılı karar ile Anayasa Mahkemesi, 359/1992 sayılı Kanunun 5-bis maddesini anayasaya aykırı ilan etti ve dolayısıyla DPR 327/2001 sayılı Kanunun 37. maddesinin ilk iki fıkrasını da, bunların belirlediği hesaplama sisteminin taşınmazın gerçek değerinden büyük ölçüde kopuk olduğu ve ödenmesi gereken tazminatı önemli ölçüde azalttığı gerekçesiyle anayasaya aykırı ilan etti. İptal edilen kriter, 1885 tarihli Napoli yasanın ortalama formülünü — piyasa değerinin ortalamasını — temel almış ve formülün orijinal teriminin yerine yeniden değerlenmiş *reddito dominicale*, yani kadastro arazi gelirini — koymuş; ayrıca gönüllü devir olmaması durumunda yüzde kırk daha fazla bir indirim uygulamıştı; uygulamada bu, piyasa değerinin yaklaşık yüzde otuz ila yüzde elli kadarını vermişti. Mahkeme, tazminatın tam *valore venale* değerine eşit olması gerektiği yönünde bir karar vermedi: piyasa değeriyle *ragionevole legame* (makul bir bağlantı) içinde olan bir *serio ristoro* (ciddi bir telafi) talep etti. Genel tedbiri piyasa değeri ile bağlayan yasama organıydı; 244/2007 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 89. fıkrası ile konsolide metnin 37. maddesi yeniden yazıldı; ve yeniden yazılan 37. madde, kamulaştırmanın ekonomik-sosyal reform müdahalelerini gerçekleştirmek amacıyla yapıldığı durumlarda yüzde yirmi beşlik bir indirimi ("ridotta del venticinque per cento") muhafaza etmektedir. 8 Ekim 2010 tarihli 293 sayılı karar ile Mahkeme, aynı metnin 43. maddesini iptal etmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. İtalya'daki genel kural, piyasa değeri kuralıdır ve değerleme uzmanının çıktısı *valore venale*'dir. Ekonomik-sosyal-reform amaçlı kamulaştırmalar için uygulanacak yüzde yirmi beşlik indirim, bu rakama yasa uyarınca uygulanır; değerleme uzmanı tarafından değil; ve bu iki tutar ayrı ayrı raporlanmalıdır. Yasanın temelini oluşturan anayasal asgari sınır, yasanın öngördüğünden daha düşüktür: Anayasanın gerektirdiği şey tam piyasa değeri değil, bununla makul bir şekilde bağlantılı ciddi bir telafidir ve genel ölçüt olarak piyasa değerini seçen, Mahkeme değil, yasama organıdır.

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — yüzdeler ve geri kalan kısım. *acquisizione sanante*'da 42-bis maddesi uyarınca, 17 Ağustos 2025 tarihli kararda, yüzde on ve yüzde beşlik kanuni eklemelerin

kamulaştırılan araziye *ve* geri kalan kısmın değer kaybına uygulanacağına hükmedilmiştir. Bir kanun tazminatı yüzde artış olarak ifade ettiğinde, bu yüzdelik artışın hesaplandığı temel konunun tamamıdır ve İtalya bu soruyu artık mal sahibinin lehine cevaplamıştır.

Cass. n. 22345/2025 — kalıcı hasar ve düzenlileştirilmiş bina. Eski 46. madde ve DPR 327/2001 sayılı DPR'nin eski 46. ve 44. maddeleri uyarınca kalıcı hasar, yalnızca proje öncesinde mevcut olan binanın daha sonra düzenlileştirilmiş olması durumunda söz konusudur. İzinsiz bir yapı, kayıp ne kadar gerçek olursa olsun, tazmin edilebilir bir kalıcı kayıp oluşturmaz.

Yargıtay n. 26240/2025 — Sila ve iade yerine servet artışı. Sila kolonizasyon kararnamesi uyarınca alınan ve daha sonra anayasaya aykırı olduğu tespit edilen arazi iade edilemedi ve telafi yolu, zenginleşme tazminatı olarak belirlendi; ağaçlar ise ayrı olarak ödenmiştir. Tek bir davada iki ölçüt: arazi zenginleşme olarak değer biçilirken, ayakta kalan ağaçlar ise kendi değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

Anayasa Mahkemesi Kararı No. 37/2025 — beş yıl, on yıl değil. Kamulaştırmaya yol açan bir planlama kısıtlamasının tazminat gerektirmediği on yıllık bir süre belirleyen Bolzano il kanunu geçersiz kılınmıştır. DPR 327/2001'in 9. maddesinde belirtilen beş yıl "makul denge noktası"dır ve bu sürenin ötesinde tazminat yükümlülüğü doğar. Bir imar kısıtlaması beş yıl boyunca ücretsizdir ve sonrasında maliyete yol açar — bu, anayasal bir husus olduğu kadar değerlemeyle ilgili bir gerçektir, çünkü kısıtlamanın tazminat gerektiren bir durum haline geldiği anı belirler.

Cass. n. 4673 ve n. 4781/2025 — çiftçi ve hukuka aykırı yapı. 40. ve 42. maddelere göre bir tarımcısına ödenmesi gereken ek tazminat, yalnızca *valore agricolo medio*'ye dayanamaz: Anayasa'nın 42. maddesinin gerektirdiği *valore venale* ile "ragionevole legame" ilişkisini korumak suretiyle, mahsullerin ve ayakta duran bitkilerin katkısını da içeren piyasa değeri yansıtmalıdır. Ayrıca 38. maddenin (2) fıkrası, izinsiz yapıları tazminat kapsamı dışında tutar — yalnızca arazi ve yasal kısımlar için ödeme yapılır, küçük ihlaller de dahil olmak üzere, ve tam tazminat ancak belediyenin, beklemede olan düzenlileştirmenin başarılı olabileceğini onayladığı durumlarda verilir.

Cass. n. 16036/2025 ve n. 22638/2026 — yasaklanmayan kullanımlar. Geri çekilme şeridi içindeki araziler otomatik olarak tarım arazisi olarak değerlendirilmez: tazminat, kısıtlamanın yasaklamadığı her türlü kullanımı dikkate alarak fiili piyasa değerini yansıtmalıdır — karara bağlanan davada bir benzin istasyonu. Ve Temmuz 2026'da mahkeme, tarım arazisi olarak sınıflandırılmış araziler için bile "tam piyasa değeri" (valore venale pieno) uygulanmasını şart koştu; uzman, parselin konut imarı ile çevrili kentsel sınırlar içinde yer aldığı durumlarda ara ve alternatif kullanımları değerlendirmek zorundaydı; yalnızca tarımsal verimliliğe dayanan yaklaşık €10.000 tutarındaki bir teklif geri çevrildi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İtalya, farklı bir yoldan, Şili verilerinin (Güney Amerika bölümünde) ve İspanya verilerinin de odaklandığı soruya ulaşmıştır: bir kullanım amacının belirlenmesi, değeri belirler mi, yoksa sadece tanımlar mı? İtalyanların cevabı şudur: İsimlendirme, neyin yasal olduğunun dış sınırını belirler ve gerisini piyasa karar verir — dolayısıyla değerleme uzmanının görevi, hala izin verilen her kullanımı tespit etmek ve bunların en değerli olanına fiyat biçmektir; imar etiketini okuyup orada durmak değildir.

Değerleme tarihi ve yanlış endeks. Tazminat, kamulaştırma kararının verildiği tarihte belirlenir ve mahkeme tarafından atanan bilirkişi, *o tarihteki* piyasa değeri *için* yeniden değerleme

yapmalıdır. Daha sonraki bir değerlemeyi alıp bunu ulusal tüketici fiyat endeksi ile deflate etmek uygun değildir; zira tüketici fiyatları, taşınmaz piyasasını yansıtmaz. *Uyarı*: Bu rapor tek bir yorum kaynağından raporlanmıştır ve gösterilen tarih kaynak içinde tutarsızdır; kaynağa güvenilmeden önce alıntı kontrol edilmelidir.

Source — Yargıtay med. I, n. 23429/2025 (İtalyanca): `https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/`; Yargıtay n. 22345/2025, ANCI yorumu (İtalyanca): `https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/`; Yargıtay n. 26240/2025 (İtalyanca): `https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/`; Anayasa Mahkemesi n. 37/2025, resmi dosya (İtalyanca): `https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37`; Yargıtay n. 4673/2025, n. 4781/2025, n. 16036/2025 ve n. 21545/2025, uzman özeti (İtalyanca): `https://tutelaespropri.it/`; Yargıtay n. 22638/2026, yorum (İtalyanca): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/`.

Kaynak — Italian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Anayasa Mahkemesi, 348/2007 sayılı karar (giurcost.org); 244/2007 sayılı Kanun ile değiştirilmiş olan 327/2001 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 37. maddesi (Normattiva) ile değiştirilen DPR 327/2001 sayılı Kanunun 37. maddesi), `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Norveç, Danimarka ve Finlandiya — bir İskandinav tutumu ve bir aykırı görüş

Yukarıda rapor edilen İsveç'teki fiyat farkı, bu yazının başlangıcında ulusal bir özellik gibi görünüyordu. Oysa öyle değil. İncelenen dört İskandinav ülkesinden üçü, üç farklı yöntemle piyasa değerinin üzerinde telafi ediyor; dördüncüsü ise bu konuda taviz vermiyor.

Norveç: İki esas arasından daha yüksek olanı ve sınırlı bir üçüncü esas. Anayasa'nın 105. maddesi , taşınmazlarını Devlete devreden kişiye tam tazminat garantisi vermektedir — *fullt vederlag* — . 1984 tarihli *vederlagslova* kanunu, bu hükmü, iki ölçütten hangisi *daha yüksekse* onu uygulayarak yürürlüğe koyar: *salsverdi* (§ 5), yani sıradan bir alıcının ödeyeceği tutar, ve *bruksverdi* (§ 6), taşınmazın mevcut veya gelecekteki beklenen kullanımındaki ekonomik değeri. Üçüncü bir ölçüt olan yeniden satın alma masraflarına ilişkin tazminat — "utgifter til attkjøp", § 7 — serbest bir seçim değildir: bu, yalnızca mal sahibinin kendisinin oturduğu konut, tatil evi veya mal sahibinin kendi işyeri için ve yalnızca yeniden satın almanın gerekli olduğu durumlarda geçerlidir. Her durumda, mal sahibi bu müdahaleden kâr elde etmemelidir.

Finlandiya: Yeniden düzenlenmiş bir kanun ve ikinci bir yüzde yirmi beş. *lunastuslaki* adresindeki kanun, 1 Ağustos 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 520/2025 sayılı kanunla önemli ölçüde değiştirilmiştir; bu değişikliğin beyan edilen amacı, arazi sahibinin konumunu güçlendirmek ve tazminatı Anayasa'nın garanti ettiği tam tazminata yaklaştırmaktır. Önemli olan üç değişiklik vardır.

Temel hüküm, *käypä hinta* adresinden *markkina-arvo* adresine yeniden düzenlenmiştir; piyasa değeri — reform belgelerinde, seviye değişikliğinden ziyade terminolojinin netleştirilmesi olarak tanımlanmıştır. Daha da önemlisi, yasa artık değerleme yöntemlerini öncelik sırasına göre sıralamamaktadır: piyasa değeri , taşınmazın *en yüksek değerine ulaştıran* güvenilir yöntem veya yöntemler aracılığıyla belirlenecektir. Ayrıca, yüzde yirmi beşlik sabit bir artış (yeni 38 a §) artık piyasa değerinin üzerine, hem nesnel tazminata hem de zararın tazminine otomatik olarak eklenmektedir. Arazi kullanım planlamasından kaynaklanan değer, açıkça dikkate alınmalıdır.

Danimarka: Ne daha fazlası ne de daha azı. *Grundlov*'in 73. maddesi, taşınmazın dokunulmaz olduğunu beyan eder ve kamulaştırmaya yalnızca kamu yararı gerektirdiğinde, kanun yoluyla ve tam tazminat karşılığında izin verir. Danimarka hukuk doktrini, tam tazminatı taşınmazın ticaret ve piyasa değerine göre yorumlar; standart formülasyona göre, malik, sıradan bir serbest satış gerçekleşmiş olsaydı elde edeceği durumdan *ne daha iyi ne de daha kötü bir durumda* kalmalıdır. Yasalara uygunluk ve tazminat miktarı konularında mahkemelere başvurulabilir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Yan yana incelendiğinde, dört İskandinav yargı bölgesi, bu araştırmanın temel sorusunu tek başına ele aldıklarından daha net bir şekilde ortaya koymaktadır.

İsveç, mülkün elinden alınmasının zorunlu olması nedeniyle yüzde yirmi beşlik sabit bir oran eklemektedir. Finlandiya ise Ağustos 2025'ten itibaren aynı yüzde yirmi beşlik oranı eklemekte ve ayrıca güvenilir yöntemler arasından en yüksek değeri verenin tercih edilmesini öngörmektedir. Norveç bir yüzde eklememektedir ancak satış değeri ile kullanım değerinden hangisi daha yüksekse onu esas alarak, yapısal olarak emsal bir etki sağlamaktadır. Danimarka ise tüm bunları reddederek, mülk sahibini sıradan bir satıcı konumunda tutmaktadır.

Yukarı doğru eğim gösteren üç görüş, piyasa rakamının yanlış olduğunu söylemiyor. Piyasa değeri, istekliliğiyle satışa çıkan bir satıcının elde edeceği tutarı ölçtüğünü ve mahkeme önündeki kişinin böyle bir satıcı olmadığını belirtiyorlar. Danimarka ise tazminatın taşınmazlar için olduğunu, sahibinin isteksizliği için olmadığını savunuyor. Her iki görüş de tutarlıdır ve ne kadar değerleme uzmanlığı olursa olsun bu iki görüş arasında bir uzlaşma sağlanamaz, çünkü anlaşmazlık tazminatın ne için olduğu konusundadır, bir şeyin ne kadar değerli olduğu konusunda değil.

Değerleme uzmanı açısından pratik sonuç, bu dört durumda da aynıdır. Piyasa rakamı, değerleme uzmanının ürünüdür; değer artışı, temel seçimi ya da her ikisinin reddi ise yasama organının kararına bağlıdır. Bunları birleştirilmiş olarak raporlamak, aslında tartışmalı olan tek konuyu belirsiz hale getirecektir.

Talimatların hazırlanmasında sonuç daha keskin bir nitelik taşır. Finlandiya'da en yüksek değeri veren yöntemin tercih edilmesi yönündeki talimat, tazminatı belirleyen organı —*lunastustoimikunta*'i, yani kamulaştırma komisyonunu — bağlayıcıdır ve bu organ için hazırlanan bir değerleme raporu, bu talimat ışığında değerlendirilecektir. Norveç'te ise satış değeri ile kullanım değerinin karşılaştırılması, tek bir görüş yerine iki görüş gerektirir.

Norveç — sermayeleştirme oranı yüzde dört seviyesinde kalıyor. 28 Kasım 2025 tarihinde, Norveç Yüksek Mahkemesi büyük dairesi, HR-2025-2364-S ve HR-2025-2365-S sayılı kararlarını verdi: kamulaştırma tazminatında kullanılan sermayeleştirme oranı yüzde dört olarak kalmaktadır. Yargı tarafından belirlenen bir oran alışılmadık bir araçtır ve önemi, değerleme uzmanını, gelir yaklaşımıyla hesaplanan rakamı belirleyen en yaygın varsayımdan kurtarmasıdır. Yüzde dördün doğru olup olmadığı, mahkemenin şimdiye kadar iki kez yanıtladığı bir sorudur; değerleme uzmanının bu konuda yapabileceği hiçbir şey yoktur.

Finlandiya — kanun yeniden düzenlendi ve *KKO* 2025:19. 1 Ağustos 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişiklik kanunu, İsveç'te zaten bilinen yüzde yirmi beşlik artış uygulamasını getiriyor. *KKO* 2025:19, en yüksek ve en iyi kullanım ilkesini ve orman arazisindeki direk gelirinin nasıl değerlendirileceğini ele almaktadır — dar kapsamlı gibi görünen ancak geniş bir uygulama alanı olan bir hükümdür; zira, aksi takdirde kereste değeri üzerinden değer biçilen bir arazi üzerinde bulunan bir yapıdan elde edilen gelir, tam da emsal bir satışın nadiren cevap verebileceği türden bir karma kullanım sorunudur.

İsveç — önlemde değişiklik yok, el kitabı yeniden yazıldı. *expropriationslagen*'in 4. Bölümü hâlâ piyasa değeri artı yüzde yirmi beş oranını öngörmektedir. Bu dönemde değişen şey kılavuzdur: Lantmäteriet'in değerleme el kitabı 10 Haziran 2026 tarihinde güncellenmiştir. Ancak HFD 2025'te güncellenmemiştir. 36 sayılı, 15 Ekim 2025 tarihli kararında, Yüksek İdare Mahkemesi, dağ ormanlarında kesim izni verilmemesi nedeniyle *intrångsersättning* adresinde yer alan vergi muamelesi konusundaki ön karar başvurusunu reddetti — dolayısıyla, tazminat ödemesinin nasıl vergilendirileceği sorusu, tazminatın kendisinin en az tartışmalı olduğu bu davada bile hâlâ açık kalmaktadır.

Source — HR-2025-2364-S ve HR-2025-2365-S, uygulama notu (Norveççe olarak okunur): `https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente`; Finlandiya'daki değişiklik yasası ve *KKO* 2025:19, Borenius hukuk bülteni (İngilizce): `https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/`; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, 10 Haziran 2026 tarihinde güncellenmiştir (resmi PDF, İsveççe): `https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf`; HFD 2025 not. 36 (resmi PDF, İsveççe): `https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf`.

Kaynak — Norwegian, Danish and Finnish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: *vederlagslova* üzerine Norveçli bir hukukçunun yorumu; Grundloven § 73 üzerine Danimarkalı bir yorum; *lunastuslaki*'nin 1 Ağustos 2025 tarihli reformuna ilişkin Fin yorumları, `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

Belçika — bir anayasal güvence, üç bölgesel yöntem

Anayasal düzenleme. Belçika Anayasası'nın 16. maddesi, diğer her şeyin dayandığı teminatı şu şekilde belirtir: "Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité" — hiç kimse, kamu yararı kamu yararı, kanunla belirlenen hallerde ve şekilde ve adil ve önceden ödenen tazminat karşılığında mülkiyetinden mahrum bırakılamaz. Anayasa, ölçüyü belirler; usulü belirlemez.

Bölgesel ayrım. Artık bu prosedür bölgesel düzeyde uygulanmaktadır. Flaman Bölgesi'nde kamulaştırma, 24 Şubat 2017 tarihli "kamu yararı için kamulaştırma hakkında kararname" (Vlaams Onteigeningsdecreet, Flaman Kamulaştırma Kararnamesi; Belgisch Staatsblad, Belçika Resmi Gazetesi, 25 Nisan 2017, numaralı 2017040219) ile düzenlenmektedir; bu kararname 1 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe girmiş ve en son 8 Mart 2024 tarihli kararname ile değiştirilmiştir. Valon Bölgesi'nde ise 22 Kasım 2018 tarihli Décret relatif à la procédure d'expropriation (numaralı 2018206236), 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren yürürlüktedir. Bu kararnamelerin her biri, kendi bölgesi için, aşırı acil durum prosedürüne ilişkin 26 Temmuz 1962 tarihli federal yasayı (Loi à'la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique) yürürlükten kaldırmıştır; 1962 tarihli yasanın Justel konsolidasyonu hem bölgesel yürürlükten kaldırılmaları hem de yasanın hâlâ Brüksel-Başkent Bölgesi'nde geçerli olduğunu göstermektedir; bu nedenle federal mevzuat bu bölgede hâlâ geçerli usul olarak kalmaktadır.

Flaman kararnamesi: standart ve forum. Madde 3, § 5, anayasal hükmü kararnamenin kendi hükmü olarak yeniden ifade etmektedir: "Kamulaştırma, Anayasa'nın 16. maddesine uygun olarak, yalnızca adil ve önceden ödenen bir tazminat karşılığında mümkündür." Kararname, bu talimatın ötesinde herhangi bir değerleme formülü belirtmemektedir. Yargı aşaması, *vrederechter* (sulh hakimi) nezdinde gerçekleşir: kamulaştırma yapan kurum, mal sahibini mahkemeye çağırır (madde 46); vrederechter, kamulaştırmanın hukuka uygunluğu ve geçici tazminat konusunda karar verir (48–53. maddeler, geçici tutar 52. maddede belirtilmiştir, § 1); kamulaştırmanın hukuka uygun olduğu tespit edildiğinde, aynı kararla bir "*deskundige*" — bir uzman — atar; bu uzmanın görev alanı, hem

mülkün tanımlayıcı kayıtları (*plaatsbeschrijving*) hem de nihai tazminatla ilgili danışma raporunu kapsar (madde 50, § 2). Geçici tazminat, on beş gün içinde resmi mevduat fonu olan Deposito- en Consignatiekas'a yatırılır (madde 53). Ardından vrederechter nihai tazminatı belirler (madde 58, § 1); eğer bu tutar geçici tutarın altında kalırsa, mal sahibi farkı faiziyle birlikte geri öder (madde 58, § 2). Yasalara uygunluk ve nihai tazminat ile ilgili temyizler ayrı ayrı düzenlenmiştir (madde 54–56 ve 59–61).

Hesaba katılmayan hususlar. 62. maddede dikkate alınmayan husus, genel göz ardı edilme ilkesidir: "Kamulaştırılan gayrimenkul veya irtifak hakkı için tazminat belirlenirken, kamulaştırmanın amacından veya yürütülmesinden kaynaklanan değer artışı veya azalması dikkate alınmaz" — tazminatın belirlenmesinde, kamulaştırmanın kendisinin amacından veya kamulaştırmanın izin verildiği işlerin yürütülmesinden kaynaklanan değer artışı veya azalması dikkate alınmaz. §'in 63. maddesinin 1. fıkrası, aynı talimatı uygulanmakta olan mekânsal plan hükümlerine (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, plan van aanleg, voorkeursbesluit veya projectbesluit) de genişletir; §'in 2. fıkrası ise bu plana dayalı dikkate almama kuralını kamulaştırma kararından en fazla beş yıl önce kesinleşmiş planlarla sınırlar. Kararnamede değerleme tarihini belirleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Kısmi kamulaştırma. Sadece bir kısmı kamulaştırılan arazilerin sahipleri, kamulaştırma yapan kurumdan arazinin tamamını devralmasını talep edebilir, "op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar" — şartıyla kamulaştırılmayan arazinin, kamulaştırmalar nedeniyle sahibi için artık hiçbir gerçek değeri kalmaması kaydıyla (madde 74, § 1); kısmen kamulaştırılan yapıların sahipleri, yapının kamulaştırılmayan kısmının devralınmasını talep edebilir (madde 74, § 2); ihtilaflı davalar ilk duruşmada sulh hakimine götürülür (madde 75).

Wallon kararnamesi, kısaca. 22 Kasım 2018 tarihli Wallon kararnamesié, yargı aşamasını sulh mahkemesi yerine *tribunal de première instance*'e (ilk derece mahkemesi) yönlendirir ve teklifin en az yüzde doksanı kadar geçici tazminat öngörür. Yasa, bu önlemi şu şekilde tanımlamaktadır: "La valeur énelle des biens immobiliers est le montant obtenu en vendant le bien immobilier dans des conditions normales de publicitéé, suite d'un concours suffisant d'amateurs" — taşınmazın piyasa değeri, yeterli sayıda ilgilenen alıcı bulunması koşuluyla normal tanıtım koşulları altında satılmasıyla elde edilen tutardır — en azından, geçici karara mümkün olduğunca yakın bir tarihte gerçekleştirilen benzer taşınmaz devirleriyle karşılaştırılarak tahmin edilir (madde 53). 56. madde bu dikkate alınmama durumunu iki kez belirtir: uygulanmakta olan proje, plan veya sınırın getirdiği artı değer veya eksi değer dikkate alınmaz; kamu yararı amacının gerçekleştirilmesinden kaynaklanan değer de dikkate alınmaz.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Belçika'da bir kamulaştırma işlemi bölgeden başlar, çünkü bölge usulü, yargı yerini ve kamulaştırma kararının hazırlanmasını belirler: Flaman kararnamesi, kamulaştırma amacıyla adil ve önceden tazminat ödenmesini ve işlerin hariç tutulmasını öngörür (madde 62) ve beş yıl içinde uygulama planı da hariç tutulur (madde 63); Valon kararnamesi piyasa değeriyi tanımlar ve emsal devir işlemlerini geçici karar tarihine bağlar; Brüksel'de ise 1962 tarihli federal prosedür hâlâ yürürlüktedir. Flandra'da vrederechter'in belirlediği rakam, tek bir mahkeme tarafından atanan bilirkişinin görüşüne dayanır; bu bilirkişinin nihai tazminat hakkındaki danışma raporu, atama kararında kendisi belirtilir ve kısmi kamulaştırma, ancak kalan kısmın mal sahibi için artık gerçek bir değeri kalmadığı durumlarda tam kamulaştırma talebini destekler.

RvVb-A-2526-0327 — *vrederechter* adresine el konulduktan sonra. 11 Aralık 2025 tarihinde Raad voor Vergunningsbetwistingen (İzin İtirazları Kurulu), *vrederechter*'ın (sulh hakimi) — konuyu ele almasıyla planlama kurulunun nihai *onteigeningsbesluit* üzerindeki yargı yetkisini kaybettiğine hükmetti. Bu karar yetki ile ilgilidir ve Flaman tazminat uyuşmazlığının aslında nerede karara bağlanacağını belirler: planlama kararını inceleyen idari mahkeme önünde değil, tek bir ilk derece hakimi önünde.

Source — RvVb-A-2526-0327, 11 Aralık 2025, resmi PDF (Hollandaca olarak okuyun): `https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf`.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, resmi `ejustice.just.fgov.be` portalında barındırılan Justel konsolidasyonlarından okunmuştur: Vlaams Onteigeningsdecreet (8 Mart 2024 tarihli kararnameye kadar geçerli konsolidasyon), 8 Mart 2024 tarihli kararname ile güncellenmiş konsolidasyon), 22 Kasım 2018 tarihli Valon dékararnamesi ve 26 Temmuz 1962 tarihli federal yasa (bu konsolidasyonda Flaman ve Valon yürürlükten kaldırma hükümleri ile Brüksel'de devam eden uygulanabilirlik kaydedilmiştir). Anayasanın 16. maddesi `senate.be` adresinde okunmuştur. Flaman kararnamesinin Staatsblad'da yayınlanan PDF'si başarıyla elde edilemediğinden, madde numaraları Justel konsolidasyonunda gösterildiği şekildedir. Belçika içtihadından, yalnızca yukarıda bildirilen RvVb-A-2526-0327 yukarıda bildirilen karar incelenmiştir ve bu karar tazminat yerine yargı yetkisini ele almaktadır.

Kaynak — Dutch and French, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 24 Şubat 2017 tarihli Flaman Kamulaştırma Kararnamesi (numac 2017040219) ve 22éKasım 2018 tarihli Valon Kamulaştırma Kararnamesi (numac 2018206236), Justel birleştirilmiş metinler, Belçika federal adalet portalı, `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Lüksemburg — 1979 tarihli bir usul ve planlama kanunlarıyla eklenen bir tarih kuralı

Yasa. Kamulaştırma, Loi du 15 Mart 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilitéé publique (Mé morial A — Lüksemburg Resmi Gazetesi — º 'in 28 Mart 1979 tarihli ve 25 numaralı sayısında, s. 500), bu kanun 17 Aralık 1859 tarihli kanunu (55. madde) yürürlükten kaldırmıştır. Bakanlık, kanunu orijinal resmi gazetede ve 24 Nisan 2018 tarihinden itibaren geçerli olan Legilux 24 Nisan 2018 tarihinden itibaren geçerli olan konsolide versiyonunda okudu; bu versiyonda üç değişiklik kanunu kayıtlıdır: 25 Haziran 2004 tarihli kanun (sulh hakimi yetki alanı ve usulü), 30 Temmuz 2013 tarihli kanun ve 17 Nisan 2018 tarihli kanun (her ikisi de *aménagement du territoire* , arazi kullanım planlaması ile ilgilidir; ikincisi, birincisinin eklediği hükmü yeniden ifade etmektedir). Kamulaştırma, "par autorité de justice" — adalet yetkisi altında gerçekleştirilir (madde 1er).

Bu hüküm Anayasa'da yer almaktadır. 1979 tarihli kanun herhangi bir değerleme formülü öngörmemektedir. Bu hüküm anayasaya uygundur: Anayasa'nın 36. maddesi, 1 Temmuz 2023 tarihinden beri yürürlükte olan revize metinde yer alan Anayasa'nın 36. maddesi , şu hükmü içermektedir: "Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi" — hiç kimse, kamu yararı gereği ve adil bir tazminat karşılığında olmak kaydıyla, yasa ile belirlenen hallerde ve şekilde taşınmazlarından mahrum bırakılamaz.

Rakamı kim belirler? Kamu hizmeti, yasa veya parsel planını onaylayan *arrêté grand-ducal* (12. madde) ile ilan edilir; mülkiyetin devralınması, kararnamede belirlenen süre içinde, en fazla beş yıl içinde gerçekleştirilir. Dostane aşamada, administration de l'enregistrement et des domaines (tapu ve devlet taşınmazları idaresi) yetkilileri, belirli bir eşik değere kadar tazminat konusunda anlaşmaya varabilirler; bu eşiğin üzerindeki tutarlar için ise comité'acquisition de l'État (madde 13) karar

verir. Anlaşma sağlanamazsa, kamulaştıran taraf — konuyu *tribunal d'arrondissement*'e (taşınmazların durumu hakkında mahkeme) taşıyabilir (madde 23). Mahkeme başvuruyu kabul ettiğinde, aynı kararda özet değerlendirme yoluyla, kamulaştıran tarafından teklif edilen tutarın en az yüzde doksanı kadar geçici tazminatlar belirler ve aynı kararla, taşınmazların tanımlayıcı kayıtlarını düzenlemek ve değerlerini belirlemek üzere bir veya üç *uzman* atar ve değer biçmek üzere bir veya üç uzman atar; ayrıca bir yargıcı, taraflar ve uzmanlarla birlikte sahaya gitmek ve rapor hazırlamakla görevlendirir (madde 28). Uzmanlar, yerinde yemin ettikten sonra (madde 30), "édeğerleme motivé'e des indemnitéqu'ils proposent" — önerdikleri tazminatların gerekçeli değerlemesini içeren bir rapor sunarlar (madde 33) — tarafların dinlenmesinden sonra (madde 34); tazminatı belirleyen karar, dava dilekçelerinin sunulmasından itibaren bir ay içinde verilir (madde 35), geçici tazminatın üzerindeki herhangi bir ek tutar ise caisse des consignations'a yatırılır (madde 36).

Tarih kuralı ve dikkate alınmama ilkesi. Madde 12bis , 30 Temmuz 2013 tarihli kanunla eklenmiş ve 17 Nisan 2018 tarihli kanunla yeniden düzenlenmiş olan bu madde, devlet planlama araçlarıyla bağlantılı kamulaştırmalar için her ikisini de düzenlemektedir. Öncelikle dikkate alınmama kuralı: "Quelle que soit la nature des biens, il ne peut ê tre tenu compte, mê me lorsqu'ils sont constaté s par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de ré féêà l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol" — varlıkların niteliği ne olursa olsun, satış senetleriyle kanıtlanmış olsa bile, referans tarihten itibaren meydana gelen değer değişiklikleri, bu değişikliklerin sektörel ana planlardan veya arazi kullanım planlarından kaynaklanan arazi kullanım kurallarında değişiklik olasılığından kaynaklanması durumunda dikkate alınamaz. Ardından tarih: varlıkların değerlemesi, sadece 17 Nisan tarihli yasanın 12. maddesinin 2. fıkrası veya 19. maddesinin 2. fıkrası uyarınca 17 Nisan 2018 tarihli arazi kullanım planlaması kanununun 12. maddesinin 2. fıkrası veya 19. maddesinin 2. fıkrası uyarınca alınan Hükümet Kararnamesinin Resmi Gazete'de ilk kez yayımlandığı günden önceki günkü — "Il est cependant tenu compte de l'é volution géé rale du prix des biens": fiyatların genel gelişimi ise dikkate alınır. 12bis. maddesindeki planlama durumları dışında yasa, herhangi bir değerleme tarihi belirlememektedir.

Artan kısım, mahsup ve işlemler. Bir kısmının kamulaştırılması gereken binalar , malik, tazminatın ödenmesini emreden karar verilmeden önce bunu talep ederse, bütün olarak satın alınır; aynı durum, mülkiyetin bölünmesi sonucu toplam alanının dörtte birine indirgenen herhangi bir parsel için de geçerlidir; ancak bunun için malikin doğrudan bitişik arazisi olmaması ve indirgenen parselin on areden az olması şarttır; burada bir are, yüz metrekareye eşittir (madde 37). Madde 38, bir mahsup işlemine izin vermektedir : "Si l'exé ction des travaux doit procurer une augmentation de valeur immé diate et spé ciale au restant de la proprié té , cette augmentation peut ê tre prise en considé ration dans l'é değerlemeyi gerçekleştirmek için é " — işlerin yürütülmesi, kalan kısımda derhal ve özel bir değer artışı getireceği takdirde, bu artış, tazminatın değerlendirilmesinde dikkate alınabilir. İnşaatlar, dikimler, taş ocağı açılışları ve iyileştirmeler, mahkeme bunların daha yüksek bir tazminat elde etmek amacıyla yapıldığına ikna olduğu takdirde tazminat gerektirmez (39. madde). Kamuya ait bir amaçla satın alınmış ancak bu amaçla kullanılmamış araziler, eski sahibi tarafından geri alınabilir; bedel mahkeme tarafından belirlenir ve alınan tazminat tutarı ile sınırlıdır (madde 51).

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Lüksemburg'daki düzenleme, mahkeme tarafından atanan uzmanlar aracılığıyla uygulanan anayasal bir adil tazminat tedbiridir: Yasa, yöntemi değil usulü belirler ve 33. maddenin gerekçeli değerlendirmesi, ilçe mahkemesinin (tribunal d'arrondissement) dayandığı belgedir. Kamulaştırmanın sektörel bir ana plan veya bir arazi kullanım planını (plan d'occupation

du sol) uyguladığı durumlarda, 12bis. madde, görevlendirmenin her iki ucunu da düzenler — ilgili Hükümet Konseyi kararının ilk yayınlanmasından önceki günkü değer, yalnızca genel fiyat hareketlerine göre endekslenir; planın öngördüğü değer değişiklikleri, satış belgelerinde belirtilmiş olsa bile hariç tutulur. 38. maddedeki mahsup işlemi kalan kısım üzerinden yapılır; bu nedenle kısmi kamulaştırmada, kamulaştırılmayan arazinin anlık ve özel değer artışı göz ardı edilmez, ayrı ayrı belirtilir ve 37. madde, mal sahibine tam kamulaştırma talep edebilmesi için belirli eşikler sunar.

Doğrulama notu — Yasa, resmi gazete metninin orijinal haliyle okunmuştur (Mémorial A n° 25, 28 Mart 1979, resmi Legilux PDF'si olarak erişilmiştir) ve 24 Nisan 2018'den itibaren geçerli olan Legilux konsolide versiyonunda (HTML) incelenmiştir; bu versiyonda 25 Haziran 2004, 30 Temmuz 2013 ve 17 Nisan 2018 tarihli; 28, 33, 35, 37, 38, 39 ve 51. maddeler, burada belirtilen her husus bakımından her iki metinde de içerik olarak aynıdır ve 12bis. madde, belirtildiği üzere yalnızca konsolide metinde yer almaktadır. Anayasanın 36. maddesi, 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan Legilux konsolide anayasa metninde incelenmiştir. Kamulaştırma değerlemesi konusunda hiçbir Lüksemburg mahkemesi veya Anayasa Mahkemesi kararı incelenmemiştir; 2024–2026 kamulaştırma değerlemesi kararı bulunamamıştır.

Kaynak — French, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 15 Mart 1979 tarihli kamu yararı é'si nedeniyle kamulaştırma kanunu, Mémorial A n° 25, 28 Mart 1979, s. 500 ve 24/04/2018 tarihinden itibaren geçerli olan konsolide metiné 24/04/2018 tarihli, Legilux (é'un Resmi Gazetesi) Lüksemburg Resmi Gazetesi),
`https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Avusturya — *Verkehrswert* ve mahkemeler için hazırlanmış bir değerleme kanunu

Anayasal asgari sınır. Vatandaşların genel haklarına ilişkin 21 Aralık 1867 tarihli Staatsgrundgesetz'in 5. maddesi (StGG, RGBl. Nr. 142/1867 — RGBl., *Reichsgesetzblatt*, imparatorluk kanun gazetesi), halen anayasal hukuk olarak yürürlükte olup, şunu öngörmektedir: "Das Eigenthum ist unverletzlich. Bir taşınmazınükamulaştırılması, mülk sahibinin iradesine aykırı olarak, yalnızca yasanın belirlediğiädurumlarda ve şekilde gerçekleşebilir.

Tek bir kanun yok: model olarak Demiryolları Kanunu. Avusturya'da genel bir kamulaştırma kanunu bulunmamaktadır; sektörlere özgü kanunlar tazminat kurallarını içermektedir ve bunların birçoğu, Demiryolları Kamulaştırma Tazminat Kanunu'na (Eisenbahn-Enteignungsentschä digungsgesetz , EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 — BGBl., *Bundesgesetzblatt* , federal kanun gazetesi — en son BGBl. I Nr. 111/2010 ile değiştirilmiştir). Buradaki tedbir, belirli bir değer değil, tam tazminattır: "Demiryolu işletmesi, kamulaştırılan kişiye fü r kamulaştırma nedeniyle ortaya çıkan tüm maddiö ve manevi zararlarıä ß § 365 ABGB uyarınca tazmin etmekle yükümlüdür" — demiryolu işletmesi, kamulaştırma nedeniyle ortaya çıkan tüm maddi zararlar için kamulaştırılan tarafı tazmin etmekle yükümlüdür, § 365 Medeni Kanun (§ 4, Abs. 1 EisbEG) uyarınca. İntifa hakkı sahiplerinin (— mülkiyet hakkı olmaksızın başkasının taşınmazını kullanma ve gelirini elde etme hakkı olan intifa hakkı sahipleri), kullanıcılar ve kiracıların uğradığı zararlar dikkate alınır (§ 5). § 7'de belirtilen istisnalar şunlardır: daha yüksek talepler ileri sürmek amacıyla açıkça yaratılmış durumlar dikkate alınmaz (Abs. 1) ve "Der Wert der besonderen Vorliebe, dann eine Werterhö hung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfä hrt, bleiben bei der Berechnung der Entschä digung außer Betracht" — özel bağlılık değeri (: mal sahibinin kişisel veya duygusal bağlılığı) ve kamulaştırma konusu nesnenin demiryolu inşaatı sonucunda kazandığı değer artışı, hesaplamada dikkate alınmaz (Abs. 2). Tazminat nakit olarak ödenir (§ 8, Abs. 1).

Kısmi kamulaştırma. § 6 EisbEG: Bir arazinin yalnızca bir kısmının kamulaştırılması durumunda, tazminatın belirlenmesinde sadece devredilen arazinin değeri değil, aynı zamanda kalan

kısmın değer kaybı da dikkate alınır — kamulaştırılmayan kısmın ayrılması ve değer kaybı, aynı tazminat kapsamında telafi edilir.

Değerlendirmeyi kim yapar ve bu tutar nerede yeniden gözden geçirilebilir? İdari makam, kamulaştırma kararını verir ve tazminat konusunda "Enteignungsbescheid" (kamulaştırma kararı) kapsamında hüküm verir (§ 17, Abs. 2 EisbEG). Her iki taraf da, kararın kesinleşmesinden itibaren üç ay içinde, tazminatın yetkili Landesgericht (bölge mahkemesi) tarafından yeniden belirlenmesini talep edebilir: "Dem Enteigneten und dem Eisenbahnunternehmen "Kamulaştırılan kişiye ve demiryolu işletmesine, kamulaştırma kararının kesinleşmesinden itibaren üç ay içinde, tazminatınä belirlenmesi için yetkiliä Landesgericht'e ... başvurma hakkı vardır" (§ 18, Abs. 1). Anlaşma sağlanamaması halinde, "hat diese das Gericht festzusetzen" — mahkeme bunu belirler (§ 22, Abs. 1). Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971) federal yollar için sektörel düzeni göstermektedir: "Dem Enteigneten gebü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteilen tazminat (§ 1323 ABGB)" (§ 18, Abs. 1); yol çalışmasından kaynaklanan değer artışları dikkate alınmaz, kalan kısmın değer kaybı göz önünde bulundurulur; kalan kısmı artık eski amacına uygun olarak kullanılamayan bir malik, mülkün tamamının kamulaştırılmasını talep edebilir ve tazminat, belediyenin planlama alanı veya projesine ilişkin kamu duyurusunda federal planlama niyetinden haberdar olduğu anda mevcut olan imar statüsüne (Widmung) dikkate alınır. Tazminat tutarı, belediyeye planlama alanı veya projesine ilişkin kamu duyurusunda federal planlama niyetinin bildirildiği tarihte mevcut olan imar statüsüne (Widmung) göre belirlenir. Tazminat tutarı, §§ 4 ila 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG) hükümlerine uyan yeminli, tarafsız uzmanların görüşü doğrultusunda belirlenir; tutara ilişkin itiraz, üç ay içinde Landesgericht'e yapılır ve bu durumda EisbEG prosedürü uygulanır (§ 20, Abs. 3 ve 5).

Değerleme Kanunu. Yargı aşamasında yöntem kanunla düzenlenmiştir: Gayrimenkul Değerleme Kanunu (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften — LBG, BGBl. Nr. 150/1992) taşınmazların değerlemesine "in allen gerichtlichen Verfahren" — tüm yargı süreçlerinde (§ 1) uygulanır. Yasanın varsayılan hükmü: "Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschät nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln" (§ 2, Abs. 1); tanımı: "Verkehrswert ist der Preis, der bei einer ßuäerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann" — piyasa değeri, genellikle dürüst ticari işlemler kapsamında bir satışta o şey için elde edilebilen fiyattır (§ 2, Abs. 2); özel tercihler ve diğer kişisel, ekonomik olmayan değer nitelikleri belirlemede dikkate alınmaz (§ 2, Abs. 3). §§ 3 ila 7 karşılaştırmalı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımlarını (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) ve yöntem seçimini, bilimsel gelişmeler ve geçerli piyasa uygulamalarına göre uzmana bırakır. Mahkeme, ilgili uzmanlık alanında yeminli bir uzmana başvurur (§ 8, Abs. 1) başvurur; belirleyici değerleme tarihi (Stichtag) ise yargılama sürecinde belirlenir (§ 8, Abs. 2) — EisbEG'nin kendisi değerleme tarihi konusunda bir hüküm içermemektedir ve BStG sadece yukarıda açıklanan imar durumunu esas alır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Avusturya'da bir kamulaştırma değerlemesi, konu mahkemeye ulaştığında LBG kapsamında bir Verkehrswert çalışması niteliğindedir ve süreç boyunca EisbEG modeline göre bir tazminat uygulanır: Belirlenen tutar, mal sahibinin tüm maddi zararlarını tam olarak karşılamalıdır; tazminat kapsamında kalan değer kaybı (§ 6 EisbEG) ve proje kaynaklı artış ile bunun dışında kalan özel tercih değeri (§ 7, Abs. 2) dikkate alınır. İki aşamalı yetki, tahsisat açısından önemlidir: idari karar, yeminli uzman kanıtlarına dayalı olarak bir tutar belirler ve her iki tarafın da konuyu Landesgericht'e taşımak için üç ay süresi vardır; burada LBG yöntemi düzenler ve belirleyici Stichtag'ın belirtilmesini şart koşar. Yol kamulaştırmaları için değerlemeye konu olacak imar planı, federal planlama niyetinin açıklanmasından önce mevcut olan plandır; bu da o tarihten

itibaren her iki yöndeki planlama değişikliklerini hariç tutar.

VfGH E 1783/2025 — Sessizlik veto anlamına gelmez. 7 Ekim 2025 tarihinde Anayasa Mahkemesi, bir malikin görüşmeye yanaşmamak suretiyle kamulaştırmayı engelleyemeyeceğine hükmetti: müzakere yoluyla satın almaya yönelik ciddi girişimler ön koşulu yerine getirir ve bir cevap alınması gerekmez. Değerleme açısından sonuç dolaylı ancak gerçektir — önceden gerçek bir teklif sunulması yönündeki yasal gereklilik, teklifle ilgili bir gerekliliktir, yanıtla ilgili değildir; dolayısıyla, bu teklifi destekleyen değerleme raporu, girişimin ciddi olduğunu kanıtlama ağırlığının tamamını üstlenir.

Source — VfGH E 1783/2025, uygulayıcı notu (Almanca olarak okuyun): `https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html`.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, resmi RIS portalındaki (`ris.bka.gv.at`) birleştirilmiş metinlerde incelenmiştir: StGG Madde 5; EisbEG §§ 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 ve 22 (Fıkra 1); BStG 1971 §§ 18 ve 20; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 ve 10. Alıntılanan bölümler RIS'ten aynen aktarılmıştır; BStG § 18, Abs. 1 için ise yalnızca ilk cümle aynen aktarılmış, Absatz'un geri kalan kısmı RIS metninden özetlenmiştir. Bu doğrulama aşamasında, RIS'te 2024–2026 yıllarına ait kamulaştırma tazminatı ile ilgili hiçbir Avusturya mahkeme kararı doğrulanamamıştır. Yukarıda bahsedilen VfGH E 1783/2025 kararı, kararın RIS metninde değil, bir hukuk pratisyen notunda okunmuştur.

Kaynak — German, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Gayrimenkul Değerleme Kanunu (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954) ve Bundesstraßengesetz 1971, geltende haliyle, Federal Hukuk Bilgi Sistemi (RIS), `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&YasanumarasÄś=10003036`

Estonya — kamu yararı için mülk edinimi, kamulaştırma son çare olarak

Yasa. Yürürlükteki yasa, " *Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*" (KAHOS) yani "Kamu Yararı Gerekçesiyle Gayrimenkullerin Kamulaştırılması Kanunu"dur; Riigi Teataja (Devlet Gazetesi, Estonya'nın resmi gazetesi) tarafından yayınlanan İngilizce çevirisinde — 6 Haziran 2018 tarihinde kabul edilmiş ve 1 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yürürlüktedir. Yasanın § 48. maddesi, eski *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus* (KASVS, 1995 tarihli Gayrimenkul Kamulaştırma Kanunu) şu şekilde yürürlükten kaldırmıştır: "Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks" — Gayrimenkul Kamulaştırma Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır — ve § 41, eski kanun kapsamında yalnızca 1 Temmuz 2018 tarihinden önce kamulaştırma kararı alınmış olan işlemlerin tamamlanmasını öngörmektedir. Dolayısıyla, Kamulaştırma Kanunu'nu referans gösteren bir talimat, 1 Temmuz 2018'den önce kamulaştırma kararı alınmış olan davalar tamamlanır. Dolayısıyla, Kamulaştırma Kanunu'nu adından zikreden bir talimat, 2018 ortasından itibaren başlatılan tüm davalar için bu kanunu geçerli kılar. Burada okunan konsolide metin, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yürürlükte olan RT I, 04.12.2024, 10'dur.

Yasanın yapısı, başlığını açıklıyor: Devlet veya belediye, öncelikle malikle bir anlaşmaya varmayı amaçlayan bir idari kamulaştırma süreci yürütür (§§ 22, 26–27) ve ancak bir anlaşmaya varılamaması durumunda konu, resmi bir kamulaştırma kararına yol açar (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). 3. Bölüm'deki tazminat kuralları her iki yol için de aynıdır.

İlgili düzenleme. § 11(1)–(2) numaralı hükümde belirtildiği üzere: devralan, mal sahibine bir bedel (*tasu*) ödemek zorundadır ve "Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad" — bedel, gayrimenkulün değerini ve edinimden doğrudan kaynaklanan maddi zarar ve gelir kaybı için

tazminatı (varsa) içerir. § 12(3) maddesi, değerleme konusunda yürürlükteki ilkeyi şu şekilde belirtir: değerleme, tazminat amacıyla yapılır ve tazminat, mağdur kişiyi "satın alma işlemi gerçekleşmemiş olsaydı içinde bulunacağı duruma mümkün olduğunca yakın bir duruma getirmek" anlamına gelir.

Temel, piyasa değeri (*turuväärtus*), ancak burada belirtilen bir istisna bulunmaktadır. § 12(5) maddesi uyarınca, üzerinde yapı bulunan bir gayrimenkul, gayrimenkulün piyasa değeri üzerinden ya da arazinin piyasa değeri ile binanın amortismana tabi inşaat maliyetinin toplamı üzerinden, *hangisi daha yüksekse* o değer üzerinden değerlenir; ve gayrimenkul bir gerçek kişiden edinilmişse ve o kişinin ikametgahı olarak kullanılan binayı içeriyorsa, değerleme, arazinin piyasa değeri ile binanın inşaat maliyetinin toplamına dayandırılır (RT I'nin değişikliği, 06.07.2023, 2, 16 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir). Kanunda piyasa değeri hiçbir yerde tanımlanmamıştır; § 12(7) maddesi, değerleme raporunun "iyi değerleme uygulamaları dikkate alınarak" hazırlanmasını şart koşmaktadır (*hindamise hea tava*).

Tarih. § 11(5): "Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse" — bedel, bir profesyonel değerleme uzmanı veya davayı yürüten makamın, davada gayrimenkulün değerini ilk kez belirlediği tarih itibarıyla tespit edilir. Gerekli görüldüğü durumlarda, makam değer belirleme tarihini güncelleyebilir.

Değerlemeyi yapan kurum: Yargılama makamı, değerlemeyi düzenler (§ 12(1)). § 12(2) uyarınca, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişiklikle (RT I, 04.12.2024, 1), değerleme ya Meslekler Kanunu uyarınca 7. seviye mesleki sertifikaya sahip bir emlak değerleme uzmanına yaptırılır ya da *Maa- ja Ruumiamet* (Arazi ve Mekân Planlama Kurulu) tarafından Arazi Kadastral Kanunu kapsamında tutulan devlet veri tabanındaki ve bir piyasa analizine dayanarak belirlenir; yetkili makam ayrıca Arazi Değerleme Kanunu, Doğa Koruma Kanunu, Devlet Varlıkları Kanunu veya başka bir ilgili kanun kapsamında onaylanmış bir metodolojiyi de uygulayabilir.

Hesaba katılmayan unsurlar. § 8(2) maddesinde, yasanın tek istisna kuralı yer almaktadır: üstlenilen yükümlülükler, bunlardan kaynaklanan gelir kaybı ve *kamulaştırma işlemlerine ilişkin bildirimin tebliğinden sonra* gayrimenkulde yapılan iyileştirmeler tazmin edilmez. Kanunda, kamulaştırma makamı (ABD'de kamulaştırıcı) tarafından yürütülen projenin neden olduğu değer artışı veya azalmasının değerlemeden hariç tutulmasına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır ve kalan bedel üzerinden herhangi bir iyileştirme mahsup işlemi yapılmamaktadır.

Kısmi kamulaştırma. Bir gayrimenkulün yalnızca bir kısmının kamulaştırılması durumunda ve bu nedenle gayrimenkulün bölünmesi ya da değer kaybetmesi sonucu bir kısmının artık amacına uygun olarak kullanılamaması halinde, malik tümünün (veya başka bir kısmının) kamulaştırılmasını ya da arazinin birleştirilmesini talep edebilir (§ 10(1)); tersine, amaç bir kısmının alınmasıyla gerçekleştirilebiliyorsa, malik geri kalan kısmın alınmamasını talep edebilir (§ 10(2)). § 12(4) maddesi, ayrılan parça için değerleme kuralını belirtir (*äralõige*): tek başına kullanılabilir bir parça, satışa elverişli bir nesne olarak değerlenir; tek başına kullanılamayan bir parça ise, ayrılan parça ve çevresindeki ortamdaki değişikliklerin neden olduğu gayrimenkulün bir bütün olarak piyasa değerindeki düşüşe göre değerlenir. § 13, elinde kalan arazide meydana gelen doğrudan maddi zarar olarak, diğer kalemlerin yanı sıra, kullanılamaz hale gelen bir inşaat işi veya iyileştirme, inşaat imkânının kaybı veya azalması ve kamuya açık bir yola erişimin kaybı veya uzamasını tazmin edilebilir kılar.

Ek ödemeler. Üç tutar, bedelin üzerine eklenir; bunların hiçbiri değerleme sonucundan kaynaklanmaz. Anlaşma ücretinin (*motivatsioonitasu*) yüzde yirmisi — ulusal ortalama brüt aylık maaşın

0,8 katı ile 50 katı arasında — satın alma işlemlerinde anlaşmaya varılması karşılığında ödenir (§ 15); yaşamak için kullanılan bir konutun kaybı nedeniyle bedelin yüzde on'u ödenir (§ 16); ve emsal bir değerleme raporu hazırlatma masrafı da dahil olmak üzere usul masrafları, belgelenmiş bir aşım ödeneği ile sabit bir oranda tazmin edilir (§ 17). Arazisi kamulaştırılan bir belediye, tazminatı alır ancak §§ 15–17 ek ödemelerin hiçbirini (§ $11(2^1)$) almaz.

Estonya, Avrupa Birliği'nin üye devletlerinden biridir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf bir ülkedir; tazminat miktarı, bu incelemenin genelinde olduğu gibi, ulusal hukukun kapsamına girer.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Estonya talimatı, piyasa değeri yoluyla uygulanan bir tazminat talimatıdır ve bu talimatın üç özelliği, işi doğrudan düzenlemektedir. Tarih usule aittir, yargısal değildir: değer, güncellemeye tabi olmak kaydıyla, yargılama sürecindeki ilk tespit tarihinde alınır; dolayısıyla değerleme uzmanının kendi raporu, bundan sonraki her şey için değerleme tarihini belirleyebilir. § 12(5) maddesindeki konut istisnası, piyasa değerinin yerine "arazi artı inşaat maliyeti" esasını uygulamaktadır — bu, piyasa değeri ile inşaat maliyeti arasındaki farkın en sık görüldüğü durum olan mal sahibi tarafından kullanılan konutlar için geçerlidir; ve imar edilmiş taşınmazlar için genel kural, bu iki esastan daha yüksek olanını esas alır. §§ 15–16'daki yüzdeler ise, kendi alt ve üst sınırları olan yasal eklemelerdir ve hesaplandıkları değerden ayrı olarak rapor edilmeleri gerekir.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yürürlükte olan Estonya konsolide metninde (RT-I, 04.12.2024, 10) okunmuştur; bu metin, Riigi Teataja kamu API'sinden alınmış olup, Riigi Teataja tarafından yayınlanan İngilizce çevirisi (konsolidasyon 523122024011) ile birlikte incelenmiştir; Estonca metin kesin geçerli metindir. KASVS'nin yürürlükten kaldırılması, KAHOS'un orijinal yürürlüğe giriş metninde (RT I, 29.06.2018, 1), § 48 doğrulanmıştır. Alıntılanan tüm pasajlar bu metinlerden aynen alınmıştır. Bu kanunu uygulayan hiçbir mahkeme kararı incelenmemiştir; bu konu ile ilgili herhangi bir içtihat araştırması yapılmamıştır ve 2024–2026 yıllarına ait herhangi bir karar rapor edilmemiştir.

Kaynak — Estonian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), tam metin RT I, 04.12.2024, 10; İngilizce çevirisi "Kamu Yararı Amacıyla Gayrimenkullerin Kamulaştırılması Kanunu", Riigi Teataja, `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Letonya — özel kanunla kamulaştırma ve zorunlu arazi kullanım ücreti iptal edildi

Yasa. Kamu ihtiyaçları için taşınmazların elden çıkarılması, *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* — Kamu İhtiyaçları İçin Gerekli Taşınmazların Elden Çıkarılmasına İlişkin Kanun — ile düzenlenmektedir; bu kanun 14 Ekim 2010 tarihinde kabul edilmiş ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren yürürlükte olan; burada yer alan konsolide metin, 14 Nisan 2016, 31 Mart 2022 ve 13 Şubat 2025 tarihli değişiklik kanunlarını içermektedir. Yasanın yapısı kendine özgüdür: satın alan kurum öncelikle gönüllü bir anlaşma arar ve bir anlaşmaya varılamaması durumunda taşınmaz, "sadece istisnai durumlarda, adil bir tazminat karşılığında ve yalnızca belirli bir yasa temelinde" (4. ve 5. maddeler) — söz konusu taşınmaz için Saeima'nın ayrı bir kanunu.

Yönetmelik. 21. madde bunu tek bir cümleyle ifade etmektedir: "Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim" — eski malik eski mali durumuna eşdeğer bir mali durum sağlayan bir tazminat belirlenmelidir. Madde 22(1) tazminatın bileşimini şöyle belirtir: tazminat, taşınmazın piyasa değeri (*ē rtība*) ile mülkiyetin elden çıkarılmasıyla ilgili olarak sahibine verilen zararın tazmininden oluşur — ve bir kısmının elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılan kısmın kullanımına ilişkin zararın tazmininden oluşur. Taşınmaz, bildirimin gönderildiği tarihte mal sahi-

binin ikamet ettiği tek konut ise, kurum tazminatı piyasa değerinin yüzde beş kadar artırır (madde 22(4)). Kurumun, kendi masraflarıyla mühendislik yapıları veya iletişim altyapısı inşa ederek ayni olarak gidermeyi taahhüt ettiği zararlar, tazminata dahil edilmez (madde 24).

Tarih. Piyasa değeri, "inceleme günü itibarıyla kanun ve yönetmeliklerin gerekliliklerine uygun olarak başlatılan taşınmazın kullanımına göre" belirlenir (22. madde, 2. fıkra) — *apsekošanas diena*, yani inceleme günü, hem değer tarihi hem de kullanım tarihidir. Bu kural mahkemede de geçerlidir: madde 27(3) uyarınca mahkeme, taşınmazın inceleme günündeki durumunu esas alır ve tazminatı kurumun belirlediği tarihteki durumuna göre hesaplar.

ı a toplam tutarın bir asgari aylık ücreti aşmayacağı durumlarda, imarsız araziler için de minimis istisnası, bunun yerine alan ēortalaması ā¯ değerinin *šēēā*kullanılmasına izin verir (madde $20(1^1)$). Madde 23(2), değerlendirmenin neleri içermesi gerektiğini belirtir; buna kârlılık ve — madde 23(2)(5) — *malik bu imkânları kullanmak için faaliyetlerde bulunmuşsa*, inşaat ve ekonomik kullanım imkânları. Malik, belirli elden çıkarma kanununun yürürlüğe girmesinden itibaren yirmi gün içinde, Medeni Usul Kanunu uyarınca olağan mahkemeler nezdinde tutara itiraz edebilir (madde 27(1)–(2)).

Hesaba katılmayan husus. Madde 19(2), kanunun göz ardı ettiği hususlar: "Evet, projeyi gerçekleştirirkenēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums" — kurumun kendi tasarım çalışmaları sonucunda taşınmazın değeri değişmişse, değerleme işlemi, 18. maddeye ilişkin bildirimin gönderildiği tarihte taşınmazı karakterize eden bilgilere göre yapılır. Projenin etkisi, yürürlük tarihinin bildirim tarihine () geriye çekilmesiyle ortadan kaldırılır.

Kısmi el koymalar. Yalnızca bir kısmına ihtiyaç duyulduğunda ve kalan kısmın — yetersiz alan, ipotekler, konfigürasyon veya yerel yönetim mekânsal planı kapsamındaki diğer koşullar nedeniyle — kullanılamaması durumunda, kurum, aksi kararlaştırılmadıkça, tümünün elden çıkarılmasını önermelidir; bu konudaki ihtilaflar mahkemeye taşınır (madde 6). Kısmi elden çıkarmada kayıplar, her halükarda, "taşınmazın kalan kısmındaki değer kaybı " ile kullanımındaki değişikliklere ilişkin tazminat — erişim kaybı veya yeni erişim masrafları, ipoteklerdeki değişiklikler ve mekansal plan kapsamındaki kısıtlamalar (madde 25(2)(2)). Zararlar genellikle Medeni Kanun'a göre belirlenir (madde 25(1)).

Anayasa Mahkemesi, 10 Aralık 2025 tarihli karar, dava No. 2024-21-0103. Anayasa Mahkemesinin bu dönemde verdiği en önemli mülk değerleme kararı, elden çıkarma kanunu kapsamında değil, komşu kurum olan zorunlu mülk bölünmesi (*ītais īpašums*) kapsamında ortaya çıktı — apartman binalarının başkasına ait araziler üzerinde bulunduğu toprak reformu mirası. 1937 Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesine ilişkin yasa üzerinde 2021 yılında yapılan değişiklikler (*Spēkā stāšanās likums*) eski zorunlu kiralamayı, bina lehine yasal bir arazi kullanım hakkı (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*) ile değiştirdi; bu hak, bina lehine bir ayni irtifak hakkı olarak düzenlenmiş olup, 38(2) maddesinin ikinci cümlesinde ücret şu şekilde belirlenmiştir: "Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā" — Kullanımdaki arazinin kadastro değerinin yüzde dördü yıllık olarak ve yıllık en az elli euro; 42(7). madde, konut binaları için yıllık artış oranını yüzde otuz ile sınırlamıştır. Kadastro değeri, devlet arazi kayıtlarında (kadastroda) toplu değerleme yoluyla idari olarak belirlenen bir değerdir; ABD'deki en yakın karşılığı değerleme bedelidir.

Ücretin temelini oluşturan değerleme altyapısı, davanın bir parçasıydı. 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kadastro Kanunu'nun (43. paragraf:[1] –43. paragraf:[3]) geçiş hükümleri, her bir kadastro nesnesi için *iki* kadastro değerinin hesaplanmasını ve kaydedilmesini gerektirmektedir: gayrimenkul taşınmaz vergisi için kullanılan bir vergi kadastro değeri ve diğer amaçların yanı sıra yasal arazi kullanım ücreti için kullanılan bir evrensel kadastro değeri — evrensel taban, 2012-2022 yılları arasındaki piyasa işlemlerinden elde edilen 1 Temmuz 2022 tarihli ortalama fiyat seviyesinin yüzde sekseniyle sınırlandırılmıştır. Ücret, evrensel değer üzerinden hesaplanırken, vergi mali değer üzerinden hesaplandı ve mahkeme, bunun sonucunda ortaya çıkan hesaplamaları kayda geçirdi: bir başvuru sahibinin durumunda, taşınmazlar için vergi, €1.353,15'e karşılık alınan ücret €1.079,92; başka bir vakada ise €555,54'lük vergiye karşılık €210,32'lik bir ücret. Arazi sahibinin aldığı ücret, aynı arazi üzerindeki vergiyi karşılamıyordu.

Mahkeme, kararın hüküm kısmında, 38. maddenin (2) numaralı fıkrasını, ikinci cümlesi ile 42. maddenin 7. fıkrasının ve — yasal arazi kullanım ilişkileriyle ilgili olduğu ölçüde — Kadastro Kanunu'nun geçiş hükümleri ile 18 Şubat 2020 tarihli ve 103 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi'nin 'in kadastral değerleme ile ilgili 18 Şubat 2020 tarihli 103 sayılı Bakanlar Kurulu Yönetmeliği'nin 40 ve 42. maddelerinin, Satversme'nin 105. maddesinin birinci ve üçüncü cümleleriyle (taşınmazlar maddesi) uyumsuz olduğuna ve 1 Ocak 2027 tarihinden itibaren geçersiz olduğuna hükmetmiştir. Ayrıca, Saeima'nın 1 Haziran 2026 tarihine kadar, arazi sahiplerinin, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren ortaya çıkan temel haklarının haksız ihlali nedeniyle (*atbilstīgs atlīdzinājums*) uygun tazminat almalarını sağlayacak bir usul belirlemesi gerektiği belirtildi yasal kullanım ücretinin taşınmaz üzerindeki emlak vergisini karşılamadığı, sadece ona eşit olduğu veya vergi ödendikten sonra orantısız derecede küçük bir bakiye bıraktığı durumlarda. Karar nihaidir ve açıklanmasıyla birlikte yürürlüğe girmiştir. Bu, mahkemenin bu taşınmaz kullanım hakkı konusunda verdiği ikinci karardır. 2 Mayıs 2023 tarihli karar (dava No. 2022-02-01), hakkın kendisini (38. maddenin (1) fıkrası) onamış ve yüzde dörtlük ücreti (38. maddenin (2) fıkrası, 42. maddenin (1) fıkrası ile birlikte), 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçersiz kılmıştır; Yasama organı, yüzde dörtlük ücreti elli avro asgari tutarla yeniden yürürlüğe koydu ve 2025'te iptal edilen metin budur. Mahkemenin ayrıca atıfta bulunduğu 12 Nisan 2018 tarihli karar (dava No. 2017-17-01), incelenmemiştir.

Letonya, Avrupa Birliği'nin üye devletlerinden biridir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf bir ülkedir; tazminatın miktarı ise ulusal hukukun kapsamına girmeye devam etmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Mülkiyet devri kanunu kapsamında bu talimat bir eşdeğerlik talimatıdır — piyasa değeri artı zararlar, denetim günü itibarıyla yasal olarak başlamış olan kullanımda değerlenir; kurumun kendi tasarım etkisi, 19(2) maddesi uyarınca tarih kaydırmasıyla ortadan kaldırılır ve kalan kısmın değer kaybı, kısmi kamulaştırmalarda açıkça belirtilen bir zarar kalemidir. Aralık 2025 tarihli karar, farklı bir nedenden ötürü değerleme uygulamaları açısından önemlidir: bu karar, idari olarak belirlenen bir değeri — yeni iki basamaklı biçimiyle kadastro değerini — bu değer, özel bir gelir akışını belirlemek için kullanıldığında anayasal bir alt sınıra konu olmaktadır. Piyasa değeri seviyesinin altında sınırlandırılmış evrensel kadastro değeri üzerinden yüzde dörtlük düzenlenmiş getiri, aynı arazinin farklı bir şekilde hesaplanan mali değeri üzerinden uygulanan vergiyle karşılaştırıldı ve net kalan kısmın orantısız şekilde küçük veya negatif olduğu durumlarda yetersiz bulundu; 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren tazminat ödenmesi gerekmektedir. Bölünmüş taşınmaz mülkiyet rejiminde çalışan değerleme uzmanları, ücret tabanının, satın alma uygulamasının ve Saeima'nın yürürlüğe koyması emredilen tazminat prosedürünün 2026 yılına kadar devam edeceğini, iptal edilen normların ise 1 Ocak 2027 tarihinde yürürlükten kalkacağını beklemelidir.

Doğrulama notu — Yasal hükümler Letonca metinden okunmuş ve Devlet `likumi.lv` adresinde bulunan Devlet Dil Merkezi'nin İngilizce çevirisiyle karşılaştırılmıştır (resmi yayıncı; 13 Şubat 2025 tarihine kadar yapılan değişikliklerle

güncellenmiş metin); alıntılanan Letonca pasajlar, Letonca metinden aynen aktarılmıştır. 2024-21-0103 sayılı davaya ilişkin karar, Satversmes tiesa tarafından yayınlanan orijinal Letonca PDF'sinde okunmuştur (54 sayfa; karar kısmı ve yukarıda alıntılanan bölümler kelimesi kelimesine); dava meta verileri (dava açılış, dava birleştirme, duruşma ve karar tarihleri) mahkemenin dava sayfası ile karşılaştırılarak doğrulanmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihli 2022-02-01 sayılı davadaki kararın hüküm kısmı, mahkemenin Letonca PDF dosyasında (arşivlenmiş kopya) okunmuştur. Bölüm, 2018 tarihli kararı okumamış olup, bu kararın varlığını mahkemenin kendisinin alıntı yaptığı şekilde belirtmektedir.

Kaynak — Latvian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Satversmes tiesas 2025 yılı 10 Aralık tarihli karar, davaā No. 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), `https://likumi.lv/ta/id/220517`

Litvanya — zorunlu değerleme ve başlangıçta kullanımın dondurulması

Yasalar. Kamu ihtiyaçları için arazi kamulaştırılması (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) *Žemės įstatymas* (Arazi Kanunu)'nın VIII. Bölümü — 45 ila 48. maddeler — ile düzenlenmektedir; 26 Nisan 1994 tarihli ve I-446 sayılı Kanun'un VIII. Bölümü — 45 ila 48. maddeleri — kapsamında düzenlenmiştir; bu kanun, 30 Haziran 2022 tarihli XIV-1311 sayılı Kanun ile 4 Ocak 2023 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir; burada yer alan birleştirilmiş metin, 1 Ağustos 2026 tarihinden itibaren yürürlükte olan versiyondur ve 29 Haziran 2023 tarihli XIV-2114 sayılı Kanun ve 18 Aralık 2025 tarihli XV-704 sayılı Kanunlarla yapılan değişiklikleri içermektedir. Bunun üstünde, Medeni Kanun'un 4.100. maddesi (2000 tarihli VIII-1864 sayılı Kanunla onaylanmıştır) yer almaktadır: mülk, kamu ihtiyaçları için "tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka" — yalnızca istisnai durumlarda ve yalnızca kanunla belirlenen usullere uygun olarak — kamulaştırılabilir ve mal sahibine "pinigais to daikto (turto) rinkos kaina" — taşınmazın piyasa fiyatı üzerinden nakit olarak — veya tarafların mutabakatı ile başka bir taşınmazın devri yoluyla; yasalara uygunluk, değer ve zararlar ile ilgili tüm ihtilaflar mahkemeler tarafından karara bağlanır (madde 4.100(2)–(3)).

Kararı kim verir ve değeri kim belirler? Bu prosedür, *Nacionalinė žemės tarnyba* — Ulusal Arazi Servisi tarafından yürütülmektedir; bu kurum şu anda Çevre Bakanlığı'na bağlıdır. Kamulaştırma başvurusunda bulunan bir devlet kurumu veya belediye meclisi, somut bir kamu ihtiyacının nesnel olarak mevcut olduğunu ve söz konusu parsel olmadan bu ihtiyacın karşılanamayacağını, Hükümet tarafından belirlenen şekilde yürütülen bir maliyet-fayda analizi ile destekleyerek göstermelidir (madde 46(1)); Ulusal Arazi Servisi başkanı, prosedürün başlatılıp başlatılmayacağına karar verir (madde 46(2)) ve arazinin kamulaştırılmasına ilişkin kararı alır. Değerleme işlemi, kamulaştırma ile ilgilenen kurum tarafından yaptırılır ve masrafları bu kurum tarafından karşılanır; bu işlem, Tuşunmazlar ve İşletmelerin Zorunlu Değerlemesi Hakkında Kanun (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) uyarınca zorunlu bir değerleme olarak gerçekleştirilir; değerleme yöntemi, taşınmazlar ve işletme değerlemesini düzenleyen mevzuata uygun olarak seçilir (47. maddenin 1. fıkrası) uyarınca belirlenir. Değerleme raporu on iki ay süreyle geçerlidir; eğer kamulaştırma projesi bu süre içinde onaylanmazsa, raporun güncellenmesi gerekir.

İlgili düzenleme. 47(1). madde şu standart hükümle başlar: "žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama už žemę ... pinigais pagal rinkos vertę" — mülk sahibi ve (veya) diğer kullanıcıya, piyasa değerine göre nakit olarak adil bir şekilde tazmin edilmelidir — ya da, mal sahibinin yazılı onayıyla, alınan parsel ile bitişik, eşit veya daha düşük değerdeki devlete ait bir parselin tahsis edilmesi ve aradaki farkın nakit olarak ödenmesi yoluyla (madde 47(4)). Ayrıca nakit olarak tazmin edilenler arasında ekimlerin, plantasyonların ve ayakta duran ağaç hacminin değeri, alınamayan hasat ve tarımsal üretim ile ormancılığın geliştirilmesine yatırılan fonlar ile mülk

sahibinin veya kullanıcının, arşitte yürütülen ticari faaliyetin sona ermesi veya kısıtlanmasıyla bağlantılı kayıplar da dahil olmak üzere, kamulaştırmadan kaynaklanan diğer kayıpları yer alır. Üzerinde konut binası bulunan bir parsel için, konutun bedeli, değerleme mevzuatı kapsamında seçilen *en az iki* değerleme yönteminin kullanılmasıyla zorunlu değerleme yoluyla hesaplanır ve mal sahibine daha yüksek değer üzerinden tazminat ödenir (47. maddenin (1) fıkrası, 2023 tarihli değişiklikle).

Tarih ve kullanım durumu dondurulmuştur. Madde 47(1) , işlemin başlangıcındaki arazinin ilgili durumunu şu şekilde belirler: "Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , kullanım bū dą , nustatytus iki juridinio fakto apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje" — el konulan parselin piyasa değeri, el koyma prosedürünün başladığına dair hukuki gerçeğin Gayrimenkul Sicili bilgi sistemine kaydedilmesinden *önce* belirlenmiş olan ana arazi kullanım amacı ve kullanım şekline göre belirlenir. Değerleme işlemi daha sonra bu süreç sırasında gerçekleştirilir ve artık durumlarda hesaplamada, kamu yararı gerektiren imar planı belgesinin onaylanması ile değerleme raporunun hazırlanması arasında gerçekleşen işlemlerin gösterdiği, arazi değer haritalarındaki aynı değer bölgesindeki fiyat değişiklikleri dikkate alınmalıdır.

Anlaşma sağlanamadığı durumlarda. Eğer kamulaştırma ve tazminat konusunda bir sözleşme imzalanmazsa, bir ihtilafın mevcut olduğu kabul edilir ve ilgili kurum, kararın alınmasından itibaren altmış gün içinde mahkemeye başvurmalıdır — öncelikle kararda belirtilen tazminatı bir noter, banka veya başka bir kredi kurumunun depozito hesabına aktarmış olmak kaydıyla (madde 47(5)). Mahkeme, kurumun kullanımın aciliyetini kanıtlayamadığı, değerleme raporu hazırlanmadığı veya tutarın yatırılmadığı durumlarda, parselin Devlet adına tescili ve kullanımına başlanmasına izin vermez (madde 47(6)); izin verildiği takdirde malik, depozito tutarının sahibi olur (madde 47(7)) ve mahkeme daha sonra uyuşmazlığı esastan değerlendirir ve farklı bir değer ve farklı zararlar belirleyebilir; bu durumda uzlaşma, mahkeme kararının şartlarına göre gerçekleşir (madde 47(8)). Kamulaştırma projesinin hazırlanması ve onaylanması ile tazminat tutarı konusundaki anlaşmazlıklar, parselin bulunduğu yerin genel yetki alanına sahip bölge mahkemesi (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) tarafından görülür (madde 46(9)).

Kısmi kamulaştırma. Bir parselin bölünmesinden sonra, kamulaştırılmayan kalan kısım 0,04 ha'dan (diğer amaçlar) veya 0,1 ha'dan (tarım veya ormancılık amaçları) daha büyük olmayacaksa ya da kalan kısım üzerine uygulanan özel arazi kullanım koşulları nedeniyle ana arazi kullanım amacı ve şekline göre kullanılamıyorsa, kalan kısım, proje önerisi süresinin bitiminden önce malikin talebi üzerine, kamulaştırılan parsel ile birlikte tek bir parsel olarak tasarlanır — yani, onunla birlikte kamulaştırılır. Bu kural, kalan kısmın aynı malikin başka bir parseline bitişik olduğu durumlarda uygulanmaz (madde 46(10)). Bunun ötesinde, madde 47(1)'deki genel kayıplar başlığı parselin bölünmesinin sonuçlarını içerir; kanun, kalan kısma ilişkin değer artışının mahsup edilmeyeceğini belirtir.

Litvanya, Avrupa Birliği'nin üye devletlerinden biridir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf bir ülkedir; tazminatın miktarı ise ulusal hukukun kapsamına girmeye devam etmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu görev, üç özellik tarafından şekillenmektedir. Değerleme, düzenlemelere tabi bir işlemdir: değerleme kanunu kapsamında zorunlu bir değerleme olup, satın alan kurum tarafından yaptırılır, on iki ay geçerlidir ve konutlar için sahibinin lehine sonuçlandırılan, iki yöntemle karşılaştırma yapılması zorunludur. Kullanım amacı sabitlenmiştir ancak fiyatlar sabit değildir: değer, kayıt edilmeden önceki durumuna göre arazi kullanım amacı ve şekli dikkate alınarak belirlenirken, aynı paragraf, ilgili imar belgesinin onaylanmasından bu yana değer bölgesi

fiyatlarındaki hareketlerin dikkate alınmasını öngörmektedir — sınıflandırma erken, fiyat seviyesi ise geç belirlenir. Ve teminat mekanizması, kamulaştırma kararında belirtilen tutarın mahkeme mücadelesi başlamadan önce ödenmesi anlamına gelir; bölge mahkemesindeki esasa ilişkin aşama, farklı bir değerleme talebinin dinlendiği aşamadır.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, Seimas yasal düzenlemeler portalı (`e-seimas.lrs.lt`) tarafından yayınlanan Litvanya konsolide metinlerinde incelenmiştir: 1 Ağustos 2026 tarihinden itibaren yürürlükte olan Arazi Kanunu ve 31 Temmuz 2026 tarihinden itibaren yürürlükte olan 31 Temmuz 2026 tarihinden itibaren yürürlükte olan versiyonu. Alıntılanan tüm pasajlar bu metinlerden aynen aktarılmıştır. Tuşınmazlar ve İşletmelerin Zorunlu Değerleme Kanunu, Arazi Kanunu'nun kendi metninde bu kanuna atıfta bulunulması nedeniyle alıntılanmıştır (XV-704 sayılı Kanun ile değiştirilmiş haliyle); metni ayrı olarak elde edilmemiştir. 45-48. maddeleri veya 4.100. maddeyi uygulayan 2024-2026 yıllarına ait hiçbir mahkeme kararı bulunamamıştır: Lietuvos Aukščiausis Teismas veya bölge mahkemeleri hakkında herhangi bir içtihat taraması yapılmamıştır. Lietuvos Aukaliausiasis Teismas veya bölge mahkemeleri için herhangi bir içtihat taraması yapılmamıştır ve herhangi bir karar rapor edilmemiştir.

Kaynak — Lithuanian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Lietuvos Respublikosžemė įstatymas Nr. I-446, suvestinėredakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); Litvanya Cumhuriyeti Medeni Kanunu, 4.100–4.103. maddeler,
`https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Yunanistan — tam tazminat, mahkeme salonunda düzenlenmiş

Anayasa metni. Anayasa'nın 17. Maddesi (*Syntagma* , 25 Kasım 2019 tarihli Karar ile kodifiye edilmiş haliyle, Resmi Gazete'de — *Efimerida tis Kyverniseos* , FEK — A' 211, 24 Aralık 2019) önlemi, tarihi ve yargı yerini kendi ifadesiyle belirtmektedir. 2. Paragraf: Hiç kimse, kanunun öngördüğü hallerde ve şartlarda, usulüne uygun olarak kanıtlanmış kamu yararı dışında taşınmazından mahrum bırakılamaz; bu durumda her zaman, kamulaştırılan taşınmazın, *tazminatın geçici olarak belirlenmesine ilişkin mahkeme duruşması sırasında* sahip olduğu değere karşılık gelen *tam tazminat* (*pliris apozimiosi*) önceden ödenmiş olmalıdır. Nihai kararın doğrudan talep edildiği durumlarda, söz konusu duruşmadaki değer esas alınır; nihai karar duruşmasının geçici karar duruşmasından bir yıldan fazla bir süre sonra gerçekleşmesi halinde ise, nihai duruşmadaki değer esas alınır. Paragraf 3, 'i dikkate almama kuralını getirir: kamulaştırma kararının ilanından sonra meydana gelen ve "yalnızca bu nedenle" kamulaştırma kararının yayımlanmasından sonra meydana gelen ve "yalnızca bu nedenle" (*kai mono exaitias tis*) meydana gelen değer değişiklikleri dikkate alınmaz. 4. paragraf yargı yetkisini belirler ("tazminat, yetkili mahkemeler tarafından belirlenir", *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), mülkiyetin devralınması için önceden ödeme yapılmasını şart koşar, kamulaştırma kararının verilmesinden itibaren on sekiz ay içinde ödeme yapılmasını zorunlu kılar; aksi takdirde kamulaştırma otomatik olarak geçersiz hale gelir ve tazminatın kendisi herhangi bir vergi, kesinti veya harçtan muaftır.

Kanun metni. İlgili kanun, 2882/2001 sayılı Kanun'dur; *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* — Gayrimenkullerin Zorunlu Kamulaştırılması Kanunu Zorunlu Gayrimenkul Kamulaştırmaları Kanunu — kanunun birinci maddesi ile onaylanmış ve FEK A' 17, 6 Şubat 2001 tarihinde yayınlanmıştır. Kanun defalarca değiştirilmiştir; değerlemeyle ilgili önemli değişiklikler 4070/2012 sayılı Kanun (FEK A' 82, 10 Nisan 2012) ile yapılmıştır; bu bölüm, söz konusu kanunun 128 ve 129. maddelerini resmi gazete metninden okumuştur. Yunanistan ücretsiz bir resmi konsolidasyon yayınlamadığından, güncel metin resmi gazeteden derlenmelidir.

Ölçü, tarih ve yöntem. 13. madde, 1. fıkra, Anayasa'yı takip eder: tazminat tam olmalı (*pliris*) ve kamulaştırılan taşınmazın, tazminatın geçici olarak belirlenmesi için mahkeme önündeki duruşma anındaki değerine veya nihai karar için doğrudan başvuru durumunda, o duruşma anındaki değerine

karşılık gelmelidir. Aynı fıkra daha sonra delil kriterini belirtir: değerin tahmin edilmesinde bir kriter olarak, kritik zamanda *bitişik ve benzer taşınmaz* ların (*parakeimena kai omoeidi akinita*) sahip olduğu değer ile kamulaştırılan taşınmazın *gelir* inin (*prosodos*) dikkate alınması gerekir. Bu, Yunan uygulamalarındaki karşılaştırmalı birim değer yaklaşımının yasal dayanağıdır: Mahkemeler, komşu ve benzer taşınmazların kanıtlarına dayanarak taşınmaz için bir birim değer belirler; gelir yaklaşımı ise ikincil bir gösterge olarak kullanılır.

Göz ardı edilen husus. Madde 13, 2. fıkra, anayasal göz ardı edilmeyi kanun düzeyinde tekrarlamaktadır: Kamulaştırma kararının yayınlanmasından sonra kamulaştırılan taşınmazın değerindeki değişim, yalnızca bu karar nedeniyle, dikkate alınmaz; aynı şekilde, 3. madde uyarınca kamulaştırmanın ilanından sonra taşınmaz sahibi tarafından taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen eylemlerin yarattığı değer artışı da, yalnızca bu ilan nedeniyle dikkate alınmaz. 4070/2012 sayılı Kanunun 128. maddesinin 1. fıkrası, bir başka hususu daha eklemiştir: benzer şekilde, kentsel yenileme bölgesi (*zoni astikis anaplasis*) veya gelecekteki şehir planlaması için ayrılmış bölgelerin kurulmasından sonraki değer değişiklikleri de dikkate alınmaz.

Kısmi kamulaştırma. Madde 13, 4. fıkra, 4070/2012 sayılı Kanunun 128. maddesinin 2. fıkrası ile değiştirilen haliyle: Bir taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması sonucunda, mal sahibine kalan kısmın değeri, asıl — veya kanıtlanabilir şekilde mevcut ikincil — kullanım amacına göre önemli ölçüde azalırsa, tazminatı belirleyen kararda, kalan kısım için *ayrı* bir *tazminat* (*idiaiteri apozimiosi*) da belirlenebilir; bu tazminat, kamulaştırılan kısım için ödenen tazminatla birlikte ödenir. Mahkeme, özellikle taşınmazın kamulaştırma öncesi ve sonrası durumunu, geometrik niteliklerinde ve ekonomik ve ticari kullanımında meydana gelen önemli bozulmayı ve kamulaştırılan kısım ayrıldığında kalan kısımda zararın kesin olarak meydana gelip gelmeyeceğini dikkate almalıdır. Ayrı tazminat talebi, malik tarafından öncelikle idari ön değerleme sürecinde ileri sürülmedikçe kabul edilemez (18. madde, 6. fıkra, değiştirilmiş haliyle).

Değerlendirmeyi kim yapar? İki aşama vardır: biri idari, diğeri yargısal. Kamulaştırma ilan edildikten sonra, bir komite (15. madde) — başkanlığını ilin yerel *Ktimatiki Ypiresia* başkanı tarafından başkanlık edilir; bir kamu maliyesi yetkilisi ve bir uzman da yer alır — el konulan taşınmazın değerini ve 13. madde, 4. fıkra uyarınca ayrı olarak ödenecek tazminatı tahmin eder. 4070/2012 sayılı Kanun'dan bu yana, büyük ekonomik öneme sahip kamulaştırmalarda her iki taraf da bunun yerine veya paralel olarak, bağımsız bir sertifikalı değerleme uzmanından bir rapor alabilir (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) bir değerleme raporu alabilir; kanun, bu raporun kamulaştırılan taşınmazların toplam değerini, kalan kısımların değer kaybını ve 653/1977 sayılı Kanun — bu kanun kapsamında, çalışmalardan fayda sağlayan bitişik mülk sahiplerinden ücret talep edilebilen özel yol çalışmaları kanunu olup, bu bölümün incelemediği, kanun dışı bir değer artışı mekanizması 'dır. Tahmin hiçbir mahkemeyi bağlamaz. Anlaşma sağlanamaması halinde tazminat yargı yoluyla belirlenir: 19. madde, 1. fıkra uyarınca, *geçici* karar verme yetkisi, kamulaştırılan arazinin veya arazinin büyük kısmının bulunduğu ilçenin tek üyeli ilk derece mahkemesine (*monomeles protodikeio*) aittir; 20. maddenin 1. fıkrası uyarınca, *nihai* karar için yetkili olan mahkeme, birinci derece kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde dava açılan o bölgenin temyiz mahkemesidir (*efeteio*); 21. madde, geçici bir başvurunun beklemede olmadığı durumlarda, nihai karar için doğrudan temyiz mahkemesine başvurulmasına izin vermektedir. Geçici karara karşı temyiz hakkı yoktur; nihai karar, 22. madde uyarınca, (*anairesi*) — Yargıtay tarafından sadece hukuki hatalar açısından, olgular üzerinde değil — incelenir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yunan tarih kuralı, işaret ettiği nokta bakımından alışılma-

dık bir nitelik taşır: beyan, bildirim veya el koyma değil, mahkeme salonuna işaret eder — değer, duruşmanın yapıldığı tarihteki durum esas alınır ve iki aşama arasında bir yıldan fazla süre olması durumunda, hangi duruşmanın esas alınacağına Anayasa karar verir. Bu nedenle bir talimat, hangi duruşma için hazırlandığını belirtmelidir ve geçici aşama için hazırlanan bir rapor, otomatik olarak nihai aşamada da geçerli olmaz. Delil kriteri, kritik zamanda komşu ve benzer türdeki taşınmazlarla karşılaştırma şeklinde kanunla düzenlenmiştir; dolayısıyla emsal küme, hem tür hem de yer bakımından kanunla sınırlandırılmıştır; ve göz ardı etme, kamulaştırma kanununun kendisinin yayınlanmasına bağlıdır; nedensel sınırlama —ve yalnızca bu nedenle— başka yerlerde bir plan tanımının yaptığı işlevi yerine getirir. Kısmi kamulaştırmada, kalan kısım için ayrı tazminat talebi idari aşamada ileri sürülmelidir; aksi takdirde adli talep kabul edilemez.

***StE* 1034/2025 — otuz dört yıl sonra kaldırılan bir bağlayıcılık.** Danıştay (*Symvoulio tis Epikrateias*), Korintia'daki bir sahil taşınmazının iç kesimindeki şeridi, 1991 tarihli bir bağlayıcı kararın yürürlükten kaldırılmasıyla otuz dört yıl sonra serbest bıraktı; kıyı şeridi ise kamuya ait olmaya devam etti. Asla kamulaştırmaya dönüşmeyen bir ayrım, bilinen bir değerleme sorunudur — arazi ne kamulaştırılmıştır ne de serbesttir — ve Yunanistan'ın cevabı, bunun süresiz olarak sürdürülemeyeceği yönündedir.

Source — *StE* 1034/2025, rapor edildi (Yunanca okundu): `https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/`.

Doğrulama notu — Anayasa metni, kodifiye edilmiş Resmi Gazete yayınında (FEK A' 211, 24.12.2019, Ulusal Basım Evi, `et.gr`) okunmuştur; 2882/2001 sayılı Kanun, orijinal Resmi Gazete metninde (FEK A' 17, 6.2.2001); ve 4070/2012 sayılı Kanunun değişiklikleri FEK A' 82, 10.4.2012'de yer almaktadır; bunların tümü `et.gr` indirme API'sinden alınmıştır. 13, 15, 19, 20, 21 ve 22. maddeler 2001 metninde incelenmiş olup, 13(2), 13(4) ve 15(6) maddelerinin 2012 metnindeki değiştirilmiş halleri; 2012'den sonra bu hükümlerde yapılan değişiklikler, varsa bile, Yunanistan ücretsiz bir resmi konsolidasyon yayınlamadığından kapsamlı bir şekilde doğrulanmamıştır. 653/1977 sayılı Kanun, değiştirilmiş haliyle 15(6) numaralı maddede atıfta bulunulması yoluyla dolaylı olarak rapor edilmiştir. İçtihat hukuku açısından, yalnızca yukarıda belirtilen *StE* 1034/2025 kararı yer almaktadır ve bu karar, karar metninden ziyade bir basın raporuunda okunmuştur.

Kaynak — Greek, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, md. 128–131 (FEK A' 82/10.4.2012), Ulusal Basım Evi resmi gazetesi PDF'ler, `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Kıbrıs — bildirimdeki piyasa değeri, hukuk mahkemesi tarafından belirlenmiştir

Anayasa metni. Anayasanın 23. maddesi , Cumhuriyet, bir belediye makamı veya kanunla bu hakka sahip kılınan bir kamu hukuku kuruluşu tarafından zorunlu kamulaştırmaya (*anagkastiki apallotriosis*) izin vermekte ve ardından 4(c) fıkrasında bu yetkinin bir koşulu olarak tazminat kuralını şu şekilde belirtmektedir: yalnızca " nakit olarak ve önceden ödenecek adil ve makul bir tazminat" (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) "anlaşmazlık durumunda bir hukuk mahkemesi (*politikon dikastirion*) tarafından belirlenecek" olması şartıyla. 3. paragraf, kısıtlamalara ve sınırlamalara da benzer bir kural uygular: taşınmazın ekonomik değerini önemli ölçüde azaltan herhangi bir koşul, kısıtlama veya sınırlama, yine anlaşmazlık durumunda bir hukuk mahkemesi tarafından belirlenecek şekilde adil tazminat gerektirir. 5. paragraf bir geri verme hükmü ekler: zorla kamulaştırılan taşınmaz, yalnızca kamulaştırılma amacına uygun olarak kullanılabilir ve bu amaca üç yıl içinde ulaşılmazsa, kamulaştırma yapan makam taşınmazı kamulaştırma bedeli üzerinden geri teklif etmek zorundadır. 11. paragraf, her ilgili kişiye, kamulaştırma prosedürünü askıya alma etkisi olan mahkemeye başvurma hakkı tanır ve temyiz imkânı sağlar.

Yasa. 23. maddenin (4)(a) fıkrasında atıfta bulunulan genel yasa, 15/1962 sayılı Yasa, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962'dir — 1962 tarihli* Zorunlu Kamulaştırma — CyLaw'daki konsolide metinde yer almaktadır; bu metin, 25/1983'ten 61(I)/2014'e kadar olan değişiklik kanunlarını içermektedir. Bölüm III tazminatı düzenler: kamulaştırma yapan makam, kamulaştırma ilanının yayınlanmasından itibaren on dört ay içinde üzerinde anlaşmaya varılmış bir tazminat için müzakere etmelidir; aksi takdirde, derhal kendi tahminini sunmalıdır (madde 8); mal sahibi, taşınmazın derhal yetkili makama tescili ve yetkili makama ait olduğu ve yetkili makamın yetkili makama ait olduğu ve (8(2) maddesi); ve anlaşma sağlanamazsa, kurum veya herhangi bir menfaat sahibi kişi, tazminatın belirlenmesini — ve uygun olduğu durumlarda paylaştırılmasını — talep etmek üzere mahkemeye başvurabilir (9. madde). "Mahkeme" terimi, 2. maddede yetkili Bölge Mahkemesi (*Eparchiakon Dikastirion*) olarak tanımlanmaktadır. Kanunda herhangi bir tahkim kurulu veya idari mahkeme belirtilmemiştir: değerlendirme, madde 23(4)(c)'de öngörüldüğü üzere, anlaşma yoluyla veya asliye mahkemesi tarafından yapılır.

Değerlendirme kuralları. 10. Bölüm, tazminatın hesaplanmasına ilişkin kuralları (*kanones*) ortaya koymaktadır. (a) Kuralı, temel ve tarihi tek bir cümlede belirtmektedir: Mülkün değeri, ilgili satın alma bildiriminin yayınlandığı tarihte (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosiousis tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). Kalan kurallar bu rakamı belirtir; madde başlıkları, kanunun kendisindeki Yunan alfabesindeki harflerin transliterasyonudur — *st* (stigma) altıncı harf-rakam, *z* (zeta) yedinci, *i* (iota) onuncu, *ib* (iota-beta) on ikinci ve *id* (iota-delta) on dördüncü harf-rakamdır — dolayısıyla boşluklar, burada aktarılmayan kuralları belirtir:

(b) kamulaştırmanın zorunlu olması hususu hiçbir şekilde dikkate alınmaz — ancak kamulaştırmanın madencilik amaçlı olması hariç;

(c) Taşınmazın zaten bir kamulaştırma kanunu uyarınca kamulaştıran makamın elinde olması durumunda, makamın mülkiyetinde bulunduğu süre boyunca yapılan işler, eklemeler, geliştirme veya iyileştirmeler dikkate alınmaz;

(d) taşınmazın bir amaca özel uygunluğu, bu amaç yalnızca yasal yetkilerin kullanılmasıyla gerçekleştirilebiliyorsa veya belirli bir alıcının özel ihtiyaçları ya da kamulaştırma makamının ihtiyaçları dışında bu amaç için bir pazar bulunmuyorsa dikkate alınmaz;

(*e*) bir kullanımdan kaynaklanan ve mahkeme tarafından kısıtlanabilecek veya satın alan makamın ihtiyaçları dışında bir pazar bulunmuyorsa; [*(e)*] mahkeme tarafından kısıtlanabilecek veya yasadışı ya da sağlığa zararlı olan bir kullanımdan kaynaklanan değer artışı dikkate alınmaz;

(st) bir taşınmazın yalnızca bir kısmı satın alındığında, mülkiyetin devralınan kısmı ile birlikte sahibi tarafından tutulan diğer taşınmazların değerinde devralma nedeniyle meydana gelen herhangi bir *artış veya azalış* dikkate alınır — bu, elde tutulan arazinin değer artışı 'ın mahsup edildiği ve değer kaybının telafi edildiği iki yönlü bir kuraldır telafi edilir;

(z) mal sahibinin, birlikte bulundurulan diğer taşınmazdan alınan kısmın ayrılması (*diachorismos*) nedeniyle uğradığı zarar da hesaplanır;

(i) taşınmazın bulunduğu yerde ve kamulaştırma olmasaydı genel bir talep veya pazarın bulunmadığı bir amaca ayrılmış olsaydı, tazminat, başka bir yerde yeniden kurulması samimi bir niyetle amaçlanıyorsa, eşdeğer yeniden kurulumun makul maliyeti üzerinden değerlendirilebilir — tazminat, piyasası olmayan, özel amaçlı bir taşınmazın eşdeğer bir tesisle değiştirilme maliyeti üzerinden hesaplanır; bu, söz konusu taşınmaz için maliyet yaklaşımıdır;

(ib) bir iş, ticaret veya mesleğin yürütüldüğü durumlarda, mülkiyetin kaybı nedeniyle doğrudan uğranılan zarar dikkate alınır;

(id) tazminata, kamulaştırma bildiriminin yayınlanmasından ödeme tarihine kadar yıllık yüzde üç oranında basit faiz eklenir ödeme tarihine kadar yıllık yüzde üç basit faiz uygulanır; 2014 değişikliğinden (61(I)/2014 sayılı Kanun) önce yayımlanan bildirimler için ise, değişikliğin yürürlüğe girmesine kadar önceki yüzde dokuz oran uygulanmaya devam eder.

Son cümle, kısmi kamulaştırma kuralları (st) ve (z) için, kamulaştırma ilanı yayınlandığı tarihte mevcut olan durumların dikkate alınacağını belirtir — bu tarih, (a) kuralındaki tarihle aynıdır. Bu bölüm, edinim yetkisi sahibi kurumun temel planına atfedilebilecek nitelik bu haliyle göz ardı eden genel bir hüküm içermemektedir; alıntılanan kurallardan yalnızca (c) (istimlak süresi kapsamındaki eserler) ve (d) (özel uygunluk) proje kaynaklı değere değinmekte olup, her biri belirtilen durumla sınırlıdır.

Yüksek Anayasa Mahkemesi, Christodoulos Karmiotis Ltd v. Kıbrıs Cumhuriyeti (Eğitim ve Kültür Bakanlığı), İdare Mahkemesi'nin 5/16 ve 104/19 sayılı kararlarına karşı temyiz başvuruları, 12 Mayıs 2025. Şirketin Limasol'daki taşınmazı — REGAL sinemasının bulunduğu ve bitişiğinde tarihi eser olarak tescilli binaların bulunduğu arazi — 22 Mayıs 2009 tarihinde bir kamulaştırma bildiriminin ve 11 Aralık 2009 tarihinde, Kıbrıs Teknoloji Üniversitesi'nin kültür merkezi olarak kullanılmak üzere kamulaştırma bildirimi ve 11 Aralık 2009 tarihinde kamulaştırma kararı konusu olmuştur. Şirketin bu karara karşı 2010 yılında yaptığı itiraz, 2016 yılında yetkili makamın 15/1962 sayılı Kanunun 7. maddesi uyarınca kararı iptal ettiği sırada hâlâ beklemedeydi; bu iptal kararı 1 Temmuz 2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. İdare Mahkemesi daha sonra, şirketin davanın devamını haklı gösterecek bir kalıcı zarar (*kataloipo zimias*) kanıtlayamadığına hükmederek, davanın düşmüş olduğunu ve masrafların şirkete yüklenmesine karar vererek itirazı reddetti.

Geçiş dönemi ikinci derece yargı yetkisi kapsamında görev yapan Yüksek Anayasa Mahkemesi (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), bu kararı çoğunluk kararıyla bozdu (Yargıç Kalligerou, Yargıç Santis de ona katıldı; Yargıç Oikonomou muhalefet etti). Çoğunluk, — *Michaelides v. Başsavcı* davasında (1984) 3 CLR 1956 davasındaki Tam Heyet kararını, Yunan Devlet Konseyi içtihadını ve Strasbourg Mahkemesini gerekçe göstererek — kamulaştırma bildiriminin yapıldığı andan itibaren ve kamulaştırma kararının iptal edilene kadar, taşınmazların kullanılması ve işletilmesi, yasanın uygulanmasıyla kısıtlandığını kabul etti: mülkiyet edinme kararı yürürlükteyken malik, taşınmazı elden çıkaramaz, ipotek edemez veya üzerinde inşaat çalışmaları yapamaz. Dolayısıyla, iptal davalarının devam ettirilmesine yönelik özel bir meşru menfaat, bu kısıtlamalarla ilgili adli koruma şeklinde — yedi yıl süren bu kısıtlamalar — —- masraflar da dahil olmak üzere; nihai olarak tazminat ödenip ödenmeyeceği ve ne kadar olacağı, Anayasa'nın 146. maddesinin (6) numaralı fıkrası uyarınca, iptal kararı verilmesi halinde, temyizde iptal edilen bir işlemden zarar gören kişiye, mahkeme tarafından

belirlenecek adil ve eşit bir tazminat talebi hakkı tanıyan hüküm uyarınca, medeni hukuk mahkemesinin yetkisi dahilindedir. Temyiz davasının, farklı bir şekilde oluşturulan İdare Mahkemesi nezdinde devam etmesine karar verildi. Mahkeme ayrıca, delillerin kabul edilmemesine ilişkin ara karara karşı yapılan eşlik eden temyiz başvurusunu (no. 5/16) kabul ederek, davacının olgesel hata veya gerekli soruşturmanın yapılmaması gibi iptal gerekçelerini desteklemek üzere delil sunabileceğine hükmetti. Muhalif görüş ise şirketin en azından prima facie düzeyde bir kalıcı zarar olduğunu kanıtlamasını şart koşmuş ve sadece kısıtlama nedeniyle tazmin edilebilir bir zararın *per se* tanınmasına karşı uyarıda bulunmuştur.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Karar, herhangi bir tazminat tutarını belirlememektedir; karara bağlanan husus, iptal edilen bir edinimin yine de bir değerleme görevi doğurabileceğidir. Bu görevin konusu taşınmaz değil, kısıtlamadır: görünüşte yasal bir emrin satış, ipotek ve inşaat faaliyetlerini engellediği yedi yıl boyunca ortaya çıkan zarar. Bu, hukuk mahkemesine sevk edilen bir tazminat meselesidir ve tazminatın hesaplanması — belirli bir süre boyunca kullanım ve pazarlanabilirliğin azalması, ancak taşınmazın nihayetinde sahibinde kalması — uygulamada daha çok kira hakkı ve zarar verici etki () (zarar verici etki , mal sahibinin elinde tuttuğu arazinin değer kaybı için tazminat anlamına gelir; Amerika Birleşik Devletleri'nde ise, ayrılma tazminatı veya kalan kısma ilişkin tazminat) 10(a) maddesindeki açık piyasa kuralından daha yakındır.

Temyiz Mahkemesi, Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Toprak ve Arazi Ölçümü Dairesi Müdürü (Pafos) ve diğerleri, Hukuk Temyiz Davası No. 285/2018, 20 Haziran 2024. Oybirliğiyle karar veren Temyiz Mahkemesi (Başkan *Efeteio*; hukuk yargıçları: Kitsios, Ampizas ve Toumazi) , 9/1965 sayılı Gayrimenkul (Devir ve İpotek) Kanunu'nun VIB. Kısmında yer alan ve 139(I)/2015 sayılı Kanun — bu hüküm uyarınca Müdür, satıcıya bedeli tam olarak ödemiş bir alıcıya mülkiyet hakkını devredebilir ve alıcının sözleşmesinin dosyalanmasından önce tescil edilmiş bir ipoteği ortadan kaldırabilir veya kaldırılmasını sağlayabilir — bu hüküm, 23(3) maddesi uyarınca ipotek sahibinin taşınmaz hakkına izin verilen bir kısıtlama değil, bu hakkın ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir; ve mülkiyetin elinden alınması, 23(4) maddesi uyarınca yalnızca adil ve hakkaniyete uygun bir tazminat karşılığında zorunlu kamulaştırma yoluyla meşru kılınabildiğinden, kanun buna ilişkin herhangi bir hüküm içermemesi nedeniyle (ipotek, satıcının bu nitelikte olmayan başka bir taşınmazına devredilme imkânı), söz konusu hükümler anayasaya aykırıdır. Yasama organı, 110(I)/2025 sayılı Kanun (Resmi Gazete, Bölüm I(I), no. 5045, 4 Temmuz 2025), bu kanunun önsözünde 285/2018 sayılı Medeni Temyiz Davası ve bu davadaki karar açıkça belirtilmiş olup, alıcı, satıcı ve ipotek alacaklısının anayasal hakları arasında denge sağlamayı amaçlayan "sıkışmış alıcılar" prosedürü yeniden yürürlüğe konmuştur.

Doğrulama notu — Anayasa ve 15/1962 sayılı Kanun, Kıbrıs Barosu'nun hukuk veri tabanı olan CyLaw tarafından yayınlanan birleştirilmiş Yunanca metinlerden incelenmiştir ; resmi gazete metinlerine erişilemediğinden, yasa alıntıları bu birleştirilmiş metne dayanmaktadır (61(I)/2014 sayılı Kanun'a yapılan değişiklikler kaydedilmiştir). Her iki karar da CyLaw raporunda tam metin olarak incelenmiştir: Karmiotis kararı Anayasa Mahkemesi veri tabanında, Bank of Cyprus kararı ise Temyiz Mahkemesi veri tabanında yer almaktadır. 110(I)/2025 sayılı Kanun, CyLaw tarafından yeniden yayınlanan resmi gazete PDF dosyasında incelenmiştir. Yunanca hükümlerin ve kararların İngilizce çevirileri bu departmanın kendi çevirileridir. 2024–2026 yılları arasında 10. madde uyarınca tazminat belirleyen hiçbir karar bulunamadı.

Kaynak — Greek, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* (N. 15/1962), konsolide metin ve atıfta bulunulan kararlar, CyLaw (Pankyprios Dikigorikos Syllogos),
`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Malta — Yönetmelik yürürlükten kaldırıldı, Kurul görevde kaldı

Öncelikle bir düzeltme. Malta'da uzun süredir zorunlu kamulaştırma konusunda atıfta bulunulan yasa, Arazi Kamulaştırma (Kamu Amaçları) Yönetmeliği (Bölüm 88, 1935'ten beri yürürlükte), artık geçerli yasa değildir. Resmi portal, bu yönetmeliği "Yürürlükten kaldırılmıştır; ancak lütfen 25 Nisan 2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2017 tarihli XVII. Yasa'nın 84. maddesine bakınız" şeklinde kaydetmektedir 2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. Yürürlükteki kanun, **Malta Kanunları'nın 573. Bölümü olan Devlet Arazileri** Kanunu'dur (2017 tarihli XVII sayılı Kanun, 212 sayılı Yasal Bildirim ile değiştirilmiştir), kamu amaçları için arazi edinimini düzenler, Arazi Tahkim Kurulu'nu devam ettirir ve Yönetmelik kapsamında başlatılmış olan bekleyen davaları ve tamamlanmamış edinimleri kendisine devreder.

Anayasa metni. Anayasanın : Hiçbir tür taşınmaz zorla el konulamaz ve taşınmaz üzerindeki hiçbir menfaat veya hak, zorla elde edilemez; ancak, söz konusu el koyma veya elde etmeye uygulanabilir bir kanunda, aşağıdakiler için hüküm bulunması durumu hariçtir — *(a)* "yeterli tazminatın ödenmesi"; *(b)* söz konusu tazminatı talep eden herhangi bir kişiye, taşınmaz üzerindeki menfaatinin, tazminat tutarının ve ödemesinin belirlenmesi için "kanunla kurulan bağımsız ve tarafsız bir mahkeme veya yargı organına başvurma hakkı"nın sağlanması; ve *(c)* bu karara karşı Temyiz Mahkemesine itiraz hakkının sağlanması. Bir hüküm, Parlamentonun, ulusal çıkar gerektiren özel durumlarda, tazminatın belirlenmesinde esas alınacak kriterleri — faktörleri ve diğer koşulları — yasa ile belirlemesine izin vermektedir.

573. Bölüm kapsamındaki prosedür. Kamulaştırma süreci, Arazi İdaresi Yönetim Kurulu Başkanı'nın, arazinin kamu yararı için gerekli olduğuna dair yaptığı ve Resmi Gazete ile iki gazetede yayımlanan bir Bildirim ile başlar (38. madde). Bildirimde, Kurumun ödemeyi kabul ettiği tazminat tutarı belirtilmeli ve buna, Kanun hükümlerine göre hazırlanmış bir değerleme raporu ile bir arazi planı eklenmelidir (madde 39(2)). Tazminata itiraz eden malik, Arazi Tahkim Kurulu'na başvurur; başvuruda, geçersizlik cezası altında, başvuru sahibinin hak ettiğini düşündüğü tazminat tutarı belirtilmeli ve Bildirimin yayımlanmasından itibaren beş yıl içinde sunulmalıdır; aksi takdirde malik, depozito olarak yatırılan tutar ve faizle yetinmek zorundadır (madde 55). Kurul, Malta Cumhurbaşkanı tarafından atanan ve hâkimlik görevini yürüten veya yürütmüş olan ya da sulh hâkimliği görevini yürüten bir başkan ile, *periti* — Periti Kanunu (Bölüm 390) uyarınca en az yedi yıllık mesleki deneyime sahip ve yine Cumhurbaşkanı tarafından atanan "" adlı bir panelin yardımıyla görev yapar (madde 56); Kurul'un işlemlerine Örgüt ve Medeni Usul Kanunu'nun kuralları uygulanır. Kanun uyarınca Kurul'un herhangi bir kararından mağdur olan taraf, Anayasa'nın 37(1)(c) maddesine uygun olarak yirmi gün içinde Temyiz Mahkemesi'ne (Üst Yargı) temyiz başvurusunda bulunabilir (madde 74).

Değerlendirme kuralları. Madde 61(1), mutlak satın alma yoluyla edinim durumunda, Kurul'a, birleştirilmiş İngilizce metinden alıntılanan aşağıdaki kurallara uygun hareket etmesini öngörür: *(a)* "edinimin zorunlu olması nedeniyle herhangi bir indirim yapılmayacaktır"; *(b)* "arazinin değeri, aşağıda belirtilen şartlara tabi olmak kaydıyla, arazinin istekli bir satıcı tarafından açık piyasada gönüllü olarak satılması durumunda elde edebileceği tutar olarak kabul edilir"; ve *(c)* "arazinin değeri, Bildirimin yayımlandığı dönem içinde arazinin sahip olduğu değerdir; bu değer, Konut (Kontrolün Kaldırılması) Yönetmeliği'nin ekinde yayımlanan enflasyon endeksine göre yıllar içinde güncellenir" (Bölüm 158), "ve yetkili bir makam tarafından yapılan herhangi bir iyileştirme veya iş dikkate alınmaksızın". Kamulaştırma sadece zilyetlik ve kullanım hakkı ile ilgiliyse, kamulaştırma bedeli, arazinin istekli bir malik tarafından serbest piyasada kiralanması durumunda elde edilebileceği bek-

lenen tutardır (madde 61(2)). Kurul, malikin başvurusu tarihinden itibaren nihai tazminata yüzde sekiz oranında basit faiz ekleyebilir (madde 61(3)), ve depozito tutarını aşan tazminat tutarı, kararın verilmesinden itibaren üç ay içinde ödenmelidir (madde 62).

Kısmi kamulaştırmalar. Yasa, kısmi kamulaştırmaları, ayrılma tazminatı formülü yerine, neyin kamulaştırılabileceğini sınırlayarak düzenler. Bir malikin, bütününü satmaya istekli ve muktedir olduğu halde, bir evin veya başka bir binanın yalnızca bir kısmını satması talep edilemez (46. madde). Bir malik, kalan kısım iki yüz yirmi metrekare'den az ise veya Kurul'un görüşüne göre kalan kısım inşaat için uygun olmaktan çıkacaksa, bir arsa parçasının sadece bir kısmını satmaya zorlanamaz; bu gibi durumlarda, malikin bitişik araziye sahip olması ve Kurul aksini beyan etmedikçe, yetkili makam arazinin tamamını satın almalıdır (madde 47). Ayrıca, kalan kısmın yüz bin yirmi dört metrekare'den az olduğu ve mal sahibinin bitişik arazisi bulunmadığı durumlarda, mal sahibinden herhangi bir arazinin dörtte üçünü aşan bir kısmını devre etmesi talep edilemez (madde 48). 573. Bölüm'de, ayrılma veya kalan araziye verilen zarar için ayrı bir tazminat başlığı öngören hiçbir hüküm bulunmamıştır ve değer artışı mahsupı da tespit edilmemiştir.

Eski beyanlar. Yasa'dan önceki bir tarihte beyanlar kapsamında alınan araziler için, 63 ila 66. maddeler aynı Kurul nezdinde hukuk yollarını öngörmektedir: on yıldan fazla bir süredir kullanılmayan bir beyanın iptali; hareketsizlik süresine ilişkin maddi ve manevi tazminat; ilanın yayınlandığı dönemdeki değere göre satın alma işleminin zorunlu olarak tamamlanması; bu değer, 158. Bölüm enflasyon endeksi ile güncellenir ve yine aşırı gecikme nedeniyle maddi ve manevi tazminat ödenir; ve eski Yönetmelik kapsamında bir müzakere çağrısı yayınlanmış ve bu çağrıya itiraz edilmişse, Kurul tarafından Bildirim anındaki değere göre endekslenmiş tutarda belirlenen tazminat; bu tutarın alt sınırı müzakere çağrısı tutarı, üst sınırı ise mal sahibinin kendi talebi (madde 65(6)) ile sınırlandırılır; buna, Bildirimin yayımlanmasından itibaren yüzde sekiz faiz eklenir (madde 66).

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Malta yönergesini tanımlayan üç özellik bulunmaktadır. Temel, açık piyasada gönüllü satıcının belirlediği bedeldir ve zorlama açıkça hariç tutulmuştur; ancak tarih kuralı alışılmadık bir nitelik taşımaktadır: değer, Beyannamenin yayınlandığı tarihteki durum esas alınarak belirlenir yayınlandığı tarihteki değer esas alınır ve ödeme, yeniden değerleme yoluyla değil, belirtilen yasal bir endeks aracılığıyla gerçekleştirilir — dolayısıyla bir değerleme uzmanının görüşü Beyanname tarihini ele alır ve bu tarihten sonraki her şey, Cap. 158'in ekinde belirtilen aritmetik kurallara tabidir. Dikkate alınmayan unsurlar sınırlıdır: yetkili bir makam tarafından yapılan iyileştirmeler veya çalışmalar; bunun ötesinde bir şey yoktur. Uzmanlık işlevi mahkeme bünyesinde yer alır — Kurul'un periti'leri hakeme doğrudan yardımcı olur — dolayısıyla özel bir değerleme, kendi değerlemesine sahip bir organ önünde taraf delili olarak sunulur.

Doğrulama notu — Anayasa, Adalet Bakanlığı portalı `legislation.mt` tarafından yayınlanan birleştirilmiş PDF dosyasında incelenmiştir (28 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla, yürürlükte); Devlet Arazileri Kanunu ise Cap. 573'ün birleştirilmiş Cap. 573'ün birleştirilmiş PDF'sinde (tarih: 19 Eylül 2023, yürürlükte, 2023 tarihli L.N. 212'yi yansıtan); Cap. 88'in yürürlükten kaldırılması ise aynı portaldaki ilgili bölümün durum kaydından incelenmiştir. 2017 tarihli XVII sayılı Kanunun 84. maddesi (yürürlükten kaldırma hükmü), birleştirilmiş 573. Bölüm PDF'sinde yer almamaktadır ve ayrı olarak incelenmemiştir. Malta kanunları Maltaça ve İngilizce olarak yayınlanır; inceleme boyunca İngilizce metin okunmuştur. Bu doğrulama sürecinde, Cap. 573 kapsamında Arazi Tahkim Kurulu veya Temyiz Mahkemesi'nin hiçbir kararı ve 2024–2026 yıllarına ait kamulaştırma tazminatı ile ilgili hiçbir anayasa kararı birincil kaynaklardan tespit edilememiştir; bunlara ilişkin herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

Kaynak — Malta Anayasası ve Devlet Arazileri Kanunu (Bölüm 573), birleştirilmiş İngilizce metinler, Malta Hükümeti, `https://legislation.mt/eli/const/eng` ve `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Bölüm 88'in durumu: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`.

Polonya — işlem fiyatları ve lisanslı değerleme uzmanı

Mülk Yönetimi Kanunu'nun 134. maddesi. Kamulaştırma tazminatı, taşınmazın tahmini *piyasa değeri* esas alınarak belirlenir (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* 21 Ağustos 1997 tarihli, m. 134(1)). Bu değerin belirlenmesinde, özellikle taşınmazın türü, konumu, kullanım şekli, imar statüsü, durumu ve emlak piyasasında geçerli olan fiyatlar dikkate alınır.

134. Maddenin (3)-(4) fıkraları, malik lehine işleyen bir alternatif kullanım kuralı getirmektedir: değer, taşınmazın mevcut kullanımına göre belirlenir; ancak kamulaştırma amacına uygun planlama tahsisi taşınmazın değerini artıracaksa, bu durumda daha yüksek olan değer esas alınır.

Polonya yönetmeliğinin iki özelliği dikkat çekmektedir. Piyasa değeri, emsal taşınmazların *işlem* fiyatları dikkate alınarak belirlenir ve açıkça satış fiyatlarına göre belirlenmez. Ve ancak ve ancak ilgili türden bir taşınmaz piyasada hiç bulunmadığında, (*wartość odtworzeniowa*) adlı ikame değeri, arsanın bileşenlerinden (binalar, tesisler, dikimler ve mahsuller) ayrı olarak değerlemesi yoluyla belirlenir.

Değerleme, lisanslı bir taşınmaz değerleme uzmanı olan "*rzeczoznawca majątkowy*" tarafından hazırlanmıştır ve içeriği yasal düzenlemelere tabi olan resmi bir değerleme raporu olan "*operat szacunkowy*" olarak sunulmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. İstenen fiyatların hariç tutulması, kanunda belirtilen bir delil kuralıdır ve bu sayıdaki emsal örneklerin seçimi konusuyla ilgili olarak bir hukuk meselesi olarak ele alınan materyallerin bir parçasıdır (bu sayının başka yerlerinde yer alan Hindistan ve Tayvan ile ilgili makalelerle karşılaştırınız): Polonya, neyin fiyat kanıtı olarak kabul edilebileceğini kesin olarak belirleyerek, başka yerlerdeki mesleki standartların değerleme uzmanının takdirine bıraktığı bir hususu değerleme uzmanının takdir yetkisi dışına çıkarmaktadır.

Yenileme değerinin ikincil konumu da aynı derecede açıktır. Bu, uzlaştırılması gereken üç yaklaşımdan biri değil, yalnızca piyasanın net bir gösterge sunmadığı durumlarda başvurulabilecek bir yedek çözümdür — ki bu, *Foundations*'ın bu konuyu mesleki muhakeme meselesi olarak ele aldığı uzlaştırma sorununa yönelik yasal bir cevaptır.

Doğrulanmamıştır. Polonya'daki "*użytkowanie wieczyste*" — süresiz intifa hakkı (intifa hakkı, mülkiyet hakkı olmaksızın başkasının taşınmazını kullanma ve gelirini elde etme hakkı olan bir medeni hukuk hakkıdır; devlet arazilerindeki süresiz biçim, işlevsel olarak uzun vadeli arazi kiralamaya yakındır; bu, kalan vadeye göre değerlenen tükenebilir bir varlıktır), devlet arazilerindeki süreli menfaat hakkı, yapısal olarak Endonezya'daki *hak guna bangunan* ve Kongo'daki *concession perpétuelle* — ile karşılaştırılabilir ve yasal olarak tam mülkiyete dönüştürülmüştür. Bakanlık, mevcut durumu belirlememiştir ve bu konuda rapor vermemektedir.

Kaynak — Polish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Mülk Yönetimi Kanunu'nun 134. maddesi üzerine Polonyalı bir hukukçunun yorumu, `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

NSA I OSK 18/22 — yedi yargıca havale edilen bir soru. 29 Ekim 2025 tarihinde Naczelny Są d Administracyjny, özel yol kanunu kapsamında kamulaştırılan arazinin, ZRID tarihinde yerel imar planında herhangi bir tahsisat bulunmadığı durumlarda nasıl değer biçileceği sorusunu yedi yargıçtan oluşan bir heyetin değerlendirmesine havale etti . Henüz bir cevap verilmemiştir. Bu sevk, sorunun Polonya'daki zorunlu kamulaştırma sürecinin merkezinde yer alması nedeniyle rapor yapılmıştır: planın bu konuda bir hüküm içermediği durumlarda, *operat szacunkowy* değerleme için

bir imar sınıfına sahip değildir ve uygulamada yol kullanımının mı, çevredeki kullanımın mı yoksa hiçbirinin mi esas alınacağı konusunda görüş ayrılıkları bulunmaktadır.

NSA I OSK 760/22 — cevabını varsayan "*operat* ". ZRID prosedürü kapsamında yol yapımı için kamulaştırılan araziye ilişkin tazminat, değerleme uzmanının yol tahsisinin değeri düşürdüğü sonucuna sadece ortalama birim fiyatlardan hareketle varması nedeniyle iptal edildi — 125,87 zł metrekare başına 43,18 olan yol arazisi bedeline karşılık, hizmet arazisi için — her iki kullanım amacı kapsamında parseli hiçbir zaman değerlemeden. Emsaller, Mülkiyet Yönetimi Kanunu'nun 4(16) maddesi uyarınca benzerliğin test edilebileceği herhangi bir açıklama olmaksızın, alan ve fiyata göre listelenmişti. Mahkeme, tazminatın piyasa değeri olduğunu, kaybedilen "yatırım potansiyeli" için hiçbir şey ödenmeyeceğini ve kalan kısmın değer kaybı için de hiçbir şey ödenmeyeceğini yeniden belirtmiştir.

NSA I OSK 358/23 — söz konusu madde raporun içinde yer almalıdır. Şubat 2020 tarihli bir *operat*, on iki aydan daha uzun bir süre sonra yapılacak tazminatı destekleyemedi; zira 156. maddenin (4) numaralı fıkrasında öngörülen geçerlilik onayı, bunu destekleyen analizle birlikte raporun içinde yer almalıdır. "Güncelliği teyit eden madde" başlıklı ayrı bir mektup yeterli değildir. Polonya'da bir değerlemenin yasal geçerlilik süresi bulunur ve bu sürenin uzatılması, idari bir işlem değil, değerleme işlemidir.

Source — NSA I OSK 18/22, resmi veri tabanı (Lehçe olarak okunur): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A`; NSA I OSK 760/22, CBOSA (resmi, Lehçe): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F`; NSA I OSK 358/23, CBOSA (Lehçe): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68`.

Çekya — iki fiyattan yüksek olanı

184/2006 Sb. sayılı Kanun Kamulaştırma, (Sb., *Sbírka zákonů* , Çek yasalar derlemesi) tarafından düzenlenmektedir: kamulaştırma yalnızca kanunla belirlenen amaçlar için ve tazminat karşılığında izin verilir; tazminat tutarı şu anda *cena obvyklá* olarak belirlenmiştir — bu, olağan, yani piyasa fiyatıdır. Tanım, kamulaştırma kanununun kendisinde değil, § 2 sayılı 151/1997 Sb. Kanunu'nda yer almaktadır. Taşınmazların değerlemesi ile ilgili olan bu kanuna, kamulaştırma kanununun dipnotu 7 atıfta bulunmaktadır: değerleme tarihinde ülke içindeki olağan ticarette, aynı veya emsal olan taşınmazların satışından elde edilecek fiyat değerleme tarihinde elde edilebilecek fiyattır; bu hesaplamada, fiyatı etkileyebilecek her türlü koşul dikkate alınır, ancak olağanüstü piyasa koşulları, taraflar arasındaki kişisel ilişkiler ve özel bağ (*zvláštní obliba* — özel bağ değeri , mal sahibinin kişisel veya duygusal bağı) *hariç tutulur* .

Önemli olan kural, bundan sonra ne olacağıyla ilgilidir. § 10(4) maddesi uyarınca iki rakam ortaya çıkar: "*cena obvyklá*" ve "*cena zjištěná*", yani 441/2013 sayılı Kararname uyarınca hesaplanan idari olarak belirlenen fiyat — ve tazminat, *bu iki rakamdan hangisi daha yüksekse* o tutarda ödenir. §'in 10(5) maddesi uyarınca, taşınmaz, kamulaştırma başvurusunun yapıldığı tarih itibarıyla fiili durumuna göre değerlenir; kamulaştırma amacına bağlı değer artışı veya değer kaybı dikkate alınmaz. Tazminat tutarını belirleyen uzman raporu, § 20(1) uyarınca, sahibin, işlemlerin başladığına dair bildirimin alınmasından itibaren otuz gün içinde kamulaştırma makamına sunması halinde sahibin talebi üzerine hazırlanan rapordur; aksi takdirde kamulaştırıcı tarafın talebi üzerine hazırlanan rapordur. Planlama belgelerindeki bir değişiklikten kaynaklanan muhtemel değer artışı normal fiyatın belirlenmesinde dikkate alınabileceği yönündeki bir öneri, uygulayıcı yorumlarda rapor edilmiştir; bu öneri herhangi bir karara dayanarak doğrulanmamıştır ve § 10(5) ile çelişmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Çekya, değer konusundaki belirsizliği takdir yetkisi yerine *yasal düzenleme yoluyla* mülk sahibinin lehine çözümlemektedir: tazminat, piyasa değeri ile idari fiyat arasından daha yüksek olanı üzerinden garanti altına alınmaktadır.

Garantinin yönü ayırt edici unsurdur: burada idari rakam, ortadan kaldırılması gereken bir temerrütten ziyade, tazminat için bir alt sınır işlevi görür. Mülk sahibi, idari hesaplamadan daha kötü bir sonuç elde edemez; piyasa daha iyi sonuç verirse ise daha iyi bir sonuç elde edebilir.

Kaynak — Czech, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 184/2006 Sb. sayılı Kanun ve 151/1997 Sb. sayılı Kanun, birleştirilmiş hali (zakonyprolidi.cz), `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`

Macaristan — gerekçe belirtilmelidir

2007 tarihli CXXIII sayılı Kanun. Kamulaştırma, tam, derhal ve koşulsuz tazminat karşılığında gerçekleştirilir. Tazminat tutarı, önceden alınan adli uzman görüşüne göre belirlenir; uzmanı atayan, kamulaştırma makamıdır. Görüş, ayrı bir yönetmelikle belirlenen yapı ve veri içeriğine uygun olarak hazırlanmalı ve *değerlendirme yöntemini ve dikkate alınan kriterleri* belirtmelidir. İdari itiraz durumunda, *törvényszék* — taşınmazın bulunduğu yerdeki bölge mahkemesi — yargı yetkisine sahiptir ve iki ay içinde ihtiyati karar yoluyla hukuki dayanak hakkında hüküm vermelidir; adli bir uzmanın atanması gerektiği durumlarda ise, uzman görüşünün sunulmasından itibaren bir ay içinde.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Karar verme yöntemini ortaya koyma yükümlülüğü, başka ülkelerdeki mahkemelerin gayri resmi olarak vurguladıkları hususun kanunla düzenlenmiş halidir (bu sayının başka yerlerinde yer alan Fas, Dubai ve Ürdün başlıklarına bakınız). Macaristan ise raporun biçimini belirleyerek aynı sonuca ulaşmaktadır. Gerekçelendirilmemiş bir sonuç, sadece ikna edici olmamakla kalmaz; aynı zamanda mevzuata da aykırıdır.

Kaynak — Hungarian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kamulaştırma Hakkında 2007 tarihli CXXIII sayılı Kanun, birleştirilmiş metin (net.jogtar.hu), `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romanya ve Moldova

Romanya: 255/2010 sayılı Kanun. Kamulaştırıcı tarafının teklifi, noterlik uygulamalarında kullanılan standartlaştırılmış mülk değer tablolarına (*grile notariale* — noterlik uygulamalarında kullanılan standartlaştırılmış taşınmaz değer tabloları) temel alınarak hazırlanır (255/2010 sayılı Kanunun 5(1) ve 11(8)–(9) maddeleri). Piyasa kanıtları, 33/1994 sayılı Kanunun 26(2) maddesi uyarınca yargı aşamasında dikkate alınır ve Yüksek Temyiz ve Adalet Mahkemesi (ÎCCJ; Fransız modelindeki sadece hukuki hataları inceler, olguları incelemez) , ön karar (HP) No. 78/2021 (M.Of. — *Monitorul Oficial* , Romanya Resmi Gazetesi — 1185/15.12.2021), mahkemelerin her ikisini de değerlendirmesini şart koşmaktadır. Anayasa Mahkemesi (CCR), 482/2024 sayılı Karar (17 Ekim 2024; M. Of. 186/4.03.2025) ile 11(6^1), 11(6^3) ve 11(6^8)–(6^{10}) maddelerini anayasaya aykırı ilan etmiştir; bu maddeler 18 Nisan 2025 tarihinde yürürlükten kalkmıştır. 22(7) maddesi uyarınca, belirlenen tazminat tutarı, kamulaştırıcı tarafın teklifinden daha düşük veya talep edilen tutardan daha yüksek olamaz. Değerleme uzmanı, ANEVAR üyesi olmalıdır — kanun metninde eski isim kullanılmaktadır; bu kurum şu anda Asociaţ ia Naţ ională a Evaluatorilor Autorizaţ i din Româ nia, yani yetkili değerleme uzmanları ulusal birliğidir. A memnun olmayan bir malik, sadece tutarı mahkemede itiraz edebilir ve bu durumda mahkeme harçlarından muaftır (madde 23(1)); bu muafiyet, mülkiyet hakkı ile ilgili uyuşmazlıklara uygulanmaz (madde 23(2)).

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Sistem, sırasıyla iki farklı delil temelinde işler: noterlik tablolarına dayalı bir idari teklif ve piyasa delillerinin bunlarla birlikte değerlendirilmesi gereken bir yargı aşaması. 22. maddenin (7) numaralı fıkrasındaki aralık — tekliften az olmamak, talepten fazla olmamak — iddia edilen rakamın kendisini bir değerleme kararı haline getirir. Ücret muafiyeti ise, tutarın doğrulanmasına yönelik mali engeli ortadan kaldırır.

Kaynak — Romanian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 255/2010 sayılı Kanun, konsolide metin (legislatie.just.ro, resmi portal; Wayback aracılığıyla arşivlenmiş kopya), `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova. Kamu yararı için kamulaştırma, 1999 tarihli 488-XIV sayılı Kanun ile düzenlenmektedir. İlgili birim söz konusu kanunu tespit etmiş olmakla birlikte incelememiştir ve bu konuda rapor vermemiştir.

Slovenya — belirlenen kullanım ve ayni tazminat

ZUreP-3 kapsamında tazminat. Yürürlükteki kanun ZUreP-3'tür, yani mekânsal yönetim kanunu (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*, Slovenya Resmi Gazetesi — 199/2021). 216. maddesi uyarınca mal sahibi, uygun bir tazminat *veya eşdeğer bir ikame taşınmaz* alma hakkına sahiptir. Tazminat, kamulaştırılan taşınmazın değerini, zarara ilişkin ödemeleri ve kamulaştırma ile ilgili diğer masrafları içerir (216. madde (2)); 216. maddenin (3) numaralı fıkrasında belirtilen zarar kalemleri arasında, taşınmazlara ait yan yapılar, tarım veya orman arazilerinde tahrip olmuş veya azalan mahsuller, taşınmazda yürütülen bir işletmenin gelir kaybı ve kayıtlı bir işletmeye verilen diğer zararlar yer almaktadır. Yerine başka bir taşınmaz verildiği durumlarda — konutlar ve mesleki veya tarım faaliyetinin temel varlığı olan taşınmazlar için, malik para talep etmediği sürece — 218. maddenin (2) fıkrası, ikmal masraflarını ekler: taşınma masrafları, taşınma süresi boyunca kaybedilen kâr ve kalan taşınmazın değerindeki herhangi bir azalma. Yorumlarda hâlâ tekrarlanan "fiili kullanıma göre" değer formülü artı yan masraflar, 2002 tarihli ve yürürlükten kaldırılmış ZUreP-1'in (105(2) maddesi) formülüdür; bu formül ZUreP-3'te yer almamaktadır.

Söz konusu tarihte, bir değerleme metodolojisi yürürlüğe girene kadar geçerli olan geçiş hükmü niteliğindeki 327. madde, adresindeki değerleme verilerini kamulaştırma işlemlerinin *başlatıldığı* tarihe dayandırmaktadır. Taşınmaz, o tarihteki belirlenmiş kullanım amacına göre (*namenska raba*) değerlendirilir ve kamulaştırmanın bir Devlet imar uygulama kanununa dayandığı durumlarda, söz konusu kanunun yürürlüğe girmesinden *önceki* belirlenmiş kullanım amacına göre — planın kendi imar değişikliği dikkate alınmaz. Yasa, tutarın karar tarihine göre endekslenmesini sağlayan herhangi bir yasal mekanizma içermez. Farklı bir iki tarihli hesaplama yöntemi de yaygın olarak kullanılmaktadır — değerleme, mal sahibinin mülkiyetin kaybedildiğini veya kaybedileceğini kesin olarak tespit edebildiği tarihte (genellikle mülkün el konulduğu gün) yapılır, ardından karar tarihine göre enflasyona göre güncellenir — ancak bu, uygulamasıdır; bu konuda doğrulanmış bir karar bulunmamaktadır. Değerleme, 49. madde uyarınca, profesyonel değerleme standartları uygulanarak, sertifikalı değerleme uzmanları (*pooblaščeni ocenjevalci*) veya mahkeme tarafından yeminli değerleme uzmanları (*sodni cenilci*) tarafından gerçekleştirilir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Yasal dayanak erkendir — yargılama sürecinin başladığı tarih — ve sıralanan zarar kalemleri, Slovenya'daki talimatı, taşınmazın belirlenen kullanım amacı doğrultusunda ve planlama kanunundan bağımsız olarak belirlenen değerinin bir kalem olduğu bir zarar talimatı haline getirmektedir. Ayni ikame taşınmazın mevcudiyeti, teslim edilecek şeyin bir meblağ yerine iki taşınmaz arasındaki bir eşdeğerlik olabileceği anlamına gelir.

Kaynak — Slovene, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, yürürlüğe girmiş haliyle; sonraki değişiklikler kontrol edilmemiştir (uradni-list.si),
`https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971`

Bulgaristan

Devlet ve belediye ihtiyaçları için kamulaştırma. Anayasal dayanak, Anayasa'nın 17. maddesinin 5. fıkrasıdır: Taşınmazlar, yalnızca kanun dayanağıyla, yalnızca Devlet veya belediye ihtiyacının başka hiçbir şekilde karşılanamadığı durumlarda ve önceden ve eşdeğer bir tazminat karşılığında kamulaştırılabilir.

Kaynak — Bulgarian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Bulgaristan Cumhuriyeti Anayasası, 17. maddenin 5. fıkrası, birleştirilmiş metin,
`https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

Aşağıda yer alan yasal ayrıntılar, uygulayıcıların yorumlarında açıklandığı şekildedir; bu bilgiler, baskıya girerken erişilemeyen kanun metinleriyle karşılaştırılarak doğrulanmamıştır. İdari organ — belediye kamulaştırmaları durumunda belediye başkanı — eşdeğer parasal tazminatı belirlemek üzere lisanslı bir gayrimenkul değerleme uzmanından piyasa değerlemesi yaptırır. Kamulaştırılan taşınmazın, izin verilen kullanımları belirleyen parsel düzeyindeki planlama aracı olan ayrıntılı imar planı yürürlüğe girmeden önceki statüsü ve kamulaştırılan taşınmazın yakınında bulunan benzer niteliklere sahip taşınmazların piyasa fiyatları dikkate alınır. Tutar da dahil olmak üzere tam yargı denetimi mümkündür ve mahkeme, tutarın taşınmazın gerçek piyasa değerine uygun olmaması durumunda bu rakamı düzeltebilir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bulgaristan, kamulaştırma işlemi *öncesinde* tazminat ödenmesini şart koşmaktadır. Ayrıca, ayrıntılı imar planı yürürlüğe girmeden *önce* geçerli olan kullanım amacına atıfta bulunarak değerleme yapılması yönündeki talimat, yasal bir "plan göz ardı etme" kuralıdır — burada "plan", kamulaştırmanın ardındaki kamu projesidir ve değerleme sırasında bu projenin değer üzerindeki etkisi göz ardı edilir; bu, ABD uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak adlandırılır — bu durum, kamu amacının ne olduğu yorumlanmak yerine yasal talimatla çözülmüştür (bu sayının başka bir yerinde yer alan Yeni Güney Galler " *Goldmate*" başlıklı makaleyle ile karşılaştırınız).

Slovakya — genel değer ve tazminatın alt sınırı

282/2015 Z. z. sayılı Kanun Kamulaştırma, 22 Eylül 2015 tarihli 282/2015 Z. z. sayılı Kanun (Z. z., *Zbierka zákonov*, Slovak Kanunlar Derlemesi) uyarınca düzenlenmektedir: *Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení vlastní ckeho prá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch á*— arazi ve yapıların kamulaştırma süreci ve bunlara ilişkin mülkiyet hakkının zorunlu olarak kısıtlanması ile bazı kanunların değiştirilmesine ilişkin *kanun.* Okunan metin, SlovLex resmi portalında 1 Nisan 2025 tarihinden itibaren yürürlükte olan konsolide versiyondur; bu portal, konsolide belgelerini yasal olarak bağlayıcı olarak işaretlemektedir. Kamulaştırma, yalnızca gerekli ölçüde, kamu yararı için, yasa ile belirlenen bir amaç doğrultusunda, yeterli tazminat karşılığında (*primeraná náhrada*) ve yalnızca amaç anlaşma veya başka bir yolla gerçekleştirilemediği durumlarda izin verilir (§ 2(1)).

İlgili hüküm. § 4(1) uyarınca, kamulaştırılan malik (*vyvlastnený*) nakit olarak ödenecek uygun tazminat alma hakkına sahiptir; § 4(2) uyarınca, mümkün olduğu durumlarda ve malikin rızası

olması halinde, ikame arsa veya ikame yapı tahsisi yoluyla yapılan uzlaşma, nakit ödemeye göre önceliklidir. Bunun dayanağı § 4(3) maddesinde belirtilmiştir: "Kamulaştırma tazminatının belirlenmesindeč temel,á š eobecná arsa değeri veyaš eobecná yapı değeri, veyaš eobecná kamulaştırmaá ilgiliú gayrimenkulé yükümlülüğünün değeri; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom." — tazminatın belirlenmesinde esas alınan, iki yıldan eski olmayan bir uzman görüşüne (*znalecký posudok*) dayanılarak belirlenen arazinin, yapının veya irtifak hakkına karşılık gelen hakkın genel değeri (*všeobecná hodnota*) olup; tazminat, bu şekilde belirlenen genel değerden daha düşük olamaz. Tazminat ayrıca kamulaştırmadan kaynaklanan makul masrafları da kapsar (§ 4(6)–(7)): taşınır malların veya tarımsal mahsullerin taşınması, ikametgah, merkez veya iş yerinin değiştirilmesi, teknik altyapının taşınması ile mahkeme, idari ve noter masrafları.

Değerlemeyi kim yapar ve bir ihtilaf ne zaman hangi merciye yönlendirilir? Değerleme, *znalec* tarafından gerçekleştirilir — 2004 tarihli 382 sayılı Z. z. Kanun uyarınca 'de yer alan uzmanlar, tercümanlar ve çevirmenler hakkındaki 382/2004 Z. z. sayılı Kanun uyarınca tutulan listeye kayıtlı yeminli bir uzman tarafından yapılır — ve genel değerle ilgili uzman görüşü, kamulaştırma başvurusuna eklenmelidir (§ 9(2)(f)). Kamulaştırma yetkisi, Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovak Cumhuriyeti, Mekansal Planlama ve İnşaat Ofisi Slovak Cumhuriyeti, Ofisin kendisi ikinci derecede hareket etmektedir (§ 7(1)–(2)). Kamulaştırma kararının hüküm kısmında, yetkili makam, anlaşma sağlanamaması durumunda, tazminatı "v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote" — uzman görüşüne dayalı olarak genel değere karşılık gelen tutarda — ve daha yüksek tazminat talebini, yargılamayı kesintiye uğratmadan mahkemeye havale eder (§ 13(3)(a)).

Metodoloji kararnamesi. Yöntemler, Adalet Bakanlığı'nın 492/2004 Z. z. sayılı Kararnamesi ile belirlenmiştir. (*Vyhláška o stanovenívšobecnej hodnoty majetku* , mülkün genel değerinin belirlenmesine ilişkin kararname), 382/2004 Z. z. sayılı Kanunun § 33(d) maddesi uyarınca çıkarılmıştır; 1 Eylül 2017 tarihinden itibaren yürürlükte olan versiyonu Slov-Lex'te okunabilir. Ek 3'te " " terimi şu şekilde tanımlanmaktadır: "Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej ú ť až e, dürüst bir satışta, keď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s predpokladom,ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou." — taşınmazlar ve yapıların ortaya çıkan nesnel değeri, değerleme tarihi itibarıyla bunların en olası fiyatına ilişkin uzman tahmini olup, serbest rekabet koşulları altında, dürüst bir satışta, alıcı ve satıcının gerekli bilgi ve özenle hareket ettiği ve fiyatın uygunsuz bir güdüden etkilenmediği varsayımı altında elde edilebilecek tahminidir. Ek 3'te ise dört yöntem belirtilmiştir — karşılaştırmalı yöntem, birleşik yöntem (kira geliri getirebilen yapılar için), gelir yöntemi (getiri sağlayabilen araziler için) ve konum farklılaştırma yöntemi (*metóda polohovej diferenciácie*) — seçim uzman tarafından yapılır ve raporda gerekçelendirilir.

Tarih, kalan tutar ve kanunda yer almayan hususlar. Kanun, herhangi bir değerleme tarihi belirlememektedir: zamanla ilgili tek kural, uzman görüşünün iki yıldan daha eski olmamasıdır (§ 4(3), § 9(2)(f)), kararın tanımında değerleme tarihi esas alınmaktadır (*ku dňu ohodnotenia*). Kısmi kamulaştırmalar konusunda, § 2(4) maddesi, mal sahibinin kalan kısmı kullanamadığı veya sadece orantısız zorluklarla kullanabildiği durumlarda, kamulaştırmayı arsa veya yapının kalan kısmına genişletir; bunun için mal sahibinin en geç sözlü duruşmada bu hususu itiraz olarak gündeme getirmesi şarttır; § 2(5) maddesi, zorlukları (erişimin engellenmesi, mevcut kullanım şeklinin yitirilmesi, işlevsel olarak bağlantılı bir yapının yitirilmesi, kısıtlanmış altyapı şebekeleri) sıralamaktadır

ve kalan kısmın kullanılabilirliği bir uzman görüşüne dayanılarak değerlendirilir. Kanunda, planın göz ardı edilmesine ilişkin bir kural veya değer artışı mahsup kuralı bulunmamaktadır: kamulaştırma amacına atfedilebilen değerin hesaba katılmaması veya elinde kalan araziden elde edilen faydanın tazminatla mahsup edilmesi yönünde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Slovak sisteminin üç özelliği mesleki açıdan ilgi çekicidir. Uzman görüşündeki genel değer rakamı yasal bir alt sınırdır — verilen tazminat bu rakamın altına düşemez — dolayısıyla yetkili makam nezdindeki itiraz süreci sadece bu rakamın üzerine doğru ilerleyebilir ve daha fazla tazminat talebi, kamulaştırma süreci devam ederken mahkemeye yöneltilir. İki yıllık güncellik kuralı, değerleme tarihinin yerine geçer ve yürürlük tarihini uzman raporuna bırakır. Ayrıca, uzmanın uyguladığı tanım, kararnamede nesnelleştirilmiş en olası fiyattır; yöntem seçimi — emsal, birleşik, gelir veya konum farklılaştırması — açıkça uzmanın gerekçelendirilmiş tercihidir.

Doğrulama notu — Yukarıdaki yasal metinler, her iki belgenin Slov-Lex konsolide PDF'leri ile karşılaştırılarak okunmuştur (yasa için "yasal olarak bağlayıcı" ibaresi bulunmakta; kararnamenin konsolide belgesi de güncel versiyonunda aynı şekilde bağlayıcı içerik uyarısını taşımaktadır). 2024–2026 yılları arasında kamulaştırma tazminatı konusunda Slovak mahkemelerinin verdiği herhangi bir karar bulunamadı: içtihat veri tabanları yayın sırasında aranabilir durumda değildi ve burada herhangi bir karar rapor edilmemiştir.

Kaynak — Slovak, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 282/2015 Z. z. sayılı Kanun ve 492/2004 Z. z. sayılı Kararname (slov-lex.sk), `https://www.slov-lex.sk/`

Hırvatistan — önceki kullanımdaki piyasa değeri

2014 tarihli Kanun. Kamulaştırma, *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* — "Kamulaştırma ve Tazminatın Belirlenmesi Hakkında Kanun" — Narodne novine (NN, Resmi Gazete) No. 74/2014'te yayımlanmış ve NN 69/2017 ile NN 98/2019 ile değiştirilmiştir; gazetenin başlık taramasında daha sonraki bir değişiklik tespit edilmemiştir. Aşağıdaki hükümler, değiştirilmiş haliyle belirtilmiştir. 11. madde uyarınca (2017'de değiştirilen haliyle): "Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine." — kamulaştırılan taşınmaz için malik, taşınmazın piyasa değeri (*ž veš*) *tutarında bir tazminat* alma hakkına sahiptir; istisnai olarak, tazminat yerine, aynı belediye veya kasabada, eski sahibine aynı yaşam ve kullanım koşullarını sağlayan, eşit piyasa değerine sahip başka bir uygun taşınmaz da verilebilir; bu durumda, kamulaştırma lehtarı bu tür bir taşınmazı elinde bulundurmalıdır (11(2) ve 46(2) maddeleri).

Yönetmelik ve tarih. 2017 yılında değiştirilen Madde 46(1), şu uygulama kuralını içerir:: "Tamamen izvlaštenu nekretninu için naknada,đuje se u novcu u visini tržišelden çıkarılan gayrimenkulünšć šenja ilk derece kararınınšenja hakkındaštenje veya bu Kanun uyarınca sözleşmenin imzalandığı tarihte, amaç değişikliğinden önce sahip olduğu gayrimenkulün kullanım niteliği dikkate alınarak štenja'ya neden olan amaç değişikliği için belirlenen tutar." — tamamen kamulaştırılan bir taşınmaz için tazminat, piyasa değeri üzerinden, ilk derece kamulaştırma kararının veya uzlaşmanın verildiği tarihteki piyasa değeri tutarında nakit olarak belirlenir; bu hesaplamada, kamulaştırmaya neden olan kullanım amacının değiştirilmesinden önce taşınmazın sahip olduğu nitelikler (*uporabno svojstvo*) dikkate alınır. Son madde, yasal bir düzenleme kontrolüdür: taşınmaz, önceki kullanım amacına göre değerlenir; kamulaştırmaya neden olan kullanım amacının değiştirilmesi, değerleme temelinden hariç tutulur. Aynı doğrultuda, 49. madde, mal sahibine kamulaştırma teklifinin bildirilmesinden sonra taşınmazlara yapılan yatırımlar için tazminatı hariç tutar; ancak taşınmazın kullanımı ve bakımı için gerekli masraflar bu kapsamın dışındadır.

Değerlendirmeyi kim yapar? Piyasa değeri, 25. maddenin (2) fıkrası (47. madde) uyarınca ifade edilen değerdir: kamulaştırma önerisini sunmadan önce yararlanıcı, yetkili kurum aracılığıyla, taşınmazın durumu ve değerine ilişkin delillerin korunmasını sağlamalıdır; değer ise bir değerleme raporuna dayalı olarak parasal olarak ifade edilir (*procjembeni elaborat*) gayrimenkul değerlemesi konusunda daimi mahkeme uzmanı (*stalni sudski vještak*) veya daimi mahkeme değerleme uzmanı (*stalni sudski procjenitelj*) tarafından, gayrimenkul değerlemesini düzenleyen kanun — *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 — uyarınca hazırlanan rapor, raporun düzenlendiği tarihteki piyasa değeriyi gösterir (m. 25(1)–(2)). Teklife eşlik eden rapor, iki yıldan daha eski olamaz (m. 30). Yararlanıcı üç adli bilirkişi veya değerleme uzmanı önerir ve malik bunlardan birini kabul eder veya kendi adına en fazla üç kişi önerir; yetkili makam raporun hazırlanmasını ister ve masrafları yararlanıcı karşılar (m. 26–27). Taraflardan herhangi biri, yeniden başlatılan yargılama sürecinde rapora itiraz ederse, yetkili makam, değerleme uzmanının da katılımıyla yapılacak sözlü duruşmada itirazları çözüme kavuşturmaya çalışır; bu da başarısız olursa, yeni bir değerleme için bir değerleme uzmanı atar (m. 36.c(3)).

İdari organlar ve inceleme. İşlem, kamulaştırma ile ilgili devlet idaresi görevlerinin devredildiği yetki alanı içinde bulunan ilçe (*županije*) idari organı veya Zagreb Şehri tarafından yürütülür (2019 yılında değiştirilen m. 16(1)); Hükümetin söz konusu çalışmaları Hırvatistan Cumhuriyeti'nin stratejik projesi olarak ilan ettiği durumlarda ise adaletten sorumlu bakanlık prosedürü bizzat yürütür (madde 16(2)). İl organının ilk derece kararına karşı Bakanlığa itiraz edilebilir; Bakanlığın kararı ise bir idari uyuşmazlık yoluyla (*upravni spor*) itiraz edilebilir; Bakanlığın kendi ilk derece kararı temyiz edilemez, ancak yine de idari uyuşmazlık yoluna açıktır (madde 17-18). Tazminat tutarı üzerinden yasal gecikme faizi, ilk derece kararının verildiği tarihten itibaren otuzuncu günden itibaren ödeme tarihine kadar işler (madde 37(2)). Kamulaştırma konuları acil olarak nitelendirilir (madde 12).

Kısmi kamulaştırma. 10. maddenin (1) numaralı fıkrası uyarınca, bir taşınmazın bir kısmının tamamen kamulaştırılması sürecinde, mal sahibinin kalan kısmı kullanma konusunda hiçbir ekonomik menfaati olmadığı tespit edilirse, bu kısım da mal sahibinin talebi üzerine kamulaştırılır; talebin karara bağlanmasında, inşaat veya çalışmaların ortaya çıkaracağı ve taşınmaz sahibinin taşınmazı kullanma konusundaki ekonomik menfaatini etkileyen koşulların yanı sıra, kalan kısmın değerindeki azalma da dikkate alınır (madde 10(2)). Talep, kamulaştırma kararı kesinleşene kadar yapılabilir ve mal sahibine bu hak, kayıtlara geçirilmek suretiyle bildirilmelidir (m. 10(3)). Elinde kalan araziden elde edilecek faydanın tazminatla dengelenmesine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Değerleme talimatı iki temele dayanmaktadır: rakam, ilk derece kararında veya uzlaşmada geçerlidir; ancak raporun kendisi, hazırlandığı tarihteki piyasa değeriyi belirtir ve iki yıl boyunca geçerli olabilir; ayrıca önceki kullanım hükmü, kamulaştırmanın ardındaki yeniden sınıflandırmaya karşı bu değerin temelini belirler. Atama mekanizması — yararlanıcı tarafından önerilen üç isim, mal sahibinin seçimi veya karşı önerisi, yetkili makam tarafından yararlanıcının masrafları karşılanarak görevlendirme — mahkeme tarafından yeminli uzmanı, herhangi bir mahkemeye başvurulmadan önce idari aşamanın merkezine yerleştirir.

Doğrulama notu — Yukarıdaki ifadeler, Narodne novine portalında yayınlanan 2014 tarihli kanun ile her iki değişiklik kanununun resmi gazete metinlerinden derlenmiştir; birleştirme işlemi bu birim tarafından gerçekleştirilmiştir. Değerleme metodolojisi kanunu, resmi gazete referansından (NN 78/2015) tanımlanmıştır ve burada incelenmemiştir. 2024–2026 yılları arasında kamulaştırma tazminatı konusunda Hırvat mahkemelerinin verdiği hiçbir karar bulunamamıştır: Yayın tarihi itibarıyla Yüksek Mahkeme içtihat portalı erişilemez durumdaydı ve burada herhangi bir karar rapor edilmemiştir.

Kaynak — Croatian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), `https://narodne-novine.nn.hr/`

İrlanda

Devlet tahvili getirisine endeksli yasal bir fiyat formülü: *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Dunne J, 5 Şubat 2026, konu Ev Sahibi ve Kiracı (Arsa Kiraları) (No. 2) Kanunu'nun 16(2)(f) maddesi . 94. paragrafta Yüksek Mahkeme, Yüksek Mahkemenin bu hükme ilişkin yorumunun doğru olmadığı sonucuna varmıştır — ancak alt mahkemenin kararı geçerliliğini korumaktadır: temyiz, temyiz edenin verilen izin kapsamı dışında yeni bir argüman ileri sürmesi nedeniyle reddedilmiştir.

Bakanlığın ilgilendiği husus, davanın kapsamında yer alan değerleme mekanizmasıdır. 1978 tarihli Kanunun 17. maddesi uyarınca arsa kirası serbestleştirme işleminde satın alma bedeli, 1967 tarihli Kanun uyarınca ilçe sicil memuru tarafından — : İrlanda Devlet tahvillerinin mevcut getirilerini de içeren (a)–(j) faktörleri dikkate alınarak, istekli bir alıcının ödeyeceği ve istekli bir satıcının kabul edeceği tutar. 7. maddenin (5) numaralı fıkrası, tipik konutlar için fiyat üst sınırını belirler: en son ihraç edilen on beş yıllık veya daha uzun vadeli devlet tahvillerine yatırıldığında, kira bedeline eşit yıllık brüt faiz getirecek tutardan fazla olamaz — yani, devlet tahvili getirisi (devlet tahvillerinin getirisi) üzerinden sermayeleştirilmiş arsa kirası. 7(4) maddesi, kira sözleşmesinin süresi dolmuşsa veya kira revizyonu zamanı gelmişse, fiyatı mutlak mülkiyet değerinin sekizde biri olarak belirler; 7(8) maddesinde ise kademeli bir ölçek öngörülmüştür.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu, devlet tahvili getirisine bağlı yasal bir fiyat formülüdür. 1984 tarihli Yasa , sermayeleştirme oranını devlet borç piyasasından almaktadır; İngiltere ve Galler'de (Birleşik Krallık'taki bölümde) geçerli olan 2024 tarihli Yasa ise oranlarını bakanlık yönetmeliğinden alacaktır. Her iki durumda da, bir hakem veya mahkemenin ulaştığı rakam, yasal temelin bir sonucudur ve el değiştiren arazi kiralarına ilişkin piyasa kanıtları ölçüt olarak alınmaz.

Source — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`; irishstatutebook.ie — 1978 tarihli Ev Sahibi ve Kiracı (Arsa Kiraları) (No. 2) Kanunu, m. 17 ve 1984 tarihli Ev Sahibi ve Kiracı (Değişiklik) Kanunu, m. 7, `https://www.irishstatutebook.ie/`.

Sınırlı kaynaklar, plan inceleme yükümlülüğünden muafiyet gerekçesi olamaz: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1, Woulfe J, 22 Ocak 2026. Temyiz kabul edildi: sınırlı kaynaklar, planlama makamının bir yerel alan planını gözden geçirmemesini mazur göstermez; yalnızca imkansızlık veya tamamen istisnai koşullar mazur gösterebilir. İkinci bir kararda, [2026] IESC 12, 19 Şubat 2026 tarihli kararda, mahkeme yine de bir mandamus emrini (kamu görevinin yerine getirilmesini zorunlu kılan bir emir) gereksiz ve uygunsuz olduğu gerekçesiyle reddetti; çünkü Planlama ve Kalkınma 'in 31 Aralık 2025 tarihinde yürürlükten kaldırılmış olması nedeniyle reddedilmiştir. Buradaki ele alış kısadır: dava, değerleme bağlamında planlamayla ilgilidir — arazinin değerinin belirlendiği planın para birimi.

Lüksemburg'a atıfta bulunulan apartman tasarım standartları: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*. [2025] IEHC 728, Humphreys J, 17 Aralık 2025. Temmuz 2025 tarihli "Daireler için Tasarım Standartları" kılavuzuna stratejik çevre değerlendirmesi yapılmaması gerekçesiyle açılan dava; Yüksek Mahkeme, uyarınca Avrupa Birliği Adalet Divanı'na başvuruda bulunarak öncelikli olarak ele alınmasını talep etmiştir; bu arada kılavuzlar

hâlen yürürlüktedir. Özet: Kılavuzlar neyin inşa edilebileceği ve dolayısıyla artık kalan arazi değeri ile ilgilidir, ancak konu henüz karara bağlanmamıştır.

Belirlenen, tek satır: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (sözleşme formaliteleri).

Source — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html`.

İsviçre — tazminat ve iyileştirme tek bir mekanizma olarak

İsviçre'de devletin, imar faaliyetleri sonucu yok olan değeri telafi etme yükümlülüğü ile imar faaliyetleri sonucu yaratılan değeri elde etme yetkisi, aynı maddede yer almaktadır — federal *Raumplanungsgesetz* (RPG, Mekânsal Planlama Kanunu) 'nun 5. maddesi — ve ikincisinden elde edilen gelirler, birincisini finanse edebilir.

Maddi Kamulaştırma: Tazmin edilebilir bir kamulaştırma olarak yasal kısıtlama. RPG'nin 5(2) maddesi, bir planlama kısıtlamasının özünde bir kamulaştırmaya denk geldiği durumlarda tam tazminat ödenmesini öngörür — *materielle Enteignung*, fiili bir kamulaştırma; ABD uygulamasında "tersine kamulaştırma" (inverse condemnation) olarak adlandırılan durum (yasal veya zımni kamulaştırma) — mülkiyet hakkı el değiştirmesede. Eşik şartı zordur: bir kısıtlama, ancak özellikle ciddi bir müdahaleye (*besonders schwerer Eingriff*) denk geldiğinde veya tek bir malike, emsal konumdaki diğerlerinin maruz kalmadığı özel bir fedakârlık (*Sonderopfer*) dayattığında tazmin edilebilir.

Federal Yüksek Mahkeme'nin içtihadı, *Auszonung* ile *Nichteinzonung* arasındaki ayrım üzerine dayanmaktadır.

Bir "*Auszonung*" — yani bir arazinin imar planından çıkarılması —, RPG ile uyumlu bir arazi kullanım planı kapsamında halihazırda bir imar bölgesine tahsis edilmiş bir parselin, planın revizyonu sırasında imar dışı bir bölgeye yeniden tahsis edilmesi durumunda meydana gelir. Bu durum prensip olarak tazmin edilebilir, ancak bazı koşullar vardır: parsel, her bakımdan RPG ile uyumlu bir imar bölgesinde bulunmuş olmalı ve yakın gelecekte önemli bir engele rastlanmaksızın imara açılabilir durumda olmalıdır.

Bir "*Nichteinzonung*" (imara alınmama durumu), bir arazinin basitçe imara açılmadığı durumlarda ortaya çıkar. Bu durum, yalnızca istisnai olarak tazminata tabidir; bu da, mal sahibinin kamulaştırma benzeri bir şekilde mağdur olduğu hallerde geçerlidir: tipik olarak, arazinin imara açılmasının gerekli olacağı ve mal sahibinin makul bir şekilde buna güvenebileceği durumlarda.

5. maddenin (2) numaralı fıkrası kapsamındaki tazminat, kısıtlamanın yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan koşullara göre belirlenir. Yargı içtihadı arasında BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, Federal Yargıtay'ın resmi rapor derlemesi) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 ve BGE 132 II 218; bölüm, tek tek kararları incelememiştir ve doktrini rapor edildiği şekliyle aktarmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu ayrım, biçim olarak hukuki, içerik olarak ise değerlemeyle ilgilidir; zira bu ayrımın her iki uygulama koşulu da, bir değerleme uzmanının tespit edebileceği, bir avukatın ise edemeyeceği konulardır. Bir parselin yakın gelecekte büyük bir engel olmaksızın geliştirilip geliştirilemeyeceği, altyapı hizmetleri, erişim, topografya, talep ve emilim ile ilgili bir sorundur. Bir malikin, bir yapı bölgesine tahsis edileceğine makul bir şekilde güvenip güvenemeyeceği ise, piyasanın neye inandığına dair bir sorudur; ödenen fiyat bunu doğrudan kanıtlayabilir.

Zararın ölçüsü, parselin inşaat arazisi olarak değeri ile kısıtlama kapsamındaki değeri arasındaki farktır — ki bu, inşaat arazisi ile tarım arazisi arasındaki farkın çok büyük olduğu İsviçre'de, an-

laşmazlığın tamamını oluşturmaktadır. Bu tür bir davada görevlendirilen bir değerleme uzmanına arazinin değerinin ne olduğu sorulmaz; kendisinden iki değer ve bu farkın başka herhangi bir şeyden ziyade imar kanununa nitelik olarak atfedilebilmesinin nedeni istenir.

Katma Değer Vergisi: Diğer yarısı. RPG Madde 5(1bis) , kantonların, arazinin yeni ve kalıcı olarak bir inşaat bölgesine tahsis edilmesi durumunda ortaya çıkan katma değerin en az yüzde yirmisini tahsil etmesini gerektirir — bunun tipik örneği, tarım arazisinin inşaat bölgesine dönüştürülmesidir; bu durumda değer, mal sahibinin herhangi bir müdahalesi olmaksızın önemli ölçüde artar. Zorunlu asgari oran yalnızca bu duruma uygulanır. Diğer imar avantajları — ticari kullanımdan konut kullanımına yeniden sınıflandırma veya muafiyet izinleri — ise, uygun bir denge (*angemessener Ausgleich*) sağlamaya yönelik 5(1) maddesindeki genel yükümlülüğün kapsamına girer; kantonlar bu yükümlülüğü kendi takdirlerine göre yerine getirir; kantonlar federal asgari sınırı aşabilirler.

Bu harç, imar değişikliği öncesi ve sonrasındaki arazinin piyasa değerlerinin karşılaştırılmasıyla belirlenir. Elde edilen gelir, 5. maddenin (2) numaralı fıkrası uyarınca tazminat ödemelerine veya 3. madde kapsamındaki diğer mekânsal planlama tedbirlerine ayrılır; 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren yürürlüğe giren yeni 5a. madde uyarınca bu gelirler öncelikle yeni yıkım primi olan "*Abbruchprämie*"e aktarılmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki nokta.

Ölçüm görevi belirlenmiştir ve bu, bir "öncesi-sonrası" karşılaştırmasıdır — " *materielle Enteignung*" iddiasıyla aynı talimatın ayna görüntüsü gibidir. Bu alanda çalışan bir İsviçreli değerleme uzmanından, iki farklı düzenleme durumu altında tek bir tarihteki eşleştirilmiş değerler defalarca talep edilmektedir; bu, bir taşınmazın mevcut haliyle değerlemesinden tamamen farklı bir yetkinliktir.

Ve bu iki unsur kanun metninde birbiriyle bağlantılıdır: imar kazançları üzerinden alınan vergi, imar kayıpları için ödenecek tazminatı finanse edebilir. Bu politika hakkında ne düşünülürse düşünülsün, bu durum bir imar sisteminin sürekli olarak değer yarattığını ve yok ettiğini, ve bu ikisinin zıt uçlardan bakıldığında aynı olguyu yansıttığını açıkça ortaya koymaktadır.

Kaynak — German, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: EspaceSuisse'nin maddi kamulaştırma ve Mehrwertausgleich hakkındaki yazısı; Federal Mekânsal Gelişim Ofisi (ARE)'nin kanton düzeyindeki Mehrwertabgabe hakkındaki yazısı, `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Eylül 2025 tarihli üç karar, İsviçre yöntemini netleştirdi. 1C_ 224/2025 (24 Eylül) kararında, resmi bir kamulaştırmada piyasa değerinin öncelikle karşılaştırma yoluyla belirleneceği hükme bağlandı; gelir yönteminin ise sonucunun kapitalizasyon oranına ve gerçekleşmesi mümkün olmayabilecek kira bedellerine göre dalgalanması nedeniyle reddedildi; buna karşın, düzeltmeler yapılmış iki gerçek emsal yeterli görüldü. 1C_ 469/2024 (19 Eylül) kararı, sadece gelecekte bir yeniden geliştirme projesinde kullanılabileceği gerekçesiyle, yol yapımı için alınan ön bahçe şeridini tam arsa fiyatından değerlemeyi reddetti — bu tür bir arsa villa mahalleleri veya özel koşullar dışında "kendi başına piyasa değeri yoktur" ve inşaat arazisi oranının ödenmesi, mal sahibini tam tazminatın ötesinde zenginleştirecektir. 1C_ 156/2025 (6 Eylül) kararında, koruma altındaki ağaçların kesilmesi için "fark yöntemi"nin — kamulaştırma öncesi ve sonrası piyasa değerlerinin karşılaştırılması — uygulanması gerektiği belirtilmiş ve bir fotoğrafa dayanarak herhangi bir kayıp olmadığına hükmeden kanton kararını iptal etmiştir.

En iyi kanıt olarak piyasa fiyatı: 1C_ 275/2025. 29 Haziran 2026, Zürih'teki Migros market salonu, tarihi eser koruma altında. Önemli bir kamulaştırma yok: piyasa koşullarına uygun olarak profesyoneller arasında yapılan noter tasdikli bir satın alma işlemi, piyasa değeri için "çok güçlü bir gösterge" niteliğindedir; bu durum, alıcının bir sonraki üç aylık raporunda kendi yaptığı biraz daha yüksek değerlemeyle teyit edilmiştir ve mal sahibinin güncellenmiş 2023 yılı değerlemesi bu bulguyu keyfi hale getirmedi. Her ikisi de mevcut olduğunda olması gerektiği gibi, işlem değerleme tutarını aştı.

Elektrik hattından kaynaklanan zararın bileşen bazında fiyatlandırılması: BVGer A-3959/2022. 23 Temmuz 2026, Niederwil'deki 220 kV'luk Swissgrid hattı. Mahkeme tarafından atanan bilirkişinin modelinde, fiili güzergâh için (93.414 Fr.) indirim verirken, varsayımsal güzergâh için (55.900 Fr.) indirim belirledi — 37.514 Fr. tutarındaki bu fark, genel itibar kaybı, korku, gürültü ve manzara olmak üzere dört başlığa bölündü. Yüzde yirmi veya daha fazla genel bir indirim öneren bir Alman araştırmasının İsviçre pazarına uygulanamayacağına karar verildi. Bu, Avrupa'daki kaynaklar arasında en titizlikle ayrıştırılmış değer kaybı bulgusudur ve yabancı bir yüzde oranının benimsenmemesi, dikkate alınması gereken kısımdır.

Kısaca not edildi. 1C_ 302/2023: İmar sınıfının düşürülmesi nedeniyle tazminat, ilgili tarihte federal imar kanununa uygun bir imar bölgesi olmasını gerektirir. Cenevre ATA/342/2026: uçak gürültüsü nedeniyle imar değişikliği — bir parselin değeri yüzde dokuz arttı, dolayısıyla önemli bir kamulaştırma söz konusu değil; diğerinin değeri yüzde kırk düştü, 2006'dan itibaren faiziyle birlikte 120.000 Fr. Değer artışı vergisi konusunda, Vaud AC.2024.0236 kararıyla Fr. 264.323,80 ve Fr. 1.816.965,60 tutarındaki vergiler iptal edildi ve iade etti: uzman raporuna göre iki parselin değeri 17,5 kat artmıştı (Fr. 630.000'den Fr. 11.036.447'ye), ancak bu sonuç, 2014 tarihli genel arazi kullanım planının ardından meydana gelen değer artışını hesaba katmadığı için "açıkça yanlış" (manifestement pas correct) idi. Piyasa değeri'nin maksimum inşaat potansiyelini yansıttığı iddiası, temyiz konusu kararda mahkemenin değil, idarenin dayanağıydı. Fribourg 604 2025 23: 81.000 Fr. tutarındaki vergi, itiraz üzerine daha önce metrekare başına 286 Fr. ve Fr. 453'e indirilmişti; mahkeme Fr. 453'ü çok yüksek buldu, Fr. 388'i kabul etti ve vergiyi Fr. 33.048'e indirdi — 1.620 metrekare için Fr. 102'nin yüzde yirmisi.

Source — Tüm metinler, entscheidetuche.ch üzerinden resmi kaynaklardan okunmuştur — 1C_224/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html`; 1C_469/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html`; 1C_156/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html`; 1C_275/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html`; A-3959/2022: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf`; 1C_302/2023: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html`; ATA/342/2026: `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf`; AC.2024.0236: `https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html`; 604 2025 23: `https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf`.

Ukrayna — idari birim başına tazminat oranı

Ukrayna, ülke genelinde savaş sırasında meydana gelen taşınmaz tahribatının değerinin belirlenmesine yönelik mekanizmanın gerçek zamanlı olarak oluşturulduğu yerdir.

Yurt içi düzenleme. 23 Şubat 2023 tarihli 2923-IX sayılı Kanun (7198 sayılı tasarıdan kabul edilmiştir; 22 Mayıs 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir) silahlı saldırı sonucunda belirli kategorilerdeki gayrimenkullerin hasar görmesi ve tahrip edilmesi durumunda tazminat ödenmesini öngörmekte

olup, bununla birlikte resmi kısaltması *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*, yani Hasar Görmüş ve Tahrip Edilmiş Taşınmaz Sicili) oluşturulmasını öngörmektedir. Bu departman için ilgi çekici nokta, bu tedbirdir. Yıkılmış taşınmazlar için, yasanın 8(4) numaralı maddesi şu ilkeyi belirtir: tazminat, *toplam* alanın *metrekare başına belirlenen bir değerle çarpılmasıyla* hesaplanır. Uygulama formülü, Bakanlar Kurulu (CMU) 30 Mayıs 2023 tarihli 600 sayılı Kararı ile belirlenmiştir: tahrip olmuş konutlar için, metrekare başına temel değer, bölgesel, oda sayısı ve inşaat yılı katsayıları ile tahrip olmuş alanın çarpımı esas alınır; daireler için üst sınır 150 metrekare olup, ödeme konut sertifikası yoluyla yapılır. Yıkılmış taşınmazların aksine, hasar görmüş taşınmazlar ise 21 Nisan 2023 tarihli ve 381 sayılı CMU Kararı kapsamında yer almakta olup, bu işlemler eVidnovlennia e-hizmeti aracılığıyla yürütülmektedir.

Konut programından ayrı olarak, 18 Mart 2026 tarihli ve 352 sayılı CMU Kararı, 28 Kasım 2025 tarihli ve 1541 sayılı Kararı değiştirerek, işletmeler (*sub'yekty hospodaryuvannya*) için ticari taşınmazlar ve savaş riski sigortası programı kapsamındaki tazminat üst sınırını 10 milyon UAH'dan 30 milyon UAH'a (UAH, Ukrayna hryvnia) yükseltti. Bu değişiklik konut programına değil, işletme programına aittir.

Kaynak — Ukrainian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 2923-IX sayılı Kanun (resmi portaldaki tam başlık) ve uygulama amaçlı CMU kararları, `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Uluslararası boyut. Saldırıdan kaynaklanan zararların kaydı, Aralık 2025 itibarıyla kırk dört devleti ve Avrupa Birliği'ni bir araya getirdi ve 30 Nisan 2026 itibarıyla yaklaşık 150.000 tazminat talebi aldı; bunların 45.000'den fazlası kayıt altına alındı. Ukrayna için Uluslararası Tazminat Komisyonu Kurulmasına İlişkin Sözleşme , 16 Aralık 2025 tarihinde Lahey'de kabul edildi ve aynı gün otuz dört devlet ve Avrupa Birliği tarafından imzalandı; Ağustos 2026 itibarıyla imza sahibi devletlerin sayısı otuz dokuz devlet ve AB'ye ulaştı; Kanada ise Mayıs 2026'da, Avrupa Konseyi dışından ilk imza sahibi oldu. Komisyon, Kayıt Defteri'ne sunulan talepleri değerlendirecek ve ödenecek tazminatı belirleyecektir.

Kaynak — Ukrayna Hasar Kayıt Defteri (Avrupa Konseyi), `https://rd4u.coe.int/` .

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki gözlem. Metrekare başına idari olarak belirlenen bir değer, formüle dayalı bir ölçüdür ve formüle dayalı bir ölçü piyasa değeri değildir. Yönetilebilir bir formül ile değer kanıtı arasındaki aynı gerilim, bu sayının başka yerlerinde rapor edilen Japonya, Pakistan ve Hindistan örneklerinde de görülmektedir; Ukrayna ise bu soruyu savaş zamanı delil koşulları bağlamında gündeme getirmektedir.

İkinci gözlem, Uluslararası Tazminat Komisyonu ile ilgilidir. Komisyon, tazminat belirlemeye başladığında, ülkenin tamamındaki tahrip olmuş ve erişilemeyen taşınmazların değerini belirlemekle yükümlü olacaktır. Komisyonun, çatışma öncesi değerlere ilişkin kanıtlar, incelenemeyen işgal altındaki topraklardaki taşınmazlar ve ülke içi birim fiyat ile tespit ettiği tazminat tutarı arasındaki ilişki konusunda yaptığı metodolojik seçimler, Ukrayna'nın çok ötesinde de dikkatle izlenecektir. Bu bölüm, konuyu yakından takip edecektir.

Tazminat bedeli, kar kaybını ve mal sahibinin masraflarını içermelidir: KAS VS 852/2a-6/24. 19 Mart 2025. Zorunlu el koyma reddedildi: müzakereler resmi nitelikteydi, eşdeğer konut için gerçek bir teklif sunulmamıştı ve 1559-VI sayılı Kanunun 5. maddesi uyarınca satın alma bedeli sadece piyasa değerini değil, aynı zamanda kar kaybını ve mal sahibinin el koyma masraflarını da içermelidir — ki bunlara dair hiçbir kanıt bulunmamaktaydı. Yargıtay'ın Eylül 2025 tarihli

iç içtihadında bu kural başlık notu olarak belirtilmiştir: satın alma bedeli prosedürünün ihlali, mülkün kamulaştırılmasını engeller. *Kağıt üzerinde bir tazminat mekanizması mevcut olduğu halde herhangi bir değerleme yapılmamışsa*: Uluslararası Hasar Sicili, Nisan 2026 itibarıyla 45.000'den fazla talebi kaydetmiş ve Eylül ayına kadar yeni kategoriler açmıştır; ayrıca talep komisyonunu kuran sözleşme Aralık 2025'te kabul edilmiştir; Kayıt Merkezi talepleri kayda almakta olup, herhangi bir tazminat veya değer belirlememiştir. Yurt içinde, 945/1826/24 (1 Nisan 2026) sayılı hukuk temyiz mahkemesi, davacının tutarı ispat edememesi nedeniyle yok edilen taşınmaz için maddi tazminat talebini reddetmiştir — adli bina değerlemesi talep edilmemişti ve ilk olarak temyiz başvurusu ile sunulan değerleme belgesi kabul edilmedi — manevi tazminat olarak verilen 2.000.000 UAH tutarındaki karar ise onandı. 202/3809/22 (2 Temmuz 2025) sayılı davada, tam ölçekli işgalden önce meydana gelen tahribatın tazminatı, daha önceki düzenleme kapsamında halihazırda ödenmiş olan 300.000 UAH ile sınırlandırılmıştır.

Source — `https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785`; uygulama incelemesi: `https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf`; KCS VS 945/1826/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108`; KCS VS 202/3809/22: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856`; Hasar Kaydı: `https://rd4u.coe.int/en/news`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Federal Maliye Mahkemesi, 12 Kasım 2025 tarihli kararlar (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24); 10 Aralık 2025 tarihli 078/25 sayılı basın açıklaması; karar gerekçeleri 22 Ocak 2026 tarihinde yayımlanmıştır. Almanya'daki taşınmaz vergisi (*Grundsteuer*) reformu, tek bir değerleme tarihi olan 1 Ocak 2022'de (*Hauptfeststellungszeitpunkt*) sermayeleştirilmiş gelir yöntemine dayanan federal bir model kapsamında tüm Almanya'daki taşınmaz stokunun yeniden değerlenmesini gerektirmiştir; yeni vergi 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yürürlüğe girmektedir. BFH'nin yayınladığı *Leitsätze* (resmi yargı özetleri), reformun şekil bakımından anayasaya uygun olduğunu (*formell verfassungsgemäß*) ve *Bewertungsgesetz* (BewG, değerleme kanunu) madde 252 ila 257'nin esas bakımından anayasaya uygun olduğunu (*materiell verfassungsgemäß*) belirtmiştir; gerekçe olarak, yasama organının toplu bir prosedürde tipleştirme ve genelleştirme yetkisine sahip olduğu gösterilmiştir. Anayasaya aykırılık olduğuna ikna olmayan mahkeme, yasa metnini, onu iptal edebilecek tek mahkeme olan Bundesverfassungsgericht'e Grundgesetz'in 100. maddesinin 1. fıkrası uyarınca sevk etmeyi reddetti.

Yüzde kırk eşiğinin bir geçmişi vardır. Daha düşük bir ortak değer — *niedrigerer gemeiner Wert* — kanunla belirlenen *Grundsteuerwert* rakamın bundan önemli ölçüde sapma gösterdiği durumlarda, kanunla belirlenen rakamı geçersiz kılar. Mahkeme, 27 Mayıs 2024 tarihli (II B 78/23, II B 79/23) geçici tedbir kararlarında, önceki içtihatlarını (II R 39/20, 16 Kasım 2022): "*Grundsteuerwert*" (kanunla belirlenen değer), kanıtlanmış piyasa değerini en az **yüzde kırk** oranında aşmalıdır. Daha sonra yasama organı, 2 Aralık 2024 tarihli 2 Aralık 2024 tarihli 2024 Yıllık Vergi Kanunu (Jahressteuergesetz 2024) ile 220(2) maddesinde kanunlaştırılmıştır — "um mindestens 40 Prozent", en az yüzde kırk — ve Kasım 2025 tarihli esasa ilişkin kararlar bu kanunlaştırılmış kuralı uygulamaktadır.

Yasa, kanıtın alması gereken biçim konusunda da aynı derecede ayrıntılıdır. 220. maddenin (2) numaralı fıkrasının 3. cümlesi, 198. maddenin (1) numaralı fıkrasının 2. cümlesini ve 198. maddenin (2) numaralı fıkrasını BewG'ye *göre* uygular — buna uygun olarak: piyasa değeri, yetkili

Gutachterausschuss'un ya da kamu tarafından atanmış ve yeminli bir değerleme uzmanı ya da DIN EN ISO/IEC 17024 standardına göre sertifikalandırılmış bir değerleme uzmanı tarafından hazırlanan bir resmi uzman değerleme raporu ile kanıtlanabilir; ve 4. cümle, *Hauptfeststellungszeitpunkt* tarihinden itibaren bir yıl içinde tarihinden itibaren bir yıl içinde piyasa koşullarına uygun olarak kararlaştırılmış bir satın alma fiyatını kabul etmektedir. Bu departmanın varlıklar hakkındaki yorumuna göre — Leitsatz 6, *Bodenrichtwerte*'in *Sachaufklärung* (mahkemenin olgusal soruşturma yükümlülüğü) olmaksızın kabul edilmiştir — değerlendirmenin bileşenlerine, daha düşük bir kiraya veya daha düşük bir *Bodenrichtwert*'a itiraz etmek yeterli değildir; vergi mükellefi piyasa değerini kendisi kanıtlamalıdır.

Mülk sahipleri dernekleri anayasa şikayetinde bulunacaklarını açıkladılar; dolayısıyla son sözü Federal Anayasa Mahkemesi söyleyebilir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Cevap, aynı anda iki yönüyle de kesin bir nitelik taşıyor.

İdari davayı tamamen kabul etmektedir: toplu değerleme tipik bir durum oluşturabilir ve bireysel değerden bir dereceye kadar sapma, ülkedeki her taşınmazı değerlemesi gereken bir sistemin kaçınılmaz bedelidir. Ardından yüzde kırk sınırını belirler; bu sınırın ötesinde formül, kanıt karşısında geçerliliğini yitirmelidir. Alman bir vergi mükellefi tarafından görevlendirilen bir değerleme uzmanı, artık genel bir şikâyet yerine tanımlanmış bir hedefe sahiptir — ve bu eşiğin altında ise, bu işin yaptırılmaya değmeyeceğine dair net bir cevaba sahiptir.

Uygulama açısından delil yönü daha önemli olan kısımdır ve yasa artık kabul edilebilir delil biçimlerini belirlemektedir: ortak değerin geçerli bir *Gutachten*'si veya zamanında belirlenmiş piyasa fiyatı. Bu birimin içtihatlara ilişkin yorumuna göre, girişleri eleştiren bir rapor, eleştirileri ne kadar sağlam temellere dayansa da, bu hükmü kapsamaz; yalnızca ortak değerin kendisinin kanıtlanması bu hükmü kapsamaktadır. Bu ayrım — idari bir hesaplamanın bir bileşenini tartışmak ile, o bileşenin yaklaşık olarak ifade etmesi amaçlanan değeri kanıtlamak arasındaki ayrım — bu yazının tamamında geçerlidir.

Kaynak — German, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Deloitte Tax-News ve EY Deutschland, Grundsteuer federal modeline ilişkin BFH kararlarını rapor ediyor, `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

BFH II R 26/24 ve II R 27/24 — eyalet modeli de onaylandı. 20 Mayıs 2026 tarihinde Bundesfinanzhof, Baden-Wü rttemberg eyaletinin taşınmaz vergisi yasasının anayasaya uygun olduğuna hükmetti. Almanya'nın federal yapısı *Grundsteuer* her *eyaletin* federal modelden sapmasına izin vermektedir ve Baden-Wü rttemberg'in sapması en radikal olanıdır: binanın değeri hiç dikkate alınmayan, saf bir arazi değeri vergisi. Mahkemenin hem federal modeli hem de bunun tam tersi bir öncüle dayanan eyalet modelini onaylaması, üzerinde durulması gereken bir noktadır — anayasal soru, hangi yöntemin değeri en iyi şekilde yansıtacağı değil, seçilen yöntemin kendi şartları çerçevesinde savunulabilir olup olmadığıdır.

Hollanda — WOZ, en yüksek teklifi veren kişinin ödeyeceği bedeldir. 8 Ekim 2025 tarihinde Hof 's-Hertogenbosch, WOZ standardını en yüksek teklifi veren kişinin ödeyeceği bedel olarak yeniden tanımladı. Bu ifade, Almanya'daki düzenlemenin yanında dikkat çekicidir: Almanya'da tipik bir modelin ne kadar değer ürettiği sorulur ve daha düşük bir ortak değerin kanıtlanmasına izin verilirken, Hollanda mevzuatı doğrudan bir fiyat talep eder ve bu nedenle değerleme tartışması, modelden ziyade teklif üzerine odaklanır.

Koridor ve komitenin rakamları kabul edildi. Kasım 2025 tarihli kararlardan çıkan iki husus daha, uygulama açısından doğrudan önem taşımaktadır. Mahkeme, belediye sınırları *içinde* ayrım yapılmaksızın metrekare başına belirtilen tipik net soğuk kiraları kabul etti ve bir Finanzgericht'in § 247(2) BewG uyarınca değerleme komitesinin *Bodenrichtwerte* kararını "grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung" — ilke olarak daha fazla soruşturma yapılmaksızın — yalnızca araştırmanın kanıtlanmış bir eksikliği durumunda gözden geçirilebilir. Ve sistemin neyi başarması gerektiğini açıklarken bir aralık belirlemiş, yaklaşık yüzde yirmi bir değerleme sapması ve yaklaşık yüzde otuzluk bir tolerans aralığına dikkat çekmiştir. Çapraz sorguda bir raporun ne kadar hata payı içerdiği sorulmuş olan herhangi bir değerleme uzmanı, mahkemenin buna bir rakam biçmesinin önemini anlayacaktır.

BFH II B 50/25 — doksan avroluk ormanlık arsa. 1.020 metrekare büyüklüğündeki ormanlık arsa, €metrekare başına 90 olarak *baureifes Land* değerlendirildi; bu da *Grundsteuerwert* €91.800 tutarında bir değer ortaya çıkardı; burada tarım ve ormancılık rakamı €5,50 idi. Vergi mükellefi davayı kazandı. *Entwicklungszustand* § 247(1) uyarınca yapılan düzeltmeler, yalnızca söz konusu gelişme durumu için geçerli bir *Bodenrichtwert* bulunmadığı durumlarda geçerlidir ve arazi, § 3(1) ImmoWertV uyarınca, yalnızca kullanım uygunluğu gerekçesiyle tarım veya ormancılık arazisi olarak kabul edilir — fiili tarımsal kullanım şartı aranmaz.

BFH II R 6/23 — yirmi emsal ve aritmetik ortalama. Bir konut birimi üzerindeki veraset vergisiyle ilgili olarak mahkeme, *Vergleichswertverfahren* 'nin, § 183(1) €114.000 ile €254.000 — €186.000 — aralığındaki yirmi emsalin aritmetik ortalamasının geçerli olabileceğine hükmetti: mahkeme, bireysel fiyatların eşit olmayan güvenilirliğe sahip olması için herhangi bir neden görmedi. Vergi mükelleflerinin aralıktaki en düşük tek fiyat lehine ileri sürdürdükleri argüman reddedildi; mahkeme, bu yaklaşımın "nicht sachgerecht" olduğunu belirtti. § 198 BewG uyarınca daha düşük bir değerin kanıtlanması hala mümkündür, ancak bu, değerin kanıtı olmalı, hangi emsallerin tercih edileceğine dair bir argüman olmamalıdır.

BFH IX R 26/24 — tescilli bir bina için gelir yaklaşımı. €840.468,84 tutarındaki satın alma bedelini amortisman hesaplaması için arsa ve bina arasında paylaştırarak, mahkeme, anıt koruma altındaki bir bina için bile § 28 ImmoWertV 2021'deki genel gelir yaklaşımı koruması altındaki bir bina için bile, kalan kullanım ömrü otuz yıl ve komite verilerinden elde edilen *Liegenschaftszinssatz* üzerinden genel gelir yaklaşımını kabul etmiştir. Dağılım,

Kısaca özet: Oran ve birbiriyle tutarlı olması gereken rapor. FG Mü nchen 4 K 978/22 (2 Nisan 2025, BFH II R 24/25 olarak revize edilecek) istatistiksel olarak daha ince bir ayrımın imkansız olduğu tüm konutlar için bir komitenin ortalama *Liegenschaftszinssatz* değerini onayladı ve oranın yayın tarihi yerine değerleme tarihini kapsamasında ısrar etti; *Grundbesitzwert* değeri €2.620.445 olarak belirlendi. FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24 (8 Ekim 2025) kararı, burada yorumlardan dolaylı olarak aktarılmaktadır; karar metni okunmamıştır: daha düşük bir ortak değerin kanıtlanması için *metodolojik olarak tutarlı* bir rapor gereklidir — geliştirme potansiyeli arazi değerinde görünmeli, verim oranındaki sapmalar belgelenmeli ve bina kusurları iki kez sayılmamalıdır.

Fransa — bir taşınmaz şirketinin hisselerindeki indirimler. *société civile immobilière*'deki hisselerin servet vergisi açısından değerlemesi konusunda, il uzlaşma komisyonu, temel varlıkların likidite eksikliği nedeniyle yüzde onluk bir indirim *ve* hisselerin kendisinin likidite eksikliği nedeniyle yüzde onluk bir indirim daha kabul etmişti; bunların hiçbiri ticaret dairesi nezdinde tartışma konusu değildi. Vergi mükellefi daha fazlasını talep etmiş, ancak daire, sözde bölünmemiş mülkiyet nedeniyle

ek bir indirim talebini reddetmiştir; zira bir SCI'daki hissedar, bölünmemiş mülkiyetteki bir ortak değildir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Aynı varlık üzerinde iki düzeyde birikmiş iki indirim, idari aşamada kabul edilmiş; bir diğeri ise piyasa davranışından ziyade hukuki tanımlama nedeniyle reddedilmiştir. Bu karar, kuruluş düzeyinde indirim uygulamasının gerektirdiği disiplinin özet bir ifadesidir: her indirim, belirgin bir engele cevap vermelidir ve sahibinin fiili konumunu tanımlamayan bir tanımlama hiçbir şey kazandırmaz.

Fransa — vergilendirme olayının gerçekleştiği tarihteki piyasa, sonrasında oluşan piyasa değil. 2011 ile 2014 yılları arasındaki servet vergisi dönemlerinde elinde bulundurulan arazilerle ilgili olarak, vergi mükellefleri Aralık 2014 tarihli değerleme raporlarına dayanarak, idarenin rakamlarının gerçek piyasayı göz ardı ettiğini ileri sürdüler. Mahkeme, gerekçesini reddetti: temyiz mahkemesi, idarenin belirlediği değerin, vergi mükelleflerinin o yıllarda parselerini satışa sunmuş olsalardı potansiyel olarak erişebilecekleri piyasaya karşılık geldiği yönünde haklı bir karar vermişti ve vergi mükellefleri, taşınmazlarının "caractè re singulier" niteliklerini kanıtlayamamışlardı. "*valeur vénale réelle* "un gerçek bir piyasada elde edilebilecek fiyat olarak tanımı, kararda yalnızca vergi mükelleflerinin kendi savunması olarak yer almaktadır; mahkemenin kendi ifadesi olarak değil.

İtalya — OMI tabloları, değerin kanıtı değildir. Beyan edilen değerin düzeltilmesi, yalnızca değer hakkında genel bir gösterge niteliğinde olan Agenzia delle Entrate'nin OMI fiyatlandırmalarına dayandırılamaz; yetkili makam, *gravi, precise e concordanti* adresinde belirtildiği gibi — değerleme raporları, emsal tapu kayıtları, ipotek tutarları gibi varsayımlar sunmalıdır. Ayrıca, belediye emlak vergisi değerleri, tescilleme vergisi tahakkukunun birincil dayanağı olamaz; bunlar yalnızca diğer kanıtları pekiştirmek ve tamamlamak amacıyla kullanılır: €16.000 civarında beyan edilen bir rakam ile €580.000 olarak değerlendirilen bir değer arasındaki çelişki, devir tarihinde emsaller veya bir değerleme bulunmaması nedeniyle tersine çevrilmiştir.

İtalya — ve varsa satış fiyatı. Arazinin fiilen satıldığı durumlarda, fiyat "*valore venale*" (gerçek satış bedeli) olarak kabul edilir ve yasal parametreler yalnızca doğrudan atfedilebilir bir değerin bulunmadığı durumlarda geçerlidir. Özel amaçlı birimlerde kadastro geliri, doğrudan tahmin yoluyla — olağan brüt gelirden giderlerin çıkarılmasıyla — veya dolaylı olarak arsa sermayesi ya da yeniden inşa maliyetinden amortismanın çıkarılmasıyla belirlenir ve Kurumun, yönetmelikle sabitlenen sermayeleştirme oranı üzerinde *herhangi bir takdir yetkisi* yoktur.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İtalyan vergi mevzuatı, bölgedeki en metodolojik açıdan açık olanıdır. Birlikte değerlendirildiğinde, bu hükümler, yayımlanan bir tablonun bir başlangıç noktası olduğunu ve bir sonuç olmadığını, gerçek bir işlemin herhangi bir modelden üstün olduğunu ve bir oranın belirlenmiş olduğu durumlarda değerleme uzmanının kendi yargısıyla bunun yerine geçemeyeceğini belirtmektedir. İlk önerme, her yerde geçerli olan önermedir.

Polonya — piyasa bulunmayan durumlarda yenileme maliyeti. Bileşenlerinin kendileri için piyasa bulunmayan yapılar için — kaldırım, çit, hizmet bağlantıları — vergi dairesi, bir uzmanın *wartość odtworzeniowa*, maliyet yaklaşımına dayalı yenileme değerine dayanabilir, çünkü "wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie sąściami względem siebie konkurencyjnymi" — bu ikisi birbiriyle rekabet eden ölçütler değildir. Gelir vergisi konusunda ise NSA, fiyatı piyasa değerinden uzaklaştırabilecek faktörlerin listesinin açık olduğunu belirtmiştir; dolayısıyla 400.000 z tutarındaki bir ipotekł , 508.500 olarak değerlendirilen bir mülkün 250.000'e satılmasını haklı gösterebilir —

bu, fiziksel bir ipotek değil, yasal bir yükümlülüktür; devir vergisi kurallarının bunu açıkça hariç tuttuğu bu durumda kabul edilebilir.

Fransa — yeniden inşa edilmiş emsal ülke. *taxe foncière* davasında, Conseil d'É , 14 Mart 2025 tarihinde, değerlendirme kaydına girmesinden bu yana tamamen yeniden yapılandırılmış bir referans taşınmazın "artık karşılaştırma kriter olarak kullanılamayacağına" (ne peut plus servir de terme de comparaison) hükmetti — yeniden inşa edilmiş bir karşılaştırma nesnesi, seçilme amaçlarına uygun olmaktan çıkmıştır. Ayrıca 2 Nisan 2025 tarihinde, kendi girişi olan bir otoparkın, CGI'nin 1494. maddesi uyarınca "normalement destinéà une utilisation distincte" (normal olarak ayrı bir kullanım amacına yönelik) bir parça olduğu ve ayrı olarak değerlendirilmesi ve indirim katsayısı uygulanmaması gerektiği hükmüne varmıştır. Her ikisi de karşılaştırma birimi olan mülklerdir ve ikisi de Amerika Birleşik Devletleri'ndeki değerlendirme itirazında yersiz görünmez.

Portekiz — formül ve gerekçeye gerek olmayan şey. Kuzey Merkezi İdare Mahkemesi, *valor patrimonial tributário* adresindeki €935.020 tutarındaki kararı, CIMI'nin 38. maddesininº nesnel kriterlere dayalı bir formül olduğu gerekçesiyle onadı. 0,70'lik *yer belirleme katsayısıção* , bir *Portaria* 'dan kaynaklanmaktadır ve ayrı bir gerekçe gerektirmez; 76. maddeº uyarınca resmi bir talep olmadıkça, formül basitçe uygulanır. 0,935'lik kalite ve konfor katsayısı (Cq) hatasız bulunmuştur. Vergi mükellefleri, kullanım katsayısının depolar ve endüstriyel faaliyetler için belirlenen 0,60 yerine, ruhsatsız binalar için geçerli olan 0,45 olması gerektiğini iddia etmişlerdir; mahkeme bu iddiayı reddetmiş, 0,60 oranı geçerli kalmış ve temyiz başvurusu reddedilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Portekiz ve Almanya, zıt yönlerden aynı sonuca ulaşmışlardır. Her iki ülke de artık, idari yollarla belirlenen bir rakamın — Portekiz'de "*coeficiente*", Almanya'da "*Bodenrichtwert*" — bireysel gerekçeye ihtiyaç duymadığını ve vergi mükellefinin izlemesi gereken yolun, girişi sorgulamak değil, değeri kanıtlamak olduğunu savunmaktadır. Her iki ülkede de bir değerleme kararına itiraz etmesi istenen bir değerleme uzmanı, bir eleştiri değil, eksiksiz bir değer görüşü sunmakla yükümlüdür.

Portekiz, kısaca. TCA Sul 507/10.1BECTB, arazi ve bina birleşik değeri üzerinden hesaplanan devir vergisi ve damga vergisi değerlendirmelerini iptal etti; bu değerlendirmeler, 458.450 €tutarındaki birleşik arsa ve bina *valor patrimonial* için yapılmıştı, çünkü *dação em pagamento* sadece binayı devretmişti: *acessão industrial imobiliária* hakkı kullanılmamıştı, dolayısıyla arsa ve bina iki ayrı taşınmaz olarak kaldı ve vergi matrahı yanlıştı. Ve STA 01868/22.5BEBRG kararı, boşanma sonrası yapılan bir bölünmede ödenen *tornas* bölünme sırasında ödenen tutarın bir *alienação onerosa* olduğunu, kazancın gerçekleşme değerinden edinim değerinin çıkarılmasıyla hesaplandığını — €30.050'ye karşı €145.393,93'lük yarı hisse — ve *tornas* €134.415,05 rakamının kendisiyle değil.

Hollanda — kim neyi kanıtlamak zorundadır ve neyin teslim edilmesi gerekir. Hoge Raad'ın iki kararı, Hollanda'daki vergi takdirine ilişkin ihtilafı tanımlamaktadır. WOZ değerinin çok yüksek olmadığını ispatlama yükümlülüğü, ilk etapta değerlendirme memuruna aittir ve ancak vergi mükellefinin tartışmalı unsur için değerleme kılavuzundaki yönergeleri kendisi benimsemiş olması ve ardından bu yönergelerden sapma talebinde bulunması durumunda vergi mükellefine geçer; kılavuzdaki referans rakamların uygulanıp uygulanamayacağı "dient per geval te worden beoordeeld". Brüt kira kapitalizasyon yönteminin kullanıldığı durumlarda ise, hem değerlendirilen mülkün hem de emsallerin kira değeri ve kapitalizasyon faktörü — *bunlara temel kira bedelleri ve satış fiyatları da dahildir* — değerin temelini oluşturan verilerdir ve açıklanmalıdır. Kira sözleşmelerinin kendisi sadece kaynak niteliğindedir ve sunulması gerekmez.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İkinci karar daha kullanışlıdır ve alışılmadık bir durumdur. Çoğu sistem, değerleme uzmanının altında yatan işlemleri ortaya çıkarmadan toplu kanıtlara dayanmasına izin verir. Hollanda'nın tutumu, kapitalizasyona giriş olarak kullanılan verilerin değerlemenin bir parçası olduğu ve dolayısıyla açıklanabilir olduğu, ancak bu verilerin alındığı belgelerin açıklanabilir olmadığı yönündedir. Bu çizgi — veriler evet, kaynak belgeler hayır — uygulanabilir bir yaklaşımdır ve başka yerlerde de savunulmaya değerdir.

Hollanda — ve WOZ değerinin geçerli olmadığı durumlar. Veraset vergisi konusunda, konut değerini boş mülkiyet oranına göre düzeltilmiş WOZ rakamına bağlayan yasal kural, kiraya verilmiş konutlara sahip bir şirketteki hisselerin veya depo sertifikalarının değerlemesinde geçerli değildir. WOZ rakamı, en fazla bir yardımcı unsur olarak kullanılabilir; örneğin, kiralı durum için bir düzeltme yapılması gibi. Bir varlık için yazılmış yasal bir kısayol, sırf altında aynı binalar yer alıyor diye başka bir varlığa uygulanamaz.

İspanya — Anayasa Mahkemesi (*valor de referencia*) kararı onadı ve davayı derhal yeniden açtı. 2022 yılından bu yana kadastro değeri *valor de referencia*, mülk devri ve miras işlemlerinde asgari vergi matrahı olarak kullanılmaktadır. Şubat 2026'da Anayasa Mahkemesi, genel kurulda, TSJ de Andalucía tarafından yöneltilen bir soruya karşı oybirliğiyle bu kararı onadı: referans değer, Anayasa'nın 31.1. maddesiyle tutarlı meşru bir objektif niceleme nitelindedir *; zira* vergi mükellefi, idari ve adli inceleme sırasında "sin límite probatorio" — kanıt sınırlaması olmaksızın — idari ve adli inceleme sırasında farklı bir değeri kanıtlayabilir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu sistemin anayasaya uygunluğu, tamamen vergi mükellefinin değerleme raporuna erişilebilirliğine dayanmaktadır. Bunun bu şekilde açıkça ifade edilmesi nadir görülen bir durumdur: Değerleme uzmanının raporu, sadece sistemin izin verdiği bir çözüm yolu değil, sistemin ayakta kalmasının nedenidir. Bundan iki soru ortaya çıkmaktadır ve Tribunal Supremo bunlardan birini zaten kabul etmiştir: referans değer kesin mi yoksa çürütülebilir bir varsayım mıdır ve sıradan bir değerleme yeterli mi yoksa vergi mükellefinin Kadastro'nun kendi metodolojisini sorgulaması mı gerekir? Bu ayrım, işin ne kadarının değerleme, ne kadarının ise bir modele yönelik adli eleştiri olduğunu belirler.

Not: Anayasa Mahkemesi'nin kendi metni ve Resmi Gazete'deki yayını elde edilemedi — mahkemenin web sitesi erişimi engelledi — dolayısıyla karar, raporlardan (karar numarası bulunamadı) ve yorumlarda özetlenen karar gerekçesinden bilinmektedir. Yargıtay'ın dava kabul *belgesi* de aynı şekilde ikinci elden raporlanmıştır. Her ikisi de, bu bilgilere güvenilmeden önce CENDOJ ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

İspanya — değerleme uzmanı binanın içine girmelidir. 2025 tarihli bir dizi karar, idari *comprobación de valores* 'in gerekliliklerini netleştirmiştir. 24 Haziran 2025 sayılı karar, idarenin uzmanı tarafından yapılacak bir iç incelemenin genel kural olduğunu ve raporda açıkça gerekçelendirilmiş bir gerekçe sunulmadıkça sadece dıştan yapılan bir değerlemenin yetersiz olduğunu belirtmiştir. Eylül 2025 tarihli dört karar bu hususu pekiştirmiştir: iç ve dış inceleme "necesaria e inexorable" (gerekli ve kaçınılmaz)dır; idarenin erişim talep ettiğini kanıtlama yükümlülüğü vardır; fotoğraflar temelinde yapılan bir değerleme reddedilir; aynı mantık hatasını tekrarlayan ikinci bir değerlendirme, üçüncüsünü engelleyen bir "*error contumaz* " (kesin engel) teşkil eder; ve vergi mükellefinin kendi çelişkili değerlemesinin mevcut olması, idarenin gerekçelendirme yükümlülüğünü hafifletmez.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. O dönemin hiçbir Avrupa mahkemesi inceleme şartını bu kadar açık bir şekilde belirtmemiştir. Arabayla geçip bakmak, iç mekanın değerlemesi değildir ve bir yargı

mercii bunu artık, değerleme makamını bağlayıcı bir biçimde ifade etmiştir — bu da, özel değerleme uzmanlarının çok geçmeden aleyhlerine atıfta bulunulacağını görecekleri bir standarttır.

İspanya, kısaca. STSJ Castilla y León 568/2025 sayılı kararında, tahrip edilmiş ve yaşanmaz hale gelmiş konutun, sanki kusursuz durumda olduğu varsayılmak suretiyle vergilendirilemeyeceğine hükmetmiştir: "harabe durumu düzeltme katsayısı" uygulanmış ve *valor de referencia* €'lik 609.891,93 tutarındaki değer, fiilen ödenen €300.000 tutarının altına indirilmiştir. Ve Şubat 2026'da Tribunal Supremo, referans değerin uygulanmadığı durumlarda bir ipotek değerlemesinin, LGT'nin 57.1.g maddesi uyarınca idarenin doğrulama yöntemi olarak kullanılabileceğini kabul etti — bu rakam, vergi matrahı olarak işlev gören kredi veren için hesaplanmıştır.

Source — BFH II R 26/24 ve II R 27/24, PwC *Alman Vergi ve Hukuk Haberleri* (İngilizce): https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/; Hof 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (Hollandaca): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768; BFH II R 25/24, II R 3/25 ve II R 31/24, resmi metinler (Almanca): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/; BFH II B 50/25, resmi PDF (Almanca): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765; BFH II R 6/23 (Almanca): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119; BFH IX R 26/24 (Almanca): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (resmi PDF, Almanca): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False; FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, sadece yorum (Almanca): https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/; HR 13 Şubat 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, resmi metin (Hollandaca): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234; HR 7 Ağustos 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338 (Hollandaca): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338; HR 4 Nisan 2025, ECLI:NL:HR:2025:507 (Hollandaca): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507; Anayasa Mahkemesi'nin, 13 Şubat 2026 tarihli ve^{o} 17/2026 numaralı raporundan bilinen kararı (kararın numarası bulunamadı) ve beklemede olan *dava* (İspanyolca): https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, veri tabanı kaydı (İspanyolca): https://vlex.es/vid/1085688248; Eylül 2025 satırı, yorum (İspanyolca): https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/; STSJ Castilla y León 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, rapor (İspanyolca): https://www.liquidacionescomplementarias.es/; TCA Norte, dava dosyası 01427/11.8BEBRG, DGSI (resmi, Portekizce): https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=; TCA Sul, dava no. 507/10.1BECTB (Portekizce): https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=; STA, dava no. 01868/22.5BEBRG, veri tabanı kaydı (Portekizce): https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/; Com., 9 Temmuz 2025, n° 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (resmi, Fransızca): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819; Com., 6 Mayıs 2026, n° 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (Fransızca): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000; CE, 14 Mart 2025, n° 493692 (Fransızca): https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692; CE, 2 Nisan 2025, n° 476249 (Fransızca): https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211; NSA III FSK 560/24, CBOSA (resmi, Lehçe): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122; NSA II FSK 912/22, CBOSA (Lehçe): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC; Cass. Sez. V, kar. n. 17841/2025 ve n. 21014/2025, yorum (İtalyanca): https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/; Yargıtay karar n. 19815/2025 (İtalyanca): https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/; Yargıtay karar n. 22357/2025 (İtalyanca): https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

İsviçre — Cenevre'de endeksleme uygulaması yürürlüğe girdi ve ipotek tutarı 0,8'e bölündü

9C_ 606/2024 ve 9C_ 210/2025. 28 Şubat 2025 tarihinde Bundesgericht, Cenevre'nin vergi tahminlerini üst sınırlı bir fiyat endeksine endeksleyen hükümlerini, piyasa değeri konusundaki federal gereklilikle uyumsuz olduğu gerekçesiyle iptal etti: sistematik değer düşürme, izin verilen bir yöntem değildir. 24 Ekim 2025 tarihinde Mahkeme, bir kantonun yeniden değerleme yapılana kadar piyasa değerini ipotek tutarının 0,8'e bölünmesiyle hesaplamasının, düzeltmeye açık bir yazım hatası değil, esaslı bir değerleme seçimi olduğu hükmüne vardı. Ve 22 Aralık 2025 tarihinde, yayınlanmak üzere, 9C_ 271/2025 sayılı kararında, bir oğula 750.000 Fr. karşılığında yapılan satış, bankanın istatistiksel piyasa değeri olan Fr. 1.000.000 ve resmi değer olan Fr. 741.000'e karşılık gelen bir satış işlemini, kazanç vergisinin tamamen ertelenmesi koşuluyla karma bir bağış olarak değerlendirmiştir — orantısızlık için referans noktası, resmi değer değil, bankanın rakamıdır.

Source — 9C_606/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html`; 9C_210/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html`; 9C_271/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html`.

Ukrayna — kadastro rakamı ve bunu kim yeniden hesaplayabilir?

2025-26 yıllarına ait üç temyiz kararı, arazinin normatif parasal değerlemesini yerel olarak onaylanmış teknik belgelerdeki rakamlarla sınırlamaktadır: kadastro, daha sonraki bir ulusal metodolojinin katsayısını (340/10747/23) veya yerel belgelerde yer almayan bir işlevsel kullanım katsayısını uygulanamaz (160/19718/23, metrekare başına 461,19 UAH temel değer üzerinden) ve vergi dairesinin bu rakamı kendisi belirleme veya düzeltme yetkisi bulunmamakta ve 1 Ocak dışındaki bir tarihe göre güncelleme yükümlülüğü de yoktur (260/3920/24, 7 Nisan 2026) — vergi dairesinin lehine sonuçlanan bir karar: vergi dairesi, kadastro kayıtlarından alınan özetlerdeki rakamları yasalara uygun olarak kullanmıştı ve vergi mükellefinin talebinin reddi onandı.

Source — KAS VS 340/10747/23: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678`; 160/19718/23: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847`; 260/3920/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

2025–26 yıllarına ait hiçbir Avrupa kararı, Kanada'daki *Letterio*'de olduğu gibi bir kredi veren ile bir değerleme uzmanını karşı karşıya getirmez. Bunun yerine bu dönemde ortaya çıkan şey, Panama ve Şili'deki örneklerin gündeme getirdiği aynı konuya ilişkin bir dizi Portekiz icra satışı kararıdır (Orta Amerika ve Güney Amerika bölümlerinde, C6 ve C7) dünyanın diğer ucundan gelen soruyu ele alıyor: Hangi rakam tabanı belirler ve mahkeme, bu rakamın ne kadar altında bir satışa izin verir?

TRL, 25 Mart 2025 — Piyasanın yarısı bir fiyat değildir. Özel müzakere yoluyla satış, CPC'nin 812. maddesi uyarınca *valor base*'e tabidir.º ve bu tutarın altında bir satış için, borçlunun *adil* bir *önço* hakkındaki menfaatiyle alacaklının hız konusundaki menfaatini karşılaştıran, gerekçeli bir adli izin gerekmektedir. €'lik 115.000'lik teklifin piyasa değeri olan €230.000'e karşı olduğu, satış sürecinin sadece altı ay sürdüğü ve memurun atması gereken adımları atlamış olduğu durumlarda izin reddedilmiştir.

TRC — ve bir mahkemenin taban fiyatın ne kadar altına inebileceği. Başarısız bir elektronik açık artırmanın ardından, özel müzakere 816. maddedeki yüzde seksen beşlik alt sınırın dışında kalır.º ve 821. madde.º ancak yine de yetki gerektirir. Mahkeme, €138.000 tutarındaki taban bedele karşılık €87.000 tutarını onayladı — yaklaşık yüzde altmış üç — çünkü bu rakam, 85€.253,58 tutarındaki *valor patrimonial tributário* 'yi aşıyordu; icra 2004 yılına aitti, ruhsat sorunları finansmanı engelliyordu ve taşınmazın değer artışına dair somut kanıt sunulmamıştı. *Uyarı*: DGSI tarafından bu karar için görüntülenen tarih dizesi içsel olarak tutarsızdır ve henüz çözülmemiştir; departman bunu görüntülendiği şekliyle rapor etmektedir.

TRP, 10 Nisan 2025 — hiçbir şekilde değerleme gerekmediği durum. Bir ipotek icra davasında mahkeme, üç taşınmazın vergi değerlerinin *perícia* yeterliliğine ilişkin bir inceleme yapılmasına karar vermeyi reddetti. Bu taşınmazların vergi değerleri şu şekildedir: €1.547.646,23, €1.575.200,75 ve €135.106,46; toplamda €3.257.953,44 — güncellenmiş vergi değerlerinin piyasa değerine yakın olduğu varsayımıyla, €'in 611.415,81 tutarındaki borcunu beş kat aşmıştır; ipotek tarihinden bu yana piyasanın muhtemelen yükseldiği dikkate alınmıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Birlikte ele alındığında, bu üç madde kadastro değerinin üç farklı işlevi yerine getirdiğini ortaya koymaktadır: savunulması gereken bir alt sınır, gerekçelerle aşılabilecek bir alt sınır ve değerlemeyi tamamen ortadan kaldıran bir yeterlilik testi. Hiçbiri bunu bir değer görüşü olarak ele almaz ve dikkat edilmesi gereken sonuncusudur — vergi değerinin borcun oldukça üzerinde olduğu durumlarda, hiçbir değerleme uzmanına talimat verilmez.

Hollanda — piyasa değeri, zorunlu satış değeri ve mal sahibinin kendi alıcısı. Müzayede yerine özel satışın onaylanması talebinde, değerleme raporunda piyasa değeri €1.200.000 ve zorunlu satış değeri €675.000 olarak belirlendi. Mülk sahiplerinin kendi özel alıcısı, €500.000 teklif etti — bu rakam zorla satış değerinin bile altındaydı — ve reddedildi; bankanın alıcısının €1.026.100 teklifine ise daha yüksek getiri sağladığı gerekçesiyle onay verildi. Ayrı bir kararda, Amsterdam Mahkemesi, ipotek alacaklısının kabul etmeyi reddettiği bir açık artırmadaki en yüksek teklifin ipotek alacaklısının kabul etmeyi reddettiği teklif, onun "uit het goed kan verkrijgen" (malden elde edebileceği) tutarı belirlemez; dolayısıyla, itfa o teklif üzerinden gerçekleştirilemez: €1.458.000 ödeyen bir alacaklı, daha sonra €344.000 tutarındaki zorla satış değerini talep edemez.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Hollanda'da piyasa değeri ve zorunlu satış değeri olmak üzere iki rakamın belirtilmesi uygulaması, mahkemeye tartışmaya yol açabilecek tek bir rakam yerine kullanışlı bir ölçüt sunar; reddedilen €500.000 teklif ise ikinci rakamın fiilen işe yaradığını göstermektedir. Bu, Panama, Şili ve İtalya'da kullanılan tek bir rezerv rakamından daha iyi bir araçtır ve bu zıtlık, bu bölümde sunulan en belirgin kurumsal karşılaştırmadır.

İtalya — Müzayede uzmanı, mahkeme uzmanı değildir. *esperto stimatore*, Medeni Usul Kanunu'nun 568 ve 569. maddeleri uyarınca atanan, "incarico di carattere pubblicistico volto a rendere piùproficua la vendita forzata" — zorla satışı daha verimli hale getirmeyi amaçlayan kamu görevlisi. Bu kişi, *adli teknik danışman* değildir: çekişmeli bir usul yoktur, inceleme hakkında önceden bilgilendirilme hakkı yoktur ve taraflarca atanan karşı uzman da yoktur. İtirazlar ancak rapor sunulduktan sonra yapılabilir.

İtalya — ve değerleme tutarının yüzde seksen altı altında olması, tek başına yanlış değildir. 586. madde kapsamındaki "Giusto prezzo", usule ilişkin bir kavramdır — kurallara uygun olarak gerçekleştirilen bir satışta oluşan bir fiyattır — ve sadece değerleme tutarına veya piyasa

değeriye göre orantısızlık olması, sonradan ortaya çıkan durumlar veya hukuka aykırı müdahale olmadığı sürece, devrin askıya alınmasını haklı kılmaz. €'de 250.000 olarak belirlenen bir değerleme üzerine, €'de 33.400 olarak belirlenen bir karar onandı: başarısız açık artırmaların ardından art arda yapılan indirimler normaldir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. İcra değerlemesindeki rakam bir asgari tutar değildir ve bir taahhüt niteliği taşımaz. Bu rakam, sonucunu değerleme uzmanının kontrol edemediği bir düşüş sürecinin başlangıcını belirler ve raporu bir alt sınır olarak yorumlayan bir müşteri, raporu yanlış yorumlamış demektir. Bunu raporda açıkça belirtin.

SAP Tarragona 248/2026 — ipotek tutarı, icra tutarı değildir. Eski eşler tarafından ortak mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın paylaşımı konusunda, Tarragona Eyalet Mahkemesi, "con el único fin de determinar el valor hipotecario" (sadece ipotek değerini belirlemek amacıyla) yapılan 2019 tarihli €260.405 tutarındaki ipotek değerlemesinin, taşınmazın ihale edileceği değeri belirleyemeyeceğine hükmetmiştir: mevcut piyasa değerini belirlemesi gerekir. Taşınmaz, ipotek tutarı düşüldükten sonra kalan değerin yarısının ödenmesi karşılığında bir ortak mülk sahibine tahsis edildi; taşınmazın münhasır kullanım hakkı için aylık €268,30 ödenecektir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Mahkeme, bir değerlemenin, yapılma amacının ötesine taşınmasına izin vermedi — ki bu, tüm bu bölümün temelini oluşturan ilkedir. Bir ipotek değerlemesi, kredi verenin belirlediği tarihte, kredi verenin varsayımları doğrultusunda kredi verenin sorusuna cevap verir; ancak hisselerini satmak üzere olan ortak, farklı bir soruya cevap alma hakkına sahiptir.

Doğrulama notu. Almanya'da, *Beleihungswert* veya BelWertV kapsamında 2025–26 sayılı bir karar tespit edilememiştir. BGH V ZB 63/26 sayılı kararı, § 74a ZVG uyarınca yapılan değer tespitinin usulî olarak kesinleşmiş olmasının, maddi açıdan yeni olgular ışığında yeniden değerleme yapılmasına engel olmadığını belirtmekle birlikte, bu husus usule ilişkin bir konudur ve kabul edilmemiştir.

Source — TRL, dosya no. 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSI (resmi, Portekizce metin): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=`; TRC, dosya no. 489/04.9TBSCD.C1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=`; TRP, dava no. 835/24.9T8ADG-D.P1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=`; SAP Tarragona 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, veri tabanı kaydı (İspanyolca): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756`; Gelderland Asliye Mahkemesi, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, resmi metin (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093`; Amsterdam Temyiz Mahkemesi, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618`; Yargıtay III. Daire, karar n. 21444/2025, tam metin (İtalyanca): `https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf`; Yargıtay , III. Daire, karar , n. 4815/2026 ve n. 19046/2026, yorum (İtalyanca): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/`.

İsviçre — borçlunun, icra dairesinin tahminine karşı iki başvuru yolu. 6.750.000 Fr. tutarındaki icra tahminine ilişkin olarak Bundesgericht (5A_ 607/2024, 10 Nisan 2025), bir borçlunun hem tahmini itiraz edebileceğini hem de masraf avansı karşılığında bir uzman tarafından yeniden tahmin yapılmasını talep edebileceğini onaylamıştır — bu iki hak birbirini tamamlayıcı niteliktedir. Ancak 5A_ 782/2025 (4 Mayıs 2026) kararında ise, birleştirilmiş iki kat mülkiyeti biriminin itiraz edilmeyen ortak tahmini tutarı 5,1 milyon Fr. olarak belirlendikten sonra, daha sonra ayrı ayrı tahminler talep edilmesinin borçlunun kendi önceki davranışına aykırı olduğu için yasak olduğu belirtilmiştir; ayrıca 5A_ 955/2025 (19 Mayıs 2026) kararında, on günlük sürenin bitiminden sonra sunulan yeniden değerleme talebinin basitçe geç kaldığına hükmedilmiştir — bu süre, değerlemenin

tebliğ edildiği kabul edilen günden, yani posta teslimatının başarısız olmasının ardından yedinci günden itibaren başlar.

Source — 5A_607/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html`; 5A_782/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html`; 5A_955/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html`.

Ukrayna — bankanın mülkiyet hakkını devraldığı tarihteki değer. KCS VS 759/1579/24 (12 Ocak 2026): ipotek kanunu uyarınca yüzde doksan fazlasını talep eden davacı, bankanın mülkiyet hakkını elde ettiği tarih itibarıyla değeri kanıtlamalıdır — Mart 2016 — ve daha sonraki 2.143.000 UAH tutarındaki açık artırma başlangıç fiyatı bu değer değildir. KGS VS 916/302/16 (19 Haziran 2025), bir taşınmazlar kompleksine ilişkin icra değerlemesinin geçersiz kılınmasını onadı; zira değerleme uzmanı yerinde inceleme yapmamış, taşınmazı tespit edememiş ve uygunsuz verilere dayanmıştı. Bu güvenilmezlik, Aralık 2023 tarihli bir adli uzman görüşüne dayanıyordu; Devlet Mülkiyet Fonu'nun yaptığı bir inceleme, raporun küçük kusurlar dışında uygun olduğunu tespit etmişti, ancak mahkemeler, eksik inceleme konusuna değinmediği için bu incelemeyi reddetmişti.

Source — KCS VS 759/1579/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163`; KGS VS 916/302/16: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

O dönemde sadece bir Avrupa mahkemesi bir değerleme uzmanına tazminat ödemesine hükmetmiştir — aşağıda rapor edilen Hof Arnhem-Leeuwarden mahkemesi. Bununla birlikte, bir Portekiz kararı, değerleme uzmanının çalışmasının niteliğine değinmektedir ve bu karar, gösterişsiz olması nedeniyle daha yararlı bir içtihattır.

TRP, 25 Şubat 2025 — onaylı bir rapor hâlâ bir kanıt değildir. CMVM tarafından onaylanmış bir *Perito Avaliador* tarafından hazırlanan ve dilekçeyle birlikte sunulan değerleme raporu, *prova pericial* değildir ve "valor meramente informativo" — yalnızca bilgilendirme amaçlı bir ağırlığa sahiptir. Mahkeme, kira değerini adil bir şekilde ayda €500 olarak belirlemiş ve rapordaki €1.186 rakamını reddetmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu ayrım usule ilişkin olmakla birlikte sonuçları usule bağlı değildir. Taraflardan biri tarafından hazırlatılan ve dava dilekçesine ek olarak sunulan bir rapor bir iddiadır; mahkemenin kendi uzmanlık usulü kapsamında hazırlanan bir rapor ise delildir. Raporunda belirtilen rakam mahkemenin belirlediği rakamın iki katından fazla olan bir değerleme uzmanı haklı olabilir, ancak rapor dosya içine yanlış nitelikte eklenmişse yine de davayı kaybeder. Mahkeme bu ikisi arasında ayrım yaptığı durumlarda, talimat, analiz kadar önemlidir.

Civ. 3^{e} , 30 Nisan 2025 — davayı tek tarafın uzmanı karara bağlayamaz. Bir SCI tarafından satılan bir binanın değeri üzerine — 2005'te €120.000 karşılığında satın alınmış, 2017'de €75.000 karşılığında satılmış, bir — Yargıtay, "hakim, yalnızca taraflardan birinin talebi üzerine hazırlanan adli olmayan bir değerleme raporuna dayanamazé aliséà " hükmüne varmıştır. Mahkeme, tarafça hazırlatılan bir değerleme raporunu inceleyebilir; ancak kararını yalnızca buna dayandıramaz.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Fransa ve Portekiz, farklı yollardan aynı sonuca varmışlardır. Hiçbiri, bir tarafın raporunun değersiz olduğunu söylememektedir; her ikisi de raporun tek başına bir sonuca yol açamayacağını belirtmektedir. Aşağıdaki *"Ortaklık"* başlığı altında bildirilen, mahkeme ataması olmaksızın taraflarca atanan bir uzmanın raporu, Bavyera'daki hisse satın alma kararında mahkeme ataması olmaksızın kabul edilmiştir. Bu durumda, Avrupa'daki tutum tek bir kural değil, bir spektrumdur — ve bir yargı yetkisinin bu spektrumda nerede yer aldığı, değerleme uzmanının görevlendirme öncesinde, sonrasında değil, sorması gereken bir sorudur.

Civ. 1re , 19 Mart 2025 — ve uzmanın kendi sorumluluğu. Mahkeme tarafından atanan bir uzman, "é à görevini yerine getirirken işlediği hatalar nedeniyle,é genel hukuk kurallarına è " göre sorumluluğu devralır. Söz konusu rapor varsayımsal ve belirsizdi; kayıp ise yüzde kırk bir olasılık kaybı olarak değerlendirildi. Uzman bir değerleme uzmanı değildi, ancak kural genel olarak belirtilmiştir ve içinde inşaat sektörüne özgü herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Uyarı. Meslek mensuplarının yazılarında, noterlikte değerleme sürecinde yapılan hatalardan kaynaklanan sorumluluk konusunda 2025 alıntı yer almaktadır. Bu rakamlardan en az biri resmi veri tabanında bulunmamaktadır ve diğerleri de doğrulanamamıştır. Hiçbiri buraya aktarılmamıştır.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 24 Mart 2026 — €500.000, €375 tutarındaki ücret karşılığında. Bu, söz konusu döneme ait Avrupa kaynaklarında değerleme uzmanının ihmaline dair en açık bulgudur. Bir malikler birliği için yapılan ve yeniden inşa maliyetine göre önceden kararlaştırılmış bir sigorta değerlemesi, rakamı €5.350.000 olarak belirlemiş ve yaklaşık 9.500 metreküp olarak hesaplamıştı — yan kanatların yaklaşık 3.500 metreküpünü hariç tutarak. Mahkeme ayrıca, *yeniden inşa* değerlemesi kapsamında kötü durum nedeniyle aşağı yönlü bir düzeltme uygulamanın "apert onjuist", yani açıkça yanlış olduğunu, çünkü yeniden inşa maliyetini ölçen bir rakamda durumun yerinin olmadığını belirtmiştir. Doğru değer €7.568.961,40 idi. Mahkeme, ciddi bir mesleki hata tespit etti, değerleme uzmanını şirketiyle birlikte haksız fiilden şahsen sorumlu buldu ve ardından, yaşını, mali durumunu ve talep ettiği €375 tutarındaki ücretin orantısızlığını göz önünde bulundurarak tazminat tutarını €500.000'e indirdi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Burada dikkate alınması gereken üç husus vardır. Ölçüm hatası ve kavramsal hata tek bir kusur olarak ele alınmaktadır ve kavramsal hata — yani yeniden edinim bedelini amorti etmek — piyasa değeri konusunda yetkin olan ancak farklı bir esasanın ne gerektirdiğini düşünmemiş değerleme uzmanları tarafından yapılan türden bir hatadır. Yükümlülük şirketi derinden etkiledi. Ve ücreti dikkate alan bu ılımlı yaklaşım, bu bölümde değerleme maliyetiyle değerlemenin belirlediği sonuç arasındaki farkın yargı tarafından tek kabulü niteliğindedir.

, Zeeland-West-Brabant, 16 Temmuz 2025 — her iki yönde de yüzde on. Bir değerleme, ancak kanıt olarak sunulan değerlemelerin ağırlıklı ortalaması etrafındaki yüzde yirmi'lik bir aralığın dışına çıkarsa "onjuist" (hatalı) sayılır — her iki yönde yüzde on —. Dolayısıyla, yüzde 5,54'lük bir sapma ihmal edilebilir düzeyde değildi ve €8.750 tutarındaki talep reddedildi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Hata payı, bir sayı olarak mahkeme tarafından belirlenir. Bu, Alman "*Grundsteuer*" kararlarının yüzde yirmi değerleme farkı ve yüzde otuz bölge toleransı ile yanıt verdiği soruyla aynıdır ve aynı soru, örf ve adet hukuku yargı bölgelerindeki aralık davalarının da odak noktasıdır. Üç hukuk sistemi, üç yol ve çarpıcı derecede benzer bir cevap.

Hollanda — ve raporları inceleyen bir disiplin mahkemesi. NRVT disiplin kurulu, 2025–26 yıllarında düzenli aralıklarla kararlar yayınladı ve bu kararların konusu oldukça öğretici nitelikte.

Müşterinin piyasa değerinin çok yüksek olduğunu belirtmesi üzerine bu değeri €35.000 düşüren bir değerleme uzmanı, bağımsızlık kuralını ihlal ettiği gerekçesiyle iki ay süreyle şartlı olarak görevden uzaklaştırıldı. Bir görev kapsamında pazarlama fiyatı önerisi, değerleme ve satış talimatını bir araya getirmek, kınama cezasına yol açtı. Bir planlama kaybı raporu, mesleki bir değerleme hizmeti olarak kabul edildi ve ilgili standartlara uyması gerektiği belirtildi. Üç konut değerlemesindeki yapısal eksiklikler — kaynaklar, izlenebilirlik, makul olma — şartlı üç aylık askıya alma ve bir para cezasına yol açtı. Aynı değerleme tarihinde, onarım maliyetlerinin düşülmesiyle €2.525.000'dan €2.160.000'a indirilen ve neden-sonuç ilişkisi konusunda şeffaf bir gerekçe sunulmayan bir yeniden değerleme, bir uyarı ile sonuçlandı. Ayrıca bir boşanma davasına ilişkin değerleme sürecinde, meslek kurulu, değerleme uzmanının müşterinin gerçekte kim olduğunu tespit edip kayıt altına alması gerektiğine hükmetti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Aşağıdaki Polonya idare mahkemesi kararlarıyla birlikte incelendiğinde, hiçbir hukuki geleneği paylaşmayan iki yargı sisteminde de aynı örüntü görülmektedir: yaptırımlar bağımsızlık ve izlenebilirlik üzerinde yoğunlaşmaktadır; neredeyse hiçbir zaman rakam üzerinde değildir. Dosyasında rakamın nasıl hesaplandığını gösteren bir değerleme uzmanı, rakam tartışmalı olsa bile savunulabilir; dosyasında bu bilgi bulunmayan bir değerleme uzmanı ise, rakam doğru olsa bile risk altındadır.

Cass. Sez. III, n. 22597/2026 — aşırı değer biçilmiş müzayede lotu. Yukarıdaki Hollanda kararından sonra, bu, o dönemde değerleme uzmanına sorumluluk yüklemeye en yakın olan Avrupa kararıdır ve dikkatle okunmaya değer. *esperto* , icra yoluyla satılan bir taşınmaza aşırı değer biçmişti ve alıcının iddiası, doğru bir raporun daha düşük bir fiyatla sonuçlanacağı yönündeydi. Karar yalnızca bir uzman yorumunda yer almıştır ve aşağıda yer alan, Mahkeme'nin sözleri değil, yorumdaki açıklamadır: yani önemli değerleme hataları dava konusu olabilir; kazanan teklif sahibinin zararı, "*perdita di chance* " (tazmin edilebilir zarar) niteliğindedir — ayrı bir hukuki varlıktır — bu nedenle belirli bir alternatif sonucun kanıtlanmasına gerek yoktur ve tazminat tutarı otomatik olarak aşırı değerlemenin tamamı kadar değildir; ve alıcının taşınmazı kendi başına incelemesi, sorumluluğu ortadan kaldırmaz; zira bir taşınmazı görmek, uzmanın teknik bulgularının yerini tutmaz. Yorumcu, Mahkeme değil, değerlemeyi "yargı piyasasının bilgi altyapısı" olarak adlandırır. Adil bir miktar belirleme, keyfi bir yüzde olarak sunulmamalı, gerekçelendirilmelidir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Buradaki üç önerme, İtalya sınırlarının ötesinde de önem arz etmektedir. Bu yükümlülük, raporu isteyen kişi olmayan ve raporun yazıldığı sırada henüz var olmayabilecek bir kişiye, yani nihai teklif sahibine kadar uzanır. Okuyucunun yaptığı inceleme bir savunma gerekçesi olamaz; bu da, taşınmaza bakan alıcının taşınmazın durumunu kabul ettiği yönündeki argümanı geçersiz kılar. Ayrıca, kayıp, iki değer arasındaki farktan ziyade kaçırılmış bir fırsat olarak tanımlanmaktadır; bu da davacının kanıtlaması gerekenleri önemli ölçüde azaltmaktadır. Yukarıda belirtilen, İtalyan mahkemesinin "müzayede uzmanının kimseye karşı çekişmeli bir süreç yürütme yükümlülüğü olmadığı" yönündeki kararının yanında, bu tutum dikkat çekicidir: bölgedeki en az usul yükümlülüğü ve en net sorumluluk beyanı.

Polonya — mahkemeler tarafından denetlenen yasal bir disiplin. Polonya, yukarıda bahsedilen her şeyin ötesine geçmektedir ve aradaki fark önemlidir. Oradaki değerleme uzmanları, 28 Ağustos 2025 tarihli bir yönetmelikle yeniden düzenlenmiş olan Mülk Yönetimi Kanunu kapsamında bir mesleki sorumluluk yargılamasına tabidir; bu kanun 1 Eylül'den itibaren yürürlüğe girmiştir; idari mahkemeler yaptırımları inceler ve 2025–26 yıllarında çok sayıda vakayı incelemiştir. Davalarda cezalandırılan şey, hatalı davranmak değil; 28 Ağustos 2025 tarihli ve 1 Eylül'den itibaren yürürlükte

olan bir yönetmelikle yeniden düzenlenmiştir; idare mahkemeleri yaptırımları inceler ve 2025-2026 yıllarında çok sayıda vakayı incelemiştir. Bu davalarda cezalandırılan şey, değer konusunda yanılmak değildir. Çalışmayı gösterememektir.

Yaptırımların asıl amacı neydi? Emsaller kümesinin kusurlu olduğu bir davada altı aylık askıya alma kararı onandı; mahkeme, hatalı bir emsaller kümesinin "pod waż arzetelność wszystkich dalszych czynnoś ci" — daha sonra yapılan her şeyin güvenilirliğini zedelediğine hükmetti. Naczelny Są Administracyjny tarafından bir kınama kararı yeniden onaylandı; bu kararda, piyasa analizinin yokluğu, emsallerin farklı bölgelerden alınmış olması ve nitelik ağırlıklarının — yüzde kırk oranındaki konum — hiçbir zaman açıklanmamış olması gerekçelendirildi; mahkeme, suçlamanın, örneklemin çok küçük olmasından değil, seçiminin "nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie" olmasından kaynaklandığını dikkatle belirtmiştir. Yol ve yol dışı emsallerin karıştırıldığı, pazar özelliklerinin durumlarının açıklanmadığı ve yüzde otuz ile yirmi ağırlıklarının dayanağı bulunmadığı durumlarda bir uyarı yer almıştır: "ó ry sporzą dza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowoś ci musi liczyć się z zarzutami". Ve altı aylık askıya alma kararı, ZRID kararının bir gün öncesini devletin tarihi olarak kabul eden, ZRID'yi görmezden gelen, artık alan yöntemiyle konut ve ticari gelişmeyi varsayan ve kamulaştırma kanununun tarafından tanınmayan "kayıp yatırım potansiyeli"ni hesaplayan — "mó gł wprowadzać zleceniodawcę w błą d" başlıklı rapor, onu sipariş eden müşteriyi bile yanıltabilir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bunların her biri, deneyimli herhangi bir değerleme uzmanının kendi dosyalarında fark edeceği bir belgeleme eksikliğidir: türetilmek yerine iddia edilen ağırlıklar, benzerlik temeli belirtilmeden seçilmiş emsaller, adı geçen ancak açıklanmayan piyasa özellikleri. Avrupa'nın çoğunda böyle bir rapor davayı kaybetmeye neden olur. Polonya'da ise bu durum altı ay süreyle lisansın askıya alınmasına yol açar. Bu bölümde ele alınan diğer hiçbir yargı yetkisi alanında, bir raporun neleri içermesi gerektiğine dair bu kadar kapsamlı bir yetki kaynağı bulunmamaktadır; bu nedenle, orada asla çalışmayacak değerleme uzmanları bile bu raporu okumaya değer bulacaktır.

Doğrulama notu. Almanya'da 2025–26 yıllarına ait herhangi bir değerleme uzmanı sorumluluğu kararı bulunamadı: söz konusu dönemde rapor edilen § 839a BGB kararları başka türdeki uzmanlarla ilgilidir. Latin Amerika bölümünde yer alan Şili'deki *Puchuncaví* ve Uruguay'daki *Erosur davaları*, değerlemeyi yapan kişiye karşı herhangi bir bulgu olmaksızın değerlemeyi geçersiz kılmıştır; Avrupa'daki durum da aynıdır.

Source — TRP, dosya no. 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (resmi, Portekizce olarak okunur): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=`; Cass. 3e civ., 30 Nisan 2025, n° 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (resmi, Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098`; Yargıtay 1re medeni hukuk, 19 Mart 2025, n° 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882`; 28 Ağustos 2025 tarihli, değerleme uzmanlarının mesleki sorumluluğuna ilişkin ądzenie, Dz.U. 2025 poz. 1198 (resmi gazete, Lehçe): `https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198`; WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (resmi, Lehçe): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6`; WSA Warszawa VI SA/Wa 3684/24: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D`; NSA II GSK 349/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104`; WSA Varşova VI SA/Wa 117/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936`; NSA II GSK 1811/22: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B`; NSA II GSK 715/23: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6`; Arnhem-Leeuwarden Mahkemesi, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, resmi metin (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789`; Asliye Mahkemesi Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805`; NRVT disiplin kararları N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 ve 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (resmi dizin, Felemenkçe): `https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege`; Yargıtay Sez. III, kar. n. 22597/2026, yorum (İtalyanca): `https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/ese`

cuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazion
e-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/.

Ukrayna — rapor, icra memuruna değil, değerleme uzmanına aittir: KCS VS 148/2868/25. 14 Nisan 2026. İcra sürecinde hazırlanan bir değerleme raporu, icra memurunun bir eylemi değil, değerleme uzmanının profesyonel bir ürünüdür; değerleme kanununun 32. maddesi uyarınca bu rapora ilişkin sorumluluk değerleme uzmanına aittir ve rapora itiraz eden borçlu ispat yükümlülüğünü üstlenir. Yukarıdaki 916/302/16 sayılı belgeyle birlikte okunmalıdır — inceleme, tanımlama ve sağlam verilerin eksikliği nedeniyle geçersiz kılınan bir rapor; ulusal standardın gerektirdiği yükümlülükler — Ukrayna'da, savaş zamanında bile değerleme uzmanlarının hesap verebilirliği için işler bir çerçeve mevcuttur.

Source — KCS VS 148/2868/25: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

***ã o de Uniformização* 9/2025.** Bu dönemin en önemli Avrupa aile değerleme düzenlemesi, 10 Eylül 2025 tarihinde "*Diário da República* " gazetesinde yayımlanan ve bağlayıcı *ó* nitelikteki yasadır. Supremo Tribunal de Justiç a, genel kurulda, *comunhão de adquiridos* 'de evlenmiş iki eşin ortak parayla, eşlerden birine ait arazi üzerine inşa ettikleri aile evinin, bir *coisa nova* — yeni bir kavram — ve arazinin sahibi olan eşin ayrı malı olduğu ve bu durumun ortak mal lehine bir tazminat kredisi doğurduğu hükmüne varmıştır. Karar, "tendo em vista a avaliaçã o das duas componentes do imó vel" (mülkün iki bileşeninin değerlemesi amacıyla): arazi ve inşaatın ayrı ayrı değerlendirilmesi için uzman raporu hazırlanmasını emretmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Bu, değerleme uzmanlarının genellikle yapmayı reddettikleri bir şeyi yapma talimatıdır: tek bir geliştirilmiş taşınmazı, toplamı piyasanın asla teklif etmediği bir rakama denk gelen iki değere bölmek. Kayıtlardaki çelişen rakamlar şunu göstermektedir: bir değerleme uzmanı binayı €338.915 ve arsayı €68.210 olarak belirlemiş; diğeri ise €164.072,64 ve €112.500 olarak belirlemiştir. Her iki toplam da birbirine makul bir aralıkta yer almaktadır; ancak bileşenler arasındaki dağılım böyle değildir ve davayı belirleyen unsur da bu dağılımdır. Bir yargı merciinin varlığı bölmek yerine bir katkı payını tazmin ettiği durumlarda, değerleme uzmanlarının asıl görevi bölüşümdür ve bu bölüşümün arkasında herhangi bir piyasa kanıtı bulunmamaktadır.

Hemen uygulandı. 18 Eylül 2025 tarihinde Yüksek Mahkeme, bir ön haciz davasında tekdüzelendirme kararını uyguladı: Eşlerden birinin arazisi üzerindeki ev, o eşin kendi taşınmazıdır ve diğer eşin elinde yalnızca bir tazminat hakkı bulunmaktadır; bu nedenle ortak mülkiyete dair özet bir kanıt sunulamamıştır.

Almanya — tarih ve sonrasında yaşananlar. Birikmiş kazançların dengelenmesinde Brandenburg Yüksek Eyalet Mahkemesi davalı tarafın taşınmazını, 2019 yılında bir uzman tarafından belirlenen €123.000 değerinde değerlendirdi — ancak bu taşınmaz Aralık 2024'te €155.000 — çünkü "der Stichtagür die Bewertung . . . lag bereits im Jahr 2019", değerleme tarihi zaten 2019'da yer alıyordu ve o zamanki değerin 2024'e kadar artması "liegt nicht fern", pek de uzak bir ihtimal değildir.

Başvuranın kendi taşınmazı, ihtiyacın karşılanması hakkı ile ipotekli olup 2018 yılında oğluna devredilmiş, €'de 232.000 olarak değer biçilmiş ve nihai varlıkları arasına sadakatsiz bir azalma olarak yeniden eklenmiştir. Dengeleme ödemesi €94.417,22 olarak belirlendi.

Değerleme uzmanları için sonuç. Daha sonraki bir piyasa koşullarına uygun satış, mevcut en iyi değer kanıtıdır — ancak kanun daha önceki bir tarih belirlemişse, bu durumda söz konusu satış farklı bir değerin kanıtıdır. Mahkeme, €'ın 155.000 rakamından şüphe duymadı; ancak bu rakamın, €'ın 123.000 rakamının yerini almasına izin vermedi. Geriye dönük değerleme, bir işlemin ikinci en iyi ikamesi değildir ve satış fiyatını esas alan bir değerleme uzmanı, yanlış soruyu yanıtlamaktadır.

Source — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 10 Eylül 2025 (resmi PDF, Portekizce olarak okunur): `https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf`; STJ, dava no. 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument=`; Brandenburg Eyalet Yüksek Mahkemesi 13 UF 34/25, resmi metin (Almanca): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

Hollanda — üzerinde anlaşmaya vardığınız değerleme tutarına bağlı kalınır. "Boşanma amacıyla" (met het oog op de echtscheiding) ortaklaşa bir değerleme yaptırmış olan taraflar, bu değerlemeye bağlı tutulmuştur €. Bir yıl sonra, 415.000 tutarındaki değer, geçen sürenin bu değerlemeye dayanmayı mantıksız hale getirmemesi nedeniyle geçerli sayılmıştır; ve daha sonraki bir davada bir koca, önceden kabul ettiği ilk evin değerlemesine bağlı tutulurken, tarafların annelerine kiralanmış olan ikinci evin değeri, gelir vergisi yöntemiyle değil, kiralı durumdaki gerçek satış değeri üzerinden belirlenmek zorunda kaldı. Daha önceki kararda belirtildiği üzere, başlangıç noktası, taraflar başka bir tarih üzerinde anlaşmadıkça, bölüşüm tarihindeki değerdir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Ortak talimatla yapılan bir değerleme, taraflardan herhangi birinin beklediğinden daha zor bir şekilde ortadan kaldırılabilir ve geçerlilik süresi daha uzundur. Böyle bir değerleme raporu hazırlaması istenen değerleme uzmanı, bu raporun bir yıl veya daha uzun bir süre sonra yapılacak bir bölüşüm sürecinde esas alınacağını varsaymalı ve raporu buna uygun şekilde tarihlemeli ve gerekli açıklamaları eklemelidir.

İtalya — kendini geliştiren kişi ödüllendirilmez, karşılığını alır. Eski eşler arasındaki müşterek mülkiyetin feshinde, payların belirlenmesi objektif kriterlere tabidir — taşınmazın yapısal ve işlevsel nitelikleri ile bölünebilirliği — tarafların anlaşmazlığı ve mevcut kullanımı ise sadece hangi payın kime verileceği konusunda etkili olur. Ayrıca, taşınmazı iyileştiren bir ortak malik, nominal olarak masrafını geri alır; bunun neden olduğu değer artışını değil.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. İkinci kural, mesleğin içgüdüsüne aykırıdır. Bir değerleme uzmanı, bir yenileme çalışmasının ne kadar değer kattığı sorulduğunda genellikle değer artışını belirtir; oysa burada istenen cevap, harcanan tutardır. İkisinin birbirinden saptığı durumlarda — ve yükselen bir piyasada yapılan iyi bir yenileme çalışmasında bu sapma oldukça büyüktür — yanlış cevabı veren değerleme uzmanı, mahkemenin kullanamayacağı bir çalışma yapmış olur.

Polonya — ipotek tutarı, aksi belirtilmedikçe, vergiden düşülmez. Evlilik malvarlığının bölünmesi sırasında ipotekli bir taşınmaz eşlerden birine verilmesi durumunda, mahkeme "ustala jej wartoś ć z pominię ciem wartoś ci obciąż enia hipotecznego" — ipoteği dikkate almadan değerini belirler — aksi yönde önemli nedenler olmadığı sürece; dengeleme ödemesi 251.560,38 złidi. Aralık 2025'te Yüksek Mahkeme istisnayı şu şekilde açıkladı: ipotek yükünün değere oranının pazar-

lanabilirliği etkilediği durumlarda, mahkeme nominal ipoteği düşebilir veya "inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci" (değeri uygun hale getirmek için diğer piyasa kriterleri) uygulayabilir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Varsayılan değer, borçtan arındırılmış değerdir; zira borç, taraflar arasındaki bir mesele olup taşınmazın bir niteliği değildir. Bu istisna, her değerleme uzmanının bildiği bir gerçeği kabul eder: belirli bir oranda, ipotek yükü özel bir anlaşma olmaktan çıkar ve herkesin ödeyeceği tutarı etkilemeye başlar. Polonya, bu oranın ne olduğunu belirtmemiştir ve bu konuda görüş vermesi istenen değerleme uzmanından, emsal satışların sağlayamayacağı kanıtlar talep edilmektedir.

Fransa — *profit subsistant* ve ölçümün yapıldığı tarih. Birinci Medeni Hukuk Dairesi'nin iki kararı, Fransız hukukundaki bu ölçütü olağanüstü bir netlikle ortaya koymaktadır. Ayrı taşınmazın, tasfiye öncesinde yeniden yatırım yapılmaksızın satılması durumunda, "*profit subsistant*" (hayatta kalan zenginleşme) — satış tarihinde değerlenir ve bundan kaynaklanan "*récompense*" (zenginleşme fazlası) üzerindeki faiz o tarihten itibaren işlemeye başlar; hükmedilen tutar €81.076 idi. Ve taşınmaz ayrılığı kapsamında, ortak bir satın alımda diğer eşin payını finanse eden eş, *profit subsistant* ile ölçülen bir hak talebine sahiptir; önceden ödenen nominal tutarla değil; alt mahkeme hatalı bir şekilde €873.302,64 tutarını muhafaza etmiştir; iyileştirmeler için tazminat da aynı şekilde "déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage" şeklindedir; işlerin maliyeti üzerinden değil; bu durumda €21.578,44'tür.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu, orantılı pay esasına dayalı bir ölçüdür ve piyasa değerlemesinin sağlamadığı bir şeyi talep eder: taşınmazın değerinin ne olduğu değil, katkının mevcut değerinin ne kadarını temsil ettiği. Değerleme uzmanı iki tarihteki iki rakamı sunar ve hesaplamayı yasa yapar — ve davayı belirleyen rakam, değerleme uzmanından en az istenen rakamdır: katkı tarihindeki değer.

İspanya — iki karar ve bunların ne olmadığı. 2026 tarihli iki Tribunal Supremo kararı, hukukçular arasında aile hukuku alanında değerleme konusunda yetkili bir kaynak olarak dolaşmaktadır. Doğrulama sonucunda, ikisi de öyle değildir. STS 667/2026 (1. Daire.ª , 4 Mayıs 2026, kayıt no. 2599/2024) kararında, boşanma sonrasında eşlerden biri tarafından ödenen belediye emlak vergisi ve toplum aidatlarının, mülkiyete ilişkin "*propter rem* " yükümlülükler olduğu ve bu tutarların, kullanım hakkı kimde olursa olsun, ödemeyi yapan eşin lehine "*gananciales* " envanterinin pasif kalemlerine kaydedilmesi gerektiği belirtilmektedir — €14.912,48 tutarında kabul edildi, €429,25 banyo işleri reddedildi — ve fesih tarihini iddia edilen fiili ayrılık yerine ayrılık kararının tarihi olarak belirler. STS 646/2026, hiç de bir medeni aile kararı değildir: bu, gelir vergisiyle ilgili ª sayılı 3. Daire kararıdır ve boşanma üzerine aile evini terk eden eşin, diğer eşin kaldığı durumlarda yeniden yatırım muafiyeti kapsamında *vivienda habitual* statüsünü koruduğuna hükmetmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Her ikisi de bir değerleme tarihi ya da yöntemi belirlemez; bunu belirtmekte fayda var, çünkü değerleme yetkisi olarak dolaşan ancak aslında öyle olmayan bir atıf, eninde sonunda onu okumamış bir kişi tarafından referans olarak kullanılacaktır. 667/2026 sayılı kararın belirlediği şey, değerlemelerin dahil edildiği envanterin bileşimidir — bu da, içindeki hiçbir değerlemeyi etkilemeden bölünmenin hesaplamasını değiştirir.

İspanya — kullanımdan gelir elde edilmez. Temmuz 2025'te Yargıtay, *gananciales* adresinde yer alan bir tasfiye davasında, aile evinin kullanımından mahrum kalma nedeniyle talep edilen tazminatı reddetti; bu talep, €adresinde 247.886,10 olarak belirtilmişti ve 2007'den bu yana piyasa

kirasının yarısına eşdeğer tutardaydı. Kullanım hakkının niteliklerinin belirlenmesi, ailenin ihtiyacını karşılar ve parasal olarak değerlendirilemez. Latin Amerika bölümünde yer alan Arjantin'deki Neuqué n kararındaki durumla arasındaki zıtlık tam ve öğreticidir: Orada, kullanım hakkından mahrum kalma, mal sahibinin zararı olarak ölçülmüştü; burada ise eski eşler arasında bu zarara ilişkin herhangi bir ölçüm yapılmamıştır. *Rapor*: Yorumdan raporlanmıştır; karar metni henüz okunmamıştır.

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, veri tabanı kaydı (İspanyolca olarak okunabilir): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576`; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (İspanyolca): `https://vlex.es/vid/1121123408`; STS 1157/2025, yorum (İspanyolca): `https://codigo-civil.es/`; Cass. 1re civ., 12 Haziran 2025, no 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (resmi, Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436`; Yargıtay 1re medeni hukuk, 14 Ocak 2026, no 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801`; SN I CSK 1690/24 ve I CSK 645/25, Sąd Najwyższy karar veri tabanı (resmi, Lehçe): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 ve ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, resmi metinler (Hollandaca): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977`; Yargıtay II. Daire, karar n. 28890/2025 ve hüküm n. 25244/2025, yorum (İtalyanca): `https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione`.

İsviçre — güncellenmiş bilirkişi raporu ve kâr payı. 5A_ 304/2024 (6 Şubat 2025): 2010 tarihli Fr. 1.172.000 tutarındaki uzman raporu, tarafların 2012 tarihli Fr. 1,4 milyon tutarındaki kendi rakamları ve güncellenmiş mahkeme uzman raporu Fr. 965.000 — güncellenmiş rapor kabul edilebilir ve yürürlükte. 5A_ 680/2024 (19 Mart 2025): ZGB'nin 206(1) maddesi uyarınca, karşılıksız olarak diğer eşin mal varlığına katkıda bulunan bir eş (*Gegenleistung*) katkısını ve elde edilen kazancın orantılı bir payını geri alır ve zararın hiçbir kısmını üstlenmez; olayların gerçeklerine göre kanton mahkemeleri bir kazanç olduğunu reddederek asıl yatırımı hükmetti ve temyiz reddedildi. 5A_ 54/2024 (28 Ocak 2026, Cenevre): bir adli uzman raporunda evin değeri 3.343.000 Fr. ile 3.630.000 Fr. arasında belirlenmiş ve piyasa değerinde artı veya eksi yüzde yirmi oranında bir değişim olasılığı belirtilmiştir; eşin, kocasının hisselerini satın alacak fonu gösterememesi nedeniyle (değer aralığı nedeniyle değil) eşe devredilmesi reddedildi ve açık artırma kararı iptal edilerek dosya yeniden incelemeye gönderildi.

Source — 5A_304/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html`; 5A_680/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html`; 5A_54/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html`.

Ukrayna — €adresinde yer alan bir Bulgar dairesinin yarısı, 30.550. 15 Temmuz 2026. Yarım hisseye ilişkin tazminat tutarı, €adresindeki değerleme raporuna göre 30.550 (1.568.146,77 UAH) olarak belirlenmiştir: devredilen ortak taşınmazın piyasa değeri duruşma anındaki değerinden veya varlığın kendisi değer biçilemediği durumlarda benzer bir taşınmazın değerinden alınır ve itiraz edilmeyen bir uzman raporu yeterlidir. Büyük Daire, Aralık 2025'te, davalıların tek evlerini kaybetmeden ödeyemeyecekleri durumlarda, beşte üçlük hisse için 1.321.605 UAH tutarındaki tazminatın hükmedilemeyeceğini eklemiştir.

Source — KCS VS 761/9885/21: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560`; Büyük Daire: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Almanya — her iki tarihte de değer biçilmiştir. Zorunlu payın tamamlanması talebiyle ilgili olarak, Oberlandesgericht Mü nchen, " *Niederstwertprinzip* " (en düşük değer ilkesi) uyarınca, davacının bağışlanan taşınmazın *hem* bağışın tamamlandığı hem de vefat tarihlerinde değerlenmesini talep edebileceğine hükmetmiştir: burada 23 Nisan 2020 ve 8 Ekim 2022. Mahkeme ayrıca, hediye edilen şirket hisseleri üzerinde ayrılmış yüzde doksan beşlik intifa hakkının, BGB'nin § 2325(3) maddesinde öngörülen on yıllık kademeli azalma süresinin başlamasını engellediğine hükmetmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Aynı varlığın, iki buçuk yıl arayla yapılan iki geriye dönük değerlemesi, daha düşük olanın geçerli olması: bu talimat olağandışıdır, ancak bunun ardındaki mantık olağandır. Bir kanun, zamanlamayla değerin miras havuzundan çıkarılmasını engellemek üzere tasarlanmışsa, zamanlamayı seçen tarafın tarihi de seçmesine izin veremez.

Hollanda — geçerliliğini yitirmiş değerleme ve ortalaması. Bir varlığın, 2005 yılında bağlayıcı olarak kabul edilen bir değerleme üzerinden, on sekiz yıl sonra paylaştırılması, makul ve adil olma standartları açısından kabul edilemez bulundu: bölüşüm anındaki değer esas alınır. Ve bir hediyenin bir dizi işlem yoluyla verildiği durumlarda, değerleme tarihi bu işlemlerin sonuncusunun tarihidir — ve dört değerlemenin ortalamasını almak, rakama ulaşmak için "geen deugdelijke manier", yani sağlam bir yöntem değildir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. İkinci nokta özellikle vurgulanmayı hak ediyor; zira taraflar ve mahkemeler, elinde birden fazla rapor varken bir seçim yapma imkânı bulunmadığında ortalamaya başvururlar. Hollanda mahkemesi, bir seçim yapılması gerektiğini belirtmektedir. Dört görüşün ortalaması, beşinci bir görüş değildir; bu, hiçbirinin test edilmediğinin kabulüdür.

İtalya — değeri belirlenmemiş bir tahsis yoktur. İkinci bölümden üç önerme. "L'assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale" — değerleme yapılmadan dengeleme ödemesi hiç hesaplanamaz. *collazione per imputazione* 'e göre, miras payı almayan mirasçıların miras kütlesinden çektikleri varlıklar, mirasın bölünmesi sırasında değil, mirasın açıldığı tarihte değerlenir. Zorunlu payın para olarak iade edildiği durumlarda ise bu yükümlülük bir "*debito di valore* " niteliğindedir: mirasın teorik olarak yeniden yapılandırılması vefat anında yapılır, ancak dengeleme ödemesi karar tarihine göre değerlenir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Aynı dosyada iki tarih ve iki amaç bulunmaktadır. Miras, bir tarihte belirlenmiş, ödeme tutarı ise başka bir tarihte hesaplanmıştır; ve değerleme uzmanına, hangisinin istenildiği belirtilmeden "miras kapsamındaki taşınmazların" değerini belirlemesi talimatı verilmişse, bu talimat yetersiz kalmıştır. Sorun.

Polonya — bağış anındaki kullanım amacı, satış anındaki fiyat. Mart 2025 tarihli iki karar, zorunlu pay konusunda Polonya'daki uygulamayı belirlemektedir. Bağışlanan bir tarla parseli, bağış tarihindeki imar *tür*üne göre değerlenir; fiili tarımsal kullanım, "jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie" yöntemini belirlemez — eğer imar durumu başka bir kullanımı izin veriyorsa; bağış yapıldığı andaki durum ve karar anındaki fiyatlar esas alınır; daha sonraki plan değişiklikleri veya mülkün sonradan kamulaştırılması konuyla ilgisizdir. Ancak mirasçının taşınmazı zaten satmış olması veya taşınmazın kamulaştırılmış olması durumunda, bu tutar, karar anında yapılacak yeni bir değerleme yerine fiilen elde edilen fiyat veya tazminattır; iki tarih arasındaki değer değişikliklerinin riski hiçbir tarafa ait değildir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu ikili, kolayca birbirine karıştırılabilen iki unsuru birbirinden ayırır: işlem anında sabitlenen taşınmazın *durumu* ile karar anında belirlenen *fiyat seviyesi*. Ve

gerçek bir işlem söz konusu olduğunda, bu durum değerlemeyi tamamen ortadan kaldırır — bu kural, değerleme uzmanını davadan çıkarır ve görev kabul edilmeden önce bilinmesi gereken bir husustur.

Fransa — *jouissance divise* tarihli karar. Mülkün bölünmesi durumunda, "mal varlıklar, bölünmüş kullanım hakkının başladığı tarihteki (é s à) değerlerine göre değerlendirilirà " ve bu tarih, bölünme tarihine mümkün olduğunca yakın olmalıdır. 2009 yılında yapılan €382.000 değerlemesi, on üç yıl sonra kullanılamazdı. Ve taşınmazın, taşınmazı işgal eden ortak mülk sahibi tarafından değer kaybına uğratıldığı durumlarda, çözüm 815-13. maddenin ikinci fıkrası uyarınca bir talepte bulunmaktır — değerlemenin hasar oluşmadan önceki bir tarihe geriye dönük olarak yapılması değildir. Bu ayrım, tam da bir değerleme uzmanının ihtiyaç duyduğu şeydir: bozulma gerçektir, değerleme tarihinde taşınmazda mevcuttur ve başka bir yolla tazmin edilir.

Fransa — bir hediye, mülkiyetin devridir. 860. maddeye göre, "une donation est une alié nation au sens de ce tekst": bağış alan kişinin 2004 yılında taşınmazı yeniden devretmesi durumunda, miras kütlesine geri eklenecek tutar, mirasın bölünmesi anındaki değil, o elden çıkarma anındaki değeridir. Alt mahkeme bu tutarı €266.463,42 olarak belirlemişti; temyiz edenin rakamlarına göre 2004 yılındaki bağış anındaki değer €91.500 ve miras paylaşımı anındaki değer €201.200 idi. Karar bu hususta bozulmuş ve dava Orlé ans'a geri gönderilmiştir; Mahkeme kendisi herhangi bir rakam belirlememiştir. Üç rakam vardır ve kanun elden çıkarma anındaki değeri esas alır — bu durumda bu rakamların en düşük olanı.

Portekiz — bir değerin ne zaman yeniden değerlendirilebileceği ve ne zaman yapılamayacağı. Rela'nın üç kararıç õ , envanter değerlemesinin yeniden değerlendirilmesi konusundaki Portekiz'in tutumunu ortaya koymaktadır. Gayrimenkuller için belirtilen vergi değerleri — €20.746,00 ve €27.181,70 (Lizbon davasında) — *conferência de interessados* 'de değiştirilebilir ve ihale açılışına kadar bir değerleme talep edilebilir; daha önce ödenmemiş bir değerleme bunun önünde engel teşkil etmez. Ancak 1114. madde.º itiraz edilmemiş bir uzman raporunun tekrarlanmasına ilişkin herhangi bir hak tanımamaktadır; yeniden değerleme, yalnızca değerin kendi tarihi ile konferans tarihi arasında güncelliğini yitirmiş olması durumunda kabul edilebilir; söz konusu taşınmazın değeri €830.590,86 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, genel uzmanlık kuralları uyarınca taşınmazlar tespit işlemlerinde *segunda perícia* kabul edilebilir; €90.000 olarak değer biçilen bir taşınmazın değerinin bunun üç katı olduğu iddia edildiği bir dava, yeniden değerlendirmeye sevk edilmiştir.

Portekiz — yarısı, bütünün bir parçasıdır. Relaç ã o de É vora, bir paylaşım planını düzeltti: *comunhão geral* adresindeki hayatta kalan eş, her bir varlığın yarısını değil, mirasın toplam değerinin yarısını alır. €'daki 232.000 ve €'daki 247.000 olmak üzere toplam €479.450 değerindeki gayrimenkuller için, *meação* €239.725 olup her mirasçı €79.908,33 alır. Bir değerleme uzmanı için bunun sonucu, her varlığın aynı standartlara göre ve aynı tarihte değerlenmesi gerektiğidir; zira varlıklar, herhangi bir bölüşüm yapılmadan önce toplanır — içsel olarak tutarsız bir değerleme kümesi, her biri tek başına savunulabilir olsa bile payları çarpıtabilir.

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (resmi, Almanca): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true`; TRL, dava dosyası 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument`; TRL, dava numarası 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, veri tabanı kaydı (Portekizce): `https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/`; TRG, dava numarası 2781/22.1T8VCT.G1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument=`; TRE, karar 4114/21.5T8STB.E1, veri tabanı kaydı (Portekizce): `https://www.jurisprudencia.pt/acordao/`

243136/imprimir/; Cass. 1re civ., 1 Ekim 2025, no 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (resmi, Fransızca): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991; Yargıtay 1re medeni hukuk, 14 Ocak 2026, no 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (Fransızca): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796; SN II CSKP 2054/22 ve II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy tabanı (resmi, Lehçe): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen; 's-Hertogenbosch Mahkemesi, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, resmi metin (Hollandaca): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481; Arnhem-Leeuwarden Mahkemesi, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (Hollandaca): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491; Yargıtay II. Daire, karar n. 10757/2025, yorum (İtalyanca): https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/; Yargıtay II. Daire, karar n. 12258/2025 (İtalyanca): https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/; Yargıtay II. Daire, karar n. 32056/2025 (İtalyanca): https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/.

İsviçre — gayrimenkul şirketi, binasının değeri üzerinden değerlenmiştir: 9C_ 554/2024. 14 Mayıs 2025, Cenevre. Miras envanteri için bir gayrimenkul şirketi, binasının piyasa değeri üzerinden değerlenmiştir — 7.180.000 Fr., yani 2.924.700 Fr. yenileme maliyeti artı 4.256.665 Fr. arsa değeri — bundan 3.094.000 Fr. ipotek düşüldüğünde, yaklaşık 4.086.000 Fr. düşüldükten sonra 4.260.000 Fr. tutarında kalmıştır; keyfi bir hesaplama değildir. 5A_ 523/2024 (17 Eylül 2025) kararında, bir paylaşımda atama değerinin anlaşma olmadığı takdirde resmi uzmanlar tarafından belirlendiği, yöntemin federal yasa olduğu ve rakamın bir gerçek olduğu — ve tarım kanununa göre çift gelir değeri talebinin zamanında ileri sürülmesi gerektiği yeniden belirtilmiştir.

Source — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

Ukrayna — adli değerleme sonuçlarına göre miras paylaşımı. 22 Ocak 2026: adli değerleme sonuçlarına göre paylaşılan bir miras — bir ev 1.032.645 UAH, ikinci bir ev 998.809 UAH, arsa 50.540 — tekrar uzman görüşü talebinin reddi onandı.

Source — KCS VS 351/1781/20: https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

BayObLG 101 W 116/24 — hisse satın alma işlemi kapsamındaki ofis binası. Hisse satın alma işlemini takiben yürütülen bir değerleme davasında, Bayerisches Oberstes Landesgericht, Münih'teki bir ofis ve ticari binadaki üçte bir Münih'teki bir ofis ve ticari binadaki ortak mülkiyet payının, işletme dışı taşınmaz olarak ayrı bir değer olan €24.767 milyon olarak değerlendirilmesini onayladı. Söz konusu pay, taraflarca atanan kamu tarafından onaylı bir uzman tarafından, 2010 tarihli gelir yaklaşımı yöntemiyle değerlendirildi. ImmoWertV uyarınca gelir yaklaşımıyla bir tarafça atanan kamuya onaylı bir uzman tarafından değerlenmişti: referans tarihindeki arsa değeri, 2021 yılının ilk çeyreği piyasasına göre test edilen sözleşme kiraları, aralığın en üst seviyesindeki boş alan ve değerleme tarihinden sonra meydana geldiği gerekçesiyle pandemi belirsizliği için herhangi bir kesinti yapılmamıştı. Mahkeme kendi uzmanını atamadı ve kesirli hisse için *azınlık indirimi* uygulanmasına izin vermedi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu bulguların ikisi, yaygın uygulamaların tersine gitmektedir. Taraflardan birinin sipariş ettiği bir rapor, mahkeme ataması olmaksızın, uzmanın kamuya açık

sertifikası ve yöntemin şeffaflığı sayesinde kabul edilmiştir — ki bu, bir raporu güvenilir kılan unsurlar hakkında bir açıklamadır. Ayrıca, açıkça azınlığın yararına olan kısmi hisse indiriminin reddedilmesi, miras ve ortaklık davalarında Amerikan hukukundaki genel uygulamaya zıttır; çünkü bu alanlarda, kontrol eksikliği ve pazarlanabilirlik eksikliğinin bölünmemiş hisseler için doğal olarak geçerli olduğu varsayılır. Her iki tutumun da açıkça doğru olduğu söylenemez; öğretici olan nokta, bir mahkemenin indirim uygulamasının otomatik olmadığına hükmetmiş olmasıdır.

İtalya — faaliyetin devamı veya tasfiye. 2289. madde uyarınca bir ortağın tasfiye hakkı, ortaklığın kendisi feshedilmeden önce karşılanmamışsa, bu hak şirketin tasfiyesine dahil olur — ve usul değişikliğiyle birlikte, devam eden işletme değerlemesinden tasfiye durumuna uygun ihtiyatlı tahminlere doğru bir öncül değişikliği de ortaya çıkar. Bir üyenin bir S.r.l.'den (ortaklık değil, bir şirket) ayrılması durumunda, Tribunale di Milano (30 Ekim 2025) kararında, başyazıda belirtildiği üzere, tasfiye değerinin ihtilaflı olduğu durumlarda mahkemenin bir bilirkişi atadığı ve bu bilirkişinin kararının ancak açıkça haksız veya hatalı olduğu durumlarda itiraz edilebileceği belirtilmiştir; kararın kendisi okunmamıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Değerin dayanağı, talimatın bir detayı değildir; bu, hukuki durum tarafından belirlenir ve bu durum, dosya açıkken değişebilir. İşletme varlığı olarak tutulan gayrimenkul, devam eden bir işletme için bir değer taşırken, tasfiye memuru için başka bir değer taşır ve bu fark, değerleme uzmanının kendi takdirine bağlı olarak uyguladığı bir indirim değildir.

Com., 7 Mayıs 2025 — uzman birden fazla yanıt verebilir. Bir hissedarın hariç tutulması konusunda, ticaret dairesi şu görüşü benimsemiştir: Medeni Kanun'un 1843-4. maddesi uyarınca atanan uzman, değeri "à l'exclusion du juge" (yargıcın müdahalesi olmaksızın) belirler, kanuni veya sözleşmeye dayalı değerleme kurallarını uygulamak zorundadır ve — dikkat çeken kısım — tarafların bu kurallara ilişkin çelişen yorumlarından her birine uyan *birkaç değerleme sunabilir* . Ardından hakim, tarafların fiilen neyi amaçladığını belirler ve buna karşılık gelen rakamı uygular. Alt mahkeme, uzmanı görevden alarak ve muhasebe dönemlerini önceden belirleyerek yetkisini aşmıştı.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Tartışmalı varsayımlar üzerine değerleme yapması istenen bir uzman, genellikle hangi varsayımın geçerli olduğunu tahmin etmekle, talebi reddetmek arasında kalır. Fransa ise üçüncü bir yol sunmuştur: her birine göre değer biçmek ve seçimi mahkemeye bırakmak. Bu, iki uçtan da daha iyi bir çözümdür ve anlaşmazlığın piyasa değeri ile değil, öncüllerle ilgili olduğu her durumda uygulanabilir.

Doğrulama notu. Gayrimenkulleri işletme varlığı olan bir şirketin satın alma değerlemesi konusunda 2025–26 yıllarına ait hiçbir Alman kararı bulunamamıştır; Portekiz'de ise bir *ortaklık* payının veya şirket taşınmazının değerine ilişkin hiçbir karar bulunamamıştır.

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (resmi PDF, Almanca olarak okunabilir): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False`; Com., 7 Mayıs 2025, n° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (resmi, Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119`; Cass. Sez. I, ord. n. 20552/2026, yorum (İtalyanca): `https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/`; Tribunale di Milano, 30 Ekim 2025, RVG 7033/2025, editoryal başlık notu (İtalyanca): `https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/`.

İsviçre — vergi mükellefi aksini ispat etmedikçe, genelgede belirtilen değer geçerlidir. Cenevre İdare Mahkemesi (ATA/233/2026, 3 Mart 2026) bir inşaat şirketinin diğer yarısını — yüz hisseden ellisini — nominal değeri olan Fr. 50.000 üzerinden satın alan bir hissedarın temyiz

başvurusunu reddetti. Vergi dairesi, bu satışı karma bir bağış olarak değerlendirdi ve ilk başta bağışın değerini 552.630 Fr. olarak belirledi; vergi mükellefi ise, yüzde otuzluk azınlık indiriminden önce şirket değerinin 397.410 Fr. olduğunu ve dolayısıyla bağış tutarının 78.594 Fr. olduğunu savundu. Alt derece mahkemesi, bağış tutarını 349.315 Fr. olarak belirlemişti: federal genelgede yüzde elli veya daha az hisseye sahip olanaklar için izin verilen sabit yüzde otuz indirim uygulandıktan sonra, sadece şirketin maddi değerine göre hisse başına net 7.986,30 Fr., çarpı elli hisse ile çarpıldıktan ve ödenen bedel düşüldükten sonra, şirketin varlık değerine göre hisse başına net Fr. 7.986,30 tutarındadır. Daire bu rakamı onadı. Bir binayı satan bir bağlı şirketten şirketin aldığı temettü, olağan dışı gelir olarak çıkarılamazdı; zira bina satışı o bağlı şirketin ana faaliyet konusuydu; ve (28 Sayılı Genelge) kapsamında yapılan bir değerleme, piyasa değeri ile eşitlendiği varsayılır; bu nedenle, buna itiraz eden vergi mükellefi kendi kanıtını sunmak zorundadır.

Source — ATA/233/2026 (Fransızca): `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf`.

Ukrayna — bildirimden önceki gün: KGS VS 915/373/20. 25 Haziran 2026. Ayrılan bir üyenin hissesi, ayrılma bildiriminin yapıldığı günden önceki tarihteki tüm hisselerin piyasa değeri — net varlıklar — olup, burada 18 Kasım 2018. İlk derece mahkemesi, şirket binalarına ilişkin Mart 2020 tarihli bir değerlemeyi bu konuda uygun bir delil olarak kabul etmemişti; temyiz mahkemesi 2.039.875 UAH tazminat hükmetti; Yargıtay bu kararı bozdu ve davayı, söz konusu tarihteki bir raporun daha önceki tarihteki net varlık değerini kanıtlayıp kanıtlayamayacağını incelememiş olan temyiz mahkemesine geri gönderdi. Tarih kuralı kesindir ve delil sorusu da bundan kaynaklanmaktadır: başka bir tarihte yapılan bir değerleme, yasal tarihteki değeri yansıtmak için sunulmalıdır.

Source — KGS VS 915/373/20: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Portekiz — hiçbir zaman açıklanmamış olan gerçek değer. *Subseguro* — yetersiz sigorta — beyan edilen tutarın gerçek değerin altında olduğu durumlarda ortaya çıkar ve orantılılık kuralı, tazminatı bu oranda azaltır. Porto Bölge Mahkemesi (Relaç ã o do Porto) (6 Mart 2025), sigortacının €436.422,80 rakamını olgulara eklemeyi reddetti; çünkü bu rakamın dayandığı kriterler ve hesaplamalar hiçbir zaman açıklanmamıştı; kararda ispat yükümlülüğünden bahsedilmemektedir, ancak yetersiz sigorta olduğunu iddia eden sigortacı, gerçek değerini kanıtlayamayan taraf olmuştur. €199.316,91 tutarındaki sigorta bedeli ve €195.986,35 tutarındaki vergi değeri karşısında, €59.458,20 tutarındaki yangın hasarı tam olarak ödendi.

Portekiz — peki sigorta şirketinin kendi rakamları güncelliğini yitirmişse ne olur? Sigorta tutarı €245.974 iken, yeniden inşa değeri €355.289,88 idi; bu fark, banka personelinin güncel olarak yayınlanan inşaat endeksleri yerine metrekare başına €800 gibi güncelliğini yitirmiş bir rakamı uygulamış olmasından kaynaklanıyordu. Orantılılık kuralı, yasal olmasına rağmen, bilgilendirme yükümlülüğünün ihlali nedeniyle uygulanmadı ve €18.970,60 tutarındaki tazminat tam olarak ödendi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu iki husus, Avrupa'daki kaynaklarda yer alan sigorta kararları arasında en doğrudan fayda sağlayanlardır ve aynı yönde işaret etmektedirler. Orantılılık kuralı, sigortacının kanıtlayabildiği gerçek değer kadar geçerlidir; sigorta tutarının, eski bir birim oranını uygulayan bir kişi tarafından belirlendiği durumlarda ise bu kural tamamen geçersiz hale gelir. Yeniden inşa maliyeti rakamı, teminatın sağlanması için bir formalite değildir — bu rakam, zararın ne kadarının ödeneceğini belirleyen unsurdur ve bu rakamın yanlış hesaplanmasından doğan sorumluluk, artık iki kez bu rakamı belirleyen tarafa düşmüştür.

Portekiz — onarım maliyeti, elde edilen fiyat değil. Hasarlı bir taşınmazı daha düşük bir fiyata satmak, *dano emergente* kaybedilen kârı değil, değer kaybını yansıtır; ancak aynen onarımın mümkün olduğu durumlarda tazminat, onarım maliyetidir ve hasarsız piyasa değeri ile elde edilen fiyat arasındaki farkın tazmin edilmesi, 566. maddeyi ihlal eder.º , n.º 1 Medeni Kanun. €240.000 — için satılan bir evdeki gizli kusurlar konusunda, €300.000, ardından €270.000 talep edildi; fiyat indirimi yalnızca görünür kusurlara nitelik verildi — Coimbra Bölge Mahkemesi (Relaçã), €24.350 tutarında onarım masrafı artı vergiyi, €32.700 ile €43.600 arasındaki mühendislik aralığı dahilinde hükmetmiştir.

Almanya — sekiz yıl boyunca hiçbir kusur görülmedi ve fiyat konusunda herhangi bir güvensizlik yaşanmadı. €'ye ait, her biri 39.048,03 tutarındaki iki talep *merkantiler Minderwert* — onarılmış bir binaya ilişkin piyasada hâlâ var olan şüpheler nedeniyle — reddedildi. Su hasarı görmüş ahşap iskeletli bir tatil evinin tamamen sökülüp yeniden inşa edilmesinden sonra, 2017'den bu yana kusursuz geçen sekiz yıl ve kesintisiz kiralanma süresinin ardından, mahkeme, alıcının güvensizliğinin dayandırılabileceği hiçbir olgusal bir durum bulamadı ve § 287 ZPO uyarınca yapılan değerlendirmenin ardından, değerleme raporu hazırlanmasını tamamen reddetti.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Değer kaybı, onarımın ardından otomatik olarak uygulanan sabit bir indirim değildir; bu, kanıtlanması gereken bir gerçektir ve zamanla azalır. Yetkili bir onarımdan yıllar sonra kalıcı değer kaybı olduğunu iddia eden bir değerleme uzmanı, bir Alman mahkemesinin artık tarihsel kayıtların ötesinde kanıt gerektirdiğini belirttiği bir iddiada bulunmaktadır — ve bir rapor hazırlatmayı reddetmek bile kararın daha keskin olan kısmıdır.

Almanya, kısaca. Her iki rapor da yorumlara dayanmaktadır; karar metinleri henüz okunmamıştır. Brandenburg Eyalet Temyiz Mahkemesi 11 U 46/25: Bir sigortacı, değerleme çalışma tablosundaki kendi hesaplama değerleme tablosundaki hesaplama hatasının sorumluluğunu üstlenir, bu durumda yetersiz sigorta olduğunu ileri süremez ve kendi reddi nedeniyle ortaya çıkan fiyat artışını da içeren tam yenileme bedelini ödemekle yükümlüdür — €23.421,44'ü derhal ve €155.375,57'yi artı €7.795'i on sekiz ay içinde yeniden inşa masrafı olarak. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: gerçek değer derhal ödenir ve eskisinin yerine yenisi artışı ancak yeniden inşa kanıtlandığında ödenir; ağır ihmal nedeniyle tazminat yarı yarıya azaltılır; mahkeme, sigortacının kesin reddi nedeniyle karşılanması imkânsız hale gelen yeniden inşa süresini yeniden açar.

Source — TRP, dosya no. 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (resmi, Portekizce metin): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360` ; TRP, dosya no. 799/24.9T8VCD.P1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=` ; TRL, dava no. 6949/22.2T8SNT.L1, mahkemenin kendi 2025 *sumários* (Portekizce): `https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf` ; TRC, dava no. 235/22.5T8TND.C1 (Portekizce): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=` ; OLG Brandenburg 10 U 86/24, resmi metin (Almanca): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435` ; Brandenburg Eyalet Yüksek Mahkemesi 11 U 46/25, sadece yorum (Almanca): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unte`

rversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/ ; Saarbrücken Eyalet Yüksek Mahkemesiü cken 5 U 57/24, sadece yorum (Almanca): https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/ .

Hollanda — Groningen ve depremler nedeniyle kaybedilen değer. Groningen çevresinde gaz çıkarma faaliyetlerinden kaynaklanan depremler nedeniyle kaybedilen değerlere ilişkin tazminat programı kapsamında, sabit referans tarihi 1 Ocak 2019 olan bu programda, Devlet Konseyi bir hususa karar verdi: tazminat talebinin kime ait olduğu. Değer kaybının yarısını temsil eden 7.199.25 €'luk tazminat kararı, bir ortak mülk sahibine karşı onandı; çünkü €adresindeki evi kendisine tahsis eden boşanma anlaşması, eski eşin yarısını geçerli bir şekilde devretmemişti — anlaşmadaki madde yeterince kesin değildi. Kararda, planın yöntemi veya etkilenen alanın sınırları hakkında herhangi bir açıklama bulunmamaktadır; plan, bir alan genelinde istatistiksel bir modele dayalı olarak zararı hesaplamaktadır — toplu değerleme yöntemi — ve bu karar, bunu incelememektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Mülkiyet ortakları tarafından ileri sürülen değer kaybı talebi paylar halinde değerlendirilir ve bir malikin payı, yeterince kesin ifadelerle devredilmedikçe, daha sonraki bir bölünmede taşınmazın diğer malike devriyle birlikte geçmez. Bir tazminat bölgesinde taşınmaz bölünmesi konusunda çalışan bir değerleme uzmanı, bu talebin halledilip halledilmediğini sormalıdır.

İtalya — Otoyol gürültüsü nedeniyle €951.252. Otoyol gürültüsünün Medeni Kanun'un 844. maddesinde belirtilen tolerans sınırını aştığı durumlarda, bunun sonucunda taşınmazda meydana gelen *deprezzamento* değer kaybı, kamulaştırma yapılmaksızın tazmin edilebilir olup, €951.252,03 tutarındaki tazminat kararı onanmıştır. İlgili bir kararda mahkeme, yargıçtan, iyileştirme çalışmalarının rahatsızlığı fiilen giderip gidermediğini doğrulamasını ve ardından kalan "mülkün olası değer kaybı (possibile deprezzamento dell'immobile...) ve ticari çekiciliğin azalması (minore appetibilitàcommerciale)" unsurlarını değerlendirmesini talep etmiştir.

İtalya — tazminat, bedelli bir borçtur ve sözleşmeye dayalı değerleme işlemi tahkim değildir. Sigorta tazminatının ödenmesi bir "*debito di valore*" (tazminat) olup, zararın meydana geldiği tarihten ödeme tarihine kadar telafi edici faizle yeniden değerlenir — dolayısıyla sigortacının gecikmesi, tutarı reel anlamda eritmez. Ayrıca, Birleşik Daireler Nisan 2026'da, " *perizia contrattuale*"ın atipik bir sözleşme mekanizması olduğunu ve gayri resmi bir tahkim olmadığını karara bağladı: taraflar, sözleşmenin ihlali durumunda mahkemelere başvurma hakkını muhafaza ederler ve işlemin başlatılması ve yürütülmesi, zamanaşımını sürekli olarak kesintiye uğratır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Birleşik Daireler kararı, aşağıda raporlanan İspanya'nın LCS'nin 38. maddesi hakkındaki kararının İtalya'daki karşılığıdır ve bu iki karar birlikte, Avrupa'nın en büyük iki medeni hukuk sigorta piyasasındaki değerleme hükmünü ortaya koymaktadır. İspanya bunu tazminat tutarıyla sınırlarken; İtalya ise tahkimin kesinliğini reddetmektedir. Her iki ülkede de bu, poliçe metninin ima ettiği gibi kapalı bir prosedür değildir.

İtalya — satın alma bedelinin yüzde otuz beşi. İkamet edilebilirlik belgesinin iptal edilmesine neden olan kusurlar ve eksik altyapı çalışmalarıyla ilgili olarak, 1494. maddeye göre tazminatın, taşınmazın değer kaybını ve kullanım kaybını da içerdiği kabul edildi: mahkeme uzmanı, değer kaybını €184.250 satın alma fiyatının yüzde otuz beşi olarak belirlemiştir — yaklaşık €64.500 — ilk derece mahkemesinde hükmedilen ve onanan €86.000'den fazla toplam tazminat tutarı içinde. İki değer arasındaki fark yerine fiyatın yüzdesi olarak ifade edilen bir değer kaybı olağandışıdır ve İtalyan mahkemesinin kabul ettiği bir yöntem olarak dikkat çekicidir.

Polonya — havaalanı gürültü bölgeleri ve değer kaybı hesaplama formülü. Bu dönemde Avrupa'daki en kapsamlı değer kaybı hukuku kaynakları Polonya'ya aittir ve bu, havaalanlarının çevresindeki kısıtlı kullanım bölgelerinden (*obszar ograniczonego użytkowania*) kaynaklanmaktadır. Yargıtay, bu önlemi bir denklem olarak ifade etmektedir: kayıp "jest ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną wartoś cią ... w razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci położ onej w strefie" — arazinin bölgeye dahil edilmemiş olması durumunda ortaya çıkacak varsayımsal değer ile bölge içindeki gerçek değeri arasındaki farktır. Bu döneme ait tazminat tutarları yaklaşık 74.000 ile 156.000 z arasında değişmektedirł. İki önemli ayrıntı vardır. Bölge herhangi bir özel kısıtlama getirmese bile tazminat ödenmelidir, çünkü bölgenin belirlenmesi bile alıcılara yasal olarak daha fazla uçuşun gerçekleşebileceğini işaret eder; ayrıca, ses yalıtım masraflarının da tazmin edildiği durumlarda, aynı zararın iki kez ödenmesini önlemek için değer kaybı, *yalıtılmış haldeki* bina üzerinden hesaplanmalıdır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, "önce" kısmı tamamen varsayımsal olan bir "önce-sonra" analizidir — her yerde kontaminasyon ve damgalama çalışmalarında karşılaşılan sorunla aynıdır — ve bir mahkeme, hem formülü belirtmiş hem de "önce-sonra" yaklaşımının yol açtığı çifte sayımı tespit etmiştir. Buradaki kilit nokta, birbirinden ayrılabilir olmasıdır: bir değer kaybı ve bu değer kaybının giderilmesinden sonra kalan değer kaybı iki farklı rakamdır; ve giderilmemiş bir değer kaybını, bunu gidermenin maliyetine eklemek, bu alandaki en yaygın hatadır.

Civ. 2e, 20 Mart 2025 — hiçbir şeyin yeniden inşa edilmediği durumlarda kullanım değeri. İki yapıya ilişkin bir bina sigortası talebinde — €359.306,65 ve €202.231,50 — alt mahkeme, kendi inisiyatifiyle ve herhangi bir tartışma olmaksızın, poliçe şartını uyguladı: "lorsque le bâtiment sinistrén'est ni reconstruit, ni remis enétat, l'indemnité correspondàsa valeur d'usage" (hasar gördükten sonra yeniden inşa edilmez veya eski durumuna getirilmezse, tazminat, kullanım değerine karşılık gelir) şeklindeki poliçe hükmünü uyguladı: yeniden inşa maliyeti eksi amortisman, ekonomik değerle sınırlı. Yargıtay kararı, hükümden değil, delil sunulmamasından kaynaklanıyordu. Bu terimin yaptığı şey, her tam kayıp değerlemesinde ortaya çıkan bir soruyu — ölçütün yenisini almanın maliyeti mi yoksa mal sahibinin kaybı mı olduğu — mal sahibinin sonrasında fiilen ne yaptığına bağlı hale getirerek çözümlemektir.

Civ. 3^{e}, 27 Mart 2025 ve 8 Ocak 2026 — hangi değer kaybı için tazminat ödenebilir. Manzara ve ışık kaybı — 7,58 4 metreye indiren bir çatı cephesi — €16.100, €17.270, €19.480 ve €17.710 tutarında değer kaybı tazminatlarına yol açmıştır; ancak mahkeme, yoğun kentsel çevrenin bu tür bir engel oluşturmasını olağan hale getirip getirmediğini kontrol edecektir. Ancak Ocak 2026'da, "yeniden satışta değer artışı şansının kaybı (perte de chance d'une plus-value à la revente)" nedeniyle verilen €100.000 tutarındaki tazminat kararı bozuldu: "é'ya benzetilebilecek bir şans kaybı, yalnızca éventualitéé'nın mevcut ve kesin olarak ortadan kalkması durumunda söz konusu olur."

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu ikili, bir değerleme uzmanından bir mahallenin uğradığı zararı nicel olarak belirlemesi istendiğinde en çok ihtiyaç duyduğu sınırı çizmektedir. Mevcut bir değer kaybı tazmin edilebilir ve ölçülebilirdir. Daha iyi bir pazarda ileride satış yapma fırsatının kaçırılması ise, bu fırsatın kendisi gerçek ve fiilen yitirilmiş olmadığı sürece, ne tazmin edilebilir ne de ölçülebilirdir. İkincisi ise, değer kaybı taleplerinin genellikle abartıldığı durumdur ve bir Fransız mahkemesi şimdi bunu bir rakamla birlikte belirtmiştir.

Civ. 3^{e}, 26 Haziran 2025 — iki rapor ve hiyerarşi yok. Sigortacı tarafından yaptırılan çelişkili bir değerleme ile mahkeme emriyle hazırlanan uzman raporu arasında çelişki olması durumunda,

olguları değerlendiren hakimler, her birini destekleyen olgulara dayanarak aralarından "souverainement" (tam yetkiyle) seçim yaparlar. Öncelik kuralı yoktur. Mahkeme tarafından atanan bilirkişi, atandığı için kazanmaz; sigortacının değerleme raporu da yazar olduğu için kaybetmez — bu durum, bir tarafın raporunun tek başına bir sonuca yol açamayacağı yukarıdaki *Sorumluluk* başlığı altındaki Portekiz ve Fransa kararlarıyla karşılaştırılmaya değerdir.

STS 161/2025 — değerleme hükmü yalnızca tazminat tutarını kapsar. Sigorta Sözleşmesi Kanunu'nun (Ley de Contrato de Seguro) 38. maddesi, ABD poliçelerinden tanıdığımız değerleme hükmünün İspanya'daki karşılığına yer vermektedir: her iki taraf da bir değerleme uzmanı (*perito*) atar ve anlaşmazlık durumunda üçüncü bir uzman devreye girer. 30 Ocak 2025 tarihinde (Sala 1.ª, dava no. 646/2020), Tribunal Supremo bu prosedürün *ancak* sigortacının talebi kabul ettiği ve tek ihtilafın sigorta kapsamındaki zararın miktarı olduğu durumlarda zorunlu ve bağlayıcı olduğuna hükmetmiştir. Bu prosedür, zararın varlığı, kapsamı veya nedenselliği konularını çözmez. Bu nedenle, bir deponun çatısında fırtına nedeniyle meydana gelen hasara ilişkin teminatı reddeden sigortacı, bir değerleme uzmanı atamamış olması nedeniyle bu usule bağlı değildi — ve davacının €'s 14.000 tutarındaki uzman raporu, €'s 2.800 tutarındaki tazminat kararına yer bıraktı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, Avrupa sigorta belgeleri içinde en doğrudan uyarlanabilir görüşüdür; zira her değerleme hükmünde aynı soru ortaya çıkmaktadır: Sigortacı, zararın teminat kapsamında olmadığını, değerinin daha düşük olduğunu söylediğinde ne olur? İspanya'nın cevabı, bu maddenin bir tazminat tutarı belirleme mekanizması olduğu ve daha fazlası olmadığıdır; bu madde kapsamında atanan ve nedensellik konusunda değerlendirmede bulunan bir değerleme uzmanı, görev sınırlarını aşmış olur.

İspanya, kısaca. STS 493/2025 sayılı karar, LCS'nin 32. maddesinde öngörülen orantılı paylaşım kuralının, poliçe sahipleri ve sigortalanabilir menfaatlerin farklı olduğu durumlarda sigortacılar arasında geçerli olmadığına hükmetmiştir. €804.331,73 tutarında hasara yol açan bir depo yangınında, mal sahibinin sigortacısı, kiracının ayrı poliçesine rağmen, limitleri dahilinde zararın tamamını — yasal faiz dahil olmak üzere €315.359,62 tutarını — ödemekle yükümlüdür.

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (resmi metin, İspanyolca olarak okunabilir): `https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`; ve veri tabanı kaydı: `https://vlex.es/vid/1070024103`; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, veri tabanı kaydı (İspanyolca): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828`; Cass. 2e civ., 20 Mart 2025, no 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (resmi, Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775`; Cass. 3e civ., 27 Mart 2025, no 23-21.076 (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642`; Cass. 3e civ., 8 Ocak 2026, no 23-23.861 (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200`; Cass. 3e civ., 26 Haziran 2025, no 23-20.274 (Fransızca): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941`; Polonya OOU serisi — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 ve 194/25 — Sąd Najwyższy veri tabanı (resmi, Lehçe): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, resmi metin (Hollandaca okunur): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516`; Cass. Sez. III, kar. n. 631/2025, tam metin (İtalyanca): `https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/`; Yargıtay SS.UU., karar n. 11959/2026, resmi metin (İtalyanca): `https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152`; Yargıtay Sez. II, karar n. 12966/2026, yorum (İtalyanca): `https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/`.

İsviçre — *moins-value mercantile*, güncellenmiş. Valais C1 24 21 (18 Kasım 2025): bir kilisede kundaklama; onarım masrafları zarar öncesi değere kadar geri ödenebilir, ticari değer kaybı

doktrini yeniden ifade edildi, Fr. 139.140 tazminat hükmedildi. C1 15 61 (9 Mart 2026) onarım masrafları artı artık değer kaybının gerçek değeri aştığı durumlarda, gerçek değer ile yeni değer arasındaki fark ve ekonomik tam kayıp yeniden ele alınmıştır. Bu dönemde taşınmazlar üzerindeki değer kaybını gerçekten *ölçen* tek karar için, yukarıdaki *Kamulaştırma başlığı* altındaki Swissgrid satırına bakınız.

Source — C1 24 21: `https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf`; C1 15 61: `https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf`.

Kapsam ve tamamlanma durumu

- **Gruplandırma**. Bu bölümde, bu sayı kapsamında incelenen Avrupa Birliği üye devletleri bir araya getirilmiştir; bu devletler daha önce coğrafi olarak tanımlanmış iki bölüme dağıtılmıştı. Her bir devletin kapsama alanı değişmemiştir; yalnızca gruplandırma değişmiştir.
- **İrlanda ve Moldova**. İrlanda (bir üye devlet), bu bölümde Birleşik Krallık ile birlikte değil; Moldova (üye değil) ise Romanya ile birlikte ele alınmaktadır. Norveç (Avrupa Ekonomik Alanı üyesi, AB üyesi değil) burada İskandinav karşılaştırması kapsamında ele alınmaktadır. İsviçre ve Ukrayna (her ikisi de üye değil) de burada ele alınmaktadır.
- **Birlik boyutu**. AB üyeliğinin kamulaştırma ve değerleme üzerindeki etkileri — ve bunların Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile ilişkisi — giriş özetinde ele alınmaktadır.

Son Dönem Rus Mahkeme Davaları

Rusçadan İngilizceye AI ile Çevrilmiş

Çevrilen her bir öğe, kullanıldığı yerde işaretlenir ve orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilir.

Son Dönem Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/seztt394

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Burada Rusya Federasyonu incelenmektedir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu sayı yalnızca Rusya Federasyonu'nu kapsamaktadır. Sayıda üç adet kamulaştırma kararı, bireysel bir taşınmazın kadastro değerinin piyasa değerine göre belirlenmesine ilişkin usul ve bununla ilgili davalar ile iflas satışı, bir değerleme uzmanının sorumluluğu, üyelikten ayrılan bir üyenin hissesi ve bir sigorta talebine ilişkin tekil kararlar yer almaktadır.

Mahkeme kararları, Rus hukuk basını olan *Advokatskaya Gazeta* ve RAPSI ajansından raporlanmış olup, makine çevirisi yoluyla okunmuş ve kullanım noktasında bağlantı verilmiştir; mahkemelerin kendi veri tabanlarına erişim reddedilmiş ve hiçbir kararın resmi metni okunmamıştır. 237-FZ sayılı Kanunun 22.1. maddesi, resmi yayın portalında değil, ConsultantPlus aynasında 28 Aralık 2025 tarihli baskısında okunmuştur.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Rusya — Anayasa Mahkemesi'nin bu önlemle ilgili kararı

Piyasa değeri artı zararlar, kamulaştırma öncesinde ödenir: KS 22-P/2026. 9 Nisan 2026. Kamu yararı için kamulaştırma tazminatı, piyasa değeri artı kar kaybı dahil zararlardan oluşur ve değerleme raporunda belirtilen tutar, taşınmazın devri gerçekleşmeden önce belirlenip ödenmeli veya bir notere yatırılmalıdır. Arka plan bilgisi olarak ve söz konusu dönem dışında, 5 Mart 2020 tarihli KS 11-P kararında, miras koruma bölgelerinin bir parselin kadastro değerini 5,8 milyondan fazlasından bir rubleye düşürdüğü durumlarda, mal sahibine tazminat ödenmesi gerektiği ve bunun için değer düşüşünden başka hiçbir şeyi kanıtlamasına gerek olmadığı belirtilmişti. Ve Yüksek Mahkeme'nin ekonomi heyeti (304-ES25-858, 23 Haziran 2025), kamulaştırılan iki konut dışı gayrimenkul ile ilgili bir kararı geri göndermiştir — belediye değerleme uzmanı 3,7 milyon ve 1,9 milyon, toplam 5,6 milyon; mahkeme uzmanı her ikisi için 13,4 milyon, artı 1,2 milyon kira kaybı — çünkü mülklerin fiilen kiralanabileceğine dair kanıt olmadan, ortalama talep edilen kira bedellerinden kar kaybı hesaplanamaz. *Not*: Tüm Rusya ile ilgili raporlar hukuk basınından alınmıştır; mahkemelerin kendi veri tabanlarına erişim reddedildi ve hiçbir resmi metin okunmadı.

Source — KS 22-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/`; KS 11-P/2020: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/`; VS 304-ES25-858: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Rusya — kitlesel değerleme geniş çapta tartışma konusu oldu

adreslerinde yer alan kadastro değerine ilişkin itirazlar, bu bölümün karşılaştığı en kapsamlı değerleme davaları arasında yer almaktadır. Konu teknik nitelikte, hacmi oldukça büyük ve ortaya attığı sorular — idari olarak belirlenen bir değerin, piyasa değeri kanıtıyla nasıl yer değiştirdiği — bu araştırmanın her bölgede takip ettiği konulardır.

1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan prosedür. Piyasa değeri düzeyinde kadastro değerinin belirlenmesi konusunda yeni bir yönetmelik, 1 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girdi. Başvuru, katastral değerlemeyi gerçekleştiren bölgesel devlet bütçe kurumu — GBU (*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*) — nezdinde yapılır. Artık dava öncesi aşama *tüm başvuru sahipleri için* zorunludur: öncelikle GBU'ya başvurulmalıdır; reddedilme durumunda veya inceleme süresinin dolması halinde mahkemeye başvurulabilir; GBU'nun verdiği her türlü karara itiraz edilebilir.

Başvuru sahibi, piyasa değeriyi belirleyen bir değerleme raporu sunmalıdır. Değerleme tarihi, değerleme uzmanının kendi belirlediği tarihtir; kadastro değerleme tarihi değildir: 237-FZ sayılı Kanunun 22.1(7) hükmü uyarınca, başvuru piyasa değerlemesinin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içinde yapılmalıdır. Rapor, kendi kendini düzenleyen bir kuruluşa üye bir değerleme uzmanı tarafından

elektronik ortamda hazırlanır — bu, üyeliğin devlet lisansının yerini aldığı bir meslek kuruluşudur; ABD menkul kıymetler sektöründeki anlamıyla kullanılmamaktadır. Komisyon ücreti alınmaz: GBU otuz gün içinde karar verir ve inceleme için ne devlet harcı ne de mahkeme masrafı tahsil edilir. Daha sonra açılacak bir mahkeme davasında, taşınmazın kadastro numarası ve adresi belirtilmeli, tartışmalı kadastro değeri ve bu değerin belirlendiği tarih belirtilmeli, talep edilen piyasa değeri belirtilmeli, değerleme raporu veya bir adli uzman görüşü ibraz edilmeli ve GBU'nun red kararını sunmalıdır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Tarih şartı, mesleki açıdan ilgi çekici bir noktadır. Rapor, değerleme uzmanının seçtiği güncel bir tarihte hazırlanır ve geçerlilik süresi vardır: bu tarihten itibaren altı ay sürer; bu sürenin sonunda artık bir başvuruyu destekleyemez. Bu görev, geriye dönük bir değerleme değil, belirli bir başvuru son tarihi olan güncel bir değerlemedir.

Zorunlu duruşma öncesi aşama da kurumsal tasarım açısından dikkat çekicidir. Bu aşama, muazzam hacimde teknik uyuşmazlıkları, başvuru sahibine herhangi bir masraf yüklemeden ve otuz günlük bir süre içinde, rakamı belirleyen kuruma yönlendirir ve mahkemeleri sadece bu aşamadan sonra kalan davalar için ayırır. Geniş çaplı sistem hakkında ne düşünülürse düşünülsün, bu, kitlesel değerleme uyuşmazlıklarını büyük ölçekte ele almaya yönelik ciddi bir girişimdir.

Kapsam notu. Bu bölüm, teknik nitelikte olması, yüksek hacimli olması ve doğrudan metodolojik ilgi konusu olması nedeniyle Rusya'daki kadastro sürecini raporlamaktadır. Bu, tarafsız bir mekanizma değildir: 237-FZ sayılı Kanunun 22.1(17) maddesi, belediyelere, vergi geliri gerekçesiyle kadastro değerini önemli ölçüde düşüren GBU kararlarına itiraz etme yetkisini açıkça vermektedir ve inceleme kurumu da kendisi bir bölgesel devlet organıdır. Kuzey Kafkasya'daki federal özerk bölgeler — Dağıstan, Çeçenistan, İnguşetya, Kuzey Osetya-Alanya, Kabardino-Balkarya, Karaçay-Çerkesya, Adigey ve Stavropol Krai — Rusya Federasyonu'nun bir parçasıdır ve burada belirtilen federal rejimin kapsamına girer; bunlar ayrı bir yargı yetkisi alanı değildir ve bu rejimden ayrı olarak değerlendirilmez.

Kaynak — Russian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 2026 kadastro değeri prosedürüne ilişkin Rus hukukçuların yorumları, `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Rusya — arşivsel kadastro değeri itiraz edilebilir: KS 48-P/2026. 14 Temmuz 2026. Artık güncel olmamasına rağmen vergi matrahı olarak hâlâ kullanılmakta olan bir kadastro değeri itiraz edilebilir ve piyasa değeri doğrultusunda belirlenebilir; piyasa değeri, bireysel değerleme olarak önceliklidir. Buna karşın, VS 304-ES25-3418 (27 Kasım 2025) kararı, 15,7 milyar kadastro değerinin piyasa değeri olan 5,3 milyar olarak yeniden belirlenmesinden önceki yıllara ait 624 milyon ruble tutarındaki kira iadesini reddetmiştir — düzeltme sadece ileriye dönük olarak geçerlidir. *Not*: Yukarıdaki gibi basın kaynaklıdır.

Source — KS 48-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Rusya — kadastro değerinin yüzde on'u ve zaman aşımı süresi. İflas eden bir kişinin dairesi — kadastro değeri 3,4 milyon, yöneticinin kendi değerlemesi 3,2 milyon — 19 Mart 2019 tarihinde 333.700 ruble'ye satıldı; bu fiyat, 2,9 milyondan aşamalı olarak düşen istek fiyatının yaklaşık yüzde onuna tekabül ediyordu. Alt mahkemeler, mal sahibinin tapu kaydını öğrendiği 2021 tarihinden itibaren bir yıllık zamanaşımı süresini dikkate alarak satışı iptal etti. Yargıtay (19 Mayıs 2026), iptal kararını bozdu ve dosyayı geri gönderdi: süre, açık artırmaya bağlıdır ve mahkemeler, mal sahibinin ihlali ne zaman öğrenmiş olması gerektiğini tespit etmelidir. 307-ES25-13338 numaralı davada, daha sonra iflas eden bir kişi tarafından — 4,8 milyon olan kadastro değerinin üzerinde, 6,3 milyon ile başlayan uzman aralığının altında — sadece fiyat farkı nedeniyle itiraz edilemeyeceğine hükmedildi; Yargıtay, alt mahkemelerin üç kararını bozdu ve alıcının mülkiyet hakkını onadı. Her ikisi de basın kaynaklıdır; ikinci kararın tarihi tespit edilememiştir.

Source — VS 78-KG26-8-K3: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/`; VS 307-ES25-13338: `https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Rusya — raporun güvenilir olduğu varsayılmaktadır: VS 305-ES26-4150. Bir değerleme uzmanının 30,8 milyon ruble tutarındaki raporu, mahkeme uzmanının 24,3 milyon (iyileştirmeler düşüldükten sonra 21,4 milyon) tutarındaki raporuna karşılık, değerleme kanununun 12. maddesi uyarınca güvenilir kabul edilir; fiyat konusundaki anlaşmazlık, raporun değerleme kanununu ihlal etmediği sürece tazminat talebine dayanak teşkil etmez. Basın kaynaklı.

Source — VS 305-ES26-4150: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Rusya — uzmanın otuz rublesi. 25 Nisan 2025. Bir uzman tarafından otuz ruble olarak değer biçilen yüzde otuzluk bir hisse, 74,5 milyonluk bilanço net varlıklarına ve şüpheli 305 milyonluk bağlı borçlara karşılık geliyor: mahkeme, objektif varlık verilerini incelemeden yalnızca uzmana güvenemez. Ocak 2026'dan itibaren yürürlüğe giren limited şirket kanunundaki değişiklikler, artık net varlıkların bir değerleme uzmanı tarafından piyasa değeri doğrultusunda belirlenmesine izin vermektedir — bu bir kanun hükmüdür, bir mahkeme kararı değildir. Basından alıntı.

Source — VS 305-ES24-23344: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Rusya — bombardıman "askeri harekat" değildir: VS 305-ES24-1910. 3 Şubat 2025. Bir sigorta şirketi, askeri harekat istisnası kapsamında Belgorod bölgesinde meydana gelen bombardıman hasarını karşılamayı reddedemedi; değerleme uzmanının tahmini 104 milyon rubleyi aştı, tazminat talebi ise 13,5 milyondu. Basın kaynaklı.

Source — VS 305-ES24-1910: `https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/`.

Güney Kafkasya'daki Son Dava Örnekleri

AI tarafından Gürcüce, Ermenice ve Azerice'den İngilizceye çevrilmiştir

Çevrilen her bir öğe, kullanıldığı yerde işaretlenmiş ve orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir; Gürcüce ve Ermenice transliterasyonlu, Azerbaycanca ise Latin alfabesiyle yazılmıştır.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/h9bnht79

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölüm, Güney Kafkasya'nın üç eyaletinde taşınmaz haklarının değerlemesiyle ilgilidir. Ağırlık, zorunlu kamulaştırma — yani devlet tarafından özel mülkiyetin el konulması olarak adlandırılan ve Amerika Birleşik Devletleri'nde "eminent domain" (veya "condemnation") — ve bunun karşılığında

ödenecek tazminatın nasıl belirlendiği üzerine odaklanmaktadır; zira bu, söz konusu eyaletlerin rapor ettiği konunun bir parçasıdır; aşağıda ele alınan tescil ve kadastro belgeleri de aynı konuya aittir ve konudan sapma niteliği taşımamaktadır.

Güney Kafkasya, Karadeniz ile Hazar Denizi arasında yer alan üç egemen devleti kapsamaktadır: Gürcistan, Ermenistan ve Azerbaycan. Bu üç ülke de aşağıda ele alınmaktadır. **Gürcistan**, Avrupa Birliği üyeliği adayıdır; **Ermenistan** ve **Azerbaycan** ise üye değildir. Üç ülke de Avrupa Konseyi üyesidir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf olup, bu sözleşmenin 1. Protokolünün 1. maddesi taşınmaz hakkını korumaktadır.

Kuzey Kafkasya — Dağıstan, Çeçenistan, İnguşetya, Kuzey Osetya-Alanya, Kabardino-Balkarya, Karaçay-Çerkesya, Adigey ve Stavropol Bölgesi — bu bölümün kapsamı dışındadır: bunlar, bu sayının *"Son Dönem Rus Mahkeme Kararları"* (C11) bölümünde belirtilen federal rejim tarafından yönetilen Rusya Federasyonu'nun federal bölgeleridir.

Kaynak Bilgisi. İngilizce dışındaki bir dilde okunan materyaller, kullanım yerinde, orijinal metne bağlantı veren bir **"Kaynak"** notu ile belirtilir; Gürcüce ve Ermenice terimler transliterasyonla yazılırken, orijinal yazı sistemi bölümün doğrulama kaydında muhafaza edilir. Bu bölümün bir karar hakkında yaptığı her açıklama, mahkemenin sözlerinin çevirisi değil, İngilizceye kendi özetidir. Dava alıntıları ve yasa referansları, güvenilirlik değerlendirmesi yapılmadan önce resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Üç yargı bölgesi, üç farklı yasal düzenleme ve çok az sayıda yayınlanmış içtihat. Ülke incelemeleri bu başlık altında bir bütün olarak sunulmuştur; herhangi bir karara rastlanmadığı durumlarda, bu durum söz konusu eyaletlerin ne tür yayınlar yaptıklarına dair bir bulgudur.

Georgia — anlaşma yoluyla belirlenen veya mahkeme tarafından tescillenmiş piyasa değeri

Yasa metni. Yürürlükteki yasa, Gürcistan'ın 23 Temmuz 1999 tarihli, 2349 sayılı Kanunu'dur — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*; Yasama Bülteni tarafından yayınlanan İngilizce çevirisinde "Acil Sosyal Kamulaştırma için Mülkiyetin Kamulaştırılmasına İlişkin Usul" başlıklı İngilizce çevirisi — Gürcistan Parlamentosu tarafından kabul edilmiş ve Resmi Gazete'de (LHG — Gürcistan Yasama Gazetesi, kanunların yayımlandığı resmi devlet gazetesi — 40(47), 11 Ağustos 1999) yayımlanmıştır. Burada yer alan birleştirilmiş metin, 13 Haziran 2023 tarihli nihai birleştirilmiş halidir ve resmi portal matsne.gov.ge'de resmi İngilizce çevirisiyle birlikte yayınlanmıştır. 11 Kasım 1997 tarihli, 1054 sayılı ayrı bir Organik Kanun, "Kamu İhtiyaçlarının Karşılanmasının Acil Gerekliliği Nedeniyle Taşınmazların Kamulaştırılmasına İlişkin Usul" başlıklı Organik Kanun, acil durumlar (sıkıyönetim, afetler, salgın hastalıklar) için, yine "önceden tam ve adil tazminat" esasına dayalı olarak düzenlemeler getirmektedir; bu kanun burada daha fazla ele alınmamaktadır.

Anayasal dayanak, Gürcistan Anayasası'nın 19. maddesidir. Bu maddenin 3. fıkrası, 2017–2018 yıllarında yapılan anayasa kanunları ile revize edilmiştir: kamulaştırma, "kanunla doğrudan öngörülen acil toplumsal ihtiyaç hallerinde, mahkeme kararıyla veya organik kanunla belirlenen acil zorunluluk

hallerinde, önceden tam ve adil bir tazminat ödenmesi şartıyla kabul edilebilir. Tazminat her türlü vergi ve harçtan muaf tutulacaktır."

Yasa. Yasa, tazminatı piyasa değeri üzerinden tanımlamaktadır. Madde 1(f): Tazminat, "mülk sahibinden kamulaştırılan taşınmaz karşılığında, para ödemesi yoluyla ya da kamulaştırılan taşınmazla aynı piyasa değeri sağlayan başka bir taşınmazın devri yoluyla ödenen, önceden belirlenmiş, tam ve adil bir tazminattır ..." — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (kamulaştırılan taşınmazın piyasa değerine sahip başka bir taşınmaz). Madde 6(2), kamulaştırıcıya ait değerlemeyi bir asgari sınır haline getirir: tazminat "tam, adil ve peşin olarak ödenecek ve kamulaştırıcı tarafından değerleme temelinde belirlenen tutardan az olmayacaktır"; ayni taşınmaz, yalnızca mal sahibinin rızası ile ikame edilebilir ve tazminat, vergi ve harçlardan muaftır.

Tarih. Yasa, herhangi bir değerleme tarihi hükmü içermemektedir (değerleme tarihi, değerleme görüşünün geçerli olduğu tarihtir). Hiçbir madde, piyasa değerini mahkeme kararına, zilyetlik devrine veya başka herhangi bir ana bağlamamaktadır; tek zamansal kural, aşağıda belirtilen mahsul kuralıdır. Tarih meselesi, uzmanların ve mahkemelerin değerleme uygulamalarına bırakılmıştır.

Değerlendirme. Üç aşama. Müzakerelerden önce kamulaştırıcı, masrafları kendisine ait olmak üzere ve "bağımsız bir uzmanın yardımıyla", taşınmazı değerlendirmeli ve tahmini tazminat tutarını belirlemelidir (Madde 6(1)); mal sahibi ise masrafları kendisine ait olmak üzere başka bağımsız uzmanlar görevlendirebilir. Taraflar, "taşınmazın piyasa değeri ve tazminat tutarı" konusunda anlaşamazlarsa, her ikisi de medeni hukuk mevzuatı uyarınca ilgili yargı yetkisi altındaki mahkemeye dava açabilir (Madde 8(1)), ve mahkeme, Medeni Usul Kanunu uyarınca bağımsız bir uzman atayabilir; bu uzman, "kamulaştırılacak taşınmazın piyasa değeri" ve takas olarak teklif edilen herhangi bir taşınmazın değeri hakkında rapor sunar; "... 'deki nihai değerlendirme, bu görüş ve tarafların delilleri temelinde bir mahkeme tarafından yapılır" (Madde 9). Kamulaştırıcı, dava masrafları ve değerleme masrafları da dahil olmak üzere taraflara ait tüm masrafları karşılar (Madde 10).

Hesaba katılmayan unsurlar. Yasa, "plan göz ardı etme", "değer artışı" veya "mahsup" hükümlerini içermemektedir (plan göz ardı etme, kamulaştırmanın ardındaki kamu projesinin neden olduğu değer değişikliklerini dikkate almaz — ABD uygulamalarında "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak adlandırılan; değer artışı, söz konusu projenin neden olduğu mal sahibinin elinde kalan arazinin değerindeki artış; ve mahsup, bu artışı tazminattan düşer): hiçbir hüküm, kamulaştırma projesinin neden olduğu değer artışının veya düşüşünün değerlemeden hariç tutulmasını öngörmez. Tek istisna, mal sahibinin aleyhine işler: 11. Madde uyarınca, tarım arazileri üzerinde bulunan mahsullerle birlikte değerlenir ve bu değer, mal sahibinin mevcut ekonomik yılda elde edeceği gelir üzerinden hesaplanır; ancak "tarım arazilerinin ekimi, taşınmazın değerlemesinden sonra tamamlanırsa, bu değer dikkate alınmayacaktır" — bu araştırmadaki diğer belgelerden de tanıdık olan, değerleme sonrası değer artışının hariç tutulması ilkesi.

Kısmi ve bağlantılı taşınmaz. Herhangi bir kalan değerleme formülü bulunmamaktadır. Madde 6(4), satın alma teklifinin, "büyüklüğü, şekli ve durumu önemsiz olan veya kullanılamaz olması nedeniyle değeri daha düşük olan, ancak satın alınacak taşınmazla ilişkili olan ve söz konusu taşınmaz olmadan kullanılamayan" — kamulaştırma nedeniyle kullanım dışı kalan bağlantılı taşınmaz da onunla birlikte satın alınır.

Strasbourg notu. *Gürcistan v. Rusya (IV)* (sadece tatmin — Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin ihlal tespitinden sonra, Sözleşme'nin 41. maddesi uyarınca gerçekleştirilen ayrı tazminat aşaması), no. 39611/18, söz konusu Mahkeme'nin İkinci Bölüm Dairesi ("Strasbourg"; Komiteler ve Daireler, Büyük Daire'nin altındaki heyetleridir) 14 Ekim 2025 tarihinde, idari sınır çizgilerinin "sınırlaştırılması" (bu çerçeve içinde çitler ve diğer fiziksel engellerin dikilmesi) nedeniyle mağdur olan yaklaşık 30.000 kişiye ilişkin olarak 253.018.000 avro ödeme etmesine hükmetti; bu tutarın 224.250.000 avrosu, evlerinden, topraklarından ve taşınmazlarından mahrum kalan en az 23.000 etnik Gürcüye ilişkin tespit edilen 8. Madde ve 1 Nolu Protokolün 1. Maddesi ihlalleriyle ilgilidir. Bakanlık, bu tazminat kararını yalnızca tazminat tutarı bilgisi olarak rapor etmiştir: bu, kişi başına hesaplanan kitlesel bir devletlerarası insan hakları tazminatıdır; iç hukukun değerleme kurallarının bir sonucu değildir ve yukarıda belirtilen yasal tedbirle ilgisi yoktur. *Taganova ve Diğerleri - Gürcistan ve Rusya* (17 Aralık 2024, , 18102/04 ve diğerleri), Abhazya'daki yerinden edilmiş ev sahiplerine ilişkin olan bu dava, aynı nedenden ötürü belirtilmiş olup ele alınmamıştır. Her ikisi için de bağlam olarak: Gürcistan'ın İşgal Altındaki Topraklar Hakkında Kanunu'nun (23 Ekim 2008 tarihli 431 sayılı) 5(1) maddesi, işgal altındaki topraklarda Gürcistan mevzuatına aykırı olarak gerçekleştirilen her türlü taşınmaz işleminin, gerçekleştirildiği andan itibaren geçersiz olduğunu beyan etmektedir.

Gürcistan, Avrupa Birliği'ne üyelik adayıdır, Avrupa Konseyi'nin bir üyesidir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf bir ülkedir; tazminat miktarı, bu incelemenin genelinde olduğu gibi, ulusal hukukun kapsamına girer.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Georgia eyaletindeki talimat, olağanüstü açık bir usul çerçevesine sahip bir piyasa değeri talimatıdır. Kamulaştırıcı tarafın değerleme raporu, yasal bir alt sınırdır, üst sınır değildir — tazminat bu değerden "daha az olamaz" — dolayısıyla mal sahibinin kendi uzman delilleri yalnızca bu değeri yukarı doğru etkileyebilir. Ayrıca kanun, herhangi bir değerleme tarihi belirlemediğinden, tarih konusu da kanıt ve sunumun bir parçasıdır: yükselen bir piyasada, kamulaştırma kurumunun erken aşamadaki değerlemesi ile mahkemenin nihai değerlemesindeki değer arasındaki fark, metin tarafından düzenlenmemiştir ve değerleme uzmanı, varsayılan tarihi ve bu tarihe bağlı duyarlılığı belirtmelidir.

Kadastro çalışmaları sona erdi. Gürcistan, sistematik arazi tescil programını 1 Ocak 2026 tarihinde tamamladı. Ulusal Tapu Sicil Kurumu'nun kayıtlarına göre, 1 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 1.101.570 hektarlık bir alanı kapsayan parselin, mal sahiplerine herhangi bir ücret yansıtılmadan ölçümünün yapıldığını, bu süreçte 1,4 milyondan fazla vatandaşın kayıtlı arazi sahibi haline geldiğini ve kadastro kapsamının yüzde doksan beşi aştığını kaydetmiştir. O tarihten bu yana kayıt işlemleri, başvuru üzerine ara sıra devam etmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, değerleme uygulamaları açısından dönemin en önemli Gürcistan'daki gelişmesidir ve bu gelişme yargısal olmaktan ziyade idari niteliktedir. Ülkenin büyük bir bölümünü kapsayan bir kadastro, delil temelini değiştirir: konunun, sınırlarının ve emsal parsellerin tanımlanması artık eskisi gibi bir engel teşkil etmez ve kayıtlı bilgileri hala güvenilmez olarak değerlendiren bir Gürcü değerleme raporu, bunu genel bir iddia olarak değil, her bir vaka için ayrı ayrı gerekçelendirmelidir. Bununla birlikte, kapsamın doğrulukla aynı şey olmadığı ve sistematik bir tarama kapsamında kayıt altına alınan parsellerin her birinin ayrı ayrı itiraz edilmediği unutulmamalıdır.

Tiflis Komisyonu ve temyiz sınırları. № bs-1267(k-25) sayılı ve 18 Mart 2026 tarihinde karara bağlanan davada, Yargıtay İdare Dairesi, keyfi olarak işgal edilen arazinin mülkiyet hakkını tanıyan Tiflis Belediye Başkanı komisyonu tarafından yapılan temyiz başvurusunu kabul edilemez bularak

reddetti. Söz konusu taşınmaz, № 59 numaralı Kutaisi Caddesi bölgesinde bulunan 367 metrekare büyüklüğünde bir arsaydı. Karar, herhangi bir tazminat tutarından ziyade, komisyonun kendi temyiz başvurusunun kabul edilebilirliği ile ilgilidir.

***Tordia* — yine gecikmenin bedeli.** *Tordia and Others v. Georgia* (24060/23 sayılı başvuru, 9 Aralık 2025) davasında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 'de taşınmaz haklarının iadesine yönelik yargılama sürecinde 6. ve 13. maddelere aykırı davranışlar tespit etmiştir. Tbilaviamsheni hisselerinde mülkiyet haklarının iadesine ilişkin yargılama sürecinin 2 Temmuz 2013'ten 8 Ağustos 2024'e kadar sürmesi nedeniyle her başvuru sahibine 2.300 avro tazminat ödenmesine hükmetmiştir. Bu tazminat, taşınmazlar için değil, gecikme nedeniyle verilmiştir; ancak talebin sunulması ile kararın verilmesi arasında geçen on bir yıllık süre, Gürcü değerleme raporunun sınanacağı mahkemeyle ilgili bir gerçektir ve bu sayının Mısır ile ilgili bölümünde, gecikmenin rakamın kendisine ne gibi bir etki yaptığına dair ilgili bir noktaya değinilmektedir.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, Anayasa'nın resmi İngilizce çevirisinde okunmuş ve matsne.gov.ge adresindeki Gürcüce konsolide metinle (13 Haziran 2023 tarihli nihai konsolidasyon) karşılaştırılmıştır (belge 16480); Anayasa'nın 19. maddesi, aynı portalda (30346 numaralı belge) yer alan Anayasa'nın resmi İngilizce çevirisinde incelenmiş, İşgal Altındaki Topraklar Hakkında Kanun ise 19132 numaralı belgede incelenmiştir. sayılı adil tazminat kararı HUDOC'ta (kayıt no. 001-245255) doğrulanmıştır: tarih 14 Ekim 2025'tir (bazen bildirildiği gibi 13 Ekim değil) ve toplam tutar 253.018.000 avrodur. Daha önce doğrulanamaz olarak belirtilen iki madde, o zamandan beri ulaşılabilir birincil kaynaklarla karşılaştırılarak kontrol edildi ve yukarıda rapor edildi: 1 Ocak 2026 tarihinde sistematik kadastro kaydının tamamlanması, Ulusal Kamu Sicil Kurumu'nun kendi duyurusundan alınmıştır ve bs-1267(k-25) sayılı Yargıtay kararı, Mahkeme'nin portalından alınmıştır. 26 Şubat 2026 tarihli, sistematik ve ara sıra yapılan kayıtların karşılaştırılmasına ilişkin bs-1138(k-25) numaralı ilgili dava için artık aynı portalda erişilebilir bir atıf bulunmaktadır, ancak bu departman tarafından henüz incelenmemiştir. bs-1267(k-25) davası kabul edilebilirlikle, *Tordia* davası ise gecikmeyle ilgilidir; 2349 sayılı Kanun'un tazminat hükümlerini yorumlayan 2025–26 tarihli Yargıtay kararları, aşağıdaki paragraflarda raporlanmıştır.

Kaynak — Georgian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (23 Temmuz 1999 tarihli 2349 sayılı Kanun), resmi İngilizce çevirisiyle birlikte birleştirilmiş metin, Legislative Herald of Georgia, `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Diğer kaynaklar — Gürcistan Yüksek Mahkemesi, dava № bs-1267(k-25), 18 Mart 2026, tam metin (resmi, Gürcüce okunur): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0`; bs-1138(k-25): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0`; Sistematik kayıt işleminin tamamlanmasına ilişkin Ulusal Kamu Kayıt Ajansı (resmi, İngilizce okunur): `https://www.napr.gov.ge/en/news/127`; *Tordia and Others v. Georgia*, 24060/23 numaralı başvuru: `https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni`.

metrekare başına 10 GEL, 4.000 metrekare arsa için 40.000 GEL — ancak Mayıs 2019 tarihli bir başka Büro raporu, arsa için 624.000 GEL ve binalar için 72.835 GEL değer biçmişti. Yargıtay kararı bozdu ve davayı geri gönderdi; bu kararında, Kamulaştırma Kanunu'nun 6. ve 9. maddelerinin Kamu Yararı Nedeniyle Kamulaştırma Kanunu'nun 6. ve 9. maddelerinin düzenlemelerini yeniden ortaya koydu: kamulaştıran taraf, bağımsız bir uzman aracılığıyla piyasa değerini belirler; mal sahibi kendi uzmanını görevlendirebilir; mahkeme de bir uzman atayabilir — ve nihai değerlendirmeyi uzman değil, mahkeme yapar.

İlgili dönem dışındaki emsal örnekleri ve potansiyel kullanım: *as-746-2024* . 13 Şubat 2025. Bir değerleme uzmanının karşılaştırma temelli raporu, dayanılarak kullanılan işlemlerin ilgili dönem dışında kalması ve fiyatların kaynağının doğrulanamaması nedeniyle reddedilmiştir; adil tazminat, sadece mevcut kullanımı değil, potansiyel kullanımı da yansıtmalıdır; ve mahkeme "sadece uzmanların sonuçlarına bağlı değildir", ancak kanıtların bütününe dayanarak adil değeri belirler.

Mülk sahibinin değerleme uzmanı şu raporları tercih etti: *as-455-2025* ve *as-366-2025.* *as-455-2025'te* (19 Haziran 2025) gerçeğe uygun değer, mal sahibinin belirttiği metrekare başına 11,62 GEL rakamı üzerinden — 1.993 metrekare için 23.100 GEL olarak 1.993 metrekare için 23.100 GEL olarak belirlendi; bu rakam, komşu parsellerin tapu satış sözleşmelerinde belirtilen yaklaşık 27,8 GEL'lik fiyatla desteklendi — buna karşılık, halihazırda ödenmiş olan tutar 9.532 GEL idi; mahkeme, raporun değerleme tarihindeki mesleki görüşü yansıttığını ve bir satış fiyatını garanti etmediğini belirten değerleme uzmanının kendi uyarısına atıfta bulundu. *AS-366-2025* (26 Eylül 2025) davasında, 50.040 GEL tutarındaki teklif, arsanın 100.000 GEL karşılığında satın alındığına ve bir uluslararası firma tarafından ipotek amaçlı olarak yaklaşık aynı rakamda değerlendirildiğine dair kanıtlar nedeniyle reddedildi; temyiz mahkemesi, kendi inceleme konusunu "adil ve uygun değer" olarak tanımladı.

Fındıklar, dikim başına 90 veya 448 lari: *as-43-2026* . 21 Mayıs 2026. Kamulaştırma makamı tarafından görevlendirilen değerleme uzmanı, dikimlerin değerini bitki başına 90 GEL olarak belirledi; mal sahibinin bağımsız uzmanı ise 448 GEL olarak belirledi; temyiz mahkemesi 75.912 GEL daha ödenmesine hükmetti ve temyiz başvurusu kabul edilmedi. Bir bahçe bitkisi konusunda beş katlık bir fiyat farkı, bağımsız uzmanın görüşüne öncelik verilerek çözüldü.

Değerlemenin belirlenmediği durumlar. 2025–26 yıllarına ait Dört İdari Daire kararı, kamulaştırma hakkını tanıyan idari davada değerleme ve tazminat tutarının incelenmediğini tutarlı bir şekilde ortaya koymaktadır: Madde 8(1) uyarınca, taraflardan herhangi biri hukuk davası açar. Ayrıca *bs-482(k-25)* (29 Ocak 2026) sayılı kararda mahkeme, koşullu katsayı 0,4 olan bir Bakuriani imar kısıtlamasının "piyasa değerini düşürdüğünü" ve arsanın likiditesini azalttığını kabul etmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Gürcistan, bu bölgedeki diğer tüm yargı bölgelerinden daha fazla kullanılabilir kamulaştırma değerleme gerekçesini yayınlamaktadır ve buradaki ortak nokta, mahkemenin her bir değerleme raporunu — devletin, mal sahibinin, adli ekspertiz bürosunun — bir cevap olarak değil, değerlendirilmesi gereken bir delil olarak ele almasıdır. Bu dönemde iki kez mal sahibinin kendi değerleme uzmanı kesin olarak haklı çıkmıştır.

Source — Tüm metinler Gürcistan Yüksek Mahkemesi'nin resmi metinlerinden alınmıştır (Gürcüce): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`.

Ermenistan — piyasa değeri artı yasal olarak belirlenen yüzde on beş

Yasa metni. Yürürlükteki yasa, Ermenistan Cumhuriyeti HO-185-N sayılı Yasasıdır; bu yasa, 27 Kasım 2006 tarihinde Ulusal Meclis tarafından kabul edilmiş, 12 Aralık 2006 tarihinde imzalanmış ve 30 Aralık 2006 tarihinden itibaren yürürlüktedir (resmi gazete HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*, Ermenistan Cumhuriyeti Resmi Bülteni — 20.12.2006/64(519), madde 1306). Orijinal başlığı — *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*, Toplumun ve Devletin — 24 Ekim 2018 tarihli HO-405-N sayılı değiştirici yasa ile değiştirilmiştir; yasanın şu anki başlığı *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin* — Kamu Menfaatlerinin Üstünlüğünü Sağlamak Amacıyla Taşınmazların Devri Hakkında Kamu Çıkarlarının Sağlanması Amacıyla Mülkiyetin Devri Hakkında. Burada yer alan metin, 17 Şubat 2026 tarihinden itibaren yürürlükte olan ve devletin hukuk portalı arlis.am'da yer alan resmi metindir; bu metnin en son değişikliği 11 Şubat 2026 tarihli HO-28-N sayılı kanundur. 3. madde anayasal koşulları yeniden belirtmektedir: elden çıkarma yalnızca istisnai durumlarda ve kanunla

belirlenen bir usulle ve “ *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*” — önceden ve eşdeğer tazminat karşılığında gerçekleştirilir. Bu, Anayasa'nın 'daki 60. maddenin 5. fıkrasına uygundur: kamu yararının üstünlüğünü sağlamak amacıyla taşınmazın elden çıkarılması, kanunla belirlenen istisnai durumlarda, “yalnızca önceden ve eşdeğer tazminat karşılığında” gerçekleştirilir; 60. maddenin 4. fıkrası uyarınca, kanunla belirlenen durumlarda yargı yoluyla yapılmadıkça hiç kimse taşınmazından mahrum bırakılamaz.

İlgili düzenleme. 11. maddenin (1) numaralı fıkrası bunu tek bir cümleyle belirtmektedir: devredilen taşınmaz için eşdeğer tazminat ödenir ve “ *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary*” — *devredilen taşınmazın piyasa değeri yüzde on beş üzerinde kalan tutar, eşdeğer olarak kabul edilir* — kanunun kendisinin öngördüğü durumlar hariç. Böylece yasal düzenleme, piyasa değeri artı sabit bir yüzde oranından oluşmaktadır; bu biçim, İsveç ve Finlandiya'da bu araştırmada kaydedilmiştir. Bunun üzerine başka yasal tutarlar da eklenmektedir. Madde 11(1.1) (bir değişiklik), piyasa değerinin *ikinci* bir, koşullu yüzde on beşini eklemektedir — mülkün boşaltılıp teslim edilmesinden sonraki üç gün içinde ödenecek — taşınmazın tanımlanmasına engel olmamış, satın alma sözleşmesini imzalamış (veya imzalamış sayılmış) ve zamanında boşaltmış olan taşınmaz sahiplerine ve taşınmaz mülkiyet hakkı sahiplerine (ipotek sahipleri hariç). 11. Maddenin (3) numaralı fıkrası, taşınmazda yürütülen girişimcilik faaliyetinin kesintiye uğraması nedeniyle, hükümet tarafından belirlenen tutar ve şekilde, en fazla bir yıla kadar tazminat ödenmesini ve ayrıca hükümet kararıyla yeniden yerleştirme ve sosyal destek tedbirlerinin alınmasını öngörmektedir. 12. madde, bu düzenlemeyi bir teminat kuralıyla desteklemektedir: tekliften itibaren üç ay içinde herhangi bir sözleşme imzalanmazsa, alıcı, işlemlere devam etmeden önce tazminat tutarının tamamını *ve bu tutarın yüzde yirmisini* mahkeme veya noter nezdinde teminat olarak yatırmak zorundadır.

Madde 11(2), piyasa değeri olarak, açık ve rekabetçi bir piyasada, konuyu bilen bir satıcı ile alıcı arasında, adil ticaret koşulları ve yasal davranışlar çerçevesinde oluşan en olası satış fiyatı olarak tanımlamaktadır. Üç istisna bu temel değeri sınırlamaktadır: Ermenistan hukuku uyarınca tescilli olmayan izinsiz yapılar değerlemeye dahil edilmez (Madde 11(4.1)); arazi, işlenmemiş arazi olarak ayrı bir şekilde değerlenir; ağaçlar, ekinler ve diğer ek iyileştirmeler ayrı ayrı değerlenir (Madde 11(4.2)); ve terk edilmiş (*vtarayin*) çok daireli binalarda konut (arsası hariç), aynı değerleme bölgesindeki emsal, terk edilmiş olmayan taşınmazların değerinden yüzde otuz indirim yapılarak belirlenir (Madde 11(4.3)) — yüzde on beş kuralına istisna oluşturan “kanunla öngörülen durumlardan” biridir.

Tarih. Madde 11(3.1): devredilen taşınmazın piyasa değeri, “değerlemenin yapıldığı gün itibariyle değerlendirilir ve belirlenir” (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). Referans noktası, değerleme uzmanının kendi eylemi olup, devletin kararı veya devir işlemi değildir.

Değerlemeyi yapan kişi. Yalnızca “Değerleme Faaliyetleri Kanunu” uyarınca değerleme uzmanı olarak görev yapmaya yetkili bir kişi görevlendirilebilir; bu kişi, hükümetin değerleme standartlarını uygulamak zorundadır (Madde 11(3.1)). Mülk sahibine uygun değerleme uzmanlarının listesi bildirilir ve iki hafta içinde tercih ettiği bir değerleme uzmanını aday gösterebilir; bu durumda söz konusu değerleme uzmanı görevlendirilmelidir; aday gösterilmemesi durumunda, değerleme uzmanı hükümet tarafından belirlenen bir usul uyarınca rastgele seçilir (Madde 11(2)) — seçim usulü şu anda 18 Haziran 2026 tarihli 882-N sayılı Hükümet Kararı uyarınca yürütülmektedir. Menkul kıymetler için, bunlara özgü uzman değerleme kuralları geçerlidir; borsada işlem gören araçlar kapanış fiyatlarından alınır; hem alıcı hem de malik tarafından rapor talep edilmesi durumunda, bildirilen değerlerin ortalaması esas alınır (Madde 11(3.1)).

Göz ardı edilen husus. Madde 11(4), gerçek bir plan göz ardı etme hükmüdür ve iki yönlüdür: elden çıkarılan taşınmazın piyasa değeri, (a) taşınmazın elden çıkarılma amacına, (b) kamu yararının üstünlüğü nedeniyle elden çıkarılması niteliklerine, (b) taşınmazın kamu yararı gereği elden çıkarılması gerçeği, (c) ön çalışma dahil olmak üzere, elde edenin elden çıkarma ile ilgili herhangi bir ön işlemi veya (d) taşınmaz üzerinde mevcut olan mülkiyet hakları.

Kısmi elden çıkarma. Madde 5(2), taşınmazın yalnızca bir kısmının elden çıkarılması durumunda, mal sahibine, elden çıkarılmayan kısmın elden çıkarılmasını talep etme hakkını üç durumda tanır: kalan kısmın, ayrılma (elden çıkarılan kısımdan kalan kısmın ayrılması) öncesinde sahip olduğu ekonomik veya işlevsel önemi mal sahibi için yitirmesi durumunda, oranlara bakılmaksızın; kalan kısmın, devredilen kısma kıyasla önemsiz olduğu durumlarda — bütünün en az yüzde yetmiş beşi devredildiğinde bu durum söz konusu sayılır; ve kalan kısmın piyasa değeri, kısmi devrin bir sonucu olarak en az yüzde yirmi beş oranında önemli ölçüde düştüğünde. Talep, kamu yararının üstünlüğünü tanıyan hükümet kararının yürürlüğe girmesinden itibaren iki ay içinde yapılmalıdır.

Dava dosyası notu. Ermenistan'da, devlet arazilerinin geri kazanılmasına yönelik bir savcılık dava dosyası mevcut — bu dosyanın, 15 Haziran 2026 tarihinde açıklanan ve Tsaghkadzor'da bulunan yaklaşık 225 hektarlık arazinin 2005 yılında Ulusal Olimpiyat Komitesi adına yapılan 2005 tarihli tescili geçersiz kılan bir İdare Mahkemesi kararı içerdiği bildirilmektedir; bu karar temyiz aşamasındadır ve kesinleşmemiştir. Bu, mülkiyet haklarının geçersiz kılınması ve varlıkların geri alınması ile ilgilidir; mülkiyetin elden çıkarılmasına ilişkin tazminat değildir ve burada bu değerleme çalışmasının kapsamı dışında olarak belirtilmiştir; birincil kaynakla karşılaştırılarak doğrulanmamıştır.

Ermenistan, Avrupa Birliği'nin üye devleti değildir; Avrupa Konseyi'nin üyesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin tarafıdır. Tazminat miktarı, bu incelemenin genelinde olduğu gibi, ulusal hukukun kapsamına girer.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Ermenistan'daki talimat, değerlemeyi tazminat hesaplamasından alışılmadık bir netlikle ayırmaktadır. Değerleme uzmanının görevi, kendi tutanağıyla tarihlendirilmiş piyasa değeri belirlemektir; bu değer, 11. Maddenin (4) numaralı fıkrası uyarınca, plan ve satın alan tarafın fiyatlandırmaya yönelik ön adımlarının etkisi göz ardı edilerek temizlenir; Yasa daha sonra buna yüzde on beşi, şartlı olarak ek yüzde on beşi ve hükümet tarafından belirlenen iş kesintisi tutarlarını ekler. Rapor bu nedenle sadece sade piyasa değeriyi belirtmeli ve buna uygulanacak yasal yüzdelerin uygulanmasına bırakılmalıdır — ve kısmi kamulaştırma durumunda, kalan kısmın değerindeki düşüşü nicel olarak belirtmelidir; zira Madde 5(2)'deki yüzde yirmi beş eşiği, bu rakamı tümünün zorla elden çıkarılmasına yönelik bir hak haline getirir.

Erivan dava dosyaları — uygulamadaki eşik. Tazminat hükümleri boşuna değildir. Erivan belediyesinin söz konusu dönem için yayınladığı kamulaştırma takviminde, tazminat, armanın tamamının kamulaştırılması ve miras konularına ilişkin on bir mahkeme dosyası yer almaktadır. Bunlardan biri, yukarıda analiz edilen hüküm açısından aydınlatıcıdır: dosya no. 210, kadastro kimlik numarası 01-006-0708-0051, 857,2 metrekare büyüklüğündeki bir arsanın 1.600'ün 857,2 metrekare ile ilgilidir ve duruşma tarihi 2 Şubat 2026 olarak belirtilmiştir. Arsanın yaklaşık yüzde elli dördünün kamulaştırılması, 5. maddenin (2) fıkrasındaki sayısal kriterlerin hiçbirini karşılamamaktadır: kalan kısmın önemsiz kabul edildiği yüzde yetmiş beş oranının altında kalmaktadır; ayrıca yüzde yirmi beş kriteri, kamulaştırılan alanın payına değil, kalan kısmın piyasa değerindeki düşüşe ilişkindir. Her iki rakam da, her halükarda, listelenen duruşmadan sonra, 17 Şubat 2026 tarihinden itibaren yürürlüğe

giren HO-28-N sayılı Kanun ile eklenmiştir. Tabloya bakıldığında, bir malikin arsasının tamamının kamulaştırılmasına giden yolun ilk aşaması — kalan kısmın ekonomik veya işlevsel önemini yitirmiş olması — idi ve bu bir delil meselesidir; bu konuda kalan kısmın kamulaştırma öncesi ve sonrası değeri doğal bir kanıttır.

Tsaghkadzor — bir kadastro rakamı ve iade edilen bir mülkiyet hakkı. Haziran 2026'da İdare Mahkemesi, Ermenistan Ulusal Olimpiyat Komitesi'nin Aralık 2005'te yaptığı, Tsaghkadzor teleferiğindeki 225,1 hektarlık arazinin tescilini geçersiz kıldı; karar kesinleştiğinde mülkiyet hakkı Cumhuriyete geri dönecektir. Arazinin kadastral değeri yaklaşık 36,4 milyar AMD olarak rapor edildi; bu rakam $ 95 milyon ABD doları'na denk geliyor. Herhangi bir tazminat belirlenmedi: bu rakam kadastral değerdir ve burada adli bir değerleme olarak değil, neyin devredileceğinin ölçüsü olarak belirtilmiştir.

***Tufenkian* — kamulaştırma yasasının kendisi de itiraz konusu.** 32 Buzand adresindeki Old Yerevan projesi, dönemin yasaya yönelik doğrudan saldırısına yol açtı: 25 Mart 2025 tarihli ilk derece red kararı, Temyiz Mahkemesi tarafından davanın geri gönderilmesi ve Anayasa Mahkemesi tarafından şirketin kamulaştırma kanununa yönelik itirazının durdurulması ve 26 Şubat 2026 tarihinde taşınmazlar, adil yargılanma ve tazminat hakları konusunda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne başvuru yapılması. Yurt içinde herhangi bir tazminat kararı verilmemiştir.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, arlis.am sitesinde (220993 sayılı kanun) 17 Şubat 2026 tarihinden itibaren yürürlükte olan Ermenice resmi metinden alınmıştır; Ermenice metin esas alınmıştır ve alıntılanan tüm ifadeler bu metinden kelimesi kelimesine alınarak transliterasyona tabi tutulmuştur. Anayasa'nın 60. maddesi aynı portalda Ermenice metin üzerinden okunmuştur. Madde 11(1)'deki yüzde on beşlik prim, mevcut metinde (*tasnhing tokos* — yüzde on beş) şeklinde teyit edilmiştir; aynı şekilde, Madde 11(1.1)'deki koşullu ek yüzde on beşlik prim ve Madde 12'deki yüzde yirmi depozito artışı da teyit edilmiştir. Resmi bir İngilizce çeviri kullanılmamıştır. HO-185-N sayılı kanunun tazminat hükümlerini yorumlayan 2024–2026 yıllarına ait hiçbir Ermenice mahkeme kararı bulunamadı. Yukarıda belirtilen Tsaghkadzor, Erivan dava dosyası ve *Tufenkian* konuları, bu departman tarafından incelenen karar metinlerine değil, raporlara ve belediye takvimine dayanmaktadır ve bunların hiçbiri söz konusu hükümler kapsamında tazminat değerlendirmesi yapmamaktadır. Bölüm, son değişikliklerin (11 Şubat 2026 tarihli HO-28-N; değerleme uzmanı seçimine ilişkin 18 Haziran 2026 tarihli 882-N sayılı Hükümet Kararı) bu düzenlemenin aktif yasama sürecinde olduğunu gösterdiğini belirtmektedir.

Kaynak — Armenian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin (27 Kasım 2006 tarihli HO-185-N sayılı Kanun), resmi kaydı, ARLIS — Ermenistan Hukuk Bilgi Sistemi, `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Diğer kaynaklar — Erivan Belediyesi kamulaştırma takvimi (Ermenice): `https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf`; Tsaghkadzor ile ilgili raporlar (İngilizce): `https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky`; *Tufenkian* (İngilizce): `https://hetq.am/en/article/180978`.

İkinci bir yüzde on beşlik artış ve bu artış şartlıdır: 2026 tarihli HO-28-N sayılı Kanun. 17 Şubat 2026 tarihinde yürürlüğe giren bu kanun, kamu yararının öncelikli olduğu durumlarda mülk devri ile ilgili kanunu değiştirmiştir. 11. maddenin (1) numaralı fıkrasında yer alan piyasa değeri için yüzde on beşlik temel ekleme hükmü geçerliliğini korumaktadır; değişiklik, bu hükmü "bu kanunda öngörülen durumlar hariç" ifadesiyle sınırlandırmaktadır. Yeni 11. maddenin (1.1) fıkrası, piyasa değerinin yüzde on beşini ek tazminat olarak eklemektedir; bu tazminat, taşınmazın boşaltılıp teslim edilmesinden itibaren üç gün içinde ödenmelidir — bunun *koşulu*, mal sahibinin tespit tutanağı için erişimi engellememesi, sözleşmeyi imzalaması veya imzalamış sayılması ve taşınmazı zamanında

boşaltmasıdır. Kısmi kamulaştırmalarda, yüzde yetmiş beş veya daha fazlası kamulaştırıldığında kalan kısım "önemsiz" sayılır ve mal sahibinin, kalan kısmın piyasa değeri yüzde yirmi beş veya daha fazla düşmesi durumunda bu kısmın da kamulaştırılmasını talep etme hakkı vardır.

Ve mal sahibinin değerleme uzmanını belirleme hakkı. Aynı kanun, mal sahibine, bildirimden sonra ve değerleme uzmanı seçilmeden önce, bir değerleme uzmanı belirlemesi için iki hafta süre tanır; bu durumda söz konusu değerleme uzmanı görevlendirilmelidir; Aksi takdirde değerleme uzmanı, 18 Haziran 2026 tarihli ve 882-N sayılı Hükümet Kararı ile belirlenen ve 19 Haziran 2026 tarihinde resmi olarak yayımlanmasından beş ay sonra yürürlüğe giren bir hükümet prosedürü kapsamında seçilir. Bu, basit bir kura çekimi değildir. Kadastro komitesinin yazılımı, sicilden rastgele beş değerleme uzmanı seçer; kimlikleri birbirlerinden gizli tutulur; her birinin mühürlü bir fiyat teklifi sunmak için üç iş günü süresi vardır; ve program, en düşük teklifi veren kişiyi atar; eşit en düşük teklifler arasında ise sadece rastgele çekiliş yoluyla karar verir. Yalnızca değerleme faaliyeti kanunu uyarınca yetkili kişiler değerleme yapabilir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Ermenistan, bu araştırmaya dahil edilen diğer hiçbir yargı bölgesinin denemediği bir adım atmıştır: ilk yasal değer artışının üzerine ikinci bir yasal artış eklemiş ve bunu mal sahibinin işbirliğine bağlı kılmıştır; ayrıca mal sahibine, değerleme uzmanının seçimi konusunda öncelikli aday gösterme hakkı vermiştir. Birincisi, tazminatın bir kısmını bir teşvik ödemesine dönüştürür; ikincisi ise Kenya, Gürcistan ve Türkiye'de benzer şekilde dile getirilen şikayete cevap verir — yani değerleme uzmanının mülkiyetin elinden alan makamın adamı olduğu yönündeki şikayete. Yedek çözüm ise bu sorunu yeterince iyi çözmüyor: rastgele bir aday listesi kamulaştırma makamının seçim hakkını ortadan kaldırsa da, en düşük kapalı teklifin seçilmesi ücret esasına dayalıdır ve ucuz olduğu için seçilen bir değerleme uzmanının bağımsız veya titiz olduğu kanıtlanamaz.

Source — HO-28-N sayılı Kanun ve 882-N sayılı Hükümet Kararı, resmi hukuk bilgi sistemi (Ermenice olarak okunabilir): `https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest` ve `https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest`.

Azerbaycan — stok tarihi itibarıyla piyasa fiyatı ile yenileme fiyatından yüksek olanı

Yasa metni. İlgili kanun, 20 Nisan 2010 tarihli Azerbaycan Cumhuriyeti'nin 987-IIIQ sayılı Kanunu'dur, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — Devlet İhtiyaçları İçin Arazilerin Kamulaştırılması Hakkında — *Azərbaycan* gazetesinde 27 Mayıs 2010 tarihli 114. sayısında; burada yer alan birleştirilmiş metin, resmi portal e-qanun.az'da yürürlükte olan versiyondur (çerçeve 19613, durum "yürürlükte"). Bu, tüm edinim sürecini düzenleyen 83 maddelik bir kanundur. Anayasal dayanağı, Anayasa'nın 29(IV) maddesidir: Anayasal dayanak, Anayasa'nın 29(IV) maddesidir: hiç kimse mahkeme kararı olmaksızın mülkiyetinden mahrum bırakılamaz ve devletin veya kamu ihtiyaçları için mülkiyetin elden çıkarılması, "yalnızca değerinin önceden ve adil bir şekilde tazmin edilmesi koşuluyla" izin verilir (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). Medeni Kanun'un 157.9. maddesi, her türlü kamulaştırmayı 2010 tarihli Kanun'a tabi kılar ve bunu, kanunda sayılan amaçlarla sınırlandırır (devlet için önemli yollar ve iletişim hatları, sınır güvenliği, savunma ve güvenlik tesisleri, devlet için önemli madencilik faaliyetleri, liman genişletme, havaalanları).

İlgili düzenleme. Madde 54.1: Kamulaştırmadan etkilenen her kişiye, Kanun uyarınca adil bir tazminat (*ədalətli kompensasiya*) ödenmelidir; Madde 54.2 uyarınca bu tazminat, kamulaştırmayı

gerektiren projenin masraflarından karşılanır. 55. Madde iki yöntem sunmaktadır: 58. Madde uyarınca arazinin piyasa fiyatı; ya da bölgede arazi piyasası bulunmadığında (veya piyasa, gerçek bir piyasa fiyatı belirlemek için yeterince aktif olmadığında) ya da ikame arazi verildiği durumlarda, 59. Madde uyarınca tazminat bedeli. Her iki yöntemin de uygulanabileceği durumlarda, "arazinin daha yüksek fiyatını veren yöntem uygulanır" (Madde 55.2). 56. Madde, değerlendirilecek faktörleri sıralar; öncelikle bir telafi ilkesi ile başlar — tazminat, yerinden edilenlerin taşınmazlar, geçim kaynakları, gelir ve yaşam standartları açısından eskisinden daha kötü bir duruma düşmemelerini sağlayacak şekilde olmalıdır — ve devamında enflasyon, Madde 58'deki piyasa fiyatı, arazinin sadece bir kısmının alınması durumunda ortaya çıkan ayrılma zararı (56.1.4), kişinin diğer taşınmazlarına veya reel gelirine verilen zarar (56.1.5) ve tüm taşınma masrafları ile kayıplar (56.1.6). 63. madde, rahatsızlık (ABD'de yer değiştirme ödemeleri) tazminatını ekler (hukuki, etüt ve değerleme masrafları, hayvancılık nakliyesi, gelir kayıpları ve geçiş ödemeleri, yeniden eğitim, gıda tedarikinin ikamesi); 66. Madde, konutun kamulaştırılması durumunda, toplam tazminatın yüzde beş ila onunu oluşturan ve hak sahibinin ikamet süresine göre kademelendirilen bir zorluk ödemesini eklemektedir (beş yıl için yüzde beş, on yıldan sonra yüzde on olarak artar); 72.1. madde, vade tarihinden ödeme veya mevduat tarihine kadar Merkez Bankası faiz oranına artı bir yüzde puan faiz eklenmesini öngörmektedir.

Madde 58.1, piyasa fiyatını, *envanter tarihindeki durumuyla* arazi için, istekli bir satıcı tarafından istekli bir alıcıya açık piyasada satılabileceği muhtemel fiyat olarak tanımlamaktadır. Madde 58.2, bu belirlemeyi mekanik bir süreç haline getirir: envanter tarihinden önceki üç ay içinde, değerlendirilen arazinin 100 metrelik çevresinde bulunan ve emsal araziler için noter tasdikli satış sözleşmelerinde belirtilen en yüksek üç satış fiyatının ortalaması; bu mesafe, orada piyasa bulunmaması durumunda 250 metreye, ardından 500 metreye kadar genişletilir; burada piyasa bulunmuyorsa, bu durumda da ilçe veya şehirden alınır (Madde 58.3–58.4). Madde 59'daki yenileme bedeli, yenileme maliyeti esasına dayanır — aynı kaliteye getirilen eşdeğer bir arsa veya eşdeğer bir konut ya da bina, artı söküm, tescilleme, tasarım ve müteahhit masrafları — ve Madde 59.4 , amortismanın düşülmemesini ve " kamulaştırma sonucunda elde edilecek genel faydanın değerinin, kamulaştırılan taşınmazın değerinden düşülmemesini" öngörür — bu, tazminat ölçüsü kapsamında açıkça belirtilen bir mahsup yasağı kuralıdır.

Tarih. Değerleme, baştan sona *siyahıya alınma tarixi* — taşınmazın edinim işlemlerindeki envanter (sayım) tarihine dayandırılmıştır: o tarih itibarıyla durum (Madde 58.1), bu tarihten önceki üç ay içindeki emsaller (Madde 58.2) ve bu tarihten sonra yapılan iyileştirmeler hariç tutulur (Madde 57.1.5).

Hesaba katılmayan unsurlar. Madde 57.1, tazminat hesaplamasından şunları hariç tutar: kamulaştırmanın aciliyet derecesi (57.1.1); etkilenen kişinin mülkü boşaltmayı reddetmesi (57.1.2); "arazinin gelecekteki kullanımından kaynaklanabilecek fiyat düşüşü" (57.1.3) *ve* "arazinin gelecekteki kullanımından kaynaklanabilecek fiyat artışı" (57.1.4) — amaçlanan kullanımın değer üzerindeki etkilerinin iki yönlü olarak dikkate alınmaması; ve envanter tarihinden sonra araziye yapılan yeniden inşa ve diğer ilaveler için yapılan harcamalar, mevcut yapıların bakımı ve tarımın sürdürülmesi hariç (57.1.5).

Değerlemeyi yapan kurum: Satın alma kararıyla oluşturulan bir değerleme komisyonu (*qiymətləndirmə komissiyası*), kamulaştırma kararıyla oluşturulur; kamulaştırılan arazi ve ona bitişik araziler için piyasa fiyatı ve yeniden inşa fiyatı ile ilgili kanıtları toplar ve analiz eder, rekabetçi bir prosedürle

seçilen bağımsız bir değerleme uzmanını görevlendirir (Madde 23.1.4), değerleme uzmanının önerilerini ve denetim — denetim makamı, önerilen fiyatın piyasa koşullarına uyumlu hale getirilmesi amacıyla yukarı veya aşağı yönde düzeltme yapılmasını önerebilir (Madde 24.2) — ve her bir mağdurun tazminatını belirler; bu sırada her bir taşınmazın piyasa fiyatını ayrı ayrı belirtir (Madde 23.1.5). Anlaşmazlıklar ve şikayetler, 52. ve 75–76. maddeler uyarınca mahkemelere taşınır.

Kısmi kamulaştırma ve bitişik araziler. Elinde kalan araziye verilen bölünme zararı, zorunlu bir değerlendirme unsurudur (Madde 56.1.4) , ve Madde 60, bölünme sonucunda kalan kısmın yollar, drenaj kanalları, duvarlar, köprüler ve benzeri yapılar için kullanılması durumunda özel bir kural getirir. Madde 61, söz konusu kısım için talep edilen tazminatın tüm arazinin kamulaştırma bedeline eşit veya bundan fazla olması durumunda, kamulaştırma yapan kuruma kalan kısmın da kamulaştırılmasına karar verme seçeneği sunar. Madde 62, inşaat veya işlerle ilgili yasal kısıtlamalar nedeniyle (hiçbir kısmı kamulaştırılmamış) *bitişik* arazisi zarar gören kişilere tazminat hakkını genişletir — zarar etkisi (sahibinin elinde kalan arazinin değer kaybı için tazminat) kamulaştırma olmaksızın.

Başlık-geçerlilik notu. 18 Mayıs 2026 tarihinde, uygulamaları birleştirmek amacıyla Medeni Usul Kanunu'nun 418-1. maddesi uyarınca ortak oturumda toplanan Yargıtay'ın Medeni ve Ticaret Dairesi, şu kararı yayınladı (*qərardad*) No. 02/2026 kararını, gayrimenkuller üzerinde ayni haklar (şeyin kendisiyle ilgili haklar, herkese karşı geçerli olan — mülkiyet, ipotek, irtifak hakkı — sözleşme haklarının aksine) — sahte tapu kayıt zinciri sorunu: bir daire, sahte bir vekaletnameyle sahibinin elinden çıktı ve iki kez yeniden satıldı. Kararda belirtildiği gibi: mahkemeler, savunma ne olursa olsun, tapu kaydının dayanağını oluşturan işlemlerin geçerliliğini incelemek zorundadır; gerçek sahip, sonraki sözleşmelere yalnızca geçersizlik iddiasıyla itiraz edebilir (*uydurma əqd*, Medeni Kanun'un 340.1. maddesindeki hayali işlem), ve hayali nitelik, birlikte değerlendirilen delillerle ortaya konur; tek bir delil nadiren yeterlidir — taraflar arasındaki akrabalık, dostluk veya bağımlılık taraflar arasındaki akrabalık, dostluk veya bağımlılık, sebepsiz yere gerçek piyasa değerinin çok altında bir bedel, taşınmazın incelenmemesi, varlığın teslim edilmemesi ve varlığın asıl malikin elinde kalması, bedelle bağdaşmayan koşullar ve usul açısından pasif kalma (paragraf 43–44). Daha sonra mülkiyeti devralan kişi, sadece sicilde bir itiraz bulunması durumunda veya kayıtların hatalı olduğunu bilmesi ya da deliller ışığında biliyor sayılması durumunda korumasını yitirir (para 70); kayıt defterine güvenen gerçek bir bedelli alıcı taşınmazı elinde tutar ve mülkünden mahrum kalan malikin hukuki yolu, sahteciye, ilk devralana ve uygun bir durumda, noterden (paragraf 99-104) tazminat talep etme hakkına sahiptir; noterin mesleki ihmalinin kanıtlanması halinde, diğer haksızlık failleriyle birlikte müteselsilen sorumludur. İyi niyet, gerekli rıza olmaksızın elden çıkarılan eşlerin ortak taşınmazlarının edinimini (Medeni Kanun Madde 225.6), çift kayıt altında yapılan edinimleri, özel koruma altındaki doğa alanları gibi özel mülkiyete açık olmayan taşınmazları veya hediye gibi bedelsiz edinimleri korumaz (para 74). Bakanlık, kararın biçiminin bir Genel Kurul kararı değil, ortak kolektif birleştirme kararı olduğunu ve tarihinin 18 Mayıs 2026 olduğunu belirtmektedir — "Haziran 2026 tarihli Genel Kurul kılavuzu" olarak dağıtılan belgeler bu metni açıklamaktadır.

Strasbourg notu. *Mammadova ve Mammadov'un Azerbaycan'a karşı açtığı davada*, dosya no. 31618/18, Üçüncü Bölüm'e bağlı bir Daire, 24 Mart 2026 tarihinde, adresindeki 1. Protokolün 1. maddesinin ihlal edildiğine hükmetmiştir; bu davada başvuranların Bakü'deki dairesi, 2016 yılında, "acil onarım gerektiren hasar" görüşüne dayanarak, rızaları olmaksızın ve özel mülkiyetin zorla yıkılmasını yetkilendiren herhangi bir özel yasal prosedür olmaksızın yıkılmıştı: bu taşınmazların mahrumiyetinin yasal dayanağı yoktu. Mahkeme, toplam 126.000 avro maddi ve 3.000 avro manevi tazminat ödenmesine hükmetti. Bu dava, bir değerleme davası değil, yasalara uygunluk kararı

niteliğindedir ve yalnızca taşınmazlar üzerindeki mülkiyet mahrumiyeti bağlamında değerlendirilmektedir.

Azerbaycan, Avrupa Birliği üye devleti değildir; ancak Avrupa Konseyi üyesidir ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne taraf bir ülkedir. Tazminat miktarı, bu araştırmanın genelinde olduğu gibi, ulusal hukukun kapsamına girmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Azerbaycan talimatı, bu araştırmada alışılmadık derecede mekaniktir: piyasa değeri, bir değer görüşü değil, envanter tarihinden önceki üç aylık süre içinde yasal yarıçap dahilinde bulunan en yüksek üç noter tasdikli emsalin ortalamasıdır; alternatif restorasyon fiyatı ise, amortisman ve proje faydasının açıkça mal sahibinin lehine bırakılmıştır; bu iki ölçüt, yasal "daha yüksek olan" kuralı ile belirlenir. Dolayısıyla değerleme uzmanının yargısı, noter tasdikli işlemlerin seçimi ve emsalleri üzerine, 57. Maddenin gelecekteki kullanımla ilgili iki yönlü göz ardı hükmü üzerine, ve ayrı olarak raporlanabilir eklemeler — rahatsızlık, yüzde beş ila on arasında değişen zorluk ödemesi ve faiz — üzerinde yoğunlaşır; bunların hiçbiri değer rakamının içine dahil edilmez.

Doğrulama notu — Yukarıdaki hükümler, e-qanun.az sitesindeki Azerbaycan birleştirilmiş metninden okunmuştur (çerçeve numarası 19613; alıntılar kelimesi kelimesine aktarılmıştır); aynı portalda Anayasa (çerçeve numarası 897, Madde 29) ve Medeni Kanun (çerçeve 46944, Madde 157.9, 225.6, 340.1–340.2) ile aynı portal üzerinden incelenmiştir. 18 Mayıs 2026 tarihli 02/2026 sayılı birleştirme kararı, Yargıtay tarafından yayınlanan resmi PDF dosyasında (supremecourt.gov.az) okunmuştur. *Mammadova ve Mammadov* davası, HUDOC (001-249209 numaralı kayıt) üzerinden doğrulanmıştır. 28 Ekim 2025 tarihli uzmanlık notu, 17 Aralık 2025 tarihli davalı belirleme notu ve kadastro cildi istatistikleri, kapsam dışı oldukları için hariç tutulmuştur.

Kaynak — Azerbaijani, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Arazilerin devlet ihtiyaçları için alınmasına ilişkin Azerbaycan Cumhuriyeti Kanunu (No. 987-IIIQ, 20 Nisan 2010), birleştirilmiş metin, e-qanun.az, `https://e-qanun.az/framework/19613`

Strasbourg, gerekçesiz yerel değerleme konusunda. Azerbaycan, söz konusu döneme ait hiçbir yerel değerleme iç hukuk içtihadını yayınlamamaktadır; ancak Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 2025-26 yıllarında Bakü'de yaklaşık on beş yıkım davasında karar vermiştir ve bu kararlar bir bütün olarak, değerin nasıl belirlendiğine dair sürekli bir yargısal eleştiriyi oluşturmaktadır. Tekrarlanan kusur aynıdır: bir ulusal mahkeme, gerekçesini açıklamadan, mantıklı bir uzman raporu yerine —genellikle metrekare başına 1.500 AZN gibi bir rakam veya tek sayfalık bir devlet sicil görüşü— kullanmaktadır. *Islamzade* davasında, mahkeme tarafından belirlenen metrekare başına 6.107 AZN ve başvuranın 6.248 AZN'lik talebi, bir sayfalık 1.800–2.000'lik bir tek sayfalık beyanla geçiştirildi; *Mammadov* davasında ise ilk derece mahkemesinin verdiği 354.000 AZN'lik karar, temyizde metrekare başına 1.600 AZN üzerinden 107.360 AZN'ye indirildi; bunun dayandığı rapor belirtilmedi; *Aliyeva* davasında ise Mahkeme, metodolojisi belirtilmemiş olan 1.500–1.900 aralığındaki daha sonraki bir görüş yerine, 3.180 tutarındaki önceki mahkeme raporunu kendisi uygulamıştır.

***Niyal davasında* Bakü Temyiz Mahkemesi,** başvurucunun 4,3 milyon AZN tutarındaki raporunu "gerçek dışı" bularak metrekare başına 1.500 AZN tazminat hükmetti; Mahkeme bunu mantıksız buldu ve ardından adil tazminat aşamasında, mülkiyetin elinden alındığı tarihi değil Şubat 2008'i kapsayan ve rakamın nasıl hesaplandığını göstermeyen raporu dikkate almayı reddederek 50.000 avro tazminat hükmetmiştir. *Aliyev ve Diğerleri* davasında ise, bina için mahkeme tarafından belirlenen rakamı ve arsa için başvuruculların rakamını esas alanlar iç mahkemelerdi; Mahkeme, başvuruculların raporunun bir kısmını kabul edip diğer kısmını gerekçe göstermeden reddetmeleri

nedeniyle onları eleştirdi ve mülkiyetin elinden alındığı tarih olmadığı gerekçesiyle Ocak 2011 tarihli aynı raporu kendisi de geçersiz sayarak 75.000 avro tazminat hükmetti. *Abdullayeva* davasında ise Gence mahkemeleri, değerleme uzmanının "özel yetki belgesine" sahip olmaması nedeniyle özel raporları dikkate almamıştı — ki başvuranlar bu şartın 2007 yılında yürürlükten kaldırıldığını belirtmişlerdi; Mahkeme, mülkiyetin elinden alınmasının hukuka aykırı olduğuna hükmetti ve diğer delillerin yanı sıra başvurucuların ikinci bina hakkındaki raporunu da dikkate alarak 53.000 avro tazminat hükmetti. *Mammadova* davasında ise başvurucular, 26 Aralık 2007 tarihli 689 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ek yüzde yirmi tazminat talep ettiler: Bakü Temyiz Mahkemesi, bir konut inşaat kooperatifi tarafından gerçekleştirilen yıkımın devlet ihtiyaçları için yapılmadığını tespit etti ve Mahkeme, dayanılan hükümlerin devlet ihtiyaçları için kamulaştırma ile ilgili olması ve başvurucuların bunun konuyla ilgisini kanıtlayamamış olmaları nedeniyle ek talebi reddetti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, bir değerleme raporunun yargısal incelemeyi nasıl geçebileceği konusundaki en kapsamlı yetkili kaynak olup, tamamen olumsuz bir nitelik taşır — bir raporun reddedilmesine yol açan unsurların bir listesidir. Yanlış tarih, metodolojinin belirtilmemiş olması, yetkisiz yazar, dayanağı belirtilmemiş bir rakam. Bu bölümde başka hiçbir şeyi okumayacak bir değerleme uzmanı bile Azerbaycan davasına ilişkin bölümü okumalıdır, çünkü Strasbourg, bir raporun herhangi bir değere sahip olabilmesi için içermesi gereken asgari unsurları vaka bazında tek tek ortaya koymuştur.

Source — Tümüne Mahkeme'nin resmi veri tabanından ulaşılabilir: `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960` (*Mammadov*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845` (*Islamzade*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182` (*Aliyeva*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848` (*Firm Niyal*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849` (*Abdullayeva*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209` (*Mammadova*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077` (*Aliyev ve Diğerleri*). İki Gürcü davası bildirilmiş olup henüz karara bağlanmamıştır: *LTD Barisakho*, no. 54869/22 ve *LTD Narikala*, no. 32118/23.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Georgia — bir sigorta poliçesi piyasa değerinin kanıtı değildir. İdari Daire, 21 Mayıs 2025. Emlak vergisi matrahı için denetçi, mal sahibinin sigorta poliçesinde belirtilen değeri piyasa değeri olarak kabul etmişti. Karar hatalı bulundu: Taşınmaz, yirmi yıl süreyle okul amaçlı kullanım kısıtlamasına tabi olarak satın alınmıştı ve vergi mükellefi, bunun yerine yetkili bir uzmanın piyasa değeri raporunu sunmaya davet edilmişti. Sigorta bedeli ise farklı bir soruyu yanıtlar — yeniden inşa etmenin maliyeti nedir — ve kullanımı kısıtlayan bir kısıtlama, değeri de kısıtlar.

Doğrulama notu. Ermenistan, 2020 yılında yürürlüğe giren aşamalı geçiş planı kapsamında, 2026 yılından itibaren taşınmaz vergisini "piyasa değeri ile yakın kadastro değeri"nin tam tutarı üzerinden tahsil etmeye başlayacak; bu döneme ait herhangi bir yargı kararı bulunamadı. Azerbaycan'da ise vergi değerlemesi konusunda herhangi bir bilgi bulunamadı.

Source — *bs-98(2k-24)*, resmi metin (Gürcüce okunur): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Gürcistan — piyasa değerinin yüzde beşi, yine iptal edildi. 26 Mart 2026 tarihli 1/2/1901 sayılı Karar. Şikâyet kabul edilmedi, ancak Anayasa Mahkemesi, 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren zorla açık artırma — "ikinci tekrar müzayedede başlangıç fiyatı, değerleme belgesinde belirtilen piyasa değerinin *yüzde beşi* olacaktır" — çünkü bu hüküm, Mahkeme'nin 2019 yılında zaten iptal ettiği bir normu tekrar ediyordu. Gerekçede, hiçbir kuralın değerleme uzmanını geçiş dönemine ait üçüncü şahıs haklarını dikkate almaya mecbur etmediği ve bu tür yükümlülüklerin piyasa değerini düşürdüğü belirtilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Değerleme bedelinin yüzde beş oranında belirlenen yasal bir açık artırma taban fiyatı, bu konunun Panama'dan Şili'ye ve Portekiz'e kadar izlediği örüntünün en uç örneğidir — bir resmi rakamın rezerv işlevi görmesi. Gürcistan Anayasa Mahkemesi, aynı hükmü iki kez iptal etti ve ikinci kez, zaten geçersiz ilan edilmiş normlar için ayrılmış bir yetkiye başvurmak zorunda kaldı.

Gürcistan — ve denetimi kimin yapabileceğine ilişkin düzenleyici kurum. Ulusal Banka'nın Mart ve Haziran 2025 tarihli kararları, ticari bankalar için gayrimenkul değerleme talimatında değişiklik yaptı: bir yardımcı değerleme uzmanı, yalnızca 150.000 GEL'e kadar olan krediler için denetim yapabilir; bu limit Temmuz 2025'ten itibaren 200.000'e yükseltilmiştir; bu tutarın üzerindeki kredilerde ise sorumlu değerleme uzmanı şahsen denetim yapmalıdır; aksi takdirde taşınmaz yeniden değerlenmelidir. İlgili bir anayasa davasında Ulusal Banka, Mahkeme'ye amicus curiae sıfatıyla, denetime tabi kredi kuruluşlarının bireylere kredi verirken "gayrimenkul teminatlarını piyasa değerinin altında değerlendirdiğini" belirtti — bir düzenleyici kurum, kredi değerlemelerinin kasıtlı olarak ihtiyatlı yapıldığını kayıtlara geçirdi.

Azerbaycan — sahte bir işlemin göstergesi olarak piyasa fiyatının çok altında bir fiyat. 20 Haziran 2025 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında, "satış sözleşmesi kapsamında kredi olarak verilen tutar ile gayrimenkulün ortalama piyasa fiyatı arasındaki keskin farkın", kredi teminatını gizleyen sahte bir satışa işaret ettiği ve geri alım hükümlerinin ancak noter tasdiki ile geçerli olacağı belirtilmiştir. Yargıtay'ın Medeni ve Ticaret Dairesi, Mayıs 2026'da, "makul bir gerekçe olmaksızın gerçek piyasa değerinin kat kat altında bir fiyattan" yapılan bir satışın sahte bir işlem olduğunu gösteren bir gösterge olduğunu, ancak bunun tek başına yeterli olmadığını eklemiştir.

Source — Gürcistan Anayasa Mahkemesi, 1 Şubat 1901: `https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474`; Ulusal Banka kararları, yasama bülteni: `https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764`; Azerbaycan Anayasa Mahkemesi: `https://constcourt.gov.az/az/decision/1520`; Yargıtay heyetleri: `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Ermenistan — kayıt defterine işlenmemiş hiçbir rapor, rapor sayılmaz. Ekim 2025 ile Temmuz 2026 arasında değerleme faaliyetleri kanununa beş değişiklik kabul edildi ve sonuncusu en önemlisidir. HO-286-N sayılı Kanun, yasal bir "değerleme görevi" ve zorunlu bir çevrimiçi kayıt programı oluşturmaktadır: görev, sözleşmeden sonraki beş iş günü içinde sisteme girilmelidir; her gayrimenkul rapor girilir ve bir kimlik kodu verilir; vergi değerleme uzmanı verilerden sorumludur — ve *verileri girilmemiş bir rapor, değerleme raporu olarak hiçbir şekilde kullanılamaz.* Sertifikanın

askıya alınması, sisteme erişimi kısıtlar. Yasa henüz yürürlükte değildir: 18 Haziran 2026'da kabul edilmiş ve 10 Temmuz 2026'da resmi olarak yayımlanmış olup, yayım tarihinden bir yıl sonra, 11 Temmuz 2027'de yürürlüğe girecektir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, değerlemenin izlenebilirliğini sağlamak açısından bu konudaki en güçlü araçtır: değerleme uzmanının uyması gereken bir standart değil, ancak içinde bir kayıt bulunmayan bir sicil defteridir; bu durumda rapor geçersiz sayılır. Polonya'daki disiplin kuralları ve Hollanda'daki mahkeme ile karşılaştırıldığında, üçünün de izlenebilirlik konusunda aynı noktada birleştiği görülmektedir — Ermenistan ise Temmuz 2027'den itibaren bunu belgenin geçerliliği için bir koşul haline getirmektedir.

Doğrulama notu. Gürcistan'da hiçbir şey bulunamadı: 2025–26 yıllarına ait hiçbir değerleme uzmanları yasa metni veya düzenleyici kurum kararı, yasama gazetesi'nde yer almamaktadır ve değerlemeyle ilgili tek belgeler, yukarıdaki *"Kredilendirme"* başlığı altında rapor edilen bankacılık yönetmelikleridir. Azerbaycan'da da hiçbir şey bulunamadı.

Source — HO-286-N sayılı Kanun ve önceki dört değişiklik, resmi hukuk bilgi sistemi (Ermenice): `https://www.arlis.am/hy/acts/227815`; `https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Doğrulama notu. 2026 tarihli, birlikte yaşama sırasında edinilen taşınmazların bölünmesi ve ortak mülkiyet konularına ilişkin iki Gürcistan Yargıtay kararı tam metin olarak incelenmiştir; bu kararlardan hiçbirinde taşınmazların değerlemesine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Ermenistan'da veya Azerbaycan'da da bu konuda herhangi bir bulguya rastlanmamıştır.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Gürcistan — aynen bölünmenin imkânsız olduğu ve aksini gösteren hiçbir delil bulunmadığı. 8 Mayıs 2026. İki gayrimenkulün ortak mülkiyeti açık artırma yoluyla sona erdirilmiştir; zira mahkeme tarafından atanan bir bilirkişi, aynen bölünmenin imkânsız olduğunu tespit etmiş ve ortak mülk sahipleri de buna karşı herhangi bir delil sunamamıştır. İspat yükü, taşınmazın satılmasını değil bölünmesini isteyen tarafa aittir ve bu, bir argüman değil, ispat yükümlülüğüdür.

Source — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Gürcistan — davacının denetim raporuna göre yüzde otuz, 2.092.533 lari. 1 Nisan 2026. Bir ortağın limited şirketten ayrılması üzerine, yüzde otuzluk hissenin değeri, davacının denetim raporuna göre 2.092.533 GEL olarak belirlenmiştir; buna karşılık, davalıların sunduğu rakip raporda aynı hissenin değeri 810.230 GEL olarak belirtilmiştir; temyiz başvurusu kabul edilmedi. Kararda varlıklar şu şekilde belirtilmiştir: şirket, bir iş kurmak amacıyla Ocak 2013'te üç arsa satın almış ve aynı yılın ilerleyen aylarında dördüncüsünü satın almıştır. Karar, iki denetim raporu arasında yapılacak seçim üzerine dayanmaktadır ve bu raporlarda arsaların nasıl değerlendiğine dair herhangi bir açıklama yapılmamıştır.

Source — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Azerbaycan — ücret üzerinde anlaşmaya varılmamış durumlarda piyasa fiyatı. 7 Temmuz 2026 tarihli, iş sözleşmesi uyuşmazlıklarına ilişkin 10 sayılı Plenum Kararı, değerlemenin ne zaman gerekli olduğunu belirlemektedir. Ücretin kararlaştırıldığı durumlarda, piyasa fiyatı araştırması yapılmasına ve uzman atanmasına gerek yoktur. Kararlaştırılmadığı durumlarda ise, "olağan ücret", ifa anındaki ortalama piyasa fiyatı anlamına gelir ve mahkemeler delil toplar ve bir uzman atar. Müşterinin izinsiz olarak yararlandığı ek işler, haksız zenginleşme ilkesi kapsamında ortalama piyasa fiyatları üzerinden ödenir ve toplu ödeme sözleşmesinin feshi durumunda, ödeme tutarı işin tamamlanması için gereken maliyet üzerinden belirlenebilir.

Gürcistan — çürütülmemiş uzman raporu. 16 Şubat 2026. Bir dairede kanalizasyon kaynaklı hasar konusunda, temyiz mahkemesinin bağımsız bir uzman değerleme uzmanının raporuna dayanması onaylandı: bir uzman görüşü, delil türlerinden biridir ve karşı taraf bunu çürütememişti. Gürcistan'daki kamulaştırma yaklaşımının tam tersi — mahkemenin birbiriyle çelişen raporları değerlendirdiği durumlarda, itiraz edilmeyen tek bir rapor kararı belirler.

Source — Genel Kurul Kararı No. 10 (Azerbaycanca metin): `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf`; *as-1068-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu, Güney Kafkasya için temel bölümdür. Bu sayı kapsamında üç yasal çerçeve de birincil kaynaklarla karşılaştırılarak incelenmiştir; bir mahkeme kararının aktarıldığı yerlerde, kaynağının yanı sıra doğrulama konusundaki olası sınırlamalar da ilgili bölümde belirtilmiştir. Başka hiçbir Kafkasya yargı bölgesi incelenmemiştir: Gürcistan, Ermenistan ve Azerbaycan, bölgenin üç egemen devletidir ve yukarıda belirtildiği gibi Kuzey Kafkasya, Rusya'nın yetki alanına girmektedir.

Orta Doğu'da Son Dönemdeki & Kuzey Afrika'daki Mahkeme Kararları: Cezayir, Mısır, Irak, İsrail, Ürdün, Kuveyt, Fas, Umman, Katar, Suudi Arabistan, Tunus, Tü rkiye, Birleşik Arap Emirlikleri

AI tarafından Arapça, Türkçe, Fransizca ve İbranice'den İngilizceye çevrilmiştir

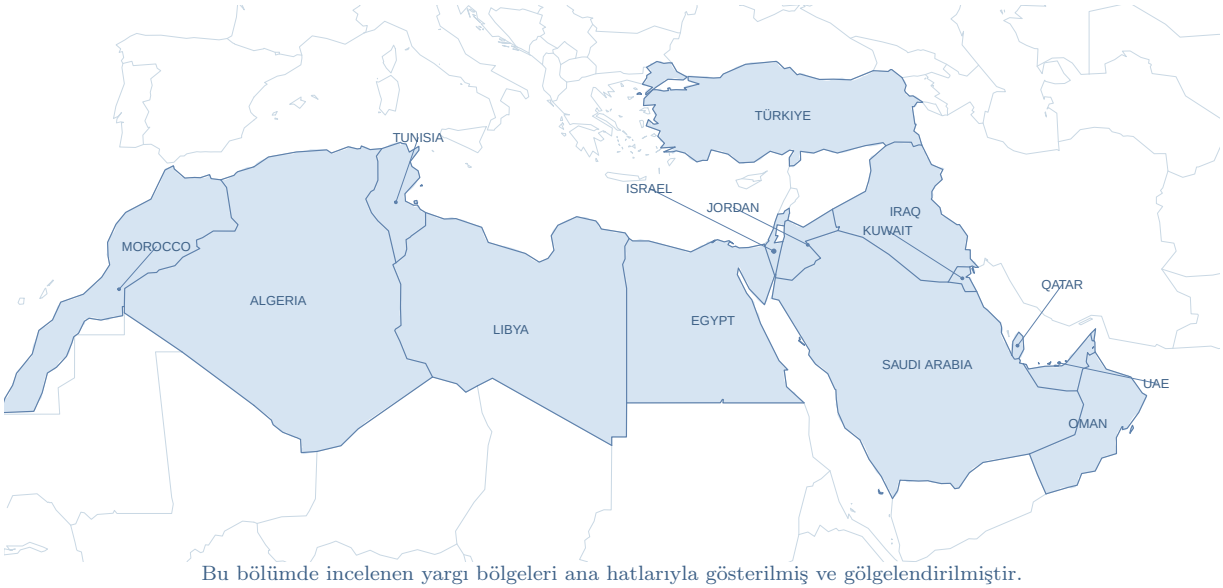
Çevrilen her bir öğe işaretlenmiş ve kullanıldığı yerde orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Son Dava Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/jphmet43

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölüm, Orta Doğu ve Kuzey Afrika'daki taşınmaz haklarının değerlemesine odaklanmaktadır: bölgedeki değerleme uygulamalarına ilişkin düzenlemeler, değerleme raporunun mahkemeler nezdindeki konumu, arazi sahipliğine uygulanan vergiler ve — takip eden sayfaların çoğunu kaplayan — zorunlu alım, kamulaştırma, devletin özel taşınmazları el koyması, ABD'de "eminent domain" (veya "condemnation") olarak adlandırılan süreç ve bunun karşılığında ödenecek tazminatın nasıl

belirlendiği. Ağırlıklandırma, bölgede neyin önemli olduğuna dair bir görüşten ziyade, bölgede yayınlananları yansıtmaktadır.

Bu, Orta Doğu ve Kuzey Afrika için *temel* bölüm olup, hem Batı Asya'daki hem de Kuzey Afrika'daki Arap devletlerini, ayrıca Türkiye'yi (ü) ve İsrail'i kapsamaktadır.

İsrail bir Arap devleti değildir ve önceki cümlede tanımlanan gruba dahil değildir. Burada ele alınmasının nedeni, alternatif seçeneğin — yani onu hiçbir gruba dahil etmemek ya da yasal kökeni temelinde bir gruba dahil etmek — daha kötü sonuçlar doğuracaktır ve 2025–26 yıllarında hangi mülkün değer biçileceğine ilişkin kararları, bu bölgenin bölümlerinde öne çıkan kamulaştırma sorunlarıyla doğrudan ilgilidir. Bir Arap devleti olan Irak da incelenmiştir ve böyle bir açıklamaya gerek yoktur.

Bölgenin sınırları hakkında bir açıklama: Zira bölüm, okuyucunun bunu kendisi çıkarsamasına bırakmaktansa, kendi tercihini belirtmeyi tercih etmektedir. Mısır iki kıtaya yayılmış bir ülkedir ve Fas tamamen Afrika'da yer almaktadır; katı bir coğrafi yorumla bakıldığında ikisi de "Orta Doğu" kapsamına girmez ve Fas, hiçbir yorumda nadiren bu bölgeye dahil edilir. Fas'ın ele alınmasının nedeni, bu bölümün düzenleme ilkesinin kıtasal sınırlar değil, hukuki ve dilsel sınırlar olmasıdır: Fas'taki yasalar Arapça olarak raporlanmaktadır ve bu bölümün ana konusunu oluşturan kamulaştırma-tazminat sorunları, bölgenin karşı karşıya olduğu sorunlar olarak açıkça görülmektedir. Mısır'a ait materyal, diğer yargı bölgeleri için yapılan Arapça araştırma sırasında tespit edilmiş ve kasıtlı olarak dahil edilmiştir; Mısır bölümündeki notta bu durum belirtilmiştir. Bu yargı bölgelerini Körfez ve Levant ile bir araya getirmek, kıtasal bir bölünmenin kesip atacağı karşılaştırmalar ortaya çıkarır. İncelenen Arap devletleri arasında medeni kanunlar ortak bir kökeni paylaşır; İsviçre kökenli Türkiye'nin medeni kanunu ise ayrı durmaktadır. Sahra Altı Afrika, bu sayının ayrı bir bölümünde ele alınmaktadır. Bu bölüm, 2026 yılının üçüncü çeyreğine kadar süren ve pratik önemi devam eden gelişmeleri ele almaktadır; sonraki bölümler ise üç aylık güncellemeler olacaktır.

İsrail. İsrail, aşağıda kamulaştırma ve vergilendirme başlıkları altında ele alınmaktadır. Editör tarafından sağlanan iki İsrail kararı daha — TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, Ulusal Ana Plan 38) kapsamında bir projenin iptali ile Satış ve Herzliya façade kararı — bu bölümün kapsamı hâlâ Arap devletleri ve Türkiye ile sınırlıyken bir kenara bırakılmıştır. Bu kararlar doğrulanmamıştır ve özetlenmeden sonraki bölüme aktarılmıştır.

Bu bölge, diğer araştırmalarda görülmeyen bir kaynak sorunu ortaya koymaktadır. İlgili yargı bölgelerinden birçoğu kararlarını sistematik olarak yayınlamamaktadır; yayınlandığı durumlarda ise bu yayınlar genellikle seçici, indekslenmemiş veya resmi atıf serisi olmaksızın yalnızca Arapça olarak erişilebilir durumdadır. Sonuç olarak, bu bölümde, yayınlanan *mevzuat* gelişmelerine ve Türkiye için bağlayıcı nitelikte olan ve tam metni yayınlanan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin uluslarüstü içtihatlarına, diğer bölümlere kıyasla daha fazla ağırlık verilmektedir.ürkiye

Birincil kaynaklar, Mahkeme'nin HUDOC veri tabanı (hudoc.echr.coe.int) ve Avrupa Konseyi'nin Kararların Yürürlüğe Konulması Dairesi'nin ürkiye; Suudi Arabistan Akredite Değerleme Uzmanları Kurumu'nun (Taqeem, taqeem.gov.sa); Birleşik Arap Emirlikleri'ndeki Dubai Arazi Dairesi ve Gayrimenkul Düzenleme Kurumu (RERA) ; ve ilgili devletlerin resmi gazeteleri — adresindeki gazete, kanunları ve kararnameleri ilan eden resmi devlet gazetesi olduğundan, buna yapılan atıf, orijinal metne yapılan bir atıftır. Bir konunun yalnızca ikincil kaynaklardan aktarıldığı durumlarda, bu açıkça belirtilmiştir.

Kaynak ve makine çevirisi. Bu derlemedeki bir karar veya belge İngilizce dışındaki bir dilde yazılmışsa, makine çevirisi yoluyla okunmuştur; bu durum, kullanım noktasında orijinal dildeki yayını ve buna ait bağlantıyı içeren bir **"Kaynak"** notu ile belirtilmiştir. Bunun iki nedeni vardır. Birincisi dürüstlük: bir yargı kararının makine çevirisi, kararın kendisi değildir ve bir önermeye güvenip güvenmeyeceğini değerlendiren okuyucu, bu önermenin bu sayfaya nasıl ulaştığını bilmelidir. İkincisi ise operasyonel bir nedendir. Bu Dergi, Arapça, Japonca, Korece ve Çince sürümleri de dahil olmak üzere çevrilmiş sürümler yayınlamaktadır. İngilizce metnimizi kaynağın yazıldığı dile geri çeviren bir çeviri sürümü, bir çeviriyi tersine çevirmek yerine iki çeviriyi bir araya getirecektir. Korunan bağlantı, her sürümün yetkili tek versiyon olan orijinalden çalışmasını sağlar.

Orijinal dilde çakışan bir metin bulunmamaktadır. Yukarıdaki uygulamanın bir sonucunun açıkça belirtilmesi gerekmektedir, zira bu durum, bu sayının çeviri baskılarının nasıl hazırlanması gerektiğini belirlemektedir.

Bu bölümün , başka bir dilde yazılmış bir karar hakkında söylediği her şey *, İngilizce olarak kaleme alınmış* kendi özetidir. Bu , mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değildir ve asla öyle sunulmamalıdır. Tecnik bir terim tırnak işaretleri içinde yer aldığında — "belirgin derecede yüksek", "uzmanların uzmanı" — orijinal terim, yanına kendi yazılış şekliyle veya transliterasyonla eklenir ve orijinal terim geçerlidir; İngilizce metin, kararın bir çevirisi değil, bir açıklamadır.

Bu ısrarın nedeni, belirli bir tehlikedir. Bu derginin iki sayısı, burada incelenen yargı bölgelerinin kararlarını verdiği dillerde yayınlanmaktadır: Arapça ve Türkçe. Eğer bu dillerden birinde bir baskı, bu İngilizce metnin o dile geri çevrilmesiyle üretilseydi, sonuç, orijinal kararın dilinde yazılmış, o kararı mahkemenin kendi sözleriyle değil, başka kelimelerle anlatan ikinci bir metin olurdu. Bir okuyucu, hangi metnin hukuki geçerliliğe sahip olduğunu ayırt edemezdi ve Dergi, bu kafa karışıklığını yaratmış olurdu.

Bu nedenle, burada incelenen dildeki basımlar bu bölümleri, bu şekilde sunulan *editoryal açıklamalar* olarak ele almalı ve mahkemenin kendi dilinin kullanılması istenen durumlarda orijinal metne yönlendiren **"Kaynak"** bağlantısını takip etmelidir. Asla olmaması gereken şey ise, kararın yazıldığı dilde kararın rakip bir versiyonunu ortaya çıkaran sessiz bir gidiş-dönüş işlemidir.

Bu derlemedeki hiçbir bilgiye, yalnızca İngilizce açıklamaya dayanarak güvenilmemelidir. Dava alıntıları ve kanun atıfları, uygulamada kullanılmadan veya başka bir yayında alıntılanmadan önce, orijinal dildeki resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Orta Doğu ve Kuzey Afrika, raporlama açısından özel bir sorun teşkil etmektedir: bu ülkelerin birçoğunda mahkeme kararları hiç yayınlanmamaktadır; dolayısıyla doğrulanabilen unsurlar, yasalar ve mahkemenin gerekçesinin dolaylı olarak aktarıldığı durumlarda, rakamlardan ziyade gerekçedir. Ülke incelemeleri bu başlık altında bir bütün olarak ele alınmakta olup, içtihat hukukunun bulunmaması, göz ardı edilmeyip eksiklik olarak rapor edilmektedir.

Türkiye — kamulaştırma ve Sözleşme

***de facto* kamulaştırmanın yapısal sorunu.** Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, kararında, Tü rkiye resmi kamulaştırma işlemleri olmaksızın araziye el konulması uygulaması — *de facto* kamulaştırma, ABD uygulamalarında ters kamulaştırma (düzenleyici veya zımni el koyma) olarak adlandırılan —, taşınmaz hakkını koruyan Sözleşme hükmü olan 1 Nolu Protokolün 1. Maddesi ile uyumsuz bir yapısal sorun teşkil etmektedir. *Sarıca and Dilaver v Turkey* (no. 11765/05, 27 Mayıs 2010) davasında Mahkeme, Sözleşme'nin 46. maddesine atıfta bulunarak, Tü rkiye'nin kamulaştırmayı daha az öngörülemez ve keyfi hale getirecek ve tazminatı güvence altına alacak genel önlemler alması gerektiğini belirtmiştir. Kararların Yürütülmesinden Sorumlu Dairesi bu yükümlülüğün yerine getirilmesini denetlemektedir; Bakanlar Komitesi kayıtlarına göre (HUDOC-EXEC), 1 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürütme süreci standart denetim kapsamında beklemede kalmıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Türkiye kamulaştırma davalarının iki özelliği, genel olarak değerleme uygulamaları açısından önemlidir. Birincisi, kamulaştırmanın gayri resmi olduğu durumlarda, kamulaştırma tarihi tartışmalı olduğunda ve değerleme tarihi (değerleme raporunun referans aldığı tarih) bu konudaki karara bağlıdır. İkincisi, Mahkeme'nin tazminat kararları, para biriminin değer kaybını ve kamulaştırma ile ödeme arasındaki gecikmeyi ayrı bir kalem olarak ele almaktadır; bu da, yüksek enflasyon ortamında, geçmiş bir tarihteki nominal piyasa değeri (piyasa değeri)nin gerçekte uğranılan zararın ölçüsü olmadığını hatırlatmaktadır.

Kamulaştırma niteliği taşımayan yeniden sınıflandırma. *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (karar), no. 13768/18 davasında, İkinci Bölüm Komitesi (Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Daire ve Büyük Daire'nin altında yer alan, üç yargıçtan oluşan bir heyet) başvuruyu kabul edilemez bulmuştur; karar 16 Aralık 2025 tarihinde kabul edilmiş ve 22 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir. Başvuru, vakfın arazisinin yeşil alan olarak yeniden sınıflandırılmasıyla ilgiliydi. Yetkililerin, tazminat karşılığında en fazla beş yıl içinde kamulaştırma yapma hakkına sahip olduğu iddiası, kararda, Strazburg Mahkemesi'nin kendi ratio'su (yani, bir kararın bağlayıcı ve kesin olan kısmı) olarak değil, Anayasa Mahkemesi'nin gerekçesinin bir gerekçe maddesi (§14) olarak yer almaktadır; bu, Strazburg Mahkemesi'nin kendi ratio'su — yani, bir kararın bağlayıcı ve kesin olan kısmı — değil, *obiter*'in geçiştirici bir notundan farklıdır. Yurtiçi dayanak, 2016 tarihli 6745 sayılı Kanun ile eklenen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Ek Madde 1'dir (mevzuat.gov.tr sitesinde doğrulanmamıştır).

Değerleme uzmanları için çıkarım. Mülkiyet hakkını devretmeden değeri düşüren imar sınıflandırması değişikliği, tazminat gerektiren kamulaştırma ile tazminat gerektirmeyen düzenlemeyi birbirinden ayırmanın klasik sorunudur. Değerleme uzmanının katkısı, yeniden sınıflandırmanın değer üzerindeki etkisini, beklenen kamulaştırmanın değer üzerindeki etkisinden ayrı olarak hesaplamaktır — bunlar farklı tarihlere sahip farklı miktarlardır ve bunların birbirine karıştırılması, tazminat talebini abartır.

Kaynak — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, 27 Mayıs 2010, HUDOC (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`.

Türkiye — ulusal mahkemeler

Yukarıdaki iki Strazburg davası, Türkiye'deki "ürkiye"yi dışarıdan ele almaktadır. Yargıtay (*Yargıtay*) — Fransız modelindeki medeni hukuk sistemlerinde, yargıtay, yalnızca hukuki hataları inceler,

olguları değil; bu unvan, aşağıdaki Birleşik Arap Birleşik Arap Emirlikleri, Mısır ve Kuveyt bölümlerinde de aynı anlamda kullanılmaktadır — ulusal cevapları sağlar ve iki soru konusunda, içtihadı, Sözleşme içtihadındaki herhangi bir şeyden daha doğrudan değerleme uzmanları için yararlıdır.

Kamulaştırma olmaksızın el koyma: değerleme tarihi ve karşılaştırmalı yöntem. *Kamulaştırmasız el atma* — kamulaştırma işlemleri olmaksızın bir kamu kurumunun özel araziyi işgal etmesi — *Sarıca and Dilaver* adresinde tespit edilen yapısal sorunun yurtiçi karşılığıdır. Beşinci Hukuk Dairesi, bu tür bir davada taşınmazın, kamu kurumunun zilyetliğe geçtiği tarih değil, *dava açıldığı tarih* itibarıyla değer biçilmesi gerektiğine hükmetmiştir. 3 Şubat 2021 tarihli bir kararda (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; Türk atıf biçiminde, HD, *Hukuk Dairesi'*dir, E. , *esas* (dava numarası) ve K. , *karar* (karar numarası) anlamına gelir) Daire, arazinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Kamulaştırma Kanunu No. 2942'nin 11. maddesinin (1) fıkrasının (g) bendi uyarınca, davanın açıldığı tarihte, ve belirlenen tutara dava açıldığı tarihten itibaren yasal faiz (*faiz*) uygulanacağına hükmetmiştir. Kamu alacaklarına uygulanacak en yüksek faiz oranının — Türkiye ğer art ı ş oran ı) — daha önceki bir değerleme tarihinde belirlenen tazminatın, aradan geçen süre içinde taşınmazın genel değer artışına göre güncellenmesi için kullanılan oran —'ı mülkiyet haklarının ihlali ve kararın iptal edilmesi için bir gerekçe olarak değerlendiren bireysel başvuru kararları; söz konusu kararlar bu döngüde incelenmemiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Değerleme tarihi kuralı, Strasbourg Mahkemesi'nin yalnızca adını koyabildiği soruna yönelik somut bir çözümdür. Bir makamın, kamulaştırma yapmadan yıllarca bir araziyi işgal ettiği durumlarda, arazinin ele geçirildiği tarihteki değerinin esas alınması, söz konusu enflasyondan yararlanma imkânını o makama sağlayacaktır — bu para birimi bağlamında ciddi bir meseledir. Başvuru tarihi itibarıyla değerleme yapılması ve faizin o tarihten itibaren hesaplanması, bu avantajı ortadan kaldırır. Nesnel değer artış oranı, iddia edilmek yerine gerekçelendirilmelidir; yukarıda belirtilen yoruma göre, açıklanmamış veya yetersiz bir oran, başlı başına bir şikayet gerekçesidir.

Kira belirleme (*kira tespiti*): tespit edildi, ancak onaylanmadı. Bir *kira tespiti* davasında mahkeme, yenilenmiş kira sözleşmesi için emsal kira bedellerini (*emsal kira*) referans alarak kira bedelini belirler. Üçüncü Hukuk 2026 yılında Üçüncü Medeni Dairesi'ne atfedilen iki karar, hukukçuların raporlarından tespit edilmiştir ancak resmi raporlarla henüz teyit edilmemiştir ve burada açıkça "doğrulanmamış" olarak kaydedilmiştir: taşınmazın satışı durumunda, peşin ödenen kira yeni malike geçer; ve yenilenen kira sözleşmesi piyasa kirası ile karşılaştırılarak değerlendirilebilir. Uzun süredir kiracı olanlara geleneksel olarak tanınan indirim — *eski kiracı indirimi* — konusunda sabit bir üst sınır bulunmamaktadır; yorumlara göre (doğrulanmamış), bu indirim genellikle yüzde on ila yirmi civarındadır ve yargı takdirine bağlıdır.

Doğrulama notu. Yukarıdaki el atma kararı, Daire'nin gerekçesini aktaran Türk hukukçuların yorumlarından alıntılanmıştır; bununla birlikte, bu alıntıya dayanılmadan önce resmi raporla karşılaştırılarak doğrulanmalıdır. Kira tespiti ile ilgili hususlar yalnızca hukukçuların raporlarından tespit edilmiştir ve henüz teyit edilmemiştir.

Kaynak — Turkish, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: kira tespiti ve kamulaştırmasız el atma içtihadı üzerine Türk hukukçuların yorumları, `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Anayasa Mahkemesi'nin reel değer garantisi hakkındaki kararı. Anayasa Mahkemesi'nin 2025–26 yıllarında verdiği dört karar, kamulaştırma bedelini doğrudan ele almaktadır ve bu kararlar bir arada, bu bölümdeki anayasal değerleme hukukunun en kapsamlı kaynaklarını oluşturmaktadır.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. Hürmet Alpay and others davasında (başvuru no. 2020/27651, Genel Kurul, 18 Eylül 2025, karar tarihi 16 Nisan 2026), Mahkeme, 13., 35 ve 46. maddelerin ihlal edildiğine hükmetmiştir; zira kültürel mülkiyet olarak kabul edilen taşınmazlar kamulaştırılmış ve 2863 sayılı Kanunun 15(1)(d) maddesi, değerleme uzmanının taşınmazın yaşı, nadirliği ve sanatsal değeri (*eskilik, enderlik ve sanatğeri*) dikkate almasını engellemiştir. Uzmanlar, ticari kullanım ve sanatsal değer açısından yüzde 150'lik nesnel bir değer artışı önermiş, ancak mahkemeler bunu dikkate almamıştı. Mahkeme, bu yasağın Anayasa'nın 46. maddesinde güvence altına alınan "gerçek karşılık" hakkını ihlal ettiğine hükmetmiştir. Değerleme sürecinden bir değer unsurunu hariç tutan bir yasa, gerçek değer garantisini sadece düzenlemekle kalmayıp, aslında ortadan kaldırmaktadır.

Registration before final payment. E.2025/190, K.2026/38 sayılı karar ile (Resmi Gazete, 21 Mayıs 2026, sayı 33260) Mahkeme, 2942 sayılı Kanunun §8. maddesindeki "Kayıt kararı nihaidir" ibaresini iptal etmiştir: gerçek değer kesin olarak belirlenmeden ve temyiz yoluyla ödenmeden önce taşınmazın idare adına kayıt edilmesi, 13., 35. ve 46. maddeleri ihlal etmektedir. İptal kararı dokuz ay sonra yürürlüğe girecektir. Aynı sorun daha önce bir bireysel başvuruda da tespit edilmişti, *Muammer Bulut* (2020/9066, Genel Kurul, 21 Kasım 2024, 4 Ağustos 2025 tarihinde açıklanmıştır), bu davada tazminat tutarı, Yargıtay'ın *kamulaştırılmamış kalan* kısım üzerinde bulunan yapıların da hesaplamaya dahil edilmesini talep etmesinin ardından 526.358,40 TL'ye yükseltilmiştir.

Sitting on land without expropriating it. Mahkeme, 16 Ocak 2025 tarihli E.2024/135 sayılı kararıyla, §'in 1. maddesine eklenen cezayı iptal etmiştir; bu madde, idareye, kamu hizmeti için imar planına alınan araziyi kamulaştırmadan bırakma imkanı verirken, kısıtlamanın yükünü mal sahibine yüklemekteydi — bu durum, *Sarıca and Dilaver* davasında tespit edilen *fiili* kamulaştırma sorununun yasal biçimidir. 8 Ekim 2025 tarihinde Mahkeme, Medeni Usul Kanunu'nun 362. Maddesi§1(a) fıkrasını, kamulaştırma-tazminat davalarında hukuki meselelere ilişkin temyiz başvurularını engellediği ölçüde iptal etmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. " *Hürmet Alpay*" davası, "ürkiye" davasının ötesine taşınması gereken bir içtihattır. Bir kanun, taşınmazın bir nitelğinin — yaşı, nadirliği, sanatsal kalitesi — göz ardı edilmesini emrettiği durumlarda, ortaya çıkan rakam gerçek değerin yasal bir değerlendirmesi değil, eksik bir değerlendirmedir ve bu tür bir talimat altında çalışan değerleme uzmanı, nelerin hariç tutulduğunu ve kimin kimin talimatıyla. Bu ilke genel geçerlidir: bir tazminat kanunu, piyasanın bedel ödediği bir nitelik — kültürel miras, nadirlik, manzara — hariç tutarsa, bu hariç tutma anayasal bir sorundur ve sadece bir değerleme geleneği değildir. *Muammer Bulut* kalan kısmı ekler: kamulaştırılmayan aradaki araziler üzerindeki yapılar tazminat kapsamına dahil edildi; bu, *Tudor Creek* davasında rapor edilen ve Sahra Altı Afrika bölümünde yer alan davası, Kenya'da tam tersi yönden aynı sonuca ulaşmaktadır. Kayıt davaları ise sırayı belirlemektedir — önce değer belirlenir ve ödenir, sonra mülkiyet devredilir — bu da iptal edilen metnin izin verdiği sıranın tam tersidir.

Doğrulama notu. Mahkemenin 2022 yılında 221 sayılı Kanunu iptal etmesinin ardından 2026 yılında yürürlüğe giren 2942 sayılı Kanunun Geçici 20. Maddesinin, 8 Ekim 1956 tarihinden önce yapılan *fiili* kamu tahsislerini raporladığı kamulaştırma tarihi itibarıyla kamulaştırılmış saydığı ve beklemede olan davalara da uygulanacağı bildirilmektedir; bu, oldukça önemli bir değerleme tarihi kuralıdır ve burada yalnızca yorumlara dayanmaktadır. AYM basın bültenleri, bu materyalin okunabilir kısmını oluşturmaktadır: numaralı ilk derece kamulaştırma dosyaları ve Yargıtay tam metinleri UYAP'ın

arkasında yer almakta olup bunlara ulaşılamamıştır.

Kaynaklar — Anayasa Mahkemesi basın bültenleri (resmi, İngilizce ve Türkçe olarak okunabilir): *Hürmet Alpay*, https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/; *Muammer Bulut*, https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/; E.2024/135, https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/; 2025 içtihat özeti, https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/; E.2025/190 yorum (İngilizce): https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law; geçici Madde 20 yorumu: https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — iki yöntem uygulanmıştır. Beşinci Dairenin 2025–26 tarihli kararları, kanunla belirlenen yöntem ayrımının işlediğini göstermektedir. Tarım arazileri için (Madde 11(1)(f)) gelir yöntemi geçerlidir: E. 2025/1626 davasında sıfır ve tarım müdürlüğünün belirlediği oranlar ve binalar için resmi birim fiyatlardan amortisman düşülerek hesaplama yapılmıştır. İnşaat arazileri için (Madde 11(1)(g)) karşılaştırma yöntemi geçerlidir: E. 2025/17115 sayılı davada, oda daha önce 12.550, 11.710, 11.700 ve 10.000 TL'lik rakamlar içeren raporları, *aynı değerleme tarihi için* ikna edici olmadığı ve bir kararın dayanağı olarak uygun olmadığı gerekçesiyle geri göndermişti — tek bir heyetten, tek bir tarihte verilen dört rakam ve aradaki fark, kararın bozulmasının nedeniydi.

Ve ödülü yutan ücret: *Hasan Durmuş* . 23 Ocak 2025. Hazine'ye orman olarak yeniden tescil edilen arazi için tazminat, 38.521,12 TL olarak belirlendi — bu tutar, mülkiyet hakkı iptal kararının kesinleştiği tarihteki değerdir ve ilk uzman tahmininde belirtilen 120.976,52 TL'den düşürülmüştür — ve mal sahibinden, tazminat tutarının yüzde 29,55'i olan 11.383,43 TL tutarında avukatlık ücreti tahsil edildi. Anayasa Mahkemesi, tazminatın neredeyse üçte birini oluşturan masrafların taşınmazın gerçek değerini azalttığı gerekçesiyle ihlal kararı verdi.

Source — *Hasan Durmuş*, Anayasa Mahkemesi basın açıklaması (Türkçe olarak okuyun): https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 ve E. 2025/17115, tam metinler ticari bir ayna sitesinde (Türkçe): https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2 ve https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437.

Birleşik Arap Emirlikleri — mahkemenin uzman delillerini değerlendirme yükümlülüğü

Dubai Yargıtayı, Mayıs 2026 — otel dairesi mi yoksa konut birimi mi? Bir Dubailand birimi, bir Dubai inşaat şirketi tarafından Ekim 2013'te, "otel dairesi" olarak tanımlanan şartlarla, yaklaşık 3,13 milyon AED (AED, Birleşik Arap Emirlikleri dirhemi) fiyatına satıldı; hizmet ve bakım ücretleri de dahil olmak üzere alıcı toplamda yaklaşık 4,69 milyon AED ödedi. Teslimat sırasında birim konut olarak sınıflandırıldı. Alıcı, AED 1,55 milyon tutarındaki meblağı geri almak için dava açtı — bu rakam Gulf News'e aittir — ancak temyizde davayı kaybetti. Bildirildiği üzere, Yargıtay bu kararı bozdu ve davayı geri gönderdi; mahkemenin bir uzman raporuna dayanma hakkı olmasına

rağmen, itirazların sonucu etkileyebileceği durumlarda söz konusu rapora yönelik ciddi itirazları ele alması gerektiğini belirtmiştir; temyiz mahkemesi, orijinal uzman bulguları ile ek rapor arasındaki tutarsızlıklar konusunda alıcının iddialarını incelemekte ihmalkar davranmıştı. Müteahhide, dava masraflarının yanı sıra 2,000 AED ödemeye hükmedildi. Raporda herhangi bir dava numarası yayınlanmamıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, değerleme uzmanının kendi ürününün niteliğine ilişkin bir karardır. Bundan iki sonuç çıkar. Birincisi, bir uzman raporu kendi başına kanıt niteliği taşımaz: raporu, gerekçeli bir itirazla ele almadan kabul eden bir mahkeme, temyizde düzeltilecek bir hata işler; bu nedenle rapor, ilk bakışta itiraza dayanabilecek nitelikte olmalıdır. İkincisi ise ek raporlarla ilgilidir. Bir uzmanın ek bir rapor yayınladığı durumlarda, ilk rapordan herhangi bir sapma, yargılama sürecinde tartışmalı bir konu haline gelir ve revizyonu açıklamadan bir rakamı revize eden uzman, karşı tarafa en güçlü argümanı sunmuş olur. Bu ikisini uzlaştırmak işin bir parçasıdır, sonradan akla gelen bir şey değildir.

Bu konudaki temel ihtilaf, bir mülkün sınıflandırılmasının —otel, hizmetli konut, konut— yasal bir mesele olmaktan önce bir değerleme meselesi olduğunu da hatırlatmaktadır; zira bu sınıflandırma, izin verilen kullanımı, işletme yapısını ve alıcı kitlesini, dolayısıyla da değeri belirlemektedir.

Kaynak — *Gulf News*, 25 Mayıs 2026, "Dubai'li alıcı, 4,6 milyon dirhemlik otel dairesi anlaşmazlığında yeni duruşma hakkı kazandı" (Dh, dirhem, gazetenin para birimini ifade etme şekli); İngilizce olarak okuyun: `https://gulfnews.com` (makale URL'si basın sırasında kaydedilmedi).

Umman — yeni bir kamulaştırma kanunu

71/2023 sayılı Kraliyet Kararnamesi, Kamu Yararı Adına Kamulaştırma Kanunu. Umman, 2023 yılında bir Kraliyet Kararnamesi ile kamulaştırma çerçevesini yenilemiştir. Yürürlükteki ilkeler şöyledir: Kamu yararı dışında ve Kanun uyarınca belirlenen *adil tazminat* ödenmedikçe hiçbir taşınmaz kamulaştırılamaz veya geçici olarak el konulamaz; ayrıca, acil bir durumda Bakanın geçici el koyma emri vermesi halinde, Bakanlık, ilgili kişilere taşınmazın kullanımından mahrum kaldıkları süre için tazminat ödemek zorundadır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Mülkiyetten mahrum kalınan süre için ayrı bir tazminat kalemi, menfaat hükümüdür. Bu, belirli bir süre boyunca *kullanım* değerine ilişkin bir rakamın — kira veya kullanım değeri — alınmış menfaatin sermaye değerinden ayrı olarak hesaplanmasını gerektirir ve bu iki unsur, farklı rakamlar üreten farklı talimatlardır. Bir Umman geçici el koyma davasında görevlendirilen bir değerleme uzmanı, çalışmaya başlamadan önce hangisinin talep edildiğini belirlemelidir.

Bu giriş, kısmen bir varsayımı düzeltmek amacıyla eklenmiştir. Bakanlığın İngilizce kaynaklardan yola çıkarak oluşturduğu önceki çalışma görüşü, Umman'da araştırmaya değer herhangi bir materyalin bulunmadığı yönündeydi. Yukarıdaki kanun, tek bir Arapça sorguda tespit edilmiştir. Eksiklik, aramada idi; yargı alanında değil.

Kaynak — Arabic, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Qanoon.om, 71/2023 sayılı Kraliyet Kararnamesi (qanoon.om, bunun resmi bir kaynak olmadığını belirtmekte ve okuyucuları Resmi Gazete'ye yönlendirmektedir),
`https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Ürdün — değerlendirmeye itiraz ve uzmanlar

Mülk sahibinin itirazı, uzmanların da katılımıyla mahkemeye taşınır. 2026 Ağustos ayında bir potas şirketi ve bir demiryolu için yapılan kamulaştırma işlemleriyle ilgili olarak raporlandığı üzere, tazminat değerlendirmesinden memnun olmayan bir arazi sahibi, İlk Derece Mahkemesi nezdinde itirazda bulunabilir; bu mahkeme, arazi ile üzerinde bulunan mahsulleri, binaları ve sabit tesisleri değerlemek üzere gayrimenkul uzmanları atayabilir. Aynı raporda, tazminatın idari bir fiyat değil, arazinin gerçek değerine göre belirlenmesi gerektiği, "yasal dörtte bir" (*al-rubʿ al-qānūnī*) kesintisinin yapılmadığı ve alternatif olarak aynı bölgedeki emsal tarım arazileriyle takas teklif edildiği belirtilmektedir. Mahkeme tarafından atanan bir uzmanın görüşünün mahkemeyi bağlayıcı olmadığına dair önerme ve duruşma hakiminin "uzmanların uzmanı" olduğu formülü (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*), bu bölgedeki uygulamalar hakkında sıklıkla dile getirilir; ancak kaynak metinde geçmemektedir ve burada kaynak gösterilmemiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İtiraz üzerine atanan uzman, dört unsuru değerlendirir — arazi, mahsul, binalar ve sabit tesisler — ve rapor bu unsurları ayrı tutmalıdır; zira her biri ayrı ayrı itiraz edilebilir. Bir rakamı, buna ulaşılan mantığı açıklamadan belirten bir rapor, mahkemeye kabul edilebilecek hiçbir dayanak sunmaz.

Doğrulama notu. Bu giriş tek bir haber raporuna dayanmaktadır. 2019 tarihli 13 sayılı Gayrimenkul Kanunu incelenmemiştir; dolayısıyla kanunun hiçbir maddesi alıntılanmamıştır ve 2025–26 yıllarına ait hiçbir Ürdün kararı doğrulanmamıştır.

Kaynak — Arabic, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kamulaştırma sonucu oluşan araziler için tazminatla ilgili Ürdün raporları, `https://nesan.net/?id=356650`

Mısır — değerlendirme tarihi ve gecikme bedeli

Yargıtay: Kamulaştırma tazminat kararının üç bölümü. Aşağıda rapor edilen karar, Yargıtay'ın her biri kendi tarihine sahip üç ayrı bölüm üzerinden çalıştığını göstermektedir. Tazminat, taşınmazın *kamulaştırıldığı tarihteki* gerçek değerine eşit olmalıdır. Kullanım kaybı ayrı bir tazminat kalemidir: söz konusu davada bu süre, mülkün el konulduğu tarih olan 29 Mayıs 2009'dan, mahkeme uzmanının raporunu sunduğu tarihe kadar sürmüştür. Yüzde dört oranındaki yasal faiz, nihai karar tarihinden tam ödeme tarihine kadar hesaplanır.

2 Nisan 2026 tarihli sevk, Haziran 2026'da karara bağlanmıştır: talep zamanaşımına uğramamıştır. 2 Nisan 2026 tarihli oturumda Yargıtay, uygun usul izlenmeden yapılan kamulaştırma nedeniyle tazminat talebinin niteliği konusunda iki yetki alanı arasında ortaya çıkan bir çelişkiyi, Medeni, Ticaret ve Kişisel Durum Konuları Genel Kurulu'na sevk etti; bu sevk, usulüne uygun olmayan kamulaştırma nedeniyle tazminat talebinin niteliğine ilişkin iki farklı içtihat çizgisi arasındaki çelişkiyi konu alıyordu. Bir içtihat çizgisi, talebin zaman aşımına uğradığını — yani, medeni hukuk zaman aşımı süresi kapsamında zaman aşımına uğradığını savunuyordu; Buradaki "zaman aşımına uğramak" ifadesi, zaman aşımına uğramak anlamına gelir, zorunlu olmak anlamına gelmez — Medeni Kanun'un 374. maddesi uyarınca on beş yıl içinde devletin, zaman aşımı yoluyla taşınmazı elde edebilmesi (kazanım zaman aşımı, medeni hukukta aleyhine zilyetliğin karşılığı); diğeri ise bunu, mülkiyet hakkından kaynaklanan ve dolayısıyla ne kadar uzun sürerse sürsün zamanaşımıyla ortadan kalkmayan bir hak talebi (*daʿwā istiḥqāq*, Latin harfleriyle: da'wa istihqaq) olarak nitelendirmiştir . Savcılık görüşü ikinci görüşü desteklemiştir. 17 Haziran Genel Kurul, 95. adli yılın 32277 numaralı temyiz davasında, çatışmayı ikinci görüş lehine karara bağladı: usulüne

uygun olmayan kamulaştırma nedeniyle tazminat talebi, mülkiyete dayanan bir hak talebidir ve zamanaşımına uğramaz. Söz konusu dava, 2004 tarihli 2048 sayılı Kararname ve Mansoura-Gamasa yol projesinden kaynaklanmıştır; karar, taşınmaz için 814,500 EGP (Mısır lirası), 29 Mayıs tarihinden raporun sunulmasına kadar olan süre için kullanım kaybı bedeli olarak 45.438,54 Mısır punduna ve nihai karar tarihinden ödeme tarihine kadar yüzde dört oranında yasal faiz tahakkuk ettirilmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Talimat iki yönlüdür. Değerleme uzmanından, kamulaştırma tarihindeki sermaye değeri — burada, karar tarihinden on yedi yıl önce — ve ayrıca, mahkemenin belirlediği süre boyunca mal sahibinin mahrum kaldığı kullanım değeri talep edilmektedir. Bunlar iki ayrı işlemdir: geriye dönük bir sermaye değerlemesi ve cari kullanım veya kira değerlemesi; ve sadece ilkine cevap veren bir rapor, sorunun sadece yarısını cevaplamış olur. Karar sonrası gecikme, yeniden değerlemeyle değil, faizle telafi edilir.

Savcılığın talep ettiği şekilde sevk meselesinin çözülmesiyle birlikte, değerleme uygulamaları açısından pratikteki sonuç oldukça önemlidir; zira zamanaşımına uğramayan bir hak talebi, çok uzak geçmişte gerçekleşen bir kamulaştırma nedeniyle dava edilebilecek bir talebidir. Çok uzun dönemlere ilişkin geriye dönük değerleme, buna eşlik eden delil toplama zorluklarıyla birlikte, istisnai bir talimat olmaktan çıkıp yordam haline gelmektedir.

Not: Mısır, başlangıçta bu bölüm için belirlenen kapsamın içinde yer almıyordu. Mısır'a ilişkin materyal, başka yargı bölgeleri için yapılan Arapça bir arama sırasında tespit edildi ve bölüm, bunu kapsam belirlemeyle ilgili teknik bir ayrıntı nedeniyle gizlemekten ziyade raporlamanın daha yararlı olacağına karar vererek kasıtlı olarak dahil etti. Mısır'a ilişkin başka bir kapsam çalışması yapılmamıştır.

Kaynak — Arabic, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Mısır hukuk literatüründe Yargıtay'ın kamulaştırma ilkelerine ilişkin raporlar, `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Zaman aşımına uğramaz ve peşin olarak ödenir. Yargıtay Genel Kurulu, yukarıda özetlenen kararda (95. adli yıl, 32277 sayılı temyiz, 17 Haziran ve 18 Haziran 2026 tarihinde bildirilen 32277 numaralı temyiz davası), kamulaştırma tazminatı talebinin bir mülkiyet hakkı talebi olduğunu ve zaman aşımıyla asla ortadan kalkmayacağını, tazminatın kamulaştırma tarihindeki taşınmazın gerçek değerine eşit olması gerektiğini ve peşin olarak ödenmesi gerektiğini belirtmiştir. 93. yargı yılına ait 35856 numaralı temyiz davası, 27 Ocak 2026 tarihinde karara bağlanmış olup, aynı tarih kuralını belirlemektedir — kamulaştırma kararnamesi — ve 18 Eylül 2025 tarihinde karara bağlanan 91 yılına ait 1226 numaralı temyiz kararı, Mahkeme tarafından "kamulaştırma tazminatı: tazminatın değerlendirilmesi: değerlendirme kriterleri" başlığı altında Mahkeme tarafından endekslenmiştir; ayrıca hukuk hatası ve faizin işlemeye başladığı tarih ile ilgili başlıklar da bulunmaktadır. *Not*: Yargıtay'ın karar metinlerinin tamamına erişim abonelik gerektirir; 1226 sayılı temyiz davası için Mahkeme'nin kendi sitesinde sadece başlıklar okunabilmekte, karar metni okunamamaktadır; 2026 tarihli iki karar ise Arapça hukuk raporlarından alınmıştır.

Source — Temyiz davası 1226/91, Yargıtay kayıt numarası (Farsça olarak okunur): `https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/`; temyiz davası 32277/95, Farsça basın: `https://nabd.com/s/174099499-318d65/`; temyiz davası 35856/93: `https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html`.

Kuveyt — yasal düzenleme

Kamu yararı için kamulaştırma ve geçici el koymaya ilişkin 1964 tarihli 33 sayılı Kanun Hükmünde Kararname. 1964 tarihli ve 33 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, değiştirilmiş

haliyle (2006 tarihli ve 2 sayılı Kanun dahil), kamu yararı için kamulaştırma ve geçici el koyma işlemlerini düzenler. Yorumlara göre — söz konusu tedbir ve madde numarası resmi metinle karşılaştırılarak doğrulanmamıştır — tazminat, kamulaştırma anındaki taşınmazın gerçek piyasa değeri üzerinden, taşınmazın konumu, niteliği ve kullanım şekli veya yapılan yatırım dikkate alınarak adil ve hakkaniyetli bir şekilde belirlenmelidir. Uygulayıcı yorumunda, kamulaştırma tazminat taleplerinin Kuveyt idari davaları arasında en karmaşık olanlardan biri olduğu, idare hukuku meselelerini zarar değerlendirmesiyle birleştirdiği ve mahkemenin genellikle teknik uzman raporları talep edeceği belirtilmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Raporda belirtildiği üzere, Kuveyt'in uyguladığı yöntem geleneksel yöntemdir — devralma tarihindeki piyasa değeri. Bir değerleme uzmanı, değerleme tarihi konusundaki varsayımını bir yargı bölgesinden diğerine aktaramaz ve tarihin seçimi genellikle değerlemeyle ilgili diğer tüm konuların toplamından daha büyük önem taşır.

Doğrulama notu. Bu bölüm için Kuveyt Yargıtayı'nın herhangi bir özel kararı doğrulanmamıştır. Yukarıdaki açıklama bir hukukçunun yorumudur; yasal düzenlemenin kendisi resmi metinle karşılaştırılarak doğrulanmamıştır.

Kaynak — Kuveyt Belediyesi, Kamulaştırma Kamu Yararı Dairesi, 1964 tarihli 33 sayılı Kanun ve bu kanunun 2006 tarihli 2 sayılı Kanunla yapılan değişikliğine ilişkin tarihsel not (resmi, İngilizce okunmalıdır): `https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution`. Ölçüyü belirleyen madde, resmi Arapça metinle karşılaştırılarak henüz doğrulanmamıştır.

Araziyi boş tutmaya ilişkin ücret. Kasım 2025'te Anayasa Mahkemesi, 2023 tarihli 126 sayılı Kanuna yönelik itirazları reddetti ve 2026'dan itibaren geçerli olmak üzere, 1.500 metrekareyi aşan imarsız özel konut arsalarına uygulanan ve her yıl artan yıllık ücreti yürürlükte bıraktı. 2025 yılının Haziran ayında, aynı mahkeme, emlak aracılık sözleşmelerine ilişkin 2023 tarihli 25 sayılı Kanun'u onayı vermiştir; bu kanuna göre, tescili önlemek için kullanılan geri alınamaz aracılık sözleşmesi, yasal süre içinde düzenlenlileştirilmediği takdirde nihai satış olarak değerlendirilebilir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Her iki karar da tazminatı kesinleştirmemektedir, ancak boş arsa vergisi, imara açılmamış arazilerin elde tutma maliyetini doğrudan etkilemekte ve dolayısıyla bir Kuveytli değerleme uzmanının, artık değer veya imar değerlemesinde makul elde tutma süresi olarak değerlendirebileceği süreyi de etkilemektedir. Her yıl artan bir ücret, arazinin en iyi kullanım amacını beklerken hiçbir maliyet olmaksızın süresiz olarak elde tutulabileceği varsayımına karşı bir argüman teşkil eder.

Tapu belgesi ve bunu kimlerin tamamlayabileceği. Kuveyt mahkemelerinin 2025–26 yıllarında verdiği kararlar, ulaşılabilir bir şekilde, tapu işlemlerine ilişkindir ve dört karar kısaca kaydedilmiştir; zira her biri, bir değerleme uzmanının değerlemesini yapacağı menfaati belirlemektedir. Temyiz Mahkemesi, Mayıs 2026: Bir Kamu Konut Refah Kurumu arsasının ortak tahsis edileni, kocasının reddetmesi üzerine onun imzası olmadan tapuyu alıp tescili tamamlayabilir. Temyiz Mahkemesi, Ağustos 2026: Evlilik süresince 50/50 oranında evlilik sırasında düzenlenmiş bir konut tapusu, sonraki boşanma ve eski eşin vatandaşlığının geri alınmasından sonra da geçerliliğini korur — tapu, statü değişikliği nedeniyle yeniden düzenlenmez. İlk Derece Mahkemesi, Nisan 2026: Kayıtlı olmayan geleneksel (*urfi*) bir daire satışı, satıcıyı tescil yaptırmaya mecbur kılar. Ve Mart 2026'da aynı mahkeme, şirketin mülkiyet hakkını hiçbir zaman devretmediği bir ön satış sözleşmesini iptal ederek, KD 75.000 (KD, Kuveyt dinarı) tutarındaki bedelin iade edilmesine ve 2.000 KD tutarında manevi tazminat ödenmesine hükmetti.

Doğrulama notu. Kuveyt, Nijerya hukuk raporlarına emsal olan halka açık bir içtihat veritabanı yayınlamamaktadır ve Yargıtay'ın tam metinleri abonelik hizmetlerinin arkasında yer almaktadır; yukarıdaki dört karar, içtihat metinlerine değil, basın haberlerine dayanmaktadır. Söz konusu dönem için Kuveyt'te kamulaştırma tazminatı tutarlarına ilişkin açık kaynaklarda herhangi bir bilgi bulunamadığından, yukarıda belirtilen yasal düzenleme herhangi bir belirlenmiş rakamla desteklenmemektedir. Sahte dağ evi satışlarına ilişkin ceza davaları bu birimin konusu dışındadır ve ele alınmamıştır.

Kaynaklar — 2023 tarihli 126 sayılı Kanun, anayasal itiraz reddedildi (Arapça olarak okuyun): `https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369`; 2023 tarihli 25 sayılı Kanun onandı (İngilizce olarak okuyun), *Times Kuwait*: `https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/`; ortak mülkiyet tapusu: `https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/`; tapu boşanma sonrası da geçerliliğini korur: `https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f`; *urfi* satış satıcıyı bağlar: `https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/`; manevi tazminat ile birlikte geri ödeme: `https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/`.

Fas — uzmanın bulguları ve komitenin önerisi

Marakeş İdari Temyiz Mahkemesi (Cour d'appel administrative de Marrakech), 11 Şubat 2009 tarihli 61 numaralı karar. Bu kararda mahkeme, kamulaştırma tazminatının nasıl belirlendiğini ve mahkeme tarafından atanan bilirkişinin ne kadar ağırlık taşıdığını ele almıştır. Yargısal uzmanlık,'da merkezi bir öneme sahiptir: mahkeme, önerilen tazminatın dayandığı temellerin sağlamlığından emin olduğu durumlarda, bilirkişinin bulgularını benimseyebilir. Ancak bunu yapmakla yükümlü değildir ve takdir yetkisini elinde tutar. Daha pratik bir sonuç olarak, idari kamulaştırma komitesi tarafından hazırlanan değerlemeler, mülksüzleştirilen tarafın bunları açıkça kabul etmediği sürece mahkemeyi bağlamayan *sadece öneriler* (*mujarrad iqtirahat*) niteliğindedir.

Olgular ışığında, idarenin tahmini 4,431 dirhemdi. Mahkeme, uzmanın 94,950 dirhem tutarındaki rakamının kabul edilmesini onayladı — 633 metrekare büyüklüğündeki parsel için metrekare başına 150 dirhem — mahkeme, bilirkişinin arazinin niteliğini, tarım ve otlak olarak kullanılan kayalık zemini uygun şekilde dikkate aldığını ve araziyi davanın açıldığı tarih olan, 10 Ekim 2005 itibarıyla değerlendirdiğini kabul etmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki nokta: biri yerel, diğeri emsal. Yerel olarak, komitenin değerlemesinin bir karar değil, bir öneri niteliğinde olması, mülkünden mahrum kalan mal sahibinin kendi uzman kanıtının, belirlenmiş bir rakama yanıt vermek yerine, kabul edilmemiş bir rakamla rekabet ettiği anlamına gelir; bu da ilk bakışta göründüğünden çok daha güçlü bir konumdur. Karşılaştırmalı olarak, mahkemenin uzmanın rakamını kabul etmesinin gerekçesi dikkat çekicidir: mahkeme, bu rakamı, temelini oluşturan unsurları — arazinin niteliği ve değerleme tarihi — görebildiği ve onaylayabildiği için kabul etmiştir. Bu temellerin açıklanmadığı bir rakam, mahkemeye ikna edici hiçbir dayanak sunmazdı.

Kaynak — Arabic, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Fas yargı kararları veri tabanı (cnej.ma), karar 118, `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Toplu değil, tek tek satış: Kazablanka Ticaret Temyiz Mahkemesi. 23 Aralık 2025 tarihli 6760 sayılı karar, Mülkiyet Hakları Kanunu'nun 217. maddesi uyarınca, birden fazla taşınmazın tek bir — burada 27.463.889,48 MAD (MAD, Fas dirhemi) — bu gayrimenkullerin, borcun kapatılması için gerekli olduğu ölçüde, birbiri *ardına* satılması gerektiği hükmüne varılmıştır. Tüm mülklerin

tek seferde toplu olarak satılması hukuka aykırıdır. Bu, Orta Amerika ve Güney Amerika bölümlerinde rapor edilen Panama ve Şili'deki müzayede kurallarının, bir asgari fiyat belirleyerek sağlamaya çalıştığı koruma ile aynıdır; ancak bu kurallarda, satılan miktar kontrol edilerek aynı sonuca ulaşılmaktadır.

Uzman, kendisinden önce görev yapan uzmanın görüşlerine bağlı değildir. 9 Aralık 2025 tarihli 6421 sayılı Karar: Mahkeme tarafından atanan bir uzmanın görev alanı, yalnızca atama kararında tanımlanmıştır ve uzman, önceki bir uzman raporundaki sonuçlara bağlı değildir. 481.185,73 MAD tutarındaki geçici tahliye tazminatı, nesnel olarak kalem kalem belirtilmiş ve usulüne uygun bir şekilde tartışmaya açık olduğu gerekçesiyle onaylanmıştır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, kamulaştırma tazminatı ile ilgili hiçbir Fas kararı bulunamadı: ulusal içtihat veri tabanında yapılan konu araması, 2024'ten sonraki dönem için hiçbir sonuç vermiyor. Yukarıdaki materyal, ticaret mahkemelerine ilişkin tahliye ve icra işlemlerine aittir; Kazablanka mahkemesinin tahliye tazminatı ile ilgili raporları ise aşağıda *Sigorta, Kaza, Çevresel Zarar ve Özel Sözleşme Tazminatları* başlığı altında yer almaktadır.

Source — Arrêt 6760/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/`; arrêt 6421/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/`. Her ikisi de veri tabanında "kaynak yayınlanmamış" olarak işaretlenmiştir.

Katar — 2022 tüzüğü

2022 tarihli ve 8 sayılı, kamu yararı amacıyla gayrimenkullerin kamulaştırma işlemi ve geçici olarak el konulmasına ilişkin Kanun. Katar, 2022 tarihli ve 8 sayılı Kanun ile kamulaştırma çerçevesini yeniden düzenlemiştir; bu kanun 1 Aralık 2022 tarihinde yürürlüğe girmiş ve 1988 tarihli ve 13 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmıştır; yayınlanan metne Devletin Al-Meezan hukuk portalı üzerinden ulaşılabilir. 2. madde, tek seferde (*duf'a wahida*) ödenecek adil tazminat (*ta'wid 'adil*) öngörmektedir. 27. maddenin birinci fıkrasına göre, şehir veya köy merkezi içindeki taşınmazlar için tazminat, alınan alan ne olursa olsun, herhangi bir yüzde kesintisi yapılmaksızın tam olarak ödenir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre, merkez dışında ancak şehir veya köy sınırları içinde bulunan ve tek bir işlem olarak değerlendirilen taşınmazlar için, alan dilimlerine göre bir kesinti uygulanır: ilk 3.000 metrekareye kadar kesimlerde kesinti yapılmaz; ardından 20.000, 200.000 ve 1.000.000 metrekare ile ve üzeri alan dilimlerinde sırasıyla yüzde on, yirmi, otuz ve kırk oranında kesinti uygulanır. 28. madde Doha için bir istisnadır: şehir merkezi ile Dördüncü Çevre Yolu arasında tam tazminat ödenir ve Dördüncü Çevre Yolu ile şehrin haritalandırılmış sınırı arasında da aynı ölçekte kesintiler uygulanır. 29. madde, hangi kesinti uygulanırsa uygulansın, sahibine, Bakanın kamu yararı kararının resmi gazetede yayımlandığı tarihte taşınmazlar üzerinde bulunan binalar, yapılar ve bitkiler için tam tazminat ödenmesini öngörmektedir. Değerleme, iki yasal değerleme komitesi (*lajnata al-tathmin*, Madde 5) tarafından resmi periyodik fiyat listeleri kullanılarak gerçekleştirilir ve değer, kamulaştırma kararının verildiği tarihte belirlenir (Madde 11). Tazminat miktarına ilişkin ihtilaflar, Temyiz Mahkemesi hakimlerinin başkanlık ettiği bir Şikâyet Komitesi'ne (*lajnat al-tazallumat*, Madde 15–17) yönlendirilir. "Uzman" (*khabir*) kelimesi kanunda geçmemektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Katar ve Umman kanunları birbirine yakın tarihlerde çıkarılmıştır — sırasıyla 2022 ve 2023 — ve her ikisi de eski yasal çerçevelerin yerini almıştır. Körfez bölgesinde çalışan bir değerleme uzmanı, eski bir yasa kapsamında yerleşmiş uygulamaların yeni

düzenlemede de geçerli olacağını varsaymamalı ve önceki yasayı hatırlamaya dayanmak yerine güncel yasayı okumalıdır. Katar yasasına göre, bir parselin şehir veya köy merkezinin içinde mi yoksa dışında mı bulunduğu, tazminatında bir kesinti olup olmayacağını belirler; bu nedenle söz konusu sınırın konumu, değerleme uzmanının raporunda belirtilmesi gereken bir gerçektir.

Doğrulama notu. Bu bölüm için hiçbir Katar yargı kararı doğrulanmamıştır. Yüksek Yargı Konseyi, Katar yargı kararları ve hukuki ilkelerden oluşan bir ansiklopedi yayınlamaktadır; bu bölümde söz konusu ansiklopedi tespit edilmiş olmakla birlikte henüz sorgulanmamıştır; bu, bir sonraki bölüm için en uygun yoldur.

Kaynak — Arabic, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Al Meezan, Katar Hukuk Portalı — 2022 tarihli 8 sayılı Kanun, `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

2025 tarihli 28 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı — Şikâyet Komitesi ve yüzde on beşlik üst sınır. 20 Ağustos 2025 tarihinde yayımlanan ve beş üyeden oluşan komiteyi kuran karar — iki Temyiz Mahkemesi yargıcı ve bakanlık temsilcilerinden oluşan — "özellikle tazminat tutarı ile ilgili şikayetleri karara bağlamak" yetkisine sahiptir. Komiteye sunulan dosyada değerleme komitelerinin kararları, envanter çizelgeleri ve değerlendirme haritaları bulunmalıdır; ücret 100 riyaldir; karar nihaidir. 2022 tarihli Kanunun 18. maddesi, komitenin çalışma sınırlarını belirler: komite, itiraz edilen tazminat tutarını *en fazla yüzde on beş oran*ında artırabilir; ancak tazminat tutarının kanunun gerektirdiği değerin altında olduğunu tespit etmesi halinde, tam tutarı tazminat olarak belirler.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Temyiz yoluyla uygulanabilecek düzeltmeye ilişkin yasal bir üst sınır, alışılmadık ve önemli bir araçtır. Üst sınırın bağlayıcı olduğu durumlarda, değerleme uzmanının komite aşamasındaki çalışması fiilen nihai hale gelir; zira daha sonraki hiçbir mahkeme bu rakamı yedide birinden fazla değiştiremez. Bundan kurtulmanın yolu — yasal olarak gerekli değerin altında bir karar — savunulması gereken argümandır ve bu, bir değerleme argümanı değil, hukuki bir argümandır.

Doğrulama notu. Katar Yargıtayının yayınlanmış kararları 2016 yılına kadar uzanmaktadır; 2022 tarihli Kanunu uygulayan 2025–26 yıllarına ait herhangi bir karar mevcut değildir. 2025 tarihli 32 ve 36 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile 2025 tarihli 110 sayılı Belediye Bakanı Kararı, "2022 tarihli 8 sayılı Kanun uyarınca" kamulaştırma yapılmasını emretmekte ve herhangi bir değerleme kuralı eklememektedir.

Source — 28/2025 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 8/2022 sayılı Kanun, Al Meezan resmi hukuk portalı (Arapça olarak okuyun): `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` ve `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

Tunus ve Cezayir — önceden ödenen tazminat ve ayni tazminat

Anket dönemi içinde hiçbir yargı bölgesinden doğrulanmış bir karar elde edilemedi. Her ikisi de listeye dahil edilmiştir; zira her iki yargı bölgesinin kanunlarında da, bu bölümün geri kalanında görülen genel eğilime ters düşen bir hüküm bulunmaktadır ve yalnızca içtihat hukuku bulunan yargı bölgelerini içeren bir anket, bu zıtlığı gözden kaçırırdı.

Tunus: 2016-53 sayılı Kanun ve ayni tazminat. Kamu yararı için kamulaştırma, 11 Temmuz 2016 tarihli 2016-53 sayılı Kanun ile düzenlenmektedir; bu kanunun uygulama yönetmelikleri 28 Şubat 2017 tarihinde *Journal Officiel* (Resmi Gazete) 'nde yayımlanmıştır. 2. maddeye göre,

kamulaştırma istisnai bir yol olarak, adil bir tazminat karşılığında ve kanunun sağladığı garantilerle gerçekleştirilir. Tazminat, dostane bir şekilde veya yargı yoluyla belirlenir ve taşınmazların zilyetliği, geçici tazminatın yatırılması veya ödenmesi üzerine devralınabilir. 19 Ekim 2022 tarihli 2022-65 sayılı Kanun Hükmünde Kararname , 2016 tarihli Kanunu değiştirmiş, belirli koşullarda *ayni* tazminat öngörmüş ve bu çerçeve altında tanıma ve uzlaşma komisyonları kurulmuştur.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Ayni tazminat, talimatı tamamen değiştirir. Tazminat olarak verilen taşınmazın bir para meblağı değil de başka bir taşınmaz olması durumunda, değerleme uzmanından tek bir rakam yerine iki farklı demet arasında bir eşdeğerlik belirlemesi istenir ve bu süreç, mutlak değerleme yerine göreceli bir değerleme haline gelir. Bu sayının " *Foundations*" başlıklı makalesini okuyanlar bu zorluğu anlayacaktır: çeşitli nitelikler bakımından birbirinden farklı iki taşınmaz, her bir nitelik için örtük fiyatlar belirlenmeden eşitlenemez ve değiş tokuşun savunulabilirliği, nakit değerleme durumunda asla belirtilmesi gerekmeyecek fiyatlara dayanır.

Cezayir: 91-11 sayılı Kanun ve *önceden* tazminat şartı. Kamulaştırma, 27 Nisan 1991 tarihli 91-11 sayılı Kanun ile düzenlenmektedir; bu kanun, 8 Mayıs 1991 tarihli ve 21 numaralı *Journal Officiel* 'de yayımlanan 91-11 sayılı Kanun ile düzenlenmekte olup, uygulama usulleri 27 Temmuz 1993 tarihli ve 93-186 sayılı İcra Kararnamesi ile belirlenmiştir. Kanunun temel şartı (1. madde), tazminatın "*préalable, juste et équitable* " — önceden belirlenmiş, adil ve eşit — olmasıdır. Devredilebilirlik kararnamesi (*acte administratif de cessibilité* , Madde 23), Devlet mülkiyet hizmetleri tarafından hazırlanan bir tazminat raporu temelinde düzenlenmiştir ve ilgili taraflar, kamu yararı beyanına karşı yetkili mahkeme nezdinde itirazda bulunabilirler. *Journal Officiel* ile karşılaştırılarak doğrulanan üç hüküm daha: Madde 10, kamu yararı ilanı uygulamasının süresini dört yıl ile sınırlandırır ve bu süre bir kez yenilenebilir; Madde 21, tazminatın uğranılan zararın tamamını karşılamasını şart koşar; ve Madde 25, ayni tazminata izin verir .

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Tazminatın gerçekten öncelikli olduğu durumlarda, değerleme tarihi ile mülkün elinden alınma tarihi çakışır ve gecikme süresindeki enflasyona ilişkin hukuk ilkesi burada uygulanamaz. Bu şartın uygulamada yerine getirilip getirilmediği ise ayrı bir konudur ve bu bölümde yanıtlanamayacak bir sorudur.

Libya. Kamu yararı amacıyla yapılan kamulaştırmaya ilişkin, 44. yargı yılına ait 55 numaralı idari itiraz davası, Libya Barolar Birliği'nin yayınladığı kararlar arasında tespit edilmiştir. Siteye otomatik erişim reddedildi ve karar okunamadı. Libya'nın geri kalan kısmında araştırma yapılmamıştır.

Doğrulama notu. Yukarıdaki Tunus ve Cezayir bölümleri, resmi ve yarı resmi kaynaklardan derlenen yasal çerçeveleri içermektedir. Tunus İdare Mahkemesi veya Cezayir Yargıtayı'nın hiçbir kararı incelenmemiştir ve yukarıdaki bilgiler, bu hükümlerin nasıl uygulandığına dair bir açıklama olarak kabul edilmemelidir.

Kaynak — French, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Journal Officiel de la République Tunisienne ve FAOLEX (2016-53 sayılı Kanun);épublique Algérienne Resmi Gazetesi, 8 Mayıs 1991 tarihli 21. sayı, joradp.dz (91-11 sayılı Kanun), `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

İsrail — değer biçilen mülk, fiilen elinde bulundurulan mülktür

Yasal düzenleme. Arazi Yönetmeliği'nin 12. maddesi (Kamu Amaçlı Kamulaştırma) tazminatı, kamulaştırma tarihindeki piyasa değeri üzerinden belirler — istekli bir alıcının istekli bir satıcıya

ödeyeceği tutar — ancak arazinin belirli bir alıcı için taşıdığı özel değeri ve kamu projesinin kendisinin amacını göz ardı eder. 2026 yılının başlarında verilen iki karar, meselenin ne kadarının bu ölçüte değil de, onun öncülünü oluşturan soruya bağlı olduğunu göstermektedir: hangi mülkün değeri belirlenmektedir.

Gedera — kira sözleşmesi, daha sonraki plan değil. Devlet, 35 dunamlık araziyi geri aldı. İsrail Arazi Kurumu, 1986 tarihli kira sözleşmesinde belirtilen tarım amaçlı kullanım statüsüne göre araziyi değerlendirerek 1,6 milyon NIS teklif etti. Mülk sahipleri ise, daha sonraki bir planla verilen sanayi ve ticaret kullanım amacına göre değer biçerek 24,5 milyon NIS talep ettiler. Şubat 2026'da rapor edildiği üzere, Merkez Bölge Mahkemesi Devletin rakamını tercih etti: değerlemesi yapılan mülk, mevcut haliyle kira konusu arazidir ve söz konusu kira sözleşmesinin 15. maddesi, iade tarihindeki tarım kullanımına ilişkin tazminatı belirlemiştir. Daha sonraki imar statüsüne göre ödeme yapılması, kira sözleşmesinin hiçbir zaman tanımadığı bir imar kazancını kiracıya devredecektir. Mülk sahiplerine ayrıca 39.000 NIS tutarında masraf ödemesi hükmedildi.

Tel Aviv — ikame değeri ile ölçülen bir konut. Şubat 2026'da rapor edilen ikinci bir olayda, yaşlı bir çiftin evi herhangi bir ödeme yapılmaksızın elinden alındı. Tel Aviv Bölge Mahkemesi (Yargıç Gilad Hass), yaklaşık NIS 6 milyon tutarında tazminat ödenmesine hükmetti; bu tutar, 'de yapılan 5,1 milyon NIS tutarındaki ikame konut değerlemesi, yüzde 18 oranındaki (yaklaşık 930.000 NIS), 30.000 NIS değerleme uzmanı ücreti ve 282.000 NIS masraflar ile enflasyona endeksleme ve faizden oluşan yaklaşık 6 milyon NIS'lik bir tazminat kararı verdi. Uygulanan kriterler, davacıların söz konusu evde fiilen ikamet ettikleri ve bu konuda hak sahibi olduklarıydı.

İmar sınıfı yükseltme primi kira sözleşmesinde yer almamaktadır. Aralık 2025 tarihli bir davada, tarım arazisi alıcılarına, imar değişikliği durumunda arazinin yalnızca tarımsal kullanım için ödenecek tazminat karşılığında Devlete geri döneceği konusunda bilgi verilmemişti. Mahkeme, bu hükmün açıklanmamasını iyi niyete aykırı bir davranış olarak değerlendirdi: daha sonraki planla ortaya çıkan prim, başından beri alıcılara ait olmamıştı.

Değer Artışı, iki ayrı değerleme işleminden oluşan bir süreçtir. Plan kapsamında oluşan değer artışına uygulanan vergi (*hetel hashbacha*), plan öncesi ve sonrası değerler arasındaki farkın yüzde 50'sidir; bu oran, yerel planlama komitesi tarafından yapılan plan öncesi ve sonrası değerlemelerle belirlenir. Bu vergi, kamulaştırma tazminatına katılmaz ve bu ikisini birbirine karıştırmak sıkça yapılan bir hatadır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bir İsrail raporunun ilk cümlesinde gayrimenkulün türü — mülkiyet hakkı, tarımsal kira, korunan kiracılık — belirtilmelidir; zira tarih ve izin verilen kullanım bu bilgiden kaynaklanır ve parselden değil. Dört tarih söz konusudur ve bunlar tek bir tarihte birleşmez: Yönetmelik kapsamındaki kamulaştırma tarihi; kira geri dönüşü kapsamında geri verme tarihi; iyileştirme planının öncesi ve sonrası; ve rehabilitasyon sürecinde, hasar öncesi taban. Konu, bozulmadan el konulan bir konut olduğunda, Tel Aviv kararında mahkemenin fiilen kabul ettiği tedbirin, arsa artıkları değil, ikame konut olduğu görülmektedir.

Doğrulama notu. Yüksek Mahkeme'nin 20 Mayıs 2026 tarihli, Patrikler Mağarası'ndaki 288 metrekare hava sahasının sınırlı kamulaştırmasına ilişkin kararı, kamusal ihtiyaç ve kamulaştırmanın kapsamına dayalı olup, miktara dayalı değildir ve burada yalnızca ayrım yapılabilmesi amacıyla kaydedilmiştir. Hükümet Baş Değerleme Uzmanının, rehabilitasyon sürecinin 33. maddesi kapsamında belirlenen referans konutla ilgili kılavuzu, 1-2 Eylül 2026 tarihi itibarıyla raporlanmıştır ve

yerleşik bir uygulama olarak değil, bildirildiği şekliyle aktarılmıştır. Silwan tahliye meselesi, değerleme değil mülkiyet hakkı ile ilgilidir ve bu raporun kapsamı dışındadır.

Kaynaklar — *Globes* (İbranice olarak okuyun): Gedera, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527`; Tel Aviv konutu, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978`; tarım arazileri ve madde 15, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095`; madde 33 referans konutu, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379`. Ataların Mağarası: `https://www.israelnationalnews.com/news/427358`. Madde 12 yorumu (İbranice): `https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf`. İsrail Arazi Kurumu kamu arazisi değerleme kılavuzları (İbranice): `https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf`.

Yüksek Mahkeme'nin kira kaybına ilişkin birleştirilmiş çerçeve. 2025 yılının sonlarında verilen iki karar, *CA 3554/21* (10 Kasım 2025) ve *CA 4288/20* (11 Aralık 2025), "kayıp kira bedelleri" (*dmei chakhira avudim*) için belirlenen konsolide yargılama kurallarını uygulamaktadır — bu, mülkiyetin devri ile ödeme arasındaki yıllara ilişkin tazminattır. Getiri oranı, **Mandate dönemi planına göre konut olarak imar edilmiş arazilerde yüzde 5, tarım arazilerinde ise yüzde 3,25**'tir. *CA 3554/21* davasında Mahkeme, aynı davada daha önce yaptığı " **yüzde** 5'in kutsallığı yoktur" 5 yüzde'de kutsallık yoktur, 6 yüzde'de de yoktur" (*ein kdusha*) şeklindeki önceki açıklamasını hatırlattı ve Devletin düzeltilmiş hesaplaması sonucunda, mal sahiplerinin Devlete 60.242 NIS borçlu olduğu ortaya çıktı. Devletin savunmasının gecikme olduğu *CA 4288/20* davasında ise, düzeltilmiş hesaplama sonucunda Devletin ödemesi gereken tutar 14.095.552 NIS olarak belirlendi.

Potansiyel kesin olmalı ya da en azından beklenebilir olmalıdır: *CA 935/24* . 14 Temmuz 2025. 1943 Yönetmeliğinin 12(b) maddesine göre değer, belirleme tarihinde (burada 11 Nisan 1952) o tarihte yürürlükte olan tarla arazisi imar planı kapsamında gerçekleşecek varsayımsal bir gönüllü işlemdeki fiyattır. Gelecekteki imar potansiyeli, ancak kesin olduğu veya en azından öngörülebilir gelecekte (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*) gerçekleşmesi beklenebildiği takdirde değerlemeye dahil edilir. Mahkeme, çoğunluk kararıyla, Devletin daha sonra söz konusu arazi üzerinde kamu konutları inşa etmesinin, 1952'deki varsayımsal bir alıcıya böyle bir beklenti yaratmadığına hükmetti.

Değer düşüklüğü talebindeki potansiyelin etkisiz hale getirilmesi: *BRM 1790/24*. 5 Şubat 2025, İmar ve Yapı Kanunu'nun 197. maddesi hakkında. Değerleme uzmanı, en azından dosyalanmış bir planda henüz ifade bulmamış olması kaydıyla, arazinin değerine gömülü genel planlama potansiyelini etkisiz hale getirmelidir — ve bu durum, beklenti arazinin konumuna dayalı olsa bile geçerlidir. *CA 935/24* kararının tam tersi: gerçekleşmemiş potansiyel, kamulaştırma durumunda tazminat değerinden hariç tutulduğu gibi, değer kaybı davasında da "önceki" değerden hariç tutulur.

Tarımsal zarar, sermayeye eklenmiş: *CA 3290/23* . 30 Temmuz 2025. Geçmiş kayıp, bir muhasebecinin ortalama tarımsal kârından alınan, dunam başına yıllık 3.387 NIS; gelecekteki kayıp, yirmi yıl boyunca yüzde 7 oranında sermayeleştirildiğinde 733.234 NIS tutarındadır; ağaçların kaldırılması NIS 343.930; geçmiş zararlar NIS 861.299. Belirtilen bir zaman aralığı ve belirtilen bir oran, her ikisi de karar metninde yer almaktadır.

Source — *CA* 935/24, 3554/21, 4288/20 ve 3290/23, ve *BRM* 1790/24, İbranice metni `https://bagats.org.il/` adresinde yer alan, her bir Yargıtay kararını dava numarasına göre dosyalayan ve metnin üstüne makine tarafından oluşturulan bir özet ekleyen özel bir veri tabanında bulunmaktadır. Bu, mahkemenin kendi sitesi değildir. Yukarıdaki rakamlar ve ifadeler, özetlerde değil, yayınlanan karar metninde bulunmuştur; supremedecisions.court.gov.il

adresindeki resmi kopyalar her türlü bağlantıyı reddettiği için incelenmemiştir; dolayısıyla buradaki hiçbir bilgi mahkemenin kendi dosyasıyla karşılaştırılarak doğrulanmamıştır.

Irak — emsallarla karşılaştırmalı resmi değerleme

Anbar — fiyat farkı nedeniyle durdurulan bir açık artırma. Döneme ait en net Irak'taki değerleme meselesi, bir tazminat kararı değil, resmi rakamın piyasa koşullarına uymaması nedeniyle durdurulan bir satışdır. 3 Eylül 2026'da raporlandığı üzere, Federal Dürüstlük Komisyonu, Euphrates nehri kıyısındaki 136 dunamlık arazinin Al-Anbar'da 136 dunamlık arazinin satışına müdahale etti. Resmi değerleme tutarı 3,129 milyar IQD, yani dunam başına yaklaşık 23 milyon IQD idi; o bölgedeki emsallerin değeri ise dunam başına 300 milyon IQD olarak belirlenmiş ve arazinin toplam piyasa değeri 37,422 milyar IQD olarak belirlendi. Rapor edilen fark 34,292 milyar IQD idi ve bu rakam yaklaşık$26 milyon ABD doları olarak verildi. Bir yargıç, açık artırmayı dondurdu ve Taşınmazlar Müdürlüğü ile Anbar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınacak beyanlarla birlikte dış denetim yapılmasını emretti.

Doğrulama notu. Eksiklik, raporun kendi toplamlarıyla tutarlıdır: 37,422 milyar IQD'den 3,129 milyar IQD çıkarıldığında sonuç 34,292 milyar IQD olur. Piyasa toplamı, dunam başına rakamın çarpımıyla elde edilen tutara eşit değildir — 136 dunam x IQD 300 milyon, 40,8 milyar IQD olurdu — dolayısıyla 300 milyon IQD, yuvarlanmış bir emsal rakamıdır, toplamın temelini oluşturmaz. Konu tek bir basın raporuna dayanmaktadır; herhangi bir mahkeme kararı okunmamıştır.

Yargıtay 6123 — kira konusu mülkün kısmi elinden alınmasına ilişkin uzman görüşü. Federal Yargıtay, Gayrimenkul Temyiz Heyeti, 29 Aralık 2025 tarihinde, kiralanan alanın bir kısmını kesip ayıran ev sahibinin, kiracıya hem uğradığı zararı hem de kaçırdığı kârı tazmin etmesi gerektiğine hükmetti. Mahkeme tarafından atanan beş bilirkişi kullanım kaybını parasal olarak belirledi. Çit masraflarına ilişkin talep reddedildi; zira sözleşme hükümleri uyarınca yapılan iyileştirmeler mal sahibine geri dönmüştü.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Anbar davası, kadastro değeri ile piyasa değeri arasındaki sorunun yayınlanmış en çarpıcı örneğidir: resmi rakamın, aynı döneme ait emsallerin değerinden kabaca bir mertebe daha düşük olması ve mahkemenin, resmi rakamı kesin kabul etmek yerine bu fark nedeniyle bir işlemi durdurmaya hazır olması. Yargıtay Kararı 6123 ise daha sıradan ancak daha genelleştirilebilir bir içtihaptır — kira hakkının kullanımından kısmi mahrumiyet, kullanım kaybı ve kaçırılan kâr konusundaki uzman delilleriyle ölçülürken, iyileştirmelerin sözleşmeye göre iadesi, bunların maliyeti için ayrı bir talebi geçersiz kılar.

Kapsam notu. Bağdat'taki Fransız büyükelçiliği binasıyla ilgili olarak mirasçılar tarafından açılan Paris idari davası, kira borçları ve el konulan taşınmazlara ilişkin manevi tazminatla ilgilidir; Irak'ta verilen bir değerleme kararıyla ilgili değildir ve kapsam dışıdır.

Kaynaklar — Shafaq News, Dürüstlük Komisyonu değerleme farkı nedeniyle Al-Anbar'daki arazi satışını durdurdu (İngilizce okuyun): `https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap`. Yüksek Yargı Konseyi, 6123 sayılı Karar (Arapça okuyun): `https://www.sjc.iq/qview.3760/`.

Doğrulama notu (Irak, Ürdün, Kuveyt, Tunus, Cezayir). Bu beş ülkeden hiçbirinde, 2025–26 yıllarına ait *kamulaştırma tazminatı ile ilgili* herhangi bir karar doğrulanamamıştır. Yukarıda okunanlar kaydedilmiştir: Irak Federal Yargıtay'ın 6123 sayılı Kararı, Yüksek Yargı Konseyi'nin web sitesinde Arapça olarak okunan bir kira davası ve basın raporlarından bilinen 2026 tarihli dört Kuveyt mülkiyet hakkı kararı. Bunların dışında, Ürdün'ün 2025 tarihli temyiz kararları sadece numara ile

listelenmiştir ve anayasa mahkemesi taşınmaz değerlemesi konusunda hiçbir şey yayınlamamıştır; Irak'ın adli portalları taleplerin çoğunu reddetmiştir, ancak listelerden anlaşıldığı üzere kamulaştırılan taşınmazların değeri, kamulaştırma kanununun 13. maddesi uyarınca bir komite tarafından belirlenmeye devam etmektedir; Kuveyt'te çevrimiçi karar veri tabanı bulunmamakta olup, adalet bakanlığı sadece müzayede ilanları ve tapu fiyat istatistiklerini yayınlamaktadır; Tunus'taki yargıtay kararları sistematik olarak yayınlanmamaktadır; Cezayir'in yüksek mahkeme web sitesinde ise 2023'ten sonraki hiçbir bilgi yer almamaktadır. Bu yargı bölgelerinde değerleme kanununa ilişkin raporların bulunmaması, yayınlamayla ilgili bir durumdur, dava süreciyle ilgili değildir.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

ü 26 Şubat 2025 tarihinde karara bağlanmış ve Resmi Gazete'de 12 Haziran 2025 tarihinde yayımlanmıştır. Değerlendirme komisyonları, tek bir bloğu, parseli, mülkü veya alışveriş merkezini "değeri farklı bir bölge" olarak ele alabilir ve bunun için ayrı bir asgari arsa birim değeri belirleyebilir. Türkiye'de (Tü rkiye) toplu değerleme bu nedenle tek bir binaya kadar indirgenebilir — bu, bölge genelindeki bir rakamın bazen taşınmazı tam olarak tanımlayamadığına dair önemli bir tavizdir.

Tü rkiye — ve hiçbir yöntem belirtmeyen komisyon. 10 Nisan 2025. Taşınmaz satışına ilişkin olarak kesilen gelir vergisi tahakkuku, komisyonun değerlemelerinde ne yöntem ne de emsaller belirtilmediği ve alıcının beyan ettiği 952.000 TL tutarındaki fiyatın herhangi bir makbuzla desteklenmediği için iptal edildi: soruşturma eksikliği. İlk kararda kabul edilen yetki, ikinci kararla sınırlandırılmıştır.

İsrail — "önceki durum", planın halihazırda izin verdiği unsurları da kapsamaktadır. İyileştirme vergisiyle ilgili olarak, *BRM 1975/24* (16 Ekim 2025) kararında, "önceki durum"un, her ne olursa olsun *dahil olmak üzere* piyasa değeri olduğu belirtilmiştir halihazırda yürürlükte olan ulusal ana plan olan TAMA 38'in katkısı da dahil olmak üzere piyasa değeri dir: bu katkıyı piyasa değerinden düşmeye yer yoktur; zira vergi, yeni ve önceki durumlar arasındaki farkın yarısıdır. *BRM 4507/24* (11 Şubat 2026) sayılı karar, temyiz komitesinin, yerel komitenin değerleme uzmanının dayandığı ekonomi uzmanının görüşünü eklememiş olması nedeniyle iptal ettiği 592.500.000 NIS tutarındaki vergi talebiyle ilgilidir; Mahkeme, davayı yeniden gündeme getirip dosyayı iade ederek, temyiz kuruluna bu görüşün dosyaya eklenmesine izin vermesini emretti. Ve *BRM 7560/22* (12 Şubat 2025) sayılı davada, kibbutz üyeleri İsrail Arazi İdaresi'ne kırk dokuz yıllık sermayeye dönüştürülmüş kira bedellerini ödemiş ve kibbutzlar kendileri zenginleşmemişken, Mahkeme "zenginleşme olmadan vergi de olmaz" (*be-ein hit'ashrut ein hetel*) şeklindeki önceki formülünü uyguladı.

Suudi Arabistan — yetkili makam kendi rakamını kullanabilir. Gayrimenkul işlem vergisinin uygulama yönetmeliğinin 6. maddesi, sözleşme bedelinin "piyasa değerinin altında olduğu görüldüğü" durumlarda vergi dairesinin değerleri doğrulamasına ve tahmin etmesine izin vermektedir. Vergi matrahı piyasa değeri olup yetkili makam kendi tahminini kullanabilir; yönetmelik, Krallığın on yıldır lisanslandırdığı yetkili değerleme uzmanları için ne bir yöntem ne de bir rol öngörmektedir.

Umman — ve vergi kanununda belirtilen lisanslı değerleme uzmanı. 56/2025 sayılı Kraliyet Kararnamesi ile yürürlüğe giren kişisel gelir vergisi kanunu (22 Haziran 2025, 2028'de yürürlüğe girmiştir) gayrimenkul elden çıkarılmasından elde edilen kazancı, elden çıkarılma anındaki gerçek değerden edinim anındaki gerçek değerin çıkarılmasıyla hesaplar; burada gerçek değer, kayıt harçlarının ödendiği tutardır — ve bunun belirlenemediği durumlarda, "piyasa değeri, gayrimenkul değerleme ofislerinden biri tarafından onaylanan bir raporla belirlenir". Böylece, bir değerleme ofisinin raporu vergi kanununa dahil edilmiştir — aşağıda yükümlülük başlığı altında belirtilen Gayrimenkul Düzenleme Kanunu'nun, bunu imzalayacak değerleme uzmanları için lisans rejimini belirlemesinden üç ay önce.

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6, resmi bülten (Türkçe olarak okunur): `https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf`; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626`; İsrail kararları *BRM* 1975/24, 4507/24 ve 7560/22, İbranice olarak `https://bagats.org.il/` adresinde yer alan metin; bu, mahkemenin kendi sitesi değil, özel bir veri tabanıdır (yukarıdaki İsrail bölümüne ilişkin nota bakınız; resmi kopyalara ulaşılamamıştır); Suudi RETT uygulama yönetmeliği (Arapça, resmi PDF): `https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf`; Umman RD 56/2025 (Arapça; qanoon.om, bunun resmi bir kaynak olmadığını belirtmekte ve okuyucuları Resmi Gazete'ye yönlendirmektedir): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Fas — ipotek alacaklısı, satış fiyatı konusunda Hazine'den önceliklidir. 12 Kasım 2025 tarihli 5750 sayılı Karar: Zorunlu satıştan elde edilen gelirlerin dağıtımı konusunda, birinci derece ipotek alacaklısının önceliği, Hazine'nin imtiyazından önce gelir; zira tahsilat kanununun 106. maddesi uyarınca Hazine'nin imtiyazı satış fiyatına değil, gelir ve kârlara uygulanır. Ve 2 Ekim 2025 tarihli 4686 sayılı kararda, satış koşullarında mevcut kira sözleşmelerine uyulmasının şart koşulduğu durumlarda, hacizden önce yapılmış bir kira sözleşmesinin müzayede alıcısına karşı geçerli olduğu hükmü verilmiştir — dolayısıyla alıcı, taşınmazı kira sözleşmesine tabi olarak satın alır ve asgari satış bedeli de bunu yansıtmalıydı.

Doğrulama notu. Bu on üç yargı bölgesinin hiçbirinde, ipotekli taşınmazın *değerlemesi* veya açık artırma asgari fiyatının belirlenmesi konusunda 2025–26 tarihli herhangi bir karar bulunmamıştır. Değer belirlemesine itirazla ilgili bir Türk Değer belirlemesine itirazla ilgili bir dosya (E. 2025/3846) mevcut ancak metnine erişim ücretlidir. Kuveyt Adalet Bakanlığı, açık artırma ilanlarını gerekçe belirtmeden yayınlamaktadır.

Source — ê'dan 5750/2025 numaralı mektup: `https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/`; ê'dan 4686/2025 numaralı mektup: `https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

kapsamında düzenlemektedir. Görevleriarasında değerleme standartlarını belirlemek, değerleme uzmanlarını yeterlilik sınavına tabi tutmak ve lisans vermek ile performanslarını izlemek yer almaktadır. Suudi Merkez Bankası (SAMA) Kural Kitabı'nın §7.6 maddesi ve SAMA'nın 28/05/1437H tarihli 371000061185 sayılı genelgesine göre — "H" harfi, İslami Hicri takvimi'i ifade eder; bu takvimin yılı Gregoryen takvime göre kaymaktadır; 1437H, yaklaşık olarak 2016 yılına karşılık gelir — (25/10/1439H tarihli65768/99 sayılı genelgeyle revize edildi, yaklaşık 2018), SAMA denetimindeki kredi verenler, nitelikli, Taqeem tarafından akredite edilmiş değerleme uzmanlarından değerleme raporu almakla yükümlüdür; bu yükümlülük, değerleme şirketine değil, kredi verene aittir (rulebook.sama.gov.sa).

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Suudi Arabistan, oldukça resmi bir akreditasyon sistemi uygulamaktadır ve bu sistem — Taqeem tarafından verilen mesleki akreditasyon ile birlikte, kredi veren tarafın Taqeem tarafından akredite edilmiş değerleme uzmanlarını kullanma yükümlülüğü — orada iş almak isteyen yabancı bir değerleme uzmanı veya firmanın planlamalarını bu sistem etrafında şekillendirmesi gereken yapısal bir unsurdur.

Yabancı mülkiyet: 2026 tarihli kanun ve uygulama yönetmelikleri. Yabancıların Gayrimenkul Mülkiyeti ve Yatırımına İlişkin Kanun 21 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, 23 Haziran 2026 tarihinde Bakanlar Kurulu, Uygulama Yönetmeliklerini, Suudi olmayanların mülk sahibi olabileceği alanları belirleyen Coğrafi Bölgeler Belgesi ile birlikte onaylamıştır. Bu bölgeler içinde taşınmaz edinilmesine izin verilmektedir; yorumlara göre bu bölgeler genel olarak Riyad, Cidde ve diğer yüksek büyüme gösteren bölgeleri kapsayacak, ancak bu şehirlerin tamamını kapsamayacaktır; ayrıca, yabancı bir ikamet eden kişi, kişisel kullanım amacıyla bu bölgeler dışında bir taşınmaza sahip olabilir. Mekke ve Medine'de mülkiyet hakkı, esas olarak Müslüman bireylere ve belirli koşullar altında belirli Suudi kuruluşlara sınırlı kalmaya devam etmektedir. İşlemler, Suudi Emlak Platformu aracılığıyla dijital olarak kaydedilmekte olup, devir ücretleri yüzde beşe kadar çıkmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Belirlenmiş bir bölge, bu sınırın ötesinde uygun alıcı havuzunun kesintili bir şekilde değiştiği bir sınırdır ve bu tür bir sınır, birinci dereceden bir değer belirleyicidir. Bir bölge sınırının karşı taraflarında bulunan, aksi takdirde emsal iki parsel, satış karşılaştırma yaklaşımının gerektirdiği anlamda artık emsal değildir, çünkü aynı pazara açık değildirler. Krallık'ta çalışan değerleme uzmanları, Coğrafi Bölgeler Belgesi'nin emsal parsel seçiminde rutin bir giriş haline geleceğini öngörmeli ve uygun alıcı havuzunun değiştiği 2026 yılının Ocak ve Haziran ayları civarında kanıtlarını dikkatli bir şekilde tarihlendirmeleri gerektiğini hesaba katmalıdır.

Kaynaklar — Suudi Merkez Bankası, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, SAMA Kural Kitabı (resmi, İngilizce olarak okunur): `https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers`; Suudi Akredite Değerleme Uzmanları Kurumu, *Accredited Valuers Law*: `https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false`.

Umman — Gayrimenkul değerleme, cezai yaptırımlar içeren lisanslı bir meslek haline geliyor. 79/2025 sayılı Kraliyet Kararnamesi ile yayımlanan Gayrimenkul Düzenleme Kanunu (10 Eylül 2025), Umman'daki gayrimenkul değerleme faaliyetlerini yasal bir lisans sistemine tabi kılar. Bölüm 8, Madde 57 ila 62: değerleme faaliyeti yalnızca Konut Bakanlığı lisansı kapsamında yürütülebilir; değerleme uzmanları bir sicile kaydedilir; yazılı bir hizmet sözleşmesi zorunludur ve ücretler yürütme yönetmeliği ile belirlenir; davranış kuralları geçerlidir; aracılık faaliyeti değerleme faaliyetleri hiçbir şekilde birleştirilemez (Madde 61), ve bir değerleme uzmanının ücret talebi beş

yıl ile sınırlıdır. 64. madde, lisanssız değerleme yapmayı on gün ile altı ay arasında hapis cezası ve 1.000 ile 10.000 riyal arasında para cezası ile cezalandırmaktadır; 65. madde ise lisansın iptalini eklemektedir.

Dubai — değerleme kılavuzu ve bir raporun geçerlilik süresi. Dubai Tapu Dairesi'nin Aralık 2025'te yayınlanan ilk değerleme kılavuzu, emirliği 2025 uluslararası standartlarıyla uyumlu hale getiriyor ve çoğu düzenleyici kurumun geleneklere bıraktığı hususları belirliyor: değerleme uzmanları lisans sahibi olmalı, çıkar çatışmalarını açıklamalı ve — dikkat çekici bir hüküm olarak — bir değerleme raporu, müşterinin onayı veya düzenleyici kurumun aksi yönde bir talimatı olmadığı sürece, yayın tarihinden itibaren *üç ila altı ay* süreyle geçerlidir; geçerlilik tarihi kapakta ve özet bölümünde belirtilir. Bu kurallara aykırı davranış, lisansın askıya alınmasına veya kalıcı olarak iptal edilmesine yol açar. Kılavuzun otomatik değerleme modelleriyle ilgili hükümleri bu derginin konusu dışında olduğundan rapor edilmemiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Raporun ön yüzünde belirtilen bir geçerlilik süresi, hiçbir ortak hukuk yargı yetkisi alanı tarafından dayatılan bir kural değildir ve bu, bu araştırmanın genelinde tekrar eden bir soruyu yanıtlamaktadır — Polonya'nın on iki aylık geçerlilik maddesi, Hollanda'nın bir yıl sonra da bağlayıcı kabul edilen ortak değerleme raporu (her ikisi de Avrupa bölümünde ele alınmıştır) ve Sahra Altı Afrika bölümünde bildirilen, Afrika bölümünde yer alan, geçerlilik süresi dolmuş bir rapor nedeniyle reddedilen Güney Afrika icra kararı. Dubai ise sadece kapağa tarihi yazmıştır.

Doğrulama notu. Suudi Arabistan'ın değerleme kurumu disiplin kararlarını yayınlamaktadır; ancak bu kurumun portalı, bu birimin doğrulama süreci boyunca erişime kapalı kalmıştır; bu kaynaktan herhangi bir rapor aktarılmamıştır. Bölgenin hiçbir yerinde, 2025–26 yıllarına ait bir değerleme uzmanının sorumluluğuna ilişkin mahkeme kararı bulunamamıştır.

Source — Umman RD 79/2025 (Farsça; qanoon.om sitesinde bunun resmi bir kaynak olmadığı belirtilmekte ve okuyucular Resmi Gazete'ye yönlendirilmektedir): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/`; Dubai değerleme kılavuzu, ilk baskı 2025 (resmi PDF, Farsça): `https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valution-standards_ar.pdf`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Tü rkiye — tasfiye tarihi, karar tarihidir ve hangi karardır? 22 Nisan 2026. Evlilik malvarlığı rejiminin feshine ilişkin katılım alacağı talebinde, "tasfiye tarihi, kararın verildiği tarihtir ve tasfiyenin bölge temyiz mahkemesi tarafından gerçekleştirilmesi halinde, karar tarihi, söz konusu mahkemenin kararının verildiği tarihtir". Bölge mahkemesi, 25 Mart 2025 tarihinde verdiği kararda 15 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli değerleri kullanmıştı; karar bozuldu.

Değerleme uzmanları için sonuç. Tasfiye işlemini yeniden yapan bir temyiz mahkemesi, değerleme tarihini kendi takdirine göre yeniden belirler. Yüksek enflasyonun yaşandığı bir yargı bölgesinde bu sadece teknik bir ayrıntı değildir — bu iki tarih arasındaki on beş aylık süre, herhangi bir Türk değerlemesini önemli ölçüde değiştirecektir — ve bu, temyiz sürecinde görevlendirilen bir değerleme uzmanının değerlemeyi güncellemek yerine yeniden yapması gerektiği anlamına gelir.

Doğrulama notu. İsrail, Mısır, Ürdün veya Irak'ta evlilik konutunun değerlemesine ilişkin herhangi bir bulguya rastlanmamıştır; Körfez bölgesindeki aile mahkemeleri kararlarını yayınlamamaktadır. Fas'ta Aile Kanunu kapsamında yapılan araştırmada söz konusu döneme ait herhangi bir değerleme kararı bulunamamıştır.

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955 (Türkçe, yedek kopya): `https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Türkiye — fiyat ile değer arasındaki fark, simülasyonu kanıtlamaz. 26 Mayıs 2025. *Muris muvazaası* iddiasında *ı* — vasiyetçinin mirasçılarını mağlup ettiği gizli anlaşmaya dayalı devir — bölge mahkemesinin tapu sicilinde belirtilen fiyat ile inceleme sonucunda tespit edilen değer arasındaki farkı raporladığı ve Temyiz Mahkemesinin bu rakamlar arasındaki farkın tek başına sahtekarlığı kanıtlamak için yeterli olmadığı gerekçesiyle kararı bozduğu bildirildi. *Uyarı*: Bu madde kaynak belirtilmemiştir. Karar, hiçbir açık veri tabanında bulunamamıştır ve Yargıtay'ın kendi arama hizmetine erişilememiştir; herhangi bir rakam veya alıntı yer almamaktadır ve bu alıntıya güvenilmeden önce kaynak kontrol edilmelidir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Değerleme, aradaki farkı ortaya koyar; niyetini ortaya koymaz. Sahte bir devrin kanıtlanması istenen bir değerleme uzmanı, bunun yalnızca yarısını kanıtlayabilir ve rakamın taşıyamayacağı bir çıkarımda bulunmasına izin vermek yerine bunu raporunda belirtmelidir.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Tü rkiye — hisse satıldı, bedeli hiç ödenmedi. Genel Kurul, 16 Aralık 2025, 22 Mayıs 2026'da duyuruldu. Başvuranların önceki sahibi, Ankara'da 4.000 metrekare büyüklüğündeki bir parselin 207/4000'ini elinde bulunduruyordu ve 1985 yılında vefat etti; 1998 yılında başlatılan miras paylaşımı davasında bildirimler sanki hayatta gibi kendisine gönderilmiş ve taşınmazlar, mirasçılarının davaya dahil edilmemesi üzerine 19 Haziran 2000 tarihinde açık artırmada satılmıştır. Yargıtay daha sonra usulün kusurlu olduğuna hükmetti, ancak ilk derece mahkemesi, taşınmazın satılmış olması nedeniyle bir karara gerek olmadığına karar verdi. Bir bilirkişi, mirasçıların payını 310.500 TL olarak belirlemişti. Anayasa Mahkemesi, taşınmaz hakkının ve etkili hukuk yoluna başvurma hakkının ihlal edildiğine hükmetti ve zaman içinde bu tutarın değer kaybı nedeniyle net 1.213.273 TL tazminat ödenmesine karar verdi. Değerleme yapılmıştı; ancak sonucunu vermesi gereken usul tamamlanmamıştı.

Kısaca not edildi. İ İzmir Bölge Mahkemesi, 11. Hukuk Dairesi, 11 Temmuz 2025. Bir aile şirketinin feshedilmesi veya bunun mümkün olmaması halinde davacıların şirketten çıkarılması talebine ilişkin olarak, ticaret mahkemesi davacıların çıkarılmasına hükmetmiş ve her bir yüzde on hissenin gerçek değerini (*çek değer*) 3.300.317,57 TL olarak belirlemişti — bu tutar, şirketin karar tarihine en yakın tarihte değerlemesi gerektiği gerekçesiyle Şirketin, karara en yakın tarihte değerlemesi gerektiği gerekçesiyle, 31 Mart 2023 tarihli bilançodan alınmıştır. Bölge Mahkemesi, değerlemeye

ilişkin bir karar vermeden bu hükmü bozmuştur, çünkü çıkış ödemesine ilişkin orantılı mahkeme harcı ödenmemişti. İ stanbul 12. Daire'de ayrılma ödemeleriyle ilgili iki dosya resmi veri tabanında bulunamadı ve bu dosyalara ait rakamlar yer almamaktadır.

Source — *Aynur Ceylan ve diğerleri*, 2020/36883 sayılı başvuru, Mahkeme'nin duyurusunun hukuk haberleri sitesinde yer alan Türkçe versiyonundan okunabilir (Mahkeme'nin kendi veri tabanı yüklenmedi): `https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, Adalet Bakanlığı içtihat veri tabanı (resmi, Türkçe olarak okunabilir): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Tü rkiye — bir heyelan ve olay öncesi ve sonrası sermayeleştirme oranı. 21 Nisan 2025. Yol çalışmaları için yapılan patlatma, bir heyelana neden oldu. Uzman, araziyi tarımsal gelir yöntemiyle, 15.456,08 TL, toplam 435.132,55 TL olarak hesapladı — ve daha sonra hasar sonrası 135.395,53 TL idi. Birinci derece idare mahkemesi, araziyi kullanılamaz olarak değerlendirerek 435.132,55 TL'nin tamamını hükmetti; bölge idare mahkemesi, hükmü 135.395,53 TL'lik değer kaybı tutarına indirdi; Danıştay ise bu kararı bozdu.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, bir "öncesi-sonrası" örneğidir; burada zararın tamamı sermayeleştirme oranı aracılığıyla ifade edilmektedir — gelir değişmemiştir ve risk artmıştır. Bu, değerleme uzmanlarının sık sık iddia ettikleri ancak nadiren gösterdikleri bir gerçeği net bir şekilde ortaya koymaktadır: arsa değerindeki düşüş tamamen sermayeleştirme oranında ölçülebilir ve bu orandaki iki puanlık bir değişiklik, değerin üçte birine mal olur.

Tü rkiye — yetersiz sigorta ve zararın yanlış tarihte değerlenmesi. Antalya Bölge Mahkemesi, 11. Hukuk Dairesi, 11 Aralık 2025. 9 Şubat 2017 tarihinde işyerinde meydana gelen yangının ardından sigortacı, temyizde poliçedeki bina teminat tutarının 315.000 TL, bina değerinin ise 963.700 TL'ye karşılık geldiğini, yüzde 59,68 oranında yetersiz sigorta tespit edildiğini ileri sürmüştür — bu yüzde, sigortacının belirttiği şekildedir ve söz konusu iki rakamdan çıkarılamaz — poliçe, yalnızca yüzde on veya daha az bir farkı mazur görmektedir. Mahkeme, bu yüzdeye ilişkin bir karar vermedi. Uzmanların, hasar gören her bir kalemi, onu kapsayan poliçe başlığına ve limitine tahsis etmemiş olmaları nedeniyle kararı bozdu — 50.000 TL'ye sigortalanmış makinelerin değeri 876.807 TL olarak değerlendirilmişti — ve zararı, zararın meydana geldiği tarih yerine dava açıldığı tarihte hesaplamışlardı.

Fas — tahliye tazminatı, bileşenlere göre. Kazablanka Ticaret Temyiz Mahkemesi, 31 Aralık 2025 tarihinde bir dizi tahliye tazminatı kararı vermiştir ve bunlar bölgedeki en açık bileşen değerlemeleridir.ê , 7139 sayılı davada mahkeme, arsanın kendisini yeniden değerlemiş ve "*droit au bail* " (işletme değeri) hesaplamasını, piyasa kira değerinden fiilen ödenen kira tutarının çıkarılması, bunun işgal süresine ilişkin bir katsayı ile çarpılması, müşteri kaybı ve taşınma masraflarının eklenmesi ve halihazırda amorti edilmiş iyileştirmelerin hariç tutulması şeklinde yapmış ve tazminat tutarını ilk derece mahkemesinin kararının üzerine çıkarmıştır.ê , 7145 sayılı kararda mahkeme, kiracının son dört yıla ait vergi beyannamelerinin, işletmenin değerinin yalnızca bir unsuru olduğunu

ve bunun, işletmenin kıdemi, konumu ve faaliyetin niteliği ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.ê /7083 sayılı kararda, ilk hakimin “ *droit au bail* ” için belirlediği altmış aylık kira tutarı onanmış ve yeni bir uzman raporu talebi reddedilmiştir; ê /7157 sayılı kararda ise taşınma masrafları, bir ayakkabıcı zanaatkârının işine orantısız olduğu gerekçesiyle azaltılmıştır.

Umman — ve iki hasar tespit uzmanı arasında görüş ayrılığı olduğunda, ortalaması esas alınır. Finansal Hizmetler Otoritesi'nin 16 Ağustos 2026 tarihli yönetmeliği, sigorta hasar tespit uzmanlarına ve hasar değerlendirme uzmanlarına lisans vermektedir. 25. madde, hasar tespit uzmanının inceleme yapmasını, nedenini araştırmasını, teminat kapsamını değerlendirmesini ve poliçe kapsamında ödenmesi gereken tazminatı tahmin etmesini gerektirir. 26. madde, dikkat edilmesi gereken bir hükümdür: sigortalı, sigortacının tahminini reddederse, kendi lisanslı değerleme uzmanını atayabilir ve ikisi arasında hâlâ görüş ayrılığı varsa, *iki tahminin ortalaması* bağlayıcı nihai tutar olarak kabul edilir. Üçüncü bir değerleme uzmanı ya da hakem yoktur — yönetmelik gereği aritmetik ortalama alınır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bunu, Avrupa bölümünde ele alınan İspanyol 38. Madde prosedürü ve İtalyan *perizia contrattuale* raporuyla karşılaştırın. İspanya, değerleme hükmünü tutarla sınırlandırır; İtalya ise tahkimin kesin niteliğini reddeder; Umman üçüncü değerleme uzmanını tamamen ortadan kaldırır ve farkı bölüştürür. Umman kuralı, ilk hamleyi yapan ve gerçekten en uzak duran tarafı ödüllendirir ve orada çalışan herhangi bir hasar eksperi, buna göre fiyatlandırma yapacaktır.

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (Türkçe, ticari ayna sitesi; kararın numarası ve tarihi, Danıştay'ın kendi arama hizmeti olan karararama.danistay.gov.tr üzerinden teyit edilmiştir): `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`; Antalya BAM 11. HD E. 2022/1836, Adalet Bakanlığı içtihat veri tabanı (resmi, Türkçe olarak okunur): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`; Kazablanka Asliye Mahkemesiê, 31 Aralık 2025 tarihli 7139 ve 7145 sayılı kararlar (Fransızca): `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/` ve `https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/`; Umman Yüksek Adalet Mahkemesi Kararı Kh/12/2026 (Arapça; qanoon.om, kendi beyanına göre resmi bir kaynak değildir): `https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu temel bölüm henüz tamamlanmamıştır. Türkiye için Sözleşme hukuku, Anayasa Mahkemesi ve resmi içtihat veri tabanları aracılığıyla; Suudi Arabistan'ın düzenleme rejimi için; Birleşik Arap Birleşik Arap Emirlikleri ve — araştırma İngilizce yerine Arapça olarak yürütüldüğünde — Umman, Mısır, Fas, Katar ve Irak için; Ürdün ve Kuveyt bölümleri ise basın raporlarına ve yorumlara dayanmaktadır; Tunus ve Cezayir yasaları Fransızca olarak incelenmiştir; ve İsrail Yüksek Mahkemesi kararları, mahkemenin kendi sitesine erişilemediği için özel bir veri tabanında İbranice olarak okunmuştur.

Bakanlık, bu bölgeye ilişkin daha önceki değerlendirmesinin fazla karamsar olduğunu ve bunun sebebinin kendi kullandığı yöntem olduğunu belirtiyor. Arapça arama yapıldığında, hemen bir Umman kamulaştırma kanunu ve Ürdün'ün itiraz prosedürüne ilişkin raporları ortaya çıktı. Körfez ülkelerindeki kamu kayıtlarının sınırları gerçektir, ancak bunlar yalnızca İngilizce olarak yapılan bir araştırmanın göstereceğinden daha dardır ve bu tür bir araştırma, bu sınırların kapsamına dair kanıt olarak kabul edilmemelidir. Aşağıdakiler devam ettirilmiştir:

- **Türkiye — resmi raporlar**. 2025–26 yıllarına ait dört Anayasa Mahkemesi kararı, artık Mahkeme'nin kendi basın bültenlerinden alınarak siteye eklenmiştir; bunlara, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasında yaş, nadirlik ve sanatsal değer kriterlerinin yasal olarak hariç tutulmasının iptal edilmesi de dahildir. Ulaşılamayan kısım ise altta yatan katmandır: numaralandırılmış ilk derece kamulaştırma dosyaları ve Yargıtay karar metinleri UYAP sisteminde yer almaktadır; bu nedenle bu konulardaki birim fiyatlar ve değerleme uzmanlarının gerekçeleri incelenmemiştir. Kira tespiti kalemleri yalnızca uygulayıcıların raporlarından tespit edilmektedir. Yorumda yer alan, nesnel değer artış oranı hakkındaki Anayasa Mahkemesi bireysel başvuru kararları, henüz doğrulanmamıştır.

- **Türkiye — diğer kararlar**. Altıncı Hukuk Dairesi'nin, daha önceki gayri resmi sözleşmeli alıcının, daha sonra tescil edilen alıcıya üstün geldiğine dair kararı ve Ankara'daki bir miras listesinden çıkarılma davası; editörün kaynaklarından tespit edilmiştir; devam ettirilmiştir, doğrulanmamıştır.

- **Birleşik Arap Emirlikleri — yukarıdakilerin ötesinde**. Abu Dabi'de değerleme delillerine ilişkin yargısal yaklaşım, RERA değerleme çerçevesi ve Dubai Uluslararası Finans Merkezi (DIFC) mahkemelerinde artan gayrimenkul davaları.

- **Birleşik Arap Emirlikleri — Ras Al Khaimah**. Yaklaşık 900 milyon AED tutarında bir tek günlük mahkeme kararı; editörün kaynaklarından tespit edilmiştir; aktarılmıştır, doğrulanmamıştır.

- **Irak**. Arapça yapılan bir arama, tapu haritalarının düzeltilmesi ve taşınmaz kayıtlarının iptali ve yeniden tescili ile ilgili Federal Temyiz Mahkemesi belgelerine ulaşılmasını sağlamıştır; buna 30 Aralık 2024 tarihli bir Genel Heyet kararı da dahildir. Editörün kaynakları ayrıca, 32. Madde uyarınca tapu haritasının düzeltilmesine ilişkin 28 Aralık 2025 tarihli, 12330/12331 sayılı Yargıtay kararını ayrı olarak aktarmaktadır. Bu iki referans birbiriyle uyumlu hale getirilmemiştir; her ikisi de tanımlanmış ancak teyit edilmemiş olarak kaydedilmiştir ve bu tutarsızlık çözülmek yerine açıkça belirtilmiştir. İnceleme dönemi içinde değerleme açısından net bir önemi olan hiçbir husus doğrulanmamıştır.

- **Libya**. Libya Barosu'nun yayınladığı kararlarda bir kamulaştırma temyizi tespit edilmiştir ancak site, otomatik erişimi reddetmiştir. Araştırılmamıştır.

- **Tunus ve Cezayir — içtihat hukuku**. Yalnızca kanunlar. Tunus İdare Mahkemesi ve Cezayir Yargıtayı'na başvurulmamıştır; ancak yukarıda belirtilen hükümler karşılaştırmalı açıdan gerçek bir ilgi konusu olduğundan her ikisine de başvurulmalıdır.

- **Bahreyn**. Katar ve Fas ile birlikte Arapça olarak arama yapılmış, ancak değerleme açısından önemli hiçbir sonuç elde edilmemiştir. Bu bölümdeki kanıtlara göre bu durum, materyal eksikliğinden ziyade aramanın kapsamını yansıtıyor gibi görünmektedir ve bu bulgu geçici olarak değerlendirilmelidir.

- **Katar — yargı ansiklopedisi**. Yüksek Yargı Konseyi'nin kararlar ve yargı ilkeleri ansiklopedisi tespit edildi ancak sorgulanmadı.

- **Katar — inşaat öncesi iade**. Mart 2026 tarihli bir Temyiz Mahkemesi kararı , bir müteahhide, inşaat öncesi bir konut biriminin teslim edilmemesi nedeniyle QAR 961,600 (Katar riyali) tutarında geri ödeme yapmasını emretmiştir; editörün kaynaklarından tespit edilmiştir; aktarılmıştır, doğrulanmamıştır.

- **Fas — yetkili makamın para birimi**. Yukarıda dayanılan kamulaştırma kararı 2009 yılına aittir. O zamandan bu yana durumun değişip değişmediği belirlenmemiştir.
- **Mısır ve Kuveyt — resmi raporlar**. Yukarıdaki her iki bölüm de büyük ölçüde ikincil Arapça kaynaklara ve yorumlara dayanmaktadır. Mısır Yargıtayı'nın kendi raporlarından yalnızca bir temyiz davasının (91 yılına ait 1226 numaralı) başlıkları mahkemenin web sitesinde okunmuştur; tam metinleri ve Kuveyt Yargıtayı'nın raporları incelenmemiştir.
- **Suudi Arabistan, disiplin kararları**. Taqeem'in disiplin konularında gerekçeli kararlar yayınlayıp yayınlamadığı ve eğer yayınlıyorsa bunların nerede yer aldığı, bu bölgenin diğerleriyle aynı temelde incelenip incelenemeyeceği konusunda doğrudan etkisi olan açık bir sorudur.
- **Suudi Arabistan — kurumlar**. Yeni bir gayrimenkul tahkim merkezi ve Nisan 2026 tarihli yeni İcra Kanunu; editörün kaynaklarından tespit edilmiştir; listeye eklenmiştir, ancak doğrulanmamıştır.
- **Kuveyt — diğer kararlar**. Bir İdare Mahkemesi'nde konut tahliyesi davası (Doğu Taima); editörün kaynaklarından tespit edilmiştir; ertelenmiştir, doğrulanmamıştır.

Bakanlığın görüşü, bu bölgeye ilişkin bir araştırmanın, kısmi kapsamı kapsamlıymış gibi sunmak yerine, kamu kayıtlarının sınırlarını açıkça belirtmesi gerektiği yönündedir.

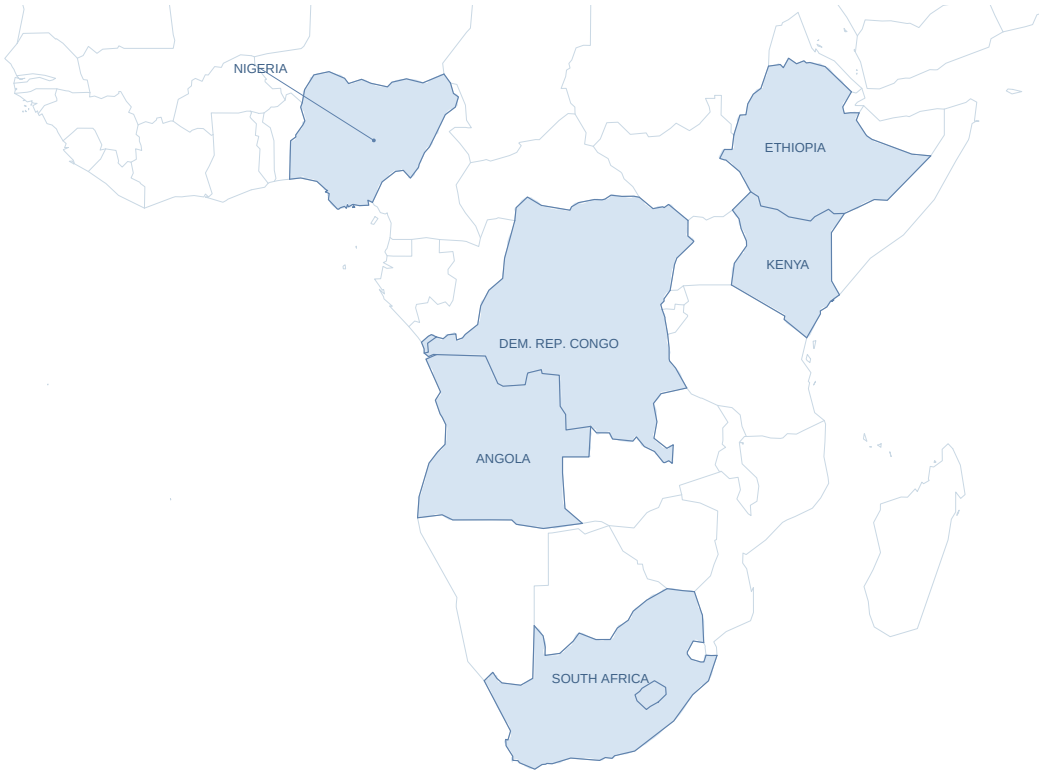
Sahra Altı Afrika'daki Son Dava Örnekleri

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/axdv2525

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölüm, Sahra Altı Afrika'daki taşınmaz haklarının değerlemesiyle ilgilidir — yasanın ulaştığı rakam ve bunu hesaplamada kullanılan yöntem. Aşağıdaki metin, zorunlu edinime — kamulaştırma, devletin özel taşınmazları el koyması, Amerika Birleşik Devletleri'nde "eminent domain" (veya "condemnation") olarak adlandırılan — konusuna ağırlık vermektedir — çünkü bu yargı bölgeleri bu konudaki bilgileri yayınlamaktadır; özel mülk devri, bölünme ve ev sahibi-kiracı dosyaları ise büyük ölçüde arama yapılabilir kayıtlara ulaşmamaktadır. Ulaşılabildiği durumlarda — Kenya Çevre ve

Arazi Mahkemesi ile Nijerya Yüksek Mahkemesi bu konuda istisna teşkil etmektedir — bu materyallere erişim sağlanır ve aşağıdaki bölümler bu kaynaklardan yararlanmaya başlar; bu bölümün ağırlığı hâlâ yayınlananları yansıtmaktadır, neyin önemli olduğuna dair bir görüşü değil.

Bu, Sahra Altı Afrika için hazırlanan ilk bölümdür. Bu tür bir araştırmanın kapsamlı bir şekilde ele alabilmesi için kıtada çok fazla ülke ve bölge bulunmakta olup, bölüm altı tanesini seçmiştir: Güney Afrika, Nijerya, Kenya, Kongo Demokratik Cumhuriyeti (KDC), Angola ve Etiyopya. Bu bölümde bu altı ülke ve bölge ele alınmaktadır.

Bu seçim, temsili olmaktan ziyade kasıtlıdır. Güney Afrika ve Nijerya, her ikisinin de piyasa değerinden sapma gösteren bir tazminat standartını benimsemiş olması nedeniyle listeye dahil edilmiştir; piyasa değerine bağlı yargı bölgelerini inceleyen bir değerleme hukuku araştırması, konunun ortaya koyduğundan daha kolay bir soruyu yanıtlamış olurdu. Kenya ve Demokratik Kongo Cumhuriyeti ise bölgesel kapsamı genişletmek ve common law ile medeni hukuk çerçeveleri arasındaki zıtlığı ortaya koymak amacıyla listeye dahil edilmiştir.

Angola ve Etiyopya bu seçkiyi tamamlıyor. Angola'nın listeye alınması, ülkedeki mevzuatın şu anda aynı anda iki farklı değerleme rejimini yürürlükte tutması nedeniyle gerçekleşmiştir — biri Lei 1/21 cinsinden piyasa değeri standardı, diğeri ise devlet konutlarının elden çıkarılmasına yönelik idari katsayı formülü —; Etiyopya'nın ise yasal tazminat formülünün performansına ilişkin en iyi 2025–26 yasal tazminat formülünün performansına ilişkin en iyi kayıt, yargısal olmaktan ziyade ampirik niteliktedir.

Kaynak Bilgisi. İngilizce dışındaki bir dilde okunan materyaller, kullanım yerinde, orijinal dildeki yayını ve buna ilişkin bir bağlantıyı belirten bir **"Kaynak"** notu ile işaretlenir. Bu bölümün bu tür bir karar hakkında söylediği her şey, mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değil, İngilizce olarak kaleme alınmış kendi özetidir; bu derginin burada ele alınan bir dilde yayınlanan sayıları, bu pasajları editoryal açıklama olarak sunmalı ve bu İngilizce metni o dile geri çevirmek yerine mahkemenin kendi dilindeki metne yönlendiren bağlantıyı takip etmelidir.

Güney Afrika, Nijerya ve Kenya raporlarını İngilizce; Demokratik Kongo Cumhuriyeti raporunu Fransızca; Angola ise Portekizce olarak sunmaktadır. Burada kaynak olarak kullanılan Etiyopya'ya ait materyal İngilizce olarak yayınlanmıştır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Afrika'ya ilişkin kaynaklarda tek bir soru öne çıkmaktadır: Tazminatın ölçütü piyasa değeri midir, yoksa bu sadece tazminatın bir faktörü mü? Araştırmaya dahil edilen yargı bölgeleri bu soruya farklı yanıtlar vermektedir. Ülke incelemeleri bu başlık altında bir bütün olarak ele alınmıştır.

Güney Afrika — piyasa değeri,

'daki çeşitli faktörlerden biri olacak

2024 tarihli 13 sayılı Kamulaştırma Kanunu. 20 Aralık 2024 tarihinde onaylanmış ve 24 Ocak 2025 tarihinde yayımlanmıştır (Resmi Gazete No. 51964), imzalanması bir gün önce duyurulmuş olmakla birlikte, Kanun henüz yürürlüğe girmemiştir: Kanunun yürürlüğe girmesi için 31.

madde uyarınca bir cumhurbaşkanlığı ilanı gerekmektedir, ancak bu ilan basın zamanı itibarıyla yapılmamıştır ve dolayısıyla 1975 tarihli Kamulaştırma Kanunu hâlâ yürürlüktedir. Yürürlüğe girdiğinde, 2024 Kanunu 1975 Kanununun yerini alacak ve Anayasanın 25(3) maddesine yasal geçerlilik kazandıracaktır; bu madde, tazminatın adil ve hakkaniyetli olmasını ve kamu menfaati ile etkilenen kişilerin menfaatleri arasında adil bir dengeyi yansıtmasını gerektirmektedir. 12(1). madde, tazminat tutarının, aşağıda yer alan ve bu listeyle sınırlı olmayan tüm ilgili koşullar dikkate alınarak belirlenmesini öngörmektedir:

- mülkün mevcut kullanım şekli;
- mülkün edinim ve kullanım geçmişi;
- *mülkün piyasa değeri*;
- *mülkün* edinimi ve faydalı sermaye iyileştirmelerine yönelik doğrudan devlet yatırımı ve sübvansiyonunun boyutu; ve
- kamulaştırmanın amacı.

12. maddenin (3) numaralı fıkrası, kamu yararı gereği arazinin kamulaştırılması durumunda 'de tazminat ödenmemesinin adil ve hakkaniyetli olabileceği belirtilen durumları da ayrıntılı olarak ortaya koymaktadır. Etkilenen taraflar, tazminat anlaşmazlığını arabuluculuk yoluyla çözebilir veya mahkemeye başvurabilir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yürürlüğe girme ilanı yayınlanana kadar, 1975 tarihli Kanunun tazminat rejimi geçerliliğini sürdürür ve bir rapor, hangi rejim kapsamında hazırlandığını belirtmelidir. 2024 Kanunu yürürlüğe girdiğinde, 12(1) maddesi piyasa değerinin içindeki yerini değiştirecektir: bu, ilgili tüm durumlar arasında listelenen bir durum olacak ve kanun, listelediği durumlara ağırlık vermez.

Uygulama açısından bunun sonucu şudur: Güney Afrika'daki bir kamulaştırma değerlemesi yalnızca piyasa değerlemesinden ibaret olamaz; zira piyasa değerlemesi, kanunun sorduğu sorulardan yalnızca birine cevap verir. Değerleme uzmanının piyasa değeri gerekli olmaya devam edecektir — listelenen diğer durumların birçoğu bu rakam olmadan anlaşılamaz; zira bir taşınmazın değerindeki devlet sübvansiyonunun boyutunu, o değeri bilmeden değerlendirmek mümkün değildir — ancak bu artık yeterli olmayacak ve bunu bunu tek cevap olarak sunan bir rapor, bir girişi sonuçla karıştırmış olacaktır.

Ayrıca, tazminatın ödenmemesinin neyi içerebileceğini ve neyi içermeyeceğini net bir şekilde belirlemek önemlidir. 12(3). madde uyarınca, bu durum, arazinin kamu yararı için kamulaştırıldığı, listelenen durumlarda geçerlidir; genel olarak değil, ve 12(1). maddedeki hükümler hâlâ geçerlidir. Ancak bunun kanunda yer alması, tazminatın bir ölçü olarak değil, bir değerlendirme sürecinin sonucu olarak ele alındığını teyit etmektedir; bu durum, Kanun yürürlüğe girdiğinde değerleme uzmanının (değerleme uzmanının) rolüne doğrudan etki edecektir.

Kaynak — Kongre Kütüphanesi, Global Legal Monitor ve Werksmans Avukatlık Bürosu, 2024 tarihli 13 numaralı Kamulaştırma Kanunu hakkında (resmi özet ve yorum; İngilizce olarak okunabilir): `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/` `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/` .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — başlangıç noktası olarak piyasa değeri.** Yüksek Temyiz Mahkemesi, 1 Nisan 2026 tarihinde, 1975 tarihli 63 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca 2016 yılında gerçekleştirilen bir kamulaştırma davasında karar vermiştir — yukarıda açıklanan ve yürürlükte olmayan 2024 tarihli Kanun değil — söz konusu Kanunun yasanın 12(1) numaralı maddesi uyarınca piyasa değerinin varsayılan başlangıç noktası olduğunu ve Anayasa'nın 25(3) numaralı maddesinin ardından adil ve hakkaniyete uygun olanın nesnel bir şekilde değerlendirilmesini gerektirdiğini — *Du Toit* davasındaki iki aşamalı yaklaşımı benimsemiştir. Dava yeniden görüşülmek üzere geri gönderilmiştir. Bir değerleme uzmanı için sıralama şu şekildedir: önce piyasa değeri bir rakam olarak belirlenir ve anayasal düzeltme bu değere uygulanır, onun içine dahil edilmez. *Not*: Resmi karar özetinden okunmuştur; bu departman karar metnine erişememiştir.

Kısaca Arazi Talepleri Mahkemesi. *Poti v Jacobs* [2025] davasında ZALCC 52 davasında, elinden alınan kiracılık hakları için verilen genel tazminat kararları, bu haklarla hiçbir ilgisi olmayan kriterlere — danışmanların rakamları, konut yardımı miktarı — dayandırılmıştı; bu kararlar mantıksız olduğu gerekçesiyle iptal edildi ve mahkemenin kendi kararına bırakıldı. *Shah* [2025] ZALCC 57 davasında temyiz izni, manevi tazminat ve maddi kayıpla sınırlandırıldı; arazi değerlemesi ise geçerliliğini korudu. Ve 2024 tarihli 13 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile ilgili dava, bu yazının yazıldığı tarihte, müdahaleye ilişkin yalnızca ara karar ([2026] ZAWCHC 334) ile sonuçlanmıştır: henüz hiçbir mahkeme Kanun'un tazminat hükümlerini yorumlamamıştır.

Source — NAD Property: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01`; Poti: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21`; Shah: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09`; Afriforum ara karar: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. Tüm LawLibrary başlık notları; karar sayfalarına erişim reddedildi. Arazi Talepleri Mahkemesi ve Western Cape alıntıları LawLibrary'nin numaralandırmasını takip etmektedir. SAFLII'nin aynı kararları [2025] ZALCC 6 (*Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform* olarak adlandırılmış), [2025] ZALCC 19 ve [2026] ZAWCHC 218; SAFLII baskı sırasında erişime izin vermedi ve bu farklılık burada çözülemedi. Bu bölümdeki diğer Güney Afrika alıntıları da LawLibrary'ye aittir.

Nijerya — arsa değeri tazmin edilmez

Nijerya'nın durumu benzersizdir ve her şeyden önce bu durumun belirtilmesi gerekir, çünkü genel kamulaştırma çerçevesi buraya uymamaktadır. 1978 tarihli Arazi Kullanım Kanunu'na göre tüm araziler devlete aittir; arazi kullanıcısı ise *kullanım hakkına* sahiptir — Kanun'da öngörülen, yasal ya da geleneksel mülkiyet şekli: araziyi işgal etme ve kullanma hakkı, arazinin kendisinin mülkiyeti değildir. Dolayısıyla, iptal durumunda ödenen "tazminat", arazi bedeli değil, yapılan iyileştirmeler karşılığında ödenen tazminattır.

1978 Arazi Kullanım Kanunu, 29. madde. *Kamu yararı nedeniyle* kullanım hakkının iptal edilmesi durumunda — hak vermenin koşullarının ihlali nedeniyle yapılan iptal tazminat doğurmaz — hak sahibi ve işgalci, iptal tarihindeki henüz *tükenmemiş* iyileştirmelerinin değeri kadar tazminat alma hakkına sahiptir — binalar, yapılar ve mahsuller gibi kullanım değeri henüz tükenmemiş olanlar, arazi değerinin kendisi ödenmediği durumlarda tazmin edilebilir artık değer. Kelime işlevini yerine getirir. Arazinin kendisinin değeri için ya da rahatsızlık (Amerika Birleşik Devletleri'nde, yer değiştirme ödemeleri) için herhangi bir tazminat ödenmez. Çıplak arazinin sahibi, en fazla o yılın kira bedelinin iadesini alır.

29. maddenin 4. fıkrası, bu hakkın nasıl değerlendirileceğini belirlemektedir ve bu hüküm dikkatli bir okuma gerektirmektedir:

- **arazi için** — varsa, işgal hakkının iptal edildiği yıl içinde işgalci tarafından ödenen kiraya eşit bir tutar;
- **binalar, tesisler ve iyileştirmeler için** — amortisman düşüldükten sonraki yenileme maliyeti, gecikmiş ödeme için gecikme faizi; ve
- **arazideki mahsuller için** — ilgili yetkili tarafından belirlenen ve tespit edilen değerine eşit bir tutar.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Buradaki iki hüküm özellikle dikkat çekmektedir.

Arsa bileşeni hiçbir şekilde bir değerleme değildir. Kullanıcı tarafından ödenen bir yıllık kira, o kullanıcının kendi anlaşmalarından elde edilen muhasebe rakamıdır; bu rakam, arazinin gerçek değeriyle kesin bir ilişki taşımaz ve iki özdeş parsel, kullanıcılarının o anda ne kadar ödediğine bağlı olarak farklı meblağlara karşılık gelir. Bu politikanın olumlu yönleri ne olursa olsun — ve Kanunun araziyi devlete devretmesi kendi çerçevesinde mantıklıdır — 29. madde uyarınca görevlendirilen bir değerleme uzmanından arazi bileşeni ile ilgili bir değer görüşü istenmemektedir. Değerlendirilecek bir şey yoktur; sadece elde edilmesi gereken bir rakam vardır.

"Değer Artışları" bölümü, maliyet yaklaşımı ()nın uygulanmasını zorunlu kılar ve diğer yaklaşımları hariç tutar. Ölçüt, amortismana tabi yenileme maliyeti olup, piyasa kontrolü yapılmaz ve bunu düzeltmek için satış karşılaştırma yaklaşımı ya da gelir yaklaşımlarına yer verilmez. Bu sayıdaki "*Foundations*" bölümü, üç yaklaşımı gayrimenkulün heterojenliğine yönelik farklı metodolojik yanıtlar olarak ele almakta ve bunların, belirli bir taşınmazı en inandırıcı şekilde değerlendiren yaklaşıma göre uzlaştırılmasını önermektedir. 29(4) maddesi ise bu uzlaştırmayı ortadan kaldırarak, her taşınmaz için önceden tek bir yaklaşımı seçmektedir. Yenileme maliyeti eksi amortisman tutarı, bir binanın değere katkısından sapma gösterdiğinde — ki bu durum, işlevsel olarak eskimiş veya özel amaçlı iyileştirmeler için yordam olarak görülür — kanun, maliyet yaklaşımını esas alır.

Nijeryalı hukuk yorumlarında, gerçek piyasa değerine yönelik baskı kaydedilmektedir ve 29. madde ile anayasal taşınmaz güvencesi arasındaki gerilim, pek çok davaya konu olmuştur. Bu bölüm, bu konuyu çözen bir kararı teyit edememiştir ve mesele gündemde kalmaya devam etmektedir.

Kaynaklar — 1978 Arazi Kullanımı Kanunu, birleştirilmiş metin (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): `https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228`; yürürlüğe giren 29. madde: `https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`.

***Edu v Mobil* — henüz tüketilmemiş iyileştirmelere ilişkin talebin hangi mahkemeye sunulması gerektiği.** 30 Ocak 2026 tarihinde Yargıtay, Federal Yüksek Mahkemenin bu konuda yetkisi olmadığı gerekçesiyle, faiziyle birlikte yaklaşık 1,4 milyar NGN tutarına ulaşan davayı, Federal Yüksek Mahkemenin bu konuda yargı yetkisi olmadığına hükmederek sonlandırdı. Zorunlu kamulaştırma ve tükenmemiş iyileştirmeler için tazminata dayanan talepler Eyalet Yüksek Mahkemesinin yetki alanına girer. Tazminat tutarı hiç değerlendirilmeden, talep bu gerekçeyle geçersiz kılınmıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, 29. madde kapsamındaki bir talepte görevlendirilmiş herkes için bu dönemin en önemli Nijerya kararıdır ve buradan çıkarılacak ders, metodolojik olmaktan ziyade usule ilişkindir. Yanlış mahkemede açılan bir dava için hazırlanan değerleme raporu, incelenmeyecek, düzeltilmeyecek veya ödenmeyecek bir rapordur; bu, dava ile birlikte geçerliliğini yitiren bir çalışmadır. Bu davada yirmi dokuz yıllık süre dolmuştur. Aynı ilke, ilk derece mahkemesinde *WinHomes Estate v Controller of Works* (Federal Yüksek Mahkeme, Lagos, Yargıç Aluko, 21 Ka-

sım 2025) davasında uygulanmış ve bu davada, Kıyı Otoyolu güzergâhındaki Okun-Ajah'ta bulunan 18,838 hektarlık alanla ilgili talep, aynı yargı yetkisi gerekçesiyle reddedilmiştir.

***Onigbanko* — bir arazi alımının geçersiz kılınması ve bir meblağın tazminat olarak hükmedilmesi.** Temmuz 2026'da rapor edilen ID/5709/2025 numaralı davada, Lagos Eyalet Yüksek Mahkemesi (Yargıç Lawal), Lagos-Badagry Otoyolu üzerinde bulunan yaklaşık 292 hektarlık bir arazinin federal hükümet tarafından kamulaştırılmasını geçersiz kıldı ve izinsiz giriş nedeniyle 300 milyon NGN tazminat ile birlikte 12 milyon NGN dava masrafı hükmetti. Bu karar, mülkiyet ihlaliyle ilgili bir tedbirdir ve 29. maddeye dayalı bir değerlendirme değildir; bu nedenle ikincisi olarak atıfta bulunulmamalıdır; bu karar, o dönemde Nijerya'da nadir görülen bir durum olması nedeniyle yer almaktadır; zira bu davada kamulaştırma iptal edilmiş ve sonuç olarak bir tazminat tutarı belirlenmiştir.

***Adebo* — Kısa bir bildirim, iptali geçersiz kılmaz.** *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 sayılı davada Yüksek Mahkeme, *fortissime contra preferentes* doktrininin, 28. madde uyarınca kamu yararı amacıyla iyi niyetle yapılan bir kullanım hakkının iptalini, sadece bildirimin ayrıntılarının seyrek olması nedeniyle geçersiz kılmaz. Tazminat tutarı belirlenmemiştir. Bu karar, iptal işleminin geçerliliğinin tazminat meselesinden mantıksal olarak önce geldiği nedeniyle yer almaktadır: iptal geçerli olduğu takdirde, 29. maddeye göre — sadece iyileştirmeler kapsamında— hak sahibine bu tutar ödenir.

Başlık, kısaca. Özel hukuk alanına ilişkin üç Yüksek Mahkeme kararı, her biri bir satırda kaydedilmiştir; zira her bir karar, bir değerleme uzmanının hangi menfaati değerleyeceğini belirlemektedir. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 Haziran 2025): Aynı devredenin iki kez devretmesi durumunda, daha önceki devretme geçerlidir — *prior tempore potior jure* — ve ilk mülkiyet hakkı iptal edilmediği sürece, sonraki tahsis geçersizdir. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): mülkiyet hakkını kanıtlamak için her zaman bir arazi ölçüm planı gerekli değildir, ancak arazinin kimliği tartışmalı olduğunda gereklidir. *Gawa v Dandada* ve *Gonimi v Aisami* (2026): mülkiyet hakkı, davalının itiraflarına değil, davacının kendi iddialarına dayanılarak ispat edilir.

Kaynaklar — *Edu v Mobil* haberi (İngilizce olarak okunabilir), *ThisDay*: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/`, ve analiz: `https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd`; *Onigbanko*: `https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/`; *Adebo*, yorum: `https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors`; *WinHomes*: `https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/`; *Alawiye* yorum: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/`; *Okoro v Udeh* yorum: `https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163`. Tutarlar, bildirildiği şekliyle Nijerya naira cinsindendir. Bu kayıtların her biri, bu bölüm tarafından okunan bir karar metninden ziyade, hukuk raporlarına ve hukuki haberlere dayanmaktadır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, Arazi Kullanım Kanunu kapsamında tazminatla ilgili hiçbir Nijerya mahkeme kararı, erişilebilir hiçbir kaynaktan bulunamadı: ücretsiz veri tabanının kapsamı 2018'de sona eriyor; Yargıtay ve Temyiz Mahkemesi sitelerinde hiçbir karar metni yer almamaktadır ve ticari rapor kaynaklarına erişim ücretlidir. Bu döneme ait Nijerya içtihat hukuku, pratik açıdan, yalnızca abonelik yoluyla yayınlanmaktadır ve buradaki eksiklik bunu göstermektedir.

Kenya — arazi değer endeksine göre adil tazminat

2019 Arazi Değeri (Değişiklik) Kanunu. Kenya, zorunlu kamulaştırma çerçevesini 2019 yılında yeniden düzenlemiştir. Burada üç husus önemlidir.

Adil tazminat, Kanun'da belirtilen kriterler doğrultusunda değerlendirilip belirlenen adil tazminat olarak tanımlanmaktadır. *"Derhal" kavramı* da tanımlanmıştır ve alışılmadık bir şekilde: makul bir süre içinde ve her halükarda Komisyon'un araziyi devralmasından sonra *en fazla bir yıl içinde.* Tazminat amacıyla mülkiyet hakkı ve topluluk arazilerinin değerlemesi, Kabine Sekreteri'nin il yönetimleriyle istişare halinde geliştirdiği ve Ulusal Meclis ile Senato tarafından onaylanan bir *arazi değer* endeksine dayandırılacaktır ("geliştirme ve istişare" ifadesi yorumlara dayanmaktadır; kesin yasal ifade yeniden doğrulanmamıştır).

Ulusal Arazi Komisyonu, ulusal veya ilçe yönetiminin talebi üzerine zorunlu arazi kamulaştırması gerçekleştirir ve adil ve tam tazminatın ödenmesini sağlamaktan sorumludur. Artık bir Arazi Kamulaştırma Mahkemesi, Komisyonun kararlarına karşı yapılan itirazları incelemektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Arazi değer endeksi, yasama meclisinin her iki kanadı tarafından da onaylanmış, idari olarak belirlenen bir ölçüttür. Kenyalı bir değerleme uzmanı için pratikte ortaya çıkan soru, endeksin geçerli olduğu durumlarda piyasa verilerine ne kadar yer kaldığıdır; bu da, herhangi bir taşınmaz ile ilgili olmaktan ziyade, endeksin kendi yapısına dair bir sorudur.

"Zamanında" kavramının tanımı ayrı bir dikkat gerektirir. Kenya, değerleme tarihini olduğu gibi bırakmakta ve yasayla izin verilen gecikmeyi bir yıl ile sınırlamaktadır — bu strateji, değerleme uzmanından geriye dönük değerleme çalışması yapılmasını gerektirmemektedir.

Son olarak, topluluk arazileri konusunda rapor edilen zorluk, yasal hariç tutma değil, uygulamayla ilgilidir: yorumlarda, topluluk mera arazileri için birleştirilmiş bir endeksin oluşturulmadığına dair kayıtlar bulunmaktadır. Bu, rapor edilen bir durumdur, doğrulanmış değildir.

Mahkeme ve fiilen verdiği tazminat kararları. Arazi Kamulaştırma Mahkemesi, resmi Kenya Hukuk Dergisi'ne rapor verir ve bu araştırmada, tazminat kararlarının abonelik gerektirmeden tam metni okunabilen tek mahkeme budur. 2025–26 dönemine ait kararların üçü, burada yer almaya değerdir.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, 2025 tarihli E063 sayılı Dilekçe, [2025] KELAT 182, 4 Eylül 2025, bu bölümdeki en öğretici karar niteliğindedir. Mahkeme, 0,628 hektarlık deniz kıyısı arazisinin hukuka aykırı el konulduğuna hükmetti ve 80.751.792,50 Kshs — yüzde on beşlik rahatsızlık tazminatı dahil — kırk beş gün içinde ödenecek, Haziran 2012'den itibaren merkez bankası faiz oranı üzerinden faiz, yılda Kshs 20 milyon tutarında izinsiz giriş tazminatı ve Kshs 5 milyon tutarında ağırlaştırılmış tazminat. Mal sahibinin, kalan 1,47 hektarın ekonomik olarak elverişsiz hale geldiği gerekçesiyle tutarın tamamının ödenmesi talebi reddedildi: kalan kısım, parselin yaklaşık yüzde yetmişini oluşturuyordu ve mal sahibi "bu kalan kısmın nasıl ekonomik olarak elverişsiz olduğunu kanıtlayamadı". Mahkeme daha sonra, zararlı etki nedeniyle 81.631.000 Kshs tazminat hükmetti — 257,4 metrelik okyanus kıyısı kaybı, ki bunu kalan arazinin değerinin yarısı olarak belirledi. Mahkeme, "piyasa emsalleri veya Arazi Değeri Endeksi'ne (uygulanabilir olduğu durumlarda) dayalı, tespit edilebilir ve şeffaf bir metodolojiyi" onayladı. Alınan arazinin değerini aşan zararlı etki (ABD'de "ayrılma tazminatı" veya "kalan kısma verilen zarar") olağandışı bir durumdur ve incelenmesi gereken rakam budur.

Msangha v National Land Commission, 2025 tarihli E015 sayılı Temyiz Davası, [2026] KELAT 3,

14 Ocak 2026, Nyali–Kilifi A107 yolunun çift şeritli hale getirilmesi projesiyle ilgiliydi. 7 Ağustos 2025 tarihli karar iptal edildi ve 4.000.000 Kshs tutarındaki tazminat, 30 Ekim 2025 tarihli revize edilmiş değerleme üzerine değiştirildi — Komisyon'un bir acre başına 1.500.000 Kshs tutarındaki revize edilmiş oranı — otuz gün içinde mahkeme faiz oranları üzerinden ödenecek.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Dilekçe 2024 tarihli E038, [2025] KELAT 202, 2 Aralık 2025, 2018–22 yıllarına ait Resmi Gazete'de yayınlanan kamulaştırma kararlarını onadı ve dilekçeyi masraf yükümlülüğü olmaksızın reddetti; zira gecikme ve değerinin düşük gösterilmesi iddiaları kanıtlanamadı.

Bunun üstünde yer alan Çevre ve Arazi Mahkemesi. Bir Mahkeme kararının sonu değildir. *KeNHA v Igainya*, [2026] KEELC 2771, 12 Mayıs 2026 tarihli davada, Machakos'taki Çevre ve Arazi Mahkemesi, 6 Haziran 2024 tarihli ve 581.684.619 Kshs — 2018 tarihli tazminat kararının yüzde doksanı — 2018 ve 2021 tarihli tazminat kararlarını iptal etmiş ve L.R. 7815/8 numaralı 2,222 hektarlık araziye ilişkin yeni bir soruşturma yapılmasını emretmişti; daha önce ödenen 64.631.624 Kshs'nin yeni soruşturmanın sonucuna göre mahsup edilmesine karar verdi.

Sıradan emlak piyasası hakkında rapor verilmiştir. Çevre ve Arazi Mahkemesi, bu araştırmaya katılan diğer yargı bölgelerinin neredeyse hiçbirinin yapmadığı şekilde, özel emlak piyasası hakkında da rapor vermektedir. Voi'de, 2025 tarihli E007 sayılı davada (23 Temmuz 2026), 8 Nisan 1998 tarihli bir sözleşme kapsamında satıcı, geçerli bir kira hakkını devretmemiştir; tam ödemeyi yapmış olan alıcının, L.R. 12263/2 numaralı kira hakkına hak kazandığına hükmedildi ve 30 Kasım 2001 tarihli mülkiyet hakkı belgesi, hatalı düzenlendiği gerekçesiyle iptal edildi — bu durumda tazminat, zararların karşılanmasından ziyade menfaat hakkının kendisiyle sınırlı kaldı. *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 11 Haziran 2026, Voi) davasında mahkeme, yaklaşık 410,6 hektarlık bir alanda iki telafi yolunu yan yana koydu: 320 milyon Kshs veya mülkiyet hakkının iptali — bir menfaat ile bir rakam arasında kesin bir eşdeğerlik. Ve *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 14 Mayıs 2026) davasında, "kaybolan" bir sicil kaydının idari olarak yeniden düzenlenmesi duruşma sonuçlanana kadar askıya alındı: kayıt prosedürleri, olduğu gibi uygulandı.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Tudor Creek, bu konuda aksi takdirde eksik olan artık payına ilişkin karardır. Şili, şerit araziyi değerlendirir ve artık payını teorik olarak ele almaz; İsrail'de raporlanan meseleler, artık araziden ziyade miras arazisine odaklanır; burada ise bir mahkeme, artık payın kendisine bir rakam biçmiştir — bunun nedeni, mahkemenin reddettiği "uygulanamaz" olduğu iddiası değil, Mahkeme tarafından reddedilmiştir — bunun yerine, deniz kıyısı kaybettiği için — ve bu değer, kamulaştırılan kısım için ödenen tazminattan biraz daha fazladır. Bu nedenle, Kenya'daki kısmi kamulaştırma davasında görevlendirilen bir değerleme uzmanı, kalan kısmı ayrı bir mesele olarak, kamulaştırma öncesi ve sonrası değerlerini belirlemeli ve kamulaştırmanın bu kısma ne gibi bir etki yaptığını belirtmelidir: bu ilke uyarınca, hala kullanılabilen bir artık kısım bile değerinin yarısını kaybetmiş olabilir ve bu kayıp tazmin edilebilir. Rahatsızlık tazminatı yasal ve kapsayıcıdır ve arazi bedeline dahil edilmek yerine ayrı bir kalem olarak gösterilmelidir. Ayrıca, " *Mulu*" davası, değerin düşük gösterilmesine ilişkin bir şikayetin ispat meselesi olduğunu hatırlatır: dava, delil yetersizliğinden reddedilmiştir, Mahkemenin rakamları doğru bulmasından dolayı değil.

Kaynaklar — Kenya Hukuk Resmi Gazetesi (İngilizce olarak okunabilir): *Tudor Creek*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; *Msangha*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; *Mulu*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02`; Çevre ve Arazi Mahkemesi, Machakos, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf`; Mahkeme dizini, `https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025`; Voi tapu kaydı, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf`;

Criticos, https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11; *Cirtex*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (yorum): https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf.

Arazi Kamulaştırma Mahkemesi'nin yılı. Kenya'nın Arazi Kamulaştırma Mahkemesi, 2025–26 döneminde diğer tüm Afrika kurumlarından daha fazla tazminat kararı yayınladı; bu kararların tamamı resmi metinler halinde olup, tutarlı bir hukuk doktrini oluşturmaktadır.

Tarih, bildirim niteliğindedir ve değer artışı geri alınamaz: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29 Eylül 2025. 2021 yılında verilen 38.997.000 Kshs tutarındaki tazminat, dört yıl gecikmeli olarak ödenmiştir; bu süre zarfındaki değer artışını dikkate almak üzere yeni bir değerleme yapılması talebi reddedilmiştir. Tazminat, kamulaştırma niyet bildiriminin yayınlandığı tarihteki değer üzerinden belirlenir. Gecikme, varsa, faiz yoluyla telafi edilir — ve faiz talebi, olgular ışığında reddedilmiştir.

22 milyon Kshs — emsaller ve yasal yüzde on beş indirim içermeyen, 2025 yılına ait güncel bir rakam — reddedildi ve Komisyon'un emsaller ve düzeltmeler temelinde hesapladığı 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Kshs 16.248.555 tutarındaki değerleme onandı. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: 2016'da Kshs 24 milyon 2016 yılında yapılan 24 milyon Kshs ve 2024 yılında yapılan 27 milyon Kshs tutarındaki özel değerlemeler, Hükümet Değerleme Uzmanını çürütme yükümlülüğünü yerine getirmedi. *Kiema* [2025] KELAT 169: İyileştirmelerin değerine itiraz eden bir davacı, her bir kalemi ayrıntılı olarak belirtmeli ve kanıtlamalıdır. Uygulama tutarlıdır — sadece rakip bir rakamın sunulması, resmi rakama karşı bir delil teşkil etmez; ancak resmi yöntemdeki kanıtlanmış bir hata delil teşkil eder.

Yasadışı edinimin tam metni: *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4 Eylül 2025 tarihli kararın tam metni yukarıda yer almaktadır.

Kabul edilen ve ardından komşu arazilere uygulanan oran: *Msangha* ve *Lenjo* . Yukarıda rapor edilen [2026] KELAT 3 kararında, Komisyon'un revize edilmiş 1.500.000 Kshs/akre oranı kabul edildi; [2026] KELAT 7, bir ay sonra, aynı oranı bitişik parsel için uyguladı — arazi Kshs 560.422,80, iyileştirmeler Kshs 7.000, yüzde on beş bozulma, Kshs 652.536. Bir referansta bulunan birim oranının bir sonraki karar için emsal haline gelmesi, mahkemenin bir tutum oluşturma şeklidir; aynı zamanda bir hatanın yayılma şeklidir ve ikinci karar, ilk kararı yeniden incelememektedir.

Kısa not. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: 2014 yılındaki satın alımdan kaynaklanan faiz dahil 7,596 hektarlık alan için 2014 yılındaki satın alımdan itibaren faiz ve akre başına 1.000.000 Kshs tutarında genel tazminat. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 yukarıda rapor edilmiştir. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: Kshs 29.275.130 tutarındaki 62 milyon Kshs tutarındaki maliklerin değerlemesine karşı yapılan temyiz, usul noktası nedeniyle reddedildi; Temyiz Mahkemesi, değerlemenin yeterliliğine ilişkin bir karara varmayı reddetti. 2025–26 numaralı kararda, rakamı belirlemek için arazi değer endeksinin uygulandığına dair bir bulguya rastlanmadı; bu karar alıntılanmış, ancak kullanılmamıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Kenya mahkemesi, Latin Amerika ve Avrupa mevzuatlarında tanımlanan ancak nadiren uygulamaya geçirilen bir şeyi iki yıl içinde başarmıştır: yükümlülük, tarih

ve yöntem konularında işlevsel bir karar havuzu oluşturmuştur. Özel değerlemelere ilişkin kuralı, bu araştırmada en katı olanıdır — emsaller içermeyen, yasal indirim uygulanmamış ve yanlış tarihte belirlenmiş bir rakam, sadece daha az ağırlıkta değerlendirilmez, kanıt olarak kabul edilmez bile.

Source — Kenya Hukuku ile ilgili resmi metinlerin tamamı aşağıda yer almaktadır — Kigathi: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29`; Mungai: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27`; Pentagon: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25`; Kiema: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08`; Tudor Creek: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; Msangha: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; Lenjo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02`; Carlisle: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07`; Igainya: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12`; Salim: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10`.

Kongo Demokratik Cumhuriyeti — aynı öncül, tersi sonuç

20 Temmuz 1973 tarihli 73-021 sayılı Kanun ve toprak mülkiyeti. 18 Temmuz 1980 tarihli 80-008 sayılı Kanunla değiştirilen 'de yer alan genel düzenlemeler, 53. maddesinde toprağın *devletin münhasır, devredilemez ve zamanaşımına tabi olmayan taşınmazı* olduğunu belirtir — "zamanaşımına tabi değildir" ifadesi, , medeni hukuk zamanaşımı süresine tabi olmadığı anlamına gelir; dolayısıyla hiçbir zaman geçmesi veya aleyhte zilyetlik, devletin bu mülkiyetini ortadan kaldıramaz. Özel kişiler, arazinin mülkiyetine değil, intifa hakkına sahiptir. 54. madde, Devletin arazi mirasını kamu ve özel alan olarak ikiye ayırmaktadır. Başlıca özel hak, *concession perpétuelle* olup, Devlet bu hakkı Kongo vatandaşlığına sahip gerçek kişilere tanır ve yasal koşullar yerine getirildiği sürece arazinin süresiz kullanım hakkını verir. Reform artık bir tasarı değildir: Loi n° 25/062 , 14 Aralık 2025 tarihinde Ulusal Meclis tarafından kabul edilmiş ve 30 Aralık 2025 tarihini taşımaktadır; bu nedenle, burada açıklanan 1973 tarihli çerçeve, bu yasa ışığında okunmalıdır. 20 Nisan 2026 tarihli bir bakanlık kararnamesi (n° 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) , Kia Mona / Maluku'daki 43.159 hektarlık alanı kamu yararına olarak ilan etmiş ve tazminatın yeni yasanın prosedürüne göre belirleneceğini belirtmiştir — bu, yasanın ilk önemli testi olup, henüz yayınlanmış bir değerlendirme bulunmamaktadır.

22 Şubat 1977 tarihli, kamu yararı için kamulaştırmaya ilişkin 77-001 sayılı Kanun. 1977 tarihli Kanun, hangi taşınmaz haklarının kamulaştırılabileceğinin belirlenmesinde 1973 tarihli Kanun ile birlikte uygulanır. 18. madde hem miktarı hem de tarihi belirler: tazminat "doitêtre fondée sur la valeur du bienàla date du jugement statuant sur la régularitéède la procédure" — usulün uygunluğuna ilişkin kararın verildiği tarihteki mülkün değeri. Bu tutar, devrin tescili öncesinde ve tazminatları belirleyen kararın verilmesinden itibaren dört ay içinde ödenmelidir; aksi takdirde kamulaştırılan kişi, kamulaştırmanın iptali için dava açabilir. Taraflar arasında anlaşmazlık olması halinde, kamulaştırılan kişi mahkemeye çağrılır; mahkeme, idari usulün kurallara uygunluğunu doğrular ve tazminatı belirler; mahkeme tarafları ve uygun olduğu hallerde uzmanları dinler ve 17. madde uyarınca duruşmadan itibaren *bir ay içinde* tazminat tutarına ilişkin karar verir. ("Adil ve önceden" ifadesi Anayasa'ya aittir, bu Kanuna değil; ayrıca Kanunda "gerçek değer" ifadesi kullanılmamaktadır.) Yorumda, bu garantinin uygulamada her zaman yerine getirilmediği belirtilmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Nijerya ile yapılan karşılaştırma, bu yazının ana konusudur ve tam da bu iki yargı alanının aynı öncülden yola çıkıp zıt sonuçlara varması nedeniyle öğretici bir nitelik taşımaktadır.

Her iki düzenleme de arazinin mülkiyetini devlete devretmektedir; dolayısıyla özel bir zilyet, arazi

üzerinde mülkiyet hakkı yerine kullanım hakkına sahiptir. Nijerya bundan, arazinin değerinin hiçbir şekilde tazmin edilemeyeceği sonucunu çıkarmakta ve hakkı, amortismana tabi yenileme maliyeti üzerinden değerlendirilen henüz tükenmemiş iyileştirmelerle sınırlamaktadır. Kongo yasası ise tam tersi bir sonuca varmaktadır: tazminat, taşınmazın değerine göre hesaplanır; bu bir formülden ziyade bir değerleme standardıdır ve devrin tescili öncesinde ödenmesi gerekir. Başka bir deyişle, toprağın devlete ait olması, hak sahibinin menfaatinin hiçbir değeri olmadığı anlamına gelmez — bunun anlamı, değerlemesi yapılacak menfaatin mülkiyet hakkı değil, imtiyaz hakkı olduğudur; bu da değerlemenin konusunu belirleme meselesidir, onu ortadan kaldırma meselesi değildir.

Dikkat çekmesi gereken iki özellik daha bulunmaktadır. Kayıt öncesinde, dört ay içinde ve iptal cezası tehdidi altında ödeme yapılması şartı, "önce al, sonra öde" şeklindeki süreci yasaklamakta; sonuçlarını sonradan düzeltmeyi amaçlamamaktadır. Ayrıca, mahkemenin karar vermesi için belirlenen bir aylık süre, ödeme hızını değil, karar verme hızını düzenleyen usuli bir kısıtlamadır ve bu durum, çelişen raporlar arasında rahatça uzlaşma sağlanmasına izin vermeyen bir zaman çizelgesi içinde delillerini hazır ve anlaşılır hale getirmesi gereken uzman için bariz bir pratik sonuç doğurur.

Doğrulama notu. 1977 tarihli Kanunun 17. ve 18. maddeleri, aşağıda alıntılanan metinde Fransızca olarak okunmuştur; bu metin, Resmi Gazete'den ziyade bir hukuk bilgilendirme sitesinin transkripsiyonudur. 2025 reformu ise farklı bir konudur: bakanlığın sayfası, Ulusal Meclis'in bunu 14 Aralık 2025 tarihinde kabul ettiğini teyit etmekte olup, yukarıda belirtilen kanun numarası, 30 Aralık 2025 tarihi ve 20 Nisan 2026 tarihli bakanlık kararnamesi, herhangi bir kaynak gösterilmeksizin raporlandığı şekliyle aktarılmıştır. Hiçbir Kongo mahkemesi kararı incelenmemiştir ve garantilerin uygulamada dengesiz bir şekilde uygulandığına dair rapor, doğrulanmadan sunulmuştur.

Kaynaklar — 22 Février 1977 tarihli 77-001 sayılı Kanun, é kamu yararı nedeniyle kamulaştırma hakkında, tam metin (Fransızca olarak okunabilir): `https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm`; FAOLEX kopyası: `https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf`; 2025 reform yasasının kabulü, Arazi İşleri Bakanlığı (Fransızca olarak okunabilir): `https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`. Tazminatı değerlendiren hiçbir Kongo kararı incelenmemiştir. Açık kaynaklarda ulaşılabilen 2025-26 yıllarına ait Kongo arazi meseleleri — Kinshasa-Gombe'deki Ngatshie miras parselleri, Lito Moboti binası ve Ağustos 2026'da savcılığa gönderilen altmış iki mülk gasp dosyası — mülkiyet hakkının icrası ve cezai sevklerle ilgilidir; bunların hiçbirinde değeri belirleyen gerekçeli bir karar bulunmamaktadır.

Doğrulama notu. Kongo Yargıtayı'nın 2025–26 yıllarına ait yayınlanmış kararlarından — Juricaf koleksiyonunda yer alan yedi tanesi — hepsi ceza kayıtlarında yer almaktadır; ulusal hukuk veri tabanındaki iç hukuk karar arşivi 2020 yılında sona ermektedir. Bu döneme ait hiçbir kamulaştırma kararı yayınlanmamıştır.

Angola — yasal bir formül ve piyasa değeri standardı rapor edilen vaka bulunmamaktadır

1/21 sayılı Kanun ve tazminat standardı. Kamulaştırma tazminatı, 7 Ocak 2021 tarihli 1/21 sayılı Kanun ile düzenlenmektedir; bu kanun, tazminat tutarını, kamu yararı ilanı tarihi itibarıyla taşınmazın fiili veya normal ekonomik kullanımına göre belirlenen güncel piyasa değeri olarak tescillemektedir. Değerleme, arsa ile üzerinde bulunan binaların maliyetini, komşu taşınmazların satışlarını, önceki satın alma fiyatlarını ve vergi değerlendirmelerini dikkate alarak yapılır; bu iş, kadastro sicilindeki değerleme uzmanlarına aittir. Anlaşmazlıklar, *Tribunal de Comarca* adresine veya tahkime götürülür.

147/25 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi — bir formül, bir karar değil. Devletin el koyduğu, inşa ettiği veya satın aldığı konutların elden çıkarılması için 2008 yılına kadar el konulan, inşa edilen veya satın alınan devlet konutlarının elden çıkarılması için, 30 Temmuz 2025 tarihli 147/25 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, satış fiyatını aritmetik olarak belirlemektedir:

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— bir taban değerin, kapalı alan ile konum, yaş ve durum ve diğer faktörlere ilişkin katsayılar çarpılmasıyla elde edilir. Bu, piyasa değeri tahmini değil, idari bir fiyattır ve söz konusu elden çıkarmalar için geçerli değerleme aracıdır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Angola, iki rejimi bir arada sunmaktadır ve aradaki ayrım pratik niteliktedir. Lei 1/21, geleneksel bir kanıt listesine dayanan bir piyasa değeri standardıdır — emsal satışlar, önceki fiyatlar, iyileştirme maliyetleri. Kararname 147/25 ise ise bu değerlendirmeyi tamamen bir katsayı formülüyle değiştirir. Etkilenen bir Angola taşınmazının "değeri" sorulan bir değerleme uzmanı, öncelikle işlemin bu iki rejimden hangisine girdiğini belirlemelidir; çünkü bu iki rejim aynı rakamı vermez ve bunlardan sadece biri emsal kanıtları kabul eder.

Benguela — kullanılmamasına rağmen geçerliliğini koruyan bir yüzey hakkı ve delil yetersizliği nedeniyle reddedilen tazminat talebi. 27 Kasım 2025 tarihli bir *acórdão* kararında, Benguela Temyiz Mahkemesiçã(Dava No. 21/2025), 2017 yılında verilmiş ve 2018'de tescil edilmiş olan 13,95 hektarlık bir kırsal imtiyaz üzerindeki yüzey hakkının, sahibinin araziyi fiilen kullanmaması nedeniyle sönmediğine hükmetti. Kullanılmama nedeniyle hak kaybı otomatik olarak gerçekleşmez: bu durum, Arazi Kanunu Yönetmeliği'nin 190. maddesi uyarınca izin veren makam tarafından beyan edilmelidir ve böyle bir beyan yapılmadığından, hak sahibinin "se manteve na esfera jurídica" (yasal alanında) kalmıştır. Her iki temyiz de reddedildi ve ilk derece kararı onandı — 2007 yılından beri arazide anteni bulunan telekomünikasyon operatörü, araziyi iade etmek zorundadır. Mülk sahibinin, hak mahrumiyeti yaşadığı yıllar için 10 milyon Kz tutarında tazminat talebi ise farklı bir gerekçeyle reddedildi: zarar ve bunun nedensel bağı hiçbir zaman ayrıntılı olarak belirtilmedi veya kanıtlanmadı (Medeni Kanun m. 563).

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, söz konusu bölümde aksi belirtilmedikçe eksik olan ve Angolaya özgü kesin bir sonuçtur ve iki hususu belirlemektedir. Bir imtiyazdan kaynaklanan hak, idare resmen hak düşmüş olduğunu ilan edene kadar kullanılmamasına rağmen geçerliliğini korur; dolayısıyla değerlemesi gereken tazmin edilebilir bir menfaat mevcuttur; bir Angola'daki değerleme, araziye ilişkin değerlendirme yapılmadan önce, hakın durumu —verilmiş, tescil edilmiş, kullanılmış olması ve herhangi bir geçersizlik ilan edilip edilmediği— temelinde yapılmalıdır. Ve kullanımdan mahrum kalma iddiası, kaybın kanıtı olmadan reddedilir: mahrum kalma süresi, bu süre içinde kaybedilen şeyin değeri belirlenmedikçe hiçbir şey ifade etmez.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, kamulaştırma konusunda *ç'ya ilişkin bir karar veren* herhangi bir Angola yargı görüşüne rastlanmamıştır; Benguela kararında tazminat belirlenmesi yerine tazminat talebinin reddedilmesi söz konusudur. Anayasa Mahkemesi'nin 12 Şubat 2025 tarihliórdão 963/2025 sayılı kararı , benzer bir bağlamda, devletin özel mülkiyetindeki bir araziye ev inşa etmenin, kendi başına anayasal olarak korunan bir taşınmaz hakkı yaratmadığını belirtmektedir — bu, tamamlanmamış iyileştirmelere dayanan herhangi bir talep için bariz sonuçları olan bir önermedir, ancak yine de herhangi bir değer belirlenmemiştir. Anayasa Mahkemesi'nin iki başka kararı da rakamlardan ziyade menfaatleri ele almaktadır ve bir satırda belirtilmiştir: Acórdão 999/2025 (4 Haziran 2025) kararı, bir união fiili durum olarak ortak mülkiyet ve ortak sahiplik kapsamında değerlendirerek, münhasır mülkiyet talebini reddetmiştir; Acórdão 1081/2026 kararı

ise bir kat taşınmazının terasını ve koridorunu tescilli sahiplerine iade etmiştir (https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025; https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/). *Machado v Angola* numaralı, halen devam eden ICSID davasında, davacının uzmanı, iddia edilen tarih itibarıyla dört türbinin gerçeğe uygun piyasa değerini US$128,4 milyon olarak belirlemiştir mülkiyetin devralındığı iddia edilen tarihlerde US 128,4 milyon olarak belirlemiş, buna karşılık 31 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla US$157,7 milyon olarak değerlemiştir; bu, bir yatırım davasındaki ekipman değerlemesidir, arazi değil, ve yalnızca bu karşılaştırma amacıyla kaydedilmiştir.

Kaynaklar — Lei 1/21 (Portekizce metin): https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/; Başkanlık Kararnamesi 147/25 (Portekizce): https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/; *Machado v Angola*, dava dilekçesi (İngilizce): https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025; Benguela Temyiz Mahkemesição de Benguela, *acórdão*, 27 Kasım 2025 tarihli, resmi PDF (Portekizce): https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf; Anayasa Mahkemesi, Kararórdão 963/2025 (Portekizce): https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait 177 Anayasa Mahkemesi kararının tümü taranmıştır. Dört taşınmaz davası —órdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 ve 1116/2026, müsadere kayıtları, Huambo'da bir taşınmazın geri alınması davası (*reivindicação*) ile $27.500 ABD doları tutarında tazminat, göçmenlerin gayrimenkulleri ve var olmadığı iddia edilen bir kamulaştırma kanunu — ve hiçbiri değer veya yöntemi belirlemiyor. Tribunal Supremo, o döneme ait kamulaştırma konulu hiçbir hukuk kararı listelememektedir ve Resmi Gazete'ye erişilememiştir.

Etiyopya — formül, kira referans değeri ve bir yasağın değeri

472/2020 sayılı Yönetmelik ve tazminat hesaplama formülleri. Kamulaştırılan mülkler için tazminatı değerlendiren Etiyopyalı değerleme uzmanları, 472/2020 sayılı Yönetmelik ile belirlenen formüllere göre çalışmaktadır. Yayınlanan 2025-26 kayıtları, söz konusu formüllerle ilgili temyiz gerekçesi değil, sonuçlarına ilişkin ampirik kanıt niteliğindedir.

Hawassa — ölçülen eksiklik. 2026 yılında " *Survey Review*" dergisinde yayınlanan ve saha çalışması Ocak 2026'ya kadar süren bir araştırmada, Hawassa şehrinde kamulaştırılan hanelerin yüzde 85,5'inin, tazminatın kayıplarını karşılamadığını rapor ettiği belirtilmektedir; tazminatın yeterliliği ise hizmetlere olan mesafe, ödemedeki gecikme, eğitim ve iş faaliyetlerinin kesintiye uğraması ile ilişkili bulunmuştur. Bu bir anket olup, bir yargı değildir ve bu şekilde ele alınmaktadır.

Addis Ababa — geriye dönük olarak uygulanan bir referans. Ocak ile Mart 2026 arasında şehir, halihazırda yürürlükte olan sözleşmeler için metrekare başına yaklaşık ETB 4.541 tutarında yeni kira şartları talep etti; bunu açık artırma ya da haciz tehdidiyle destekledi. Sektör uzmanlarının itirazı ise, 721/2011 sayılı Kararname kapsamındaki referans revizyonlarının yeni arzı düzenlediği ve 2010 tarihli bir kira sözleşmesine geriye dönük olarak uygulanamayacağı yönündedir. Bu, bir değerin sabitlendiği tarih ve geriye dönük uygulanmama ilkesi ile ilgili bir ihtilaf olup, haberin yazıldığı tarihte henüz bir karar alınmamıştı: Rapor, akademisyenlerin itirazlarını ve dava açmak yerine federal düzeyde bir açıklama yapılması çağrısını aktarıyor.

ü Mart 2026'da rapor edilen bir kararda, Lahey mahkemesi sanayi bölgesi arazisinin kamulaştırıldığına dair bir bulguya yer vermemiş, kısıtlamaya ilişkin baraj koruma gerekçesini kabul etmiş,

ancak adil ve eşit muamele ilkesinin ihlal edildiğine hükmetmiştir. Mahkeme, yaklaşık US$ 14 milyon — 2015 yılından itibaren yüzde 6 faizli batık maliyetler artı masraflar — US$ 500 milyon tutarındaki talebe karşı bu tutarı hükmetti.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Akgün ölçütü dikkate alınması gereken noktadır. Bir arazi kullanım yasağının "kamulaştırma" olarak değerlendirilmediği durumlarda, mahkeme, yasaklanan kullanımın mümkün olduğu varsayımıyla araziyi artık değer üzerinden değerlendirmedi; aslında harcanan tutarı esas alarak değerleme yaptı. Tazminat olarak hükmedilen 14 milyon ABD doları$ile talep edilen 500 milyon ABD doları$arasındaki fark, neredeyse tamamen aynı kısıtlanmış arsa için batık maliyet ölçümü ile artık değer ölçümü arasındaki farktan kaynaklanmaktadır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait Etiyopya temyiz değerleme görüşlerinin neredeyse hiçbiri İngilizce olarak yayınlanmamıştır. Bu giriş, bir yönetmelik, hakem denetiminden geçmiş bir araştırma, bir idari uyuşmazlığa ilişkin döneme ait raporlar ve bir tahkim kararına dayanmaktadır. Yurt içinde karara bağlanmış tazminat tutarı belirtilmemiştir.

Kaynaklar — Hawassa tazminat çalışması, *Survey Review* (İngilizce): `https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114`; Addis Ababa kira bedeli yeniden belirlenmesi, *Capital Ethiopia* (İngilizce): `https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/`; *Akgün v Ethiopia* davası, nihai karar (İngilizce): `https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025`; haberler, *Addis Fortune*: `https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill`.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, 1161/2019 sayılı Bildiri (kamu yararı için arazi kamulaştırması, tazminat ve yeniden yerleşim) kapsamında tazminatla ilgili hiçbir Federal Yüksek Mahkeme bozma kararı bulunamadı: mahkemenin web sitesi döngüye giriyor ve tek yedek site, söz konusu döneme ait doğrulanabilir girişi olmayan Amharca ciltler barındırmaktadır ve bu dönemden doğrulanabilir herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Güney Afrika — bir değerleme listesi geçersiz ilan edildi: *Property Park v Lesedi* . Gauteng Yüksek Mahkemesi, 24 Şubat 2026. Belediyenin 2024–2029 genel değerleme listesi, Belediye Emlak Vergisi Kanunu'nun kamuya duyuru ve itiraz hükümlerine önemli ölçüde uyulmaması nedeniyle hukuka aykırı olduğu ilan edildi; bu karar altı ay süreyle askıya alındı ve 2024/25 dönemi için başvuru sahiplerinden tahsil edilen vergiler yeniden hesaplanmak üzere iptal edildi. Bu dönemde, bu bölümün değerleme uzmanları konseyinin barındırdığı taranmış bir kopyadan tam metnini okuduğu tek Güney Afrika mahkeme kararı.

Güney Afrika — uzmanların görüşlerini dikkate almayan temyiz kurulu: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 Temmuz 2025. Kurulun belediye değerleme uzmanının görüşünü eleştirel bir yaklaşım sergilemeden kabul etmesi, kayıt dışı kira bilgilerini kullanması ve çelişen uzman görüşlerini değerlendirmemesi, değerleme sonucunu mantıksız ve yeniden incelenebilir hale getirmiştir. Bir tarafın rakamını, diğer tarafın rakamının neden yanlış olduğunu açıklamadan benimseyen bir temyiz organı, hiçbir karar vermemiş sayılır.

Kenya — Yaklaşık 17,4 milyar Kshs tutarındaki emlak vergisi ödenemez: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County.* [2025] KECA 1721, 24 Ekim 2025. 17.448.485.646 Kshs tutarındaki arazi vergisi talebi, vergilerin Vergilendirme Kanunu ve Vergilendirme Değerleme Kanunu'na uygun olarak belirlenmemiş olması nedeniyle icra edilemezdi. *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324 davasında, 743.400 Kshs'den 1.858.500 Kshs'ye yapılan tek taraflı artış aynı gerekçeyle iptal edilmiş ve geri ödeme emri verilmiştir. Kenya mahkemeleri, verginin bir ön koşulu olarak değerleme listesini denetlemektedir; bu, vergi tahakkukuna itirazın en etkili olduğu ve en az sıklıkla yapıldığı alandır.

Source — Property Park, SACPVP tarafından yayınlanan kararın PDF'si: `https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf`; Liberty (karar özeti): `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08`; Tata Chemicals: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24`; Kilindini: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Güney Afrika — belirlenen ve yeniden belirlenen asgari fiyat. 46A sayılı kural, bir konutun icra yoluyla satılmasından önce mahkemenin asgari fiyatı dikkate almasını gerektirir ve 2025–26 kararları, bu kuralın her iki yönde de işlediğini göstermektedir. Vergi borçları özkaynakları tüketmekteyken asgari fiyatlar düşürülmüştür (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) veya açık artırmanın başarısızlıkla sonuçlanmasının ardından (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240) asgari fiyat düşürülmüş ve bir davada ise asgari fiyat olmaksızın satışa izin verilmiştir. Ancak *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 sayılı davada, değerleme raporunun Emlak Değerleme Mesleği Kanunu uyarınca kusurlu olması nedeniyle icra reddedilmiştir; *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 davasında, yeni yeminli değerleme raporlarının bulunmaması nedeniyle on üç başvuru reddedilmiş ve ilgili uzmanlar düzenleyici kurumlara sevk edilmiştir; *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 davasında ise yeminli değerlemenin arzu edilir olduğu, ancak mutlak bir gereklilik olmadığı belirtilmiştir. Tüm bilgiler dava özetlerinden alınmıştır.

Kenya — satış tarihindeki değer: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4 Temmuz 2025. Haksız ipotek alacaklısı satışı nedeniyle verilen 150 milyon Kshs tutarındaki tazminat kararı iptal edildi: zarar, duruşma tarihindeki değer üzerinden hesaplanır; daha sonraki gelişmelerin dahil edildiği tarih değil. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774, tarihsiz bir değerlemeye dayanılarak gerçekleştirilen bir açık artırmayı iptal etti (piyasa değeri 295 milyon Kshs, zorla satış değeri 221,25 milyon Kshs) iptal etti ve "satış anında makul olarak elde edilebilecek en iyi fiyatı yansıtan uygun bir değerleme" yapılmasını şart koştu; bir değerlemeyi tartışan taraf, bunu tanınmış değerleme ilkeleri çerçevesinde yapmakla yükümlüdür.

Source — LawLibrary'deki Güney Afrika dava özetleri: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20`; Kimeriah: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04`; Feast Foods: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Reddedilen bir dava: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27 Haziran 2025. Bir bankanın bir değerleme uzmanına karşı açtığı ihmal davası reddedildi: değerlemenin mesleki standartların altında kaldığına veya zarara yol açtığına dair kanıt bulunmaması, daha sonra çelişkili görüş bildiren değerleme uzmanlarının duruşmaya çağrılmaması ve kredi verenlerin kendi kredi değerlendirmelerinden sorumlu olması.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. *Metrocosmo* adresinde, değerleme uzmanının ihmaliyle ilgili hukuk kuralının savunma yönü, bir değerleme uzmanının kullanabileceği bir biçimde açıklanmaktadır. Standart, mesleki marjdır ve bu, kredi verenin zararıyla değil, diğer değerleme uzmanlarının bulgularının kanıtlanmasıyla ispatlanmalıdır. Kredi verenin kendi değerlendirmesini yapmadığı durumlarda ise, değerleme uzmanının raporunun kararın tamamını tek başına belirlemesine izin verilemez.

Doğrulama notu. Güney Afrika Değerleme Uzmanları Konseyi hiçbir disiplin kararını yayınlamamaktadır ve bir Güney Afrikalı değerleme uzmanına karşı 2025–26 tarihli herhangi bir karar bulunamamıştır; buna en yakın örnekler, yukarıdaki *"Kredi Verme"* başlığı altında bildirilen, kusurlu değerleme raporları nedeniyle reddedilen icra başvurularıdır. Kenya Değerleme Uzmanları Kayıt Kurulu'nun kendisi de mahkemeye çıkmıştır (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, bir kayıt silme işleminin askıya alınması). Nijerya'daki düzenleyici kurumların web sitelerine erişim reddedilmiştir.

Source — Metrocosmo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27`; Kihoro: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06`. Resmi metinler.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Güney Afrika — boşanma tarihi itibarıyla değerleme ve kesilmesi gerekmeyen vergi: *S L M v H A C.* [2025] ZAGPJHC 1998, 19 Haziran 2025. Boşanma tarihindeki adli değerleme, birikimin dengelenmesini belirler ve henüz satılmamış varlıklar üzerindeki spekülatif gelecekteki vergi, bu değerlemeden düşülmesine gerek yoktur. Sadece başlık. *N S v R S* [2025] ZAKZDHC 99 davasında, ortak mülkiyet, 5 milyon randlık bir rezerv şartına tabi bir satış ya da yarım hissenin 3 milyon rand karşılığında satın alınması yoluyla sona erdirilmiştir.

Kenya — değer biçildikten sonra, bir tarafın payını satın alması veya satışa çıkarılması yoluyla. Kenya'daki uygulama, 2025 yılına ait beş kararda tutarlı bir şekilde görülmektedir: evlilik taşınmazları eşit olarak bölünür, ortak bir değerleme uzmanı veya devlet tarafından görevlendirilmiş bir değerleme uzmanı tarafından değer biçilir ve eşlerden biri, belirlenen süre içinde bu tutar üzerinden diğer eşin payını satın alır; bunun yapılmaması halinde taşınmazlar satışa çıkarılır. *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 davasında, devlet arazi değerleme uzmanının belirlediği tutar yaklaşık 26.000.000 Kshs idi; *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 davasında mahkeme tarafından onaylanan 103.500.000 Kshs tutarındaki değerleme onanmıştır; *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 davasında ise değerleme, iyileştirmeler dahil olmak üzere "olduğu gibi" yapılacaktı. Değerlemeyi yapan tarafın

hükümet olması durumunda, taraflar arasındaki değer konusundaki ihtilaf büyük ölçüde ortadan kalkar — ki bu da sistemin tasarımı gereğidir.

Source — S L M: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19` (başlık notu); Trompell: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30`; Opondo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08`; TOL: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Kenya — idarecinin sorumluluğu, mevcut değer kadardır. *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 davasında, yetkisiz olarak taşınmaz mülkünü satan bir yönetici şahsen sorumlu tutulmuştur; sorumluluk ölçüsü, tek bir ortak değerleme uzmanı tarafından belirlenen iki Nairobi taşınmazının piyasa değeri olarak belirlenmiştir — yetkisiz satıştan elde edilen fiyat değil. *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 davasında, Arazi Bakanlığı'nın değerleme (arazi için 1.000.000 Kshs, imar için 540.000 Kshs) ilçe değerlendirmelerine (sırasıyla 1.800.000 Kshs ve 400.000 Kshs) tercih edildi ve ve Kshs 1.200.000 tutarı hak sahiplerine ödenecek tutar olarak onaylanmıştır. Diğer iki gayrimenkul için ise mevcut piyasa değeri üzerinden bağımsız kayıtlı değerleme yapılması emredilmiştir. Güney Afrika'da gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin herhangi bir bulguya rastlanmamıştır.

Source — Gichuru: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`; Wairima: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`. Resmi metinler.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Güney Afrika — yaptırımlar kapsamında gerçeğe uygun değer ve kapalı şirketin satın alınması. *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 davasında Yargıtay, bir otel holding şirketindeki azınlık hisselerinin gerçeğe uygun değer üzerinden geri satın alınmasına hükmetti; söz konusu hisseler yaptırımlar nedeniyle dondurulmuştu ve geri alım bakanlık iznine konu olmuştu — piyasanın mevcut olmadığı bir davada gerçeğe uygun değer. *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 davasında, bir üyenin hissesi, yetki ve katkı faktörleri dikkate alınarak 1.075.000 Rand değerinde belirlenmiştir. *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 sayılı kararda, bir tröstün, satışa zorlamak yerine, ortak mülkiyet sahibi bir tröstün yarı hissesini bağımsız piyasa değeri üzerinden satın alması emredilmiştir. Tüm başlıklar.

Kenya — 1997 yılından beri ortak mülk sahibi ve kira. [2026] KEELC 4093, 2 Temmuz 2026. Bir ortak mülk sahibinin hisselerinin satın alınması, tek bir bağımsız değerleme uzmanının belirlediği güncel piyasa değeri rakamına dayanılarak, 1997'den bu yana elde edilen kira gelirleri de dikkate alınarak emredilmiştir. Söz konusu döneme ait zorunlu satın alma değerlemesi bulunamamıştır.

Source — Swanvest: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`; Gray: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`; Van Wyk: `https:`

//lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03; Tonui: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Kenya — tazminat tutarı, sigortanın başlangıcındaki değer değil, hasar anındaki değerdir: *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3 Ekim 2025. Temyiz Mahkemesi, tazminatı, iki ay önce yapılan başlangıç değerlemesi değil, zararın meydana geldiği andaki sigortalı malların değerine göre hesaplamış ve özel zararları 58.608.224 Kshs'ye indirmiştir — bina hasarı Kshs 35.130.575. *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 davasında, çöken bir karıştırma silosu, sigorta tutarı Kshs 664.767.843 ve kar kaybı için Kshs 982.434.033 olmak üzere toplam Kshs 1.647.201.876 tutarındaydı.

Kenya — değer kaybı ya da eski durumuna iade; ikisi birden değil. *Gatonye v KPLC* sayılı davada Enerji ve Petrol Mahkemesi [2025] KEET 20 kararında, geçiş hakkı tazminatının, profesyonel değerleme raporuyla desteklenen, etkilenen kısmın değerindeki düşüşü yansıtması gerektiği ve izinsiz kullanımın devamı durumunda 1.500.000 Kshs ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. Çevre ve Arazi Mahkemesi genelinde, izinsiz kullanım için belirlenen ölçüt şu şekilde yeniden ifade edilmiştir: "değer kaybı tutarı veya arazinin eski haline getirilme maliyeti olarak belirlenir, her ikisi birden değil" — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 kararında, eski haline getirme talebinin genel zararlar kapsamında belirlenen 12.000.000 Kshs ile çakıştığı kabul edilmiştir.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, tazminat karşılığında hakların iadesi, yetersiz sigorta veya madencilik kaynaklı çöküntü konularına ilişkin hiçbir Güney Afrika kararı bulunamadı; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 sayılı karar, sadece kirlilikle ilgili haksız fiil davasının, dava dilekçesi aşamasında yargı yetkisi kapsamında olduğunu belirtmektedir. Nijerya, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Angola veya Etiyopya'da bu konuda herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Source — APA: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03; Mombasa Cement: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12; Gatonye: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15; Njuguna: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11. Resmi metinler.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu bölümde, her bir yargı bölgesi bazında hangi konular ele alınmaktadır ve hangi konular bir sonraki bölüme aktarılmaktadır:

- **Nijerya — anayasal mesele**. Arazi Kullanım Kanunu'nun 29. maddesi ile anayasal taşınmaz güvencesi arasındaki gerilim, yargı nezdinde kapsamlı bir şekilde tartışılmış olmakla birlikte, bu konuda hâlâ bir çözüme kavuşulmamıştır. 2025–26 yıllarından dört karar Nijerya bölümünde yer almaktadır, ancak bunların hiçbiri tazminat konusunu değerlendirmemektedir: *Edu v Mobil* bu tür bir talebin hangi mahkemeye ait olduğuna karar verir, *WinHomes*

ilk derece mahkemesinde uygulanır, *Adebo* yetersiz bildirimde iptal kararının ne zaman geçerli kalacağına karar verir, ve *Onigbanko* bir kamulaştırmayı geçersiz kıldıktan sonra izinsiz giriş önlemi verir. 29. madde kapsamında henüz değerlendirilmemiş iyileştirmeleri gerçekten sayısallaştıran bir Nijerya kararı, hâlâ bölümün ilk önceliğidir.

- **Kenya — endeks**. Arazi Edinim Mahkemesi incelenmiştir: 2025-26 kararlarından yaklaşık on tanesi ve Mahkeme kararını bozan bir Çevre ve Arazi Mahkemesi kararı, yukarıda resmi raporunda yer almaktadır. Henüz incelenmemiş olan ise arazi değer endeksinin kendisidir — nasıl oluşturulduğu ve endeksin geçerli olduğu durumlarda piyasa kanıtlarına ne kadar yer bırakıldığı. Bu, herhangi bir taşınmazdan ziyade endeksle ilgili bir sorudur ve bölümün Kenya'daki bir sonraki hedefidir.

- **Kongo Demokratik Cumhuriyeti — içtihat hukuku ve 2025 reformu**. Hiçbir Kongo kararı incelenmemiştir ve 14 Aralık 2025 tarihinde Ulusal Meclis tarafından kabul edilen reform yasası, metni hazır olduğunda, yukarıda açıklanan 1973 çerçeveye göre incelenmelidir.

- **Güney Afrika — içtihat hukuku**. Hiçbir karar, yürürlükte olmayan 2024 Kanunu'nun 12(1) maddesini uygulamamaktadır; yukarıdaki *NAD Property*, *Poti* ve *Shah* kararları, önceki kanun kapsamında verilmiş olup, başlıklardan raporlanmıştır. Mahkemelerin, 2024 Kanunu'nda sayılan durumları birbiriyle nasıl karşılaştırıp değerlendireceği önemli bir sorudur.

- **Angola — *justipreço* içtihatları.** Yukarıdaki bölümde Lei 1/21 ve Kararname 147/25 formülü belirtilmiştir. Açık kaynaklarda, tazminat tutarını belirleyen hiçbir Angola temyiz kararı bulunamamıştır ve mahkemelerin bu kararname formülünü, etkilenen elden çıkarmalar için kanuni piyasa değeri standardının yerine geçecek şekilde değerlendirip değerlendirmediği burada yanıtlanmamıştır.

- **Etiyopya — temyiz dosyası**. Yukarıdaki bölüm bir yönetmelik, bir anket ve bir tahkim kararına dayanmaktadır. Etiyopya'da 472/2020 sayılı Yönetmeliği uygulayan temyiz kararları İngilizce olarak yayınlanmamaktadır ve Addis Ababa kira bedeli yeniden belirleme uyuşmazlığı basım tarihi itibarıyla henüz karara bağlanmamıştır.

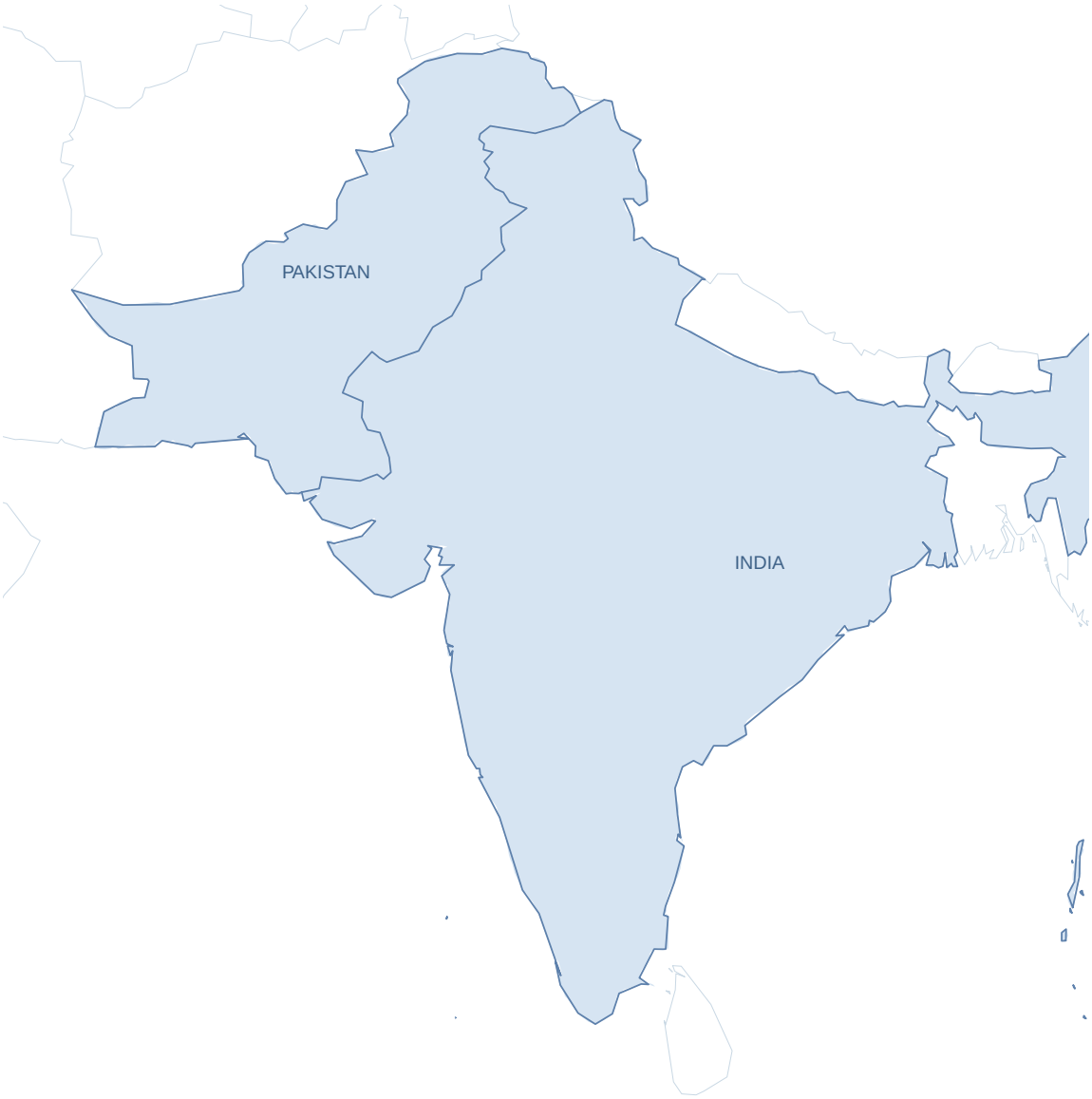
Güney Asya'daki Son Dava Örnekleri: Hindistan, Pakistan

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/xrg09h80

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri çerçevelenmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu, Hindistan ve Pakistan'ı kapsayan Güney Asya için hazırlanan *temel* rapor bölümüdür. Bu sayıdaki Okyanusya anketinde olduğu gibi, bir temel rapor bölümü tek bir çeyrek dönemden daha geriye uzanır: 2026'nın üçüncü çeyreğine kadar süren ve pratik önemi devam eden gelişmeleri ele alır. Sonraki bölümler üç aylık güncellemeler olacaktır.

Bu bölümde ele alınan konular, başlangıçta belirtilmiştir. Bunların çoğu, her iki ülkede de zorunlu kamulaştırma — 'taki kamulaştırma, yani devletin özel taşınmazları ele geçirmesi, ABD'de "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırılan uygulama — ile ilgili tazminatların yanı sıra, Hindistan'daki damga vergisi değerlemesi ve mülkiyet hakkı ihtilafı durumunda zilyetlik konusundaki bir Hindistan kararıdır. Daha kısa Hindistan kısımları ise, bir kredi verenin açık artırma satışının

arkasındaki değerleme, kayıtlı değerleme uzmanının mesleki kuralları, evlilik taşınmazları ve şirket satın alımı ile iflas durumlarında hisse değerlemesi konularını ele almaktadır. Her ülke bölümü, kendi bağlamını belirterek başlar; bir bağlamda yapılan bir açıklamanın başka bir bağlamda da geçerli olduğu varsayılmamalıdır.

Kaynaklar şunlardır: Hindistan için, Hindistan Yüksek Mahkemesi'nin karar portalı ve karar metnine erişilebilen tarafsız alıntılar (INSC), Ulusal Şirket Hukuku Mahkemesi'nin karar portalı ve diğer durumlarda, kullanım yerinde belirtildiği üzere İngilizce hukuk raporları (LiveLaw ve hukukçulara yönelik özetler). Pakistan için, Yüksek Mahkeme'nin web sitesine erişilemedi; bu bilgilerin kaynağı basın raporları ve bir karar için de kararın gayri resmi bir kopyasıdır. Bir kararın yalnızca ikincil kaynaklardan okunduğu durumlarda, bu belirtilmiştir.

Bu bölümdeki tüm kaynaklar, her iki ülkenin yüksek mahkemelerinin kullandığı dil olan İngilizce olarak okunmuştur; herhangi bir çeviri yapılmamıştır. Aşağıdaki iki paragraf, başka bir dilde okunan materyallerle ilgili bölümün uygulamasını açıklamaktadır. Bu kurallar konunun genelinde geçerlidir ve çevrilmiş baskılar için burada yer almaktadır; ancak bu bölümdeki hiçbir madde bu kuralların kapsamına girmemektedir.

Kaynak ve makine çevirisi. Bu derlemedeki bir karar veya belge İngilizce dışındaki bir dilde yazılmışsa, makine çevirisi yoluyla okunmuştur ve bu durum, kullanım noktasında, orijinal dildeki yayını ve buna ilişkin bir bağlantıyı içeren bir **"Kaynak"** notu ile belirtilmiştir. Bunun iki nedeni vardır. Birincisi dürüstlük: bir yargı kararının makine çevirisi, kararın kendisi değildir ve bir önermeye güvenip güvenmemeyi değerlendiren okuyucu, bu önermenin bu sayfaya nasıl ulaştığını bilmelidir. İkincisi ise operasyonel bir nedendir. Bu dergi, Arapça, Japonca, Korece ve Çince sürümleri de dahil olmak üzere çevrilmiş sürümler yayınlamaktadır. İngilizce metnimizi kaynağın yazıldığı dile geri çeviren bir çeviri sürümü, bir çeviriyi tersine çevirmek yerine iki çeviriyi birbirine eklemiş olur. Korunan bağlantı, her sürümün yetkili tek versiyon olan orijinal metne dayanmasını sağlar.

Orijinal dilde çakışan bir metin bulunmamaktadır. Yukarıdaki uygulamanın bir sonucu açıkça belirtilmelidir; zira bu, bu sayının çeviri baskılarının nasıl hazırlanması gerektiğini belirlemektedir.

Bu bölümün , başka bir dilde yazılmış bir karar hakkında söylediği her şey *, İngilizce olarak kaleme alınmış* kendi özetidir. Bu , mahkemenin kendi sözlerinin bir çevirisi değildir ve asla öyle sunulmamalıdır. Bir teknik terim tırnak işaretleri içinde yer aldığında, orijinal terim yanında, kendi yazılış biçiminde veya transliterasyonla belirtilir ve orijinal terim geçerlidir; İngilizce metin bir açıklama niteliğindedir, kararın bir çevirisi değildir.

Bu ısrarın nedeni, belirli bir tehlikedir. Eğer incelenen bir kararın dilinde bir baskı, bu İngilizce metnin o dile geri çevrilmesiyle hazırlanırsa, sonuçta ortaya, orijinal kararın dilinde yazılmış, o kararı mahkemenin kendi sözleriyle değil, başka kelimelerle anlatan ikinci bir metin metni çıkacaktır. Okuyucu, hangi metnin hukuki geçerliliğe sahip olduğunu ayırt edemezdi ve dergi bu karışıklığı yaratmış olurdu. Bu tehlike, kaynaklarının tamamı İngilizce olan bu bölümde ortaya çıkmamaktadır; ancak bu sayıdaki, diğer dillerde verilen kararları inceleyen bölümler için geçerlidir.

Bu nedenle, burada incelenen dildeki basımlar bu bölümleri, bu şekilde sunulan *editoryal açıklamalar* olarak ele almalı ve mahkemenin kendi dilinin okunması istenen yerlerde **"Kaynak"** bağlantısını takip ederek orijinal metne yönelmelidir. Asla olmaması gereken şey ise, kararın yazıldığı dilde kararın rakip bir versiyonunu ortaya çıkaran sessiz bir "gidiş-dönüş" işlemidir.

Bu derlemedeki hiçbir bilgiye, yalnızca İngilizce açıklamaya dayanarak güvenilmemelidir. Dava alıntıları ve kanun atıfları, uygulamada kullanılmadan veya başka bir yayında alıntılanmadan önce, orijinal dildeki resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Hindistan — değerleme tarihi, emsal varlık seçimi ve fiili kullanım

Hindistan'daki davalar, arazinin zorunlu kamulaştırılmasına ilişkin tazminat — değerleme tarihi ve emsaller — ile birlikte damga vergisi için yasal değerleme ve mülkiyet hakkı konusunda ihtilaf bulunan bir zilyetin durumunu ilgilendirmektedir.

Aşırı gecikme nedeniyle değerleme tarihinin değiştirilmesi. *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 Ocak 2025, Gavai ve Viswanathan Yargıçları) davasında Yargıtay, kamulaştırılan araziye ilişkin tazminatın normalde ön bildirim tarihinde geçerli olan piyasa değeri üzerinden hesaplandığını (hükümetin kamulaştırma niyetini ilk kez duyurduğu tarih — Hindistan kamulaştırma hukukunda varsayılan değerleme tarihi) , bir mahkeme, tazminat kararının verilmesi veya ödenmesinde aşırı gecikme olması durumunda istisnai olarak değerleme tarihini değiştirebilir . *Vaz* davasında Mahkeme, referans tarihi — değerleme görüşünün dayandığı tarih — 'i 2003 tarihli ön bildirimden 2019 tarihli karar tarihine, yani on altı yıllık bir kaymaya kaydırmış ve şu hususu belirtmiştir: "paranın değeri, onunla satın alınabilecek şeylerle ölçülür" ve iki on yıl geciken tazminatın adalete aykırı olacağı gerekçesiyle referans tarihi — değerleme görüşünün dayandığı tarih — 2003 tarihli ön bildirimden 2019 tarihli karar tarihine kaydırdı. Ek yük, proje teklifçisi yerine Devlete ve sanayi geliştirme kuruluna yükletildi.

Bu bölümün esas olarak ele aldığı dönemin öncesinde karara bağlanmış olmasına rağmen, bu dava, geçerli olan ilkeyi ortaya koyması ve bakanlığın incelenen diğer yargı bölgelerinde buna eşdeğer bir hukuk ilkesi bulamamış olması nedeniyle bu bölüme dahil edilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bir satın alma davasında görevlendirilen Hintli değerleme uzmanı, değerleme tarihini olduğu gibi kabul edemez. Eğer mülkiyetin devri karar tarihinden çok daha önce gerçekleşmişse, tarihin kendisi tartışmaya açıktır ve sadece bildirim tarihi itibarıyla görüş bildiren bir rapor, yanlış soruya yanıt veriyor olabilir. İhtiyatlı bir yaklaşım, her iki tarihte de değerleme yapmak ve aradaki farkı belirtmektir.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494** Sanjay Kumar ve K. Vinod Chandran JJ, Hindistan Ulusal Karayolları İdaresi'nin bir ulusal karayolunun genişletilmesi amacıyla Nagpur İlçesinde 1.394 metrekare araziyi kamulaştırmasından kaynaklanan temyiz davasına karar verdiler. Yetkili Makam, söz konusu araziyi tarım arazisi olarak değerlendirmiş ve Rsmetrekare başına 161,63 tutarında tazminat belirlemiştir. Arazi sahibi ise arazinin endüstriyel amaçla kullanıldığını iddia etti ve yakınlardaki Saoner *mouza*'sinde (vergi köyü) bulunan 195,09 metrekare büyüklüğündeki bir *konut* arsasının Rs 3,588 metrekare; ayrıca Maharashtra eyaletinin resmi kılavuz fiyat çizelgesi olan Ready Reckoner'daki Rs 2,020 metrekare başına fiyatını da delil olarak gösterdi. Hakem, arazinin tarım dışı kullanımda olduğunu kabul etti ve 22 Kasım 2021 tarihli kararında, satış senedindeki Rs 3,588 rakamını uyguladı. Bölge Hakimi bu kararı iptal etti; Bombay Yüksek Mahkemesi kararı yeniden yürürlüğe

koydu. Yargıtay, 2013 tarihli Arazi Kamulaştırma, Rehabilitasyon ve Yeniden Yerleşim Yasası'nın 26(1)(b) maddesine Tazminat Hakkı ve Şeffaflık, Yeniden Yerleşim ve Rehabilitasyon Kanunu'nun 26(1)(b) maddesinin ortalama satış fiyatının *benzer türdeki* arazilerin satış senetlerinden çıkarılmasını gerektirdiğini, başka bir köydeki konut arazisinin endüstriyel kullanımdaki araziyle benzer türde olmadığını ve bu maddenin yönteminin tek bir satış senedine dayanılmasına izin vermediğini belirtmiştir. Hakem, bu yönergeleri "tamamen göz ardı etmişti" ve karar, bariz bir hukuka aykırılık nedeniyle geçersiz hale gelmişti. Mahkeme bunun yerine 26(1)(a) maddesini uyguladı ve tazminatı, hakemin belirlediği Rs 3,588 yerine, Ready Reckoner'da belirtilen Rs 2,020 metrekare başına tutarında belirledi; buna bağlı yasal haklar da dahil edildi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, emsal örnek seçimi ile ilgili yasal bir kuraldır ve olağanüstü derecede açık bir şekilde ifade edilmiştir. Mahkemenin reddettiği şey, hatalı bir emsal değil, *kabul edilemez* bir örnekti: Bir konut örneği, ne kadar dikkatli bir şekilde ayarlanırsa ayarlansın, endüstriyel arazinin değerini kanıtlayamaz; çünkü yasa, farklar arasında savunulabilir bir düzeltme yerine türde benzerlik gerektirir. Bu sayının " *Foundations*" bölümünü okuyanlar bu noktayı anlayacaktır. 010 numaralı madde, ilgili nitelikte değişkenlik bulunmayan bir emsal örnek grubunun, o niteliklerin katkısını hiçbir şekilde belirleyemeyeceğini ve çözümün tahmincisini değil, veri kümesini değiştirmek olduğunu savunur. 26(1)(b) maddesi de yasa yoluyla aynı sonuca varır: tek örnek yanlış türdeyse, çözüm daha fazla düzeltme yapmak değil, daha iyi bir örnek bulmaktır. Ayrıca, Mahkeme'nin sadece daha düşük rakamı tercih etmediğine de dikkat edin — bunun yerine, farklı ve bağımsız olarak türetilmiş bir temel olan Ready Reckoner'ı kullanmıştır; bu durum, bir örneğin reddedilmesinin değerleme uzmanını sadece bir eleştiriden ziyade olumlu bir alternatife ihtiyaç duymasına neden olduğunu hatırlatmaktadır.

Kaynak — 12 Mayıs 2026 tarihli karar, 2026 INSC 480 (İngilizce olarak okuyun): `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`; LiveLaw raporu: `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Yüksek Mahkeme, 24 Ağustos 2026 — ana plan değil, fiili kullanım belirleyicidir.** Pardiwala ve Vinod Chandran JJ, 1998 Rajasthan Damga Vergisi Kanunu kapsamında damga vergisi için yapılan değerlemenin, ana plan tarafından bölgeye atanan imar sınıflandırmasına değil, taşınmazın fiili kullanıcısına bağlı olduğuna hükmetti. Söz konusu tesis, 1948 tarihli Fabrikalar Kanunu uyarınca fabrika olarak ve Jaipur İlçe Sanayi Merkezi nezdinde bir sanayi tesisi olarak kayıtlıydı. Rajasthan Yüksek Mahkemesi, üretilen malların tesis içinde de satılması nedeniyle bu tesisi ticari olarak yeniden sınıflandırmıştı. Yargıtay, üretilen ürünlerin bir yerde satılması gerektiği ve bunların üretim yerinde satılmasının — perakende satış olsa bile — endüstriyel kullanımı ticari kullanıma dönüştürmeyeceği gerekçesiyle bu kararı bozdu. Yasal makamların ilk kararları yeniden yürürlüğe kondu.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu karar, kolayca birbirine karıştırılabilen iki unsuru birbirinden ayırmaktadır: araziye atfedilen imar statüsü ile arazinin fiilen nasıl kullanıldığı. Yasal değerleme söz konusu olduğunda, ikinci unsur belirleyicidir. Bu durum, "en yüksek ve en iyi kullanım" () kavramına açıkça uygulanır; burada planlama statüsü, neyin izinli olduğunun kanıtıdır, ancak neyin gerçekleştiğinin kanıtı değildir ve bu ikisi, değerleme raporlarının kabul ettiğinden daha sık birbirinden sapar. Bu durum, yaygın bir kestirme yolun da önüne geçmektedir — yani ana plandan imar durumunu okuyup buna göre fiyatlandırma yapmak — ki bu koşullarda taşınmaz, yanlış kullanım varsayımıyla fiyatlandırılmış ve önemli ölçüde daha yüksek bir vergi yükü ortaya çıkmış olacaktı. İlgili bir nitelendirme sorunu Avustralya mahkemelerinin önünde bulunmaktadır; bu sayının Okyanusya bölümüne

bakınız.

Kaynak — LiveLaw (İngilizce olarak okuyun): `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`.

***M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District*, 2026 LiveLaw (SC) 868 (Ağustos 2026).** Yüksek Mahkeme Mahkemesi, mülkiyet hakkı konusunda iyi niyetli bir ihtilafın varlığı halinde — uzun süreli zilyetlik, tescilli tapular ve değişiklik kayıtları (arazinin kime ait olduğuna dair devlet gelir kayıtlarını güncelleyen kayıtlar) ile desteklendiği durumlarda — Devletin, usulüne uygun olarak açılmış bir mülkiyet hakkı davasının yerine özet tahliye yoluna başvuramayacağına hükmetti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Uzun süreli zilyetlik ile tartışmalı mülkiyet hakkının birleşimi, hukuki bir sorun olmaktan önce bir pazarlanabilirlik sorunudur. Bu karar, söz konusu hak talebinde bulunan kişinin idari yollarla ortadan kaldırılamayacağı anlamına gelir; bu da, değerleme uzmanının gerçekte değerlemesi gereken hak ve ihtilafın ne kadar süreceği konusunda yapması gereken varsayımı önemli ölçüde değiştirir.

Kaynak — LiveLaw (İngilizce olarak okuyun): `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`.

Ortalama değil, en yüksek örnek fiyat: *Manohar v State of Maharashtra.* 2025 INSC 900, 28 Temmuz 2025. Benzer arazilerin birkaç örnek fiyatının mevcut olduğu durumlarda, en *yüksek iyi niyetli* örnek fiyat piyasa değeri belirler; ortalama alma, fiyatlar arasında çok az fark olduğu durumlarda kabul edilebilir. Mahkeme, Mahkeme, Mart 1990 tarihli bir acre başına 72.900 rupi tutarındaki bir örneği esas alarak, küçük bir arsa ile geniş bir alan arasındaki fark nedeniyle yüzde yirmi indirim uyguladı ve tazminatı acre başına 32.000 rupiden 58.320 rupiye yükseltti.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, çoğu değerleme eğitiminin aşıladığı içgüdünün tam tersidir. Bu mantığa göre, emsallerin aralığının ortalamasını alan bir değerleme uzmanı, mal sahibine sistematik olarak düşük bir bedel biçmiş olur — çünkü kanun, arsanın ne kadar fiyata *satılabileceğini* sorar ve istekli bir satıcı, piyasanın ortalamasına değil, en yüksek teklifi verene satar.

Bildirim tarihi şöyledir: *Sumitraben Gamit* ve *S.V. Global Mill.* 2013 Kanunu'nun 26(1) maddesindeki istisna, değer tarihini 11. maddedeki ön bildirim tarihi olarak belirler ve 1 Ocak 2014 tarihi yalnızca 1894 Kanunu'ndan devredilen davalar için geçerlidir; daha geç tarihi (21 Nisan 2025 tarihinde) iptal edilmiştir. *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 9 Şubat 2026) kararı, 1 Ocak 2014'ten sonra verilen kararlar için bunu teyit etmektedir.

Kısaca not edildi. Haydarabad çevre yolu davasında Mahkeme, bildirim sonrası yapılan açık artırmayı güvenilmez buldu ve altı adet bildirim öncesi tapuyu esas alarak, en yüksek oranı yüzde yirmilik bileşik faizle artırdı. *Dikkat*: iki ikincil kaynak, ortaya çıkan oran konusunda çelişmektedir — biri, Yüksek Mahkemenin Yüksek Mahkeme'nin 1,35 crore rupi rakamının yerine 44,64 lakh rupi olduğunu bildirirken, diğeri ise 1,35 crore rupinin başlangıç fiyatından yüzde yetmişlik bir indirim sonucu elde edildiğini belirtmektedir; resmi metin bulunamadığından bu husus açık bırakılmıştır. *Tarsem Singh* davasında (2026 INSC 291, 25 Mart 2026; Surya Kant CJI ve Ujjal Bhuyan J), Kurumun yeniden inceleme dilekçesi üzerine Mahkeme, 1997 ile 2015 yılları arasında ulusal karayolu kamulaştırmalarının tazminat ve faiz gerektirdiğini teyit etmiş ve ardından sınırları belirlemiştir. Yalnızca 28 Mart 2008 tarihinde veya sonrasında tazminat talepleri hâlâ geçerli olan — belirlenen

mahkemelerden birinde beklemede olan — arazi sahipleri manevi tazminat, faiz ve manevi tazminat faizi talep edebilir; bu talepleri geç sunan bir arazi sahibi, yalnızca talepte bulunduğu tarihten itibaren faiz alabilir; ve 28 Mart 2008 tarihinden önce sonuçlandırılmış talepler yeniden açılmayacaktır. Halihazırda ödenmiş tutarlar geri alınamaz.

Source — *Manohar*, Yüksek Mahkeme resmi PDF dosyası: `https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&sipariÅ§_tarihi=2025-07-28&from=latest_judgements_order`; *S.V. Global Mill*, resmi PDF: `https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&sipariÅ§_tarihi=2026-02-09&from=latest_judgements_order`; *Sumitraben Gamit*, veri tabanı kaydı: `https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600`; *Tarsem Singh*, karar (Yargıtay Gözlemcisi'nin kopyası): `https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf`.

Pakistan — cömert bir ölçü ve dar bir geçit

Bu bölümün konusu, arazi kamulaştırması karşılığında ödenen tazminattır. 2026 tarihli iki karar birbirine zıt yönlerde olup, birlikte değerlendirildiğinde Pakistan'ın tutumunu her birinin tek başına yaptığı kadar doğru bir şekilde ortaya koymaktadır. Pakistan'ın üst mahkemelerindeki yargılama işlemleri İngilizce yürütülmektedir; bu bölümde herhangi bir çeviri yapılmamıştır.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Yargıtay, 6 Temmuz 2026 — "altın karşılığında altın, bakır değil": tazminatın yansıtması gerekenler.** 2023 tarihli 203-P ila 206-P sayılı Medeni Temyiz Davaları ve 2024 ile 2025 yıllarına ait ilgili temyiz davaları, 24 Şubat 2026 tarihinde Muhammed Ali Mazhar ve Musarrat Hilali JJ tarafından görüldü; yaklaşık yirmi sayfa uzunluğunda ve Mazhar J tarafından kaleme alınan karar, 6 Temmuz 2026 tarihinde açıklandı. Yargıtay, Khyber Pakhtunkhwa hükümetinin temyizlerinin tamamını reddetti ve Pehure Yüksek Seviye Kanalı Uzatma Projesi için Swabi ilçesinde kamulaştırılan arazilerle ilgili olarak, Hakem Mahkemesi tarafından belirlenen ve Peşaver Yüksek Mahkemesi tarafından onanan tazminat artışını onayladı. Hakem Mahkemesi, piyasa fiyatını belirlemek üzere yerinde inceleme yapmak üzere bir komisyon atamıştı; hükümet ise tarım arazilerine konut arazisi tazminatı ödendiğini ileri sürerek itiraz etmişti; Yüksek Mahkeme'nin kararı ise ayrılma tazminatı olarak yüzde yirmiyi içeriyordu. Mahkeme, devletin kamu yararı için özel taşınmazları zorla kamulaştırma yetkisinin mutlak olmadığını ve mahkemelerin, taşınmaz sahibinin keyfi veya güncelliğini yitirmiş bir değerlendirme yerine taşınmazın gerçek değerini yansıtan bir tazminat almasını sağlamakla anayasal bir yükümlülüğü olduğunu belirtmiştir — basın raporlarının karara atfettiği niteliklere göre, mal sahibine "bakır değil, altın karşılığında altın" verilmelidir. Bundan üç önerme çıkmaktadır ve her biri bir değerleme talimatıdır:

- tazminat, yalnızca Resmi Komiser Yardımcısı'nın belirlediği oran değil, gerçek piyasa değerini yansıtmalıdır;
- yetkili makam, arazinin gelecekteki imar ve olası kullanımını dikkate almalıdır; ve
- kamulaştırma süreci gecikmişse, gecikme süresi boyunca arazi fiyatlarındaki artış ve enflasyonun etkisi kararda yansıtılmalıdır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. İlk önerme, idari oranı piyasa değeri ile ayırmaktadır: Komiser Yardımcısının belirlediği oran, kullanışlı bir resmi rakam olmakla birlikte, kanunun talep ettiği şey olmadığı kabul edilmektedir. İkinci önerme ise, arazinin mevcut kullanımının yanı sıra gelecekteki imar potansiyelini ve muhtemel kullanımını da değerlendirmeye dahil etmektedir. Üçüncü önerme, kamulaştırmanın ertelendiği durumlarda, bu süre zarfında meydana gelen arsa fiyatlarındaki artışın

ve enflasyonun etkisinin, mülkünden mahrum kalan malik üzerinde yük olarak kalmak yerine tazminat tutarına yansıtılmasını gerektirir. Resmi bir oran tablosu, devletin ne kadarını kabul edeceğinin kanıtıdır, arazinin gerçek değerinin değil. Bu araştırmada en açık ifadeli olan Pakistan'ın formülasyonudur ve bu, kanıtlanmış bir hata olmadan özel bir değerlemenin devlet değerleme uzmanının yerine geçmesine izin vermeyen Kenya mahkemesinin tutumuyla aynı çizgidedir: bu iki yargı bölgesi, aynı boşluğu zıt yönlerden denetlemektedir.

Kaynak ve alıntı notu. Dava başlığı, temyiz numaraları, yargıç heyeti ve duruşma tarihi, kararın resmi olmayan bir kopyasından alınmıştır (Yargıtay'ın portalı erişime izin vermedi): `https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision` . Karar özeti, açıklanma tarihi ve "altın karşılığı altın" ifadesi, 6 ve 7 Temmuz 2026 tarihli basın raporlarından alınmıştır (İngilizce olarak okunmalıdır): *The Nation* , `https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land` ve `https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc` ; *The Express Tribune* , `https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation` ; Dunya News. Henüz bildirilmiş bir alıntı numarası atanmamıştır; bu karara güvenilmeden önce, Mahkeme'nin kendi raporları (`https://www.supremecourt.gov.pk/`) ile teyit edilmesi gerekmektedir.

Federal Anayasa Mahkemesi, Ağustos 2026 — kim sorarsa. Federal Anayasa Mahkemesinde — Kasım 2025'te Yirmi yedinci Anayasa Değişikliği ile kurulan — Amin-ud-Din Khan CJ başkanlığında, Ali Baqar Najafi ve Syed Arshad Hussain Shah JJ ile birlikte Ali Baqar Najafi ve Syed Arshad Hussain Shah JJ'nin yer aldığı üç yargıçlı heyet, Collector'un kararını (ilk derece mahkemesinde arazi edinim memuru tarafından verilen idari tazminat kararı) kabul eden arazi sahiplerine artırılmış tazminat ödenmesini öngören Peşaver ve Lahor Yüksek Mahkemelerinin kararlarını itiraz olmaksızın iptal etti.) karşı itirazda bulunmadan kabul eden arazi sahiplerine artırılmış tazminat ödenmesini öngören kararlarını iptal etti. Kararı kabul eden ve 1894 Arazi Kamulaştırma Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, belirlenen süre içinde "yeniden değerlendirme" talebinde bulunmayan (memnuniyetsiz bir arazi sahibinin idari kararın yeniden değerlendirilmesi için mahkemeye sevk edilmesini sağlayan yasal yol) bir arazi sahibi, artırılmış tazminat hakkına sahip değildir. Anayasa'nın 187. maddesi ile verilen "tam adalet" sağlama yetkisi, mahkemenin raporunda ifade ettiği şekliyle, "tamamlayıcı ve usule ilişkin" olup, mahkemeye maddi haklar yaratma veya zorunlu yasal hükümleri göz ardı etme yetkisi vermez. Ayrıca, kendi başlarına hiçbir adım atmayan arazi sahipleri, başkaları tarafından elde edilen tazminatlardan yararlanamazlar. Shah J tarafından yazılan bir notta, iptal kararları kapsamında halihazırda ödenmiş olan tutarların, alıcılardan geri alınmayacağı belirtilmektedir.

Kaynak ve alıntı notu. Bu açıklama, Pakistan Associated Press ve *The Express Tribune* tarafından yayınlanan raporlara dayanmaktadır (20 ve 29 Ağustos 2026); resmi alıntı henüz hazır değildir ve bu karara dayanılmadan önce temin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu iki karar birlikte Pakistan'ın talebinin çerçevesini belirlemektedir. Tazminat ölçütü cömerttir — piyasa değeri, geliştirme potansiyeli, gecikme süresi boyunca yaşanmış enflasyon — ancak giriş kapısı dardır ve erken kapanır. Bunun pratikteki sonucu, değerleme çalışmasının daha sonra değil, 18. maddeye atıfta bulunulan anda yapılması gerektiğidir; çünkü daha sonra bu çalışmayı kullanabileceğimiz bir dava süreci kalmayabilir. Pakistan'da mülkünden mahrum kalan bir mal sahibine danışmanlık yapan bir değerleme uzmanı, referans dönemi değer kanıtlarını elde etmek için son tarih olarak kabul etmeli ve komşuya verilen lehte bir kararın kendi davasına da uygulanacağını varsaymamalıdır.

Ve itiraz etmeden kararı kabul eden malik. 2025 YLR 178: Kararı itiraz etmeden kabul eden ve daha yüksek bir değere dair yazılı kanıt sunmayan arazi sahipleri, değer artışı elde edemediler ve Hakem Mahkemesi'nin yaptığı artış iptal edildi.

Source — 2025 YLR 178, resmi olmayan kopya: `https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Hindistan — onaylanmış bir müzayede hâlâ incelemeye açıktır: *Om Sakthi Sekar* . 2026 INSC 237, 13 Mart 2026. Borç tahsilatına yönelik bir müzayedenin onaylanması — 2010 yılında 2,10 crore rupi bedelle gerçekleştirilen satış, 2011 yılında düzenlenen sertifika — bu durum, değerleme ve taban fiyatın yeterliliğine ilişkin yargısal incelemeden muafiyet sağlamaz ve inandırıcı bir şüphe bulunduğu durumlarda, yeni bir değerleme için sınırlı bir geri gönderme kabul edilebilir.

Hindistan — ve bankanın kendi değerleme uzmanının belirlediği rakamın altında bir başlangıç fiyatı. Borç tahsilatı temyiz mahkemeleri, bu başlangıç fiyatı etkinde bir içtihat birikimi oluşturmuştur. Bunu bankanın kendi onaylı değerleme uzmanının rakamının altına sabitlemek, icra kanununa uygun değildir (*Kalpana Agrawal*); bir satış, sadece rezerv fiyatının acil satış değerinin altında olması nedeniyle geçersiz sayılmaz; ancak, bildirimin öncesinde uygun bir değerleme yapılmış olması şartıyla (*Sree Lakshmi Silks*); ancak *güncel olmayan* bir değerleme, alıcının iyi niyetine bakılmaksızın satışı geçersiz kılar — Eylül 2023 tarihli bir rapor, Temmuz 2024'teki bir açık artırmayı destekleyemez, çünkü değerler yaklaşık altı aylık aralıklarla değişmektedir (*Prabal Roller Flour Mill* , 19 Haziran 2026).

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Hindistan'daki mahkemeler, Polonya'nın yasasında yer alan ve Dubai'nin artık raporun kapağına baskıladığı "geçerlilik süresi kuralı"na varmışlardır: Bir değerleme raporunun geçerlilik süresi vardır ve süresi dolmuş bir raporu kullanmak, yalnızca değerlemede değil, satışta da bir kusur teşkil eder.

Source — *Om Sakthi Sekar*: `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350`; *Kalpana Agrawal*: `https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/`; *Prabal Roller Flour Mill*: `https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Hindistan — iki yıl süreyle faaliyetleri askıya alınan tescilli bir değerleme uzmanı. 1 Ekim 2025. Bir arsa ve bina değerleme uzmanı, bir şirketin varlıklarını ilk olarak Rs 1.090,54 crore olarak belirlemiş, ardından bunları "belirlenemez" gerekçesiyle dışladı; düzenleyici kurum, şüpheli ve çakışan iskonto faktörleri ile güncelliğini yitirmiş hukuki görüşlere dayanıldığını tespit etti ve davranış kuralları uyarınca kayıtını iki yıl süreyle askıya aldı.

Source — IBBI sıralaması, rapor: `https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Hindistan — ortak fon varsayımı: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Delhi Yüksek Mahkemesi, 22 Eylül 2025. 2005 yılında ortak adına satın alınan ve her taksidi kocanın ödediği bir daire, bankanın satışı sonucunda Rs 1,09 crore tutarında bir kâr sağladı. Mahkeme, evlilik süresince edinilen taşınmazların ortak kaynaklardan geldiğinin varsayıldığına ve benami yasasının kocanın mülkiyetin tamamına ilişkin talebini engellediğine hükmetti: eş, yarısını, yani 54,5 lakh rupi aldı. *Mania Ghai v Nishant Chander* davasında aynı mahkeme, on bir gün önce, evlilik evinde ikamet etmenin, koca adına kayıtlı taşınmazın mülkiyetini kazandırmadığına hükmetmiştir (2025:DHC:6421-DB, 11 Eylül 2025) — bu tür bir iddia "anlamlı ve somut bir katkının kanıtına dayanmalıdır".

Source — *Sangeeta Gera*: `https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267`; *Mania Ghai*, karar metni PDF (alıntı, bu metinden aynen aktarılmıştır): `https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Hindistan — göz ardı edilemeyecek ilişkili taraf enstrümanı. NCLT Mumbai, 8 Temmuz 2025. Mahkeme kararıyla gerçekleştirilen satın alma işleminde, mahkeme heyeti, ilişkili taraflara ait imtiyazlı hisseleri defter değerinden (hisse başına 1.345,78 rupi) değerlendiren net varlık değerlemesini, bu hisseleri 2033 itfa (804,92 rupi): çoğunluk hissedarlarıyla aynı kontrol altında bulunan kuruluşlarda tutulan fonlar, satın alınan azınlık hissedarları aleyhine indirim olarak kullanılamaz. Toplam 18,84 crore rupi, yüzde 11,5 faizle.

Hindistan — ve mahkeme bu değerlemeyi yeniden ele almayacaktır. 14 Temmuz 2026. İki kayıtlı değerleme uzmanı tarafından yapılan ve alacaklılar komitesi tarafından kabul edilen bir değerleme, ticari mantık çerçevesinde değerlendirilir; ne mahkeme ne de temyiz mahkemesi, bir girişimcinin değerlemenin düşük olduğu iddiası üzerine yeniden değerleme emri veremez ve iflas öncesi değerlemeler konuyla ilgisizdir.

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, NCLT resmi PDF dosyası: `https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf`; *Shetty*: `https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.

Güneydoğu Asya'daki Son Dava Örnekleri: Endonezya, Malezya, Tayland

İngilizce olmayan kaynaklar makine çevirisi ile okunmuştur; tüm özetler bölümün kendi İngilizce çevirisidir

Başka bir dilde okunan her bir madde işaretlenmiş ve kullanım noktasında orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/yxyphb27

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu, Güneydoğu Asya için hazırlanan *temel* rapor olup, Endonezya, Malezya ve Tayland'ı kapsamaktadır. Bu sayıdaki Okyanusya anketinde olduğu gibi, bu temel rapor da tek bir çeyrek dönemden daha geriye uzanmaktadır: 2026 yılının üçüncü çeyreğine kadar süren ve pratik önemi devam eden gelişmeleri ele almaktadır. Sonraki raporlar ise çeyrek dönemlik güncellemeler olacaktır.

Bu bölümde ele alınan konular, başlangıçta belirtilmiştir. Bunların çoğu, zorunlu kamulaştırma — 'da "kamulaştırma" olarak adlandırılan, devletin özel taşınmazların el koyması, ABD'deki uygulamada ise "eminent domain" veya "condemnation" (Malezya, Tayland) — ve arazi mülkiyeti ile tapu hakları (esas olarak Endonezya, ayrıca Malezya ve Tayland'daki tapu hakları konuları) ile ilgilidir. Daha kısa maddeler değerleme uzmanlarının sorumluluğu (Malezya, Endonezya) ile aile ve miras taşınmazları (Tayland) konularını ele almaktadır. Her ülke bölümü, kendi bağlamını belirterek başlar; bir bağlamda yapılan bir açıklamanın başka bir bağlamda da geçerli olduğu varsayılmamalıdır.

Kaynaklar, yargı yetkisi bazında şu şekildedir. Endonezya için herhangi bir karar metni okunmamıştır: bu bölüm, Endonezce basında yer alan haberlere ve hukukçuların yorumlarına, ayrıca atıfta bulunulan bakanlık kararnamesinin bir kopyasına dayanmaktadır. Malezya için, bir rapora ulaşılabilen durumlarda ilgili haber dizisi ve aksi takdirde, kullanım noktasında belirtildiği üzere İngilizce basında yer alan haberler ve hukukçuların raporları kullanılmıştır. Tayland için ise 2019 kamulaştırma kanununun ve Gazette'de yayınlanan 2019 kamulaştırma kanunu ve Anayasa metinleri, Devlet Konseyi Ofisi'nin kanun sicil kaydı, Tayland basını ve gayri resmi bir Yüksek Mahkeme karar veri tabanı (deka.in.th) kullanılmıştır. Bir kararın yalnızca ikincil kaynaklarda okunduğu durumlarda, bu belirtilmiştir.

Arama, İngilizce'nin yanı sıra Endonezce ve Tayca dillerinde de gerçekleştirildi. Bir tarih gösterim kuralına dikkat çekmek gerekir: Tayland, yasalarını Budist Takvimi (B.E., *Pho.So.*)'ya göre belirlenir; bu tarihten 543 çıkarılınca Gregoryen takvime göre yıl elde edilir; dolayısıyla B.E. 2568, 2025'e karşılık gelir. Tayland dava numaraları Budist Takvimi'ne göre yıl bilgisini içerir. Bu araştırmadaki tarihler ise Gregoryen takvimine göre verilmiştir.

Kaynak ve makine çevirisi. Bu derlemede yer alan bir karar veya belge İngilizce dışındaki bir dilde yazılmışsa, makine çevirisi yoluyla okunmuştur; bu durum, kullanım yerinde orijinal dildeki yayını ve buna ilişkin bir bağlantıyı içeren bir **"Kaynak"** notu ile belirtilmiştir. Bunun iki nedeni vardır. Birincisi dürüstlük: bir yargı kararının makine çevirisi, kararın kendisi değildir ve bir önermeye güvenip güvenmemeyi değerlendiren okuyucu, bu önermenin bu sayfaya nasıl ulaştığını bilmelidir. İkincisi ise operasyonel bir nedendir. Bu dergi, Arapça, Japonca, Korece ve Çince baskılar da dahil olmak üzere çevrilmiş baskılar yayınlamaktadır. İngilizce metnimizi kaynağın yazıldığı dile geri çeviren bir çeviri baskısı, bir çeviriyi tersine çevirmek yerine iki çeviriyi birleştirmiş olur. Korunan bağlantı, her baskının yetkili tek sürüm olan orijinalden çalışmasını sağlar.

Orijinal dilde çakışan bir metin bulunmamaktadır. Yukarıdaki uygulamanın bir sonucu, bu konuyla ilgili çeviri baskılarının nasıl hazırlanması gerektiğini belirlediği için açıkça belirtilmelidir.

Bu bölümün , başka bir dilde yazılmış bir karar hakkında söylediği her şey *, İngilizce olarak kaleme alınmış* kendi özetidir. Bu , mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değildir ve asla öyle sunulmamalıdır. Bir teknik terim tırnak işaretleri içinde yer aldığında, orijinal terim yanında, kendi yazılış şekliyle veya transliterasyonla belirtilir ve orijinal terim geçerlidir; İngilizce metin bir açıklama niteliğindedir, kararın bir çevirisi değildir.

Bu konudaki ısrarın nedeni, belirli bir tehlikedir. Bu bölümdeki İngilizce olmayan metinler Endonezce ve Tayca olarak okunmuştur (Malezya mahkemeleri kararlarını Malayca veya İngilizce olarak verir; buradaki Malezya metinleri İngilizce raporlardan doğrulanmıştır, dolayısıyla herhangi bir çeviri yapılmamıştır). Eğer bu İngilizce metin, Endonezce veya Tayca dillerine geri çevrilerek bir baskı üretilseydi, sonuç, orijinal dilde yazılmış, ancak kendisine ait olmayan kelimelerle bir kararı veya kanunu açıklayan ikinci bir metin olurdu. Bir okuyucu, hangi metnin resmi olduğunu ayırt edemezdi ve dergi bu şekilde kafa karışıklığına yol açmış olurdu. Aynı tehlike, bu sayının Doğu Asya bölümüne ilişkin Japonca, Korece ve Çince sürümleri için de geçerlidir.

Bu nedenle, burada incelenen dildeki basımlar bu bölümleri, bu şekilde sunulan *editoryal açıklamalar* olarak ele almalı ve mahkemenin kendi dilinin kullanılması istenen yerlerde orijinal metne yönlendiren **"Kaynak"** bağlantısını takip etmelidir. Asla olmaması gereken şey ise, kararın yazıldığı dilde kararın rakip bir versiyonunu ortaya çıkaran sessiz bir gidip gelme işlemidir.

Bu derlemedeki hiçbir bilgiye, yalnızca İngilizce açıklamaya dayanarak güvenilmemelidir. Dava alıntıları ve kanun atıfları, uygulamada kullanılmadan veya başka bir yayında alıntılanmadan önce, orijinal dildeki resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Endonezya — süresi dolan inşaat izinleri ve fiilen elinde bulundurulan hisseler

Öncelikle Endonezya'nın toprak mülkiyeti bağlamı açıklanmalıdır, zira genel bir mutlak mülkiyet çerçevesi bu duruma uymamaktadır. Temel Tarım Kanunu'na () göre, arazi mülkiyeti, sayılmış haklardan oluşan bir sistemdir: tam mülkiyet hakkı (*hak milik*) Endonezya vatandaşlarına mahsustur; buna karşılık daha kısıtlı haklar — bunların arasında *hak guna bangunan* (HGB, sahibi olunmayan arazi üzerinde inşaat yapma ve arazi kullanma hakkı; belirli bir süre için verilir), *hak pakai* (kullanım hakkı) ve *hak pengelolaan* (yönetim hakkı, genellikle devlet kurumları tarafından sahip olunan) — süreli veya türev menfaatlerdir; dolayısıyla bir HGB sahibinin elinde, arazinin kendisi değil, kalan süresi üzerinden değer biçilen tükenebilir bir varlık bulunur. Aşağıdaki her iki madde de bu yapıya dayanmaktadır.

Hotel Sultan: *hak guna bangunan* adresindeki mülkiyetin kanun gereği sona ermesi (ilçe mahkemesi kararı 28 Kasım 2025; icra tarihi 18 Haziran 2026). Gelora arazisi üzerindeki iki bina kullanım hakkı — HGB No. 26/Gelora ve HGB No. 27/Gelora, sırasıyla 3 Mart ve 3 Nisan 2023 tarihlerinde sona erdiği rapor edilmişti — kanun gereği sona erdiği kabul edildi. 28 Kasım 2025 tarihinde Orta Cakarta Bölge Mahkemesi iki davada karar verdi. No. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST numaralı davada, PT Indobuildco'nun Devlet Sekreterliği Bakanı ve diğerlerine karşı açtığı davada mahkeme, arazinin Devlet Sekreterliği aracılığıyla tutulan 1/Gelora numaralı Devlet'in *hak pengelolaan* (yönetim hakkı) kapsamında olduğunu, tapuların 2023 yılında sona erdiğini ve şirketin arazinin tamamını boşaltması gerektiğini; 2002 tarihli mülkiyet haklarının uzatılmasının, *hak pengelolaan* hakkı sahibinin rızası alınmadan verilmiş olması nedeniyle hukuken geçersiz olduğu rapor edildi. No. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST sayılı kararda, şirkete 2007'den 2023'e kadar söz konusu arazinin yaklaşık 137.375 metrekaresini kullanması nedeniyle faiz ve ceza terimi dahil olmak üzere$ 45,356,473 ABD doları tutarında kullanım bedeli ödemesi emredilmiştir. Karar, geçici olarak icra edilebilir (*uitvoerbaar bij voorraad*) ilan edildi; böylece icra işlemi, temyiz veya kassasyon sürecini

beklemeden gerçekleştirildi ve yirmi yılı aşkın süren bir ihtilafın ardından, 18 Haziran 2026 tarihinde Gelora Bung Karno kompleksinin 15. Blok'undan tahliye işlemi gerçekleştirildi.

Konu henüz kesinleşmemiştir. Paralel olarak yürütülen idari yargılama sürecinde, Cakarta Devlet İdare Mahkemesi (PTUN), 221/G/2025/PTUN.JKT sayılı kararıyla, şirketten binayı boşaltmasını ve royalty faturasını ödemesini talep eden Devlet Sekreterliği'nin bildirimlerini iptal etmiştir; 26 Şubat 2026 tarihinde Cakarta Devlet İdare Yüksek İdare Mahkemesi bu kararı bozdu (No. 13/B/2026/PT.TUN.JKT) ve şirketin avukatı temyiz başvurusunda bulunacağını açıkladı. Bölge mahkemesinin kararı, kesin bir karar olarak değil, geçici olarak icra edilebilir bir karar olarak yerine getirildi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. HGB, süreli bir hak olup, sürenin sona ermesi şu şekilde gerçekleşir: kanun gereği ortadan kalkması ve arazi ile üzerinde bulunan her şeyin geri devredilmesi. Temlik bedeli bir devreden kalan ücret değildir: bu bedel, yönetim hakkı sahibinin rızasının yokluğu nedeniyle geçersiz olduğu rapor edilen bir uzatma kapsamında yaklaşık on altı yıllık kullanım süresini fiyatlandırır ve bir uzatmanın geçerliliğinin, süresinin bitmemiş kısmının uzunluğu kadar önemli olabileceğini gösterir. Bu nedenle, HGB kapsamında tutulan Endonezya taşınmazlarının değerlemesi, değeri azalan bir varlığın değerlemesidir ve kalan süre — uzatmanın geçerliliği ile birlikte — dikkate alınıp göz ardı edilecek bir tapu detayı olmaktan ziyade, birincil değer belirleyicidir.

Kaynak — Indonesian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Hukumonline, 28 Kasım 2025 tarihli iki karar hakkında (dava numaraları, telif ücreti rakamı, geçici icra edilebilirlik), `https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/`

Kaynak — Indonesian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: CNBC Endonezya, 3 Aralık 2025 (HGB sona erme tarihleri, 2002 uzatması, telif hakkı kapsamı ve süresi), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/sultan-oteli-anlaÅ§mazlÄśÄ§Äśnn-kronolojisi-mahkeme-tamamen-boÅ§altÄślmasÄśnÄś-emretti`

Kaynak — Indonesian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: CNBC Endonezya, 2 Mart 2026 (3 Aralık 2025 ve 26 Şubat 2026 tarihli idari kararlar) ve Bisnis Indonesia, 4 Mart 2026 (duyurulan temyiz kararı), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan`

Kaynak — Indonesian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: CNBC Endonezya, 18 Haziran 2026 (yürütme), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi`

Doğrulama notu. Karar metni okunmamıştır; yukarıdaki her bir ifade, alıntı yapılan basın raporlarından alınmıştır ve özellikle 2002 yılındaki uzatma ile ilgili gerekçelendirme, yalnızca raporlarda yer aldığı şekliyle bilinmektedir.

Aday düzenlemeleri ve fiilen sahip olunan pay. Endonezya hukuku, bir yabancı uyruklu kişinin yerel bir mülk sahibi aracılığıyla arazi sahibi olduğu aday düzenlemesini , Temel Tarım Kanunu'nun 21. ve 26(2). maddeleri uyarınca, Yargıtay'ın medeni hukuk içtihadında uygulandığı şekliyle, başlangıçtan itibaren geçersiz saymaktadır Yargıtay'ın medeni hukuk içtihadında (örn. karar No. 3020 K/Pdt/2014) uygulandığı şekliyle. Yorumcular, bu tür bir düzenleme kapsamında bir yabancının intifa hakkı iddiasını destekleyen hiçbir kararın bulunmadığını rapor etmektedir. Bali ise şimdi bir adım daha ileri gitmiştir: 24 Şubat 2026 tarihinde imzalanan 4/2026 sayılı Eyalet Yönetmeliği , adına kayıtlı yapıların kolaylaştırılmasını yasaklamaktadır; yönetmeliğin kendisinin

öngördüğü yaptırımlar idari niteliktedir — uyarılar, işletmenin kapatılması, izinlerin iptali, yıkım ve para cezaları — cezai sorumluluk ise ulusal hukuka bırakılmıştır. Yasal yollar ise şunlardır: *hak pakai* (kullanım hakkı) en fazla seksen yıl süreyle, *hak sewa* (kiralama hakkı) ve bir PT PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* , yabancı sermayeli limited şirket) aracılığıyla HGB kapsamında mülkiyet.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, değerlemesi yapılan mülkiyet hakkı ile ilgili bir sorudur ve cevabı rahatsız edicidir. Yabancı bir alıcının, bir vekil tapusu üzerinden tutulan arazi için mülkiyet hakkı eşdeğeri bir bedel ödediği durumlarda, sahip olduğu menfaat, ödeme yaptığı menfaat değildir ve taşınmazın mülkiyet hakkı değerini sanki kendisine aitmiş gibi gösteren bir değerleme raporu, alıcının sahip olduğu hiçbir şeye karşılık gelmeyen bir rakam belirtir. Değerleme uzmanının yükümlülüğü, öncelikle yasal hak sahipliğini belirlemek ve bunu değerlemektir; bu da Bali'de genellikle mutlak mülkiyet hakkı yerine bir *hak pakai* veya kira süresi hakkının değerlemesi anlamına gelir. Bu pazara ne kadar yabancı sermayenin dahil olduğu göz önüne alındığında, iki rakam arasındaki fark teknik bir ayrıntı değildir.

Kaynak — Indonesian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: DNT Avukatları, vekil yasağı ve Yargıtay'ın 3020 K/Pdt/2014 sayılı kararı üzerine yorum, `https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

Kaynak — Indonesian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: NusaBali, Bali Eyalet Yönetmeliği 4/2026 hakkında, `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Malezya — yetmiş yıllık bir geriye dönük değerleme ve yasal mekanizma

Malezya Yüksek Mahkemeleri () kararları Malayca veya İngilizce olarak verilir. Bu bölümdeki her madde İngilizce raporlardan doğrulanmıştır; herhangi bir çeviri yapılmamıştır. Buradaki bağlamlar çeşitlilik göstermekte ve madde madde belirtilmiştir: yasal kamulaştırma programı dışında yürütülen bir tazminat değerlendirmesi, yasal programın kendisi, pandemi dönemi mevzuatına yönelik anayasal itiraz ve bir satırda belirtilen mülkiyet hakkı ve kat mülkiyeti konuları.

Duta Enclave: Tazminat, 1956 yılındaki kamulaştırma tarihinde hesaplanmıştır. Semantan Estate (1952) Sdn. Bhd. (*Sendirian Berhad*, bir özel limited şirket), şu anda federal binaların bulunduğu Jalan Duta, Kuala Lumpur'da 263.272 akre (106,54 hektar) araziye hak iddia etmektedir — bu arazi şu anda federal binalara ev sahipliği yapmaktadır. 24 Haziran 2025 tarihinde Putrajaya Temyiz Mahkemesi kararını verdi; kararın gerekçesi 21 Temmuz 2025 tarihli olup [2025] 6 MLRA 189 numaralı dosyada rapor edilmiştir. Mahkeme — başkanlık görevini Federal Mahkeme (FCJ) yargıcı Lee Swee Seng'in üstlendiği, Temyiz Mahkemesi yargıçları Azimah Omar ve Wan Ahmad Farid Wan Salleh'in de yer aldığı heyet — Kuala Lumpur Yüksek Mahkemesi'nin 7 Ağustos 2024 tarihli, arazinin Semantan adına tescil edilmesini emreden kararını oybirliğiyle bozdu. Bunun yerine mahkeme, Yüksek Mahkeme'nin uzman değerleme uzmanlarının yardımıyla, hükümetin araziye el koyduğu tarihteki piyasa değeri esas alınarak — 3 Aralık 1956 — tarihindeki piyasa değerine dayalı olarak, Yüksek Mahkeme tarafından uzman değerleme uzmanlarının yardımıyla belirlenecek bir tazminat ödenmesine hükmetti. Gerekçelerin [89] numaralı paragrafında şu neden belirtilmiştir: "Tazminatın bugünkü tarih itibarıyla değerlendirilmesi, Semantan Estate'in gecikmesini ödüllendirmek anlamına gelir; zira şirket, Yüksek Mahkeme'deki 2003 Beyan Davasını ancak 2003 yılında açmış ve beyan kararını 2009 yılında almıştır." Taraflara, 1956 tarihi itibarıyla uzman değerleme raporları sunmaları talimatı verildi ve hükümetin o tarihte ödediği tutarlar — 21 Aralık 1956 tarihinde RM1,320,500,00

ve 3 Şubat 1959 tarihinde 79.241,01 RM — tahakkuk eden tazminattan düşülecektir (paragraf [94]). 1956 ile ödeme arasındaki fark, iki karar ile kapatılmıştır. 1956 değerine göre belirlenen tazminat, 3 Aralık 1956 tarihinden ödeme tarihine kadar yıllık yüzde altı faiz taşıyor; ayrıca mahkeme, arazinin haksız işgali nedeniyle ara kâr— arazinin haksız işgalinden kaynaklanan zararlar, genel olarak işgal süresi boyunca adil kira bedeli — için; bu (*Free Malaysia Today* davasında, Lee Swee Seng FCJ'den alıntı yapılarak) "belirlenen tazminatın ödenmesi üzerine ödenmesi gerekmeyecektir".

13 Kasım 2025 tarihinde Federal Mahkeme — Malaya Başyargıcı Hasnah Mohammed Hashim, Hanipah Farikullah FCJ ve Temyiz Mahkemesi yargıcı Che Mohd Ruzima Ghazali ile birlikte — oybirliğiyle temyiz iznini reddetti: önerilen yirmi altı soru, "olaylara odaklı" olması nedeniyle Yargı Mahkemeleri Kanunu'nun () 96A ve 96B maddelerinde belirtilen eşiği karşılayamadı.

Değerlendirme süreci, Roslan Mat Nor J'nin başkanlığında Yüksek Mahkeme'de devam etmektedir. 1 Eylül 2026 tarihinde, hükümetin değerleme uzmanı ve Değerleme ve Taşınmaz Hizmetleri Dairesi (JPPH), hükümetin 1956 yılında RM1,390,602.70 ödediğini ve bu tutarın, o tarihteki arazi için kendisinin belirlediği RM875,000 değerleme tutarını aştığını ifade etti. Semantan'ın değerleme uzmanı Foo Gee Jen'dir. Ara kârlar konusunda rapor edilen miktarlar şöyledir: Semantan için 5 milyar RM ile 12 milyar RM arasında; hükümetin değerleme uzmanları için ise yaklaşık 290 milyon RM civarındadır (*The Edge*). Hükümet, değerlendirme süreci devam ederken 2026 yılının Ağustos ortasında bir uzlaşma teklifi sundu; duruşma 2026 yılının 16 Ekim tarihinde yeniden başlayacak.

Bir hususa dikkat çekmek isterim. Bu, 1960 tarihli Arazi Kamulaştırma Kanunu kapsamında bir kamulaştırma değildir. 2009 tarihli karara göre kamulaştırma hukuka aykırı bulunmuş ve tazminat, aşağıda açıklanan Kanun kapsamında değerlendiricilerle yürütülen yasal bir arazi değerlendirme süreci değil, tarafların değerleme uzmanlarının sunduğu deliller temelinde Yüksek Mahkeme'de görülen olağan bir davada belirlenmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Kararların öngördüğü işlem, yetmiş yıl öncesine ait bir tarihte yapılan geriye dönük bir değerlemedir ve bu değerleme, tarafların uzman delillerine dayalı olağan bir davada gerçekleştirilir. Davanın açılması ile kararın verilmesi arasındaki gecikme, değerleme tarihinin seçimi yoluyla dağıtılır; bu durum davacı aleyhine işler ve yüzde altı faiz ile hükümet aleyhine işleyen ara kârlar yoluyla telafi edilir — ara kârlar, belirlenen tazminat ödendiğinde sona erer. Bu nedenle, her iki tarafın değerleme uzmanlarına yöneltilen soru, bu Kuala Lumpur arazisinin 3 Aralık 1956 tarihi itibarıyla piyasa değeridir.

Kaynak. Yazılı gerekçe, [2025] 6 MLRA 189 (İngilizce), `https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`; *New Straits Times*, 24 Haziran 2025 (Internet Archive'ın nst.com.my sitesindeki 1235111 numaralı makalenin 20250701031825 tarihli anlık görüntüsü); *Free Malaysia Today*, 24 Haziran 2025 (Internet Archive anlık görüntüsü 20250624103243); *Sinar Daily*, kronoloji, `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 Kasım 2025, `https://theedgemalaysia.com/node/779532` ve 1 Eylül 2026, `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 Ağustos 2026 (uzlaşma teklifi).

Doğrulama notu. Yukarıdaki metin, 2 Eylül 2026 tarihinde alıntılanan kaynaklara göre doğrulanmıştır; yayıncının sayfası arşivlenmişse, arşiv anlık görüntüleri belirtilmiştir.

Yasal dayanak: 1960 tarihli Arazi Kamulaştırma Kanunu (Kanun No. 486). Bu Kanun kapsamında yürütülen kamulaştırmalarda, Birinci Ek'in 1(1) numaralı paragrafı, tazminatı piyasa değeri ile bağlamaktadır . İlgili tarih — değerleme tarihi —, (resmi hükümet gazetesi; bu gazetede yayınlanması belgeye resmi geçerlilik kazandırır) 'de 8. madde uyarınca yapılan beyanın (Form D)

yayınlandığı tarih — veya, kamulaştırma işleminin 4. madde uyarınca yapılan bir bildirimle başlatılması ve 8. madde uyarınca yapılan beyanın on iki ay içinde takip etmesi durumunda, 4. madde uyarınca yapılan bildirimin yayınlandığı tarihtir. Ek'in sonraki paragrafları, ayrılma (alınan kısımdan ayrılması nedeniyle geriye kalan araziye verilen zarar), zararlı etki (mal sahibinin elinde kalan arazinin değer kaybı için tazminat) ve makul taşınma masraflarını ekler ve edinimin amaçlanan kullanımına göz ardı edilmesini öngörür — bu, bir "plan göz ardı" kuralıdır ; ABD terminolojisinde buna "proje etkisi" veya "proje kapsamı kuralı" denir. Usul olarak, Arazi İdaresi bir soruşturma yürütür (12. madde) ve G Formu ile kararını verir (14. madde); itirazlar N Formu ile yapılır ve Yüksek Mahkemeye başvurular 38. madde uyarınca gerçekleştirilir. Yüksek Mahkemede, hakim, tazminatla ilgili itirazlar konusunda iki değerlendiriciyle birlikte oturum yapar — biri Değerleme ve Taşınmaz Hizmetleri Dairesi memuru, diğeri kayıtlı özel değerleme uzmanıdır (madde 40A(2)) — ve her bir değerlendiricinin görüşü yazılı olarak sunulmalı ve kayıt altına alınmalıdır (40C. madde). Madde 40D'nin, hakimi değerlendiricilerin görüşüne bağlayan kısmı, *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* (Federal Mahkeme, 2017) davasında anayasaya aykırı ilan edilmiştir ve yorumlara göre, bu hüküm hâlâ değiştirilmemiştir. Tamamen tazminat miktarına ilişkin temyiz başvuruları, madde 49'daki istisna hükmü nedeniyle kabul edilmez; sadece hukukî meseleler temyize götürülebilir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yasal bir başvuruda, değerleme tarihi, mülkiyetin devri yerine Resmi Gazete'de yayınlanan tarihle belirlenir; talep kalemleri sıralanır; projeye atfedilebilen değer artışı hariç tutulur ve kayıtlı özel değerleme uzmanı, mahkeme heyeti içinde bir değerlendirici olarak yer alır; taraf uzmanı olarak dışında yer almaz. Yukarıdaki Duta Enclave değerlendirmesi, Kanun kapsamında bir kamulaştırma olmadığı için bu kuralların hiçbirine uymamaktadır.

Kaynak (yorum). MahWengKwai & Associates ve HHQ (`https://hhq.com.my`) tarafından hazırlanan uygulama kılavuzları; yukarıdaki yasal düzenlemeye ilişkin açıklamalar, Resmi Gazete'de yayımlanan metnin incelenmesinden ziyade söz konusu yoruma dayanmaktadır ve bunlara güvenilmeden önce 486 sayılı Kanun ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, Federal Mahkeme, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — değerlendiricilerin görüşleri taraflara ulaştırılmalıdır.** SUKE Otoyolu için yapılan bir kamulaştırma davasında (Hukuk Temyiz No. 01(f)-46-11/2022(B)), Federal Mahkeme, Federal Anayasa'nın 13(2) maddesi ile birlikte değerlendirildiğinde, 40C maddesi kapsamındaki değerleme uzmanlarının yazılı görüşlerinin taraflara sunulması gerektiğine hükmetti; bu hususa uyulmaması ciddi bir ihlal olarak değerlendirildi ve dava yeniden yargılanmak üzere geri gönderildi.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. 40A maddesi uyarınca değerleme uzmanı olarak görev yapan bir kişi, tarafların alma hakkına sahip olduğu bir görüş bildirir. Bu görüş, kamuya açıklanmak üzere hazırlanacak bir belgedir; yargıca yönelik bir iç not değildir.

Kaynak (yorum). HHQ müşteri bildirisi, 16 Nisan 2024, `https://hhq.com.my`.

Tarafların hiçbir zaman görmediği değerleme uzmanlarının görüşleri: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , Temyiz Mahkemesi, [2026] 4 MLRA 74, " *Tegas Sejati* " kuralını bir arazi referansına uygulamıştır. Arazi İdaresi RM1,000,000 (metrekare başına RM2,212.39) tutarında bir karar vermiş, Yüksek Mahkeme ise RM1,200,400 (metrekare başına RM2,450) vermiş, mal sahibi ise metrekare başına RM4,377,62 talep etmişti — ve Yüksek Mahkeme, nihai kararını vermeden önce tarafların bilgisine değerlendirme

uzmanlarının yazılı görüşlerini sunmamıştı. Temyiz Mahkemesi oybirliğiyle kararı bozdu ve davayı yeniden tam bir duruşma için geri gönderdi; bununla birlikte, nihai savunmaların dinlenmesinden önce tüm taraflara makul bir süre içinde değerlendiricilerin raporlarının sunulması talimatını verdi.

Değerleme uzmanları için sonuç. Malezya'da bir değerleme uzmanı, yargıcın yanında bir danışman olarak yer alır ve bu karara göre, danışmanın mahkemeye sunduğu bilgiler, tarafların yanıt verebileceği delil niteliğindedir; yargıcın dikkate alabileceği bir tavsiye değildir. Uzman değerlendirme uzmanlarını kullanan her yargı yetkisi alanı — ki İngiltere, İskoçya ve Kuzey İrlanda Arazi Mahkemeleri de bunu yapmaktadır — aynı soruyla karşı karşıyadır.

Kaynak (yorum). Uygulayıcı yorumu, `https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`.

Doğrulama notu. Raporun kendisi okunmamıştır; alıntılar, rakamlar ve kararlar, atıfta bulunulan yorumdan alınmıştır. Editörün kaynaklarında kararın tarihi 25 Şubat 2026 olarak belirtilmiştir; yorumda ise herhangi bir tarih yer almamaktadır ve söz konusu tarih teyit edilmemiştir.

Temyiz Mahkemesi, 15 Mayıs 2026 — pandemiye bağlı olarak boş teslim süresinin uzatılması bir mülkiyet kamulaştırması değildir. Ev sahibi alıcılar tarafından Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd ve diğerlerine karşı açılan on bir temyiz davası, bakanın, Koronavirüs Hastalığı 2019 (COVID-19) Yasası'nın 38C maddesi uyarınca bakanın üçüncü kez uzattığı teslim süresine itiraz edildi — bu hüküm, 14 Ocak 2022'de yürürlüğe giren ve 2021 yılını kapsayan A1641 sayılı Değişiklik Yasası ile eklenmiştir. Temyiz Mahkemesi — Başkan Ravinthran Paramaguru, Temyiz Mahkemesi yargıçları Azizul Azmi Adnan ve Ahmad Fairuz Zainol Abidin ile birlikte — uzatmayı onayladı. Sabit tazminat (LAD), yasal satış ve satın alma sözleşmesi kapsamında geç teslimata ilişkin sözleşmeye dayalı bir hukuk yolu olup, kararda şu alıntıya yer verilmiştir: "38C. madde herhangi bir taşınmaz hakkını devretmez. . . . Geliştirici, temyiz edenlerin LAD haklarını elde etmez. Bu haklar tamamen ortadan kalkmamıştır, belirli bir süre için askıya alınmıştır. . . bu, mücbir sebep olayına yanıt olarak yasal sözleşme haklarında yapılan genel bir yasal değişiklik olup, taşınmazların kamulaştırılması değildir." Dolayısıyla, 'daki 13(2) maddesinin ihlali söz konusu değildir. Reddedilen iddia — yani mevzuatın tazminatsız bir kamulaştırmaya yol açtığı iddiası — ABD hukukunda "tersine kamulaştırma" (inverse condemnation) olarak adlandırılan türdendir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Mahkemenin yaptığı tanımlama — LAD haklarının belirli bir süre için askıya alınması, ortadan kaldırılması ya da devredilmesi değil — uzatmaların kapsadığı süre boyunca birikmiş LAD'yi alıcının bir alacak kalemi ya da geliştiricinin bir yükümlülüğü olarak değerlendiren her türlü hesaplamanın temelini oluşturmaktadır.

Kaynak: *The Edge*, 20 Mayıs 2026, `https://theedgemalaysia.com/node/804284`.

Tek satırda belirtilmiştir. Aşağıdaki Malezya menşeli öğelerin mevcut olduğu doğrulanmıştır; bu bölümde bunlara daha fazla değinilmeyecektir.

- **EkoCheras** (Temyiz Mahkemesi, yaklaşık 15 Temmuz 2026 tarihinde rapor edildi): LAD uzlaşma sözleşmelerini imzalayan alıcılar, teslimat gecikmesinden dolayı ilave tazminat talebinde bulunamazlar (kaynak: *Free Malaysia Today* ve *EdgeProp* başlıkları).
- **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Temyiz Mahkemesi, 10 Nisan 2026): ticari amaçlı dönüşüme karşı verilen ihtiyati tedbir kararı onandı.

- **First Residence, Kepong** (Yüksek Mahkeme, Yargıç Anand Ponnudurai, 27 Temmuz 2026 tarihinde rapor edildi): onaylı kat planlarında gösterilen bir hizmet odası ve onaylı kat mülkiyeti planlarında gösterilen 115 adet ek park yeri ortak mülkiyet değildir; Ulusal Arazi Kanunu'nun 340(2) maddesi uyarınca kayıtlı taşınmaz hakkı aleyhine herhangi bir dayanak tespit edilmemiştir.

- **Monteno Sovo Suites** (Yüksek Mahkeme, 24 Nisan 2026 tarihli karar): DBKL — Kuala Lumpur Belediye Binası — ve tasfiye edilmiş geliştirici, komşu bir evin yapısal hasarı nedeniyle 1,3 milyon RM'nin üzerinde tazminattan müteselsilen sorumlu bulunmuştur.

- **Seremban Yüksek Mahkemesi, 24 Ağustos 2026** : eyalet hükümetinin, Undang ailesinin konutlarına karşı hızlı tahliye davası açma yetkisi bulunmamaktadır; Ulusal Arazi Kanunu'nun 16. maddesi , Eyalet Arazi ve Madenler Direktörü'nün yetkisini gerektirmektedir.

- **Federal Mahkeme, 16 Haziran 2026** : **Pekan, Pahang'dan** yedi Orang Asli köylüsü, Agrobest (M) Sdn Bhd aleyhine — tahrip edilen atalarının mezarları konusunda dava açma yetkisi; 140.000 RM tutarındaki tazminat kararı yeniden yürürlüğe kondu; geleneksel haklar, arazi tapusunun düzenlenmesi ile ortadan kalkmamıştır. Editörün materyallerinde bu olay "Pos Simpor" olarak etiketlenmiştir; Pos Simpor ise hâlâ devam eden, Kelantan'daki farklı bir ihtilaftır.

- **Rawang** (Temyiz Mahkemesi, 18 Ağustos 2026): madencilik kiralama sözleşmesi kapsamındaki arazide bulunan asırlık bir ev üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

- **Sabah** : 30 Nisan 2026 tarihinde kabul edilen 2026 Arazi (Yardımcı Mülkiyet) Kanunu , 1972 tarihli kanunun yerini almıştır; buna eşlik eden 2026 Bina Yönetimi Kanunu da yürürlüğe girmiştir.

Tayland — kararname tarihindeki piyasa fiyatı; mahsup tutarı

adresinde belirtilen tutarın yarısı ile sınırlıdır

Bu bölümün temel konusu, Tayland'ın 2019 tarihli kanunu kapsamında yürütülen zorunlu kamulaştırmadır — tedbir, tarih ve değer artışı (projenin neden olduğu, mal sahibinin elinde kalan arazinin değerindeki artış) tazminatı ile mahsup edilmesi. Ardından, kamulaştırıldığı amaca ayrılmış araziler ve devredilemeyen ortak mülkiyet arazileriyle ilgili iki başlık yer almaktadır.

Uluslarüstü bir yapı yoktur. Tayland, Avrupa Birliği'nin bir üyesi değildir ve bağlayıcı nitelikte hiçbir bölgesel insan hakları mahkemesinin ülke üzerinde yargı yetkisi bulunmamaktadır: ASEAN, bir mahkeme değil, bir bildiri ve bir hükümetlerarası komisyon bulundurmaktadır; Tayland ise, kamulaştırma sonucu mülküne el konulan bir mal sahibinin tazminat talebiyle başvurabileceği hiçbir bölgesel mahkemeyi kabul etmemiştir. Bu sayının Avrupa ve Latin Amerika bölümlerinden farklı olarak, bu nedenle dikkate alınacak uluslarüstü bir taşınmaz aracı bulunmamaktadır; anayasal güvence ve kanun, hukukun tamamını oluşturmaktadır.

Yasa. Yürürlükteki yasa, *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — Kamulaştırma ve (2019; B.E., *Pho.So.*, Budist Takvimi'dir — Miladi yıl için 543 çıkarılmalıdır) — Kraliyet Gazetesi'nde (*Ratchakitchanubeksa*, Tayland yasalarının yayınlandığı resmi gazete), Cilt 136, Bölüm 71 Kor, s. 1, 29 Mayıs 2019 (B.E. 2562) tarihinde yayınlanmış ve ertesi gün yürürlüğe girmiştir (madde 2). Devlet Konseyi Ofisi'nin çeviri kayıtlarında

resmi bir İngilizce çeviri bulunamamıştır; uygulayıcılar tarafından kullanılan İngilizce çeviriler ise farklılık göstermektedir ("Gayrimenkul Kamulaştırma ve Edinim Kanunu" yaygın olarak kullanılmaktadır); burada kullanılan çevirinin kaynağı, Tayca başlıktır. Madde 3, B.E. 2530 (1987) tarihli "Gayrimenkul Kamulaştırma Kanunu"nu ve bu kanunu değiştiren B.E. 2534 (1991) tarihli 28 Şubat tarihli Ulusal Barış Koruma Konseyi'nin 44 Nolu Duyurusunu yürürlükten kaldırmaktadır. 7. madde, amaçları — kamu hizmetleri, ulusal savunma, doğal kaynakların elde edilmesi veya diğer kamu yararı olarak belirtir; buna açıkça şehir planlaması, çevre koruma, tarımsal kalkınma, toprak reformu, arazi birleştirme, antik anıtların ve tarihi alanların korunması, sanayi ve özel ekonomik bölgeler dahildir. Prosedür aşamalar halinde ilerler: 8. maddeye göre çıkarılan bir kraliyet kararnamesi (*phra ratchakritsadika*) kamulaştırılacak arazi sınırlarını belirler ve en fazla beş yıl sürer (9. madde); ardından bir komite ön fiyatı belirler ve yetkililer bu fiyat üzerinden müzakere yoluyla satın almaya çalışır (19–25. maddeler); kabul etmeyen mal sahiplerine ise 28–30. maddeler kapsamındaki özel Kamulaştırma Kanunu (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) uygulanır ve mülkiyet hakkı, kanunun yürürlüğe girdiği gün kamulaştırma yapan makama (ABD'de kamulaştırıcıya) geçer, ancak mülkiyetin devri ancak tazminat ödendikten veya depozito yatırıldıktan sonra gerçekleşebilir (madde 31).

Anayasal güvence. B.E. 2560 (2017) Anayasası'nın 37. maddesi (Kraliyet Gazetesi Cilt 134, Bölüm 40 Kor, 6 Nisan 2017) taşınmazlar ve miras haklarını güvence altına alır, kamulaştırmaya yalnızca 7. maddede belirtilen amaçlar için çıkarılan bir yasa uyarınca izin verir ve " *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*" — makul bir süre içinde adil tazminat — taşınmaz sahibine ve kamulaştırma nedeniyle zarara uğrayan tüm hak sahiplerine, "kamu yararı, taşınmazı kamulaştırılan kişi üzerindeki etkisi, bu kişinin kamulaştırmadan elde edebileceği herhangi bir fayda da dahil olmak üzere" dikkate alınarak ödenmesini şart koşar (" *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*"). Bu son cümle, aşağıda açıklanan yasal değer artışı mahsupuna ilişkin anayasal dayanak oluşturmaktadır. Aynı madde, her kamulaştırma kanununun amacını ve arazinin kullanıma açılma süresini belirtmesini şart koşar ve bu şekilde kullanılmayan arazinin eski sahibine veya mirasçılarına iade edilmesini öngörür.

Ölçü ve tarih.

- [(1)] " *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* " — arazinin 8. bölüm kraliyet kararnamesinin yürürlüğe girdiği tarihte

(2) arazi ve bina vergisinin tahsilatı için belirlenen arazinin devlet tarafından tespit edilen bedeli ;

(3) Arazi Kanunu uyarınca haklar ve hukuki işlemler için tescil ücretlerinin tahsilinde kullanılan tespit edilmiş sermaye değeri

(4) arazinin durumu ve konumu; ve

(5) kamulaştırmanın nedeni ve amacı.

Piyasa ayağı kendi tarihini taşır: değerleme, sınır belirleme kararnamesinin yürürlüğe girdiği günkü piyasa durumunu esas alır; bu, projenin çevredeki fiyatları etkilemeye başlamadan önceki durumdur. Kriterler ve yöntem, bakanlık yönetmeliği ile ayrıntılı olarak düzenlenir. Madde 21, komiteye atandıkları tarihten itibaren ön fiyatı belirlemesi için yüz seksen gün süre tanır (bu süre doksan güne kadar uzatılabilir) ve Bakan bu rakamın haksızlık yaratacak kadar düşük veya yüksek olduğunu düşünürse, Bakanlar Kurulu yeni bir fiyat belirleyebilir ve bu fiyat komitenin belirlediği fiyat olarak

kabul edilir. 38. madde, 20. maddedeki kriterleri, gerekli değişiklikler yapılarak, kamulaştırma aşamasında belirlenen tazminata da uygular — kararnamenin süresi bu arada dolmuş olsa bile — buna ek olarak, erken satmış veya mülkiyetini devretmiş mal sahipleri ile söz konusu Kanun kapsamında kamulaştırılanlar arasında adalet ve eşitlik ilkelerine dikkat edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Ön fiyattan satmayı kabul eden bir malik, bu fiyatın yüzde ikisi oranında kanuni bir ikramiye alır (26. madde).

Mahsup ve kalan kısım. 22. maddenin birinci fıkrası, mahsup konusunu şu şekilde düzenlemektedir: Kamulaştırmanın yapıldığı işletme, aynı parseldeki kalan arazinin değerinin artmasına neden olursa, " *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*" — bu artış, tazminattan düşülür — "ancak bu kesinti hiçbir durumda tazminatın yüzde ellisini aşamaz" (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). Aynı arsaya ilişkin olarak malik, ilgili kanun uyarınca devletin ulaşım altyapısı geliştirmesinden elde edilen fayda üzerinden tahsil edilen vergiye tabi ise, mahsup kuralı uygulanmaz — kanun, değer artışını iki kez dikkate almayacaktır. Üçüncü fıkra ise bunun tersini öngörür: projenin, arsadaki kalan arazinin değerinin düşmesine neden olması durumunda, bu değer kaybı için tazminat belirlenir. Mahsup ilkesi eski bir hukuki kuraldır: Gayrimenkul Kamulaştırma Kanunu B.E. 2497 (1954), 14. madde ve B.E. 2530 (1987), 21. madde, her ikisi de kalan kısmın değerindeki artışı mahsup etmiştir; bu mahsup, mahsup tutarının tazminatı aşamayacağı ve böylece mal sahibinin devlete para ödemek zorunda kalmayacağı kuralıyla sınırlıdır; yüzde elli üst sınır ise 2019 tarihli Kanun'la eklenmiştir. Kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırılan arazi üzerinde bir binanın veya yapının bir kısmı bulunuyorsa, malik yapının geri kalan kısmının da kamulaştırılmasını talep edebilir (33. madde); bir arsa parçasının geri kalan kısmı yirmi beş kare wa'dan (yüz metrekare) küçükse veya herhangi bir kenarı beş wa'dan (on metreden) kısa ise ve üzerinde güvenli bir şekilde yaşanamıyor veya kullanılamıyorsa, malik, bildirimin yapılmasından itibaren yüz yirmi gün içinde yetkili makamdan kalan kısmın satın alınmasını talep edebilir — tabii ki bu kalan kısım, aynı malikin sahip olduğu ve kullanılabilir bir bütün oluşturan başka bir arsa ile bitişik değilse (madde 34). Madde 35, mal sahibinin rızası ile, kamulaştırma sonucunda mal sahibinin yaşamak veya geçimini sağlamak için yeterli arazisi kalmaması durumunda, ikame arazi şeklinde tazminat ödenmesine izin verir.

Rakamı ve görevi kim belirler? Kararnamenin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kamulaştırma yetkisi sahibi kurum, 19. maddede belirtilen komiteyi (*khana kammakan*) atar: kurumun kendi temsilcileri, Hazine Bakanlığı (*Krom Thanarak*) ve Arazi Bakanlığı (*Krom Thidin*) temsilcileri, bölge şefi (*nai amphoe*) veya bölge müdürü ve ilgili yerel idareciler; komite hem ön fiyatı hem de tazminatı belirler. Tazminat sadece arazi sahibine değil, bina ve yapı sahiplerine, yerinde duran çok yıllık ağaç sahiplerine, kiracılara ve alt kiracılara, Medeni ve Ticaret Kanunu'nun 1349 ve 1352. maddeleri uyarınca uyarınca yasal geçiş veya boru hattı haklarını kaybeden kişilere ve ayrılmak zorunda kalarak zarar gören yasal işgalcilere ve işletmecilere ödenir (madde 40); bu tazminat, arazi değerinin yanı sıra yıkım ve kaldırma masraflarını, yerine yeni yapıların inşa edilme masraflarını ve mal sahibinin araziyi terk etmek zorunda kalmasından kaynaklanan diğer zararları içerir (madde 37). Belirtilen tutardan memnun olmayan hak sahibi, parayı aldıktan veya paranın yatırılmasından itibaren doksan gün içinde Bakana itirazda bulunur (madde 49); Bakan, itirazı, hukuk alanında nitelikli ve taşınmaz değerleme konusunda uzman en az beş kişiden oluşan bir komiteye (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*) havale etmek zorundadır; komite yüz seksen gün içinde rapor verir, Bakan ise raporun sunulmasından itibaren otuz gün içinde karar verir. Tatmin edilmezse, malik bir yıl içinde dava açabilir (50. madde); Bakan veya mahkeme tarafından hükmedilen artış tutarı, ilk ödeme veya mevduat tarihinden itibaren Devlet Tasarruf Bankası (*Thanakhan Omsin*)

tarafından sabit mevduatlara ödenen en yüksek faiz oranı üzerinden faizlendirilir.

Bu rakamı artırmayacak unsurlar. 23. madde, defterin proje tarafına değil, malik tarafına yönelik bir manipülasyon önleyici istisnadır: kamulaştırılan arazinin bedelinin, daha yüksekse, bu artış için herhangi bir ön fiyat veya tazminat belirlenemez. 24. madde, spekülasyonu önleyici bir kural ekler: mal sahibinin araziyi kararnameden önceki beş yıl içinde edinmiş olması ve bu arazide gerçekten yaşamamış, çalışmamış veya kullanmamış olması durumunda, komite, 20. maddede belirtilen rakamın altında, ancak mal sahibinin araziyi edindiği zamanki fiyatın altında olmayacak bir fiyat belirleyebilir.

Kamulaştırılan arazinin tahsisi. 2019 tarihli Kanun, araziyi kamulaştırma amacına bağlamaktadır. Kamulaştırma yetkisi sahibi kurum, kamulaştırma amacını beş yıl içinde yerine getirmeye başlamalıdır (51. madde); bu amaca tahsis edilmeyen veya bu amaçtan arta kalan araziler, talep üzerine, üç yıl içinde başvuruda bulunan eski sahibine veya mirasçılarına iade edilmelidir; bu durumda tazminat, talep tarihindeki arazinin piyasa fiyatı sınırında yüzde yedi buçuk faizle geri ödenir (53. ve 54. maddeler). Anayasanın 37. maddesi, aynı düzenlemeyi daha üst düzeyde de getirir. Kısacası, kamulaştırılan arazi, belirli bir amaca tahsis edilmiştir: kamulaştırma yetkisi sahibi kurumun yeniden tahsis edebileceği serbest bir varlık değildir.

Ashton Asoke davası. Bu adanmışlık ilkesi, dönemin en dikkat çekici kararını ortaya çıkardı. Yüksek İdare Mahkemesi (*San Pokkhrong Sungsut*), B.E. 2566 27 Temmuz tarihinde okunan kararıyla (2023), Bangkok'taki Sukhumvit metro istasyonunun üzerinde tamamlanmış, yaklaşık elli katlı ve beş yüzden fazla dairesi satılmış olan Ashton Asoke apartman kompleksi için verilen inşaat ruhsatı bildiriminin iptalini onayladı. Projenin tek uygun yol erişimi, Tayland Toplu Hızlı Ulaşım Kurumu'nun (MRTA) Mavi Hat metro hattı için kamulaştırdığı arazi üzerinden geçiyordu; geliştirici, bu arazi üzerinden geçiş iznini MRTA'dan almıştı. Mahkemeler, demiryolu projesi için kamulaştırılan arazinin özel projenin yasal cephe hattı olarak kullanılamayacağına hükmetti: erişim şeridi, kamulaştırma amacına uygun olarak kamu yararına ayrılmıştı ve B.E. 2522 (1979) tarihli Bina Denetim Kanunu kapsamında yayınlanan bakanlık yönetmeliğine göre, öngörülen genişlikte (raporlara göre on iki metre) yol için gerekli olan dayanak olarak kullanılamayacağına hükmetti — bu genişlik, büyük binaları düzenleyen ve burada kamulaştırma hukuku yerine konu olan B.E. 2522 (1979) tarihli Yapı Denetim Kanunu kapsamında çıkarılan bakanlık yönetmeliğine göre on iki metre olarak belirtilmişti. Mahkeme, yıkım emri vermeden izin belgesini iptal etti ve erişim eksikliğini giderme görevini müteahhide bıraktı; giderilmeye yönelik girişimler (bitişik arazinin satın alınması, yasa değişikliği, yenilenen izin) ve bunların müteahhidin kredisi üzerindeki etkileri 2024 yılına kadar devam etti ve konunun 2025–2026 yıllarına kadar icra sürecinde devam ettiği rapor edilmektedir; ancak departman sonraki adımları bağımsız olarak doğrulamamıştır. Değerleme disiplini açısından önemli olan nokta, kamulaştırma kanunundaki şu husustur: zorunlu yetkilerle alınan arazi, amacına bağlıdır ve üzerindeki haklar — kamulaştırma yetkisi veren makamın kendisinin verdiği izinler dahil — başka bir parselin yasal gerekliliklerini karşılamak için dikkate alınamaz. Bu tür bir erişimi değere dönüştüren bir değerleme, kum üzerine inşa edilmiştir.

Prime Nature Villa davası. Ağustos 2026'da bildirilen bir Yargıtay (*San Dika*) kararı — ki bu karar, bölüm tarafından ulaşılabilir herhangi bir birincil veya yansıma kaynağıyla doğrulanamamıştır ve buradaki kayıtlar, yalnızca söz konusu raporun tek başına bu rapora dayanarak kaydedilmiştir — bu kararda, Samut Prakan'ın Bang Phli bölgesindeki Prime Nature Villa konut sitesine ait ortak ve kamu hizmeti amaçlı arazilerin, köy tüzel kişiliğinden dışarıya devredilemeyeceğine (*nitibukkhon*

muban chatsan) dışına devredilemeyeceğine hükmedildiği söylenmektedir: dışarıdan bir alıcıya yapılan satış geçersiz sayılmış, arazi tüzel kişiliğe yeniden tescil edilmiş ve alıcının inşa ettiği yapılar, iyi niyetli ve bedelini ödeyen bir alıcı olmasına rağmen kaldırılmıştır. Kararın aksine, yasal çerçeve doğrulanmıştır. B.E. 2543 tarihli Arazi Tahsis Kanunu (2000), 43. madde uyarınca, tahsis edenin sağladığı kamu hizmetleri — yollar, bahçeler, oyun alanları — tahsis edilen arazinin yararına bir irtifak hakkı (*phara chamyom*) kapsamına girer ve bakımı yapılmalıdır; ve bir kez tahsis izni verildikten sonra, 33. madde, kamu hizmetleri oluşturan arazilere veya kamu hizmetleri için kullanılan arazilere yükümlülük getiren hukuki işlemleri kamu hizmetleri oluşturan araziler veya kamu hizmetleri için kullanılan araziler üzerinde yükümlülükler yaratan hukuki işlemler yasaklar. Amacı kanunla açıkça yasaklanmış bir devir, Medeni ve 'a göre geçersizdir ("bir işlem, amacı kanunla açıkça yasaklanmışsa, imkansızsa veya kamu düzenine ya da ahlaka aykırıysa geçersizdir"), ve geçersiz bir işlem hiçbir şey devretmez — iyi niyet ve ödeme bunu düzeltmez. Bu husus, bu sayının diğer bölümlerinde yer alan mülkiyet başlıklarıyla ilgilidir: temelindeki devir geçersiz olduğu durumlarda tapu sicili son sözü söylemez ve tahsis edilmiş ortak arazinin geliştirilebilir envanter olarak değerlemesi, satıcının devredemeyeceği bir şeye değer biçer.

Tespit edildi ancak kapsam dışında. Tamlık sağlamak amacıyla bu döneme ait dört konu tespit edilmiş ancak ele alınmamıştır; ilk ikisi yalnızca rapor edildiği şekliyle doğrulanmıştır: 4655/B.E. 2566 sayılı Yüksek Mahkeme kararı (2023), Medeni ve Ticaret Kanunu'nun 540. maddesinde belirtilen otuz yıllık üst sınıra aykırı olarak önceden kararlaştırılmış "30+30+30" kira yenilemelerini geçersiz kıldığı rapor (süre ile ilgili, değerleme ile ilgili değil); Yüksek Mahkeme kararı 1781/B.E. 2567 (2024), evlilik taşınmazı ve tazminat davası; Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee bina yüksekliği davası ve bunun yıkım icrası (imara denetimi, kamulaştırma değil); ve Arazi Dairesi genelgesi Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 sayılı genelgesi ile ilgili Koh Pha-ngan'daki icra işlemi — bu sayıdaki diğer vekaleten mülkiyet notları gibi, değerleme kapsamı dışında kalan vekaleten mülkiyetin idari denetimi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Tayland'daki yönerge, bir komite tarafından uygulanan ve piyasa referansına dayalı bir bileşik yöntemdir: Arazinin piyasada normal şartlar altında el değiştireceği fiyat – bu fiyat, sınır belirleme kararnamesinin yürürlük tarihine göre belirlenir – iki resmi takdir değeri, arazinin durumu ve konumu ile kamulaştırma amacı da bu beş faktör arasında yer almaktadır. Tarih kuralı önemlidir — proje fiyatları etkilemeden önce piyasa bileşeni dondurulur — ve amaç faktörü, komiteye kamulaştırmanın amacını değerlendirmek için açık yetki verir. Kısmi kamulaştırmada değerleme uzmanı, kalan kısmın değerini iki kez hesaplamalıdır: kalan kısmın değerinde proje nedeniyle meydana gelen herhangi bir artış tazminattan düşülür, ancak bu tutar asla tazminatın yarısından fazla olamaz ve mal sahibinin halihazırda ulaşım iyileştirme vergisi ödediği durumlarda geçerli değildir; proje nedeniyle meydana gelen herhangi bir değer düşüşü ise tazmin edilebilir niteliktedir ve yasal boyut ve şekil eşiklerinin altındaki artık kısım, yetkili makama geri kalanını satın alma hakkı olarak dönüşür. Kamulaştırılan araziye bitişik herhangi bir mülkün değerlemesinde, söz konusu arazi kamu amacına tahsis edilmiş olarak değerlendirilmelidir: Ashton Asoke davası, bu araziye erişimin özel bir projenin değerine dahil edilmesinin sonuçlarını göstermektedir.

Doğrulama notu — B.E. 2562 (2019) sayılı Kanun, Resmi Kraliyet Gazete metninde (Cilt 136, Bölüm 71 Kor, 29 Mayıs 2019, yirmi altı sayfa) tam metni okunmuştur; resmi `ratchakitcha.soc.go.th` PDF'sinin arşivlenmiş bir kopyası olarak erişilmiştir; yukarıda belirtilen 2, 3, 7–9, 19–26, 28–31, 33–35, 37–40, 49–51 ve 53–54 yukarıda belirtildiği gibi bu metinden alınmıştır ve tüm transliterasyonlu ifadeler bu metinden aynen aktarılmıştır. Anayasanın 37. maddesi de aynı şekilde okunmuştur (Cilt 134, Bölüm 40 Kor, 6 Nisan 2017). Mahsup hükümleri (1954 Kanunu 14. madde; 1987 Kanunu 21. madde) ve Arazi Tahsis Kanunu B.E. 2543 (2000) Madde 33 ve 43, Devlet Konseyi Ofisi'nin tam metin kanun sicilinde (`ocs.go.th`) doğrulanmıştır; bu kayıtta 1987 Kanunu'nun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiş ve 2019 kanununa ilişkin herhangi bir değişiklik kanunu gösterilmemiştir; Kraliyet Gazetesi'nin canlı sitesi ve Krisdika

web portalı, bu yazının yazıldığı sırada erişilemez durumdaydı (WAF tarafından engellenmişti) ve 2019 Kanunun resmi İngilizce çevirisi bulunamadığından, yukarıdaki İngilizce başlık bakanlığın kendi çevirisidir. Medeni ve Ticaret Kanunu'nun 150. maddesi yalnızca bir yansıma çevirisi ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir. Ashton Asoke karar tarihi (27 Temmuz 2023, Yüksek İdare Mahkemesi) ve MRTA erişim gerekçesi, döneme ait Tayland basın raporlarıyla (The Standard, 3 Ağustos 2023, iki makale) teyit edilmiştir; karar metnine erişilememiştir. Prime Nature Villa kararı hiçbir şekilde doğrulanamadı ve buna göre işaretlendi; kapsam dışı kalan dört madde, departmanın özetinden tespit edildi ve aksi belirtilmedikçe, bağımsız olarak doğrulanmadı.

Kaynak — Thai, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562, Ratchakitchanubeksa Cilt 136 Bölüm 71 Kor, 29 Mayıs 2019 (arşivlenmiş resmi PDF), `https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF`

Kaynak — Thai, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Tayland Krallığı Anayasası B.E. 2560, Ratchakitchanubeksa Cilt 134 Bölüm 40 Kor, 6 Nisan 2017 (arşivlenmiş resmi PDF), `https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF`

Kaynak — Thai, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: The Standard, 27 Temmuz 2023 tarihli Yüksek İdare Mahkemesi kararını rapor ediyor (Ashton Asoke), `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

No decisions in this category this quarter.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Malezya — Değerleme Heyeti aleyhine 1,3 milyon RM: *RHB Bank v Azmi & Co* . Kuala Lumpur Yüksek Mahkemesi, 7 Şubat 2025. Değerleme Heyeti, 1,87 milyon RM tutarındaki bir krediye karşılık bir teminatın değerini 2,2 milyon RM olarak belirlemişti; oysa teminatın gerçek değeri yaklaşık 900.000 RM idi. Malezya Değerleme Standartları'nın gerektirdiği şekilde uygun emsaller ve önceki satışları dikkate almamışlardı. Karar: ihmal; tazminat 1,3 milyon RM — kredi tutarı değil, değer farkı.

Endonezya — askıya alınmışken imza attığı için lisans iptal edildi. 29 Ocak 2025 tarihli 48/KM.1/2025 sayılı Bakanlık Kararı uyarınca, bir kamu değerleme uzmanının, askıya alınmışken değerleme raporlarını imzalaması nedeniyle lisansı iptal edildi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki yargı alanı, iki farklı yaptırım — bir ihmal kararı ve bir lisans iptali — ve bu sayının Avrupa bölümünde yer alan Polonya ve Hollanda örnekleriyle aynı öz: Yaptırım, rakam konusunda yanılmaya değil, yönteme ve davranışa ilişkilidir.

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, uygulama notu: `https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/`; Endonezya Kararı 48/KM.1/2025, karar metni: `https://id.scribd.com/document/829234889/`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Tayland — boşanma anlaşması geçerlidir ve "satış" terimi açık artırmayı da kapsar. Evlilik sırasında 3.150.000 THB karşılığında satın alınan bir ev; boşanma anlaşması, satışta 2.800.000 THB'nin önce kocasına iade edilmesini ve kalan tutarın karısına verilmesini öngörmüştür. İcra müzayedesi sonucunda 2.590.000 THB elde edildi ve eş hiçbir şey almadı — tapu sicili anlaşması bağlayıcı bir mal paylaşımı sözleşmesidir ve "satış" kavramı mahkeme müzayedesini de kapsar.

Source — Tayland 1319/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-1319`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Tayland — mirasçıların belirlediği asgari fiyatın altında satış yapan idareci. Mirasçılar, miras arazisini en az THB 3.200.000 fiyatla, altı aylık bir süre için listelemeye ve bu sürenin sonunda fiyatı yeniden belirlemeye karar verdiler; ayrıca teklifler konusunda telefonla istişare etmeyi kararlaştırdılar. Yönetici, mirasçıların çoğundan telefonla onay aldıktan sonra THB 2.200.000'e satış gerçekleştirdi. Karar: İhmal söz konusu değildir, mirasa herhangi bir zarar verilmemiştir ve "satıp bölüşme" geçerli bir bölünme yöntemidir. Afrika bölümünde rapor edilen Kenyalı kararla karşılaştırıldığında — yetkisiz olarak satış yapan bir idarecinin taşınmazın *güncel* değeri kadar sorumluluğa tabi tutulduğu — bu iki karar, bir idarecinin sorumluluğunun en uç sınırlarını belirlemektedir.

Source — Tayland 9091/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-9091`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

No decisions in this category this quarter.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.

Doğu Asya'daki Son Dava Örnekleri: Japonya, Güney Kore, Tayvan

İngilizce olmayan kaynaklar makine çevirisiyle okunmuştur; tüm özetler bölümün kendi İngilizce çevirisidir

Başka bir dilde okunan her bir madde işaretlenmiş ve kullanım yerinde orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/2bt4nt29

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu, Japonya, Güney Kore ve Tayvan'ı kapsayan Doğu Asya'ya ilişkin *temel* rapordur; Güney Asya ve Güneydoğu Asya'ya ait raporlar ise bu sayının ayrı bölümlerinde yer almaktadır. Bu sayıdaki Okyanusya araştırmasında olduğu gibi, bu temel rapor da tek bir çeyreği aşan bir dönemi kapsamaktadır: 2026 yılının üçüncü çeyreğine kadar pratik önemi devam eden gelişmeleri ele almaktadır. Sonraki bölümler ise üç aylık güncellemeler şeklinde yayınlanacaktır.

Bu bölümde ele alınan bağlamlar başlangıçta belirtilmiştir. Bu bölüm, vergi amaçlı değerleme (Japonya, Güney Kore), zorunlu kamulaştırma tazminatı — kamulaştırma ve devletin özel taşınmazları el koyması, yani ABD'deki uygulamada "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırı-

lan süreç (Güney Kore, Tayvan) — ve değerlemenin sonucu belirlediği hukuk uyuşmazlıkları (üçü de) ele alınmaktadır. Her ülke bölümü, kendi bağlamını belirterek başlar; bir bağlamda yapılan bir açıklamanın başka bir bağlamda da geçerli olduğu varsayılmamalıdır.

Yargı yetkisi bazında birincil kaynaklar şunlardır: Kore Yüksek Mahkemesi'nin kapsamlı hukuk bilgilendirme hizmeti; Tayvan Yargı Yuanı'nın yasa ve yönetmelik arama sistemi ile Yargı Yuanı'nın açık veri hizmeti; ve Japonya Yüksek Mahkemesi'nin karar veri tabanı ile Ulusal Vergi İdaresi'nin yayınladığı değerleme kılavuzları.

Arama, her yargı bölgesinin kendi dilinde ve İngilizce olarak gerçekleştirildi. Bu, göründüğünden daha önemlidir. Özellikle Tayvan için, İngilizce aramalarda fiilen hiçbir sonuç elde edilemezken, Geleneksel Çince aramalarda hem geçerli değerlendirme yönetmeliği hem de Yüksek İdare Mahkemesi Büyük Dairesi içtihatları ortaya çıkmaktadır; aşağıdaki Japonca materyallere de benzer şekilde sadece Japonca olarak ulaşılmıştır. Bir kararın yalnızca ikincil kaynaklarda okunduğu durumlarda, bu belirtilmiştir.

İki tarih kullanma geleneği, dikkatsizler için tuzak niteliğindedir ve bu konuya değinilmesinin nedeni, bu departmanın her ikisine de daha önce kapılmış olmasıdır. Tayvan, Çin Cumhuriyeti takvimini kullanmaktadır; bu takvime göre *minguo* 115 yılı 2026, 113 yılı ise 2024'tür. Japonya ise hükümdarlık dönemlerini kullanmaktadır; bu takvime göre Reiwa 7, 2026 değil, 2025'tir; aşağıda ele alınan Tokyo Yüksek Mahkemesi kararının en az bir otomatik özetinde Reiwa 7, 2026 olarak gösterilmiştir. Bu araştırmadaki tarihler Gregoryen takvimine göre verilmiştir ve bir doğrulama notunda aksi belirtilmedikçe orijinal kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmıştır.

Kaynak ve makine çevirisi. Bu derlemedeki bir karar veya belge İngilizce dışındaki bir dilde yazılmışsa, makine çevirisi yoluyla okunmuştur; bu durum, kullanım noktasında orijinal dildeki yayını ve buna ilişkin bağlantıyı içeren bir **"Kaynak"** notu ile belirtilmiştir. Bunun iki nedeni vardır. Birincisi dürüstlük: bir yargı kararının makine çevirisi, kararın kendisi değildir ve bir önermeye güvenip güvenmemeyi değerlendiren okuyucu, bu önermenin bu sayfaya nasıl ulaştığını bilmelidir. İkincisi ise işlevsel bir neden. Bu dergi, Arapça baskısı ile Japonca, Korece ve Çince baskıları da dahil olmak üzere çeviri baskıları yayınlamaktadır. İngilizce metnimizi kaynağın yazıldığı dile geri çeviren bir çeviri sürümü, bir çeviriyi tersine çevirmek yerine iki çeviriyi birleştirmiş olur. Korunan bağlantı, her sürümün yetkiyi taşıyan tek versiyon olan orijinalden çalışmasını sağlar.

Orijinal dilde çakışan bir metin bulunmamaktadır. Yukarıdaki uygulamanın bir sonucu, bu konuyla ilgili çeviri baskılarının nasıl hazırlanması gerektiğini belirlediği için açıkça belirtilmelidir.

Bu bölümün , başka bir dilde yazılmış bir karar hakkında söylediği her şey *, İngilizce olarak kaleme alınmış* kendi özetidir. Bu , mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değildir ve asla öyle sunulmamalıdır. Tezahür eden bir teknik terim tırnak işaretleri içinde yer aldığında — "belirgin derecede yüksek", "uzmanların uzmanı" — orijinal terim, yanında kendi yazım şekliyle veya harf çevirisiyle belirtilir ve orijinal terim geçerlidir; İngilizce metin, kararın bir yorumu olup, kararın kendisi değildir.

Bu konudaki ısrarın nedeni, belirli bir tehlikedir. Burada incelenen yargı bölgeleri kararlarını Japonca, Korece ve Çince dillerinde vermektedir ve bu dergi bu üç dilin hepsinde çeviri sürümlerini yayınlamaktadır. Eğer bu dillerden birinde bir baskı, bu İngilizce metnin o dile geri çevrilmesiyle üretilseydi, sonuçta ortaya, orijinal kararın dilinde yazılmış, ancak o kararı mahkemenin kendi sözleriyle değil, başka kelimelerle anlatan ikinci bir metin metni çıkardı. Okuyucu, hangi metnin hukuki geçerliliğe sahip olduğunu ayırt edemezdi ve dergi, bu kafa karışıklığını yaratmış olurdu.

Bu nedenle, burada incelenen dildeki basımlar bu bölümleri, bu şekilde sunulan *editoryal açıklamalar* olarak ele almalı ve mahkemenin kendi dilini görmek istendiğinde orijinal metne yönlendiren **"Kaynak"** bağlantısını takip etmelidir. Asla olmaması gereken şey ise, kararın yazıldığı dilde kararın rakip bir versiyonunu ortaya çıkaran, gizli bir "gidiş-dönüş" işlemidir.

Bu derlemedeki hiçbir bilgiye, yalnızca İngilizce açıklamaya dayanarak güvenilmemelidir. Dava alıntıları ve kanun atıfları, uygulamada kullanılmadan veya başka bir yayında alıntılanmadan önce, orijinal dildeki resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Güney Kore — kalan kısım, parsel ve imar kazancı

Kalan kısım bir ortalama değildir: 2024Du44754. 29 Mayıs 2025 tarihinde Yüksek Mahkeme, alınan kısım ile kalan kısmın fiili kullanımı veya imar durumu bakımından farklılık gösterdiği durumlarda, kalan kısmın proje öncesi değerinin, parselin toplam fiyatının alanı üzerinden eşit olarak dağıtılmasıyla elde edilemeyeceğine hükmetmiştir. Kısmi değerleme yöntemi uygulanmalıdır — parselin toplam değerinden alınan kısmın değerinin çıkarılması veya kalan kısmın doğrudan değerlemesi — değerleme tarihi, projeye dahil edilmeden önceki tarih olmalıdır. Karar bozulmuş ve 940.295.580 KRW (Kore wonu) tutarındaki meblağ ile faizi için dava yeniden görülmek üzere geri gönderilmiştir.

Parseller tek tek değer biçilir: 2024Du44167. Parseller ayrı ayrı değer biçilir; toplu değer biçme, ancak sosyal, ekonomik ve idari makuliyet kriterlerine göre "kullanım açısından ayrılmaz" bir ilişki içinde oldukları durumlarda izin verilir. Farklı kullanım amaçlarına sahip, farklı zamanlarda edinilmiş ve küçük olanı önemli bir kayıp olmaksızın bağımsız olarak satılabilir durumda olan iki parsel, bu şartları karşılamamıştır. Dolayısıyla Kore'deki "daha büyük parsel" testi işlevseldir — bu, mülkiyet veya bitişiklikle değil, kullanımla ilgili bir meseledir.

Gerçek malik, eski numarayı alır: 2024Du66167. 1989 yılında nehre dahil edilen arazi için tazminatın gerçek malik yerine kayıtlı malike ödenmiş olması durumunda — 44.127.500 KRW — gerçek sahibin daha sonraki talebinin değeri, yasal yönteme göre o önceki değerleme tarihine göre belirlenir: arazinin nehre dahil edildiği andaki kullanımı, o tarihte yürürlükte olan kamu hukuku kısıtlamaları ve o tarihteki durumu dikkate alınır. Otuz altı yıl sonra ortaya çıkan bir hak sahibi, yanlış yere ödenen tazminatın değerleme tarihini devralır.

Nakit ödeme, beklenen kazancı da içermelidir: 2022Da228230. Spekülasyonun aşırı ısındığı bir bölgedeki yeniden yapılandırma projesinde, nakit karşılığında satın alan üye olmayan bir alıcı, taşınmazı elde ettiği tarihte — bu durumda 26 Haziran 2020 — tazmin edilir ve bu tutar, yeniden yapılandırma projesinden beklenen kazancı da *içermelidir*. Alt mahkeme, karşılaştırılabilir emsalleri kullanarak bu tarihten sonra meydana gelen değer artışını dışarıda bırakmıştı; Yargıtay bu kararı bozdu. Bu durum, "plan göz ardı kuralı"nın bir yansımasıdır: kanun, mülk sahibine projenin değer artışını tanıdığı durumlarda, değerleme uzmanı karşılaştırılabilir emsallerin seçimiyle bu artışı ortadan kaldıramaz.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Kore yasası dört net kural ve bir uyarı sunmaktadır. Kalan kısım ortalama alınmaz, değer biçilir; parseler, kullanım amaçları onları birbirine bağlamadıkça ayrı

kabul edilir; yanlış yönlendirilmiş bir ödeme, hak sahibi için tarihi kesinleştirir; ve bir yeniden inşa projesindeki satın alma işlemi, imar kazancını da beraberinde getirir. Uyarı ise son maddede yer almaktadır: Bir değerleme uzmanının seçtiği emsaller, değerleme tarihi meselesini fark edilmeden belirleyebilir ve mahkeme, bunun olup olmadığını görmek için bu seçimi inceleyecektir.

Source — Kore Yüksek Mahkemesi, ulusal hukuk bilgi hizmetindeki resmi metinler (Korece olarak okunur): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML`.

Tayvan — tedavi ve değerlendirme yönetmeliği

Tayvan'ın bağlamında zorunlu kamulaştırma söz konusudur: önce tazminat tutarının tartışıldığı hukuk yolu, ardından bu tutarın nasıl belirleneceğini düzenleyen yönetmelik.

Yüksek İdare Mahkemesi, Büyük Daire, karar 109 *da* 1/12 Haziran 2020. Büyük Daire (行政大法庭), kamulaştırma tazminat tutarından memnun olmayan bir arazi sahibinin bunu nasıl itiraz edebileceğine dair uzun süredir devam eden bir sorunu çözdü. İdari hukuki yolları tüketmiş olan mal sahibi, uyarınca zorunlu ifa davası (課予義務訴訟) açabilir. Yetkili makam, yazılı itirazın ardından ilk değerlendirmesini sürdürdüğü takdirde, bu reddi, fark talebinin reddi anlamına gelir ve mal sahibi, ya yeni bir tazminat kararı ya da tazminat tutarının artırılması için dava açabilir.

Karar, Arazi Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinin (1) fıkrasının, kamulaştırma anında geçerli olan piyasa fiyatı (市價) üzerinden tazminat ödenmesini gerektirdiğini teyit etmektedir. Bu hükmün neyi yapmadığını netleştirmek önemlidir: hüküm, tazminat konusunu düzenlerken *değerleme yöntemini* olduğu gibi bırakmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Önemli olan nokta, bu ayrımdır. Tayvan'da tazminat tutarına itiraz etmek için tam olarak belirlenmiş bir yol mevcuttur ve bu tutarın nasıl hesaplanması gerektiğine dair herhangi bir yargısal yorum bulunmamaktadır — dolayısıyla yöntem tartışması, tamamen uzman kanıtları temelinde, aşağıda açıklanan düzenlemeye karşı yürütülmektedir.

Kaynak — Traditional Chinese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Yargı Yuanı, Yargı Haftası,
`https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Arazi Kamulaştırma Tazminatı için Piyasa Değerinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmelik. Tayvan, düzeltme yöntemini mesleki standartlara bırakmak yerine bir yönetmelikle yasallaştırmıştır. Kamulaştırılan bir parselin piyasa değeri, referans parsel (比準地) temel alınarak belirlenir ve bu değer, arsa koşulları, yol koşulları, ulaşılabilirlik koşulları, çevre koşulları ve idari koşullar olarak gruplandırılan bireysel faktörlere göre ayarlanır. Önemli bir nokta olarak, her bir faktör için yapılan düzeltmenin bir üst sınırı vardır: bu düzeltme, öngörülen faktör değerlendirme tablolarında belirtilen maksimum aralığı aşamaz. Kamu tesisi yedek arazisi olarak belirlenmiş tarım ve koruma bölgelerindeki izole edilmiş imar arazileri için özel bir hüküm bulunmaktadır; bu arazilerin komşu ortalama piyasa değeri, aynı kullanım karakterine sahip en yakın üç fiyat bölgesinden hesaplanır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu, her bir düzeltmenin boyutuna ilişkin bağlayıcı sınırlar içeren, yasal bir satış karşılaştırmalı tablosudur — başka yerlerde mesleki standartlar olarak ortaya çıkan aralık belirleme ve gerekçelendirme gerekliliklerinin yasal karşılığıdır. Bundan iki sonuç ortaya çıkar. Tabloda belirtilen aralığın dışına çıkan bir düzeltme, sadece yeterince desteklenmemiş olmakla

kalmaz, aynı zamanda hukuka aykırıdır; bu nedenle, kanıtlar değerlendirilmeden önce değerleme uzmanının karar verme yetkisi kısıtlanır. Ayrıca, metodoloji kamuya açık ve sabit olduğundan, Tayvan'daki tazminat anlaşmazlıkları, hangi değerleme yaklaşımının kullanılacağı konusundan ziyade, referans parselin seçimi ve her bir düzeltmenin izin verilen aralık içinde yerleştirilmesine odaklanır.

Kaynak — Traditional Chinese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: & Yasa ve Yönetmelik Veri Tabanı, Adalet Bakanlığı (Tayvan), `https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117`

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Japonya — miras ve hediye vergisi için değerleme

Buradaki konu, vergi değerlemesidir: Öncelikle: Japonya'da gayrimenkullerin veraset ve hediye vergisi için değerlemesi, kanun ya da ekspertiz yerine Ulusal vergi dairesi genelgesiyle belirlenir; kanun veya değerleme yoluyla değil; ve ilk maddeler, bu formülün ne zaman piyasa değeri değerlemesine yer açacağına ilişkindir. Japon medeni hukuk maddeleri — kısmi alıcının fiilen sahip olduğu pay ve kusurdan kaynaklanan zararların ölçüsü — sigorta başlığı altında raporlanmaktadır.

2026 vergi reformu taslağı ve "beş yıl kuralı". İktidar koalisyonunun 19 Aralık 2025 tarihinde yayınlanan 2026 vergi reformu taslağı, miras ve hediye vergisi kapsamında gayrimenkullerin değerleme yönteminde yapısal bir değişiklik önermektedir. Bu değişiklik, kanunla değil, Ulusal Vergi Dairesi genelgesinde yapılacak bir değişiklikle (通達, *tsūtatsu*, vergi dairelerine yönelik bir idari talimat) yoluyla uygulanacaktır; Temmuz 2026 itibarıyla değiştirilmiş genelge henüz yayınlanmamıştı ve taslakta, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında gerçekleşecek miras ve bağışlar için geçerli olması planlandığı belirtilmektedir. Özet belgesine göre, miras veya bağıştan önceki beş yıl içinde bedel karşılığında edinilen veya yeni inşa edilen belirli kiralık taşınmazlar için, değerleme, standart yol kenarı arsa fiyatı ve sabit varlık değeri metodolojisi yerine, edinim maliyetinden hesaplanan piyasa değerine eşdeğer bir değer üzerine yapılacaktır (idari olarak belirlenen değerler; ABD terminolojisindeki en yakın karşılık "assessed value"dır). Parçalı kiralık gayrimenkul ürünleri için ise, edinim tarihine bakılmaksızın vergilendirilebilir olayın gerçekleştiği andaki gerçek piyasa değeri geçerli olacaktır.

Bu öneri, Yüksek Mahkeme'nin 19 Nisan 2022 tarihli kararının devamı niteliğindedir; söz konusu karar, Ulusal Vergi İdaresi'nin taşınmaz değerleme temel genelgesinin 6. maddesini (財産評価基本通達6項 – genellikle İngilizce'de genellikle "Madde 6" olarak anılır) — bir idari genelgedir, ve 6. maddesi genellikle "vergi kaçakçılığının önlenmesi" olarak tanımlanan genel bir istisna hükmü olup standart yöntemden sapmaya izin veren bir idari genelge) — ¥adresinde 333 milyon olarak bildirilen bir taşınmazın, ¥adresinde 1,273 milyar olarak yeniden değerlemesi yapılan bir davada Bu karar, vergi dairesine takdir yetkisi temelinde bir istisna hakkı tanımıştı; taslak ise bu istisnayı, tanımlanmış belirli bir vaka sınıfı için bir kural haline getirecektir.

2022 tarihli kararın ardından 6. madde: Tokyo Yüksek Mahkemesi, 19 Haziran 2025. Yeni kuralın kapsamına girmeyen her şey için geçersiz kılma hükmü hâlâ yürürlüktedir ve alt mahkemeler hâlâ bu hükmün sınırlarını belirlemeye çalışmaktadır. 17 Ocak 2025 tarihinde Tokyo Bölge Mahkemesi, hisse senedi şirketi olarak sınıflandırılmayı önlemek amacıyla tasarlanmış bir yapıda bulunan halka açık olmayan hisselerin değerlemesi konusundaki bir anlaşmazlıkta vergi mükellefinin

lehine karar vermiştir. 19 Haziran 2025 tarihinde Tokyo Yüksek Mahkemesi, 6. madde uyarınca 6. Madde uyarınca Ulusal Vergi Dairesi Direktörü'nün talimatına dayanan değerlendirmeyi onadı. Bu karar, sözde Sendai eczane davası'yı takip etti — Sendai, vergi mükellefi şirketin merkeziydi; davaya bakan mahkemeler Tokyo'da bulunuyordu — bu davada Tokyo Bölge Mahkemesi (18 Ocak 2024) ve Tokyo Yüksek Mahkemesi (28 Ağustos 2024) vergi mükellefi lehine karar vermiş ve Ulusal Vergi İdaresi temyize gitmemişti. Bu son gelişmelerin aksine, 19 Haziran 2025 tarihli bozma kararı daha da önemlidir.

Söz konusu hisseler, bir varlık yönetim şirketine ait olup, merhumun vefatından iki ay önce kendisine tahsis edilmişti. Yüksek Mahkeme, vergi dairesinin genel hükümler istisnasına başvurmasını onadı: vergi dairesinin hisse başına yaklaşık ¥3.443 olarak belirlediği net varlık değeri, vergi mükellefinin yöntemine göre yaklaşık ¥978,72 milyon, yani yüzde 48'lik bir vergi indirimi anlamına geliyordu. 22. maddedeki "piyasa değeri", nesnel değişim değeridir ve genelge ile sınırlandırılmamıştır. *Not*: mesleki yorumlardan raporlanmıştır; okunan kaynaklarda dava numarası yayınlanmamıştır.

Bu davadaki varlık, gayrimenkul değil, borsada işlem görmeyen hisselerdi ve bu nedenle, buna rağmen değil, tam da bu nedenle buraya dahil edilmiştir: mahkemeler, varlık sınıfları genelinde tek bir 6. Madde çerçevesini uygulamaktadır; Yüksek Mahkeme'nin benimsediği, olaya özgü yaklaşım — 2022 Yargıtay çerçevesini benimsemekle birlikte davayı kendi olguları üzerinden çözmek — Japonya'daki bir değerleme uyuşmazlığında görevlendirilen bir değerleme uzmanının beklemesi gereken yaklaşım budur.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Mori Hamada & Matsumoto, müşteri bülteni, `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Tokyo Yüksek Mahkemesi, 19 Haziran 2025, yorum, `https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html`

Değerleme uzmanları açısından sonuçlar. Belirtildiği şekilde uygulanması halinde, bu değişiklik, Japonya'daki değerlemelerin büyük bir kısmını formül temelli bir yaklaşımdan piyasa değeri temelli bir yaklaşıma geçirecek ve bu geçiş, beş yıllık net bir kriter temelinde gerçekleştirilecektir. Bu durumun uygulamada üç sonucu olacaktır. Birincisi, gelir getiren konut taşınmazlarına ilişkin güncel ve savunulabilir piyasa değeri değerlemelerine olan talep artacak ve kural bu tarihe dayandığından değerleme tarihi konusunda davalar açılacaktır. İkincisi, önerinin hedef aldığı vergi değeri ile piyasa değeri arasındaki fark, o pazarda çalışan değerleme uzmanlarının doğrudan görüş belirtmeleri istenmesini beklemeleri gereken ölçülebilir bir miktardır. Üçüncüsü, diğer yönden bakıldığında, 6. Maddeye dayalı içtihatlar, formül temelli değerlemenin, önerilen beş yıllık kuralın dışında bile değerleme temelli yeniden değerlendirmeye maruz kalmaya devam edeceği anlamına gelir; dolayısıyla bu değişiklik, değerleme uzmanının maruz kaldığı riski ortadan kaldırmadan azaltacaktır.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: EY Japonya, 2026 vergi reformu taslağına ilişkin vergi uyarısı, `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Yargıtay, İkinci Küçük Dairesi, 17 Şubat 2025 — karma yapılı bir binanın amortismanı. Osaka'da bulunan, alt katlarında betonarme ve çelik takviyeli, üst katlarında ise çelikten oluşan on sekiz katlı bir bina — taban alanının yaklaşık yüzde seksen yedi kısmı — ¥2.470.112.000 tutarında sabit varlık vergisine tabi tutulmuştur. Vergi mükellefi, kat alanına göre ağırlıklandırılmış bir amortisman oranı uygulanmasını talep etmiştir; vergi değerlendirme memuru ise alt katların yapısı

için geçerli olan oranı uygulamıştır. Mahkeme, tüm binanın yüklerinin nihai olarak o yapı tarafından taşıldığı için, alt kat yönteminin "değerleme standardı kapsamında kabul edilebilir" olduğuna hükmetti. Bir amortisman oranı, alanı dolduran yapıya değil, işi yapan yapıya göre belirlenir.

Source — Yüksek Mahkeme'nin 17 Şubat 2025 tarihli kararı, resmi PDF (Japonca): `https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf`.

Güney Kore — geriye dönük değerleme ve hiçbir şeyin değişmediğini ispatlama yükümlülüğü

Yargıtay, 30 Nisan 2026, 2024Du61780 ve 2 Nisan 2026, 2025Du35499 — miras ve hediye vergisinde geriye dönük değerleme. 2026 ilkbaharında verilen iki karar, bir ölüm veya bağışın ardından talep edilen bir değerlemenin, ölüm veya bağış tarihindeki taşınmazın piyasa değerini nasıl belirleyeceğine ilişkin şartları tespit etmektedir.

2024Du61780 sayılı davasında, 30 Nisan 2026 tarihinde karara bağlanan ve Seodaemun-gu, Seul'de bulunan ve 9 Nisan 2019 tarihinde bir kişinin vefatı üzerine miras yoluyla devredilen bir arsaya ilişkin olan bu davada, Yargıtay, vefat tarihi ile değerleme tarihi arasında *fiyat değişikliğine yol açan özel koşulların bulunmadığının* iddia edilmesi ve ispatı yükümlülüğünün vergi idaresine ait olduğuna hükmetmiştir. Vergi dairesi bu yükümlülüğü yerine getirmediği takdirde, geriye dönük olarak belirlenen değer, ölüm tarihindeki piyasa değeri olarak kabul edilemez. Davanın olaylarına göre, vergi dairesi, dört geriye dönük değerleme raporunun ortalamasını esas almıştı — iki tanesi kendisinin, iki tanesi de mirasçının yaptırdığı — yaklaşık 11.549.988.450 KRW olarak belirlemiş, oysa rapor edilen tutar yaklaşık 7.434.058.500 KRW idi. Bu ortalama reddedildi; mahkeme tarafından atanan değerleme uzmanının, vefat tarihi itibarıyla belirlediği rakam geçerli sayıldı; ve her iki temyiz de reddedildi.

2 Nisan 2026 tarihli 2025Du35499 sayılı ilgili karar — hediye vergisi tahakkuk kararlarının iptali (증여세부과처분취소) davası, Gong 2026-sang, 1087 (*Gong*, Kore Yargıtay kararlarının resmi gazetesidir; buraya yapılan atıf, resmi rapora yapılan atıftır) — vergi mükellefleri aleyhine sonuçlandı. Mahkeme temyiz başvurularını tamamen reddetti (상고를 모두 기각한다) ve vergi idaresinin yaptırdığı değerleme raporlarına dayalı vergi tespitlerini onadı; değerlemeye dayalı vergi tespitlerinin yapıldığı "Miras ve Hediye Vergisi Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliği"nin 49. maddesinin (1) fıkrasındaki istisna hükmünün, Kanun'un yetki sınırlarını aşmadığını belirtti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Birlikte değerlendirildiğinde, bu iki karar geriye dönük her değerlemenin karşı karşıya kaldığı bir sorunu net bir şekilde ortaya koymaktadır: olaydan sonra hazırlanan bir değerleme raporu, değerleme tarihindeki değeri kanıtlar ve ancak aradaki piyasa koşullarına ilişkin ek bir varsayımla daha önceki bir tarihteki değeri kanıtlar. 2024Du61780 sayılı karara göre, Kore, bu varsayımın yükümlülüğünü geriye dönük rakamı iddia eden vergi dairesine yüklemektedir; 2025Du35499 sayılı karara göre ise, kararnamenin gerekliliklerini karşılayan değerleme temelli bir değerlendirme geçerlidir. Değerleme uzmanının katkısı, hazırlık tarihinin önemsizmiş gibi geriye dönük bir rakam sunmak yerine, varsayımı açıkça belirtmek ve aradaki döneme ait piyasa kanıtlarıyla desteklemektir. Hem Japonya'da hem de Kore'de çalışan bir değerleme uzmanı, formül değerinin yerinden edilmesinin yükümlülüğünün her iki sistemde de aynı yere ait olduğunu varsaymamalıdır; her iki ülkenin mahkemelerinin yanıtladığı sorular farklıdır.

Kaynak — Korean, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kore Yüksek Mahkemesi, içtihat veri tabanı (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Kaynak — Korece, makine çevirisiyle okunmuştur; çevrilmiş sürümlerde orijinal metin korunmuştur: Kore vergi basını, 2024Du61780 (Intn; TaxTimes),
`https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872`
`https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003` .

Ve bu kanıtın eksikliği nedeniyle reddedilen vergi tahakkuku: 2025Du30615. Miras yoluyla alınan ve resmi birim fiyatı 1.515.544.000 KRW olarak rapor edilen arsa, daha sonra gerçekleşen ve toplam tutarı KRW 2.940.000.000 tutarındaki iki satış üzerinden yeniden değerlendirildi. 20 Mayıs 2026 tarihinde Yargıtay, değerlendirmenin hukuka aykırı olduğuna hükmetti: vergi dairesi, 13 Ekim 2019 ile satışlar arasında fiyat değişikliği olmadığını kanıtlayamamıştı. 2026 yılında verilen bir dizi diğer kararda da aynı başlık yer almaktadır — vergi dairesi, değerleme tarihi ile dayandığı delilin tarihi arasında hiçbir değişiklik olmadığını iddia etmeli ve kanıtlamalıdır — ve yukarıda rapor edilen 2024Du61780 sayılı davada, vergi dairesi dört geriye dönük değerleme ortalamasına dayanarak bile bunu başaramamıştır.

Source — 2025Du30615 (Korece): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML`; 2024Du61780: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML`; 2025Du35499: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Güney Kore — maliyetin yarısı ve değerlemenin yarısı olarak belirlenen dönüştürme fiyatı. Kamu kiralık konutlarının mülkiyetli konutlara dönüştürülmesi konusunda, Seul Yüksek Mahkemesi yasal formülü uyguladı: fiyat, inşaat maliyeti ile değerleme tutarının aritmetik ortalamasıdır — yirmi*pyeong* 'lik bir birim için, 34.834.953 KRW ve 106.268.471 KRW, 70.551.712 KRW tutarındadır — ve değerleme birim türü bazında yapıldığı için kat düzeyinde indirimleri reddetti. Bir maliyet ile bir değerin ortalamasını alan bir formül, hiçbir şeyin değerlemesi değildir ve mahkemenin bunu düzeltmeyi reddetmesi dürüst bir yaklaşımdır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, açık artırma taban fiyatı veya açık artırma değerleme uzmanı ile ilgili Japonya ya da Kore'de alınmış herhangi bir karar bulunamadı; taban fiyat (114 Kang 750) veri tabanı listesinde yer almaktadır ancak metnine ulaşılamamıştır, çünkü resmi karar veri tabanı tüm talepleri reddetmiştir.

Source — Seul Yüksek Mahkemesi 2023Na2060019 (Korece): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

No decisions in this category this quarter.

Doğrulama notu. Japonya veya Kore'deki resmi veri tabanlarında, bir değerleme uzmanının sorumluluğuna ilişkin 2025–26 sayılı bir karar bulunamadı. Yüksek Mahkeme'nin, bir emlak değerleme

uzmanının aşırı değer biçiminin zarara yol açtığı iddiasını reddetmesinin ardından açılan bir Yüksek Mahkeme'nin, bir emlak değerleme uzmanının aşırı değerleme işleminin zarara yol açtığı iddiasını reddetmesinin ardından açılan bir Tayvan anayasa şikayeti (114 Shen-Cai 1305) yalnızca listelerde yer almaktadır; mahkemenin veri tabanına erişim sağlanamadığından karar doğrulanamamıştır.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Güney Kore — piyasa bir tarafın aleyhine hareket etmediği sürece tarih arabuluculuk tarihidir: 2025Seu595. Boşanma, 15 Eylül 2022 tarihinde arabuluculuk yoluyla sonuçlandırılmış ve taşınmaz paylaşımı daha sonra talep edilmiştir. Yargıtay, değerleme tarihinin ilke olarak arabuluculuk tarihi olduğunu, ancak ortaklaşa edinilen gayrimenkullerdeki dışsal, sonradan meydana gelen değişikliklerin, bir tarafın kazancının veya zararının belirlenmesinin bölüşümün amacına aykırı olacağı durumlarda dikkate alınabileceğine hükmetti. Arabuluculuk sırasında değeri 267.500.000 KRW olan bir daire, Kasım 2024'teki duruşmanın kapanışına kadar 190.000.000 KRW'ye düşmüştü; alt mahkemenin daha sonraki rakamı kullanması onandı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, Avrupa bölümünde rapor edilen Alman ve Hollanda tutumlarının tam tersidir; o tutumlarda, yasal tarih, daha sonraki bir satışa karşı bile geçerliliğini koruyordu. Kore ise taraflar arasındaki adalet adına, piyasa hareketlerine göre bu tarihin değişmesine izin vermektedir — bu da, Alman talimatında tek bir değerleme yeterliyken, Kore talimatında iki değerleme gerekebileceği ve ikinci değerlemenin belirleyici olacağı anlamına gelir.

Source — 2025Seu595 (Korece): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Doğrulama notu. Kore Yüksek Mahkemesi'nin 24 Mart 2025 tarihli ve 2024Seu866 sayılı kararı, belirli miras payını mirasın açıldığı tarihteki durumuna göre belirlemektedir; ancak kararda taşınmazların değerlemesine ilişkin herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Japonya ve Tayvan'da bu konuda herhangi bir bulguya rastlanmamıştır.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Güney Kore — şirketin arazisi yeniden değerlendi ve hisseler de buna ayak uydurdu. Seul Yüksek Mahkemesi'nin 23 Ocak 2026 tarihli karar özetinde, şirketin gayrimenkul değerlemesi temelinde halka açık olmayan hisselerin değerinin yeniden hesaplanmasının, bağış tarihindeki yasal piyasa değerini ortaya koyduğu belirtilmektedir. Veri tabanındaki karar özetinden raporlanmıştır; karar metni tebliğ edilmemiştir.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Güney Kore — kira sözleşmesi ve yangın

Yargıtay, Birinci Daire, 2026 Ağustos sonu — kira primi tahsili ve "belirgin derecede yüksek" kira bedeli. Bir eczacı, 2001 yılından beri bir ticari mülkü işgal etmekteydi ve 2018 yılında 100 milyon KRW depozito ve aylık 6 milyon KRW kira bedeli karşılığında yenilemiş, daha sonra da zımni olarak yenilenmiştir. Emekli olduktan sonra, işletmeyi yeni kiracıya 2,2 milyar KRW tutarında bir prim (권리금 , *gwonrigeum*) karşılığında devretmek üzere sözleşme yapmıştır. Talep, Ticari Bina Kira Koruma Kanunu'nun (상가건물 임대차보호법) 10-4. maddesine dayanmaktadır; bu madde, mal sahibinin ayrılan kiracının primini geri almasına engel olmasını yasaklamaktadır. Mal sahibi daha sonra potansiyel kiracıdan aylık aylık 20 milyon KRW kira ve 500 milyon KRW depozito talep etti ve işlem sonuçsuz kaldı. İlk iki derece mahkemesi ev sahibinin lehine karar verdi; Yargıç Cheon Dae-yeop başkanlığındaki Yargıtay, tazminat kararını bozdu ve davayı Busan Bölge Mahkemesine geri gönderdi.

Mahkeme, talep edilen tutarın mevcut kiranın yaklaşık yüzde 333 'sine ve depozito eşdeğeri bazında yaklaşık yüzde 357 'sine tekabül ettiğini ve bu büyüklükteki bir farkın "belirgin derecede yüksek" olabileceğini belirtmiştir. Değerlendirmeyle ilgili bu açıklaması, burada önem arz eden kısımdır. Talep edilen kiranın "belirgin derecede yüksek" olup olmadığına karar verirken, mahkeme sadece vergileri ve kamu harçları ile kanunda belirtilen *komşu* d *ükkan*ların kiralarını ve depozitolarını göz önünde bulundurmakla kalmamalı, aynı zamanda mevcut kira sözleşmesinin şartları ile yeni kiracıdan talep edilen şartlar arasındaki farkı, binanın piyasa değerini ve buna uygun kira bedelini, işlem uygulamalarını ve geçerli ekonomik koşulları da dikkate almalıdır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Mahkeme, komşu dükkanlarla karşılaştırmanın ötesinde faktörleri sıralayarak, dikkatleri, komşu dükkanlarla yapılan yalın bir karşılaştırma yerine, konu binasının uygun şekilde gerekçelendirilmiş kira değerlemesine yöneltmiştir. Bu sayının " *Foundations*" bölümünde kullanılan terminolojiye göre, komşu dükkanlarla karşılaştırma, sorulan soru için çok dar bir koşul seti oluşturmaktadır: konumu koşul olarak alırken, konu mülkünün niteliklerini göz ardı eder ve sonuçta ortaya çıkan rakam bu nedenle yanlış bir miktarı tahmin eder. Bu karar, Kore'deki ticari kira anlaşmazlıklarında mantıklı kira değerleme kanıtlarına yönelik doğrudan bir talep yaratmaktadır; bu alanda, bu büyüklükteki primler rutin olarak söz konusudur.

Kaynak — Korean, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kyunghyang Shinmun, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Kaynak notu. Bu kararın dava numarası, baskıya girildiği sırada henüz belirlenmemişti; bu nedenle burada yalnızca mahkeme, daire, tarih ve konu başlığı belirtilmiştir. Karara dayanılmadan önce resmi rapordan bu numara alınmalıdır.

Yangın sigortası: varsayılan değer, gerçek değerdir: 2024Da301832. 14 Ağustos 2025 tarihinde Yargıtay, bir yangın zararının ölçüsünün gerçek değer olduğunu — Ticari Kanun'un 676(1) maddesi uyarınca — poliçede aksi belirtilmedikçe — ve 180 gün içinde onarım bildirimi yapılmasını gerektiren yenileme maliyeti ek maddesinin bir hak kaybı nedeni olduğu ve bu nedenle sigortacının açıklaması gereken önemli bir şart olduğu Karar bozuldu ve dava yeniden yargılanmak üzere geri

gönderildi. Makine taşınmaz niteliğinde değildi; ancak sigortacının ek sözleşmenin hangi koşullarını açıklaması gerektiğine ilişkin kural, binalar için de aynen geçerlidir.

Source — 2024Da301832 (Korece): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML`.

Japonya — güneş ışığı, bir kusur ve zorla yapılan bir satın alma

Sendai Bölge Mahkemesi, 26 Eylül 2025. Konut bölgesinde ancak gölge düzenleme alanı dışında bulunan 8,23 metre uzunluğundaki bir banka şubesi, kış gündönümünde güneş ışığını beş saatten fazla engelledi. Mahkeme, tüm yönetmeliklere tam olarak uyulmasına rağmen bu engellemenin tolerans sınırını aşan bir haksız fiil olduğunu karara bağladı ve ¥670.000 ve ¥'a 550.000 — ¥'a toplam 1,22 milyon — tazminat ödenmesine karar vermiştir; davacılar ise yaklaşık ¥4,59 milyon ve ¥1,65 milyon tutarında tazminat talep etmişti. Kaynak, talep tutarlarını veya verilen tazminatları kalemlere ayırmadığından, arazi değerinde herhangi bir düşüşün kabul edilip edilmediğini belirtmemektedir. *Rapor*: mesleki yorumlardan ve teknik basından aktarılmıştır.

Source — Sendai Bölge Mahkemesi, Reiwa 6 (Wa) No. 115 (Japonca): `https://ezaki-law.com/archives/3771`.

Yargıtay, İkinci Küçük Daire, 28 Ağustos 2026 — bir ortak mülkiyet payı, bina satın alma talebine tabi değildir. Bir binanın kiraya verilmiş bir arsa üzerinde bulunduğu durumlarda, o binanın alıcısı, arsa sahibinin kira hakkının devrine rızası olmadan binayı serbestçe kullanamaz; Arazi ve Bina Kiralamaları Hakkında Kanun'un 14. maddesi , rıza verilmemesi durumunda reddedilmesi durumunda, arazi sahibinden binayı piyasa değeri (時価) üzerinden satın almasını talep etme imkânı tanıyarak bu sorunu çözmektedir. Bir Tokyo emlak şirketi, merhum malikin mirasçılarından Tokyo'nun Adachi semtinde bulunan bir binanın bölünmemiş bir hissesini — rapora göre dörtte üç hisse, teyit edilmemiştir — satın almıştı. Arsa sahibi Tobu Demiryolları, buna izin vermedi ve şirket, rapora göre ¥'dan yaklaşık 27 milyon (doğrulanmamış) karşılığında bu hisseyi satın almasını talep etti.

Ojima'nın başkanlık ettiği İkinci Asliye Mahkemesi, ilk kez 14. Maddenin kesirli hisselere uygulanmayacağına hükmetti. Bu talebin kabul edilmesi, arazi sahibini talep etmediği bir nakit ödeme yapmaya zorlarken, aynı zamanda onu kalan hissedarlarla ortak mülkiyet bağından kurtaramayacak ve binayı serbestçe elden çıkaramayacak duruma getirecektir. Alıcının yatırımını geri alabilmesinin yolu, ortak mülkiyet altındaki taşınmazın bölünmesi için dava açmaktır.

Değerleme uzmanları için önemi. Bu karar önemlidir çünkü değerleme alt sınırını ortadan kaldırmaktadır. Kararın ele aldığı uygulama — yani, bölünmüş miraslardan kalan, eski kiralık binalardaki kesirli hisselerin satın alınması — giderek yaygınlaşmaktadır ve 14. Madde'ye başvurabilen bir alıcı, arazi sahibi karşısında piyasa değerine yakın bir satım opsiyonuna sahip olmaktaydı. Bu madde olmadan, adresindeki kısmi mülkiyet hakkı, şu anki haliyle değerlendirilmelidir: kira sözleşmesi kapsamında tutulan bir arazide bulunan, ortak mülkiyete ait bir binadaki likit olmayan azınlık payı; arazi sahibi devri reddetmiştir ve bu pay yalnızca bölünme yoluyla nakde çevrilebilir. Kontrol eksikliği ve pazarlanabilirlik eksikliği nedeniyle uygulanan indirim, bu gerçekler karşısında isteğe bağlı bir ayrıntı değildir; bu, değerlemenin özüdür.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kitanippon Shimbun (webun.jp),
`https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo Bölge Mahkemesi, 17 Haziran 2026 — kusurdan kaynaklanan zararların hesaplanmasında orantılılık ilkesi. 2007 yılında Tsuzuki İlçesinde tamamlanan, dört binadan oluşan ve 705 daireden oluşan bir konut kompleksi, Yokohama'da tamamlanan dört binadan oluşan, 705 dairelik bir apartman kompleksinde, kazıkların taşıyıcı tabakaya ulaşmadığı tespit edildi: 2014 yılında bir binada eğrilik ortaya çıktı ve 2015 yılında kazık çakma verilerinin tahrif edildiği ortaya çıktı. Kompleksin tamamı yıkılarak yeniden inşa edildi. Proje geliştiricisi Mitsui Fudosan Residential, müteahhitler olan — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech ve Asahi Kasei Construction Materials — aleyhine yaklaşık ¥50,5 milyar tutarında dava açtı. Mahkeme, kusurun binanın temel güvenliğini tehlikeye attığına hükmetti ve haksız fiilden kaynaklanan müşterek sorumluluğu kabul etti, ancak kusurun gerektirdiğinin ötesinde bir yeniden inşa yapıldığı gerekçesiyle yaklaşık ¥1,3 milyar (約13億円) tazminat ödenmesine karar verdi. Davacı inşaat firması temyize gideceğini belirtti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Karar, talep edilen tutarın yaklaşık yüzde üçü kadar olup, basın raporlarında da belirtildiği üzere, buradaki fark sorumluluktan ziyade zararın ölçülmesiyle ilgilidir: sorumluluk tespit edilmiştir ve mahkemenin kabul etmeyi reddettiği husus, zararın ölçüsüdür. Bu dava, son zamanlarda, bir kusurun tespit edilmesinin, en kapsamlı telafi yolunun tazmin edilebilir olan olduğu anlamına gelmediğini ve fiilen uğranılan zarara karşı seçilen telafi yolunun makul olup olmadığının, uzman değerleme delillerinin sonucunu belirlediği bir konu olduğunu en net şekilde gösteren örnektir. Bir kusur hasarları konusunda görevlendirilmiş bir değerleme uzmanı, onarımın ne kadara mal olduğu değil, onarımın zarara orantılı olup olmadığı sorusuyla karşılaşmayı beklemelidir — ve bu karara ilişkin yorumlar, meseleyi tam olarak her bloğun yeniden inşasının gerçekten gerekli olup olmadığı şeklinde çerçevelemiştir.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Nihon Keizai Shimbun; ve davacı müteahhidin 17 Haziran 2026 tarihli bildirimi, Mitsui Fudosan Residential, `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

Tayvan — damgalanmış bir yerleşim yeri, fiyatlar

***xiongzhai* adresinde yer alan 2026 tarihli üç karar.** Tayvan mahkemeleri, içinde bir ölüm vakasının meydana geldiği konuta yapışan damgaya ilişkin rakamlar vermeye devam ediyor. 20 Ağustos 2026 tarihli Pingtung kararında, mahkeme tarafından görevlendirilen bir değerleme uzmanı, karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemlerini kullanarak, talep edilen NT$ 1,5 milyon tutarındaki zarara karşılık NT$ 1.460.462 tutarında bir değer kaybı tespit etti; kiracı ve mirasçıların sorumlu olduğu hükmü verildi. Aynı ay raporlanan ikinci bir davada ise değerleme uzmanı, değeri NT$ 10.563.314 olarak belirlemiş, NT$ 8.296.427 olarak hesaplamıştır — bu da 21,46 yüzde, NT$ 2.266.887 — ve kiracıya, kira sözleşmesi kapsamında bu tutarın yanı sıra NT$ 100.000 tutarındaki ücretleri ödemesi emredildi. Tainan'da verilen bir kararda (114 Su 158) kararında, mirasçılar ve kiralama acentesi yaklaşık NT$ 2,11 milyon tutarındaki meblağdan müteselsilen sorumlu tutuldu. *Not*: Üç karar da basında raporlandı; resmi veri tabanı tüm talepleri reddetti ve karar metinleri okunamadı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu araştırmada yer alan hiçbir yargı bölgesinde psikolojik damgalama, Tayvan'da olduğu kadar rutin bir şekilde fiyatlandırılmamaktadır; ve yüzde yirmi bir rakamı, başka yerlerdeki bir değerleme uzmanından talep edilen, ancak destekleyemediği türden bir rakamdır. Burada bu rakam, mahkeme tarafından atanan bir değerleme uzmanının söz konusu konutla ilgili "öncesi-sonrası" karşılaştırmasıyla desteklenmektedir; bu, bu konuyla ilgili çapraz sorgulamadan her yerde geçebilen tek yöntemdir.

Source — Pingtung kararı, Yahoo Tayvan haberleri (Çince): `https://tw.news.yahoo.com/`; ikinci karar, *China*

Times (Çince): `https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402`; Tainan 114 Su 158, uygulayıcı notu (Çince): `https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu ilk bölüm henüz tam değildir ve bölüm, içeriği şişirmek yerine bunu açıkça belirtmeyi tercih etmektedir. Japonya, Tayvan ve Güney Kore ile ilgili bilgiler doğrulanmıştır. Bu sonuçlara nasıl ulaşıldığı konusunda net olmakta fayda vardır.

İngilizce yerine yargı bölgesinin kendi dilinde arama yapmak — Tayvan ve Japonya için belirleyici bir faktör oldu ve bu bölümlerin var olmasının nedeni budur. Tayvan ve Güney Kore'nin karar arama sistemleri, sonuç sayfaları arama motorları tarafından indekslenmeyen form tabanlı sorgu arayüzleridir; bu nedenle güncel dönemdeki kararlar ilk olarak basın ve hukukçuların raporları aracılığıyla tespit edildi; ardından Kore kararları, kaynak notlarında atıfta bulunulan law.go.kr adresindeki resmi metinlerden okundu ve Japonya Yargıtay Mahkemesi kararları ise courts.go.jp adresinde incelenmiştir. Hâlâ yalnızca basın veya hukukçuların raporlarına dayanan maddeler, yer aldıkları yerde bu şekilde belirtilmiştir.

Tayvan, ele alınması kolay bir örnek teşkil etmekte olup bakanlığın bir sonraki önceliğidir. Yargı Yuanı, kayıt şartına ve sınırlı bir günlük hizmet saat aralığına tabi olmak kaydıyla, programlı sorgulara yanıt veren bir karar açık veri hizmeti sunmaktadır. *minguo*'in 115 (2026) sayılı kamulaştırma tazminat kararlarının bu hizmet aracılığıyla elde edilmesi, bir sonraki bölümde ele alınacaktır.

- **Güney Kore — tazminat rejiminin kendisi**. Kamu İşleri Projeleri için Arazi Kamulaştırılması ve Tazminatı Hakkında Kanun kapsamında verilen dört Yargıtay kararı bu bölümü başlatıyor; bunları vergi ve ticari kira kararları izliyor. Ele alınmayan konu ise, sistemin işleyiş mekanizmasıdır — yani, kamuya açıklanan arazi fiyatını temel alan ve konum, şekil, çevre ve kullanım durumuna göre düzeltmeler yapan değerleme uzmanları tarafından belirlenen rakam — ki bu konu ayrı bir incelemeyi hak etmektedir.

Aşağıdaki maddeler editörün kaynaklarından tespit edilmiş olup, doğrulanmadan aynen aktarılmıştır; her biri yalnızca tek bir satırda belirtilmiştir.

- **Güney Kore**: Anayasa Mahkemesi'nin, emlakçılara ilişkin tek liste fiyatı kuralını onaylayan kararı.
- **Güney Kore**: Temmuz 2026 tarihli Yargıtay kararı; bir emlakçının, "*jeonse*" (toplu depozitolu kira) anlaşmasının doğrulanması konusunda kredi verene karşı sorumluluğu hakkında.
- **Güney Kore**: Ağustos 2026 tarihli bir Yargıtay kararı, ebeveyn bakımı amaçlı taşınmazları zorunlu miras payı kapsamı dışında tutmaktadır.

Avustralya ve Yeni Zelanda'daki Son Mahkeme Davaları

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/8bw7nf11

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu, Okyanusya için *temel* sayıdır. ABD, Avrupa ve Latin Amerika anketleri Cilt 1, Sayı 1'de başlamış ve üç ayda bir güncellenirken, Avustralya ve Yeni Zelanda bu sayıyla birlikte bu bölüme dahil olmaktadır. Dolayısıyla bir temel bölüm, bir çeyrekten daha geriye uzanır: sadece bir önceki bölümden bu yana alınan kararları değil, 2026'nın üçüncü çeyreğine kadar verilen ve halen pratik önemi devam eden kararları da kapsar. Sonraki Okyanusya bölümleri üç ayda bir güncellenecektir.

Bu bölümün ana konusu, zorunlu kamulaştırma — devletin taşınmazları el koyması; bu, ABD'deki

uygulamada “eminent domain” veya “condemnation” olarak adlandırılır. İki başka bağlam daha ortaya çıkmakta ve ortaya çıktıkları yerlerde belirtilmektedir: yerel emlak vergilendirmesi için yasal değerleme ve Yeni Zelanda'daki taşınmazlar arasında görülen mülkiyet hakkı ve bilgilendirme anlaşmazlıkları. Her ülke bölümü, kendi bağlamını belirterek başlar; bir bağlamda yapılan bir açıklamanın başka bir bağlamda da geçerli olduğu varsayılmamalıdır.

Birincil kaynaklar, Avustralasya Hukuk Bilgi Enstitüsü (austlii.edu.au) ve Yeni Zelanda Hukuk Bilgi Enstitüsü (nzlii.org); Yeni Güney Galler Arazi ve Çevre Mahkemesi (lec.nsw.gov.au), Queensland Arazi Mahkemesi ve Arazi Temyiz Mahkemesi (queenslandjudgments.com.au) ile Victoria Sivil ve İdari Mahkemesi tarafından yayınlanan karar veritabanları; ve Yeni Zelanda için, Adalet Bakanlığı tarafından yayınlanan Arazi Değerleme Mahkemesi kararları tarafından yayınlanan Arazi Değerleme Mahkemesi kararları ile üst mahkemelerin veri tabanı. Avustralya ve Yeni Zelanda'daki mesleki uygulamalara ilişkin ikincil yorumlar, kararları tespit etmek için kullanılır; ancak içerikleri açısından bir otorite olarak kabul edilmez.

Burada emsal olarak değerlendirilen her karar, incelenen her iki yargı bölgesinin mahkemelerinde de kullanılan dil olan İngilizce olarak okunmuştur; aşağıda doğrulanmamış ancak belirtildiği şekliyle aktarılan Queensland güneş enerjisi santrali davası, ikincil raporlara dayalıdır ve metni okunmamıştır. Makine çevirisi kullanılmadığından, burada çeviri kaynağı bilgileri yer almamaktadır; bu sayının Güney, Güneydoğu ve Doğu Asya ile Orta Doğu & Kuzey Afrika bölümlerinde bu sistem açıklanmakta ve kullanılmaktadır. Aşağıda bir **Kaynak** notu yer alıyorsa, bu not o madde için başvurulan İngilizce yorumlara bağlantı vermektedir.

Bu metinde yer alan dava atıfları, uygulamada veya başka bir yayında kaynak olarak kullanılmadan önce mahkemenin resmi raporuyla karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Avustralya ve Yeni Zelanda birlikte raporlanmaktadır. Her iki ülke de gelişmiş bir yasal düzenlemeye sahip örf ve adet hukuku temelli tazminat sistemlerine sahiptir ve söz konusu döneme ait kararları, her birinin hizmet ettiği amaca göre sınıflandırılmıştır. Dolar cinsinden tutarlar, “$” ibaresi bulunmadıkça Avustralya doları cinsindendir.

Avustralya

Bu bölümdeki Avustralya'ya ait “” başlıklı maddeler, arazilerin zorunlu kamulaştırılmasına ilişkin tazminatlarla ilgilidir. (Avustralya'ya ait bir başka konu — Queensland'daki güneş enerjisi santrali yasal değerleme meselesi — Yeni Zelanda bölümünün sonunda yer almakta ve orada belirtilmiştir.)

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J).** Yeni Güney Galler Temyiz Mahkemesi'nden ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 9 Aralık 2024), Arazi ve Çevre Mahkemesi, M12 Otoyolu için kamulaştırılan Luddenham Road üzerindeki araziye ilişkin tazminatı yeniden belirlemiş ve $38,353,979,78 tutarında tazminat ve faiz ödenmesine hükmetmiştir; oysa ilk kararda yaklaşık $9,75 milyon tutarında bir tazminat belirlenmişti.

Hukuki mesele, Aralık 2024'te *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*'i (NSW) kapsamında değer üzerindeki etkisinin göz ardı edilmesi gereken "kamu yararı"na ilişkin karar veren Temyiz Mahkemesi'ne aittir: — bir "dikkate almama" düzenlemesi, ABD terminolojisinde "proje etkisi" veya "proje kapsamı" kuralı olarak bilinir —, kamulaştırma yetkisine sahip kurumun yasal işleviyle bağlantılı olmalıdır — bu durumda özellikle M12 Otoyolunun inşaatı, işletilmesi ve bakımı ile ilgili olup, Batı Sidney altyapı programı değil — ve bu temelde ilk kararı iptal ederek davayı geri gönderdi. Geri gönderme kararında (10 Mart 2026) Yargıç Duggan J bu kararı uyguladı; nedensellik konusunda Mahkeme, Batı Sidney Havaalanı'nın, M12 projesinin değil, Aerotropolis planlama belgesi kapsamında imar değişikliğine neden olduğu ve bu nedenle arazinin kırsal imar statüsüne indirgenmek yerine, edinim tarihinde geçerli olan "Enterprise" imar statüsüne göre değer biçildiğine karar vermiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu vaka, bir projenin değer üzerindeki etkisiyle daha geniş kapsamlı bir bölgesel programın değer üzerindeki etkisi arasındaki ayrımı gösteren somut bir örnektir. Bir değerleme uzmanına projeyi dikkate almaması talimatı verildiğinde, "projenin" kapsamı, değerleme üzerinde çok büyük bir etkiye sahip olan bir olgusal sorundur — bu örnekte kabaca dört katlık bir etki söz konusudur. Değerleme uzmanının raporunda, hangi kamu yararı amacının hangi gerekçeyle göz ardı edildiği belirtilmeli; bu göz ardı etme işlemi, tek ve ayrım yapılmamış bir düzeltme olarak ele alınmamalıdır.

Kaynak — Lander & Rogers, Temyiz Mahkemesi'nin "kamu yararı" kavramına ilişkin yorumuna ilişkin olarak; ve Colin Biggers & Paisley, davanın geri gönderilmesi üzerine verilen karara ilişkin olarak (yorum; İngilizce olarak okunmalıdır):
`https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`
`https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition` .

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** Arazi Mahkemesi (17 Aralık 2025), $5.800.000 olarak belirlenen arazi değerine, $73.192,50 tutarında rahatsızlık tazminatı (ABD'de, yer değiştirme ödemeleri) ekleyerek iyileştirilmiş bir yaşam tarzı taşınmazı için, $11.250.000 tutarında toplam yöntemine göre hesaplanmış ve "tersine özel değer" argümanına dayandırılmış bir 11.250.000 tutarındaki talebe karşı; davalı tarafın değerleme uzmanı (değerleme uzmanı) $6.000.000 tutarında bir değer belirtmiş ve doğrudan karşılaştırma yöntemi tercih edilmişti. Arazi Temyiz Mahkemesi (22 Nisan 2026), toplam yönteminin reddedilmesinde herhangi bir hata bulmamış ve "geniş kapsamlı tahmin" ilkesinin yalnızca iki eşit derecede makul sonuç arasında geçerli olduğuna hükmetmiştir — bu, rakamlar farklı olduğunda her zaman malik lehine bir eğilim anlamına gelmez. Bir başka kararla ([2026] QLC 2), karar tutarını aşan şekilde ödenen avansın $329.422,01 tutarındaki kısmının faiziyle birlikte geri ödenmesine hükmedildi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bir tazminat kararını inceleyen temyiz mahkemesi, ilk derece hakiminin gerekçesinde belirgin bir hata olmadığı sürece kendi değerlemesini ikame etmeyecektir; dolayısıyla, değerleme uzmanının ilk derece mahkemesindeki görevi, davayı kazanmanın anahtarıdır.

Arazi ve Çevre Mahkemesinin Yılı. 2025–26 yıllarına ait Yeni Güney Galler tazminat kararları, bu incelemede yer alan ortak hukuk kapsamındaki kamulaştırma yetkisine ilişkin en kapsamlı tek kaynak oluşturmaktadır ve bunların neredeyse tamamı tek bir soruya odaklanmaktadır: kamu yararı olmasaydı, söz konusu arazi hangi imar sınıfına dahil edilirdi?

Davanın tamamını oluşturan temel imar planı: *Wenkart*, *Tallawong Ridge*, *UPG 72*. *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 davasında Mahkeme, adli değerleme uzmanı sıfatıyla hareket ederek, "geliştirilebilir/geliştirilemez" ayrımını reddederek, temel imar yaklaşımını benimsemiştir — 12.594 m^2 konut arazisi, \$480/m^2 ve 19.702,6 m^2 koruma arazisi, \$150, tek satırda yüzde beş indirim uygulanarak — \$8.550.485,50 ve tazminat olarak \$8.644.370, buna karşılık Değerleme Genel Müdürlüğü'nün \$5.136.696,97. *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 sayılı davada taraflar, senaryolara göre rakamlar üzerinde anlaşmışlardır — kırsal arazi olması durumunda \$3.682.500, konut arazisi olması durumunda \$12.717.000 — ve Mahkeme, kamu yararını göz ardı edersek, arazinin konut arazisi olacağına hükmetmiştir. *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 davasında ise karar tersi yönde çıktı: kamu yararı, bir drenaj kanalı ve kurbağa yaşam alanıydı; arazinin imar durumu, ^{2} yaklaşık 500 m'lik bir konut alanı vardı ve \$1.235.521,20 tutarındaki tazminat kararı, sunulan \$2.494.984,44 tutarının *altında* kaldı — buna rağmen belediye masrafları ödedi ([2025] NSWLEC 77).

Her iki yönde de nedensellik: *Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42, Sidney'deki iki ofis arazisi için \$ 54.315.085,65 ve \$ 146.815.085,65 tutarındaki teklifleri, \$ 49,6 milyon ve \$ 128,1 milyon tutarındaki tekliflere karşı kabul ederek, komşu bir mülkiyet ediniminin gerçekleşeceğini ve bu nedenle göz ardı edilemeyeceğini belirtmiştir. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56, \$ 'lik 950/m^2 ve \$ 'lik 27.000.000 piyasa değeriyi kabul etmiş, ancak kamu yararı nedeniyle gerçekleşmediği gerekçesiyle imar değişikliği sonucu artık arazinin değerindeki düşüş iddiasını reddetmiş ve damga vergisi ile finansman maliyetlerini rahatsızlık olarak kabul etmemiştir. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, Genel Değerleme Uzmanının \$ 74.670.732 tutarındaki kararına ilişkin olarak, \$ 265 ve \$ 240,64 metrekare başına değerler üzerinden "öncesi-sonrası" karşılaştırması yapılmış ve ulaşım koridorunun konumunun kamu yararı nedeniyle oluşmadığına hükmedilmiştir. Her bir davada değerleme uzmanının görevi, piyasadaki hangi değişikliklerin projeyle ilgili olup hangilerinin olmadığını belirlemekti ve Mahkeme, her davayı ayrı ayrı değerlendirerek bir sınır çizmiştir.

Özel değer kanıtlanmamıştır ve \$ adresinde 20.000 tutarında bir kaldırım. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: \$ 'de 6 milyon ile \$ 'de 7,4 milyon arasında talep edilen bir kat mülkiyeti dükkanı; bu tutara, mal sahibinin diğer mülkleriyle ortak kullanım için \$ 'de 4.501.000'e varan özel değer dahildir; deliller "en iyi ihtimalle, kesin sonuç verici değildi" ve tazminat tutarı, alıcının gelir esasına göre sermayeleştirilmiş tutarı olan \$ 890.000'e karşı \$ 1.102.000 olarak belirlendi. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: \$ 'de 11.550.000 olarak talep edilen, öncesi ve sonrası sermayeleştirme yöntemine göre hesaplanan, ortadan kalkmış bir yaya geçidi hakkı, kamu amacını kabul edilemez bir şekilde hesaba kattığına hükmedildi; piyasa değeri \$ 'de 20.000 olarak nominal bir tutardı; rahatsızlık dahil toplam tutar \$ 162.124,10 idi.

Queensland — yerleşim yerleri emsal değildir. *DZY B* [2026] QLC 10 davasında bir konut arsasının değeri \$520.000 olarak belirlenmiş ve \$29.193,19 tutarında rahatsızlık bedeli eklenmiştir; başvuranın inşaat otoritesinin kendi uzlaşma tutarlarını emsal olarak kullanması reddedilmiştir çünkü bu rakamlar rahatsızlık bedelini içermekteydi ve piyasa satışları değildi. *Robke* [2025] QLC 3, neredeyse tamamen rahatsızlık kalemlerinden oluşan ve tek tek kabul edilen veya reddedilen bir talebe ilişkin olarak \$978.527,86 tutarını belirledi — \$220.736 tutarındaki bir kalem ve \$8.158,23 tutarındaki avukatlık masrafları, talebin hazırlanması için değil, arazinin geri alınmasını engellemeye çalışmak için harcanmış oldukları gerekçesiyle reddedildi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Yeni Güney Galler mahkemesi, bu araştırmadaki diğer tüm

yargı bölgelerinden daha açık bir şekilde temel imar sorununu ortaya koymakta ve bunu kendi belirlediği bir değerleme ile yanıtlamaktadır. Orada görev yapan bir değerleme uzmanı, mahkemenin kabul etmesi veya reddetmesi için bir görüş sunmamaktadır; mahkeme, bileşenlerden kendi rakamını oluşturacaktır ve bu bileşenler, delillerin sağlaması gereken unsurlardır. *UPG 72* davası, tazminat talebinin teklifin altında kalamayacağını düşünen bir müvekkile gösterilmesi gereken bir örnektir. Davadaki masrafların ele alınışı — karar, belediyenin teklifinin altında olmasına rağmen masrafları belediyenin ödemesi — yasal tazminat hakkının, tazminat talebinde bulunan kişinin değerleme uzmanının müvekkiline açıklaması gereken risk hesaplamasını etkileyen aleyhte masraf kararıyla zayıflatılmaması gerektiği ilkesini yansıtmaktadır.

Source — Hepsi NSW Caselaw ve Queensland Judgments'daki resmi metinlerde okunabilir — Wenkart: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d`; Tallawong Ridge: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016`; UPG 72: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679`; Telado: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e`; Nicolaou: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc`; Roberts Jones: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf`; Eddie Arnott: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277`; SP 67754: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98`; Goldmate (remitter): `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a`; Clark: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32` ve `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3`; DZY B: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10`; Robke: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3`.

Yeni Zelanda

Kapsam notu. Yeni Zelanda karar veri tabanları, Arazi Değerleme Mahkemesi kararları ve mahkemelerin kendi arama sayfaları, bu birimin ilk doğrulama aşaması sırasında erişilemez durumdaydı; aynı durum Victoria, Batı Avustralya, Güney Avustralya ve Federal mahkemeler için de geçerliydi; yukarıda belirtilen Avustralya kaynakları yalnızca Yeni Güney Galler ve Queensland'a aittir. Mahkemelerin kendi sitesinde daha sonra *Liow v Martelli* davasına ilişkin Temyiz Mahkemesi kararı yayınlanmış ve bu karar okunmuştur; Kamu İşleri Kanunu'nun metnine ulaşılamamıştır ve aşağıdaki yasal açıklama, departmanın bu konudaki bilgi birikimine dayanmaktadır.

Yeni Zelanda'daki "" (Yerli Halkın Hakları) başlığı altındaki konular farklı bağlamları içermekte ve buna göre işaretlenmiştir: Kamu İşleri Kanunu kapsamındaki tazminat, çapraz kira sözleşmesi kapsamında yapılan değişikliklere ilişkin izin, satıcının bilgilendirme yükümlülüğüne aykırı davranışa dayalı bir aldatma iddiası (*Wang v Vanifatova*, aşağıda "özel sözleşme tazminatları" başlığı altında yer almaktadır) ve mülk edinim sürecinin yeniden düzenlenmesi. Bu bölümün sonunda bir adet Queensland (Avustralya) yasal değerleme konusu da yer almaktadır.

Kamu İşleri Kanunu'na göre tazminat — değerleme ilkeleri. *Public Works Act 1981* kapsamında kamulaştırılan araziler için geçerli olan temel ilke, değerin, arazinin ; bununla birlikte, iki kesin koşul vardır: 65. madde uyarınca, genel talep veya pazarı olmayan ve özel bir amaçla kullanılan araziler, eşdeğer bir şekilde yeniden inşa edilmesinin makul maliyeti üzerinden değerlendirilebilir (mülkün eşdeğer bir tesisle değiştirilmesinin maliyeti üzerinden tazminat — maliyet yaklaşımı) ve kamu işi beklentisinden kaynaklanan herhangi bir değer artışı veya azalması dikkate alınmaz . *Land Valuation Proceedings Act 1948* uyarınca oluşturulan Arazi Değerlendirme Mahkemesi, hem Kamu İşleri Kanunu'na göre tazminat hem de vergi değerlemelerine (Commonwealth sistemlerinde yerel taşınmaz vergileri — "rates" — için kullanılan değerler; kredi notları değil) yönelik itirazları karara bağlar.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yeni Güney Galler hükmünün *Goldmate* davasında yorumlandığı

üzere, dikkate alınmayan çalışmanın kapsamı, değerleme üzerinde doğrudan etkisi olan bir konudur ve raporda nelerin hangi gerekçeyle dikkate alınmadığı belirtilmelidir.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (16 Nisan 2026).** Temyiz Mahkemesi, *Smallfield v Brown* (1991) davasında ortaya konan ve otuz yılı aşkın bir süredir çapraz kira tapularındaki değişikliklere ilişkin rızayı düzenleyen kriteri reddetmiştir — bu, Yeni Zelanda'da sahiplerin altta yatan arazinin mutlak mülkiyet hakkını müştereken elinde bulundurduğu ve her konutun ortak sahipler tarafından verilen bir kira sözleşmesi kapsamında tutulduğu bir mülkiyet biçimidir. *Smallfield* davasına göre, onay ancak değişikliği talep eden tarafın elde edeceği fayda önemli düzeyde ise *ve* değişiklik komşuya önemsiz bir zarardan fazlasına yol açmıyorsa, makul olmayan bir şekilde reddedilmiş sayılabilirdi. Davalılar tek katlı bir ek bina, yer altı yüzme havuzu ve buna bağlanan teras için izin talep etmişlerdi; aynı çapraz kira mülkiyetine sahip komşuları olan temyiz edenler ise bunu reddetmişti. Yüksek kararını onayarak temyizi reddeden Temyiz Mahkemesi, *Smallfield* 'ın hukuki açıdan hatalı olduğuna hükmetti: değişiklik sözleşmesinin metninde bu tür kısıtlamalar yer almamaktadır ve bu kısıtlamalar sözleşmenin bağlamı ve amacına uygun değildir. Artık geçerli olan kriter, başvuru sahibine sağlanan faydayı itiraz eden tarafa yönelik fiili zararla karşılaştırarak makul olup olmadığını değerlendiren bağlamsal bir değerlendirmedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Yeni Zelanda'nın, özellikle Auckland'da, ve bu tapuların değerinin, değişiklik veya genişletme için onay alınmasındaki zorluklar nedeniyle düştüğü yaygın olarak rapor edilmektedir. *Smallfield* Bu zorluğun önemli bir kısmı şuydu: bir komşu, önemsiz bir zarardan daha fazlasının ortaya çıkması durumunda reddedebilirdi, ki bu eşik oldukça düşüktür. Bunu "makul denge" ilkesiyle değiştirmek, belirli bir değişikliğin gerçekleştirilme olasılığını artırır ve dolayısıyla çapraz kira tapusunun, eşdeğer bir mutlak mülkiyet hakkına kıyasla taşıdığı iskontoya doğrudan etki eder. Çapraz kira mülkiyeti için sabit bir yüzde düzeltme uygulayan değerleme uzmanları, bu düzeltmenin türetilme şeklini yeniden gözden geçirmelidir: söz konusu düzeltme, artık mevcut olmayan bir hukuki teste göre ayarlanmıştı.

Tespit edilen, ancak henüz doğrulanmamış diğer kararlar. 2026 yılına ait Yeni Zelanda taşınmaz davalarına ilişkin bir araştırma da şunları ortaya koymaktadır: *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , Mülkiyet Kanunu'nun 261 ve 264. maddeleri uyarınca ticari kira sözleşmesinin yenilenmesi için son tarihin kaçırılmasına ilişkin telafi tedbirine ilişkin bir karar; bu davada kira sözleşmesi yenilenmiş, ancak kira bedelinin yeniden belirlenmesi geriye dönük olarak uygulanmış, böylece kiracı geç bildirimden hiçbir fayda sağlayamamıştır; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , tazminat talepleri ve uzlaşma hazırlığı hakkında; ve *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , Kraliyet Orman Arazisi Kanunu (Crown Forest Assets Act) uyarınca Kraliyet orman arazisinin geri alınması ve tazminat hakkında. Her biri, bu departmanda emsal olarak kabul edilmeden önce resmi raporla karşılaştırılarak doğrulanmak üzere ertelenmiştir.

Kamu İşleri Kanunu reformu. Belirlenmiş öncelikli projelerin arazi edinim sürecinden Çevre Mahkemesini çıkaracak ve erken anlaşma yapan arazi sahiplerine teşvik ödemeleri getirecek bir reform programı duyuruldu. Öneri, tazminat miktarını değil, yargı merciini ve müzakere tutumunu değiştiriyor.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Teşvik ödemeleri piyasa değerinin dışında yer alır ve piyasa değerinden ayrı olarak raporlanmalıdır. Teşvikli bir anlaşmanın temelini oluşturan rakamın kaynağı olan bir değerleme uzmanı, teşvikin piyasa değerinin bir bileşeni olmadığını ve başka herhangi bir

taşınmaz için piyasa değerini kanıtlamadığını açıkça belirtmelidir.

Tespit edildi ancak doğrulanmadı: Bir güneş enerjisi üretim tesisinin bulunduğu arazinin yasal niteliği. Haziran 2026 tarihli hukuk raporları raporunda, Queensland temyiz mahkemesinin, ülkenin — yani Avustralya'nın — en büyük güneş enerjisi santrali olarak tanımlanan tesisin yasal değerlemesine yönelik itirazı reddettiği ve " *Land Valuation Act 2010*" (Qld) yasanın "kentsel amaç" ifadesinin anlamını netleştirmek üzere değiştirilmesi gerektiği gözlemi yer almaktadır. Bu konu önemlidir, çünkü kentsel veya kentsel olmayan sınıflandırması, *Land Valuation Act 2010*i (Qld) kapsamında değerin yasal temelini belirler — kentsel araziler için arsa değeri, kentsel olmayan araziler için ise iyileştirilmemiş değer kentsel olmayan araziler için ise iyileştirilmemiş değer — ve bu iki temel arasındaki fark önemli olabilir: iyileştirilmemiş değer, arazi geliştirme dahil olmak üzere tüm iyileştirmeleri hariç tutarken, arsa değeri görünmez arsa işlerini de içerir; bu nedenle arsa değeri genellikle daha yüksektir.

Bölüm, bu kararı doğrulayamamıştır. Avustralasya Hukuk Bilgi Enstitüsü otomatik erişimi reddetmiştir; Queensland Kararları servisi ise bu bölümün kullanmadığı bir komut dosyası tabanlı istemci gerektirmektedir ve hukuk basımı raporu abonelik gerektirmektedir. Bu nedenle davanın adı, atıf numarası ve tarihi teyit edilememiştir ve konu, burada bir kaynak olarak değil, tanımlanmış bir soru olarak kaydedilmiştir. Bu konu, bir sonraki bölüm için en yüksek önceliğe sahiptir ve en açık yol, Temyiz Mahkemesi'nin kendi yayınladığı kararların manuel olarak incelenmesidir.

Neden doğrulanmamış olsa bile kayda değer? Bu konuyla ilgili bir soru — bir arazinin yasal niteliğinin, imar planındaki tanımına mı yoksa fiili kullanımına mı bağlı olduğu — *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* adresinde yer alan raporda ele alınmaktadır; bu konu, bu sayının Güney Asya bölümünde de aktarılmıştır.

Kaynaklar — 1981 Kamu İşleri Kanunu, madde 62 (*Assessment of compensation*) ve madde 65 (genel talep bulunmayan araziler), resmi birleştirilmiş metin (madde 62, ilk inceleme için İngilizce olarak okunmuştur; baskı sırasında erişilememiştir): `https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html` ; Arazi Değerleme Mahkemesi kararları: `https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/` . Yasa kapsamında verilen bir tazminat kararı olarak, *Edwards v Minister for Land Information* (29 Kasım 2024) tarihinde, kamulaştırılan arazi ve geri kalan araziye verilen zarar (ABD'de "ayrılma tazminatı" veya "kalan araziye verilen zarar" olarak bilinir) için toplam $ 296.960 NZL tutarında tazminat ödenmesine hükmedilmiştir.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Her bir emsal örneğe eşit ağırlık verilmesi hukuki bir hata değildir: *Valuer General v Esperia Court* . [2026] NSWCA 30, 17 Mart 2026. Temyiz Mahkemesi, Genel Değerleme Uzmanının Strathfield'daki sekiz arsa değerinin yeniden belirlenmesi kararlarına ilişkin temyizini reddetti ([2025] NSWLEC 104): tüm düzeltilmiş emsal satışlara eşit ağırlık vermek ve düzeltilmiş rakamların medyanı ile ortalaması arasındaki bir oranı benimsemek, hukuk meselesi değil, değerleme yargısı meselesidir. Yeniden belirlenen değerler $ 1.460.580 ile $ 15.934.000 arasında değişmektedir.

En yüksek ve en iyi kullanım, mevcut kullanımdır: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2).* [2026] NSWLEC 32, 27 Mart 2026. $adresindeki arazinin değeri, 1 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla, arazinin en yüksek ve en iyi kullanımının mevcut alüminyum eritme tesisi

olarak kullanılması olduğu gerekçesiyle teyit edildi; vergi mükellefinin $32.830.000 tutarındaki endüstriyel geliştirme arazisi değeri iddiası reddedildi. En iyi kullanımı mevcut haliyle olan özel amaçlı bir taşınmaz, bu amaç doğrultusunda değerlenir ve varsayımsal bir alternatifin daha düşük değeri, bu değeri geçersiz kılmaz.

Queensland — değerleme uzmanı olarak avukat rolü ve karşı tarafın raporundaki hata. *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 davasında, [2026] QLAC 4 kararında onandığı üzere, temyiz edenlerin değerleme uzmanı, onların temsilcisi ve savunucusu olarak hareket etmiş ve uzman tanıklık kurallarını ihlal etmişti; tanıklığına hiçbir ağırlık verilmedi ve temyiz başvuruları reddedildi. *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 davasında vergi mükellefi, Genel Değerleme Uzmanının değerleme uzmanının emsal bir satışı hatalı bir şekilde hariç tuttuğunu ve kendi değerleme uzmanının da başka bir satışta hata yaptığını göstererek, 1.350.000 tutarındaki "$" (Vergi Tahakkuk Belgesi) karşısında ispat yükümlülüğünü yerine getirmiş; kendi değerleme uzmanının da başka bir satışta hata yaptığını göstererek 1.350.000 tutarındaki 'a karşı yükümlülüğünü yerine getirmiş ve Genel Değerleme Uzmanının karşı temyizi reddedilmiştir. Ayrıca *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 davasında Gold Coast'taki iki arsa değeri de düşürülmüştür — 80 Marine Parade 'dan $52.820.000'e (yayınlanan $54.500.000'den) ve 66 Marine Parade'den $47.040.500'e ($47.500.000'den) — Genel Değerleme Uzmanının kendi değerleme uzmanı yayınlanan rakamlardan daha yüksek bir tutar talep etmiş, $55.500.000 ve $49.500.000.

Kısaca not edildi. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: $ Brüt taban alanının metrekare başına 1.805 tercih edildi; verilen $ 63.843.435 rakamı çok yüksek görünmüyor. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, [2026] NSWLEC 12 ile onanmıştır: $ 2.100/m^2 sel nedeniyle yüzde beş indirim uygulanmıştır; emsallerin seçimi ve düzeltmeleri hukuki bir kural değil, olgudur. *Jensen* [2025] QCA 102: $ 600.000 tutarındaki imarsız değer, $ 640.000 tutarındaki tapu değeriyle karşılaştırılmıştır. *Walker Road* [2025] QLC 19: tarım imtiyazı uygulanmış ve değer $ 1.200.000'e düşürülmüştür.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bunlardan ikisi, değerden ziyade değerleme uzmanıyla ilgilidir ve akılda tutulması gerekenler de bunlardır. *Cost* davasında, müvekkillerinin temsilcisi ve savunucusu olarak hareket ettiği için ifadesine hiçbir ağırlık verilmeyen bir değerleme uzmanı reddedilmiştir. *Calardu* davası ise, bir mal sahibinin ilk aşamayı kazanmak için doğru rakamı kanıtlamasına gerek olmadığını göstermektedir: Genel Değerleme Uzmanı tarafından savunulan değerlemenin hataya dayandığını — bu davada, emsal bir mülkün yanlışlıkla dışarıda bırakılması — göstermek yeterlidir; bu, mal sahibinin kendi değerleme uzmanının başka bir konuda hata yapmış olsa bile geçerlidir.

Source — Esperia Court: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19` ve `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda`; Tomago: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca`; Cost: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2` ve `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4`; Calardu: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5`; Ocean Plaza: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17`; Karimbla: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89`; Boensch: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9`; Jensen: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102`; Walker Road: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19`. Tüm metinler resmidir.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Değerleme uzmanlarının sigortacısı sorumluluğu reddediyor: *Aquamore Finance v Castles Valuers .* [2026] NSWSC 248, 20 Mart 2026. Bir kredi veren, ihmal sonucu "tamamlanmış gibi" yapılan bir değerleme nedeniyle değerleme uzmanlarına karşı $ 400.000 tutarında bir rıza hükmüne sahipti değerleme nedeniyle 400.000 tutarında bir rıza hükmüne sahipti — $ 4,8 milyon tutarındaki varsayımsal parsellere ait tutardan $ 600.000 maliyet düşülmüş, $ 4,2 milyon tutarında "olduğu gibi" olarak sunulmuştu. Değerleme uzmanlarının mesleki sorumluluk sigortası şirketlerinin, poliçedeki bir istisnaya dayanma hakkına sahip olduğu ve tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmadığı hükme bağlandı; kredi verenin talebi reddedildi. Değerleme uzmanı sorumluydu; poliçe teminat sağlamadı; kredi veren, poliçenin karşılamayacağı bir mahkeme kararı elde etti.

Kısaca not edildi. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: $ adresinde 3.625 milyon değerleme yapılan bir ipotekli gayrimenkulün $ adresinde 2.65 milyon fiyattan satışına yönelik ihtiyati tedbir talebi reddedildi; zira $ adresinde 500.000 ile $ adresinde 600.000 daha yüksek bir satış bile yeniden finansman açığını gidermeye yetmezdi.

Source — Aquamore: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f`; Hungry Joe: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4`. Resmi metinler.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Her ikisi de sayıdan ziyade rolle ilgili iki karar. Yukarıdaki *"Kredi Verme"* başlığı altında ele alınan *Aquamore v Castles Valuers* davası, bu dönemde ihmal sonucu yapılan değerlemeyle ilgili tek tespit örneğidir — "olduğu gibi" olarak sunulan bir " tamamlanmış gibi" rakam — ve buradan çıkarılacak ders şudur ki, raporda belirtilen değerin temeli davanın bütünüdür. Ve " *Cost v Valuer-General* " davası, *"Vergilendirme"* başlığı altında, müvekkillerinin temsilcisi ve savunucusu olarak hareket eden ve ardından onların uzmanı olarak ifade veren bir değerleme uzmanının davasını sonuçlandırmıştır: ifadesine ağırlık verilmemiştir ve temyiz başvuruları reddedilmiştir. Erişilebilir veri tabanlarında değerleme uzmanının sorumluluğuna ilişkin başka hiçbir 2025–26 tarihli karar bulunamadı; Commonwealth mahkemeleri ile Victoria ve Yeni Zelanda veri tabanlarına erişim mümkün değildi.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Doğrulama notu. Avustralya Federal Devre ve Aile Mahkemesi, kararlarını, bu birimin doğrulama aşaması sırasında erişilemeyen veri tabanları aracılığıyla yayınlamaktadır ve hiçbir eyalet mahkemesi, boşanmanın mali sonuçları üzerinde yargı yetkisine sahip değildir. Dolayısıyla, burada Avustralya aile hukuku kararlarının bulunmaması, erişim eksikliğinden kaynaklanmaktadır; içtihat hukuku ile ilgili bir bulgu değildir.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Vasiyet infaz memurlarına gerçek bir değerleme yaptırılması emredildi: *Wagner v Wagner* . [2026] QSC 139, 18 Haziran 2026. Aile geçim hakkı talebiyle ilgili olarak, vasiyet icra memurları, arazinin ve hisselerin yeterli bir şekilde değerleme yapılmasını mahkemeye sunma yükümlülüklerini yerine getirmemişlerdi ve herhangi bir madencilik kiralama sözleşmesi de dahil olmak üzere, Queensland'daki iki taşınmazın tam ve resmi değerlemelerini almaları emredildi. Bir vasiyet icra memurunun kendi belirlediği rakam, değerin kanıtı değildir ve mahkeme, bu rakam temelinde payın yeterliliğine ilişkin karar vermez.

Kısaca not edildi. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: Bir değerleme uzmanının $ 657.000 tutarındaki ömür boyu mülkiyet hakkı değerlemesi, mülk devrinin vergi matrahını azaltamazdı; zira vasiyetnamenin gerçek yorumuna göre ömür boyu mülkiyet hakkı oluşturulmamıştı. Değerleme usulüne uygun olarak yapılmıştı; ancak değerlendirilen hak mevcut değildi.

Source — Wagner: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139`; Morgan: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5`. Resmi metinler.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Arazi, değerinin çok küçük bir kısmına devredildi: *Re Gerringong Storage.* [2025] NSWSC 302, 2 Nisan 2025. Arsa, şirketten $'de 877.500 karşılığında devredildi; oysa değerlemeler $'de 2.200.000 ile $'de 4.500.000 arasındaydı; rakip $/m^2 kanıtı, büyüklük açısından bölgesel satışları dikkate almamıştı. Adil ve hakkaniyete uygun gerekçeyle tasfiye ve parasal tazminat kararı verildi. Devir fiyatı ile en düşük değerleme arasındaki fark, baskı unsuru oluşturuyordu.

Zorbalık durumunda azınlık indirimi uygulanmaz ve ilgili karar şöyledir: *Re Lanmar (No 2)* . [2026] NSWSC 800, 10 Temmuz 2026. Bilinen bir değer üzerinden satın alma işlemi, değerleme delillerinin hisse değerini ortaya koymaması nedeniyle imkansız hale geldi ve satış için bir tasfiye memuru atandı; Mahkeme, baskı uygulamasından sonra azınlık iskontosunun genellikle uygun olmadığını ve değerleme tarihinin genellikle karar tarihi olduğunu yeniden belirtmiştir.

Kısaca not edildi. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: Bir geliştirme arazisine sahip olan ve $ adresinde 4.740.000 olarak kararlaştırılan girişim; satın alma bedeli, davacının açık teklifine atıfta bulunularak bu rakama prim eklenerek belirlenmiştir. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: Hissedarlar sözleşmesindeki, ek yüzde on indirim uygulayan bir madde, ceza terimi olarak kullanıldığı için geçersiz sayılmıştır; uzmanlar, kontrol eksikliği ve pazarlanabilirlik indirimlerinin, azınlık hissesi için — gayrimenkul değil, ticari bir işletme olması durumunda — uygun olduğu konusunda hemfikirdir; ancak ceza terimi, her türlü satın alma formülüne uygulanır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Avustralya ve İngiltere aynı görüşe varmıştır: baskı uygulandıktan sonra azınlık indirimi uygulanmaz ve değer karar tarihi itibarıyla belirlenir. *Azzurri*, İngiliz

davalarında vurgulanması gerekmeyen bir noktaya değinmektedir: sözleşmeye dayalı bir indirim, ceza terimi olduğu için geçersiz sayılabilir; dolayısıyla tarafların kendileri için yazdıkları bir formül de mahkemenin kararından muaf değildir.

Source — Gerringong: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609`; Lanmar: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b`; Lamrock: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92`; Azzurri: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891`. Resmi metinler.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Kanıtı olmayan damgalama hiçbir şey değildir: *Owners SP 16460 v Hunter Water*. [2025] NSWSC 1029, 10 Eylül 2025, [2026] NSWCA 184 ile onandı. Bir ana borunun patlaması sonucu bir townhouse sitesi sular altında kaldı; $1.161.841,92 maddi hasar tazminatı hükmedildi. Selin yol açtığı "itibar kaybı" nedeniyle her bir townhouse için $20.000 tutarındaki tazminat talebi tamamen reddedildi — sigorta primlerindeki artışın sel ile bağlantılı olduğuna dair hiçbir kanıt bulunmamaktaydı ve "itibar kaybı iddiasında herhangi bir zararı temellendirecek hiçbir unsur kalmamıştı". Temyiz Mahkemesinden bu kararın bozulması talep edilmedi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bunu, Avrupa bölümündeki Alman tatil evi davasıyla birlikte okuyun; bu davada, usulüne uygun bir onarımın ardından, dayandırılacak herhangi bir olgunun bulunmaması nedeniyle damgalama reddedilmişti. İki mahkeme, iki kıta, aynı kural: artık değer kaybı, alıcının davranışına ilişkin bir olgusal tespit olup, birim başına yuvarlak bir rakam olgusal bir tespit değildir.

Kısaca belirtilmiştir. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: Bir otelin cephesindeki yanıcı kaplama değiştirilmiştir; sökme ve yenileme masraflarından doğan tazminat, projeler arasında paylaştırılmış, bir kalem için $ 285.662 tutarında bir değerlendirme yapılmış ve bu tutarın yüzde yetmiş beşi tahsil edilmiştir. Bu dönemde, tazminat değeri karşılığında eski haline getirme, yetersiz sigorta veya Yeni Zelanda deprem ve hava koşullarına dayanıklılık programlarına ilişkin herhangi bir karar bulunamadı; Yeni Zelanda veri tabanlarına erişim sağlanamadı.

Source — Hunter Water: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08` ve `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc`; Star: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a`. Resmi metinler.

***Wang v Vanifatova* Birim mülkiyetli bir konut projesinde yer alan iki katlı bir** şehir evi (birim mülkiyet, Yeni Zelanda'daki kat mülkiyeti biçimi olup: ortak kullanım alanlarına sahip birimin bireysel mülkiyet hakkı) 2002 yılında tamamlanmış, ahşap iskeleye doğrudan sabitlenmiş monolitik malzemeyle kaplanmış ve üst kattaki terasın su sızıntısının kaynağı olduğu tespit edilmiş olan bu evin, 2014 yılına kadar uzanan bir hava geçirmezlik geçmişi ve 2015 yılında yapılan onarım çalışmaları vardı. Alıcının üç iş günü süren durum tespiti süresince, satıcının temsilcisi olarak hareket eden aile üyeleri, yalnızca 2014 tarihli bir görsel denetim raporunu ifşa etmiş ve daha önceki bir potansiyel alıcı tarafından elde edilen Haziran 2020 tarihli bina denetim raporunu gizlemiştir. Collins, Mander ve Becroft JJ, temsilcilerin şahsen aldatma suçlamasını onadı ve onlara satıcıyla

birlikte NZ$ 495,190 tutarında onarım masraflarını ödemelerini emretti, NZ$ 26,580,45 tutarında dolaylı zarar ve NZ$ 30,000 tutarında genel zarar ödemelerine hükmetti (heyetin oluşumu ve kesin tutarlar, karara göre doğrulanmamış ikincil raporlara dayanmaktadır).

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. adresinde belirtilen tazminat tutarının hesaplanması, burada ele alınması gereken konudur. Tazminat tutarı, ödenen fiyat ile taşınmazın gerçek durumundaki değeri arasındaki farktan ziyade, düzeltme maliyetine dayandırılır ve bu iki rakam birbiriyle aynı değildir. Bir değerleme uzmanına, bilgi ifşa yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeniyle açılan bir davada görev verildiği durumda, talebin hangi ölçüye dayandırıldığı, ne talep edildiğini belirler ve bu ayrım, varsayılmak yerine görev talimatlarında netleştirilmelidir. Karar ayrıca, bilgilendirme yükümlülüğü mülk sahibine ait olsa bile, satıcının yerine geçen bir kişinin şahsen sorumlu tutulabileceğini teyit etmektedir — bu da, bir işlemdeki mesleki sorumluluğun resmi yükümlülüğü üstlenen kişilerle sınırlı olmadığını hatırlatmaktadır.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu ilk bölüm henüz tamamlanmamıştır. Aşağıdakiler, bir sonraki bölüm için belirlenmiş olup bu bölümde ele alınmamıştır: Victoria ve Batı Avustralya'daki kamulaştırma kararları; Yeni Güney Galler ve Queensland dışındaki Avustralya eyaletlerinde değerlendirme ve arazi vergisi değerleme itirazları; 2026 yılına ait Yeni Zelanda Arazi Değerleme Mahkemesi'nin 2026 yılına ait kararları (bu kararlar için Adalet Bakanlığı veri tabanında doğrudan arama yapılması gerekmektedir); ve her iki yargı bölgesinde de değerleme delillerinde kirlenmiş araziler ile doğal afet risklerine ilişkin bilgilendirmelerin ele alınışı; bu konu hızla gelişmekte olup, muhtemelen ayrı bir başlık altında ele alınması gerekecektir.

Kredi Amaçlı Değerleme: Karşılaştırmalı Ek

Son Dönem Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/vvg7ed61

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerleme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu ek, önceki bölümlerin bölgesel nitelikte olmasına karşın tematik bir yapıya sahiptir. Söz konusu özetler, her bir kararı kendi yargı yetkisi kapsamında, değerlemenin yapıldığı amaç doğrultusunda raporlar; bu ek ise, karşılaştırmanın amaçlandığı ve herhangi bir davanın olgularının tekrar anlatılmasına gerek kalmayan, farklı yargı yetkileri arasında tek bir amacı bir araya getirir. Konusu, 'da bir kredi veren için hazırlanan değerleme raporu ve bu raporun —ve bunu hazırlayan değerleme uzmanının— mahkemede nasıl değerlendirildiğidir. Kredi değerlemesi, kamulaştırmadan farklı bir hukuki sorundur. Soru, istekli bir alıcının devlete ne kadar ödeyeceği değil, belirli bir amaca yönelik bir görüşün — genellikle piyasa değeri, bazen de zorla satış değeri — makul ölçüde yetkin bir değerleme uzmanının kullanacağı beceri, bağımsızlık ve verilerle hazırlanmış olup olmadığı ve kredi verenin veya daha sonraki bir yatırımcının buna güvenmeye hakkı olup olmadığıdır.

Yayımlanan 2025–26 materyali dört bölümde toplanmıştır ve ek buna göre düzenlenmiştir: İngiliz hukukunda değerleme uzmanının ihmaline ilişkin hükümler; burada mevcut kriter temyiz aşamasında yeniden ifade edilmiştir; Amerika Birleşik Devletleri'nde ise tartışmanın odak noktası, kredi üretimi sürecinden bağımsızlık ve önyargı ile aşırı değerleme iddialarının hukuki dayanağıdır; Doğu Afrika, burada mücadele, açık artırma kapısında piyasa değeri ile zorla satış değeri arasında yaşanmaktadır; ve kurumsal katman — bankanın talep ettiği resmi rapor — Nijerya ve Latin Amerika'da. Amaçlar farklıdır ve muhtemel davacılar da farklıdır: kredinin verildiği aşamada borçlu değerin düşük gösterilmesinden şikayet ederken, sonraki yatırımcı ise değerin fazla gösterilmesinden şikayet eder; tahsilat aşamasında ise rehin veren, zorunlu satış rakamına, bu rakamın güncelliğini yitirmiş olmasına veya yokluğuna itiraz eder.

Başlangıçta, tekrar tekrar gündeme geldiği için belirtilmesi gereken bir yapısal husus vardır. Kredi verenin yaptığı değerleme, alıcının yaptırdığı ekspertiz değildir. İngiliz hukuku hâlâ mütevazı bir ev sahibi-kiracının ipotek değerlemesine güvenme hakkına sahip olduğunu kabul etmektedir (*Smith v Eric S Bush*); oysa kiraya vermek amacıyla yatırım yapan bir yatırımcı genellikle bu haktan yararlanamaz (*Scullion v Bank of Scotland*). USPAP'ın "kullanım amacı" ile ilgili ifadeleri ile common law yükümlülüğünü karşılaştıran kişi, aynı soruyu yanıtlamak üzere oluşturulmuş iki aracı karşılaştırıyor demektir: bu rakam kimin için geçerliydi?

Kaynak. Aşağıda *"onaylanmış"* olarak rapor edilen her karar, İngilizce olarak okunmuş ya da belirtilen kaynaklardan alınmıştır; *"iddia edildiği"* şeklinde rapor edilen başvurular sadece iddialardan ibarettir ve bu şekilde işaretlenmiştir. Düzenleyici ve kurumsal belgeler — Fannie Mae Satış Kılavuzu, SHF endeksi, Panama'nın Ley 468 yasası — yargı kararları değildir ve kullanıldıkları yerde bu şekilde belirtilmiştir.

İngiltere — önce parantez, sonra yöntem

***Bratt v Jones* — güncel yeniden düzenleme.** Temyiz Mahkemesi'nin 2 Mayıs 2025 tarihli kararı, [2025] EWCA Civ 562, bir common law mahkemesinin bir değerlemenin ihmalkar olup olmadığına nasıl karar vereceğine dair son zamanlarda yapılmış en net açıklamadır. Değerleme, 82 evin inşasına izin verilen bir Oxfordshire arazisine aitti ve bir kredi yerine bir opsiyon bedeli için yapılmıştı; ancak uygulanan kriter, bir kredi verenin değerleme uzmanına karşı tazminat talebini düzenleyen genel kriterdir. Jones, değeri £4,075 milyon olarak belirlemişti; Bratt ise yaklaşık £8 milyon olduğunu iddia etti; dava hakimi "doğru" değerin yaklaşık £4,75 milyon olduğunu belirledi, bu tür tek seferlik bir arsa için yüzde 15'lik bir aralık belirledi ve Jones'un bu aralığın içinde, çok az bir farkla yer aldığını tespit etti. Temyiz reddedildi; mahkeme, *Merivale Moore* kararına bağlı olduğunu belirtti:

- öncelikle, bu rakam makul bir aralığın dışında mı, yoksa doğru değer mi — bu bir olgu meselesidir; olağan marj ve tek seferlik veya imar arazisi için bu marj
- ancak bu durum söz konusuysa, değerleme uzmanının yöntemi başarısız olmuş *Bolam* — makul derecede yetkin hiçbir değerleme uzmanının kullanmayacağı bir yöntemdir.

İspat yükü baştan sona davacıya aittir; aralık, sorumluluğun bir ön koşulu olup, ispat yükünün tersine çevrilmesi değildir. Mahkeme — tek bir ortak kararda — sayının şans eseri aralık içinde yer alması nedeniyle dikkatsiz bir yöntemin cezasız kalmasına izin vermenin mantığını obiter olarak sorguladı ve bu konunun ancak Yargıtay tarafından çözülebileceğini belirtti: bu, kayıt altına alınmış bir şüphe olup, bir karar değildir.

Tazminat tutarları ne olabilir? İhmalin tespit edildiği durumlarda, tazminat tutarı şu ilkelerle sınırlıdır: *SAAMCO*: Zarar, bilginin yanlış olmasından kaynaklanan kısımla sınırlıdır; kredinin verilmesinden sonraki piyasanın genel düşüşü dikkate alınmaz. Ayrıca *Scullion* davayı kimin açabileceğini hala sınırlamaktadır: Kredi verenin raporuna güvenen kiraya verme amaçlı yatırımcıya genellikle herhangi bir yükümlülük tanınmamaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki aşamalı test, değerleme uzmanının kalkanıdır ve bu şekilde anlaşılmalıdır. İlk soru mesleki değil, aritmetiktir: Mahkemenin daha sonra doğru bulduğu rakamın yüzde on ila on beş aralığında kalan bir rakam, iddiayı sona erdirir. Yöntem yalnızca bu aralığın dışında incelenir — işte bu nedenle çalışma belgeleri, aralığın en geniş, ancak yöntemin en yalnız olduğu, sıradan olanlardan en uzak görevlerde en büyük öneme sahiptir.

Kaynaklar — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): `https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html`; karar PDF'si: `https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf`; yorum: `https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/`; `https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations`; tazminat konusunda, *SAAMCO* ve *Scullion*: `https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/`.

Amerika Birleşik Devletleri — bağımsızlık ve kim şikayet edebilir ki

Kurumsal kural kitabı. Fannie Mae Satış Kılavuzu, B4-1.3-12 (*Değerleme Kalitesi Önemlidir*, 3 Eylül 2025 tarihinde revize edilmiştir), bir karar niteliğinde değildir; ancak çoğu Amerikan kredi verme anlaşmazlığının dayandırıldığı metindir. Bir kredi veren, kredi tutarına ulaşmak için değeri manipüle etmemelidir; değerin yeniden değerlendirilmesi orijinal değerleme uzmanına geri gönderilir ve yalnızca endişeler giderilemediği durumlarda yeni bir değerleme yapılır; hızlı fiyat artışı, ek özen gerektirir; Değerleme Uzmanı Bağımsızlık Gereklilikleri ve Tekdüzen Değerleme Veri Kümesi (3.6) geçerlidir. Hiçbir şekilde değerleme yapılmadan verilen krediler — otomatik hesaplama veya feragat yoluyla — bu ekin ve Dergi'nin kapsamı dışındadır: bunların çıktısı bir değerleme değildir. "Değerleme ihmalkar mıydı?" sorusu, yalnızca insan görüşünün hâlâ gerekli görüldüğü kredilerde gündeme gelir.

United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group (D. Colo., 24-cv-02915) davasında, siyahi bir ev sahibine ait Denver'daki dubleks konut, Mayıs 2020'de$860.000 ABD doları olarak değer biçilmiş ve 2021 yılında yükselen bir piyasada yapılan yeniden finansman sırasında$640.000 ABD doları olarak değerlendirildi; emsaller — iddia edildiği üzere — çoğunlukla, değerleme yönetimi sözleşmesinin gerektirdiği bir mil yarıçapının ötesinden, azınlık nüfusunun daha yoğun olduğu bölgelerden seçilmişti. 12 Eylül 2025 tarihinde mahkeme, Rocket aleyhindeki iddiaların reddedilmesini reddetti. Bu bir dava dilekçesi kararıdır: iddialar kanıtlanmamıştır ve burada iddia olarak aktarılmıştır. Bunun tam tersi bir hukuki yaklaşımda ise, HUD'nin 2025-08 sayılı İpotek Alıcısı Mektubu (19 Mart 2025), FHA'nın 2021 ve 2024 tarihli ayrımcılık karşıtı değerleme mektuplarını yürürlükten kaldırmıştır; mahkemede reddedilen önyargı iddiaları, yöntem ve niyet açısından başarısız olmuştur — mahkemeler, nüfus sayımı artıklarından ayrımcılık çıkarımında bulunmayı reddetmiş veya değerleme yöntemi hakkında görüş bildirmeleri yasaklanan sosyoloji uzmanlarının görüşlerini dikkate almamıştır.

Aşırı Değerleme — *StanCorp.* *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* davasında (D. Md., 23 Ocak 2026 tarihinde açılmış), bir ipotek yatırımcısı, 25 adet çok aileli konut ve ticari krediye ilişkin olarak kredi veren tarafının teorisini ileri sürmektedir: borçlunun kira listelerinin doğrulama yapılmaksızın kabul edilmesi, stüdyo daire binasının bir ila üç yatak odalı birim olarak bildirilen bir stüdyo binası, fotoğraflarla çelişen yenileme rakamları ve aynı borçlunun portföyünden alınan emsaller — ihmal, inceleme ve doğrulama konusunda USPAP ihlalleri ve olağanüstü varsayımlar, yanlış beyan ve sözleşme olarak sunulmuştur. Dava açıldı, ancak kabul edilmedi: her kelime bir iddiadır.

Pazarlık konusu bir hizmet olarak bağımsızlık — ve bu teorinin sınırları. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (4. Daire, No. 22-2289, 23 Ocak 2025) davası, Batı Virginia'da 2.769 adet yeniden finansman davasından oluşan bir toplu davayı ele almaktadır; bu davada değerleme talep formu, borçlunun kendi değer tahminini değerleme uzmanına iletmişti; ilk derece mahkemesi, toplu davaya$10,6 milyon ABD dolarından fazla tazminat hükmetmişti. Buradaki teori, USPAP yöntemi değil, taahhüdün kendisiydi: borçlunun bedelini ödediği ancak alamadığı bir hizmet olarak *bağımsız* değerleme. Yüksek Mahkeme'nin geri gönderme kararı üzerine Dördüncü Daire, çoğunlukla, bu teoriyi grup davası için reddetti. *TransUnion* kararını uygulayarak, grup üyelerinin tahminlerinin aktarılmasından kaynaklanan somut bir zarar gösteremediklerine hükmetti ve grup sertifikasını ve tazminat kararını bozdu. Adı geçen davacıların bireysel talepleri, mahkemenin daha önce verdiği karar uyarınca geçerliliğini korudu ve dava yeniden yargılanmak üzere geri gönderildi.

İpotek dışındaki güven. *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* davasında (D. Mass., 24-12767, 31 Temmuz 2025) bir şirketin alıcılarının, hedef şirketin değerleme uzmanlarına ihmal nedeniyle dava açmalarına izin verildi; sözleşme talepleri, sözleşme ilişkisi bulunmaması nedeniyle reddedildi; ve raporlardaki kullanım amacı feragatnamelerine *rağmen*, alıcıların güveninin öngörülebilir olup olmadığı bir olgu meselesi olarak kabul edildi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Amerikan kaynakları, aritmetikten ziyade görevlendirme üzerinde durmaktadır. "Amaçlanan kullanım" ve "amaçlanan kullanıcı" paragrafları standart kalıplar değildir — *Aquidneck*, bir feragat beyanının iddiayı reddetmek yerine bir olgu meselesi olarak duruşmaya kadar uzandığını göstermektedir. *Alig* diğer yolun sınırını belirtir: "bağımsız" bir anlaşma terimi olabilir, ancak kendi değerlemelerinin etkilendiğini gösteremeyen bir sınıfın dava açabileceği bir zarar yoktur. Değerleme Enstitüsü'nün 31 Ağustos 2026 tarihli notu, aynı noktanın iç versiyonunu sunar: dikey entegrasyon kendi başına bir bağımsızlık ihlali değildir; değer anlaşmazlığını üretim personeli aracılığıyla çözmek ise öyledir. Ve buna eşlik eden bulgu — Fannie Mae'nin kendi 2023–24 incelemesinde imtiyazlardan etkilenen emsallerin yüzde 58'inde hiçbir düzeltme yapılmadığı, aynı zamanda dolar bazında kesintinin de yanlış olduğu — mesleğin maruz kaldığı risklerin sadece dramatik gerçeklerle sınırlı olmadığını hatırlatmaktadır.

Kaynaklar — Fannie Mae Satış Kılavuzu B4-1.3-12 (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): `https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters`; *Cheroutes*, 12 Eylül 2025 tarihli karar (resmi): `https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline` ve raporlama: `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`; No `https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf`. 22-2289, 23 Ocak 2025 tarihli görüş (resmi, İngilizce olarak okuyun): `https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdfhttps://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271`; *Aquidneck* rapor: `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/`; `https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims` `https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence`

Kenya — piyasa değeri ile zorla satış değeri karşılaştırması, müzayede kapısında

Bu, kredi-değerleme anlaşmazlığının Afrika'daki karşılığıdır ve Yüksek Mahkeme, on dört ay içinde üç öğretici davada karar vermiştir. Banka, ipotek tesisinden önce ve açık artırmadan önce bir rapor hazırlatır; borçlu ise zorla satış değerine, bu değerin güncelliğini yitirmiş olmasına ya da hiç bulunmamasına itiraz eder.

Değerleme yok, zorla satış değeri yok. *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* adresinde ([2025] KEHC 6079, 16 Mayıs 2025), bankanın kendi tanığı, müzayede girişiminden önce herhangi bir değerleme yapılmadığını ve herhangi bir ilan yayınlanmadığını kabul etti; mahkeme, deliller ışığında zorla satış değeri tespit edemedi ve dava reddedildi. Yasal satış yetkisi, güncel bir rakam temelinde geçerlidir ve böyle bir rakam olmadan bu yetkinin kullanılması mümkün değildir.

O dönemdeki zorunlu satış bedeli üzerinden satış. *Nakuru Machinery Services v Ecobank* davasında ([2026] KEHC 5984, 30 Nisan 2026), Nisan 2015 tarihli ilk değerleme raporu, put opsiyonunun piyasa değerini 30 milyon Kshs olarak belirlemiştir; bankanın daha sonraki Ekim 2016 ve Kasım 2017 tarihli raporlarında ise piyasa değeri sırasıyla 20 ve 16,5 milyon, zorla satış değeri ise sırasıyla 15 ve 15,45 milyon olarak belirtilmişti; açık artırmada tam olarak Kasım 2017 tarihli

zorla satış rakamı gerçekleşti. Mahkeme, bu tesadüfü aynı döneme ait profesyonel bir rakamla, satış fiyatı lehine ilk bakışta geçerli bir delil olarak değerlendirdi ve borçlunun kendi Ocak 2018 tarihli 34 milyon Kshs tutarındaki raporu bunu geçersiz kılmazdı.

İkinci bir görüş, ihtiyati tedbir kararı değildir. Haziran 2026'da bildirilen Njuca davalarında — yaklaşık 1,37 milyar Kshs tutarındaki bir kredi kapsamında, banka, yaklaşık 2 milyar Kshs tutarındaki borca karşılık teminatları yaklaşık 1 milyar Kshs civarında belirlemiş, borçlular ise portföyü 5 milyar Kshs'nin üzerine çıkarmıştı — uygulamaya yönelik kural şu şekilde ifade edilmişti: sahtekârlık veya gizli anlaşma olmaksızın hazırlanan rakip değerleme raporları, müzayedeyi durdurmaz. 2 milyar Kshs civarındaki bir borca karşı 1 milyar Kshs civarında teminat göstermiş, borçlular ise portföyü 5 milyar Kshs'nin üzerine çıkarmışlardır — uygulamadaki kural şu şekilde ifade edilmiştir: dolandırıcılık veya gizli anlaşma olmaksızın hazırlanan birbiriyle çelişen değerleme raporları, müzayedeyi durdurmaz. Ve *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 26 Haziran 2026) alacaklının çalışma pratiğini göstermektedir — 90. ve 96. madde bildirimlerinden sonra ve itfa bildirimi ile ilanından hemen önce elde edilen yeni bir değerleme.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Kenya'daki satış uygulaması, zorunlu satış değerine bir tanım getirir. Bu değer mutlaka mevcut olmalı; desteklediği satışla eşzamanlı olmalı; ve profesyonel değer üzerinde çekiç düştüğünde, borçlu, bu değeri sadece rakip bir görüşle değil, daha fazlasıyla değiştirme yükümlülüğünü üstlenir. Gerçekleştirme sürecinde görevlendirilen değerleme uzmanı, tarafların değer konusundaki anlaşmazlığını çözmüyor — mahkemeler de çözmeyecek — ancak satışın değerlendirileceği rakamı belirliyor.

Kaynaklar — Kenya Hukuk Resmi Bülteni (İngilizce olarak okuyun): *Wahome*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16`; *Nakuru Machinery*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf`; *Mutai*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26`; Njuca haberleri: `https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`.

Nijerya — ipotek alacaklısının yükümlülüğü ve lisanslı rapor

***Ohahuna v Onyemere* — güvenilir değerlemeler ya da kötü niyet.** 24 Haziran 2025 tarihinde karara bağlanan HOW/97/2007 sayılı davada, Yüksek Mahkeme (Njaka J) *Cuckmere Brick* kararını atıfta bulunarak, satış yetkisini kullanan bir ipotek alacaklısının güvenilir değerlemelere dayalı adil bir fiyat aramasını ve raporlar arasındaki farkın — ya da herhangi bir yöntemden kopuk bir satışın — kötü niyetin kanıtı olduğunu yeniden belirtmiştir. Savunma tarafının değerleme uzmanının kendi değerleme sonuçları da kayda geçirildi: 28 Haziran 2006 tarihi itibarıyla açık piyasa değeri 12,3 milyon NGN iken, ipotek veya zorla satış rakamı 8 milyon NGN idi.

Yasal bir aktör olarak rapor. Nijeryalı kredi kuruluşları ve Federal İpotek Bankası, otomatik bir model veya emlak listesinden alınan veriler temelinde kredi vermeyecektir; NIESV lisanslı bir değerleme uzmanından rapor talep etmektedirler ve 2026 tüketici kılavuzu, çevrimiçi bir tahmininin ipotek, Ulusal Konut Fonu, onay, vasiyetname veya mahkeme amaçları için bir ikame olamayacağını alışılmadık derecede açık bir şekilde belirtmektedir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde, resmi bir Lagos konut raporu yaklaşık NGN 150.000 ila 500.000 arasındaydı. Haciz bilgisini bulmak kolaydır ve genellikle değerleme hakkında hiçbir şey söylemez — *Citygate v Eze* (Ikeja, 14 Mayıs 2026), NGN 150 milyon tutarındaki yasal bir ipotek için icra kararı vermesi, bu konuda sıkça görülen sessiz bir örnektir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. “ *Ohahuna*” ilkesi, değerlemeyi delilden bir davranışa dönüştürür: Güvenilir rapor, ipotek alacaklısının iyi niyetini gösterme biçimidir; raporun bulunmaması — ya da hiçbir raporla açıklanamayan bir satış fiyatı — ise ipotek verenin bunun tersini kanıtlama biçimidir. Kenya ve Nijerya yargı içtihatları, aynı doktrinin farklı kapsamlarda uygulanmış halleridir ve her ikisi de, icra değerleme uzmanının dosyasını, hazırlandığı günden itibaren bir dava belgesi haline getirir.

Kaynaklar — *Ohahuna v Onyemere*, karar metinleri (İngilizce olarak okunabilir): `https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/`; NIESV uygulama kılavuzu: `https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria`; *Citygate v Eze* raporlaması: `https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/`.

Latin Amerika — kurumsal yapı ve eksik içtihat hukuku

Meksika — bankaların kayıtlarına geçen veri kümesi. Sociedad Hipotecaria Federal, mahkeme kararları yerine kredi değerleme endeksini yayınlamaktadır: 2025 yılı için ortalama bir ipotek *avalúo* değeri MXN 1.863.965 ve medyan 1.209.189 olarak gerçekleşmiştir; bu değerler bir önceki yıla göre yüzde 8,7 artış gösterirken, 2024'e kıyasla değerleme sayısı yüzde 1,1 azalmış ve mevcut stok toplamın yüzde 63,1'ini oluşturur. Bu, sistemin fiilen kaydettiği rakamdır — ihmal doktrini uygulanmayan, kredi değerlerine ilişkin kurumsal bir sayımdır.

Panama — “aval”úo, reformdan sonra da geçerliliğini koruyor. 24 Nisan 2025 tarihli 468 sayılı Kanun, ana reformu kapsamında Ocak 2026'dan itibaren yürürlüğe girerek, 1985 tarihli tercihli faizli konut kredisi rejimini yürürlükten kaldırmaktadır. Banka, onay vermeden önce hâlâ resmi bir *avalúo* ve Registro Público araştırması talep etmektedir; kanunun sübvanse ettiği şey faiz oranıdır, değeri değil.

Doğrulama notu. 2025–26 numaralı Meksika veya Panama Yargıtay kararları arasında, bir “*avalúo hipotecario*”ın ihmaline dayanan hiçbir karar açık dizinlerde bulunamamıştır ve bunlardan alıntı yapılmamıştır. Aynı durum, daha geniş bir kapsamda, Britanya Virjin Adaları, Barbados, Kuveyt, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Ermenistan ve Angola için de geçerlidir: şu anda bu sistemlerin hiçbirinde, bir bankanın değerleme uzmanını dava ettiği durumlara ilişkin, kamuya açık ve gerekçeli bir ilk derece kararı neredeyse bulunmamaktadır. Ek, bu eksikliği örtbas etmek yerine açıkça raporlamaktadır.

Kaynaklar — SHF endeks bülteni 2025-T4 (resmi, İspanyolca olarak okunmalıdır): `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; 468 sayılı Kanun kılavuzu (İngilizce): `https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026`.

Bu ek, kamulaştırma etütlerinin yanında nasıl yer alıyor?

Kamulaştırma taksitleri, Devletin gerçek bedeli ödeyip ödemediğini sorgulamaktadır —ürkey'in 46. Madde içtihadı, Kenya Mahkemesi'nin kararları, Angola'daki yüzey hakkı tazminatı. Kredi davaları beş farklı soru ortaya atmaktadır ve ekteki yargı mercileri bu soruları belirgin bir şekilde ortak bir yaklaşımla yanıtlamaktadır:

- **Amaçlanan kullanım ve amaçlanan kullanıcı** — *Aquidneck*, *Scullion*: Raporun hedef kitlesi açıkça belirtilmiştir, varsayılmamıştır.

- **Kredi üretimi bağımsızlık** — Değerleme Uzmanı Bağımsızlık Gereklilikleri, *Cheroutes*, *Alig*, dikey entegrasyon notu.
- **Önce aralık, sonra yöntem** — *Bratt*: rakam, gerekçe test edilmeden önce test edilir.
- **Zorla satışa karşı piyasa, eşzamanlılık, iyi niyet** — Kenya Arazi Kanunu uygulaması ve Nijerya'daki *Cuckmere* çizgisi.
- **Kimler dayanabilir** — ilk kredi veren; daha sonraki bir yatırımcı (iddia edildiği üzere *StanCorp*); bir şirketin alıcısı (*Aquidneck*); her sonraki malik değil.

Değerin tanımları amaca göre farklılık gösterir ve işte bu, bu konunun geri kalanıyla olan en derin bağlantıdır: kamulaştırma araştırmaları, devletin ödeme yapmak zorunda olduğu durumlarda *gerçek değerin* ne anlama geldiğiyle ilgilidir; bu ek ise, bir kredi verenin ödemeyi yaptığı ve bir mahkemeye, hatanın sonuçlarını kimin üstlenmesi gerektiği sorulduğunda *piyasa değerinin* ne anlama geldiğiyle ilgilidir.

Kapsam ve tamamlanma durumu

- **İngiltere**. *Bratt v Jones* metni tam olarak okundu; *SAAMCO* ve *Scullion* 'daki görüşler, yargı pratiğinde yerleşik otoriteye ilişkin güncel açıklamalara dayanmaktadır.
- **Amerika Birleşik Devletleri**. *Cheroutes* ve *StanCorp* sırasıyla bir dava dilekçesi kararı ve bir şikayet dilekçesidir; her ikisi de herhangi bir olguyu tespit etmemiştir ve her ikisi de iddia olarak değerlendirilmektedir. *Aquidneck* kararına mesleki raporlarda yer verilmiştir; *Alig* davasında, dava ehliyeti bulunmaması nedeniyle toplu dava sertifikasını ve tazminat kararını bozan Dördüncü Daire Mahkemesi'nin görüşü, mahkemenin yayınlanmış metninde okunmuştur.
- **Kenya**. Yüksek Mahkeme'nin üç kararının tümü resmi raporlarda okunmuştur. Njuca davaları ticari raporlara dayanmaktadır.
- **Nijerya**. *Ohahuna* davası, hakimin kendi yayınlanmış beyanlarına dayanmaktadır; ücret aralığı ve lisanslama uygulaması ise tüketici kılavuzuna dayanmaktadır.
- **Diğer yerler**. Departman, Britanya Virjin Adaları, Barbados, Kuveyt, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Ermenistan ve Angola'da gerekçeli kredi değerleme kararlarını araştırdı ancak bulamadı. Bir sonraki bölüm için öncelikler: *Alig* davasındaki geri gönderme kararı; GSE değer yeniden değerlendirme mekanizmasından kaynaklanan eyalet değerleme kurullarının disiplin işlemleri; ve bankanın değerleme raporuna güvenmesinden ziyade, değerleme uzmanının kendi sorumluluğunu sınayan ilk Kenya davası.

Protokoller

Protokollerin Yönetimi

VE-P1 v0.2.0 (2026)

Görüş için taslak — uygunluk beyanında alintilanamaz

VE-D1 v0.4.0 kapsamında hazırlanmış taslak. Editöre yorumlar.

DOI: 10.67330/k1e2bp86

1. Kapsam

1.1 Bu protokolün kapsamı. *The Valuation Engineer* adresinde yayınlanan bir protokolün yaşam döngüsü: bir protokolün nasıl önerildiği, incelendiği, görüşe açıldığı, yayınlandığı, sürdürüldüğü, revize edildiği ve geri çekildiği; ve her adımın geride bıraktığı kayıtlar. Bu protokolün konusu bir protokoldür; çıktısı ise yayınlanmış bir sürüm ile buna nasıl ulaşıldığına dair kayıtlardır.

1.2 Bu protokolün kapsamadığı konular. Bu protokol, bir protokolün nasıl yazılacağını düzenlemez — tanımlama, sürümlandırma, kapsam, biçim, gereklilik dili ve uygunluk beyanları VE-D1'in konusudır. Bu protokol, bir protokol niteliği taşımayan derginin makalelere ilişkin editoryal sürecini düzenlemez. Herhangi bir protokolün teknik olarak doğru olup olmadığını belirlemez: bu prosedür harfiyen uygulanıp hatalı bir protokol ortaya çıkarabilir ve aksi ima edilmek yerine bunu açıkça belirtir.

1.3 Bu belge, yasal gerekliliklerin yerine geçmez. Buradaki hiçbir hüküm, herhangi bir değerleme uzmanı (ekspert) için bir yükümlülük doğurmaz; herhangi bir protokolün herhangi bir yetkili kurum tarafından benimsenmesi, söz konusu yetkili kurumun kendi kararıdır.

1.4 Hangi değerlendirmeleri kapsamadığı. Bir yorumun içerik açısından önemli olup olmadığı, bir değişikliğin bir gerekliliği değiştirip değiştirmediği ve bir protokolün yayınlanmaya hazır olup olmadığı gibi kararlar editöre bırakılmıştır ve burada belirtilmiştir; böylece bunlar mekanik sonuçlarla karıştırılmasın. Protokolün gerektirdiği şey, her bir kararın belirli bir şekilde alınması değil, *gerekçesiyle birlikte* kaydedilmesidir.

1.5 Terimler, Dergi'nin sözlüğünde tanımlandığı şekildedir. *Protokol*, tanımlanmış bir görevin — genellikle bir değerleme görevinin— yerine getirilmesi için belirli bir talimat anlamına gelir; bu protokol, Dergi'ye ait bir görevi düzenler. Bir protokol, bir standart değildir: standartlar, bunları yayınlayan meslek kuruluşlarına aittir. *Editör* , protokol serisinden sorumlu kişiyi ifade eder. *Sponsor*, bir protokolü veya bir protokoldeki değişikliği öneren kişiyi ifade eder.

2. Teklif

R-1 ***zorunlu*** Yeni bir protokol veya mevcut bir protokolde değişiklik yapılması için sunulan bir öneri, çalışmalara başlanmadan önce kayıt altına alınmalı ve şu hususları içermelidir: önerinin ele aldığı görev, mevcut protokoller ile dış standartların bu konuyu neden ele almadığı, önerinin amaçlanan kapsamı ve destekçisi.

R-2 ***zorunlu***Mevcut bir protokolün kapsamını tekrarlayacak veya daraltacak bir öneride, hangi protokolün söz konusu olduğu ve çakışmanın neden amaçlandığı belirtilmelidir.

R-3 ***önerilir*** Bir teklif, taslak hazırlama aşamasında değil, teklifin sunulduğu tarihte, normatif olarak atıfta bulunacağı herhangi bir dış standardı sürüm numarasıyla birlikte belirtmelidir.

3. Taslak:

R-4 ***zorunlu*** Bir taslak, hazırlanırken esas alınan VE-D1 sürümünü taşımalıdır.

R-5 ***zorunlu*** Bir taslak, `v0.x.y` numaralandırılmalı ve ilk sayfasında, uygunluk iddiasında atıfta bulunulamayacağı belirtilmelidir.

R-6 ***zorunlu*** Bir taslak, makine tarafından okunabilir gereksinim kümesini ve uygunluk test setini, hangi aşamada olurlarsa olsunlar, metinle birlikte yayınlamalıdır. Gereksinim kümesi henüz mevcut olmayan bir taslak, taslak değil, bir öneridir.

4.

adresindeki inceleme

R-7 ***zorunlu*** Bir taslak, ilk yayınlanmasından önce en az otuz gün süreyle, belirtilen bir gözden geçirenler listesine inceleme amacıyla sunulmalı ve bu liste ile süre, taslakla birlikte yayınlanmalıdır.

R-8 ***zorunlu*** Dergi, her taslakta, bir kamu görüş alma süreci yürütmediğini belirtmelidir; ve bir protokolün konusu, listeye dahil olmayan tarafları etkilediği durumlarda, taslakta kimin görüşüne başvurulacağı belirtilmelidir. Süreçle ilgili bir sınırlama açıklanmalı, gizlenmemelidir.

R-9 ***zorunlu*** Her bir hakemden alınan yorum, yazar tarafından aksi belirtilmedikçe yazarının adı ile birlikte kaydedilmeli ve "kabul edildi", "değişiklikle kabul edildi" veya "reddedildi" şeklinde sınıflandırılmalı; her bir sınıflandırma için neden belirtilmelidir.

R-10 ***zorunlu*** Yorum kaydı, yayınlanan sürümle birlikte yayınlanacak ve söz konusu sürümün yayında kaldığı sürece yayında kalacaktır.

R-11 ***önerilir*** Bir gereksinimi doğrulanamaz olarak tanımlayan bir yorum —— hiçbir test dizisi tarafından kontrol edilemeyen ve hiçbir çıktı tarafından kanıtlanamayan —— önemli bir unsur olarak değerlendirilmelidir; zira bu tür bir gereksinim, uygunluğun teyit edilmesine yol açar.

5.

'ın yayınlanması

R-12 ***zorunlu*** Bir sürüme VE-D1 §1.3 uyarınca bir sürüm numarası atanmalı ve değişikliğin sınıflandırması — MAJOR, MINOR veya PATCH — bunun nedeni ile birlikte kaydedilmelidir.

R-13 ***zorunlu*** Bir sürüm, hangi sürümü geçersiz kıldığını belirtmelidir ve geçersiz kılınan sürümde, hangi sürümün onu geçersiz kıldığı belirtilecek şekilde değişiklik yapılmalıdır. Yayınlanmış bir sürümdeki başka hiçbir kısım asla düzenlenmemelidir.

R-14 ***zorunlu*** "shall" Protokolün kendi gereklilik kümesinde uygunluk testleri başarısız olduğu sürece veya metindeki bir *"shall"* ifadesinin gereklilik kümesinde bir girişi bulunmadığı ya da bir girişin *"shall* not" ifadesi içermediği sürece, sürüm yayınlanmayacaktır.

R-15 ***zorunlu***Yerine geçen bir sürüm, o sürüm kapsamında yapılan iddiaların hâlâ değerlendirilebilir olması nedeniyle yayınlanmaya devam etmelidir.

6. Bakım

R-16 ***zorunlu*** Yürürlükteki her protokolde, beş yılı aşmayan belirli bir gözden geçirme aralığı belirtilmelidir.

R-17 ***zorunlu*** Bir inceleme, yeni bir sürümle, PATCH olarak yayınlanan kayıtlı bir yeniden onaylama ile ya da geri çekilmeyle sonuçlanmalıdır. Sessizlikle sonuçlanan bir inceleme, bu protokolün başarısızlığıdır ve bu durum rapor edilir.

R-18 ***zorunlu*** Normatif olarak atıfta bulunulan bir dış standarttaki değişiklik, Dergi'nin bu durumdan haberdar olmasından itibaren doksan gün içinde, protokolün yer değiştirip değiştirmeyeceği ve hangi sınıflandırma altında yer alacağına dair karar ile birlikte kayıt altına alınmalıdır. Protokol, referansı sessizce takip etmez.

R-19 ***önerilir*** Kaldırılması planlanan bir gereksinimin, kaldırılacağı sürümden bir sürüm önce kullanımdan kaldırılacak olarak işaretlenmesi gerekir; böylece mevcut bir talep, önceden haber verilmeksizin değerlendirilemez hale gelmez.

7. Para Çekme

R-20 ***zorunlu*** Geri çekme kararında, gerekçe ve yürürlük tarihi belirtilmeli ve geri çekilen sürümler kapsamında yapılan taleplerin değerlendirmeye devam edip etmeyeceği belirtilmelidir.

R-21 ***zorunlu*** Geri çekilen bir protokolün numarası kullanımdan kaldırılmalı ve bir daha asla kullanılmamalıdır.

8. Kayıtlar

R-22 ***zorunlu*** Her yayınlanan sürümle birlikte aşağıdakiler yayınlanmalıdır: öneri, yorum kaydı ve bu kayda ilişkin kararlar, değişiklik sınıflandırması ve gerekçesi, gereksinim kümesi, uygunluk test dizisi ve bu dizinin protokolün kendi gereksinimlerine göre elde ettiği sonuç.

R-23 ***zorunlu*** Bu protokolün takdir yetkisine bıraktığı bir karar (§1.4), kararın verildiği anda gerekçesiyle birlikte kaydedilmeli, sonradan yeniden oluşturulmamalıdır.

9. Uygunluk

VE-P1 ile uyumluluk, derginin süreçlerinin bir özelliğidir; herhangi bir değerlendiricinin çalışmasının bir özelliği değildir. Bu protokol için geliştirilen test paketi, bir sürümün yayınlanmış kaydını alır ve her bir gereklilik için "geçti", "başarısız" veya "nedeni belirtilerek geçerli değil" raporlarını hazırlar.

Dergi, yayınladığı her protokol için kendi uygunluk raporunu yayınlamaktadır. Başkalarından kanıt talep ederken kendisi hiçbir kanıt sunmayan bir protokol süreci, tam da bu çerçevenin reddetmek için var olduğu iddiayı ortaya koymuş olur.

Bu taslakta aç

- R-7'de otuz gün süresi, daha önce altmış gün olduğu gibi, gerekçelendirilmeden sadece belirtilmiştir. Karar kesinleşmeden önce ANSI'nin adil süreç uygulamaları ve ASTM'nin oylama süreleri incelenmelidir.
- **Bu bir kamuoyu görüş alma süreci değildir** ve R-8, her taslakta bunun belirtilmesini gerektirmektedir. İnceleme, Dergi'nin Discourse forumunda barındırılan davetli bir liste tarafından yapılır. Bu bir takas: katılımın kapalı olduğu yerlerde, kimlik açıktır — ASTM'nin komite üyelik listesini yayınladığı gibi, bu liste de yayınlanır. İsimsiz bir inceleme hiçbir değeri olmaz.
- İtiraz hakkı yoktur. Teklifi reddedilen bir sponsor veya yorumu reddedilen bir inceleme üyesi için burada kayıtlı bir başvuru yolu bulunmamaktadır. Adil yargılama standartları normalde böyle bir yolun bulunmasını gerektirir ve bunun yokluğu, bu taslaktaki en büyük eksikliktir.
- Konsensüs tanımı yapılmamıştır. Bu prosedür editör tarafından belirlenmektedir; bu, derginin mevcut büyüklüğü için makul olsa da, akredite bir standartlar kuruluşunu tatmin etmeyecektir. Dergi serisinin bir gün akredite edilmesi isteniyorsa, öncelikle bu bölümün değiştirilmesi gerekecek ve gerekliliklerin büyük bir kısmı aynen kalacaktır.

Ek Bölümler

Sözlük

Sayı boyunca kullanılan teknik terimler • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Güz 2026

Bu bölüm, sayı boyunca kullanılan teknik terimleri bir kez tanımlar; böylece bunlardan herhangi biriyle herhangi bir bölümde — bir yargı çevresi derlemesinde, bir Temel Kavramlar maddesinde, bir makalede ya da sentezde — karşılaşan okur, anlamı paragraf paragraf yeniden çıkarmak yerine burada bulabilir. Bir terim Amerika Birleşik Devletleri söz dağarcığına bir köprü taşıdığında, bu köprü yalnızca *söz dağarcığı* denkliğidir: kavramın ABD uygulamasında nasıl adlandırıldığını söyler, hiçbir zaman altta yatan hukuk kurallarının sistemler arasında aynı olduğunu değil. Aynı şekilde, bir değer esası (piyasa değeri, valor objetivo) bir değerleme yaklaşımı (emsal karşılaştırma, maliyet, gelir) değildir; ikisi hiçbir zaman birbirinin yerine geçmez. Latin harfli olmayan malzeme sayı boyunca çeviri yazıyla verilmiştir.

Amerika Birleşik Devletleri uygulamasında yetişmiş okurlar için

Dört söz dağarcığı köprüsü sayı boyunca yinelenir ve önce burada toplanmıştır.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. Sayı boyunca *expropriation* (olağan kara Avrupası terimi) ve *compulsory acquisition* (olağan Commonwealth terimi), özel mülkiyetin devletçe alınmasını, yani kamulaştırmayı belirtir. ABD uygulaması bu yetkiye *eminent domain*, onu kullanan yargılamaya ise *condemnation* adını verir. Denklik yalnızca söz dağarcığına ilişkindir: bu tür almaları düzenleyen kanunlar, usuller ve bedel kuralları sistemden sisteme değişir.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. Birçok sistem, biçimsel bir kamulaştırma olmaksızın sonuçları bakımından kamulaştırmaya denk düşen bir el atmayı — düzenleyici ya da fiilî bir alma — *de facto expropriation*, İsviçre-Alman *materielle Enteignung* ve Türk *kamulaştırmasız el atma* gibi adlar altında tanır. ABD uygulaması, malikin bu durumdaki istemine *inverse condemnation* der. Burada da köprü yalnızca terimseldir; her sistem kendi koşullarını ve giderim yollarını belirler.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. Kamulaştırma değerlemesinde "the scheme", almanın ardındaki kamu projesidir ve *scheme disregard*, bu projenin yol açtığı değer değişimlerinin değerlemede dikkate alınmamasını gerektirir. ABD uygulaması karşılık gelen söz dağarcığını *project-influence* ya da *scope-of-the-project* kuralı olarak ifade eder.

Cadastral value ≈ assessed value. *Kadastro değeri*, devlet tapu ve kadastro kütüğünde toplu değerleme yoluyla, vergiler ve diğer resmî amaçlar için idari olarak belirlenen değerdir. En yakın ABD karşılığı *assessed value*'dur — işlev ve söz dağarcığı bakımından bir karşılık, iki rejimin değeri aynı biçimde belirlediği yolunda bir sav değil.

Sözlük A–Z

Maddeler birincil İngilizce başlık sözcüğüne göre alfabetik sıraya konmuştur; eşanlamlı kümeler, yan terimleri başlıkta taşıyan tek bir maddede birleştirilmiştir.

Red Book; Blue Book; Yellow Book — her biri ayrı bir sisteme ait olan ve birbirinin yerine geçmeyen üç meslek standardı derlemesinin çalışma adları. *Red Book*, Birleşik Krallık'ta yayımlanan ve dünya çapında RICS üyelerince uygulanan RICS Valuation — Global Standards'tır. *Blue Book*, TEGoVA'nın Avrupa kapsamlı European Valuation Standards (EVS) belgesidir. *Yellow Book*, yalnızca Amerika Birleşik Devletleri'ndeki federal edinimi düzenleyen Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA) belgesidir. Nitelenmemiş bir "the Book" ifadesiyle karşılaşan okur, göndermeye dayanmadan önce hangisinin kastedildiğini belirlemelidir.

betterment; set-off — Birleşik Krallık ve Commonwealth kamulaştırma hukukunda, kamu projesinin yol açtığı, malikin *elinde kalan* taşınmazındaki değer artışı; set-off bu artışı bedelden düşer.

cadastral value; cadastre — devlet tapu ve kadastro kütüğünde toplu değerleme yoluyla, vergiler ve diğer resmî amaçlar için idari olarak belirlenen değer; en yakın ABD karşılığı assessed value'dur.

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) — Budist takvimi (Miladi yıl için 543 çıkarılır); İslam kameri Hicri takvimi (1437 H yaklaşık olarak 2016'ya denk gelir ve kayar); Çin Cumhuriyeti'nin minguo sayımı (1911 eklenir); ve Japon Reiwa saltanat dönemi — sayıda her zaman Miladi yılla birlikte verilir, B.E. ve H ilk geçtiklerinde açılır.

collective sale; en bloc (Singapore) — kat mülkiyetine tabi bir yapının tamamının, maliklerinin kanunla belirlenmiş nitelikli çoğunluğunun onayıyla satılması.

Court of Cassation; cassation — Fransız modeli kara Avrupası sistemlerinde yalnızca hukuka aykırılığı denetleyen, maddi vakıayı denetlemeyen yüksek mahkeme (kabaca, hukuk bakımından son derece mahkemesi).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — biçimsel bir kamulaştırma olmaksızın sonuçları bakımından kamulaştırmaya denk düşen el atma — düzenleyici ya da fiilî bir alma; ABD uygulamasının inverse condemnation dediği şey. Yukarıdaki söz dağarcığı köprülerine bakınız.

deferment rate — İngiltere ve Galler'de leasehold enfranchisement bakımından, malikin dönüş hakkının (kira süresi sonunda zilyetliği geri alma) değerlemesinde kullanılan iskonto oranı.

devolutive effect — kara Avrupası usul hukukunda, davayı üst dereceye taşıyan ancak alt derece kararının icrasını *durdurmayan* kanun yolu özelliği.

doctrine — common law kullanımında, mahkemelerce geliştirilmiş yerleşik bir hukuk ilkesi. Kara Avrupası sistemlerinde aynı kökten gelen sözcük (*la doctrine*, *die Lehre*, *dottrina*) bambaşka bir şey demektir: hukuka ilişkin bilimsel yazın; bu yazın içtihatların yanında ikna edici bir kaynaktır, ondan çıkarılmış bir kural değil. Sahte dost iki yönde de işler ve "doktrin şu görüştedir" diyen çevrilmiş bir pasaj ya bir kuralı ya da hocaları kastediyor olabilir. Aynı biçimde ayrışan **jurisprudence** ile karşılaştırınız.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ("Strazburg"); Avrupa Sözleşmesi'ne ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi mülkiyeti korur; komiteler ve daireler, Mahkeme'nin Büyük Daire'nin altındaki kuruluşlarıdır.

enfranchisement (leasehold); premium — İngiltere ve Galler'de, konut kiracısının mülkiyeti satın alma ya da kira süresini uzatma yolundaki kanuni hakkı; premium bunun için ödenen bedeldir.

equity of redemption — common law sistemlerinde, ipotek borçlusunun hakkaniyet hukukundaki

artık hakkı: borcu ödeyerek taşınmazı geri alma hakkı.

equivalent reinstatement — Birleşik Krallık ve Commonwealth kamulaştırma hukukunda, piyasası bulunmayan özel amaçlı bir taşınmazın eşdeğer bir tesisle değiştirilmesi maliyeti üzerinden bedel — kiliseler, dernek binaları ve benzerleri için maliyet yaklaşımının karşılığı.

estimand; regressor; auxiliary regression — tahmin edilmek istenen büyüklük; bir regresyondaki açıklayıcı değişken; bir başkasını tanılamak ya da düzeltmek için kullanılan ikincil regresyon.

expropriation; compulsory acquisition — özel mülkiyetin devletçe alınması; ABD uygulamasının eminent domain dediği ve condemnation yargılamasında kullanılan yetki. Yukarıdaki söz dağarcığı köprülerine bakınız.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; . . .) — kanun ve kararnameleri yayımlayan resmî devlet gazetesi; resmî gazeteye yapılan gönderme, asıl metne yapılan göndermedir. Her bölüm kendi resmî gazete adını ilk geçtiği yerde açıklar.

head of compensation — Birleşik Krallık ve Commonwealth kamulaştırma hukukunda, ayrıca ödenmesi gereken bağımsız bir zarar kalemi (örneğin arsa değeri, injurious affection, işin aksaması).

hope value — İngiltere ve Galler ile bunları izleyen Commonwealth sistemlerinde, henüz gerçekleşebilir olmayan gelecekteki bir kazanç ya da izin beklentisinden doğan değer.

indefeasibility — Torrens tescilinin, kütüğün mülkiyet bakımından kesin olduğu ve tescilli malikin kural olarak tescilsiz istemlerden ari olarak kazandığı yolundaki ilkesi (hile gibi istisnalar saklıdır). Torrens tescili 1858'de Güney Avustralya'da başlamıştır; ilke Avustralya kökenlidir ve en güçlü biçimde orada geçerlidir, ancak yerel değişikliklerle Yeni Zelanda'da, Kanada'nın batı eyaletlerinde, Singapur'da, Malezya'da ve diğer Commonwealth yargı çevrelerinde de işler. Bu değişiklikler kütüğe dayanan değerleme uzmanı için önemlidir. Sistemler, tescilin sahte ya da geçersiz bir işlemi hemen geçerli kılıp kılmadığı konusunda ayrılır — *immediate* indefeasibility, Avustralya ve Yeni Zelanda görüşü — ya da bunun ancak iyiniyetli bir kazanana yapılacak sonraki bir devirle gerçekleşeceği — *deferred* indefeasibility, Kanada'nın bazı bölgelerinde ve, birkaç dönüşün ardından, Malezya'da izlenen çizgi. Birincisinde kütüğe olduğu gibi güvenilebilir; ikincisinde yeni tescil edilmiş bir mülkiyet hâlâ geri alınabilir.

injurious affection — Birleşik Krallık ve Commonwealth kamulaştırma hukukunda, malikin *elinde kalan* taşınmazının değer kaybı için ödenen bedel — kısmi almada ayrılmadan doğan ya da bazı sistemlerde hiç taşınmaz alınmaksızın yalnızca imalattan doğan kayıp. Pratik nokta bu ayrımdır: bir taşınmazın bir bölümü alındığında kalan için bedel genellikle istenebilir; hiç taşınmaz alınmayıp kayıp yalnızca imalattan doğduğunda hak daha dardır ve birçok yargı çevresinde — Kanada eyalet düzenlemeleri iki durumu açıkça ayırır — uğranılan zarara değil, kanunun sözüne bağlıdır.

instrument (legal) — hukuki sonuç doğuran resmî bir hukuki belge: kanun, kararname, yönetmelik, antlaşma ya da tapu senedi; finansal araçtan ayırt edilmelidir.

jurisprudence (civil-law sense) — yol gösterici sayıldığı ölçüde mahkeme kararlarının bütünü — Anglo-Amerikan anlamındaki "hukuk felsefesi" değil; sayı, sözcüğün geçtiği yerde hangi anlamın kastedildiğini belirtir.

just satisfaction — ihlal saptandıktan sonra AİHM önündeki ayrı bedel aşaması (Sözleşme'nin 41. maddesi).

justiprecio — “adil bedel”: İspanyol hukukunda kamulaştırma bedeli.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — resmî yargısal başlık özetleri; resmî bir bilirkişi değerleme raporu; mahkemenin maddi vakıayı aydınlatma ödevi.

mandamus — common law sistemlerinde, bir kamu ödevinin yerine getirilmesini zorlayan mahkeme emri. Ad eşit olmayan biçimde varlığını sürdürmüştür: İngiltere ve Galler 1999'da bunu mandatory order olarak yeniden adlandırmış, Amerika Birleşik Devletleri federal ve çoğu eyalet uygulamasında *mandamus*'u korumuş, Hindistan'da ise Anayasa'nın açıkça saydığı writ'lerden biri olduğundan terim orada başka yerlerde taşımadığı anayasal ağırlığı taşır.

marriage value — İngiltere ve Galler'de leasehold enfranchisement bakımından, kira hakkı ile mülkiyetin tek elde birleşmesiyle açığa çıkan kazanç.

mesne profits — common law sistemlerinde, bir taşınmazın haksız işgali nedeniyle tazminat; kabaca işgal süresi boyunca rayiç kira değeri.

mutation (South Asia) — toprağı kimin elinde tuttuğuna ilişkin devlet gelir kütüğünü güncelleyen kayıt (biyolojik anlamda değil).

negotiating damages; Wrotham Park damages — İngiltere ve Galler'de, tarafların ihlal edilen hakkın serbest bırakılması için makul olarak pazarlık edecekleri bedelle ölçülen tazminat; adını *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd* (1974) kararından alır.

notional capped rent (UK enfranchisement) — değerleme için varsayılan, fiilen ödenmesi gereken kiradan bağımsız olarak kanunla sınırlanmış kira (örneğin mülkiyet değerinin % 0,1'i).

ontology (as used in this journal) — derginin değerlemeyi düzenlemekte kullandığı yapılandırılmış kategori şeması: Amaç → Değer Esası → Mülkiyet Hakları → Hukuki/Düzenleyici Bağlam → Yöntem.

preliminary notification (India) — idarenin amaçlanan kamulaştırmaya ilişkin ilk yayımlanmış duyurusu — kural olarak değerleme tarihi.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — kara Avrupası hukukunda zamanaşımı; zamanaşımına uğramaz bir istem hiçbir zaman süreyle düşmez; kazandırıcı zamanaşımı, adverse possession'ın kara Avrupası karşılığıdır. (Burada “prescribe” süreyle düşürmek demektir, emretmek değil.)

Privy Council (JCPC) — Commonwealth'in Karayipler'deki ve denizaşırı topraklarındaki birçok yargı çevresi için Londra'da bulunan son derece temyiz mahkemesi; “His Majesty in Council” ona yapılan başvurunun resmî adlandırmasıdır.

rating valuation — Commonwealth sistemlerinde yerel emlak vergilerine (“rates”) esas alınan idari değer (kredi derecelendirmesiyle ilgisi yoktur).

ratio; obiter — bağlayıcı emsal tanıyan common law sistemlerinde, kararın davayı çözen ve bağlayan bölümü; bunu yapmayan yan bir açıklama.

read down — common law anayasa yargısında, iptal edilmek yerine anayasaya uygun kalması için yargıçça dar yorumlanmış olma.

reception (legal) — bir hukuk sisteminin bir başkasının hukukunu benimsemesi ya da devralması (örneğin eski bir sömürgenin metropolün kanunlarını alması).

reference (land-acquisition) — Güney Asya'da, hoşnutsuz bir malikin collector'ın takdirini yeniden belirlenmek üzere mahkemeye götürmesini sağlayan kanuni yol — 1894 tarihli Land Acquisition Act'in 18. maddesi; Pakistan ve Bangladeş'te hâlâ yürürlüktedir ve Hindistan'ın 2013 tarihli kanununa aktarılmıştır. Bu bir yük olup yalnızca bir seçenek değildir: takdiri reference

istemeksizin kabul eden malik her türlü artırımı yitirir.

right of occupancy (Nigeria) — Land Use Act'in öngördüğü zilyetlik rejimi: tüm topraklar Devlete aittir ve zilyetler toprağın kendisine değil, kanuni ya da örfi kullanım haklarına sahiptir.

rights in rem — kara Avrupası sistemlerinde, eşyanın kendisi üzerindeki, herkese karşı ileri sürülebilen haklar (mülkiyet, ipotek, irtifak) — sözleşmeden doğan haklardan farklı olarak.

scheme; scheme disregard — almanın ardındaki kamu projesi; bu projenin yol açtığı değer değişimleri değerlemede dikkate alınmaz — ABD uygulamasının project-influence (scope-of-the-project) kuralı dediği şey. Yukarıdaki söz dağarcığı köprülerine bakınız.

self-regulatory organization (Russia, valuers) — üyeliği devlet ruhsatının yerine geçen meslek kuruluşu (ABD sermaye piyasası anlamında değil).

severance — aynı Birleşik Krallık ve Commonwealth düzenlemelerinde, elde kalan taşınmazın alınan bölümden ayrılmasından doğan zarar.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — unimproved value *bütün* iyileştirmeleri, arsa geliştirmesi dahil, dışarıda bırakır; site value görünmeyen altyapı işlerini korur — bu nedenle site value genellikle ikisinden yüksek olanıdır.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — malikin taşınmaza duyduğu kişisel ya da duygusal bağlılık; çoğu sistemde bedelin dışında tutulur.

strata title; unit entitlement; cross-lease — Commonwealth kat mülkiyeti rejimleri: strata title, bağımsız bölüm mülkiyetini ortak yerlerle birleştirir; unit entitlement, bağımsız bölümün oy ve aidat bakımından payıdır; cross-lease (Yeni Zelanda) ise konutların paydaşlardan kiralandığı ortak tam mülkiyettir.

unexhausted improvements — kullanım değeri henüz tükenmemiş yapılar, imalat ve ekinler — arsa değerinin kendisinin ödenmediği yerlerde bedele konu olan artık. Terim, toprağın Devlete ait olduğu ve yalnızca hak sahibinin eklediğinin bedele konu olduğu Afrika kanuni düzenlemelerine aittir: Nijerya'nın 1978 tarihli Land Use Act'inin 29(4). maddesi en açık örnektir; yapılı arazi için bedeli, yıpranma düşülmüş yenileme maliyeti üzerinden iyileştirmelerle ve arsanın kendisi için bir yıllık kirayla sınırlar.

usufruct; perpetual usufruct — başkasına ait bir şeyi, maliki olmaksızın kullanma ve semerelerini toplama yolundaki kara Avrupası hakkı; devlet arazisi üzerindeki sürekli ya da uzun süreli biçimleri işlevsel olarak uzun süreli bir üst hakkına yaklaşır — kalan süre üzerinden değerlenen, tükenen bir varlık.

vacant possession — common law taşınmaz devrinde, taşınmazın zilyetlerden ari olarak teslimi.

valorized; indexed — sonraki bir tarihe enflasyona göre güncellenmiş; kullanım, enflasyon deneyimi olan kara Avrupası sistemlerinde, özellikle Latin Amerika'da olağandır.

valuation date; material date — değer görüşünün bağlı olduğu tarih — her kanunda farklı belirlenir (tebligat, kararname, tespit, duruşma, hüküm).

Kaynakça

Sayı için derlenmiş kaynaklar • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Güz 2026

Özet

Bu bölüm, bu sayı için başvurulan yasal belgeleri, ikincil kaynakları ve veri tabanlarını, emsal makalelerin dayandığı davalarla birlikte, *alıntılandıkları şekliyle* kayda geçirir: girişler, alıntıyı, fiilen başvurulan kaynağı ve alıntı yapan dosyanın içerdiği her türlü kaynak kalitesi niteleyicisini aktarır. Bu, bölümlerde rapor edilen kararların tam listesi değildir. Bu liste, bölümlerin kendilerinden derlenen ve sayıdaki her davayı ve hukuki belgeyi belirten "Kaynaklar Tablosu"dur; her kararın kaynağı, kararın rapor edildiği noktada bölüm içinde belirtilmiştir. Bir bölümde "alıntı bekliyor" veya "tespit edildi, doğrulanmadı" şeklinde rapor edilen bir dava, burada tam olarak bu statüyle yer alır; bu liste, işaretlenmiş bir kaynağı işaretsiz bir kaynağa dönüştürmez ve alıntı yapan metnin iddia etmediği hiçbir yetkiyi eklemez. Bir bölümde herhangi bir isim veya kaynak gösterilmeden bahsedilen öğeler (editörün materyallerinden alınan tek satırlık "devam ettirilen" ifadeler) için ayrı girişler oluşturulmaz; her bölümün kapsam notu bunların kaydı olarak kalır.

Danışılan tarihler. Bu sayı için URL'ler ve derlenmiş metinler Haziran ile Eylül 2026 arasında incelenmiştir; sentez departmanının alıntılanan kaynaklar üzerinde yaptığı son doğrulama 31 Ağustos 2026 tarihinde tamamlanmıştır; Latin Amerika bölümünün editör liderliğindeki doğrulama işlemi 1 Eylül 2026 tarihinde, Portekizce *mais-valia* doğrulama işlemi 2 Eylül 2026 tarihinde ve Malezya, Karayipler (C8), on bir AB üyesi eklemesi, Güney Kafkasya ve Ekvador/Güney Konisi/Guyana/Tayland doğrulama aşamaları 2 Eylül 2026'da tamamlandı. Bir dosyada her bir öğe için ayrı bir danışma tarihi belirtilmişse, girişte bu tarih tekrarlanır.

Açıklama (işaretler, sentez bölümünün şemasına uygundur): [P] birincil resmi kaynak; [M] birleştirilmiş gayri resmi ayna; [T] işaretli transkripsiyon (Wikisource, bölümün düzeltilmiş transkripsiyonu veya resmi bir taramanın makine transkripsiyonu); [C] yorum veya resmi özetler; † giriş bir birincil kaynağa dayanmamaktadır. Kaynak dosyalardan aktarılan sözlü işaretler — *basından alınmış*, *alıntı beklemede*, *tanımlanmış, doğrulanmamış*, *orijinalinde okunmamış*, *resmi metne göre doğrulanmamış*, *basım sırasında URL kaydedilmemiş*, *arşivlenmiş (Wayback)* — girişlerin içinde aynen aktarılır. Arapça ve Kiril başlıklar, kaynak dosyalarda yazıldığı şekilde aynen Latin alfabesine çevrilir; CJK dizileri ise dosyaların içerdiği şekilde aktarılır.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs 43.[1]–43.[3] and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible

with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes…*, 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation);

Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ) — comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C] `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872`; `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003`

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi`

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the instalment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/779532`; `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional; *per commentary, the provision remains unamended.* Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https:`

//hhq.com.my. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary):

[C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis

of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment 25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and

EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

Quebec: *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Source — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] `https://lagen.nu/prop/2009/10:162`

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† `https://www.milenio.com/`

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† `https://www.ambito.com/`

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† `https://www.infobae.com/`

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

Kaynak Dizini: Kararlar

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 398
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 409
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 442
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 397
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 397

AB v CD, 482
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 585
Ablan v. United States, 398
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 564
Absa Bank v Kgwele, 631
Access Business Group v. Mexico, 399
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 416
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 622
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 604
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 485, 487
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 659
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 425
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 450
Akgun v Ethiopia, 629
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 622
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 691
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 585
Allen v. Allen, 406
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 477
Ambrosi c/ Cedres, 439
Amparo directo en revision 2060/2021, 401
Amparo en revision 520/2025, 401
Amparo en Revision 5934/2025, 400
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 612
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 595
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 595
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 596
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 595
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 613
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 481
Antrim Truck Centre, 394
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 634
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 477
Aqua Bay planning judicial-review pair, 465, 466
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 685
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 405, 692
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 473
Ashton Asoke case, 658, 659
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 644
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 472

Babij v Cuffy, 465
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 524
Bank of Montreal v. Jain, 405
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 471
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 641
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 477
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 560
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 486
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 9, 149, 639
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 542
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 541
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 542
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 542
BGE 114 Ib 286, 536
BGE 122 II 326, 536
BGE 122 II 455, 536
BGE 125 II 431, 536
BGE 131 II 728, 536
BGE 132 II 218, 536
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 477
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 684
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 684
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 690
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 406, 690
Braxton v. Bank of America, 392
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 462
BRM 1790/24 (Israel), 606
BRM 1975/24 (Israel), 608
BRM 4507/24 (Israel), 608
BRM 7560/22 (Israel), 608
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 480
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 465
Brown v Ridley, 472

BS Enterprises Limited, Re, 483
BS v CL, 482
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 540
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 110
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 540
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 110
Bundesgericht 1C 156/2025, 537
Bundesgericht 1C 224/2025, 136, 537
Bundesgericht 1C 275/2025, 538
Bundesgericht 1C 302/2023, 538
Bundesgericht 1C 469/2024, 537
Bundesgericht 5A 304/2024, 557
Bundesgericht 5A 523/2024, 560
Bundesgericht 5A 54/2024, 557
Bundesgericht 5A 607/2024, 549
Bundesgericht 5A 680/2024, 557
Bundesgericht 5A 782/2025, 549
Bundesgericht 5A 955/2025, 549
Bundesgericht 9C 210/2025, 547
Bundesgericht 9C 271/2025, 547
Bundesgericht 9C 554/2024, 560
Bundesgericht 9C 606/2024, 547
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 538
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 490
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 490
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 491
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 491

C-020 of 2023 (Colombia), 423
C-1074 of 2002, 423
CA 3290/23 (Israel), 606
CA 3554/21 (Israel), 606
CA 4288/20 (Israel), 606
CA 935/24 (Israel), 606
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 409
Capital Direct, 406
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 484
Carlisle Development Co v National Land Commission, 625
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 430
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 576
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 559
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 556
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 559
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 556
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 551
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 565
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 494
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 495
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 494
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 565
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 565
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 550
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 494
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 565
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 494
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 494
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 494
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 503
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 503
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 503
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 502
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 503
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 503
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 503
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 503
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 543
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 543
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 561
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 558
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 564
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 555
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 558
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 564
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 558
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 555
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 564
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 548
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 548
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 552
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 548
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 564
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 543
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 543
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 564
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 472
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 463
CE 22 July 2025, n. 501042, 494
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 544
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 544
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 470
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 649
Changyou.com Ltd v Fourworld, 456, 461
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 478
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 523
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 679
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 450
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 440
Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 478

Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 543
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 561
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 542
Commissioner of Valuation v McAteer, 476
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 480
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 495
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 587
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 587
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 124
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 455
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 485
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 447
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 424
Corte Costituzionale n. 37/2025, 503
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 502
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 107, 502
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 446
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 684
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 148, 601
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 609
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 602
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 601
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 613
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 613
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 561
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 538
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 615
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 654
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 9, 598
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 615
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 10, 111, 395, 396
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 682
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 486
Crowley and another v Sheehan and another, 535
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 693
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 408
Cunningham v Hall, 464
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 529

D Culligan v A Culligan, 481
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 608
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 613
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 608
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 471
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 471
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 641
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 486
Dictamen 1-26-OP/26, 429, 430
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 9, 149, 642
Dixon v Seymour, 465
Dubai Court of Cassation, May 2026, 596
Duta Enclave (Semantan Estate), 651
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 680

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 680
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 621
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 479
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 654
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 482
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 446
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 413
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 692
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 693
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 632
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 399
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 408
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 683
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 477
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 455
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 475
Estate of Kalikow v. Commissioner, 407
Estate of Ruru v Attorney-General, 682
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 482
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 482
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 456

F.H. v. J.H., 406
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 479

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 643
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 615
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 607
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 655
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 542
FG Munchen 4 K 978/22, 542
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 585
First National Financial Corp. v. Letterio, 405
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 655
FirstRand Bank v Mochesane, 631
Flouret v. Sagland, LLC, 408
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 144, 593
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 459
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 410

Galt Automotive Warehouse v. United States, 398
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 484
Gary Stevens v Stephen Kyte, 483
Gatonye v KPLC, 634
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 622
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 605
Georgia v. Russia (IV), 576, 577
Gharibian v. Wawanesa, 410
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 394, 678, 681
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 100
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 484
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 633
Green Rock conservation easement litigation, 392

Hamer v Levy, 472
Handschu v. Handschu, 407
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 640, 683
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 470
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 456
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 558
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 541
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 548
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 551
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 558
Hoffmann v. WBI Energy, 398
Housing Finance Co v Kimeriah, 631
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 544
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 496
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 496
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 545
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 544
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 505
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 685
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 595

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 645
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 480
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 633
In re Estate of Gibbs, 465
In re Marriage of Fiechtner, 406
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 686
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 686
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 686
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 686
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 405
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 484
Iredale v. Dougall, 407
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 585
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 612

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 111, 395, 397
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 464
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 645
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 482
Jensen v Valuer-General, 684
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 481
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 484
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 483
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 111, 401

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 413
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 684
KAS VS 160/19718/23, 547
KAS VS 260/3920/24, 547
KAS VS 340/10747/23, 547
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 539
KCS VS 148/2868/25, 554
KCS VS 351/1781/20, 560
KCS VS 759/1579/24, 550

KCS VS 761/9885/21, 557
Keating-Smith v Mustafa, 465
KeNHA v Igainya Ltd, 624
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 484
KGS VS 915/373/20, 562
KGS VS 916/302/16, 550
Kiema v NLC, 625
Kigathi v KeNHA, 625
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 484
KKO 2025:19 (Finland), 505
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 409
Kokanee Mortgage, 406
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 569
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 570
Kosicki v Toronto (City), 396

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 654
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 470
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 482
Ledingham v. Ledingham, 407
Leisure Properties (BVI) Ltd, 464
Lenjo v NLC, 625
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 630
Liow v Martelli, 682
Loch View LLC v. Town of Windham, 403
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 449
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 439
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 653
Lucy Dyer (Valuation Officer), 477
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 443

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 641
Machado v Angola (ICSID), 629
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 599
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 599
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 585
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 584, 585
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 641
Mario Michael v Stalo Michael, 481
Matamoros expediente 157/2026, 402
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 482
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 535
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 471
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 690
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 478
Michaelides v. Attorney-General, 523
Millar v Department for Infrastructure, 477
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 457
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 620
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 484
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 451
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 655
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 686
Msangha v National Land Commission (Kenya), 623, 625
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 595
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 624
Mungai v NLC, 625

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 620
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 692
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 644
Nedbank v Pitt and Others, 631
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 478
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 641
NI v AD, 481
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 680
Njuguna v SS Mehta and Sons, 634
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 471
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 527
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 528
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 528
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 543
NSA II GSK 349/25, 553
NSA II GSK 715/23, 553
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 137, 543
Nussbaum v. Hall, 406

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 693
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 622
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 563
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 563
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 554
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 558
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 563
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 644
One Church v. Brotherhood Mutual, 409
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 485
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 622

Opondo v Odebero, 632
OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 490
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 680
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 687

Pallansch v. Roberts County, 403
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 448
Paul Davies v Hazelle Jones, 484
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 415
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 625
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 426
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 397
Poti and Others v Jacobs and Others, 620
Prime Nature Villa case, 658
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 10, 639
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 630
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 458
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 581
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 535
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 426
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 425
Pung v. Isabella County, 397, 404
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 644

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 471
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 430

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 469, 487
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 456
Rabinowitz, 397
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 408
Ras Al Khaimah one-day judgment, 615
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 655
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 555
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 555
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 548
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 496
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 496
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 551
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 496
RE 922.144 (Tema 865), 422
Regal BA Limited v Jun Zhang, 481, 484
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 463
Reid v Omana North Ltd, 682
Remington Development v. ENMAX, 410
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 660
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 478
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 477
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 680
Robinson (Massachusetts Land Court), 407
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 680
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 470
Rol 15.141-2024 (Chile), 445
Rol 29.007-2025 (Chile), 445
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 480
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 471
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 409
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 508

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 399
S L M v H A C, 632
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 414
Salim v NLC, 625
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 645
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 646
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 549
Sarica and Dilaver v Turkey, 144, 593, 594
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 515
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 516
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 516
SCBA I. 73.795 (Argentina), 425
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 403
SCP 0228/2026-S3, 433
SCP 1096/2025-S3, 433
SCP 1307/2025-S2, 433
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 689
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 471

Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 471
Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 471
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 399
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 651
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 653
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 674
Sendai pharmacy case, 669
Sentencia 116-21-IN/25, 429
Sentencia 1532-25-EP/26, 430
Sentencia 92-22-IN/26, 429
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 672
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 671
Seremban High Court, 24 August 2026, 655
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 472, 486
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 398
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 461
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 479
Smallfield v Brown, 682
Smith v Eric S Bush, 689
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 555
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 555
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 565
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 558
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 558
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 565
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 458, 466
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 690
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 544
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 691
Standard Bank v Mabasa, 631
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 687
State v. Krismic Associates, Inc., 398
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 422
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 500
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 554
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 554
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 501
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 461
STS 1157/2025 (17 July 2025), 556
STS 161/2025 (30 January 2025), 566
STS 493/2025 (25 March 2025), 566
STS 646/2026 (27 May 2026), 556
STS 667/2026 (4 May 2026), 556
STS 813/2025 (24 June 2025), 545
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 498
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 546
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 498
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 641
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 402
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 667
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 589
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 589
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 577
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 589
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 578
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 578
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 578
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 588
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 577
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 578
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 586
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 650
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 123
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 668
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 669
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 674
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 666
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 673
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 672
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 670
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 671
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 666
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 666
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 666
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 670
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 673
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 661
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 661
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 659
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 659
Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 633

Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 521

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 576
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 680
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 631
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 544
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 544
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 653
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 605
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 680
TF v SF, 482
Tokyo District Court, 17 January 2025, 668
Tokyo District Court, 17 June 2026, 675
Tokyo High Court, 19 June 2025, 668
TOL v CMM, 632
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 683
Tonui v Chepngetich, 633
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 577
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 477
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 563
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 548
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 559
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 501
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 559
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 485
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 538
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 566
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 566
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 443
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 443
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 545
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 628
Tribunal des conflits No. C4366, 452
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 559
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 547
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 559
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 563
Trompell v Titus, 632
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 501
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 550
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 501
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 562
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 562
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 548
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 497
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 623, 625
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 581
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 465

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 483
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 584, 585
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 392, 691
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 404
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 680

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 683
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 684
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 512
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 491
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 397
VS RF 305-ES24-1910, 572
VS RF 305-ES24-23344, 572
VS RF 305-ES26-4150, 571
VS RF 307-ES25-13338, 571
VS RF 78-KG26-8-K3, 571
Vulcan Materials v. Mexico, 399

Wachman v Barne Estate Ltd, 536
Wagner v Wagner, 686
Wairima v Wairima, 633
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 684
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 444
Wang v Vanifatova, 687
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 426
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 477
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 680
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 409
Wheatley v Ramlal, 460
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 474
WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 621

WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 470
Wrotham Park, 485
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 553
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 553

Xakmok Kasek, 435
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 436

Yakye Axa, 435
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 612
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 611
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 9, 144, 149, 364, 594
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 596
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 596
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 402

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 471
Zardev Inc. v Dydzak, 397

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 529

Kaynak Dizini: Mevzuat

2026 tax reform outline (Japan), 668

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 610
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 512
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 473
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 440
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 362, 364, 366, 368, 440
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 361
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 361, 363, 365
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 361, 364, 367, 368
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 529
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 107, 528
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 99, 107, 528
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 531
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 532
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 676
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 362, 364, 367, 655, 656
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 533
Act on Land and Building Leases (Japan), 108, 674
Administrative Litigation Act (Taiwan), 667
Alienation Law (Latvia), 360, 364, 366, 368
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 474

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 650
Basic Agrarian Law (Indonesia), 111, 147, 150, 649, 650
Baugesetzbuch (Germany), 8, 121, 123, 125, 365, 368, 489
Bewertungsgesetz (Germany), 8, 110, 147, 540
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 658
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 485, 487
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 479
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 511

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 363
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 539
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 539
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 539
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 109, 110
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 516
Cadastre Law (Latvia), 516
Cayman Islands Bill of Rights, 456
Cayman Islands Constitution Order 2009, 456
Civil and Commercial Code (Thailand), 657, 659
Civil Code (Azerbaijan), 582, 584
Civil Code (Egypt), 598
Civil Code (Paraguay), 434
Civil Code of Lithuania, 517
Civil Code of Quebec (Quebec), 397
Coal Mining Subsidence Act 1991, 486, 487
Code de l'expropriation (France), 99, 107, 121, 123, 363, 365–367, 493
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 452
Código das Expropriações (Portugal), 123, 361, 363, 365, 368
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 427
COGEP (Ecuador), 368, 427
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 673
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 522
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 473
Constitucion (Mexico), 400
Constitucion Nacional (Paraguay), 433
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 431
Constitution of Armenia, 579
Constitution of Azerbaijan, 582
Constitution of Belgium, 506
Constitution of Cyprus, 521
Constitution of Ecuador, 427
Constitution of Georgia, 574
Constitution of Greece, 519
Constitution of Guyana, 440
Constitution of Luxembourg, 508
Constitution of Malta, 525
Constitution of Pakistan, 643
Constitution of South Africa, 619
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 656
Constitution of the Republic of Bulgaria, 531
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 124
Constitution of the Republic of Turkiye, 594
Constitution of Uruguay, 436
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 539
COOTAD (Ecuador), 427
Courts of Judicature Act (Malaysia), 652
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 473
Crown Forest Assets Act (NZ), 682

Código das Expropriações (Portugal), 498

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 361, 364
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 599
Decree No. 441/2013 (Czechia), 528
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 532
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 604
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 122, 599
Decreto 18-2026 (Guatemala), 416
Decreto 334/025 (Uruguay), 439
Decreto Ley 2.186 (Chile), 444
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 628
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 429
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 121, 367
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 437
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 659
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 535
DPR 327/2001 (Italy), 107, 360, 502
DS 135-2026-EF (Peru), 444
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 506, 507

EisbEG (Austria), 360, 365, 368
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 510
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 670
Estatuto Agrario (Paraguay), 368, 434
European Convention on Human Rights, 146, 456, 469
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 604
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 7, 363, 618
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 394
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 619
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 9, 121, 123, 149, 365, 367, 593, 594
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 657
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 656, 657
Expropriations Act (Ontario), 9, 99, 107, 365, 394
Expropriationslagen (Sweden), 8, 105, 107, 360, 492

Factories Act 1948 (India), 640
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 691
Federal Constitution (Brazil), 421
Federal Constitution (Malaysia), 653, 654
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 506
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 614
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 121, 125
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 456

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 579, 582
Government Lands Act (Malta), 361, 363, 365, 366, 368, 525
Grondwet (Suriname), 452
Grundgesetz (Germany), 540
Grundlov (Denmark), 360, 505
Grunnlova (Norway), 504

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 525

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 449
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 423
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 490, 492
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 524
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 458
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 147

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 540
Jianfang [2011] No. 77 (China), 124

KAHOS (Estonia), 361, 363, 367, 368

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 655
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 679
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 525
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 149, 643
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 652
Land Administration Law (China), 122
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 659
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 475, 476
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 473
Land Compensation Act (Korea), 365
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 475, 477
Land Expropriation Act (Japan), 122, 123, 363, 366, 368
Land Expropriation Act (Taiwan), 122, 124, 363, 366, 667
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 604
Land Reform (Scotland) Act 2003, 474
Land Reform (Scotland) Act 2025, 474
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 472
Land Title Act (British Columbia), 10, 395, 396
Land Use Act 1978 (Nigeria), 8, 151, 362, 620, 634
Land Valuation Act 2010 (Qld), 683
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 681
Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 107, 623
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 108, 535

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 108, 535
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 472
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 472
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 475
Law 10/1990 (Egypt), 121, 365, 367
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 524
Law 15/1962 (Cyprus), 361, 364–367
Law 2349/1999 (Georgia), 362, 367, 368
Law 237-FZ (Russia), 570
Law 244/2007 (Italy), 502
Law 255/2010 (Romania), 529
Law 2882/2001 (Greece), 360, 363, 366, 368, 519
Law 2923-IX (Ukraine), 363
Law 33/1994 (Romania), 529
Law 359/1992 (Italy), 502
Law 388 of 1997 (Colombia), 423
Law 4070/2012 (Greece), 519
Law 653/1977 (Greece), 520
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 151
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 626
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 626
Law 8/2022 (Qatar), 361, 363
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 626
Law 91-11 (Algeria), 368
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 362, 364, 366, 368
Law HO-185-N (Armenia), 362, 364, 366, 368
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 578
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 581
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 587
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 574, 577
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 582
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 600
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 602
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 600
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 603
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 600
Law No. 2923-IX (Ukraine), 110, 538
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 530
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 593
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 105, 107, 111, 112, 122, 602
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 604
Law No. 91-11 (Algeria), 122
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 509
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 610
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 517
Law on Land (Lithuania), 517
Law on Occupied Territories (Georgia), 576
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 514
Law on Valuation Activity (Armenia), 579
LBG (Austria), 360
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 108, 363, 468, 469, 535
Lei 1/21 (Angola), 627
Ley 17.091 (Argentina), 425
Ley 1715 (Bolivia), 362, 367, 432
Ley 19.355 (Uruguay), 437
Ley 19.924 (Uruguay), 437
Ley 19.996 (Uruguay), 437, 439
Ley 20.446 (Uruguay), 437
Ley 21.499 (Argentina), 99, 105, 107, 361, 364, 365, 424
Ley 23.928 (Argentina), 424
Ley 27.453 (Argentina), 425
Ley 3.958 (Uruguay), 362, 364, 366, 367, 437
Ley 3545 (Bolivia), 432
Ley 415 de 2023 (Panama), 416
Ley 468 de 2025 (Panama), 694
Ley 482 (Bolivia), 432
Ley 5389 (Paraguay), 434
Ley 5389/2015 (Paraguay), 362, 366, 368
Ley 7.012 (Uruguay), 438
Ley 7424 (Paraguay), 435
Ley 9.722 (Uruguay), 437, 438
Ley de Expropiacion (Mexico), 361, 400
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 121, 363, 365
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 414
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 497
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 431
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 136, 511
Limitation of Actions Act (Jamaica), 464
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 626
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 9, 394
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 360, 363, 365, 367, 508
LOOTUGS (Ecuador), 364, 366, 428
LOSNCP (Ecuador), 362, 364–366, 368, 427
Lunastuslaki (Finland), 8, 107, 111, 360, 504

Maharashtra Ready Reckoner (India), 639

National Land Code (Malaysia), 655
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 147, 668
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 457
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 479

Omgevingswet (Netherlands), 361, 495
Ordenanza 038-2021 (Loja), 429
Ordenanza 045-2022 (Loja), 429

Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 574

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 475
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 535
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 630
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 629
Property Law Act (NZ), 682
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 447
Public Works Act 1981 (NZ), 681, 682

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 603

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 640
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 475, 476
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 536, 537
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 497
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 121, 497
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 598
Real Property Limitations Act (Ontario), 396
Registered Land Act (Cayman Islands), 463
Registration of Titles Act (Jamaica), 464
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 431
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 362, 367, 368
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 629
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 124, 667
Restitution of Development Gains Act (Korea), 124
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 149, 640
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 447
Royal Decree 56/2025 (Oman), 609
Royal Decree 71/2023 (Oman), 144, 597
Royal Decree 79/2025 (Oman), 610

Satversme (Latvia), 516
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 610
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 458
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 515
Staatsgrundgesetz (Austria), 510
State Council Decree 590 (China), 367
State Council Decree No. 590 (China), 122, 124
State Lands Resumption Act (Guyana), 442
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 461

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 654
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 458
Toji Bosang Beop (Korea), 122, 123
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 473
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 145, 150
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 473
Treaty on the Functioning of the European Union, 535

Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 125

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 8, 100, 107, 124, 361, 366
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 136, 527

Vederlagslova (Norway), 361, 504
Virgin Islands Code, 459
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 360, 365, 506

Zakon o izvlaštenju (Croatia), 361, 363, 366–368
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 534
Zemelny Kodeks (Russia), 121, 364
Žemės įstatymas (Lithuania), 361, 364, 366, 368
ZUreP-3 (Slovenia), 363, 530

Dizin

A1P1, 469
Aboriginal title, 10, 395, 399
access, 444
acquisitive prescription, 433
adjustment, 24
adjustment grid, 445
administrative value, 628
admissibility of valuation evidence, 455
adverse possession, 396, 464, 472
agricultural lease, 605
Alberta, 399, 405, 410
Algeria, 122, 368, 604
alignment, 120
American Convention on Human Rights, 429, 442
amparo, 400
Angola, 627
Anguilla, 455
annual rental value, 447
appraisal award, 409
appraisal bias, 404, 691
appraisal clause, 410
appraisal rights, 461
appraiser independence, 691
approach to value, 134
Argentina, 99, 105, 361, 424, 450
arm's-length price, 408
Armenia, 362, 578, 581
Article 1 of Protocol 1, 574, 584, 593
assemblage, 445
assessed value, 135, 656, 668
assessors, 653
Australia, 678
Austria, 360, 510
auxiliary regression, 70
avaluo hipotecario, 694
Azerbaijan, 362, 582, 585

Bahamas, 457, 462
Barbados, 464
basis of value, 7, 16, 104, 124, 134
Belgium, 360, 506
Belize, 455
betterment, 99, 122, 360, 367, 428, 438, 499, 509, 513, 520, 522, 533, 537, 575, 655, 657
betterment levy, 605
Bolam, 406
Bolivia, 362, 431
bracket, 406
bracket (valuer negligence), 690
bracketing requirement, 18, 88
Brazil, 121, 367, 421, 422, 449
British Columbia, 10, 395, 399, 405
British Virgin Islands, 457
broker price opinion, 407
building-safety remediation, 479, 485
Bulgaria, 531
business personal property, 409

cadastral value, 359, 400, 416, 427, 435, 439, 448, 502, 515, 569, 581, 607
cadastre, 576
California, 403
Canada, 111, 392, 410
capitalization rate, 505, 535
catastro, 404
Cayman Islands, 460, 461
Chile, 444, 447, 448
China, 122, 367
co-ownership, 402
Colombia, 423
common property, 658
comparable sales, 404, 414, 445, 577, 641
comparable selection, 80, 639
compensable interest, 628
compensation, 422
compensation in kind, 530, 532, 604
compulsory acquisition, 455
compulsory purchase, 473, 475
compulsory purchase reform (Scotland), 473
concession perpetuelle, 626
condition, 68
condition score, 61, 68
conditional expectation, 15, 58, 78
  function (CEF), 58
conditioning set, 60
conferral, 359
confiscated property, 456
confiscatory, 443
confounder, 80
Connecticut, 403
consequential loss, 443, 607
conservation easement, 403
conveyance, 624
cost approach, 8, 416, 451, 621
cost to cure, 450, 470
Costa Rica, 414, 417
costs, 398
counterfactual, 98
Court of Cassation, 144, 520, 529, 593, 596, 598
Croatia, 361, 533
cross-lease, 682
cross-validation, 73
Cuba, 456
Cyprus, 361, 521
Czechia, 99, 107, 361, 528

data center, 403

date of value, 406
date-fixing, 359
deceit, 687
dedication of expropriated land, 658
deferment rate, 468, 487
delay in compensation, 629, 639, 642
Democratic Republic of the Congo, 151, 626
Denmark, 360, 505
depreciation, 416, 669
development delay, 410
development potential, 397, 642
device, 359
diminution in value, 613
direct physical loss, 410
directional pair, 16, 122
disclaimer, 405
discounted cash flow, 413
discretion, 105
disregard, 359
disturbance, 394, 441, 470, 583
disturbance allowance, 623
doctrine, 121, 146

easement, 429, 463
ECtHR, 144
Ecuador, 362, 427
Egypt, 9, 121, 146, 365, 598, 599
ejido, 399, 400, 402
eminent domain, 16, 98, 106, 120, 143, 358, 392, 393, 412, 420, 573, 590, 617
encroachment, 465
endogeneity, 15, 79
  measurement error, 79, 81
  omitted variables, 79
  selection, 79, 80
  self-selection, 80
  simultaneity, 79, 80
enfranchisement, 108, 467, 535
England and Wales, 108, 363, 468, 469, 477
equalization, 407
equitable distribution, 449
equity of redemption, 459
equivalent reinstatement, 523, 681
estimand, 16, 60
Estonia, 361, 512
Ethiopia, 629
European Convention on Human Rights, 574
European Court of Human Rights, 576, 593
expert evidence, 393, 414, 431, 437, 462, 529, 530, 532, 534, 575, 597, 598, 601, 607
expert valuer, 460
expropriation, 16, 98, 105, 106, 120, 143, 358, 392, 412, 420, 573, 590, 617, 637, 639, 642, 648, 655, 664, 667, 677
  de facto, 593
expropriation costs, 399
expropriation decree, 397
extincion de dominio, 407
extraordinary assumption, 401

fair market value, 135, 397, 413
fair value, 461
fee simple, 395
Finland, 8, 107, 360, 504
flooding, 398
Florida, 409
flowage easement, 398
forced sale, 448
forced-sale value, 689
foreclosure, 416, 459, 587, 601, 631, 644
foreign ownership, 610
foreseeable reliance, 405
forfeiture, 401
fractional interest, 674
France, 99, 107, 121, 363, 493
French Guiana, 452
full compensation, 495, 519

gazette, 123, 359, 591, 652, 655
Georgia, 362, 574, 577, 587
Germany, 8, 110, 121, 147, 365, 489, 542
going concern, 478
goodwill, 455
Greece, 360, 519
ground rent, 535
Guatemala, 413, 416
Guyana, 362, 440, 447, 449

hak guna bangunan, 148, 649
hak pakai, 651
hak pengelolaan, 649
head of compensation, 99, 144, 360, 394, 423
hedonic regression, 14
heirs property, 408
Helms-Burton, 456
highest and best use, 105, 393, 397, 491, 501, 505, 600, 640, 683
Hijri calendar, 610
hinge function, 26
hope value, 123, 468, 473, 492
Hungary, 125, 529
hurricane, 409

ICSID, 399
identification, 15, 87
  of causal parameters, 89
implicit price, 14
improvements, 421
income approach, 402, 403, 477
INDAABIN, 398
indefeasibility, 10, 395, 464
  fraud exception, 464
indexation, 424, 443

India, 9, 149, 639
Indiana, 407
indication of value, 134
indirect taking, 455
Indonesia, 111, 147, 649
industrial property, 399
informal settlements, 425
inherited land, 460
injurious affection, 99, 362, 368, 394, 441, 475, 524, 526, 584, 623, 653
instrument (legal), 16, 104, 147, 358
instrumental variables, 79, 81
insurable value, 135
insurance appraisal, 566, 634, 673
intangible property, 462
intangible value, 403
intended use, 689
intended user, 405, 692
inverse condemnation, 144, 397, 398, 536, 593, 594, 654
investment value, 134
Iraq, 607, 615
Ireland, 108, 535
Israel, 604, 606
Italy, 107, 360, 502

Jalisco, 404
Jamaica, 455, 458, 464
Japan, 108, 122, 147, 363, 668
Jordan, 598
jurisprudence (civil-law sense), 111, 146
jurisprudencia, 401
just compensation, 393, 397, 623
just satisfaction, 576
justiprecio, 362, 363, 414, 415, 431, 434, 443, 497

Kenya, 107, 623, 625
Korea, 122, 147, 365
Kuwait, 122, 599

Land Acquisition Tribunal, 623
land reform, 474
land value index, 623
land-use right, 367
larger parcel, 397, 491, 494, 666
latent variable, 14
latifundio, 435
Latvia, 360, 514
lease premium, 673
leasehold interest, 398
legal transplants, 146
  Dutch line, 147
  French line, 146
  German line, 147
lending appraisal, 479, 685, 689
Libya, 604
limitation period, 396, 464
linear projection, 61
liquidation value, 134
Lithuania, 361, 517
lost profits, 445
lotting, 474
lucro cesante, 423, 434
Luxembourg, 360, 508

Malaysia, 651
Malta, 361, 525
mandamus, 535
manifest mistake, 409
margin of error, 406, 480
market conditions adjustment, 89
market value, 8, 135, 359, 394, 400, 432, 434, 441, 457, 462, 489, 502, 511, 513, 522, 525, 527, 532, 533, 575, 579, 583, 600, 604, 619, 621, 627, 642, 652, 656, 667, 681, 689
marketability, 396, 401
marriage value, 468, 469
MARS, 24
Maryland, 410
mass appraisal, 515, 540, 570, 608
Massachusetts, 407
materielle Enteignung, 536
measure, 359
measure of damages, 675, 688
mediator, 80
mesne profits, 462, 652
Mexico, 111, 125, 361, 397, 399, 400, 403–407, 410
Michigan, 409
Minnesota, 403
minority discount, 481, 686
mitigation, 413
model conformity, 490
Moldova, 530
Montana, 404
Morocco, 148, 601, 609, 613
mortgagee sale, 405
mortgagee's duty on sale, 693
multicollinearity, 88
mutation, 641

Natural Gas Act, 398
negligence, 405
negotiating damages, 485
Netherlands, 361, 495, 551
New Brunswick, 399
New Jersey, 398
New South Wales, 100, 679
New York, 406, 408, 409
New Zealand, 681
Nigeria, 8, 151, 362, 620
nil compensation, 619
NITU, 398
nominee arrangement, 650

non-domestic rates, 479
non-retroactivity, 629
Northern Ireland, 475
Norway, 361, 504
notional capped rent, 468
Nuevo Leon, 404
nuisance expropriation, 456

obiter, 485
OHADA, 145
Ohio, 409
Oman, 144, 597, 609, 610
omitted variable bias, 15, 79
    direction of bias, 71
    not detectable from fit statistics, 71
one-way ratchet, 359
Ontario, 9, 99, 107, 365, 394, 397, 398, 405, 407
ontology, 104
Oregon, 404
origination appraisal, 405
outcome-dependent measurement error, 81

Pacifica dataset, 17, 60, 72, 81, 90
paired sales, 71
Pakistan, 9, 125, 149, 642
Panama, 415, 416, 418
Paraguay, 362, 433
parameter, 87
partial taking, 99, 367, 397, 398, 428, 431, 435, 490, 500, 507, 509, 510, 513, 515, 518, 520, 522, 526, 532, 534, 580, 584, 657
partition, 407, 461
partnership interest, 407
perito registration, 406
peritos, 448
Peru, 443, 447
Poland, 8, 100, 107, 124, 361, 527, 552
Portugal, 123, 361, 498
possession date, 399
possessory interest, 421
power of sale, 458
precatorio, 422
predial, 403
prediction interval, 60
preliminary notification, 639
premio de afeccion, 497
premise of value, 134
PREPA, 462
prescription, 9, 402, 435, 598, 626
    acquisitive, 598
prior compensation, 604, 626
priority of interests, 622
Privy Council, 455
professional liability, 551, 552, 554, 587, 610, 660
profits interest, 408
project influence, 666, 680
property rights, 104
property tax, 540
proportionality, 403
public domain, 440
Puerto Rico, 456, 462
purchaser's lien, 409
purpose of valuation, 16, 104

Qatar, 105, 122, 361, 602, 603
QTIP, 407
quasi-partnership, 483
Quebec, 9, 394, 397

R-1, 697
R-10, 698
R-11, 698
R-12, 698
R-13, 698
R-14, 698
R-15, 699
R-16, 699
R-17, 699
R-18, 699
R-19, 699
R-2, 697
R-20, 699
R-21, 699
R-22, 699
R-23, 699
R-3, 698
R-4, 698
R-5, 698
R-6, 698
R-7, 698
R-8, 698
R-9, 698
rails-to-trails, 398
rank deficiency, 88, 90
rate, 24
rating, 476, 477, 630
rating revaluation, 478
rating valuation, 681
ratio, 464
read down, 456
real value, 595
reasonably probable future use, 471, 498, 606, 680
reception, 146
rectification of the register, 463
reference (land-acquisition), 643
refinance, 404
registration, 600
registry protection, 401
regressor, 16, 69, 79
reliance, 689
remodel, 69
rental valuation, 673

replacement cost, 134, 410
replacement housing, 605
replacement value, 527
res judicata, 426
Residual Constraint Approach, 61
restoration price, 583
restrictive covenant, 484
retrospective valuation, 651
reversion, 431
review appraisal, 403
RICS, 460
right of first refusal, 486
right of occupancy, 151, 362, 620, 622
Right-of-Way, 105
rights in rem, 584
rights of light, 485
Romania, 529
Russia, 121, 364, 569

SAAMCO cap, 690
Saint Kitts and Nevis, 458
sale and rent back, 480
sale evidence, 403
sales comparison, 667
sales comparison grid, 59, 70
sana critica, 444
Saskatchewan, 407
Saudi Arabia, 608, 610
scheduled monument, 474
scheme, 16, 120
  boundary, 98, 100
scheme disregard, 16, 98, 121, 365, 394, 424, 428, 435, 438, 441, 471, 493, 494, 496, 499, 501, 507, 509, 513, 515, 519, 528, 530, 531, 533, 575, 580, 583, 605, 653, 679, 681
scheme of the taking, 398
Scotland, 473
secant rate, 25
section 238, 461
secured lending, 459
self-regulatory organization, 569
set-off, 99, 123, 360, 367, 428, 438, 575
severance, 99, 123, 362, 441, 455, 475, 495, 500, 503, 509, 510, 520, 523, 526, 580, 584, 595, 623, 653, 666
short-form merger, 461
site value, 683
Slovakia, 361, 531
Slovenia, 363, 530
social housing, 399
South Africa, 7, 147, 363, 618
South Dakota, 403
sovereign immunity, 456
Spain, 121, 363, 497, 545, 566
special value, 605
special-affection value, 365, 424, 441, 510, 528
special-purpose property, 404
specific performance, 408
stamp duty, 457, 640
statutory purchase right, 108
statutory redemption, 459
statutory tax sale, 457
statutory valuation formula, 468, 535
stigma, 484, 538, 675, 687
strata title, 461
structural error, 79
subsidence, 486
sunk cost, 413
sunlight, 674
Suriname, 452
surplus proceeds, 397
Sweden, 8, 105, 360, 491, 506
Switzerland, 536, 537

Taiwan, 122, 147, 363, 667, 675
tax foreclosure, 404
tax sale, 397, 457
tax valuation, 668
temporary seizure, 597, 600
terminology divergence, 16
  calendar eras, 125
  directional pair, 122
  institution names, 125
  missing equivalent, 120
  same word, different referent, 124
Thailand, 362, 655
Theil's formula, 15, 70, 73
title validity, 112
trademark, 462
transfer tax, 416
trespass, 622
Trinidad and Tobago, 460
Tunisia, 603
Türkiye, 121
Turkiye, 9, 144, 364, 593, 595, 608

Ukraine, 109, 358, 538
unexhausted improvements, 8, 151, 362, 620, 621
unidades indexadas, 439
unidades reajustables, 438
unified use, 397
Uniform Relocation Act, 456
unimproved value, 683
unit entitlement, 461
unit title, 687
United Arab Emirates, 596, 611
United States, 392
United States Virgin Islands, 459
Uruguay, 362, 436
use value, 135, 451
use-restriction, 359
USPAP, 89

usufruct, 510, 527

vacant possession, 654
valor catastral, 404
valor objetivo, 424
valuation approach, 8, 124
valuation date, 9, 99, 125, 144, 148, 363, 407, 413, 424, 428, 438, 441, 476, 493, 497, 498, 509, 511, 513, 515, 518, 519, 522, 525, 527, 530, 532, 533, 543, 569, 575, 579, 583, 593, 594, 598, 600–602, 604, 611, 613, 625–627, 629, 639, 641, 651, 652, 656, 672
value contribution, 24
value effect, 98, 122
  depreciation, 99
  enhancement, 98
value to the owner, 394
valuer accreditation, 610
valuer negligence, 690
variable graph, 26
Verkehrswert, 136
Virginia, 398

war-damage compensation, 109
wartime compensation, 538
wartość odtworzeniowa, 136
Washington, 406
wildfire, 410
Wyoming, 406