

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME
YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ:
EVKA 3 BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Cevriye SAVAŞIR

Aralık, 2013

İZMİR

**TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME
YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ:
EVKA 3 BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

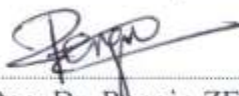
**Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Bilgisi Programı**

Cevriye SAVAŞIR

**Aralık, 2013
İZMİR**

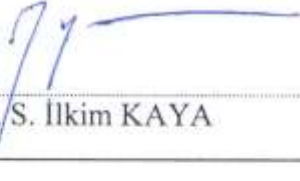
YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

CEVRIYE SAVAŞIR, tarafından DOÇ. DR. RENGİN ZENGEL yönetiminde hazırlanan “TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ: EVKA 3 BÖLGESİ ÖRNEĞİ” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



Doç. Dr. Rengin ZENGEL

Yönetici



Doç. Dr. S. İlkin KAYA

Jüri Üyesi



Prof. Dr. Hülya KOÇ

Jüri Üyesi



Prof. Dr. Ayşe OKUR
Müdür
Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Bu çalışmamın gerçekleşmesinde pozitif enerjisiyle beni motive eden ve tezin ilerleyen aşamalarında fikirleriyle destekleyen tez danışmanım sayın Doç. Dr. Rengin ZENGEL'e teşekkürü bir borç bilirim.

2005 yılında tanıştığım, önce patronum, sonra çalışma arkadaşım, yoldaşım, dostum ve sonunda şirket ortağım olan ve babam kadar sevdiğim; gayrimenkul değerlendirme konusunda bildiği tüm bilgileri, benimle karşılıksız şekilde paylaşan, bu tezin hazırlanmasında ve yazılmasında maddi ve manevi desteğini hep yüreğimde hissettiğim Değerleme Uzmanı – Mimar Ömer Sami ÖZBAĞ'a sonsuz teşekkürler ederim.

Bütün hayatım boyunca olduğu gibi, bu tez çalışma süreci içerisinde de bana her zaman destekte bulunan canım annem Raziye SAVAŞAL'a ve canım babam Nafiz SAVAŞAL'a;

Hayatımdaki yerleri, en az anneminki kadar olan ablalarım Yüksek Fizikçi Gülçin SAVAŞAL ÖGE ile Yüksek Tarihçi Gülten SAVRAN'a;

Tezin gelişim sürecini dikkatle takip eden, ufkumu açıp yol gösteren, çalışmamın bitmesini en az benim kadar istediğini bildiğim sevgili eşim Yard. Doç Dr. Kutluğ SAVAŞIR'a;

Son olarak da beni hayata bağlayan, ömrüm boyunca nefesini duymak, varlığını hissetmek istediğim, yaşam kaynağım, biricik oğlum Deniz SAVAŞIR'a sonsuz teşekkür ederim.

Mimar Cevriye SAVAŞIR

TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ: EVKA 3 BÖLGESİ ÖRNEĞİ

ÖZ

Taşınmaz mallar; “Endüstriyel taşınmaz mal”, “Ticari taşınmaz mal”, “Tarımsal taşınmaz mal”, “Özel amaçlı taşınmaz mal” ve “Konut amaçlı taşınmaz mal” olmak üzere beş grupta toplanmaktadır. Bu çalışmada, ‘Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)’na göre “konut amaçlı taşınmaz mal” sınıfında yer alan taşınmaz malların değerlendirilmesi konusu, farklı değerlendirme yöntemlerinin sonucu elde edilen değerler ve değerlerdeki değişimin nedenlerinin incelenmesi amaçlanmaktadır.

Öncelikle, konuyla ilgili literatür çalışması yapılarak, değerlendirme konusuyla ilintili bir çok tanım kapsamlı olarak aktarılmaktadır. Ardından genel olarak değerlemede kullanılan yöntemlerden bahsedilmekte ve bu yöntemler sonunda elde edilen değerlerin birbiri ile karşılaştırılmasına yer verilmektedir.

Konuyla ilgili genel bilgi aktarımından sonra, yazar tarafından yapılan alan çalışmasına yer verilmektedir. Konunun daha net algılanması açısından, taşınmaz malların değer tespiti konusunda Bornova Evka 3 Bölgesi’ndeki konutlar seçilmiştir. Bu bölgedeki konutların ipoteye uygun rayiç bedellerinin birbirlerinden oldukça farklı olması nedeniyle, 2004-2013 yılları arasında bizzat yazar ve bağlı bulunduğu firmadaki diğer taşınmaz mal değerlendirme uzmanları tarafından düzenlenen çok sayıdaki rapora göre, bölgedeki rayiç bedel farkına neden olan etmenlerin neler olduğu araştırılmış ve hedonik fiyat analizine göre bu etmenlerin konut değerleri üzerindeki etkileri belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul değerlendirme, taşınmaz mal değerlendirme yöntemleri, Evka-3, hedonik fiyat analizi.

THE ANALYSIS OF PROPERTY VALUATION METHODS: THE EVKA 3 REGION

ABSTRACT

“Real estates” can be classified under five groups of; “Industrial real estate”, “Commercial real estate”, “Agricultural real estate”, “Special real estate” ve “Residential real estate”. This study aims to study; the topic of “Residential real estate” according to ‘International valuation standards (IVS), resulting values for various valuation methods and the reasons for variations in resulting values.

First of all, literature study have been undertaken so that various related definitions regarding valuations could be comprehensively told. Later, general methods used in valuation have been mentioned and comparison the resulting values of these methods have been compared with each other.

After general information, field study by the author have been given. For better perception of the topic, residences in Bornova Evka 3 region are selected for real estate valuation. There is a huge gap between the current market values for mortgage of the residences in this region. Between the years 2004 to 2013 many reports were drawn up by the author and other real estate valuation experts in her affiliated firm using differing valuation methods. According to these reports, the factors regarding the difference between the current market values is researched. In addition, hedonic price analysis of these factors and their effects on residences have been examined accordingly.

Keywords : Real estate valuation, real estate appraisal, real estate valuation methods, Evka-3, hedonic price analysis.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ	iv
ABSTRACT.....	v
ŞEKİLLER LİSTESİ	xi
TABLolar LİSTESİ.....	xiii

BÖLÜM BİR – GİRİŞ 1

1.1 Problemin Tanımı	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	4
1.3 Çalışmanın Amacı	6
1.4 Çalışmanın Yöntemi.....	7

BÖLÜM İKİ – TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMEYLE İLGİLİ KAVRAMLAR VE TANIMLAR 8

2.1 Mal.....	8
2.1.1 Taşınabilir Mal (Menkul Kıymet)	9
2.1.2 Taşınmaz Mal (Gayrimenkul).....	9
2.1.2.1 Arazi.....	11
2.1.2.2 Arsa	12
2.1.2.3 Konut.....	13
2.1.2.4 Endüstriyel Taşınmaz Mal	13
2.1.2.5 Ticari Taşınmaz Mal	13
2.1.2.6 Tarımsal Taşınmaz Mal	14
2.1.2.7 Özel Amaçlı Taşınmaz Mal	14
2.2 Değer	14
2.2.1 Değer İle İlişkili Kavramlar.....	16

2.2.1.1 Fiyat	16
2.2.1.2 Maliyet	18
2.2.1.3 Pazar.....	19
2.2.2 Farklı Anlamlara Gelen Değer Tanımları.....	19
2.2.2.1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme Kavramı (Pazar Değeri)	20
2.2.2.2 Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Kavramları	21
2.2.2.2.1 Uluslararası Değerleme Standartları UDES-2'deki kavramlar	21
2.2.2.2.2 Uluslararası Değerleme Uygulaması-1'deki Kavramlar	26
2.2.2.2.3 Literatürde Geçen Diğer Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Kavramları.....	27
2.3 Değerleme	30
2.4 Taşınmaz Mal Değerlemesi.....	32
2.4.1 Taşınmaz Mal Değerlemesinin Amacı	34
2.4.2 Taşınmaz Mal Değerlemesinin Önemi	34
2.4.3 Taşınmaz Mal Değerleme Süreci.....	34
2.4.4 Taşınmaz Mal Değerleme Sürecini Etkileyen Unsurlar	36
2.4.5 Taşınmaz Mal Değerlemesi Yapılmasını Gerektiren Durumlar	37
2.4.6 Taşınmaz Malın Değerini Etkileyen Faktörler	38
2.4.6.1 İçsel Faktörler	38
2.4.6.1.1 Fiziksel Koşullar	38
2.4.6.1.2 Fayda	39
2.4.6.1.3 Kıtlık.....	39
2.4.6.1.4 İstek	40
2.4.6.1.5 Satın Alma Gücü	40
2.4.6.1.6 Devredilebilirlik	40
2.4.6.2 Dışsal Faktörler	41
2.4.6.2.1 Sosyal Faktörler.....	41
2.4.6.2.2 Ekonomik Faktörler	41
2.4.6.2.3 Yasal Faktörler	42
2.4.6.2.4 Çevresel Faktörler	43
2.4.7 Taşınmaz Mal Değerinin Temelini Oluşturan İlkeler	44
2.4.7.1 Beklenti ilkesi	45

2.4.7.2 İkame ilkesi.....	45
2.4.7.3 Değişim ilkesi	46
2.4.7.4 Rekabet ilkesi.....	46
2.4.7.5 Denge ilkesi	47
2.4.7.6 Artan ve azalan getiriler ilkesi	47
2.4.7.7 Katkı ilkesi	48
2.4.7.8 Artık verimlilik ilkesi.....	48
2.4.7.9 Uygunluk ilkesi.....	48
2.4.7.10 Arz ve talep ilkesi	49
2.4.7.11 En Verimli ve En İyi Kullanım ilkesi	49
2.4.7.12 Kullanım yoğunluğu ilkesi.....	50
2.4.8 Taşınmaz Mal Değerine İlişkin Varsayımlar.....	50
2.4.8.1 Yönetmel ve Sosyo-ekonomik Varsayımlar.....	51
2.4.8.2 Kentsel Bölgelere İlişkin Varsayımlar.....	52
2.4.8.3 Taşınmaz Konum ve Niteliklerine İlişkin Varsayımlar	53
2.5 Taşınmaz Mal Değerleme Uzmanı.....	54
2.6 Taşınmaz Mal Değerleme (Ekspertiz) Raporu.....	57

BÖLÜM ÜÇ – TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 62

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	63
3.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımının Olumlu ve Olumsuz Yönleri.....	65
3.1.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımının Aşamaları.....	66
3.1.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında Düzeltme Yöntemleri.....	67
3.1.3.1 Nicel – (Kantitatif) Yöntemler	67
3.1.3.1.1 Veri Analizi	67
3.1.3.1.2 İstatistikî Analiz	68
3.1.3.1.3 Grafik Analizi.....	68
3.1.3.1.4 Trend Analizi.....	68
3.1.3.1.5 Kira Farklarının Kapitalizasyonu	68
3.1.3.1.6 Maliyet Analizi.....	68
3.1.3.2 Nitel – (Kalitatif) Yöntemler	69

3.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında Uzlaşma.....	70
3.1.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Yönelik Hesaplama Yöntemleri.....	71
3.2 Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yaklaşımı	75
3.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Olumlu ve Olumsuz Yönleri	77
3.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Aşamaları.....	77
3.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yönelik Hesaplama Yöntemleri.....	78
3.2.3.1 Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	79
3.2.3.2 Brüt Gelir Çarpanı Yöntemi.....	80
3.2.3.3 İndirgenmiş Nakit Akımları (Net Gelirler) Yöntemi	81
3.3 Maliyet Yaklaşımı	84
3.3.1 Maliyet Yaklaşımının Olumlu ve Olumsuz Yönleri.....	86
3.3.2 Maliyet Yaklaşımının Aşamaları	86
3.3.3 Maliyet Yaklaşımına Yönelik Hesaplama Yöntemi	87
3.3.3.1 Arsa Değerinin Hesaplanması.....	88
3.3.3.2 Yapının Direkt (Doğrudan) Maliyetlerinin Hesaplanması	88
3.3.3.2.1 Yapı Yaklaşık Maliyet Yöntemi	89
3.3.3.2.2 Metraj Maliyeti Yöntemi.....	89
3.3.3.2.3 Yapı Ortalama Maliyeti Kestirim Yöntemi.....	89
3.3.3.2.4 Kesin Maliyet Yöntemi	90
3.3.3.3 Yapının Endirekt (Dolaylı) Maliyetlerinin Hesaplanması	90
3.3.3.4 Yapının İnşa Tarihinden Değerleme Gününe Kadar Olan Yıpranma (Amortisman) Değerinin Hesaplanması	91
3.3.3.4.1 Fiziksel yıpranma	95
3.3.3.4.2 Fonksiyonel (işlevsel) yıpranma	95
3.3.3.4.3 Çevresel yıpranma.....	96
3.3.3.5 Yapının Nitelik ve Özelliklerine Göre Değerine Yapılacak Ekleme veya İndirim (Şerefiye) Değeri	96

BÖLÜM DÖRT – HEDONİK FİYAT ANALİZİ YÖNTEMİNDE KONUTLARIN DEĞERİNİ DEĞİŞTİREN ETMENLERİN EVKA 3 BÖLGESİ'NDE BULUNAN KONUTLAR BAZINDA İNCELENMESİ 98

4.1 Evka 3 Bölgesi'nin Gelişim Süreci	98
4.2 Hedonik Fiyat Analizi	105
4.3 Konut Değerinin Belirlenmesinde Etkisi Olan Etmenler	107
4.4 Taşınmaz Mal Değerleme Raporunda İstenen Bilgiler	132
4.4.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri.....	136
4.4.2 Ana Gayrimenkulün Özellikleri	137
4.4.3 Bağımsız Bölümün Özellikleri	139
4.4.4 Gayrimenkulün Çap, Ruhsat, İskan, Onaylı Proje ve Takyidat Bilgileri	141
4.5 Evka 3 Bölgesi'ndeki Konutların Değerindeki Değişimin Analizi.....	143
4.5.1 Takyidat Durumu.....	143
4.5.2 Değerleme Tarihi	147
4.5.3 Manzara	152
4.5.4 Katı-Konumu	156
4.5.5 Binanın Yaşı	163
4.5.6 Konutun Brüt Kullanım Alanı	169
4.5.7 Malzeme ve İşçilik Kalitesi	173
4.5.8 Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk.....	180
4.5.9 Otopark, Yüzme Havuzu ve Güvenlik.....	186
4.5.10 Onaylı Projesine Uygunluk.....	189
4.5.11 Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu	195

BÖLÜM BEŞ – SONUÇ 201

KAYNAKLAR 211

EKLER..... 220

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 İzmir’de belediye tarafından yapılan toplu konut alanları	2
Şekil 1.2 İzmir haritasında Bornova ve Bornova haritasında Evka 3 Bölgesi’nin yeri..	3
Şekil 1.3 Evka 3 Bölgesi	4
Şekil 2.1 Arz ve talep edenlerin sayısındaki değişimin fiyata etkisi	17
Şekil 3.1 İmar durumuna göre yapının taban alanını bulma yöntemi	73
Şekil 3.2 Taşınmaz değerinin zaman içindeki değişimi (amortisman)	92
Şekil 4.1 Evka 3 Toplu Konutları’nın yapım sürecinden bir görünüş	100
Şekil 4.2 Evka 3 Bölgesi’ne ait imar paftalarının birleştirilmesiyle elde edilen harita	101
Şekil 4.3 Evka 3 Bölgesi’ndeki konut değerlerinin bölgelere göre değişimi.....	104
Şekil 4.4 Bitişik nizamdaki konut örnekleri.....	119
Şekil 4.5 Ayrık nizamdaki konut örnekleri	119
Şekil 4.6 Ayrık nizamdaki bahçeli villa örnekleri	120
Şekil 4.7 Taşınmaz mal değerlendirme raporunda istenen bilgilerin ana başlıkları	133
Şekil 4.8 Evka 3 Bölgesi’ndeki konut değerine birincil derecede etki eden etmenler	143
Şekil 4.9 Karşılaştırma-1’deki konutların haritadaki yeri.....	148
Şekil 4.10 Karşılaştırma-2’deki konutların haritadaki yeri.....	149
Şekil 4.11 Karşılaştırma-3’teki konutların haritadaki yeri.....	151
Şekil 4.12 Karşılaştırma-1’deki konutların haritadaki yeri.....	153
Şekil 4.13 Üçüncü kattaki konutun sahip olduğu doğa manzarası	153
Şekil 4.14 Karşılaştırma-2’deki konutların haritadaki yeri.....	154
Şekil 4.15 Sekizinci kattaki konutun sahip olduğu şehir manzarası	155
Şekil 4.16 Karşılaştırma-1’deki konutların haritadaki yeri.....	157
Şekil 4.17 Zemin kattaki konut ve birinci kattaki konutun görünüşleri.....	158
Şekil 4.18 Çatı katındaki konutun görünüşü ve sahip olduğu manzara	159
Şekil 4.19 Karşılaştırma-2’deki konutların haritadaki yeri.....	159
Şekil 4.20 Karşılaştırma-2’deki konutların haritadaki yeri.....	160
Şekil 4.21 1. Taşınmazın konumu ve zemin kattan dışarının görünüşü.....	161
Şekil 4.22 2. Taşınmazın sıkışık arka sokaktan ve daha ferah ön sokaktan görünüşü .	161
Şekil 4.23 3. Taşınmazın arka cepheden görünüşü ve zemin kattaki bahçe	162
Şekil 4.24 3. Taşınmazın ön sokaktan görünüşü ve evden sokağın görünüşü	162

Şekil 4.25 Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar için kabul edilen yıla bağlı amortisman oranları.....	165
Şekil 4.26 Karşılaştırma-1'deki konutun haritadaki yeri	166
Şekil 4.27 Binanın yaşının değere etkisinin irdelendiği konut örneği	166
Şekil 4.28 Karşılaştırma-2'deki konutun haritadaki yeri	168
Şekil 4.29 Binanın yaşının değere etkisinin irdelendiği konut örneği	168
Şekil 4.30 Karşılaştırma-1'deki konutun haritadaki yeri	171
Şekil 4.31 Malzeme ve işçilik kalitesi kötü düzeyde bir konut örneği	173
Şekil 4.32 Malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeyde bir konut örneği	174
Şekil 4.33 Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde bir konut örneği	174
Şekil 4.34 Malzeme ve işçilik kalitesi lüks düzeyde bir konut örneği.....	174
Şekil 4.35 Malzeme ve işçilik kalitesi kötü ve orta düzeyde olan konutlar	175
Şekil 4.36 Malzeme ve işçilik kalitesi orta ve iyi düzeyde olan konutlar.....	177
Şekil 4.37 Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde ve lüks olan konutlar	179
Şekil 4.38 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutlar	182
Şekil 4.39 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutlar	185
Şekil 4.40 Otoparkı, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi olan ve olmayan birbirine yakın konutlar.....	188
Şekil 4.41 Onaylı projeye uygun ve aykırı olan konutlar	192
Şekil 4.42 Onaylı projeye aykırı olarak fonksiyonel değişiklik yapılmış konut örneği..	192
Şekil 4.43 Onaylı projesine uygun olan konut	193
Şekil 4.44 Onaylı projesine uygun olan konut	193
Şekil 4.45 Düşük gelir grubunun tercih ettiği bölgedeki konut örneği	196
Şekil 4.46 Orta gelir grubunun tercih ettiği bölgedeki konut örneği	196
Şekil 4.47 Orta ve yüksek gelir grubunun tercih ettiği bölgelerdeki konutlar	198
Şekil 4.48 Orta gelir grubuna ve yüksek gelir grubuna hitap eden konut örnekleri.	199
Şekil 5.1 Birincil derecede öncelikli etmenlerin Evka-3 Bölgesi'ndeki konut değerine etkisi	209

TABLÖLER LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 2.1 Taşınmaz mal değerlendirme süreci.....	36
Tablo 3.1 Emsal karşılaştırma yöntemi – Nitel düzeltme unsurları	69
Tablo 3.2 Değer hesabında kullanılan bileşenler	72
Tablo 3.3 Emsal karşılaştırma yönteminin akış çizelgesi	74
Tablo 3.4 Gelir İndirgeme yaklaşımına ait akış çizelgesi	83
Tablo 3.5 Yıpranma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel	94
Tablo 3.6 Maliyet yaklaşımı akış çizelgesi	97
Tablo 4.1 Konut değerine etki eden faktörler	110
Tablo 4.2 Değerlemede birincil derecede önemli kriterler	144
Tablo 4.3 Değerleme tarihi etmeninin aynı konutun değerine etkisi	149
Tablo 4.4 Değerleme tarihi etmeninin farklı konutların değerine etkisi	150
Tablo 4.5 Değerleme tarihi etmeninin aynı konutun değerine etkisi	151
Tablo 4.6 Manzara etmeninin konut değerine etkisi	154
Tablo 4.7 Manzara etmeninin konut değerine etkisi	155
Tablo 4.8 Katı-konumu etmeninin konut değerine etkisi	158
Tablo 4.9 Katı-konumu etmeninin konut değerine etkisi	163
Tablo 4.10 Ekspertizi istenen 1. konutun değerinin belirlenmesinde ana gayrimenkulün yaşının etkisi.....	167
Tablo 4.11 Ekspertizi istenen 2. konutun değerinin belirlenmesinde ana gayrimenkulün yaşının etkisi.....	169
Tablo 4.12 Brüt alanı farklı emsal konutlar yardımıyla ekspertizi istenen konutun değerinin belirlenmesi	172
Tablo 4.13 Malzeme ve işçilik kalitesi kötü ve orta düzeydeki konutların değerindeki değişim	176
Tablo 4.14 Malzeme ve işçilik kalitesi orta ve iyi düzeydeki konutların değerindeki değişim	178
Tablo 4.15 Malzeme ve işçilik kalitesi iyi ve lüks düzeydeki konutların değerindeki değişim	180
Tablo 4.16 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutların değerindeki değişim.....	183

Tablo 4.17 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutların değerindeki değişim	186
Tablo 4.18 Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi kriterinin değere etkisi .	189
Tablo 4.19 Onaylı projeye uygunluk kriterinin değere etkisi	194
Tablo 4.20 Düşük ve orta gelir grubuna hitap eden konutlardaki değer değişimi	197
Tablo 4.21 Orta ve yüksek gelir grubuna hitap eden konutlardaki değer değişimi	200
Tablo 5.1 Evka-3 Bölgesi'nde konut değerlemede birincil derecede önemli etmenler	203
Tablo 5.2 Birincil derecede öncelikli etmenlerin Evka-3 Bölgesi'ndeki konut değerine etkisi	209

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

1.1 Problemin Tanımı

İlk insanın yeryüzünde yaşamaya başladığı andan itibaren, insanların beslenme kadar önemli bir diğer ihtiyacı barınma ihtiyacı olmuştur. Bilim adamlarının yaptığı öngörülere göre ilk insanlar mağaralarda yaşamıştır. Mağaralarda başladığı varsayılan barınma eylemi, yüzyıllar içinde gelişen ihtiyaçlara göre değişime uğrayarak hayvan postundan yapılan çadırlar; kerpiç, tuğla ve taşın üst üste konulmasıyla elde edilen yığma yapılar, ahşabın işlenmesiyle elde edilen ahşap karkas yapılar ve son yüzyıl içindeki büyük atılımlar sonucu betonun ve çeliğin yapı malzemesi olarak kullanılması ile yüksekliği 800 metreyi geçen dev gökdelenlere kadar geliştirilmiştir.

Tarihsel süreç içinde yapı malzeme ve teknolojisindeki gelişimlerin yanı sıra, toplumu oluşturan kişilerin sosyo-ekonomik durumlarındaki değişikliklerin, kişilerin yaşadığı konutların tipolojisine de etki ettiği gözlenmiştir. Orta gelir grubundaki halk, kerpiç evlerde otururken; üst gelir grubu ve toplumun yöneticileri daha sağlam taş evlerde, köşklerde, saraylarda, şatolarda yaşamlarını sürdürmüşlerdir. Tarihsel süreç içinde hemen hemen hiç değişmeden devam eden bu durum günümüz Türkiye'sinde de çok net bir şekilde gözlenmektedir. Alt gelir grubundaki halk birkaç katlı genellikle yığma kargir veya ahşap karkas konutlarda otururken, orta gelir grubuna dâhil olan halk genellikle apartman dairelerinde yaşamaktadır. Üst gelir grubunu oluşturan kişiler ise ya müstakil villa tarzı konutlarda ya da deniz manzaralı apartmanlarda yaşamlarını sürdürmektedirler.

18. Yüzyıl'daki Sanayi Devrimi'nin bir sonucu olarak tüm dünyada köylerden kentlere hızlı bir nüfus göçü yaşanmış ve bir sanayi kenti olan İzmir'de bundan etkilenmiştir. Özellikle 20. Yüzyıl'ın ikinci yarısında bu göç hareketi artmış ve kentteki konutlarda arz-talep dengesi bozulmuştur. Bu bozulmanın sonucu olarak İzmir'in çevre mahallelerinde gecekondu yapımı hızlanmıştır.

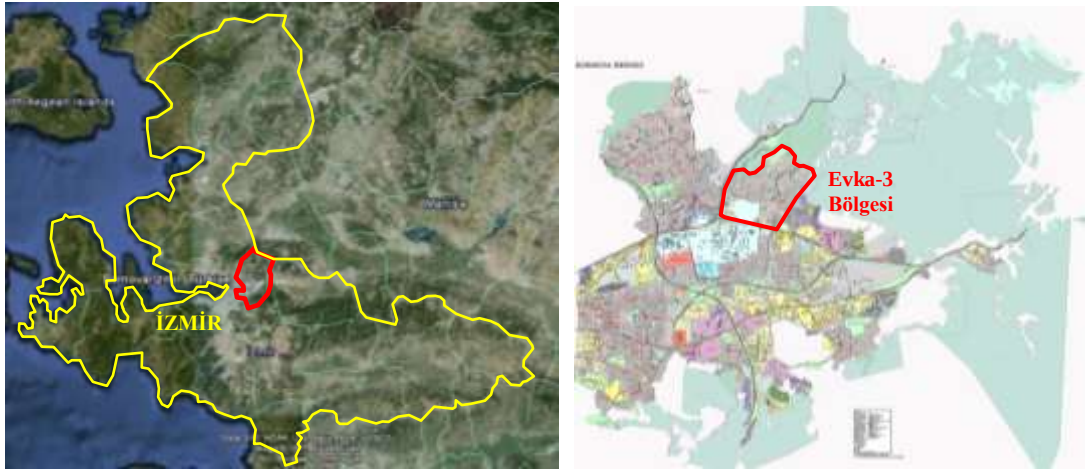
1980’li yıllara gelindiğinde tüm Türkiye’deki konut açığını azaltmak ve gecekondulaşmayı önlemek için hükümet tarafından konut kooperatifçiliği özendirilmiş, halka düşük faizli krediler verilmiştir. Ayrıca yerel yönetimler gecekondulaşmayı önlemek için düşük ve sabit gelirli halka yönelik toplu konut üretimi yapmaya başlamıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin öncülüğünde 1980’lerin sonlarında ilk etapta Evka-1, Evka-2, Evka-3 ve Egekent adları altında toplu konut uygulamaları yapılmış olup, daha sonraki yıllarda Evka-4, Evka-5, Evka-6 ve Evka-7 olmak üzere toplam sekiz bölgede toplu konut projeleri hayat bulmuştur (Şekil 1.1). İzmir İli, Bornova İlçesi sınırları içinde, Erzene Mahallesi’ndeki alt ve orta gelir grubuna yönelik hazırlanan ilk toplu konut inşaatları, halk arasında Evka-3 olarak adlandırılan bölgede, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yukarıdaki nedenlerden dolayı yapılmıştır.



Şekil 1.1 İzmir’de belediye tarafından yapılan toplu konut alanları.

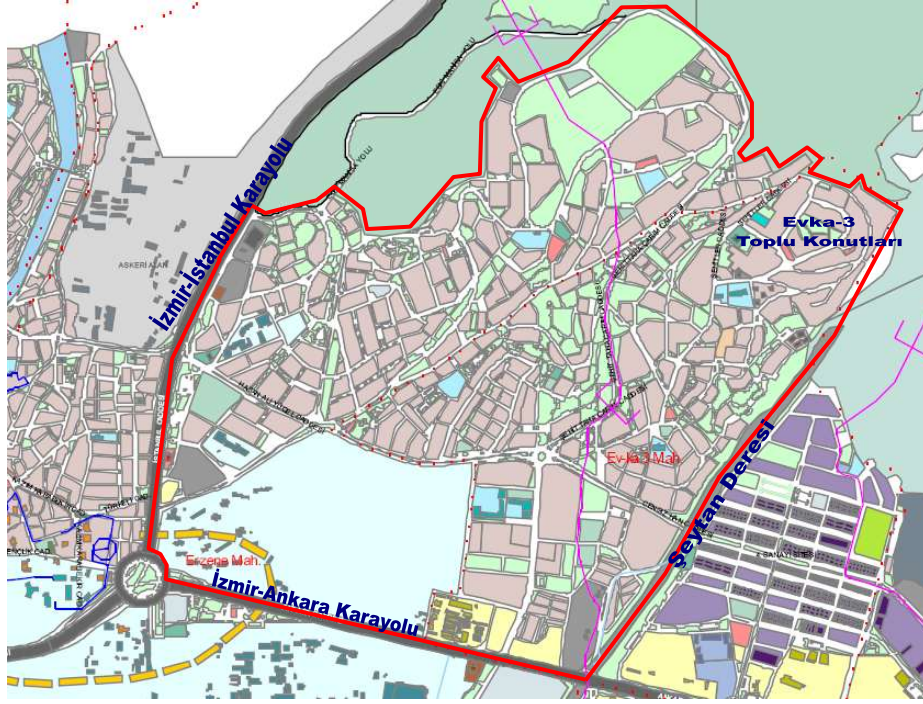
1990’lı yıllarda Evka-3 toplu konut alanının çevresindeki bölgede çok hızlı bir konutlaşma gerçekleşmezken, 1999 Marmara Depremi ve 2005 Seferihisar Depremi

sonrasında Evka-3 Bölgesi'nin dağlık ve kayalık zemininin, İzmir'in ovalık ve sahil kesiminde kalan bölgelerine göre zemin sıvılaşmasına karşı daha dayanıklı olduğu bilgisinin halk arasında yayılması sonrası; Alsancak-Kordon, Konak-Karataş, Karşıyaka-Yalı bölgelerinde oturmakta olan üst gelir grubuna dahil genç nüfus, Evka-3 toplu konut alanının çevresinde yeni inşa edilmiş veya edilmekte olan lüks konutlara taşınmaya başlamıştır. Evka-3 toplu konut alanının çevresi üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölge olunca, müteahhit firmalar da bunu değerlendirmiş ve İzmir-Ankara Karayolu, İzmir-İstanbul Karayolu ve Şeytan Deresi arasında kalan bu bölgede hızla lüks konut üretimine başlamıştır. 2000 yılı sonrası ekonomide izlenen düzelmenin de sağladığı ivmeyle bu bölgedeki lüks konut üretimi yaygınlaşmıştır. Tez kapsamında, yukarıda sınırları belirtilmiş bölge için "Evka-3 Bölgesi" ifadesi kullanılacaktır (Şekil 1.2-1.3).



Şekil 1.2 İzmir haritasında Bornova ve Bornova haritasında Evka-3 Bölgesi'nin yeri.

Günümüzde Evka-3 Bölgesi içerisinde belediyenin gecekondulaşmayı önlemek için inşa ettiği düşük ve orta gelir grubunun sahip olduğu toplu konutlar ile 2000 yılı ve sonrası inşa edilen yüksek gelir grubunun tercih edebileceği lüks konutlar bir arada bulunmaktadır. Doğal bir sonuç olarak, aynı bölge içerisinde bulunmasına karşın konutların rayiç bedelleri arasında çok fazla fark olduğu gözlenmektedir. Bu bağlamda problem; **aynı bölge içerisinde yer yer birbirlerine sınır olabilen, farklı gelir gruplarına sahip kişilerin yaşadığı konutların rayiç bedelleri arasında neredeyse bir uçurum olması ve bu fiyat farkının nedenlerinin irdelenmesi,** şeklinde tanımlanabilir.



Şekil 1.3 Evka-3 Bölgesi

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Kızılot, Sarısu, Özcan ve Kızılot (2005) gayrimenkulü; “kelime olarak yabancı, başka anlamına gelen ‘gayr’ sözcüğü ile nakledilmiş, taşınmış anlamına gelen ‘menkul’ sözcüklerinin birleşmesinden oluşmuştur. Bu nedenle taşınmaz mal olarak adlandırılmakta, bir yerden bir yere taşınması olanaksız, durağan malları ifade etmektedir” şeklinde tanımlamaktadırlar. Karapınar, Bayırlı, Çına Bal, Bal, Altay ve Torun (2010, s.5) ise “Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir ‘şey’dir” şeklinde bir tanıma yer vermektedirler.

Gayrimenkuller konut amaçlı, ticari, endüstriyel, tarımsal ve özel amaçlı olmak üzere beş ana gruptan oluşmaktadır.

Konut Amaçlı Gayrimenkuller: Müstakil ev, apartman dairesi ve villa gibi barınmak amacı ile kullanılan gayrimenkul tipleridir.

Ticari Gayrimenkuller: Alışveriş ve iş merkezleri, mağazalar, oteller, turizm tesisleri gibi konusunu ticaretin oluşturduğu her türlü gayrimenkullerdir.

Endüstriyel Gayrimenkuller: İmalathaneler, fabrikalar ve sanayi tesisleridir.

Tarımsal Gayrimenkuller: Tarım maksatlı kullanılan arazilerdir.

Özel Amaçlı Gayrimenkuller: Okullar, hastaneler, tarihi yerler, tarihi yapılar, havaalanları, limanlar, marinalar, ulaşım istasyonları ve hatları bu gayrimenkul grubu içerisinde yer almaktadır.

Çalışmanın kapsamı içerisinde ticari, endüstriyel, tarımsal ve özel amaçlı, gayrimenkul tiplerine değinilmemiştir. Bunun sebebi Evka-3 Bölgesi içerisinde ticari amaçla kullanılan dükkan niteliğindeki bağımsız bölümlerin azlığı, diğer gayrimenkul tiplerinin ise bulunmamasıdır. Bu sebeptendir ki, Evka-3 Bölgesi içerisinde bulunan konut amaçlı gayrimenkul tipleri üzerinde çalışılmış, diğer gayrimenkuller kapsam dışı bırakılmıştır.

“Taşınmaz Mal Değerleme Yöntemlerinin Analizi: Evka 3 Bölgesi Örneği” başlıklı çalışmada Evka 3 Bölgesi’nde ekspertiz değerlendirme raporu düzenlenen konutlardaki rayiç bedel farklılıklarını oluşturan etmenler incelenmiştir.

Beş bölümden oluşan tezin birinci bölümünde problemin tanımı, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemine değinilmiştir. İkinci bölümde ise mal, değer, taşınmaz mal değerlendirme ile ilgili kavramlar ve tanımlara yer verilmiştir. Üçüncü bölümde taşınmaz mal değerlendirme yöntemleri incelenmiştir. Dördüncü bölümde Evka 3 Bölgesi’ndeki konutların gelişim süreci, bu bölgedeki konut değerlerini etkileyen etmenler ve hedonik fiyat analizi yardımıyla bölgedeki konut değerlerindeki değişimin analizi yapılmıştır. Beşinci bölümde ise önceki bölümlerin genel bir değerlendirilmesi yapılarak elde edilen sonuçlar vurgulanmıştır.

1.3 Çalışmanın Amacı

Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün değerinin takdir edilmesi işlemidir. Gayrimenkul değerlemesini, Karapınar ve diğerleri (2010, s.4) “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşulları analiz edilerek fiyat takdirinin belirlenmesine ‘gayrimenkul değerlemesi’ veya ‘gayrimenkul ekspertizi’ denilmektedir” şeklinde tanımlamıştır.

Gayrimenkul değerlemesi, taşınmaz malın belli bir tarihteki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, elde edilen gelir ulaşım imkânı, alt yapı durumu, parselin şekli, boyutu, genişliği gibi değerini etkileyen bütün unsurların dikkate alınarak kıymetinin para cinsinden ifade edilmesidir (Karapınar ve diğer., 2010, s. 13).

2004-2013 yılları arasında çeşitli bankalarca Evka-3 Bölgesi’nde gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan birçok ekspertiz raporu incelendiğinde;

- aralarında birkaç sokak mesafe olan konutlara verilen,
- aynı sokak üzerindeki konutlara verilen,
- yan yana inşa edilmiş bloklardaki konutlara verilen,
- aynı blok içindeki farklı özellikteki konutlara verilen,
- aynı konuta farklı yıllarda verilen ekspertiz değerinin değiştiği gözlenmektedir.

Bu bağlamda İzmir İli Bornova İlçesi Erzene Mahallesi, Evka-3 Bölgesi’nde konut değerine etki eden sosyo-ekonomik etmenler ile konutların sahip olduğu özelliklerin belirlenmesi ve konut değerlendirme yöntemleri çerçevesinde bu bölgedeki konut fiyatlarının karşılaştırılması ve aynı bölgede yer almalarına karşın, konutlar arasındaki fiyat farkının nedenlerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

1.4 Çalışmanın Yöntemi

Dünyadaki ilk mortgage uygulamaları, 1990'lı yılların başlarında Avrupa'da görülmüştür. “Mort” Fransızca'da taşınmaz (veya ölü) anlamına gelmektedir. “Gage”ise, Almanca'da verilen bir sözün karşılığında bırakılan depozit anlamına gelmektedir. Bu iki kelimenin birleşmesinden oluşan Mortgage ise bir taşınmazın alınan bir kredi karşılığında rehin olarak verilmesine denir.

İpotek bankaları ve yapı toplulukları gibi konut finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talep eden bireylere verdikleri uzun vadeli kredilere, “Mortgage” denilmektedir. Bu tür kredilerde, finansman kurumları krediyi verirken, kredi konusu konutlar üzerinde ipotek tesis ederek kredilerini teminat altına alırlar. Bu özelliğiyle söz konusu krediler, kredi alanın sözleşmedeki ödemeleri yapmaması durumunda , kredi verene, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla alacağını tahsil etme hakkı verir.

Son günlerde ipotekli konut finansman sisteminin (mortgage)'nin ülkemizde yaygınlaşmasıyla birlikte, bu sistemle konut edinmek isteyenlerin sayısı oldukça artmıştır. Özellikle Evka-3 Bölgesi içerisinde, farklı gelir gruplarına hitap eden konutların bir arada bulunması nedeniyle, bu konutların ipoteğe uygun bedelleri arasında büyük farklılıklar oluşmaktadır.

Bu çalışmada izlenen yöntem gerekli literatür çalışması yapıldıktan sonra Bornova Evka 3 Bölgesi'ndeki konutların ipoteğe uygun rayiç bedellerinin birbirlerinden oldukça farklı olması nedeniyle, 2004-2013 yılları arasındaki gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan, belirli bir standardı bulunmayan, farklı yöntemlerle düzenlenen bu raporlara göre, rayiç bedel farkına neden olan etmenlerin neler olduğunun araştırılması ve bu doğrultuda bu etmenlerin hedonik fiyat analizinin yapılması ve konutlar üzerindeki etkilerinin incelenmesidir.

BÖLÜM İKİ

TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMEYLE İLGİLİ KAVRAMLAR VE TANIMLAR

Sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerleme işlemlerinde verilen değerleme hizmetlerine ilişkin esaslar; 30/07/1981 Tarih, 17416 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan; 2499 Sayılı ‘Sermaye Piyasası Kanunu’nun 22’nci maddesinin birinci fıkrasının (o), (r) ve (t) bentleri ile 30’uncu maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine dayanılarak hazırlanan ve 06/03/2006 Tarih, 26100 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanıp 01/05/2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren “**Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45)**” kapsamında; net bir şekilde belirlenmiştir. Adı geçen tebliğin 2’nci maddesinde tebliğin kapsamı belirtilmiş olup “Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartları’na aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.” maddesi bulunmaktadır (Resmi Gazete, 06/03/2006 tarih 26100 sayı). Bu bağlamda değerleme hizmetinin nasıl, ne zaman ve kimler tarafından ne amaçla yapılacağı, Uluslararası Değerleme Standartları’nda (UDES) çok açık ifade edilmiştir.

Tebliğin (1) nolu ekinde taşınmaz mal değerleme ile ilgili tanımlara da yer verilmiştir. Tezin başlığı ele alındığında “taşınmaz mal”, “konut”, “değer”, ve son on yıl içerisinde toplumda sıkça kullanılan ancak çoğu kez hatalı anlamda ve şekilde kullanılan “değerleme”, “taşınmaz mal değerleme (ekspertiz)”, “taşınmaz mal değerleme uzmanı (eksper)” terimlerini açıklama gereği görülmektedir.

2.1 Mal

Karalar (2001, s.7) malı, “İnsan gereksinimlerini ve isteklerini gidermek amaçlı somut araçlardır” şeklinde tanımlamaktadır. “Mal olarak nitelendirilen her türlü nesnenin dağıtımı yapılabilir, el değiştirebilir ve üreticiden tüketiciye aktarılır. Bu

özellikleri ile mal, hizmetten ayrılmaktadır” (Mal, 2012). Sahip olunan mallar taşınıp taşınamamasına göre ikiye ayrılmaktadır. Taşınabilir mallar “menkul kıymetler” olarak da ifade edilmekte olup, Orkun tarafından (2010, s.203) “Özüne zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınabilen eşyalar” olarak tanımlanmıştır. Taşınamaz mallar ise “gayrimenkul” olarak nitelenmekte olup yine Orkun tarafından (2010, s.203) “Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallar” şeklinde tanımlanmaktadır.

2.1.1 Taşınabilir Mal (Menkul Kıymet)

Çok yaygın olarak kullanılan menkul kelimesi Arapça kökenli olup “Bir yerden başka bir yere taşınmış olan; ağızdan ağza geçerek gelmiş, söylenegelmiş ve bir yerden bir yere taşınabilen (mal), taşınır” (Menkul, b.t.) anlamlarına gelmektedir. “Kişilerin yatırım amacı ile edindikleri, ortaklık veya alacak hakkı sağlayan ve çıkarılması için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin alınan kıymetli evraklara menkul kıymet denir” (Menkul Kıymetler, b.t.).

Menkul kıymetler olarak; Hisse senetleri, hisse senedi türevleri, varantları, geçici ilmühaberler, yeni pay alma kuponları, tahviller, hisse senedine dönüştürülebilir tahvilleri (HDT), değiştirilebilir tahvilleri (DET), tahvil türevleri, tahvil faiz kuponları, hazine bonoları, katılma intifa senetleri, kar ve zarar ortaklığı belgeleri, banka bonoları, finansman bonoları, altın, gümüş ve platin bonoları, varlığa dayalı menkul kıymetler, gelir ortaklığı senetleri, gayrimenkul sertifikaları, tertip halinde çıkarılan ve 2 yıl veya daha uzun süreli ipotekli borç ve irat senetleri, borsa yatırım fonu katılma belgeleri ve içtüzüğünde kurucu dışındaki aracı kuruluşlarca serbestçe alım satımı öngörülen A tipi yatırım fonu katılma belgelerini sayabiliriz. Uluslararası menkul kıymetlere ise Eurobondları örnek gösterebiliriz (Menkul Kıymetler Nedir?, b.t.).

2.1.2 Taşınmaz Mal (Gayrimenkul)

Resmi kurumlarda ve halk arasında ‘gayrimenkul’ olarak kullanılan ‘Taşınmaz Mal’ kavramı, “Toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında sahiplerine,

bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak parçası ve yapılar” (Gayrimenkul Nedir?, b.t.) şeklinde tarif edilebilmektedir. “Gayrimenkuller, arazi, arsa, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, yerinde sabit duran şeylerdir. Bu nedenle taşınmaz mal da denmektedir” (Gayrimenkul, b.t.).

Kızılot ve diğerleri (2005) ise gayrimenkulü “Yabancı, başka anlamına gelen ‘gayr’ sözcüğü ile nakledilmiş, taşınmış anlamına gelen ‘menkul’ sözcüğünün birleşmesiyle oluşmuştur. Bu nedenle ‘taşınmaz mal’ olarak da adlandırılmaktadır” şeklinde tarif etmektedirler.

Taşınmaz mallar bir başka tarife göre ise “Değerini ve niteliğini yitirmeksizin bir yerden başka bir yere götürülemeyen mallardır. Arazi, tarla, bahçe, arsa, ev, apartman, dükkan, işyeri, iş merkezi, alışveriş merkezi, atölye, fabrika, otel, turizm tesisi, marina, liman, depo ve madenler gibi malları kapsar” (Gayrimenkul Mallar Nedir?, b.t.; Gayrimenkul Nedir, 2010) şeklinde açıklanmıştır. “Gayrimenkulün sahibi, onun altına, üstüne ve kaynaklarına da sahip olur. Ayrıca gemiler de ‘menkul’ oldukları halde, hukuksal olarak gayrimenkul kapsamında değerlendirilir” (Gayrimenkul Nedir, b.t.).

Meydan Larousse’ta ise ‘gayrimenkul’ kelimesi “Ev, arsa gibi taşınmaz mal. Taşınmaz” (Anonim, 1986) şeklinde açıklanmış olup; 22/11/2001 tarihinde kabul edilen 4721 Numaralı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesi nelerin taşınmaz mal sayıldığını açıkça göstermektedir. Bu maddeye göre taşınmaz mallar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- Araziler,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler (Türk Medeni Kanunu, 2001).

Aynı Kanun’un 718. maddesinde ise “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer” (Türk Medeni Kanunu, 2001) hükmü yer almaktadır.

Taşınmaz mallar kullanıcı ve gayrimenkul cinsi açısından beşe ayrılmaktadır. Bunlar;

- Konut,
- Endüstriyel taşınmaz mal,
- Ticari taşınmaz mal,
- Tarımsal taşınmaz mal ve
- Özel amaçlı taşınmaz mal

şeklinde gruplanmaktadır. Bu taşınmaz mal çeşitlerinin her biri değerlendirme açısından ayrı bir uzmanlığı ve tecrübeyi gerektirmektedir (Üreten, 2007, s.24).

Taşınmaz mallar olarak gruplanan ve yukarıdaki tanımlar çerçevesinde ele alınan gayrimenkullerden ‘arazi’, ‘arsa’, ‘konut’, ‘endüstriyel taşınmaz mal’, ‘ticari taşınmaz mal’, ‘tarımsal taşınmaz mal’, ‘özel taşınmaz mal’ gibi terimlerin kısa tanımlarına değinmekte fayda görülmektedir. Tanımları verilen taşınmaz malların alt grubu olarak tarla, dükkan, işyeri, atölye, fabrika, otel, depo v.b. taşınmazlar mevcut olup, çalışmanın kapsamı nedeniyle bu taşınmaz malları açıklama ihtiyacı görülmemiştir.

2.1.2.1 Arazi

Karapınar ve diğerleri (2010, s.6) araziye “Yerleşim alanları ve yapılmış yollar dışında kalan toprak parçası ‘arazi’ olarak tanımlanmaktadır. Resmi olarak imara açılmamış toprak parçasına da ‘arazi’ denir” şeklinde tanımlamıştır. Baydemir (2006, s.2) ise araziye “Genellikle, üzerinde yerleşim yeri bulunmayan, ekilip biçilebilen yada boş toprak anlamına gelen ‘arz’ sözcüğünün çoğuludur” şeklinde tanımlanmaktadır. İster boş ister üzerinde iyileştirme yapılmış olsun araziler de taşınmaz mal olarak değerlendirilmektedir. Bu kavram, Türk Medeni Kanunu’nda açıkça ifade edilmiştir. Türeoğlu ise (2008, s.16) “Sınırları belirlenmiş olan toprak parçasına arazi denir” ifadesine yer vermektedir. Arazi kavramıyla ilgili olarak Uluslararası Değerleme Standartları’nda “Yerin yüzeyi, dünyanın merkezine kadar giden bu yüzeyin altındaki boşluk ve bu yüzeyin üzerinde gökyüzüne kadar ulaşan

boşluk” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.410) tanımı yer almaktadır. Araziyle sıklıkla karıştırılan parsel terimi ise Bozan (2003, s.2) tarafından “Haritası çıkarılmış ve sınırları ile yüzölçümü belirlenmiş arazi parçalarına ‘parsel’ denilmektedir” şeklinde tariflenmiştir.

2.1.2.2 Arsa

Karapınar ve diğerleri (2010, s.6) arsayı “Belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlarda iskan (yapılaşma) sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçaları ‘arsa’ olarak tanımlanır. Resmi olarak imara açılmış toprak parçasına ‘arsa’ denir” şeklinde tanımlamaktadır. Yaman (2004, s.1814) ise arsayı “şekil ve büyüklük bakımından öngörülen imar aracı ile bölünmüş, gerekli yol ağı yapıp su ve elektrik ihtiyacı giderilmiş ve kanalizasyon bağlantısı hazırlanmış imar parseli” şeklinde tanımlamaktadır. Arazi ve arsa kavramları arasındaki nüansı Değirmenciler (2008, s.5) “Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri çerçevesinde araziler imarlı topraklar veya kentsel arsalar haline dönüşür” şeklinde ifade etmiştir.

11/03/1983 tarihli 17984 Numaralı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Arsa Sayılacak Parsellenmiş Arazi Hakkında Karar’ın 1. maddesine göre;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yola şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı

şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılır.

2.1.2.3 Konut

Açlar ve Çağdaş (2008, s.409) konutu “Bir veya daha çok insanın ikamet ettiği yer” olarak tanımlanmaktadır. Başka kaynaklarda ise “İnsanların içinde yaşadıkları, yatıp kalktıkları, iş zamanı dışında kaldıkları yada tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yerler, mesken ve ikametgah” (Konut, b.t.; Konut Nedir?, b.t.) tanımına rastlanmaktadır.

2.1.2.4 Endüstriyel Taşınmaz Mal

Üreten 2007 yılında hazırladığı tezinde (s.25) endüstriyel taşınmaz malları “Endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkulü kapsamaktadır. Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir gayrimenkul çeşididir” (McKinley ve Simpson, 2005) şeklinde tanımlamaktadır.

2.1.2.5 Ticari Taşınmaz Mal

Tatoğlu (2008, s.4) ticari taşınmaz malları “Her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkullerdir” şeklinde tanımlamıştır.

Ticari ve endüstriyel taşınmaz mallar arasındaki fark; satılmak üzere imal edilen malların üretimi endüstriyel taşınmazlarda yapılırken, üretilen malların alışı ve satışı ticari taşınmazlarda yapılmaktadır.

2.1.2.6 Tarımsal Taşınmaz Mal

“Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler tarım arazisi olarak tanımlanmaktadır” (Anonim, 2005a, s.8) Tarla, bağ, bahçe v.b. tüm ekili ve dikili arazi parçaları tarımsal taşınmaz mal olarak değerlendirilmektedir.

Bazı bölgelerdeki tarımsal taşınmazlar, şehre veya gelişime açık olan yerlerde oldukları için yakın bir gelecekte konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı olarak kullanılma imkânına sahiptir. Bu nedenle bu tür gayrimenkulleri sadece tarımsal açıdan değil, diğer kullanım imkânları açısından da değerlendirmek gerekir (Üreten, 2007, s.25).

2.1.2.7 Özel Amaçlı Taşınmaz Mal

Özel amaçlı gayrimenkuller, okullar, hastaneler, müzeler, tarihi yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadırlar. Piyasada pek alınıp satılmadıkları için karşılaştırmalı analizleri yapmak ve piyasa değerini hesaplamak zordur (Tatoğlu, 2008, s.5).

2.2 Değer

Türk Dil Kurumu sözlüğünde ‘değer’ kelimesi karşısında “Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet; bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, kıymet, paha, valör” (Anonim, 1998, s.538) ifadeleri yer almaktadır.

Karapınar ve diğerleri (2010, s.3) değeri “Genel olarak bir şeyin önemini ve faydasını belirtmeye yarayan karşılık. Bu karşılığın ölçüsü bir malın alım satım sırasında oluşan fiyatıdır” şeklinde tanımlamıştır. Bir başka kaynakta ise Açlar ve

Çağdaş (2008, s.383) değeri “Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, karşılık, kıymet, paha” sözleri ile ifade etmektedir.

01/05/2006 tarihinde yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)’de ‘değer’ kavramı şu şekilde tanımlanmaktadır. *Değer* kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyatı anlamına gelmektedir. Değer, mal ve hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal ve hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir (Anonim, 2006, s.36; Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.414).

Gönülal (2009, s.6) ise Appraisal Institute (2004)’te yer alan ifadeleri “Değer, belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi olarak tanımlanabilir. Değerin tam olarak tespiti, oldukça karışık ve kişiden kişiye farklılık gösteren bir konudur. Çünkü değer kavramı bakış açısına göre değişen bir olgudur” şeklinde tercüme etmiştir. UDES’nda pazar ve pazar dışı değerler açıklanmış olup değerlendirme uzmanı hangi değeri bulmayı amaçlamış ise bu amaca yönelik olarak farklı sonuçlara ulaşması doğaldır.

Değer kavramları, arz eden açısından piyasa ekonomisinde maliyet değeri olarak akla gelmektedir. Bir malın edinilmesi için yapılan ya da hesaplanan masraflar, ilgilisi için değer anlamı taşımaktadır. Masrafların uygun ya da uygun olmayan ekonomik koşullarda yüksek ya da düşük olması önemli değildir. Ekonomik birey, edindiği malı pazara sunarsa, kendi ihtiyacını en azından masraf değerine göre belirlemeye, bununla değişime ulaşmaya çalışır. Diğer taraftan piyasa ekonomisinde talep eden taraf, malın ekonomik kullanımından elde edeceği kazanca göre yatırım hesabı yapar (Yalın, 2005; Tınaz, 2009, s.28).

‘Değer’ kelimesi anlam olarak farklı olmasına karşın, halk arasındaki günlük konuşma dilinde ‘fiyat’ ve ‘maliyet’ gibi terimlerle aynı anlamdaymış gibi

kullanılmaktadır. Oysaki, ‘Taşınmaz Mal Değerleme’ sektörü için bu kelimeler aynı anlama gelmemektedir. Bu bağlamda ‘fiyat’, ‘maliyet’ ve ‘pazar’ kelimelerinin anlamlarının ve değer kelimesinden ne denli farklı anlamlarda kullanıldıklarının ‘2.2.1 Değer İle İlişkili Kavramlar’ başlığı altında ayrı bir bölümde açıklanması doğru olacaktır.

2.2.1 Değer İle İlişkili Kavramlar

Yukarıda anlamı açıklanmaya çalışılan ‘değer’ kavramı soyut bir kavram olup değerın daha somut ifadesi fiyattır. Fiyatı belirleyen ilk etmen de malın maliyetidir. Piyasadaki arz ve talep ilişkisine göre taşınmazın fiyatı değişebilir ancak maliyeti hiçbir zaman değişmez. Literatürde geçen bazı tanımlar çerçevesinde ve örneklerle bu kavramlar açıklanmaya çalışılacaktır.

2.2.1.1 Fiyat

Fiyat, değerin para diliyle anlatımıdır. Yalnız hiçbir zaman tam karşılığı olamaz. Bir malı satın alabilmek için ödenmesi gereken para miktarı olarak da açıklanabilir. Kişilerin bir mal için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat sübjektif değerin ölçüsü olarak alınabilir (Ertaş, 2000, s.8).

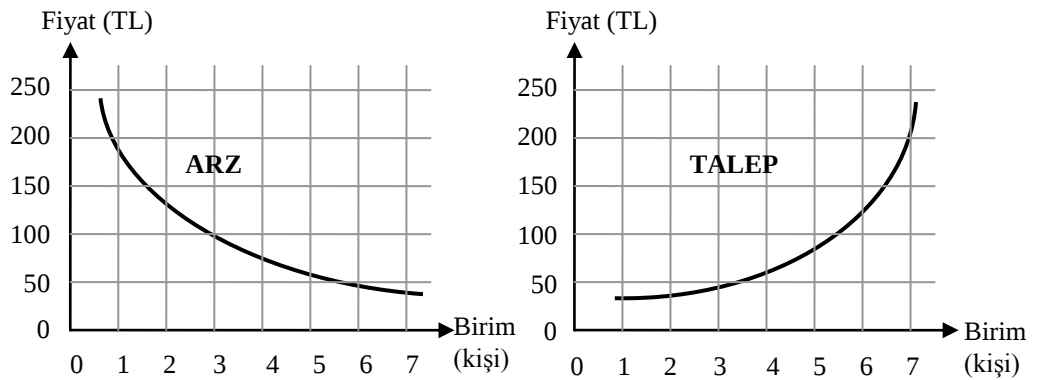
Fiyat, bir mal veya hizmet için arz ve talep edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal ve hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olmayabilir. Fiyat belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değerin göstergesidir (Tatoğlu, 2008, s.20).

Yukarıdaki tanımda fiyatın, piyasa şartlarının değiştiği durumlarda arz ve talebe göre yükselebileceği veya düşebileceği anlatılmaktadır. Bu bağlamda arz, “belirli bir

pazarda, belirli bir zamanda çeşitli fiyatlarda satış ya da kira için pazarda satışta olan taşınmaz mal miktarı”; talep ise “belirli bir pazarda belirli bir zamanda çeşitli fiyatlarda satın alma ya da kiralamak için arzulanan taşınmaz mal miktarı” (Appraisal Institute, 2002; Gönülal, 2009, s.8) şeklinde tanımlanabilmektedir.

Belirli bir zaman diliminde belirli bir piyasada belirli bir tip gayrimenkul sayısının çeşitli fiyatlarda; satılık veya kiralık sunumuna hazır hale getirilmesi ‘arz’, aynı şartlar altında satın alma ya da kiralama isteği de ‘talep’ olarak nitelenmektedir (McKinley, 2001; Nas Bulut, 2011, s.11).

Tanımlardan anlaşılacağı üzere arz satıcının; talep ise alıcının eylemleridir. Pazara sunulan taşınmaz mal sayısı arttıkça taşınmazların fiyatları düşmeye başlar. Buna karşın pazardan mal alanların sayısı arttıkça pazardaki mallar azalır ve taşınmazların fiyatları yükselmeye başlar. Piyasa da denilen pazardaki arz yani sunu ve talep yani isteğin fiyat üzerindeki etkisi birbirine ters yönde olmaktadır (Şekil 2.1). “Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.82).



Şekil 2.1 Arz ve talep edenlerin sayısındaki değişimin fiyata etkisi.

Kısaca arz ve talebin kesiştiği noktayı ifade eden fiyat kavramı; bir mal için ödenen veya teklif edilen bir meblağdır. Mal, hizmet yada emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavram olan fiyat; değiş tokuş işleminin ardından açıklanmış olup olmamasına bakılmaksızın tarihsel bir gerçek niteliğine dönüşür.

Üreten'e göre (2007, s.15) "Fayda ve kıtlık arz faktörlerini ifade ederken, istek ve satın alma gücü talep faktörlerini ifade etmektedir."

2.2.1.2 Maliyet

Maliyet üretimle ilgili bir kavramdır. Yani maliyet bir emtia, hizmet veya malı yaratmak yada üretmek için gerekli olan tutardır.

Tatoğlu'na göre (2008, s.20) "Maliyet, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır." Karapınar ve diğerleri ise (2010, s.17) fiyat ve maliyet için "Fiyat ve maliyet tarihi gerçeklerdir. Oysa; değer tarihi bir gerçek olmayıp, olası bir fiyat tahminidir" ifadelerini kullanmışlardır.

Değer, fiyat ve maliyet kavramları arasındaki farkı anlatabilmek için herhangi bir konuttan örnek verelim. Konutun, inşaat bitiminde bir maliyeti oluşacaktır. Bu maliyet inşaat bitimi itibarıyla sabit bir rakamdan oluşmaktadır ve bir daha asla değişmeyecek bir gerçekliğe sahiptir. Bu maliyeti oluşturan birim alan bedelleri objektif olup farklı kişilere göre, farklı yıllarda bile hep aynı kalmaktadır. Buna karşın konutun fiyatı, bu taşınmaza duyulan arz ve talep sonucunda oluşur. Arz-talep dengesi ve ülkedeki ekonomik istikrara bağlı olarak fiyatları zaman içinde değişebilir. Bu nedenle fiyat, maliyet kadar net, değişmez bir gerçeklik ihtiva etmez. Oysa bu konutun değeri, onun değerini belirlemeye çalışan uzman kişinin bilgi, görgü, tecrübe, tercih ve önceliklerine göre değişebilmektedir. Örneğin özel araç kullanan bir kişi için konutun otoparkının olması önem arz ederken, konutun toplu taşıma araçlarına ve ana arterlere yakınlığı göreceli olarak daha az önemli olmaktadır. Buna karşın özel aracı olmayan kişi için konutun otopark alanının olmaması önemli değilken; metro, vapur iskelesi ve otobüs durağına yakınlığı tercih nedeni olabilmektedir. Sonuç olarak konutun değeri, uzmandan uzmana ve zaman

içerisinde değişebilmektedir. Taşınmaz malın değeri kişiye, zamana, yöreye göre farklılık göstermesi sonucu daha çok subjektif özellikler ile bütünleşmektedir.

2.2.1.3 Pazar

“Pazar, ürünlerin satıldığı yer yada mal ve hizmet değişimi için satıcı ile alıcıların karşılaştığı ve değişimin gerçekleştiği yer olarak tanımlanabilir” (Pazar, b.t.) Türkçe Sözlük’te ise “Satıcıların belirli günlerde mallarını satmak için sergiledikleri belirli, geçici yer” (Anonim, 1998, s.1781) şeklinde tanımlanan pazar kavramı; İktisadi Terimler Sözlüğü’nde “Alıcı ve satıcıların karşılaştığı her türlü ortam, piyasa” (Yılmaz, Akalın, Konukman, Narin, Öztürk, Ardor, ve diğer, 2004) olarak ifade edilmektedir.

Pazar kavramı, UDES içerisinde de sıklıkla kullanılmakta olup, değerlemenin temelini oluşturan en önemli kavramlardan biridir. UDES’nda pazar kavramı “Mal, hizmet ve emtiaların fiyat mekanizması vasıtasıyla satıcılar ve alıcılar arasında el değiştirdiği ortamdır. Pazar kavramı, faaliyetlerine yönelik bir kısıtlama olmaksızın alıcılar ve satıcılar arasında malların ve/veya hizmetlerin ticaretinin yapılabilmesi anlamına gelmektedir. Bir pazar yerel, ulusal veya uluslararası nitelikte olabilir” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.461) şeklinde açıklanmıştır.

Birçok alıcı ve satıcıdan oluşabileceği gibi, sınırlı sayıda katılımcıdan da ibaret olabilen ‘Pazar’ kavramı; alıcı ve satıcıların herhangi bir kısıtlamaya maruz kalmadan alım satım faaliyetlerini gerçekleştirebilecekleri ortamı ifade eder. ‘Piyasa’ olarak da sıklıkla kullanılmaktadır.

2.2.2 Farklı Anlamlara Gelen Değer Tanımları

Önceki bölümde değer kavramının subjektif olduğundan, farklı bakış açılarında kişiden kişiye ve zaman içerisinde değişebileceğinden bahsedilmişti. Bu bölümde ise taşınmazın değerinin farklı açılardan belirlenebildiğini gösteren farklı değer türlerinin açıklamasına yer verilmektedir.

UDES olarak kısaltılan Uluslararası Değerleme Standartları'nda değer ve değerleme kavramı en genel anlamda;

- Pazar değeri esaslı değerlendirme ve
- Pazar değeri dışındaki değerlendirme esasları

olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

2.2.2.1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme Kavramı (Pazar Değeri)

UDES-1'de 'pazar değeri esaslı değerlendirme kavramı' olarak sadece 'pazar değeri'nden bahsedilmektedir. Adı geçen standartta 'pazar değeri'; "Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır" (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.91) şeklinde tanımlanmaktadır.

Pazar değeri birçok kaynaktan 'piyasa değeri' olarak da kullanılmakta olup taşınmaz mal piyasasında en çok kullanılan, en bilinen ve en önemli değer kavramıdır. Bu nedenle 'pazar değeri' taşınmaz mal değerlendirme raporlarında belirtilen ve bulunmaya çalışılan değerdir. Açlar ve Çağdaş (2002) 'Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi' başlıklı kitabında pazar değeri için 'sürüm değeri' ifadesini kullanıp, "Alıcı ve satıcı arasında ödeme koşullarına, gayrimenkulün özelliklerine ve konumuna göre gayrimenkulün peşin para değeridir. Rayiç, pazar- piyasa değeri, normal alım-satım değeri kavramları ile eş anlamlıdır." şeklinde tanımlamıştır.

Değerleme Enstitüsü tarafından geliştirilen tanıma göre ise, en olası piyasa değeri;

- Satışın gerçekleşme tarihinin belli olduğu,
- Taşınmaz mal haklarının tam olarak değerlendirildiği, açık ve rekabetçi bir piyasa olduğu,
- Alıcı ve satıcının her birinin mantıklı ve her türlü bilgiye sahip olduğu,
- Fiyatın aşırı etkilere maruz kalmadığı,

- Alıcı ve satıcının istekli olduğu,
- Her iki tarafın da kendi çıkarları doğrultusunda hareket ettiği,
- Pazarlama faaliyetlerinin yeterli olduğu ve herkese açık bir piyasada, gerekli zamanın verildiği,
- Ödemenin nakit veya finansal olarak nakit benzeri işlemlerle yapıldığı,
- Fiyatın taşınmazın normal satış koşullarını içerdiği, herhangi birisi tarafından getirilen özel finansman ve satış koşulları gibi ödünleri içermediği durumlarda gerçekleşmektedir (Appraisal Institute, 2001).

Pazar değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında;

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı,
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve
- Maliyet yaklaşımı yer almaktadır (Karapınar ve diğer., 2010, s.20).

2.2.2.2 Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Kavramları

Mülkler, pazar değeri dışındaki esaslara göre değerlendirmeye tabi tutulabilir veya ‘Pazar Değeri’ni yansıtmayan fiyatlardan el değiştirebilirler. Pazar değeri dışındaki alternatif esaslar, bir mülkün pazarlanabilirliğinden ziyade ekonomik faydasının ve işlevlerinin ya da olağan olmayan ve pazar dışı koşullardan kaynaklanır (Karapınar ve diğer., 2010, s.21).

Pazar değeri dışındaki değerlendirme kavramları ile ilgili tanımlara; Uluslararası Değerleme Standartları UDES-2’de, Uluslararası Değerleme Uygulaması-1’de ve konuyla ilgili olarak yapılan çeşitli bilimsel yayınlarda rastlanmaktadır.

2.2.2.2.1 Uluslararası Değerleme Standartları UDES-2’deki kavramlar. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’de UDES-2 başlığı

altında ‘pazar değeri dışındaki değerkleme kavramları’ açıklanmaktadır. Pazar değeri dışındaki değerkleme kavramlarından UDES-2’de bahsi geçenler;

- A. Kullanım değeri,
- B. Yatırım değeri,
- C. Faal işletme değeri,
- D. Sigortalanabilir değeri,
- E. Vergi değeri,
- F. Kurtarılabilir değeri,
- G. Tasfiye veya zorunlu satış değeri,
- H. Özel değeri ve
- İ. İpotek teminatlı kredi değeri

şeklinde sıralanmaktadır.

A. Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili bir değeri kavramı değildir. Bu değeri tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVEİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değeriye bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım değerinin muhasebedeki tanımı, bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.106).

B. Yatırım Değeri. Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri’nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değeri ile ilişkilidir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.107).

Açlar ve Çağdaş (2008, s.441), ‘Yatırım Değeri’ni “Yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olunduğunda gelecekteki faydaların tümünü hesap gününe dönüştüren değer” şeklinde tanımlamaktadır.

C. Faal İşletme Değeri. Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri’ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen, ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, “Faal İşletme Değeri” kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.107).

Faal işletme değeri, Özel ve Çınar’a ait (2007, s.3) bir kaynakta; “Kurulu ve faal olan ve süresiz olarak devam edeceği varsayılan bir kuruluşun bütün somut ve soyut varlıkların bir arada satılmış gibi değeridir” şeklinde tariflenmektedir.

D. Sigortalabilir Değer. “Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.108).

Bir hasar sigorta poliçesinin teminat koşullarına uygun bir varlığa ya da varlık grubuna takdir edilen değer bir bölümdür. Sigorta değerinin hesaplanmasında, hasar gören fiziksel maddelerin, değiştirilme ya da yeniden üretilme maliyeti esas alınır. Tipik bir örnek olarak sigorta değeri arsaya değil bina yapılandırmalarına dayanır.

Açlar ve Çağdaş ise (2008, s.428) “Sigorta değeri taşınmaz malın hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine koyulma maliyetidir” ifadesini kullanmaktadır.

E. Vergi Değeri. Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değerdir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1’de tanımlanan Pazar Değeri’nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle ‘Vergi

Değeri', aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe 'Pazar Değeri' ile uyumlu olarak görülemez (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.106).

Açlar ve Çağdaş (2008, s.438) Vergi Değeri'ni, "Emlak vergisi konusuna giren bina ve arazinin emlak vergisi mevzuatına göre biçilmiş değeri" şeklinde tanımlamakta olup bu değer 1319 Sayılı Emlak Vergisi Yasası'na göre "emlak matrahı, taşınmazın yasa hükümlerine uygun biçimde hesaplanmış vergi değeridir" (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.5) şeklinde açıklamaktadır.

F. Kurtarılabilir Değer. Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.108; Özel ve Çınar, 2007, s.3).

Kurtarılabilir değer, genelde başlangıçtaki amacı veya işlevi açısından ele alındığında kullanım ömrünün sonuna gelmiş olan bir mülkün arazi haricindeki cari fiyatını ifade etmek amacıyla kullanılan değerdir. Bu noktada varlığın değeri, başlangıçtaki kullanım amacından ziyade hurda amacıyla elden çıkartma değeri olarak belirlenir. Kurtarılabilir değer, en uç noktaya gelindiğinde 'Hurda Değeri' veya 'Geri Kazanım Değeri'ni temsil edebilir. Ancak buradan kurtarılabilir değerın hurda değerine eşit olduğu anlamı çıkartılmamalıdır (Karapınar ve diğer., 2010, s.22).

G. Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri. Pazar değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilecek tutarıdır. Bazı ülkelerde 'Zorunlu Satış Değeri', gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.108).

Zorunlu bir satış, olağandışı veya normal olmayan koşullar altında gerçekleşen elden çıkarmadan kaynaklanan, genelde pazara uygun şekilde sunum yapılamayan, yetersiz bir pazarlama dönemini ve bazen de isteksiz bir satıcının içinde bulunduğu durumu ve/veya zorlama veya baskı çerçevesinde elden çıkarmayı yansıtan bir fiyat ortaya çıkarır. Bu nedenlerden ötürü, ‘Zorunlu Satış Değeri’ olarak adlandırılan ve zorunlu veya gerilimin hakim olduğu bir satış ile ilişkili olan fiyat, pazar değeri olamaz. Literatürde bu değere ‘Likidasyon Değeri’ de denilmektedir (Karapınar ve diğer., 2010, s.22).

H. Özel Değer. Pazar değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. ‘Özel Değer’, örneğin bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. ‘Özel Değer’, işletme değeri ve yatırım değeri unsurlarıyla da ilişkili olabilir. Değerleme uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin ‘Pazar Değeri’ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her türlü özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.109).

İ. İpotek Teminatlı Kredi Değeri. Değerleme uzmanının, mülkün uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değeridir. ‘İpotek Teminatlı Kredi Değeri’nin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılamaz. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.109).

İpotek teminatlı kredi değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilecek muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır (Özel ve Çınar, 2007, s.3).

2.2.2.2 Uluslararası Değerleme Uygulaması-1'deki Kavramlar. ‘Finansal Raporlama İçin Değerleme’ başlıklı Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’de ise pazar değeri dışında;

- A. Makul değer,
- B. Kalıntı/ Hurda değer,
- C. Defter değeri,
- D. Net gerçekleşebilir değer,
- E. Yeniden değerlendirilmiş tutar

ile ilgili tanımlar bulunmaktadır.

A. Makul Değer. “Bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyatı veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağı ifade eder” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.135). Karapınar ve arkadaşları (2010, s.9) ise makul değer kavramını “Genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın ‘Pazar Değeri’nin belirlenebildiği durumlarda, bu değer ‘Makul Değer’e eşit olacaktır. Pazar değerinin belirlenemediği durumlarda makul değer araştırılması gerekmektedir” şeklinde açıklamaktadırlar.

B. Kalıntı / Hurda Değer. “İlgili varlığın tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığı dikkate alınarak, şu anda elden çıkarılması sonucunda elde edilmesi beklenen tutardan, beklenen elden çıkarma maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutardır” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.135). Özel ve Çınar (2007, s.3) ‘Hurda Değeri’ni “Tahmini kullanım ömrünün sonu itibarıyla

tüklenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değeri ya da bu varlığı elden çıkartan kişinin belirtilmiş olduğu değeridir”; ‘Kalıntı Değeri’ni ise “Bir varlık ekonomik kullanım ömrünün sonunda olması gereken duruma geldiğinde bir kurumun tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra o varlığın elden çıkartılmasıyla elde edebileceği tahmini tutarıdır” şeklinde iki farklı tanım olarak ifade etmiştir.

C. Defter Değeri. “Bir varlığın, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü kayıplarının düşülmesinden sonra bilançoda gösterilen tutarıdır” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.136) şeklinde tanımlanmaktadır. Açlar ve Çağdaş (2008, s.383) ise ‘Defter Değeri’ni, “İşletmenin aktif toplamından, borçlarının düşülmesiyle bulunan öz varlığının, çıkarılmış/ödenmiş hisse senedi sayısına bölünmesiyle bulunan değer” olarak tanımlamaktadır.

D. Net Gerçekleşebilir Değer. İşin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutarı ifade eder. Net gerçekleşebilir değer, bir işletmenin normal faaliyet süreci içerisinde stoklarının satışından elde etmeyi beklediği net tutardır. Makul değer, piyasada bilgili ve istekli alıcılar ile satıcılar arasında aynı stokun el değiştirebileceği tutarı yansıtır. Net gerçekleşebilir değer işletmeye özgü olmasına karşın makul değer değildir. Stokların net gerçekleşebilir değeri net satış fiyatına eşit olmayabilir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.137).

E. Yeniden Değerlenmiş Tutar. “Yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerden birikmiş amortisman payları ve birikmiş değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle bulunan değerdir” (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.137) şeklinde tanımlanabilmektedir.

2.2.2.2.3 Literatürde Geçen Diğer Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Kavramları. Tez kapsamında birçok bilimsel eser incelenmiş ve literatüre giren pazar değeri dışındaki diğer değer tanımları aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

A. Yeniden yapım değeri,

- B. Net aktif değer,
- C. Peşin değer,
- D. Taksitli değer,
- E. Tavan değeri,
- F. Kayıtlı değer,
- G. Artık değer,
- H. Emsal değer,
- İ. Maliyet değeri,
- J. Yapı değeri,
- K. Hakediş değeri,
- L. Kamulaştırma değeri,
- M. Gerçek değer ve
- N. Sürüm değeri.

A. Yeniden Yapım Değeri. Açlar ve Çağdaş (2008, s.442) yeniden yapım değerini “Yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile olabildiğince orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılabilecek değer” olarak tanımlanmaktadır.

B. Net Aktif Değer. Özel ve Çınar (2007, s.3) net aktif değeri, “Bir iktisadi kurumun varlıklarının rayiçleri ile alacakları toplamından borçlarının düşülmesiyle ulaşılan değerdir” şeklinde tanımlarken, Açlar ve Çağdaş (2008, s.417) ise net aktif değeri “Bir işletmenin varlık değeri ile alacaklarının toplamından borçlarının düşülmesiyle ulaşılan değer” şeklinde tanımlamıştır.

C. Peşin Değer. Seele (1992) ve Ertaş (2000, s.7) peşin değeri “Piyasa değeri ile eş anlamlıdır. Yani alım işleminin gerçekleştiği anda hemen ödenen değerdir” şeklinde tanımlamaktadırlar.

D. Taksitli Değer. Ertaş’ın (2000, s.7) tanımına göre taksitli değer, “Taşınmaz bedelinin satış işleminden hemen sonra ödenmediği durumda geçerlidir. Ödeme süresi boyunca ulaşılabilecek enflasyon oranı dikkate alınarak hesaplanır. Fakat

uygulamada bu satıcının enflasyon miktarını kestirme yeteneğine bağlı olarak değişir ve genellikle bu oran yüksek tahmin edildiği için alıcının zararına olur.”

E. Tavan Değeri. Açlar ve Çağdaş tarafından (2008, s.434) tavan değeri “Bir gayrimenkulün normal ekonomik durumundaki ekonomik karşılığını yansıtan en yüksek değerdir” şeklinde tanımlanmıştır.

F. Kayıtlı Değer. Nuhoğlu (2007, s.4), yaptığı çalışmasında kayıtlı değeri, “Bir gayrimenkulün muhasebe kayıtlarında, vergilendirmede kayıtlı olan değeridir” şeklinde tanımlamaktadır.

G. Artık Değer. Açlar ve Çağdaş (2008, s.373) artık değeri “İyesinin hiçbir katkısı, emeği olmaksızın, kamunun eylemleri sonucunda bir toprak parçasının ya da taşınmazın değerindeki artışa denir” şeklinde ifade etmiştir.

H. Emsal Değer. Açlar ve Çağdaş’a göre (2008, s.387) “Bir taşınmazın değerinin emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlenmesinde yararlanılan nitelik ve öz nitelikleri aynı olan taşınmazın ederine ‘Emsal Değer’ denir.”

İ. Maliyet Değeri. Nuhoğlu (2007, s.4) maliyet değerini “Yapılı bir gayrimenkulün değerinin günündeki (o tarihte geçerli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları) yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir” şeklinde tanımlamaktadır.

J. Yapı Değeri. Açlar ve Çağdaş’a göre (2008, s.439) yapı değeri “Yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerleme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, işlevsel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunabilir” şeklinde ifade edilmiştir.

K. Hakediş Değeri. Hakediş değerini, Açlar ve Çağdaş (2008, s.393) “Arazi toplulaştırma projelerinde, düzenleme sonrasında tarımsal işletmenin hak ettiği

değer. İşletmenin katılım değerinden kamusal yapılara katılım değerinin çıkarılması sonucu bulunur” şeklinde açıklamaktadır.

L. Kamulaştırma Değeri. Kamulaştırma değerini Açlar ve Çağdaş (2008, s.403) “Taşınmazı kamulaştırılan bir kimseye, yasalarda belirtilen yöntemlere göre hesaplanarak verilmesi gereken bedel” şeklinde tanımlanmaktadır.

M. Gerçek Değer. Nuhoglu (2007, s.4) gerçek değeri “Gayrimenkulün kamulaştırılmasında gayrimenkul sahibine kamuca ödenecek bedelin belirlenmesinde ölçüt olarak kullanılan ve ulaşılması imkânsız olan teorik bir kavramdır” şeklinde açıklar. Açlar ve Çağdaş (2008, s.392) ise gerçek değeri “Anayasa ve kamulaştırma yasalarımızda sözü edilen, taşınmazların kamulaştırılması durumunda taşınmaz iyesine kamuca ödenecek bedelin belirlenmesinde ölçüt olarak kullanılan değerdir” şeklinde tanımlamaktadır.

N. Sürüm Değeri. Sürüm değeri ile ilgili olarak Açlar ve Çağdaş (2008, s.430) “Bir taşınmazın belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeri” ifadesini kullanmıştır.

2.3 Değerleme

‘Değerleme’ kelimesi Türkçe’ye çok yeni kazandırılmış bir kavramdır. Türk Dil Kurumu’nun hazırladığı Büyük Sözlük’ün 1988 yılındaki 8. basımında bu kelimeye rastlanılamamış olup, ilk kez 1998 yılındaki 9. basımında ‘Değerleme’ kelimesine karşılık olarak “Değerlemek işi” (Anonim, 1998, s.539) ifadesi yer almaktadır. Aynı kaynakta ‘Değerlemek’ ise “Değer belirtmek” olarak ifade edilmiştir.

Türk Dil Kurumu’nun resmi internet sitesinden online ulaşılan Büyük Türkçe Sözlük’te değerlendirme kelimesinin anlamı “Değerlemek işi. Değer biçme, bir malın değerini belirleme, valüasyon” (Değerleme, b.t.) olarak geçmektedir. Osmanlıca Sözlük’teki karşılığı ise ‘takdir’ olarak verilmiştir (Değerleme ne demek, b.t.).

İngilizce’de ‘valuation’, ‘appraisal’ ve ‘appraisement’ kelimeleri ‘değer biçme ve kıymet takdir etme’ anlamında kullanılmaktadır.

Değerleme kavramı, toplumda henüz doğru anlamında kullanılmamakta olup ‘Değerlendirme’ kelimesiyle karıştırılmaktadır. Değerlendirme kelimesi Türkçe Sözlük’te “Değerlendirmek işi, kıymetlendirme”; Coğrafya Terimleri Sözlüğü’nde “Doğanın herhangi bir parçasını şu ya da bu işe yararlı kılmak amacıyla, insanın onun üzerinde yaptığı olumlu değişiklikler.”; İktisat Terimleri Sözlüğü’nde “Bir iktisadi varlığın değerini belirli bir düzeyde korumak veya yeniden değerlendirilmesini sağlamak amacıyla iktisadi karar birimleri tarafından piyasaya yapılan müdahaleler” (Değerlendirme, b.t.) şeklinde açıklanmıştır.

Değerlendirmek ise Türkçe Sözlük’ün dokuzuncu basımında “Bir şeyi yerinde ve yararlı bir yolda kullanmak, kıymetlendirmek; bir şeyin özünü, önemini, nitelik ve niceliğini belirlemek” (Anonim, 1998, s.539) anlamlarına gelmektedir. Aynı sözlüğün 2005 yılındaki onuncu basımında yukarıdaki tanımlara ek olarak ‘Değer biçmek (Anonim, 2005b, s.484)’ ifadesi eklenmiştir.

Değerleme (Valuation), bir gayrimenkulün belli bir kısmının ya da kısımlarının belli bir tarih itibarı ile piyasa değerini, sigorta değerini, yatırım değerini, ya da gerektiği gibi tanımlanmış diğer değerlerini hesaplama işlemidir. Buna karşın, değerlendirme (evaluation), bir gayrimenkulün bir kısmının yapısı, niteliği, ya da yararlılığının ya da taşınmaz varlıklara yönelik çıkarların ya da bunun çeşitli yönlerinin bir değer biçilmesini gerektirmeyen incelemesi; bazen de danışmanlık anlamında kullanılır (Tınaz, 2009, s.25).

‘Değerleme’ bir malın fiyat takdiri ve değer belirleme işi iken; ‘değerlendirme’ bir malı ziyan etmeden doğru bir şekilde kullanma anlamına gelmektedir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir. (Karapınar ve diğerlerine göre (2010, s.3) “Değerleme, varlıkların değerinin ölçülmesi suretiyle değer takdir edilmesi sürecidir ve ‘ölçüm’ olarak da ifade edilebilir.”

Başka bir tanıma göre ‘değerleme’, “bir varlığın veya gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin bağımsız, tarafsız, ve objektif ölçütlere ve verilere dayanarak belirlenmesidir” (Değerleme Nedir, b.t.; Değerleme Nedir?, b.t.).

Değerleme, elverişli verilerin analizi ile desteklenmiş, doğru olarak tanımlanmış arazi ya da binayı ilgilendiren, belli tarihteki, bir veya birden çok sayıdaki ekonomik faktöre ait bir görüştür. Değerleme ile ilgili şahsi görüş bildirme; pozitif bilgiden çok, kabul edilebilir bir delile dayanan yargıdır. Böyle bir yargının anlamlı olabilmesi için verilerle desteklenmesi gerekir. Profesyonel değerlendirme, değerlemeyi yapanın kişisel yargılarının dışında bir işlemdir. Böyle bir değerlendirme, mesleki standartlarla uyuşan, uygun verilerin analizi sonucu bulunmuş ‘Pazar Değeri’ ile ilgili bir neticeyi ve göstergeyi yansıtır. Değerleme faaliyetinde, içinde bulunulan pazar davranışı ve verileri doğrulansa bile; değerlendirme uzmanının tutarlı sonuçlara ulaşacağı beklenir. Değerlemenin kalitesi; büyük ölçüde onu yapan kişi ve grupların niteliğine, mevcut araç ve ölçülere, değerleyenin içinde bulunduğu koşullara bağlıdır (Öztürk, 1987, s 6).

Varlıkların değeri ancak tahmin ve takdir edilebilir. Değerlemenin, çok sayıda durumu göz önünde bulundurmayı gerektiren bir tahmin ve takdir süreci olması, değerlendirme sonucu bulunan değer kavramının sübjektif (öznel) nitelik taşımasına sebep olmaktadır. Dolayısıyla biçilen değer, duruma göre değişen, kişisel, mekansal ve zamansal bir yargı niteliği taşımaktadır. Bu yönüyle değerlendirme “belirsizlik koşulları altında tahmin yapma sanatı olarak” da tanımlanmaktadır (Karapınar ve diğer., 2010, s.3).

2.4 Taşınmaz Mal Değerlemesi

Taşınmaz değerlendirme, Açlar ve Çağdaş’a göre (2008, s.3) genel anlamda, “bir taşınmazın, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerlendirme günündeki tanımlı değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçülere dayanarak kestirimidir” şeklinde tanımlanmaktadır.

Karapınar ve arkadaşları (2010, s.4) taşınmaz mal (gayrimenkul) değerlemesini “Gayrimenkulün değerinin takdir edilmesi; herhangi bir taşınmaz malın veya taşınmaz mala dayalı kanuni bir hakkın istenilen belirli bir andaki değerinin çeşitli yöntemler ve metotlar yardımıyla hesaplanarak belirlenmesi işlemidir” şeklinde açıklamaktadırlar. Yabancı dillerden Türkçe’ye girmiş ‘gayrimenkul değerlemesi’ veya ‘gayrimenkul ekspertizi’ ifadeleri, ‘taşınmaz mal değerlendirme’ ile eş anlamlı olarak halen kullanılmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme son yıllarda giderek önem kazanan bir konu olmaya başlamıştır. Geçmiş yıllarda taşınmaz mal değerlendirme banka görevlilerince ve yerel bilirkişiler tarafından yapılmaktaydı. Uzman olamayan kişiler tarafından yapılan bu değerlendirme işlemleri, hem gayrimenkul sahibini hem de değerlemeyi yaptıran firmaları zor durumda bırakmaktaydı. Fakat son yıllarda bu işlem SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) tarafından uzmanlık belgesi verilen kişiler tarafından yapılmaya başlanmıştır. Hatta taşınmaz mal değerlemesine yönelik lisans düzeyinde dersler ve bu konuda uzmanları yetiştirmek üzere yüksek lisans programları açılmaktadır. Hatta Kentsel Dönüşüm Yasası olarak adlandırılan ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ kapsamında yıkılması planlanan binaların değerinin belirlenmesinde de taşınmaz mal değerlendirme uzmanlarının görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Taşınmaz mal değerlemesinin daha iyi anlaşılması için;

- Taşınmaz mal değerlemesinin amacı,
- Taşınmaz mal değerlemesinin önemi,
- Taşınmaz mal değerlendirme süreci,
- Taşınmaz mal değerlendirme sürecini etkileyen unsurlar,
- Taşınmaz mal değerlendirme yapılmasını gerektiren durumlar,
- Taşınmaz malın değerini etkileyen faktörler,
- Taşınmaz mal değerinin temelini oluşturan ilkeler,
- Taşınmaz mal değerine ilişkin varsayımlar hakkında daha detaylı bilgi verilecektir.

2.4.1 Taşınmaz Mal Değerlemesinin Amacı

Karapınar ve diğerlerinin tanımına göre (2010, s.3) “Değerlemenin amacı, bir varlığın, belirli bir andaki, belirli bir amaca yönelik olarak, ekonomik ve mali yönden gerçeğe en yakın değerini saptamaktır” şeklinde ifade edilmiştir.

2.4.2 Taşınmaz Mal Değerlemesinin Önemi

Taşınmaz mal değerlemesi, planlı şehirleşmenin yürütülmesi, yerleşme bölgelerinin seçimi, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmesi, kentsel yerleşimlerdeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması, gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güven içinde çalışmasının sağlanması, piyasalardaki fiyat değişiminin izlenebilmesi, gayrimenkullerin alıcı, satıcı ve varisleri ile gayrimenkuller üzerinde hak tesislerinde (kurulmasında) taraflara yol gösterilmesi açısından büyük önem taşımaktadır (Karapınar ve diğer., 2010, s.3).

2.4.3 Taşınmaz Mal Değerleme Süreci

Değerleme süreci, taşınmaz mal değerlendirme uzmanının takip ettiği bir süreç olup müşterinin başvurusu ve değerlendirme uzmanının işi kabul etmesiyle başlamakta ve değerlendirme sonuçlarının rapor edilmesiyle son bulmaktadır. Değerleme süreci, süreç boyunca, değerlendirme işlemlerinin hangi sırayla gerçekleştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları’nın 1 Numaralı Kılavuz Notu ‘Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi’ üzerinedir. 1 Numaralı Kılavuz Notu’nun amacı, bu temel hususları daha da açıp taşınmaz malların değerlemelerinde temel unsurların daha anlaşılır bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır. Kılavuz notunda, değerlendirme süreci 13 aşamadan oluşmaktadır. Bu aşamalar;

1. Değerleme konusu taşınmaz mülkün tanımlanması,
2. Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının tanımlanması,

3. Değerlemenin kullanım amacının ve her tür sınırlamanın belirlenmesi,
4. Her tür yardımcı kurum veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkıların belirlenmesi,
5. Aranana değerin bir tanımı veya hangi esaslara göre oluşturulacağını tespit edilmesi,
6. Değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve planlanan rapor tarihinin belirlenmesi,
7. Değerlemenin ve raporun kapsam/ genişliğinin belirlenmesi,
8. Değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlandırıcı koşulun belirlenmesi,
9. Değerlemede kullanılacak verilerin toplanması,
10. Değerlemede kullanılacak verilerin analiz edilmesi,
11. Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu mülk için arazinin olası kullanım şekillerini belirlemesi,
12. Değerleme yöntemlerinden uygunu seçilerek değerin belirlenmesi,
13. Belirlenen değerin raporlanmasıdır (Tablo 2.1)

Gayrimenkul değerlendirme sürecinin sonucunda ulaşılmaya çalışılan, değerlendirilen gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen faktörlerin tümünü göz önüne alan ve her yönüyle desteklenen bir değere ulaşmaktır. Bu amacı gerçekleştirmek için değerlendirme uzmanı üç farklı yaklaşım kullanmaktadır. Değerleme yöntemleri olarak tanımladığımız bu yaklaşımlar, maliyet yöntemi, satışları karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yöntemidir (Üreten, 2007, s.49).

Tablo 2.1 Taşınmaz mal değerlendirme süreci (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.190; Üreten, 2007, s.49)

Değerlemenin Tanımlanması						
Taşınmaz Mülkün Tanımlanması	Mülkiyet Haklarının Tanımlanması	Değerlemenin Kullanım Amacı	Değer Tanımı	Değerleme Tarihi	Değerlemenin Kapsamı	Diğer Sınırlandırıcı Koşullar
Ön Analiz Veri Seçimi ve Toplanması						
GENEL (bölgesel, kent veya komşular) Sosyal, Ekonomik, Devlet, Çevre		ÖZEL (değerleme konusu ve karşılaştırılabilir veriler) Maliyet ve Amortisman, Gelir ve Giderler, İndirgeme Oranı, Mülkün Geçmiş Sahipleri, Mülkün Kullanımı		REKABETÇİ ARZ VE TALEP (ilgili pazarda) Envanter ve Rekabetçi Mülkler, Satışlar ve Satışa Çıkarılanlar, Boş Olanlar ve Teklifler, Talep Çalışmaları, Devir Alma Oranı		
En Verimli ve En İyi Kullanım Boş Olarak Arazi Geliştirilmiş Olarak Mülk Kullanım, Zaman ve Pazar Katılımcıları Bakımından						
Arazinin Değer Tahmini						
Üç Yaklaşımın Uygulanması						
Maliyet		Gelir İndirgeme		Emsal Karşılaştırma		
Bulunan Değerlerin Karşılaştırılması ve Değer Tahmini						
Bulunan Değerin Raporlanması						

2.4.4 Taşınmaz Mal Değerleme Sürecini Etkileyen Unsurlar

Taşınmaz değerlemesi, taşınmaz malın belli bir tarihteki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, elde edilen gelir, ulaşım imkânı, alt yapı durumu, parselin şekli, boyutu, genişliği gibi değerini etkileyen bütün unsurların dikkate alınarak kıymetinin para cinsinden ifade edilmesi olarak tanımlanabilmektedir. Değerin belirlenmesinde etkili olan unsurlar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- Değerlemenin yapıldığı zaman,

- Değerlemeyi yapan uzman,
- Değerlemesi yapılan varlığın nitelikleri,
- Değerlemesi yapılan varlığın elde edilme/tutulma amacı,
- Değerlemesi yapılan varlığın getirisinin nitelikleri,
- Değerlemede kullanılacak yöntem ve teknikler,
- Değerlemede kullanılacak yöntem ve modellerle ilgili yasal veya geleneksel varsayım ve kısıtlamalar (Karapınar ve diğer., 2010, s.4).

2.4.5 Taşınmaz Mal Değerlemesi Yapılmasını Gerektiren Durumlar

Taşınmaz mallara değer biçilmesi, aşağıdaki durumlarda yapılmaktadır:

- Gayrimenkul satın alma, satış veya kiraya verme işlemleri,
- Gayrimenkul karşılığı teminatlandırılan uzun vadeli kredi alımı,
- Açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespit işlemleri,
- Sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından istimlak yapılması,
- Şirket birleştirme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- Adi kiralama ve finansal kiralama (leasing) işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- Gayrimenkule dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- Gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının belirlenmesi,
- İpotek portföylerinin, teminatlarının değerinin belirlenmesi,
- İflas ve hacizlerde, açılacak davalardan önce gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- Miras paylaşımı, boşanma durumları v.b. hukuki paylaşımlarda gayrimenkul değerinin belirlenmesi,
- Şirketlerin sermaye artırımını dolayısıyla ortaya çıkan değerlendirme ihtiyaçlarında gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,

- Proje geliştirme, oluşturma çalışmalarında gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- Fizibilite raporlarının hazırlanmasında,
- Banka kredilerinden doğan ipoteklerin krediye çevrilmesinde,
- Mevzuat uyarınca değerlendirme yapılması gerekli diğer durumlarda (Karapınar ve diğer., 2010, s.4,5).

2.4.6 Taşınmaz Malın Değerini Etkileyen Faktörler

Taşınmaz malın değerini belirlemede fiziki koşullar, fayda, kıtlık, istek, satın alma gücü ve devredilebilirlik gibi içsel faktörlerle; ekonomik, sosyal, yasal ve çevresel faktörler gibi dışsal faktörler bulunmaktadır. İçsel faktörler, taşınmaza doğrudan etki ederken; dışsal faktörler, dolaylı yollardan etki etmektedir.

2.4.6.1 İçsel Faktörler

Taşınmaz malın değerini etkileyen altı adet içsel faktör bulunmaktadır. İçsel faktörler aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

1. Fiziksel koşullar,
2. Fayda,
3. Kıtlık,
4. İstek,
5. Satın alma gücü ve
6. Devredilebilirlik

2.4.6.1.1 Fiziksel Koşullar. Taşınmaz malın değerini yükselten, otopark alanı ve bahçe alanının olması, işçilik kalitesinin iyi olması ve bina kalitesi gibi fiziki koşullar, taşınmaz mal değerlemede göz önünde bulundurulması gereken en önemli unsurlardan biridir.

Fiziksel koşullar, bir değer yaratabileceği gibi, onu yok edebilecek unsurlardan da oluşur. Örneğin arsa değerlemesinde eksper, konum, şekil, alan, cephe, alt yapı,

topografi, çevredeki yollar ve hatta güzel veya kötü manzara gibi unsurları dikkate almak zorundadır. Eksper, arsa üzerine yapılacak inşaatlarda da malzeme, işçilik ve yıpranmayı (fiziki değer kaybını) göz önünde bulundurmalıdır (Alp ve Yılmaz, 2000, s.202).

2.4.6.1.2 *Fayda*. Büyük Türkçe Sözlük'te fayda kelimesi karşısında; 'yarar', 'kâr' ifadeleri yer almaktadır (Anonim, 1998, s.765). Alp ve Yılmaz (2000, s.203) faydayı, "Bir malın bir isteği yerine getirmesi veya bir ihtiyacı tatmin etmesi" olarak tanımlamaktadır.

Fayda, bir mal veya hizmetin, bir kişinin istek ve ihtiyacını karşılama gücüdür. Her gayrimenkulün, sahibine veya kiracısına mutlaka faydası vardır. Konutlar insanların barınma ihtiyacını karşılamakta, ticari gayrimenkuller ise gelir yaratmaktadır. Her iki tip gayrimenkulün de çekiciliğini artıran özellikleri vardır. Bu özellikler rahatlık veya konfor olarak adlandırılır. Sağlanan bu konfor ve rahatlığın değeri, gayrimenkulü kullanan kişinin elde ettiği faydaya bağlıdır. Örneğin, gayrimenkulü kullanan kiracı bu gayrimenkulden çok fayda sağlıyor ise, sağladığı bu çok fayda kendisine yüksek kira bedeli olarak dönecektir. Konfor, bir gayrimenkulün çekiciliğini veya kullanıcısının tatminini artıran her türlü faydayı kapsar. Büyüklük, yerleşim, tasarım ve insan ihtiyacını karşılayan diğer özel unsurlar gayrimenkulün değerini önemli ölçüde etkiler (Üreten, 2007, s.15).

Bir gayrimenkulün şehre, denize, nehre, ormana bakan güzel bir manzaraya sahipliği gibi doğal faydaları olmasının yanı sıra; doğal faydalar dışında değerlendirilebilecek, insanların yaptığı ve hayatı kolaylaştırıcı (alışveriş merkezine, tenis kortlarına, yüzme havuzuna, yürüyüş yollarına ve toplu taşıma araçlarına yakın olması vb.) faydaları da olabilir.

2.4.6.1.3 *Kıtlık*. Türkçe sözlükte kıtlık, "ihtiyaca yetmeyecek derecede azlık" (Anonim, 1998, s.1310) şeklinde açıklanmaktadır. Kıtlık arz ve talebe göre oluşur. Bir mal ile ilgili oluşan talep karşısında, piyasada o malın arzının azlığı kıtlıkla ifade

eder. Talep sabitken bir malın kıt olması, o malı genellikle daha değerli yapar. Eğer bir ürün faydalı ve aynı zamanda kıtsa piyasa değerinin yüksek olması beklenir.

Örneğin bir bölgede satılık arsa çok olabilir. Satın alacak kişinin arsadan beklediği faydayı sağlayacak özellikte arsa sayısı çok fazla değildir. Beklentileri karşılayacak özelliklere sahip bir arsanın bulunamaması kıtlıktır ve bu durum nitelikli arsayı daha değerli kılar. Bir arsanın değerli olabilmesi için kıtlık ve faydanın bir arada olması gerekir.

2.4.6.1.4 İstek. İstek, insan ihtiyaçlarını karşılayan bir malı satın alma arzudur. Bu arzu giyinme, barınma, gıda gibi zorunlu ihtiyaçlar olabileceği gibi, yaşamımızda hayati öneme sahip olmayan bireysel gereksinimler için de olabilir. Hukuksal anlamda ‘talep’ kelimesine karşılık gelmektedir.

Bir mala olan istek arttıkça o malın satışı artmakta ve piyasadaki sayısı azalmakta, bunun sonucu olarak malın değeri artmaktadır (Şekil 2.1).

2.4.6.1.5 Satın Alma Gücü. Satın alma gücü, piyasadaki bir birey veya grubun peşin veya eşdeğeri bir ödeme ile bir mal ve hizmeti elde etme kabiliyetidir. Bir gayrimenkulün değeri hakkında doğru bir yargıda bulunabilmek için söz konusu gayrimenkulü satın alacak piyasadaki kişilerin ödeme gücünü doğru bir şekilde tahmin etmek gerekir.

Değeri yaratan bu dört ekonomik faktörün arasındaki karmaşık ilişki ekonominin temel prensibi olan arz ve talebi yansıtmaktadır. Bir malın faydası, söz konusu malın az veya bol oluşu, insanların onu elde etmek için istekliliği ve o malı elde etmek için sahip olunan satın alma gücü, o mal ile ilgili arz ve talebi oluşturan faktörlerdir.

2.4.6.1.6 Devredilebilirlik. Hukuksal anlamda devredilebilirlik “Bir hakkın karşılıklı veya karşılıksız olarak başkasına geçirilebilme durumu (Devredilebilirlik, b.t.).” şeklinde ifade edilmektedir. Alp ve Yılmaz (2000, s.203) ise çalışmalarında

“Bir ürün tüm diğer faktörlere sahip olsa bile, eğer kimseye devredilemiyorsa, piyasa değeri yoktur” ifadesini kullanmışlardır.

2.4.6.2 Dışsal Faktörler

Arz ve talebin nadir olarak dengede olduğu gayrimenkul piyasalarını önemli ölçüde etkileyen dört dışsal faktör bulunmaktadır. Bunlar aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:

1. Sosyal Faktörler,
2. Ekonomik Faktörler,
3. Yasal Faktörler,
4. Çevresel Faktörler.

2.4.6.2.1 Sosyal Faktörler. Değerleme uzmanlarının üzerinde durdukları başlıca sosyal faktörler nüfusun özellikleri ile ilgilidir. Nüfusun yapısı gayrimenkul için potansiyel talebi oluşturur. Çünkü gayrimenkul değeri sadece nüfusun artmasından veya azalmasından etkilenmez. Aynı zamanda yaş, cinsiyet, evlenme ve boşanma oranları, aile yapısı gibi faktörler de gayrimenkul talebini ve sonuçta değerini etkiler. Özellikle hızlı göç alan şehir ve bölgelerde gayrimenkul talebi ve değeri hızla artar. Ayrıca, tüketicilerin farklı tercihlerde bulunması, bu tercihlere uygun binaların ve çevrenin oluşturulmasına neden olmaktadır. Binaların ve çevrenin bu tercihlere uygun olup olmaması, tüketicilerin söz konusu gayrimenkule ödeyeceği fiyatı doğrudan etkilemektedir (Üreten, 2007, s.18).

Ekspertize konu bölgedeki nüfus azalışı uzun bir süre devam ediyorsa, bu azalış paralelinde konut fiyatlarında düşüş beklenmesi doğaldır.

2.4.6.2.2 Ekonomik Faktörler. İnsanların satın alım gücü, hem satın alınabilecek gayrimenkul sayısını hem de kalitesini sınırlandırmakta ve talebi doğrudan etkilemektedir. Gayrimenkul değerini etkileyen ekonomik faktörlerin başlıcaları aşağıda verilmiştir. Bunlar;

- İşgücü,

- Ücret seviyesi,
- Ekonomik büyüme,
- Toplumun ekonomik durumu,
- Fiyat seviyesi,
- Uzun vadeli kredi imkânı ve maliyeti,
- Bitmiş ve bitmekte olan gayrimenkul stoku,
- Yeni yapımına başlanan ve plan aşamasında olan projeler,
- Doluluk oranı,
- Mevcut gayrimenkullerin fiyat ve kira durumu ve
- İnşaat maliyetleridir (McKinley, 2001).

Bölge içerisindeki konut alım- satım işinin kolaylıkla gerçekleşebiliyor durumda olması, konut pazarının hareketli olduğunu ve değere olumlu etki sağladığını ortaya koyar. Özellikle kredi ile sahip olunmuş taşınmaz malın her an kolaylıkla elden çıkarılabilir, pazarlanabilir nitelikte olması, taşınmaz mal yatırımcısı tarafından olumlu bir durum örneği olarak kabul edilmektedir.

2.4.6.2.3 Yasal Faktörler. Hükümetin politik ve yasal olarak alacağı kararların gayrimenkul değeri üzerinde büyük bir etkisi vardır. Belirli bir zamanda veya belirli bir bölgedeki yasal ortam, normal piyasa şartları altında oluşabilecek arz ve talep tutarlarını ciddi ölçüde azaltabilir veya artırabilir. Hükümet gayrimenkul kullanımını etkileyen pek çok imkân ve hizmeti belirli bir bölgede veya dönemde halka sunabilir. Böyle bir durum, söz konusu bölge veya dönemde gayrimenkul fiyatlarının artmasına neden olur. Bu nedenle, değerlendirme uzmanları, aşağıdaki faktörlerin gayrimenkul değerini nasıl etkilediğini dikkatli bir şekilde tanımlamalı ve uygulamalıdır.

- Kamu hizmetleri, örneğin elektrik, su, doğalgaz, güvenlik, ulaşım imkânları, sağlık, itfaiye, çöp toplama vb.
- Ulusal ve yerel maliye politikaları
- Gayrimenkul değerini etkileyen özel düzenlemeler, örneğin, kiralari sınırlayan yasalar, yasal olarak getirilen muafiyet ve istisnalar, yeni gelişmeleri kısıtlayan düzenlemeler, borçlanma tutarını ve vadesini

etkileyen yasalar, borç veren kuruluşlara sağlanan imkânlar vb. (Üreten, 2007, s.19).

2.4.6.2.4 Çevresel Faktörler. Gayrimenkul kullanımını engelleyen bazı doğal ve insan yapımı kısıtlamalar bulunmaktadır. Örneğin, nehirler, dağlar, göller ve okyanuslar doğal engellerdir. Gayrimenkulün değerini ve potansiyel kullanımını engelleyen insan yapımı engellere ise, kara yolları, demir yolları ve hava limanları örnek verilebilir. Diğer faktörler ise iklime ve toprağa bağlı olarak ortaya çıkan çevresel faktörlerdir. Örneğin yağın kar ve yağmur miktarı, hava sıcaklığı, nem, arazinin ve toprağın yapısı, deprem riski v.b. gayrimenkulün bulunduğı bölgedeki çevresel faktörlerin, gayrimenkulün değeri üzerinde önemli bir etkisi bulunmaktadır.

Ulaşım imkânlarının kolaylığı, okul, hastane, park, yeşil alan, mağazalar, kültürel faaliyetler, ibadet yerleri, iş kolaylığı gibi imkânların mevcut olması, potansiyel alıcıların gözünde gayrimenkulün kolay pazarlanabilmesi açısından önemlidir. Bir arazinin veya arsının kullanımı, kişi veya kuruluşların alacağı ekonomik kararlar gereğı değiştirilebilir. Ancak, söz konusu gayrimenkulün yerini değiştirmek mümkün değildir. Bu nedenle, yer seçimi kararı verebilecek en önemli kararlardandır (Üreten, 2007, s.20).

Bölgedeki rayiç bedellerin oluşumunda, taşınmaz malların bulunduğı bölgenin doğal afetlere dayanıklılığı ve afet sonrasındaki müdahale hızı ve müdahalenin olup olmaması konusu da etkilidir. Afet bölgelerindeki sigorta primleri bizlere konut fiyatları hakkında bilgi verir. Bir bölgede sigorta primlerinin yüksek oluşu, bölgenin deprem riski altında olduğunu gösterir. Bu durum da bize, değeri düşüşünün sinyalini vermektedir.

Ekspertizi yapılacak taşınmaz mala bir ilköğretim okulu, lise, hastane gibi kamusal hizmet alanlarının yakınlığı, taşınmaz malın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Aynı şekilde taşınmaz çevresinde bulunan alışveriş merkezleri, yeni kurulacağı ifade edilen üniversite binası, metro istasyonu gibi sosyal alanlar da bölgedeki taşınmaz malın değerine olumlu etki edecektir.

Şüphesiz, ekspertize konu taşınmaz malın bulunduğu çevre, değer tespitinde oldukça önemlidir. Çevre faktörü bölgedeki arsaları doluluk- boşluk oranı doğrultusunda artış gözlenmişse, yeni inşaatların yapılaşmaya başladığı gözlenmişse çevredeki değişimin konut fiyatına etkisi olacağı açıktır.

2.4.7 Taşınmaz Mal Değerinin Temelini Oluşturan İlkeler

Bilinen birçok ilke gayrimenkul değerlemesinde kullanılır. Bunlar, arz ve talep, rekabet, ikame, beklenti ilkelerini ve diğer ilkeleri kapsar. Bu ilkelerin ortak yönü mülklerin fayda ve üretkenlik dereceleri üzerinde doğrudan ve dolaylı etkilerinin bulunmasıdır. Bu nedenle, bir gayrimenkulün yararlılığının, mülkün değeri üzerine etkisi olan tüm piyasa güçlerinin toplam etkisini yansıttığı söylenebilir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.9).

Değerleme, kullanıma yada mülkiyete ait hakların kıymet takdiri işlemidir. Değerleme işlemini temel ekonomik kavramlar belirler. Bu kavramların en iyi şekilde anlaşılabilmesi için aşağıda özetlenen değerlendirme ilkelerinin bilinmesi gerekir Taşınmaz mal değerlemenin temel ilkeleri;

1. Beklenti ilkesi,
2. İkame ilkesi,
3. Değişim ilkesi,
4. Rekabet ilkesi,
5. Denge ilkesi,
6. Artan ve azalan getiriler ilkesi,
7. Katkı ilkesi,
8. Artık verimlilik ilkesi,
9. Uygunluk ilkesi,
10. Arz ve talep ilkesi,
11. En verimli ve en iyi kullanım ilkesi ile
12. Kullanım yoğunluğu ilkesidir (Öztürk, 1987, s.24).

2.4.7.1 Beklenti ilkesi

Alp ve Yılmaz (2000, s.202) beklenti ilkesini, “Bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar.” şeklinde tanımlamıştır. Bazı kaynaklarda ‘bekleme, ümit etme ilkesi’ şeklinde de açıklan beklenti ilkesine göre değer, gayrimenkulün kullanımına ve mülkiyetine ait gelecek çıkarlarla ilgili tüm hakların bugünkü karşılığıdır. Üreten (2007, s.113) yaptığı çalışmada “Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün ‘Pazar Değeri’, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır” ifadelerine yer vermektedir.

2.4.7.2 İkame ilkesi

İkame kelimesi Arapça’dan dilimize geçmiş olup, sözlükte anlamı “Yerine koyma, yerine kullanma.” (Anonim, 1945, s.278) olarak geçmektedir. Taşınmaz mal değerlemesinde ise ‘bir taşınmazın aynısının yerine konması, yani aynısının yeniden inşa edilmesi’ anlamlarına gelmektedir.

İkame ilkesi; basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır (Tatoğlu, 2008, s.76). Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler (Tatoğlu, 2008, s.78).

Örneğin, yeni inşa edilmiş bir konutun 100.000 TL’ye satılmak istendiği bir piyasa ortamında, benzer özelliklerde ama on yıllık bir konutun aynı fiyattan satılamaması, daha düşük bir fiyattan satılmasına yol açar. Bu bağlamda bir şeyin değeri, onun yenilenme, yenisini inşa etme maliyetinden daha fazla olamaz ki buna kısaca ‘ikame ilkesi’ denmektedir.

Yenilenebilir bir gayrimenkulün değeri, aynı arzu edilebilirlikteki ikame edilebilir bir gayrimenkulle gösterilme eğilimindedir. Bir gayrimenkulün değeri, pazardaki karşılaştırılabilir gayrimenkuller için bilgili alıcıların davranışları ile gösterilen değerle uyuma eğilimi gösterir (Tatoğlu, 2008, s.47). Konuyla ilgili olarak yaptığı çalışmasında Türeoğlu (2009, s.78) “Bir mülkün değeri, makul bir zaman içinde benzer yarar ve çekiciliği olan bir ikame mülkü edinmek için ödenecek fiyat tarafından belirlenmektedir. Bu ilke, ikame mülklerin piyasada mevcut olmadığı zaman emsal karşılaştırma yaklaşımının güvenilirliğinin azaldığını ima etmektedir” ifadelerini kullanmaktadır.

2.4.7.3 Değişim ilkesi

Değişim ilkesi taşınmaz malların da canlılar gibi bir değişime uğrayacağını varsaymaktadır. Nasıl ki canlılar doğar, büyür, yaşlanır ve ölürse; taşınmaz mallar da inşa edildikten sonra genel istek ve kazançların olduğu büyüme dönemine, ardından herhangi bir pazar kazancı veya kaybının olmadığı istikrar dönemine, daha sonra talep ve kabulde azalmanın olduğu düşü dönemine ve son olarak da yıkılıp yerine yenisinin yapıldığı yenileme dönemlerine sahiptir. Bu değişim döngüsü taşınmaz malları kapsadığı gibi parselleri, caddeleri hatta şehirleri ve ülkeleri de kapsamaktadır. Bu konuda Tatoğlu (2008, s.48) “Değişim, kaçınılmaz ve döngüsel bir süreçtir. Olası değişimlerin etkisi pazarda yansıtılır. Değişim, esas olarak neden-sonuç ilkesinin bir sonucudur.” ifadelerine yer vermektedir.

2.4.7.4 Rekabet ilkesi

Rekabet arz ve etkin talebin bir ürünüdür. Rekabet kar etme arzusundan doğar. Kar rekabeti yaratır. Kâr; emek, kapital, koordinasyon ve arazinin tatmin edici getirilerinin üstündeki artık veya fazlayı gösterir. Karın önemli bir bölümü geçici olabilir. Bu durumdaki kâr, değerlemenin tahmin edilmesinde kısa dönemli bir annüite işlem görür (Tatoğlu, 2008, s.48).

2.4.7.5 Denge ilkesi

Denge ilkesi, bir mülkün optimum değerini yansıtabilmesi için arazi ve üzerindeki yapılar arasındaki ilişkinin ve bir mülk ile çevre arasındaki ilişkinin her ikisinin de dengede olmasıdır. Arz ve talep güçleri piyasada dengeye doğru gitme eğiliminde olmasına karşın, mutlak denge hiçbir zaman elde edilemez. Örneğin, bir mülkün konumuna göre çok pahalı konfor unsurları içermesi dengesizlik yaratır (Türeoğlu, 2009, s.85).

Bu ilke, gayrimenkul değeri birbirine uymayan, karşılıklı etkileşen unsurların bir denge halinde bulunduğu zamanlarda önem taşır. Denge ilkesi ile birbirine bağımlı olan, en etkin ve verimli kullanım ve piyasa değeri tahmini için gerekli olan ilkeler de vardır. Bunlar; katkı ilkesi, artık verimlilik, uygunluk ve beklenti ilkeleridir (Gemici, 2008, s.32).

2.4.7.6 Artan ve azalan getiriler ilkesi

Ekonomi biliminde kullanılan bir terim olan ‘Artan Getiriler Yasası’na göre; üretim elemanlarının miktarını ne kadar artarsa, net gelirin miktarı da o kadar çok artmaktadır. ‘Artık Verimlilik Yasası’na göre ise; bu artış bir noktaya kadar olmaktadır. Üretim elemanlarının maksimum katkı noktası - ki bu nokta azalan getiriler noktası olarak da adlandırılmaktadır- onların en uygun bileşimi halinde, en verimli ve en iyi kullanımı ile sağlanır. Bu noktadan sonra üretim elemanları miktarındaki daha fazla bir artış, giderleri artıracığından net gelirlerde azalmaya yol açar. Öztürk konuyla ilgili olarak (2008, s.1377) “Arsa üstünde kurulmuş olan yapıya uygulanacak artan ve azalan getiriler ilkesi; arsanın en kârlı nasıl kullanıldığını göstermektedir” ifadesini kullanmaktadır. Bu konuda Tatoğlu (2008, s.51) “Artan ve azalan getiriler ilkesi, maksimum arsa değerini elde edebilmek için, arsa ve binaların uygun paylarda olmasını gerektirir” ifadesini kullanmıştır.

2.4.7.7 Katkı ilkesi

Gemici (2008, s.32) katkı ilkesini, “Bir bileşenin, mülkün tamamına kattığı değeri ya da mülkün tamamından eksilteceği değeri belirtir” şeklinde tanımlamıştır. Tatoğlu’na göre (2008, s.49) katkı ilkesi, “Bir yapının bir kısmına ya da tümüne uygulanmış olan artan ve azalan getiriler ilkesidir. Üretimde bir elemanın değeri, işletmenin net gelirine yaptığı katkı ile ölçülür” şeklindedir.

2.4.7.8 Artık verimlilik ilkesi

Gemici’ye göre (2008, s.32) artık verimlilik ilkesi “Arazinin diğer üretim faktörlerinin maliyeti ödendikten sonra geriye kalan net gelirdir. Arazinin en etkin ve verimli kullanımı ve arazinin hangi alternatif kullanımının en yüksek getiriye getireceği analizde yararlıdır” şeklinde ifade edilmiştir.

Artık verimlilik; işçilik, kapital ve koordinasyon (yönetim ve girişimcilik) maliyetlerinin ödenmesinden sonra kalan net gelir olarak tanımlanır. Arazi, üretim elemanlarının artık verimliliğinde son payı alır. Katkı ilkesi, artık verimlilikle ilgilidir. Üretim elemanlarından birinin değeri, onun gelire yaptığı katkıya ya da gelir de neden olduğu azalmaya bağlıdır (Tatoğlu, 2008, s.49).

2.4.7.9 Uygunluk ilkesi

Taşınmaz mal değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirilirken; gayrimenkulle gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özellikleri arasında uyumunun gözetilmesinin gerekliliği ‘uygunluk ilkesi’ ile ifade edilmektedir.

Uygunluk ilkesi, bir gayrimenkulün maksimum değerine ulaşabilmesi için bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini kabul eder. Örneğin; kişilerin İstanbul-Bebek’te lüks bir apartman dairesinde oturmak isterken gecekonduda oturmayı düşünmemesi, aynı şekilde İstanbul-Alibeyköy’de lüks bir villada oturmayı düşünmemesinde olduğu gibi. Bu ilke, bir gayrimenkulün

maksimum değerine ulaşması için, bu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini ifade eder (Değirmenciler, 2008, s.14).

2.4.7.10 Arz ve talep ilkesi

McKinley (2001) “Arz ve talep edenler arasındaki karşılıklı ilişki gayrimenkul piyasasının temelini oluşturmaktadır” ifadesini kullanmaktadır. Belirli bir zaman diliminde belirli bir piyasada belirli bir tip gayrimenkul sayısının çeşitli fiyatlarda satılık veya kiralık sunuma hazır hale gelmesine ‘arz’; yine aynı şartlar altında satın alma ya da kiralama isteğine de ‘talep’ denilmektedir. Genelde fiyat yüksekse bir malın arzı daha fazla, fiyat düşükse arzı daha az olmaktadır.

Bir taşınmazın faydası göz önüne alındığında, alıcıda sahip olma arzusuna neden olmaktadır. Böylece taşınmaza olan talep artacaktır. Talep arttığında piyasaya arz edilen malların sayısında azalma görülür. Azalma taşınmazların değerini artıran bir unsurdur. Buna karşın faydası az olan bir taşınmaz piyasadan talep görmez. Talebi artırmak için taşınmazın fiyatında indirimine gidilmektedir.

2.4.7.11 En Verimli ve En İyi Kullanım ilkesi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı ‘En Verimli ve En İyi Kullanımı (EVEİK)’dır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.13).

Arazinin en verimli ve en iyi kullanımı, değerleme anındaki en kârlı kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanım, arazinin en yüksek bugünkü değerini veren gelecekteki yararlanma potansiyeli yada elde edilebilir kullanımı olarak da tanımlanabilir. En verimli ve en iyi kullanım, çevre veya sözleşme kısıtlamaları ile sınırlandırılabilir. En verimli ve en iyi kullanımın seçiminde; denge ve uygun kullanım karşılıklı iki önemli ilkedir (Tatoğlu, 2008, s.51).

2.4.7.12 Kullanım yoğunluğu ilkesi

Kullanım yoğunluğu, belirli bir kullanıma ayrılan arsa için, arz ve talep arasındaki ilişkidir. Bu ilişki, en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde önemlidir. Belirli bir kullanıma uyarlanabilen arsa arzı, bu tip kullanım için taleple dengede ise; böyle bir arsanın büyüklüğü en verimli ve en iyi kullanım yoğunluğuna sahiptir. Çevre düzenlemeleri ile ilgili kısıtlamalar, genellikle kullanım yoğunluğunu olumsuz olarak etkiler. Bu durum ise, en verimli ve en iyi kullanım ilkesi ile uyuşmaz (Tatoğlu, 2008, s.51).

2.4.8 Taşınmaz Mal Değerine İlişkin Varsayımlar

Gayrimenkul değerinin saptanmasına ilişkin varsayımların temelinde kentsel alan fonksiyonu büyük bir etken olup, herhangi bir kentin fonksiyonlarına ikamet, çalışma, ulaşım, boş zamanları değerlendirme yerleri oluşmaktadır. Kentsel alan fonksiyonlarını dikkate alan bir gayrimenkul değerine ulaşmada; kentin alt yapısı, imar verilerinin durumu, bireysel ve alışılmamış davranışların gayrimenkul değerine etkilerine ilaveten;

- Yönetmel ve sosyoekonomik varsayımlardan,
- Kentsel bölgelere ilişkin varsayımlardan ve
- Gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin varsayımlardan

doğacak farklılıkların köklü bir şekilde gayrimenkul değerini saptayacak uzman ve bilirkişiler tarafından araştırılarak göz önünde bulundurulması, değeri saptanacak gayrimenkul ile ilgili hesaplamaların düzeltilmesinde sağlıklı bir

sonuca ulaşmak açısından önemlidir (Açlar ve Çağdaş, 2002, s.322; Tatoğlu, 2008, s.37).

Açlar ve Çağdaş (2008, s.287) bu varsayımların amacını “Taşınmaz değerlerini saptayacak uzman ve bilirkişilere çok yönlü etmenleri göz önünde tutarak ve köklü araştırmalara dayanarak değerlendirme yapmaları zorunluluğunu hatırlatmaktır” şeklinde özetlemiştir.

2.4.8.1 Yönetmelik ve Sosyo-ekonomik Varsayımlar

Bu varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

- Ücret ve fiyatlar arasında denge kurulamaması ve tasarruflara verilen resmi faiz oranlarının enflasyon yüzdesinden düşük olması taşınmaz değerlerini artırır.
- Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi, yerleşik alanlardaki taşınmaz değerlerine yükseltilir.
- Kentlere olan göç ve kentlerde nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını artırır.
- Konut üreticilerinin örgütlenmemiş ve kamulaştırmaya yetkili, halka yararlı büyük yapı örgütlerinin kurulamamış olması ya da yeter sayıda olmaması öncelikle çok nüfus artışı gösteren kentlerde taşınmaz fiyatlarını yükseltir.
- Bazı toplum tabakalarının modaya uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi, yeni şehir kesimlerindeki taşınmazlara istemi artırır. Bu ise oralardaki emlak fiyatlarını artırır.
- Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış arsa ve tüm taşınmaz değerlerine yansır.
- Yatırımların büyük ölçüde desteklendiği (vergi indirimi, kredi kolaylıkları, sübvansiyonlar) ya da yoğunlaştırıldığı bölgelerde ve bunların çevresindeki taşınmaz değerleri artar.
- Kent ekonomik hayatında önemi olan büyük bir ya da birkaç fabrika ya da işyerinin faaliyetine son vermesi taşınmaz fiyatlarını olumsuz etkiler, düşürür.

- Belediyelerin imar ve mücavir alan sınırlarından sonra başlayan ve yapı, parselasyon izni, imar yasası ve ilgili yönetmeliklerine bağlı olmayan kırsal alanlarda taşınmaz alanları birden yükseltilir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.285).

2.4.8.2 Kentsel Bölgelere İlişkin Varsayımlar

Kentsel bölgelere ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir.

- Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yüksek olur.
- Kent ana merkezi ya da merkezlerinden, kentin dış çeperine doğru arsa değerleri düşer.
- Zengin halkın oturduğu konut bölgesindeki taşınmaz fiyatları, diğer konut bölgesindeki fiyatlara göre daha yüksektir.
- Havaalanı, tren yolu gibi gürültü ile pis koku yayan ve çevre kirliliğine sebep olan fabrikaların bulunduğu alanlarda, komşu konutların değerleri olumsuz etkilenirken ticari taşınmaz değerleri olumlu etkilenir.
- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşer.
- Sosyo-kültürel donatıları ve alt yapı gibi bağlantı tesisleri tam olan bölgelerdeki fiyatlar, diğer bölgelere göre yükselme eğilimindedir.
- Ulaşım olanaklarının hızlı ve kolay olduğu alanlarda değerler yükselme eğilimine girer.
- Toplu taşıma imkânları, değeri yüksek olan konut bölgelerinde taşınmaz değerini az, buna karşın değerleri düşük olan konut bölgelerinde çok etkiler.
- Sürekli ve yoğun yaya veya araç trafiği olan kent içi yol kenarlarında bulunan ticaret bölgelerinde trafik arttıkça taşınmaz değerleri de artar fakat konut değerine aynı ölçüde yansımaz.
- Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmazların değeri yüksek olma eğilimindedir (Gültekin, 2005, s.152).

2.4.8.3 Taşınmaz Konum ve Niteliklerine İlişkin Varsayımlar

Bu varsayımlar aşağıda sıralanmıştır:

- Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek parsel ve konut değerlerini yükseltir.
- Kentsel alanlarda parselin ana yol cephesi büyüdükçe değeri artar. Bu nitelik ticari amaçlı taşınmazların değerini çok yükseltirken, endüstriyel amaçlı taşınmazlarda etkin olmaz.
- Parsel, bağlantılı olduğu yola paralel şeritlere ayrılırsa, şerit değerleri yoldan uzaklaştıkça düşer.
- Yoğun yaya trafiği taşıyan yaya yolu ve geçitler, kendilerine cephesi olan parsellerin değerini yükseltir. Bu yükselme ticari taşınmazlarda konutlara göre daha fazla olur.
- İmar parselinin geometrik şekli, bölge imar verilerine uygunluğu oranında değer arttırıcıdır. Taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı kat sayısı (KAKS) değerleri yükseldikçe imar parseli değeri de yükselir.
- Farklı parsel derinlikleri değeri etkiler. Bu kuram parselin caddeye yakın kısımlarının caddeye uzak kısımlarından değerli olması kuramına dayanır.
- Manzara, konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parseller de değeri olumlu etkiler. Fakat aynı bölgedeki bütün parseller aynı manzaraya sahipse değerde bir düzeltmeyi gerektirmez. Bu etmenin değere etkisi, karşılaştırmaya alınan parsel değerinde vardır.
- Topografik ve jeolojik farklılıklar değeri olumlu ya da olumsuz etkilerler. Topografyası düz parsellerin kazı, drenaj ve doldurma masrafları diğerlerine göre daha azdır.
- Ticaret bölgelerinde ada köşelerindeki parsel değerleri ada içindekilere göre daha yüksektir. Bu kuramın konut bölgelerinde geçerliliği tartışma konusudur. Her ne kadar ışık, hava sirkülasyonu gibi etmenler değere olumlu katkıda bulunurlarsa da, gürültü, toz ve trafik tehlikesi olumsuz etki yaparlar. Bazı kaynaklarda değer artırım oranları veriliyorsa da bunların bizim kentler için geçerliliği şüphelidir.

- Ticaret bölgesinde ada köşesine 30-40 metre uzaklıktaki cephe parsellerin değerleri, ada içindekilere göre daha yüksektir. Ancak bunlar için yerel araştırmalarla ampirik bağıntılar geliştirilebilir (Açlar, 1977).

2.5 Taşınmaz Mal Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanlığı konularında düzenleme yapabilen Türkiye’de iki kurum bulunmaktadır. Bu kurumlardan biri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), diğeri de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’dur. SPK, taşınmaz mal değerlemesi konusunda tebliğler yayınlayarak, gerekli düzenlemeleri yapmaktadır. Değerleme uzmanlarını ilgilendiren bu tebliğlerden birisi ‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’dir. Diğer tebliğ ise ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’dir. Bu tebliğlerle değerlendirme alanında uluslararası kalitede bir yaklaşım yakalanmıştır. Ekonominin her alanında, ‘dünya standartlarında hizmet vermek’ gerektiğinin çok net olarak görüldüğü bu günlerde, Türkiye’nin gelişebilmesi, riskli ülkeler listesinden çıkabilmesi ve yabancı yatırımcılar için cazip hale gelebilmesi için değerlemede ‘tarafsız’ yaklaşımların piyasaya oturması gereklidir.

SPK tarafından yayınlanan tebliğlerin sekizinci (VIII.) serisi taşınmaz mal değerlendirme uzmanları ile yakından ilgilidir. 12 Ağustos 2001 Tarihi’nde 24491 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35)’in 3. maddesinde taşınmaz mal değerlendirme uzmanının tanımı yer almaktadır. Bu tebliğe göre değerlendirme uzmanı; ‘Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ile şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul

değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine 'Değerleme Uzmanlığı Lisansı' verilen kişileri' ifade etmektedir.

2005-2008 yılları arasında bankaların düşük faizli kredi vermesi ve halk arasında 'Mortgage Yasası' olarak bilinen yasanın yürürlüğe girmesi ile taşınmaz mal değerlendirme sektöründe değerlendirme uzmanı sayısındaki ciddi yetersizlik gün ışığına çıkmıştır. 2005 yılında lisanslı değerlendirme uzmanı sayısı Türkiye genelinde yüzlerle ifade edilecek kadar azdı. Görülen ihtiyaç üzerine, 2001 yılında yayınlanan VIII. Serinin 35 numaralı tebliğin bazı maddeleri, 2007 yılında yayınlanan 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII No:50)' ile değiştirilmiştir. 50 numaralı tebliğin ilk maddesi, 35 numaralı tebliğin üçüncü maddesinde geçen değerlendirme uzmanının tanımını değiştirmiş olup yeni değerlendirme uzmanı tanımı "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine 'Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı' verilen kişileri ifade eder (Resmi Gazete, 25/05/2007 tarih 26532 sayı)" şeklindedir. Yani değerlendirme uzmanı olan kişiler önceki tebliğde belirtilen mesleklerle sınırlı kalmayacak, 4 yıllık üniversitelerin herhangi bir bölümünden de mezun olanlar arasından seçilebilecektir.

VIII. Serinin 50 numaralı tebliği ile 35 numaralı tebliğde yapılan değişikliğin kısa sürede değerlendirme uzmanı sayısında artışa neden olamayacağı görülmüş ve sadece iki ay sonra 53 numaralı tebliğ yayınlanarak değerlendirme uzmanı tanımına ek tanımlar getirilmiştir. 2 Ağustos 2007 Tarih, 26601 Sayılı Resmi Gazete'de ilan edildiği üzere 'Değerleme Uzmanı' tanımı yanı sıra 'Konut Değerlemesi' ve 'Konut Değerleme Uzmanı' tanımları yapılmıştır. VIII. Seri, 53 Numaralı Tebliğ'e göre 'Konut Değerlemesi'; "Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut

finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini”; ‘Konut Değerleme Uzmanı’ ise “Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri (Resmi Gazete, 02/08/2007 tarih 26601 sayı)” ifade etmektedir. Böylece 3 yıllık tecrübe kısıtlaması esnetilmiş ve çok kısa sürede konut değerleme uzmanı lisansları verilmeye başlanmıştır.

Değerleme Uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için kalite, ehliyet ve deneyime sahip olan kişidir. Birçok ülkede ve Türkiye’de de değerleme uzmanı olarak çalışmak için lisans belgesine sahip olmak gerekir. UDES’na göre değerleme uzmanı;

- Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
- Pazarda ve varlık kategorisinde değerleme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
- Güvenilir bir değerleme yapmak için gerekli kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- Tanınmış bir ulusal profesyonel değerleme kurumunun üyesi olan,
- Kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden ve bu davranış kurallarının gereklerini yerine getiren, itibarlı bir kişidir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.41).

Eğer, bir ülkede yukarıda tanımlanan akademik niteliklere sahip olunabilecek ortam yoksa, ‘Değerleme Uzmanı’ değerleme alanında yeterli düzeyde eğitim ve deneyime sahip bulunmalı ve kabul görmüş bir ulusal değerleme kuruluşunun üyesi olmalı veya devlet tarafından lisans verilmiş ya da mahkemeler veya eşdeğer statüdeki bir makam tarafından atanmış olmalıdır. Hazırladığı çalışmada Yalçın

(2006, s.24) “Bazı ülkelerde ‘Değerleme Uzmanı’ olarak çalışmak için yasa uyarınca bağımsız bir kuruluş tarafından verilecek lisans veya sertifikaya sahip olunması gereklidir” ifadelerine yer vermiştir.

UDES’nda değerleme uzmanlarının sahip olması gereken davranış kuralları detaylı bir şekilde tanımlanmaktadır. Bu davranış kuralları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır.

- Ahlaki ilkeler:
 - Dürüstlük,
 - Çıkar çatışmaları (iş kabul etmeyebilir veya açıklayabilir.),
 - Gizlilik,
 - Tarafsızlık.
- Yetkinlik:
 - Talimatların kabulü,
 - Dışarıdan yardım,
 - Verimlilik ve titizlik.
- Açıklama ve
- Değerlerin rapor edilmesi.

2.6 Taşınmaz Mal Değerleme (Ekspertiz) Raporu

Değerleme uzmanı, değerleme raporunu hazırlarken; gayrimenkul değerleme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerleme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Değerleme uzmanı, rapordan sorumlu olup, kullanıldığı tüm veriler için kaynak göstermek zorundadır (Gül, 1998, s.142).

Değerleme sürecinin son aşaması, elde edilen bilgilerin ve takdir edilen değerlerin raporlanmasıdır. Taşınmaz mal değerleme sonrasında değerleme uzmanının hazırlaması gereken raporun nitelikleri ve içermesi gerekli olan maddeler UDES-3’te detaylı bir şekilde açıklanmaktadır.

Değerleme raporu, değerleme uzmanının takdir ettiği sonuç değeri belirtmek için düzenlenmektedir. Ancak değer oluşmasında etkili olan tüm etmenleri de içermek zorundadır. Örneğin değerleme uzmanının adı, imzası, değerlendirme tarihi ve değerlemede rol oynayan faktörler kesinlikle raporda bulunmalıdır. Bunun yanı sıra değerlendirme raporunda ulaşılan sonuç itibarıyla, ilgili tarafların objektif bir şekilde bilgilendirilmeleri amaçlanmaktadır.

Bir değerlendirme raporu aşağıda belirtilen şartlara mutlaka uymalıdır.

- Değerlemeyi açık, doğru ve yanıltıcı olmayan bir biçimde ortaya koymalı,
- Kullanıcıların raporu daha iyi anlamalarını sağlamak için yeterli miktarda bilgiyi içermeli,
- Değerlemeyi doğrudan etkileyen ve etkisini değer üstünde gösteren herhangi olağan dışı varsayım, hipotetik durum veya kısıtlayıcı şartlar raporda açık ve doğru bir biçimde bildirilmelidir (Tatoğlu, 2008, s.86).

Değerleme sorusuna verilen cevabın tutarlı ve mantıklı bir şekilde iletilmesi için; kullanıcının uygulanan süreçleri ve bu süreçlerin elde edilen sonuçla ilişkisini anlamasını sağlayan bir yöntem gerekir. Rapor, okuyucuya değerlendirme uzmanının vardığı sonuçları açık bir şekilde iletebilmeli ve ayrıca gayrimenkul hakkında daha önce hiçbir bilgisi olmayan bir kişi tarafından da okunabilir ve bilgilendirilebilir nitelikte olmalıdır. Değerleme raporu, yöntemi açıkça, şeffaf ve tutarlı bir şekilde göstermelidir (Kabataş, 2005, s.257).

Değerleme raporunda bulunması zorunlu nitelikler, ‘Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VII, No: 45)’ kapsamında yayınlanmış olan ‘Değerlemenin Raporlanması’ isimli standart (UDES-3) dahilindeki ‘5.0 Standardın Açıklanması’ fıkrasında aşağıdaki şekilde açıkça belirtilmektedir.

1. Değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir şekilde açıkça ve doğru olarak ortaya koymalıdır.

2. Müşteriyi, değerlemenin planlanan kullanım amacını ve aşağıdaki ilgili tarihleri belirtmelidir:
 - Ulaşılan nihai değerin hangi tarih itibariyle uygulanabilir olduğu,
 - Raporun tarihi ve
 - İncelemenin tarihi.
3. Değerin türü ve tanımı da dahil olmak üzere değerlemenin esasını belirlemelidir. Değerlemesi yapılan mülkün herhangi bir kısmı Pazar Değeri dışında bir esas ile değerlemeye tabi tutulursa, Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer ayrı ayrı raporlanmalıdır.
4. Aşağıdaki hususları belirtmeli ve açıklamalıdır:
 - Değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet haklarını veya paylarını;
 - Mülkün fiziksel ve yasal özelliklerini ve
 - Değerlemeye tabi asli mülkiyet hakları haricinde olup değerlemeye dahil edilen diğer mülkiyet haklarını.
5. Değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamını açıklamalıdır.
6. Ulaşılan nihai değerin bağlı olduğu tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmelidir.
7. Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımları belirtmeli ve bu koşulların oluşma olasılığından bahsetmelidir.
8. İncelenen bilgilerin ve verilerin bir açıklamasını, gerçekleştirilen piyasa analizlerini, uygulanan değerlendirme yöntemleri ve prosedürlerini ve rapordaki analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen sebepleri içermelidir.
9. Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir madde içermelidir.
10. Değerlemenin UDES'e uygun olarak gerçekleştirildiğine dair bir 'Uygunluk Beyanı' içermeli, UDES'in özel şartlarının dışına çıkılması durumunda bu durum açıklanmalı ve UDES davranış kurallarına uygun olarak bu sapmanın nedenine ilişkin açıklamalara yer verilmelidir.
11. Her bir uygunluk beyanında aşağıdaki hususlar teyit edilmelidir:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur,
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır,
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur (varsa belirtilmelidir),
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlıdır veya değildir,
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır,
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir (veya denetlememiştir) ve
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

12. Değerleme uzmanının adını, mesleki niteliklerini ve imzasını içermelidir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2006, s.125-127).

Değerleme prosedürünü sona erdiren değerleme uzmanı, nihai değerleme raporunu yazar. Raporun formatı, uzunluğu ve içeriği, müşterinin talebine, rapor türüne, gayrimenkulün niteliğine ve sözleşmenin içeriğine göre değişmektedir. Ekspert, raporun türü veya uzunluğu ne olursa olsun gayrimenkul değerleme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerleme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Standartlar, raporlama standartlarını da içermektedir. Rapor, ekspertin sonuca ulaşırken kullandığı teknikleri, prosedürleri ve çeşitli analiz, neden ve sonuçlarını özetleyen bir doküman şeklindedir. Değerleme uzmanı rapordan sorumludur ve tüm veriler için kaynak gösterme zorunluluğu vardır (Güngör, 1999, s.26).

Raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerklemenin niteliği ile karmaşıklığına bağlı olarak, değerkleme raporunun türü, içeriği ve uzunluğu farklılık gösterebilir.

Değerleme raporları üç şekilde açıklanabilir. Bunlar;

- Sözlü raporlar
- Form raporlar ve
- Yazılı raporlardır (Yıldırım, 2005, s.50).

Her yazılı değerkleme raporunun, belirgin bir şekilde rapor içinde bulunması kaydıyla, üç seçenektten biriyle hazırlanması esastır. Bunlar;

- Bağımsız değerkleme raporu,
- Özet değerkleme raporu ve
- Kısıtlı kullanımlı değerkleme raporudur.

Üç raporlama seçeneği arasındaki temel fark, bazı alanlardaki ayrıntı düzeyi ve beraberinde sunulan ekler ve çalışma dosyasıdır (Açlar ve Çağdaş, 2005, s.69).

Raporlar genelde talep eden kurum veya müşterinin isteği doğrultusunda hazırlanır. Bir müşteri ayrıntı içermeyen bir rapor istese bile, daha sonra herhangi bir durumda savunmasının istenmesi olasılığına karşı, değerkleme uzmanı işin tanımında gereken analizi yapmak zorundadır.

BÖLÜM ÜÇ

TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmaz mal değerinin temelini oluşturan ilkelerden bir önceki bölümde detaylı olarak bahsedilmiştir. Üçüncü bölümü oluşturan değerlendirme yaklaşımlarının tümü bu ilkelere uygun olmak zorunda olup, tüm değerlendirme yöntemlerinin temelinde ikame ilkesi yatmaktadır. Bu ilkeye göre basiretli bir kişinin; zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı durumda, herhangi bir mal alımı için ödeyeceğinden daha fazlasını aynı özelliklerdeki bir başka mal için ödemeyeceği öngörülmektedir.

Taşınmaz mal değerinin belirlenmesinde pek çok yöntem kullanılmakta olup temel olarak üç yöntem öne çıkmaktadır. Tezin bu bölümünde uluslararası literatürde kabul gören ve konutların ekspertiz değerlerinin bulunmasında kullanılan üç temel yaklaşım ele alınmıştır. Bunlar;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve
- Maliyet Yaklaşımı'dır.

Açlar ve Çağdaş konuyla ilgili olarak (2008, s.113) “Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenir” ifadesini kullanmıştır. Taşınmaz mal değerlemesi yapılırken göz önünde tutulması gereken ilk kriter budur. Öncelikle bir piyasa ve pazar araştırması yapılmalıdır. Taşınmaz malın, aynı veya benzer özellikteki satılığa çıkarılmış emsalleri araştırılırsa, değerlemeye konu olan taşınmazın değeri en doğru şekilde belirlenebilir. Taşınmaz mal ile benzer nitelikte ve yeterli sayıda satılık emsalin bulunduğu durumda tercih edilen yöntem ‘Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’dır.

Değeri belirlenmeye çalışılan taşınmazın yakın çevresinde, onunla aynı veya benzer özellikte satılık emsal taşınmazların bulunamadığı durumlar olabilir. Emsal karşılaştırma yaklaşımının kullanılamadığı bu durumda ikincil yöntem olarak ‘Gelir

İndirgeme Yaklaşımı' devreye girmektedir. Bu durumda değeri belirlenmek istenen taşınmazın yakın çevresinde, aynı veya benzer özellikteki kiralık taşınmazların aylık kira gelirleri ve değerleri üzerine bir araştırma yapılır. Kira geliri ve değer arasında bulunan orana göre o bölgenin 'Kapitalizasyon Oranı' belirlenerek değerlemeye konu taşınmazın değeri tahmin edilmektedir.

Ekspertizi istenen taşınmazın yakın çevresinde satılık ve kiralık emsallerinin bulunmadığı durumlarda ise ilk iki yöntem uygulanamamaktadır. Bu durumda değerlemesi istenen taşınmazın günümüzdeki yeniden inşa maliyeti hesaplanmalıdır. Taşınmazın yapım yılı göz önüne alınarak belli bir amortisman payı, yeniden inşa maliyetinden düşülerek değeri tahmin edilmeye çalışılmaktadır. Gerçekte mümkün olmasa bile, teorik olarak her üç değerlendirme yöntemi de tam rekabet piyasasının geçerli olduğu durumlarda aynı sonucu vermelidir.

Burada kısaca bahsedilen üç yöntemin, örnekler yardımıyla daha detaylı açıklamaları, konunun daha iyi anlaşılmasında yararlı olacaktır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile taşınmaz malın değeri tahmin edilirken, karşılaştırmanın yapıldığı tarihe yakın tarihli satışı gerçekleşmiş olan taşınmazların el değiştirme değerlerine ulaşılması gerekmektedir. Eğer yeterli sayıda, benzer özellikli emsal bulunursa diğer iki yönteme göre daha gerçekçi sonuçlar kolaylıkla elde edilebilmektedir. Önemli bir ayrıntı, emsallerin satışının gerçekleşmiş olmasıdır. Eğer satışı gerçekleşmiş emsaller bulunuyorsa pazar değeri rahatlıkla hesaplanabilmektedir. Değerleme uzmanının tecrübelerine de dayanarak emsal taşınmazlar için istenen veya verilen satılık fiyatlar üzerinden de konu mülkün değeri yaklaşık olarak tahmin edilebilir.

Bu yaklaşımın ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için güvenli sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların öz niteliklerinin değeri saptanacak taşınmazla aynı olması

zorunludur. Yapılı bir taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, planı, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, jeolojik-topoğrafik yapısı, sosyo-kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler v.b. zemine ilişkin, yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı, güncel durumu v.b. de yapıya ilişkin özniteliklerdir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.113).

Emsal karşılaştırma yöntemi genellikle tarihi değer yaklaşımı olarak da tanımlanmaktadır. Bu yaklaşımın temeli, benzer gayrimenkullerin geçmişteki satış değerlerinin analizidir. Karşılaştırmada, değerlemeye konu gayrimenkulün benzerlerinin piyasadaki en son satış değerleri esas alınır. Böylelikle, değerlemeyi yapan kişide değerlendirilen gayrimenkulün yaklaşık değeri konusunda bir fikir oluşur. Bu yaklaşımda kullanılan karşılaştırma analizi teknikleri, gayrimenkul değerlemesinin temelini oluşturmaktadır. Piyasadaki kiraların, giderlerin, arsa değerlerinin, maliyetlerin, amortismanın ve değerlemede kullanılan diğer parametrelerin tespit edilmesi veya tahmin edilmesi, maliyet ve gelir indirgeme değerlendirme yaklaşımlarına da veri oluşturmaktadır. Bu yaklaşımın temel kabulü bir gayrimenkulün piyasa değerinin, benzer gayrimenkullerin satış fiyatı ile yakından ilişkili olduğudur. Özellikle konut değerlemesinde, pek çok satış bilgisine elektronik ortamda kısa sürede ulaşılabilirdi için, en tercih edilen yöntemdir (Appraisal Institute, 2004, s.13).

Pazar yaklaşımı diye de ifade edilen emsal karşılaştırma yaklaşımı, yapılandırılmış mülkler için kullanıldığı gibi boş arazi ya da boşmuş gibi sayılan arazilerin değerlemesinde de kullanılabilir. Konut değerlemesinde en doğru sonucu vereceği kabul edilen bu yaklaşımın temel öğeleri şöyledir:

- *Taşınmaz mal piyasasındaki arz-talep*; taşınmaz mal fiyatlarının piyasadaki arz ve talebe göre oluşacağı kabul edilir.
- *İkame*; bir taşınmaz mal değerinin uygun bir zamanda benzer fayda ve çekiciliğe sahip olan bir ikame taşınmaz malı edinmek için ödenecek fiyattan daha yüksek olamayacağı kabul edilir. Piyasada ikame taşınmaz malların mevcut olmadığı durumda, yaklaşımın güvenilirliği azalır.

- *Denge*; bir taşınmaz malın optimum değerini tam olarak yansıtabilmesi için arazi ve yapılandırmaları arasındaki ilişkiyle, taşınmaz malın çevresi ile ilişkisinin dengede olması gerekir. Mutlak dengenin hiçbir zaman elde edilemeyeceği düşünülmektedir.

- *Dış Etkenler*; pozitif ve negatif dış etkenlerin taşınmaz mal değerine etki edeceği şüphesiz bir gerçektir. Sokakların durumu, ulaşım, güvenlik, alış-veriş merkezlerine yakınlık vb. gibi dış etkenlerin tespit edilip taşınmaz mala olan etkilerinin ölçülmesi gerekir.

Emsallerin karşılaştırılması yaklaşımında konu taşınmaz mal ile karşılaştırılan taşınmaz mallar için;

- Finansman şartları,
- Devredilen taşınmaz mal mülkiyet hakları,
- Satış şartları ve satın almanın ardından yapılan harcamalar,
- Pazar şartları,
- Konum,
- Büyüklük,
- Fiziksel özellikler (kullanım alanı, inşaat kalitesi v.b.) ve
- Ekonomik özellikler

gibi şartların benzerlik ve farklılık gösterdiği durumlar analiz edilmelidir.

Değerlemesi yapılacak olan taşınmaz ile aynı özellikteki emsal taşınmazların değerlerinin karşılaştırılabilmesi için gerekli veriler; satışı gerçekleşmiş taşınmaz mallardan, emlak komisyoncularından, internetten, gazetelerden, o bölgede daha önce değerlendirme işlemi yapmış olan taşınmaz mal değerlendirme uzmanlarından, resmi kayıtlar ve benzeri kaynaklardan edinilebilir.

3.1.1 Emsal Karşılama Yaklaşımının Olumlu ve Olumsuz Yönleri

Karapınar ve diğerlerinin kullandığı (2010, s28) “Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerın takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır” ifadesi ile emsal karşılaştırma yönteminin olumlu yönü vurgulanmaktadır.

Aynı kaynakta Karapınar ve diğerleri (2010, s.28) emsal karşılaştırma yaklaşımının olumsuz yönlerini “Son zamanlarda alım satımı yapılmış emsal bir mülk bulunamayabilir ya da aynı özellikleri taşıyan bir mülk bulmak zor olabilir. Bununla birlikte satış yapmış kişileri bulmak ve gerekli bilgileri almak da zor olabilmektedir. Bu sayılanlar ise yöntemin olumsuz yönleridir” şeklinde açıklamaktadırlar.

3.1.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımının Aşamaları

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, satışların karşılaştırılması yönteminin aşamaları aşağıda belirtildiği gibidir:

1. Değerlemesi yapılan taşınmaz malın bulunduğu pazarda, taşınmaz mal türü, taşınmazın satış fiyatı, fiziksel, ekonomik ve pazar şartları, konum, büyüklük v.b. açılardan benzerlik gösteren taşınmaz verileri toplanır.
2. Toplanan verilerin doğruluğu, satış şartları ve kullanım koşullarının pazar değeri şartları ile uyumlu olup olmadığı araştırılır.
3. Metrekare başına fiyat, gelir çarpanı, oda başına fiyat v.b gibi karşılaştırmada kullanılmak üzere karşılaştırma birimi seçilir.
4. Karşılaştırılan taşınmaz mal ile konu taşınmaz mal arasındaki farklar saptanır. Bu farklar göz önünde bulundurularak emsal taşınmaza göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri belirlenir.
5. Ulaşılan sonuç değer, tek bir sonuç değer şekline getirilir.
6. Değer raporlanır.

Emsal karşılaştırma yönteminde; değerlendirilecek gayrimenkule benzer, karşılaştırılabilir gayrimenkullerin en son satış verileri esas alınır. Böylece, değerlemeyi yapan kişide; değerlendirilen gayrimenkulün yaklaşık değeri konusunda bir fikir oluşur. Bu yöntemde, özellikle internet ortamında; konut değerlemesiyle ilgili yeterince satış bilgisine ulaşmak mümkündür. Bu yöntem ile gayrimenkulleri değerlemede, varlıklar arasındaki benzerlikler ve farklılıklar ortaya koyulmaktadır. Gayrimenkul ile ilgili farklılıklardan büyüklük; daha objektif ve herkes tarafından daha kolay kabul edilebilen ölçü iken, gayrimenkulün bulunduğu yer; konum ve yaşı daha sübjektiftir (Üreten, 2007, s.99).

Üreten çalışmasında (2007, s.101) “Bu yöntemde farklılıkları analiz etmek ve düzeltmeleri tahmin etmek amacıyla nicel (kantitatif) ya da nitel (kalitatif) yöntemler uygulanır” ifadesine yer vermektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımındaki nicel ve nitel düzeltme yöntemlerini daha ayrıntılı olarak anlatma konusunda fayda görülmektedir.

3.1.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında Düzeltme Yöntemleri

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırma yapılırken, düzeltmelerin belirlenmesinde bazı yöntemler vardır. Bu yöntemler nicel (kantitatif) ve nitel (kalitatif) yöntemlerdir.

3.1.3.1.Nicel – (Kantitatif) Yöntemler

Nicel yöntemler, sayısal yorum ve genelleme yapılabilen araştırma tekniğidir. Bu yöntemleri aşağıdaki gibi gruplayabiliriz;

3.1.3.1.1 Veri Analizi. Bu teknik ‘Eşleştirilmiş veri analizi’, ‘Gruplandırılmış veri analizi’ ve ‘İkincil verilerin analizi’ olmak üzere üç aşamadan oluşmaktadır.

- **Eşleştirilmiş Veri Analizi:** Piyasada yeterli emsalin bulunduğu durumda geçerli bir yöntemdir. Emsal taşınmaz ile değerlendirme konusu taşınmazın tüm özelliklerinin aynı veya birbirlerine çok yakın olduğu durumda tercih edilmektedir. Tüm özellikleri ile eşdeğer durumda olan taşınmaz malların değerinin aynı olacağı, aralarındaki farklılıklara bağlı olarak, verilecek değerin artı veya eksi yönde değişeceği ön görüşüne dayanmaktadır.
- **Gruplandırılmış Veri Analizi:** İkinci aşamada taşınmazların değerinin toplam kullanım alanlarına oranı ile bulunan birim fiyatlar (m^2 başına düşen değer) elde edilir. Gruplandırılmış veri analiziyle verilerin, birim fiyat gibi bağımsız bir değişkene göre gruplandırılması ve bu ölçeğin kullanılması ifade edilmektedir.
- **İkincil Verilerin Analizi:** Üçüncü ve son aşamada ise taşınmaz malla doğrudan ilişkisi olmayan yani ikincil derecede önemli olabilecek verilerin değere etkilerinin analiz edilmesi gerekmektedir.

3.1.3.1.2 İstatistiki Analiz. Değerlemesi yapılacak taşınmazın değeri ile emsal taşınmaz malların satış fiyatları karşılaştırılırken yapılan düzeltmeleri tanımlamak ve hesaplamak için istatistiki analiz yöntemi kullanılabilir. Bu teknik istatistiksel sonuç ile doğrusal ve çoklu regresyon analizini içermektedir.

3.1.3.1.3 Grafik Analizi. Bu yöntem, istatistiki analiz sonucu elde edilen verilerin grafiksel ortama aktarılması ile sonuçların daha rahat yorumlanmasına neden olmaktadır.

3.1.3.1.4 Trend Analizi. Bu yöntem, değerlemesi istenen taşınmazın yakın çevresinde taşınmaz malla birebir aynı özellikte emsal taşınmazın bulunmadığı durumlarda kullanılmaktadır. Bulunan emsal taşınmazların fiyatını etkileyen kriterler tek tek analiz edilir ve her birine birer önem katsayısı verilerek sonuç fiyatın içindeki oranları belirlenir. Ardından ekspertizi istenen taşınmazın özellikleri ile emsal mülklerin özelliklerinden ortak olanların değerleriyle önem katsayıları çarpılıp tümü toplanarak değer bulunmaya çalışılır.

3.1.3.1.5 Kira Farklarının Kapitalizasyonu. Değerlemesi yapılan taşınmazın yakın çevresinde, satılık emsal taşınmaz bulunmaması durumunda kiralık emsal mülkler araştırılmaktadır. Ekspertizi istenen taşınmaz ile emsalleri arasında kira geliri olarak farklılık yaratabilecek kriterler belirlenir ve değer oluşumuna etkileri analiz edilir.

3.1.3.1.6 Maliyet Analizi. Bir taşınmazın değerini hesaplarken yakın çevresinde hiçbir emsal taşınmaz bulunmadığı durumda maliyet yöntemini kullanabiliriz. Bu yöntemde ekspertizi istenen taşınmazın günümüzdeki inşa maliyeti hesaplanarak bulunabilmekte ve ardından binanın yaşı oranında amortisman bedeli düşülerek yıpranmış bina maliyeti bulunmaktadır. Buna karşın inşasından sonra binada fonksiyonel veya fiziksel yıpranmalara karşı bir takım iyileştirmeler ve tadilatlar yapılmış olabilir. Bu durumda yapılan iyileştirmeler ise değeri artırıcı etkiye sahiptir. Binadaki yıpranma bedeli veya iyileştirme maliyeti gibi unsurlar, düzeltmelerde kullanılmaktadır. Kısaca aşağıdaki gibi formüle edilebilir (3.1).

$$\text{Konu Mülkün Değeri} = \text{Emsal Mülklerin Satış Fiyatı} \pm \text{Ayarlamalar} \quad (3.1)$$

3.1.3.2. Nitel – (Kalitatif) Yöntemler

Bu yaklaşım, nicel yöntemler uygulandıktan sonra veya nicel yöntemlerin uygulanma imkânı bulunmadığı hallerde dikkate alınabilir. Piyasaların verimsiz olduğu veya düzeltmelerin matematiksel hassasiyetle ölçülemediği durumlarda nitel yöntemler söz konusu olur. Ancak raporlama aşamasında karşılaştırma kriterlerinin nasıl oluşturulduğunun mantığı iyi açıklanmalıdır. Göreli karşılaştırma analizi, sıralama analizi ve kişisel görüşmeler şeklinde uygulama imkânı vardır (Türeoğlu, 2009, s.86).

Konuyu bir örnek ile açıklamak gerekirse, Tablo 3.1’de, değerinin tespiti istenen taşınmaz ile ona emsal olabilecek ama konu mülkün özellikleriyle birebir aynı olmayan özellikte yakın çevreden 4 adet satışı gerçekleşmiş emsal taşınmazın karşılaştırılması yapılmıştır. Beş taşınmaz için oda sayısı, mülkiyet hakları, malzeme ve işçilik kalitesi aynıdır. Tümü birbirine yakın olup sosyal donatılardan eşit derecede yararlanabilmektedir.

Tablo 3.1 Emsal karşılaştırma yöntemi – Nitel düzeltme unsurları (Türeoğlu, 2008, s.87).

	Eks. İst. Taşınmaz	Emsal-A	Emsal-B	Emsal-C	Emsal-D
Satış Fiyatı (TL)	?	240.000	255.000	250.000	290.000
Kullanım Alanı (m ²)	130	120	125	130	150
Birim Fiyat (TL)	?	2.000	2.040	1.923	1.933
Satış Tarihi	-	1 ay önce	1 hafta önce	1 ay önce	2 hafta önce
Yaş	4	3	5	4	6
Manzara	Üstün	Benzer	Benzer	Benzer	Aşağı
Yenileme Maliyeti	Düşük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Otopark	Yok	Var	Var	Yok	Var
Karşılaştırmalar					
Olumlu Farklar	Manzara	Otopark	Otopark		Otopark
Olumsuz Farklar	Yeni. Mal.- Otopark			Otopark	Manzara

Tabloda verilen bilgilere göre değerlendirme konusu mülk, emsal mülklerle karşılaştırıldığında, konum açısından olumlu durumda iken yenileme maliyeti ve otopark kriteri açısından olumsuz durumdadır. Fiyatlara göre m² fiyatları

hesaplandığında, en son satışı olan B'nin m² başına 2.040 TL olduğu görülmektedir. Aynı büyüklükte olup da bir ay önce satılmış olan C mülkünün m² fiyatı ise 1.923,10 TL olarak gerçekleşmiştir. Konu mülk C ile karşılaştırıldığında, konum avantajına karşın yenileme maliyeti dezavantajı vardır. Bunların birbirlerini elimine edebileceğini düşünen uzman, zaman faktörünü dikkate alarak fiyata ekleme yapabilecek, C'nin üzerinde bir fiyat belirleyecektir. Emsallerden C ve D'nin bire bir aynı olması nedeniyle fiyat değişiminin piyasanın trendini yansıttığı ve belli bir artış trendinin olduğu düşünülebilir. Bir ay önce satılmış olan A ve C emsallerinde ise temel fiyat farklılığının otoparktan kaynakladığı anlaşılmaktadır. Buna göre otoparka atfedilen değer kabaca bir m² başına 66 TL olabileceği ortaya çıkar. Son olarak konu mülk, A ve B ile karşılaştırıldığında, emsallerde otoparkın bulunmasına karşın konu mülkün manzara üstünlüğü ve otopark ile ek maliyet dezavantajı vardır. Dolayısıyla konu mülkün değerinin m² fiyatının 2.040 TL, en düşük, 2.000 TL civarında olabileceği yargısına varılabilir. Ancak tek bir fiyat tahmini için mevcut özelliğine göre yenileme maliyeti ve manzaraya atfedilen olumlu değeri dikkate almak gerekir. Diğer emsaller veya söz konusu unsurlar dikkate alınarak mülkün değerinin 260.000 TL dolayında olacağı sonucuna ulaşılabilir (Türeoğlu, 2008, s.87).

3.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında Uzlaşma

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, uzlaştırma aşamasında kullanılan emsal mülklerin veya yöntemin konu mülkün değerinin geçerli bir göstergesi olup olmadığı sorgulanmalıdır. Özellikle kullanılan verilerin yeterli olup olmadığı, emsallerin konu mülkle karşılaştırılıp karşılaştırılamayacağı hususlarına dikkat edilmelidir. Karşılaştırmada kullanılan düzeltme sayısı arttıkça hata olasılığı yükseleceğinden, mümkün olan asgari sayıda düzeltme gerektiren emsallere ağırlık verilmelidir. Aynı şekilde parasal düzeltmelerin tutarları ne kadar düşük olursa karşılaştırmadan elde edilen sonuç da o kadar anlamlı olacaktır. Uzlaşmada, brüt düzeltme yerine, artı ve eksi düzeltmelerin mahsup edilmesiyle bulunan net düzeltme tutarının kullanılması da yanlış sonuçlar doğurabilmektedir. Net düzeltmelerin küçük tutarlara düşmesi nedeniyle etkisinin azalması

mümkünken brüt düzeltmeler daha açıklayıcı olacağı gibi rakamsal etkisi de farklı olabilecektir (Williams, 2004, s.162).

3.1.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Yönelik Hesaplama Yöntemleri

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile değerlendirme yapılırken, arsalar nitelikleri açısından ikiye ayrılmaktadır. Bunlar; ‘yerleşim bölgesi arsaları’ ve ‘sanayi bölgesinde bulunan arsalar’dır. Yerleşim bölgesinde bulunan arsa üzerindeki taşınmazın değeri bulunurken toplam inşaat alanına bakılmakta; sanayi bölgelerindeki arsa üzerindeki tesislerin değeri bulunurken ise toplam inşaat hacmine bakılmaktadır. Emsal taşınmazın değerini (TL) yerleşim bölgelerinde toplam inşaat alanına (m²); sanayi bölgelerinde ise toplam inşaat hacmine (m³) bölerek birim alanın değeri (TL/m²) veya birim hacmin değeri (TL/m³) bulunur. Yakın çevrede ne kadar çok emsal varsa o kadar çok birim alan-hacim değeri elde edilir ve tüm bu değerlerin aritmetik ortalaması alınarak değerlemesi yapılacak taşınmazın birim alan veya birim hacim değeri elde edilir. Değerlemesi istenen taşınmazın toplam inşaat alanı-hacmi ile birim değeri çarpılarak taşınmazın sonuç değerine ulaşılır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımıyla değer hesaplamalarında kullanılan bileşenler Tablo 3.2’de verilmiş olup ardından bileşenlerin aralarındaki eşitlikler kısaca gösterilmiştir.

Tablo 3.2’deki bileşenler arasında aşağıdaki eşitlikler bulunmaktadır. Bu eşitliklerden ilki Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) ile Emsal (E) arasındadır ki bu ikisi birbirine eşittir (3.2).

$$KAKS = E \quad (3.2)$$

İkinci eşitlik ise Kat Alanı Kat Sayısını (KAKS) Taban Alanı Kat Sayısına (TAKS) böldüğümüzde çıkan rakamdır, ki bu rakam binanın en fazla kaç katlı (KS) olacağını göstermektedir (3.3).

$$KS = \frac{KAKS}{TAKS} \quad (3.3)$$

Tablo 3.2 Değer hesabında kullanılan bileşenler

Kısaltma	Tanımı	Birimi
A_{Arsa}	Arsa Alanı	m ²
A_{TopIns}	Toplam İnşaat Alanı	m ²
$A_{YapiTaban}$	Yapı Taban Alanı	m ²
c	Cephe - Ön Cephe Uzunluğu	metre
d	Derinlik - Yan Cephe Uzunluğu	metre
$D_{BirimAlan}$	Birim Alan Değeri	TL/m ²
$D_{BirimHacim}$	Birim Hacim Değeri	TL/m ³
D	Değer	TL
E	Emsal	-
h	Yükseklik	metre
H_{TopIns}	Toplam İnşaat Hacmi	m ³
KS	Kat Sayısı	-
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı	-
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı	-

Arsa alanı, parselin geometrik şekline göre matematiksel olarak hesaplanmaktadır. Örneğin dikdörtgen bir arsanın alanı cephe (c) uzunluğu ile parsel derinliğinin (d) çarpımı ile bulunur (3.4). Arsa üzerine yapılabilecek binanın taban alanının en fazla ne kadar olacağı TAKS ile belirlenmiştir. Arsa alanı ile TAKS çarpıldığında, yapının maksimum taban alanı bulunur (3.5). Yapının taban alanı ($A_{YapiTaban}$) ile kat sayısının (KS) çarpımı ise bize toplam inşaat alanını vermektedir (3.6). Toplam inşaat alanını bulmak için bir diğer bağıntı ise KAKS ile arsa alanının çarpılmasıyla elde edilir (3.7).

$$A_{Arsa} = c \times d \quad (3.4)$$

$$A_{YapiTaban} = A_{Arsa} \times TAKS \quad (3.5)$$

$$A_{TopIns} = A_{YapiTaban} \times KS \quad (3.6)$$

$$A_{TopIns} = A_{Arsa} \times KAKS \quad (3.7)$$

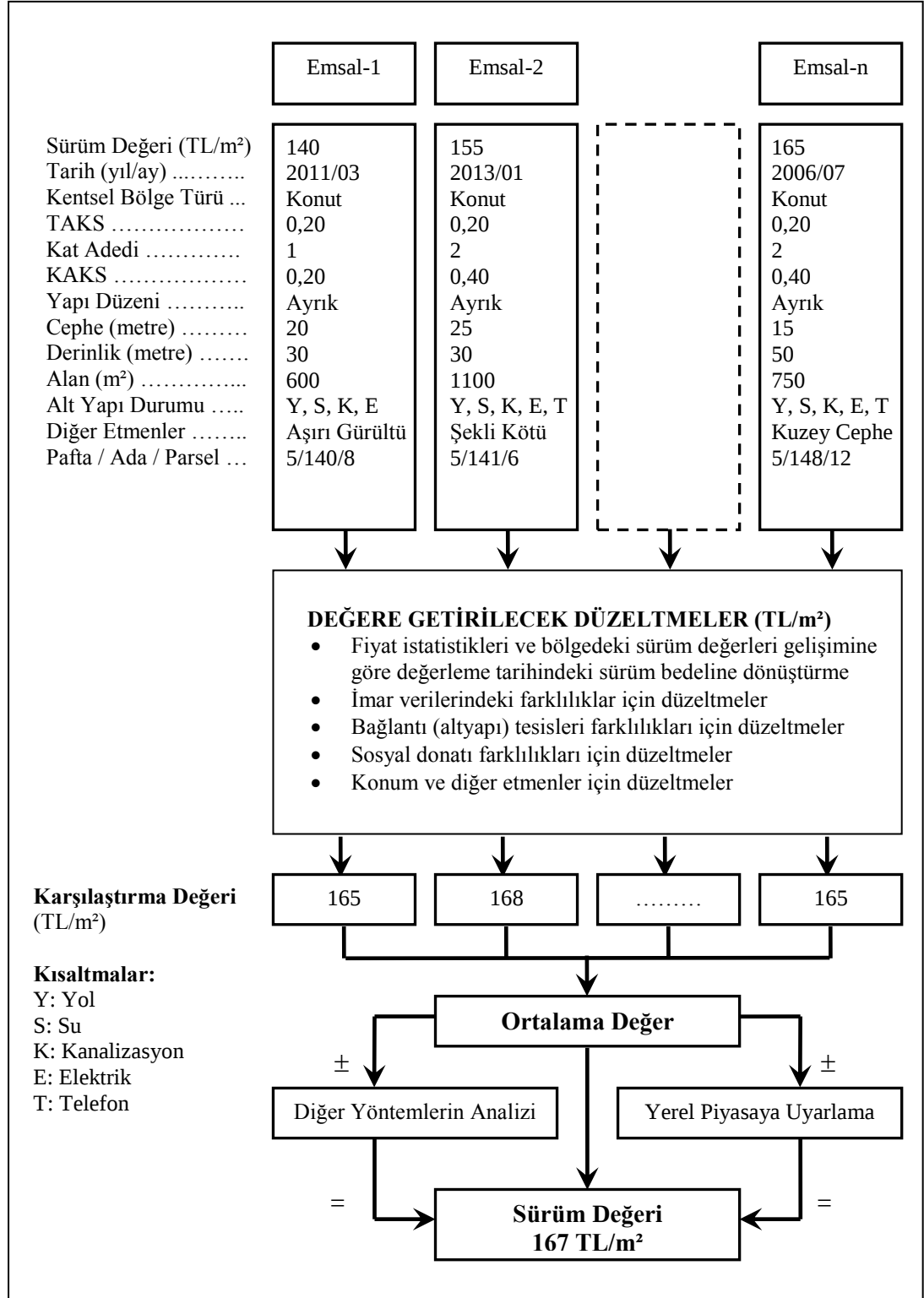
Yapının taban alanını bulmak için göz önünde bulundurulması gereken bir diğer kriter de çekme mesafeleridir. İmar durumunun gösterildiği haritalardan ön ve yan çekme mesafeleri; parselin ayrık, bitişik, blok ve ikiz nizamdan hangisine tabi olduğu ve en fazla kaç katlı olabileceği (emsal) belirlenmelidir. Aksi belirtilmedikçe arka bahçe çekme mesafesi için bina yüksekliğinin yarısı alınmaktadır. Ön yan ve arka bahçe çekme mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alan, yapı taban alanıdır. 3.5 bağıntısından elde edilen yapı taban alanıyla karşılaştırıldığında iki alandan küçük olanı geçerli olmaktadır.



Şekil 3.1 İmar durumuna göre yapının taban alanını bulma yöntemi

Bir binanın değerini (TL) o binanın toplam inşaat alanına (m²) bölerek birim alan değeri (TL/m²) elde edilmektedir. Birden fazla sayıda emsal bulunduğu durumda tüm emsallerin birim alan değerlerinin aritmetik ortalaması alınarak elde edilen değer in ekspertizi istenen taşınmazın birim alan değeri olduğuna hükmedilir. Bölüm 3.1.3’de bahsedilen düzeltmelerin yapılmasının ardından, ekspertizi istenen taşınmazın toplam inşaat alanı (m²) ile birim alan değerinin (TL/m²) çarpımı sonucu taşınmazın değeri (TL) elde edilmiş olur. Emsal karşılaştırma yöntemine ilişkin akış çizelgesi Tablo 3.3’de sunulmaktadır.

Tablo 3.3 Emsal karşılaştırma yönteminin akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.118).



3.2 Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa - örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde - sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin akçesel karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.119).

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değeri hesaplanır. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir (Anonim, 2006, s.30).

Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile belirlenen değer, gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı, mülkle ilgili gelecekteki tahmini gelirlerin şu andaki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir. Bu karşılaştırmalı yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak ve indirgeme yöntemi kullanılarak değer tahmini yapılır (Karapınar ve diğer, 2010, s.46).

Gelir indirgeme yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarında uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. “Gelir indirgeme yaklaşımında değerlendirme uzmanı, bir mülkün gelecekteki yarar üretme kapasitesini inceleyerek bunu güncel bir değere indirger ve dönüştürür. Beklenti ilkesi, bu yaklaşımın temel ögesidir.” (Appraisal

Institute, 2004, s.471) Yazıcı, Dinçer ve Balsarı gelir indirgeme yaklaşımıyla ilgili olarak (2006, s.153) “Bu yöntem, yapının satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır” ifadesini kullanmıştır. Bu yaklaşımın bir diğer ögesi ise ikame ilkesidir. Karapınar ve diğerleri (2010, s.46) “Gelir indirgeme yaklaşımında ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının en olası değer rakamını oluşturacağını varsayar” şeklinde ifade etmiştir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı tam olarak niceliksel (kantitatif) veya matematiksel bir veri olmayıp, niteliksel (kalitatif) değerlemeleri de gerektirmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında kullanılan bazı kavramların tanımları şöyledir;

- *İndirgeme*: Belirli bir süre içindeki mevcut veya tahmin edilen net gelir veya bir dizi tahsilatların belirli bir tarihteki sermaye değerine dönüştürülmesi işlemidir.
- *İndirgeme Faktörü*: Geliri değere dönüştürmek amacıyla kullanılan herhangi bir çarpan veya bölendir.
- *İndirgeme (Kapitalizasyon) Oranı*: Geliri, değere dönüştürmek için kullanılan herhangi bir bölendir. Genelde yüzde ile ifade edilir. Kapitalizasyon oranı, gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan bir orandır.
- *İndirgenmiş Nakit Akışı*: Bir mülke veya işletmeye yönelik, olası nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İndirgenmiş nakit akımı analizleri arasında en çok kullanılan uygulamalar, iç verim oranı ile net bugünkü değerdir.
 - a) Brüt Nakit Akışı: Vergiler çıktıktan sonraki net gelir artı amortisman ve itfa gibi nakit olmayan kalemlerdir.
 - b) Net Nakit Akışı: Bir çalışma dönemi sırasında işletmenin tüm nakit ihtiyaçları karşılandıktan sonra geri kalan nakit tutarıdır.
 - c) Özsermaye Net Nakit Akışı: Vergilerden sonraki net gelir, artı amortisman ve diğer nakit olmayan giderler, eksi işletme sermayesindeki artışlar, eksi sermaye harcamaları ,eksi yatırılan sermaye ana borcunda azalmalar, artı yatırılan sermaye borcunda artışlar anlamına gelir.
 - d) Yatırılmış Sermaye Net Nakit Akışı: Özsermaye net nakit akışı, artı vergi düzeltmeleri yapılmış faiz ödemeleri, eksi ana borçta net artışlardır.

- e) İskonto Oranı: Gelecekte ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir orandır (Karapınar ve diğer, 2010, s.46).

3.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Olumlu ve Olumsuz Yönleri

Gelir İndirgeme Yaklaşımı, ekspertizi istenen taşınmazın yakın çevresinde satılık veya satışı gerçekleşmiş emsallerin bulunmadığı durumda değerlendirme uzmanını doğru sonuca ulaştırabilecek bir yaklaşımdır.

Yukarıda bahsedilen özellik olumlu karşılanmasına rağmen yöntemin olumsuz yönleri de vardır. İlk olarak gelir getirmeyen mülklerin değerlemesinde bu yöntem kullanılamaz. İkinci olarak da Türkiye’de kira gelirlerinin belirlenmesiyle ilgili bir takım yasalar var olmasına rağmen kontrol mekanizmasının yeterince düzgün şekilde işlememesi nedeniyle bu kira bedellerinin kontrolü mümkün olmamaktadır. Bu nedenle aynı bölgede bulunan ve aynı özellikteki taşınmazların kira bedellerinin farklı olabildiği gözlenmektedir. Böylece gelir indirgeme yaklaşımının doğru sonuca ulaşabilme kabiliyeti azalmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımının olumsuz sayılabilecek bir diğer özelliği ise, geleceğe ilişkin tahmin yapılmasının zorunlu olmasıdır. Bu yöntemde gelecekte taşınmazdan elde edilecek gelirin, giderin ve indirgeme oranının tahmin edilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra ortaya çıkacak diğer değişikliklerin taşınmaz değerine olan etkilerinin de değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmesi gerekmektedir. Gelecekte olması düşünülen nakit akımlarının belirsizliği, doğal olarak yatırımın riskini artırmaktadır.

3.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Aşamaları

Gelir indirgeme yaklaşımı, aşağıda belirtilen aşamalardan oluşmaktadır:

1. Detaylı pazar araştırması ardından karşılaştırmalı veriler toplanır.
2. Değerlemeye konu olan taşınmaz mal için gelir ve gider tabloları analiz edilir.

3. Tek bir yıla ait gelir ve gider olabileceği gibi, bir dizi yıla ait gelir ve giderleri yansıtan ‘nakit akışı’ geliştirilir.

4. Geliştirilen nakit akışı sonucu taşınmaz mal değerlendirme uzmanı ‘indirgeme yöntemi’ seçimi yapar. Burada iki yöntem söz konusudur. Verilerin yeterli olduğu pazar ortamında, ya ‘brüt gelir çarpanı’¹’nı kullanarak yapılan doğrudan indirgeme yöntemi yada yatırımcının bir gelir getirisi olacağını düşünülerek edindiği taşınmaz malın yıllık net işletme geliri ile değeri arasındaki oranı ifade eden kapitalizasyon (getiri) oranı kullanılarak yapılan getiri kapitalizasyonu yöntemlerinden birini seçer. Değerleme uzmanı doğrudan indirgeme yapabileceği gibi, gelir indirgeme yöntemini de uygulayabilir. Gelir indirgemedede paranın zaman açısından değeri ele alınmaktadır. Bu bağlamda İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA) yöntemi kullanılmaktadır.

5. Seçilen ve uygulanan indirgeme yöntemleri sonucunda taşınmazın değeri hesaplanır.

3.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yönelik Hesaplama Yöntemleri

Gelir indirgeme yaklaşımında öncelikle taşınmazın yıllık potansiyel brüt geliri ($G_{P.Brüt}$) hesaplanmalıdır. Yıllık potansiyel brüt gelir, taşınmazın aylık kira getirisinin bir yıl boyunca düzenli olarak alındığının varsayılması ile hesaplanmaktadır. Potansiyel brüt gelirden taşınmazın boş kalmasından ve toplanamayan kiranın dolaylı olarak oluşan gelir kayıpları ($G_{Kayıp}$) çıkarılıp, varsa muhtelif gelirler (G_{Muh}) eklenerek Yıllık Brüt Gelir ($G_{YılBrüt}$) elde edilmektedir (3.8).

$$G_{YılBrüt} = G_{P.Brüt} - G_{Kayıp} + G_{Muh} \quad (3.8)$$

Potansiyel brüt gelirden taşınmazın boş kalmasından ve toplanamayan kiranın dolaylı olarak oluşan gelir kayıpları ($G_{Kayıp}$) ve işletme (faaliyet) giderleri ($G_{İşl}$) çıkarılıp varsa muhtelif gelirler (G_{Muh}) eklenerek Yıllık Net Gelir ($G_{YılNet}$) elde edilmektedir (3.9). İşletme giderleri; emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklam-ilan gibi giderlerden oluşmaktadır.

$$G_{YilNet} = G_{P.Brüt} - G_{Kayıp} + G_{Muh} - Gd_{sl} \quad (3.9)$$

Net geliri oluşturan iki unsur bulunmaktadır. Bunlar ‘arsa geliri’ (G_{Arsa}) ve ‘yapı geliri’ (G_{Yapi})dir. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz kapitalizasyon oranınca getireceği geliri ifade eder. Arsa değeri emsal taşınmazlarla karşılaştırılarak belirlenir... Yapı geliri, yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelirle yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.119).

Gelir indirgeme yaklaşımıyla; değer hesaplanmasında ‘Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi’, ‘brüt kira çarpanı’ ve ‘indirgenmiş nakit akımları’ olmak üzere gelire dayalı üç alt yöntem kullanılmaktadır.

3.2.3.1 Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Yıllık net gelirin (G_{YilNet}), taşınmazın değerine (D_{Tas}) bölünmesiyle elde edilen oran, Kapitalizasyon Oranı (O_{Kap}) olarak adlandırılmaktadır (3.10).

$$O_{Kap} = \frac{G_{YilNet}}{D_{Tas}} \quad (3.10)$$

Kapitalizasyon oranı, ekspertizi istenen taşınmazın yakın çevresindeki benzer özellikteki emsal taşınmazlara uygulandığında, o bölgedeki taşınmazların yaklaşık olarak yıllık gelirlerinin değere oranları elde edilmiş olur. Daha öz olarak bir taşınmazın gelirlerinin kaç yılda taşınmazın değerine ulaşabileceği görülmektedir. Örneğin ayda 1200 TL kirası olan bir konutun, yıllık 2400 TL emlak vergisi ve genel giderlere ödeme yaptığı varsayıldığı durumda 120.000 TL’ye satılırsa bu konutun kapitalizasyon oranı 10 olarak hesap edilmektedir. Yani, 10 sene boyunca biriken net kira gelirleri taşınmazın değerine eşitlenmektedir.

Benzer şekilde ekspertizi istenen taşınmazın değeri hesaplanırken, yakın çevredeki emsallerin değerleri ve kira gelirleri bulunur. Her bir emsal taşınmaz için birer tane kapitalizasyon oranı elde edilir. Elde edilen bu oranların aritmetik ortalaması alınır. Eğer aritmetik ortalamanın $\pm \%20$ 'sinden daha büyük kapitalizasyon oranları varsa, onlar devre dışı bırakılarak yeniden aritmetik ortalama alınır. Ekspertizi istenen taşınmazın yıllık net gelirlerinin, elde edilen ortalama kapitalizasyon oranına bölünmesi sonucu ekspertizi istenen taşınmazın değerine ulaşılmaktadır.

Açlar ve Çağdaş (2008, s.177) “Bu yöntem, uzun vadede istikrarlı gelire sahip olan yakın gelecekte de işletme gelir ve giderlerinde büyük bir değişim olmayacağı beklenen taşınmazların değerlemesinde uygulanmalıdır” derken; Ayan ise (2010, s. 385) “Formülden de anlaşılacağı üzere, yöntem kapsamında tek (sabit) bir gelir tutarı esas alınmakta ve bunun değişmeyeceği varsayılmaktadır” ifadesini kullanmıştır.

3.2.3.2 Brüt Gelir Çarpanı Yöntemi

Taşınmazın değerinin (D_{Tas}), Yıllık brüt gelire ($G_{YılBrüt}$) bölünmesiyle, Brüt Gelir Çarpanı ($\zeta_{BrütGelir}$) elde edilmektedir (3.11).

$$\zeta_{BrütGelir} = \frac{D_{Tas}}{G_{YılBrüt}} \quad (3.11)$$

Brüt gelir çarpanı (Gross Income Multipliers) yöntemi, gayrimenkulün değerini gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirlerle ilişkilendirmektedir. Değerlemesi yapılacak bir taşınmaz için brüt gelir çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazla aynı muhitte bulunan, benzer niteliklerde olan ve yakın zamanda değerlendirilmesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlemede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemiyle değerlemesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir

çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir (Ayan, 2010, s. 387).

3.2.3.3 İndirgenmiş Nakit Akımları (Net Gelirler) Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı net gelirlerin bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Yöntem bu açıdan doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemiyle aynı hesaplama temeline sahiptir. Ancak burada sonsuza kadar devam eden ‘net gelir’ yerine sınırlı bir ömürde gerçekleşen ‘net gelir’ söz konusudur. Nakit akışlarının indirgenmesi yönteminde, gayrimenkulün ekonomik ömrü boyunca (yani gelecekte) sağlayacağı tüm net gelirlerin bugünkü değerleri toplamı, gayrimenkulün değerini vermektedir. Söz konusu nakit akışları, gayrimenkulün ekonomik ömrünün sonuna kadar sürebileceği gibi, gayrimenkul yatırımcısının gelecekte belli bir noktada gayrimenkulü satmayı planlanması durumunda, ekonomik ömürden daha önce de sona erebilir. Her iki durumda da ilgili nakit indirgeme formülleri yoluyla gayrimenkulün değerini hesaplamak mümkündür (Ayan, 2010, s. 387).

İndirgenmiş net gelirler yöntemiyle en genel anlamda kullanılan bağıntı (3.12)’de verilmektedir. Bağıntıda yer alan değişkenler şunlardır:

D_{Tas} : Taşınmazın Değeri (TL)

G_{YilNet} : Yıllık Net Gelir (TL)

i : Dönemlik iskonto oranı

n : Dönem sayısı

db : Dönemlik büyüme

$D_{TasGelecek}$: Taşınmazın dönem sonundaki satış değeri

$$D_{Tas} = G_{YilNet} \left[\frac{(1+i)^n - (1+db)^n}{(1+i)^n \cdot (i - db)} \right] + \frac{D_{TasGelecek}}{(1+i)^n} \quad (3.12)$$

Bağıntı (3.12)'ye göre taşınmazın bugünkü değeri; yıllık net gelirlerinin bugüne indirgenmesi ve dönem sonunda elden çıkarılırken elde edilecek gelecekteki değerinin bugüne indirgenmesinin toplamlarından oluşmaktadır. Eğer 'n' dönem sonunda taşınmazın ömrü dolup, gelecekteki değeri ($D_{TasGelecek}$) sıfırlandıysa o zaman bağıntı (3.13)'deki hali almaktadır.

$$D_{Tas} = G_{YilNet} \left[\frac{(1+i)^n - (1+db)^n}{(1+i)^n \cdot (i - db)} \right] \quad (3.13)$$

Bağıntı (3.13)'de bulunan net gelirdeki dönemlik büyüme (db) hey yıl değişebildiği gibi, bazı durumlarda sıfırlanabilmektedir. Dönem sonunda taşınmazın değerinin sıfırlandığı ve net gelirin her dönem değişmediği durumlarda kullanılan bağıntı (3.14)'de verilmektedir.

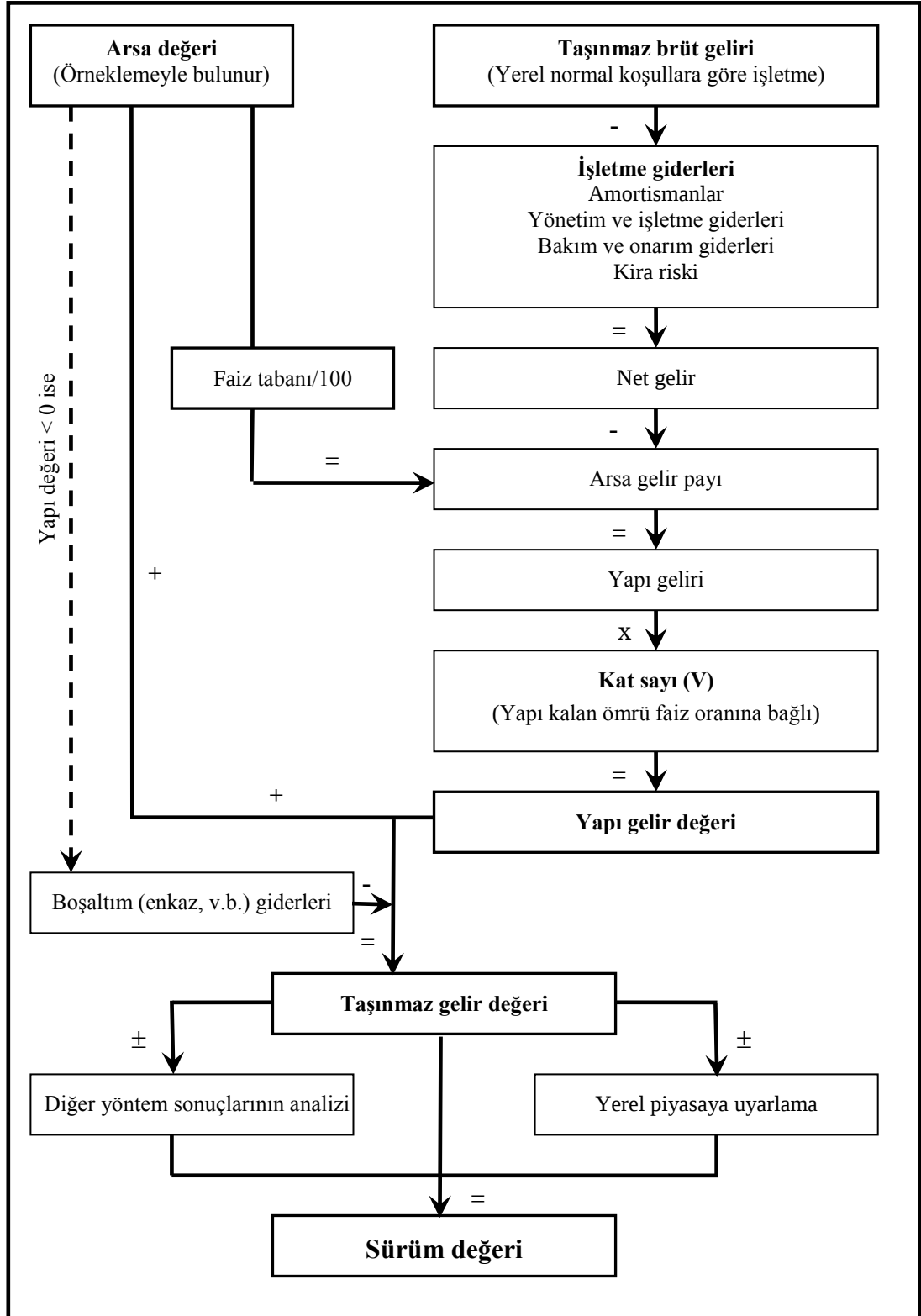
$$D_{Tas} = G_{YilNet} \left[\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} \right] \quad (3.14)$$

Net gelirin (Nakit akışı) dönemlik büyümesinin sıfır olduğu ama taşınmazın ekonomik ömrünün bitmediği yani dönem sonunda elden çıkarma değerinin olduğu durumda ise taşınmaz değerinin hesaplanmasında kullanılan bağıntı (3.15)'de verilmektedir.

$$D_{Tas} = G_{YilNet} \left[\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} \right] + \frac{D_{TasGelecek}}{(1+i)^n} \quad (3.15)$$

Gelir indirgeme yaklaşımının uygulanma şeklini özetleyen akış çizelgesi Tablo 3.4'de verilmektedir.

Tablo 3.4 Gelir İndirgeme yaklaşımına ait akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.125).



3.3 Maliyet Yaklaşımı

Bir taşınmazın değerinin belirlenmesi sırasında, konu taşınmazın yakın çevresinde ve taşınmazla yakın özellikte olan satışı yeni gerçekleşmiş veya satılık olarak pazara sürülmüş emsal taşınmazların bulunmadığı; bunun yanı sıra o bölgedeki benzer taşınmazların yıllık gelirlerinin belirlenemediği veya değerlemesi istenen taşınmazın alışılabilir bir taşınmaz olmadığı durumlarda önceki bölümlerde bahsedilen emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımlarının uygulanma imkânı kalmamaktadır. Bu durumda üçüncü yaklaşım olarak maliyet yaklaşımı devreye girmektedir.

Maliyet yaklaşımında, mülkün değeri, araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamanın maliyetlerini tahmin ederek belirlenir (Karapınar ve diğer, 2010, s.70).

Maliyet yaklaşımında, değerlendirme uzmanları söz konusu yapının tamamen aynısını yeniden inşa edilmesinin veya benzerinin yerine konmasının maliyetini karşılaştırırlar. Bu karşılaştırma yapılırken yapının yası, mevcut durumu ve sağladığı imkân farklılıkları dikkate alınır.

Yöntemin temelini kesin değere -taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline- yaklaşma oluşturur. Bu değer, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak gelir indirgeme yaklaşımında olduğu gibi fiyatların karşılaştırılmasıyla belirlenir. Yapı değeri ise yapı, dış tesisler, özel işletme donatılarının değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerlerin toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, işlevsel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunur (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.138).

Maliyet yaklaşımı piyasada sık sık satışı yapılmayan ve gelir getirmeyen taşınmaz malların değerlemesinde kullanılan bir yaklaşım türüdür. Bir taşınmaz malın satın

alınması yerine, aynı yararı sağlaması muhtemel olan yeni bir taşınmaz mal ile taşınmaz malın aynısını inşa edebileceği olasılığını dikkate alan maliyet yaklaşımı; piyasada ekonominin ‘Yerine Koyma (İkame) İlkesi’ne dayanmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları’na göre “Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir (Anonim, 2006, s.13).”

Bu bağlamda maliyet yaklaşımıyla değer tespiti yapılırken ‘yeniden üretme maliyeti (Reproduction Cost)’ ve ‘yerine koyma maliyeti (Replacement Cost)’ olmak üzere iki farklı maliyet tanımı karşımıza çıkmaktadır. Açlar ve Çağdaş (2008, s.139) konuyla ilgili olarak “Yeniden üretme maliyeti, aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesiyle orijinal yapının tamamen aynısının üretilmesinde karşılaşılabilecek maliyettir. Yerine koyma maliyeti ise yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesi durumunda hesaplanmaktadır” ifadelerini kullanmaktadırlar. Bu yöntemler belirli bir yapının satın alınması yerine, kişinin arsa satın alıp, söz konusu mülkün tam aynısını veya aynı yararı sağlayacak benzer bir yapıyı inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Maliyet yaklaşımının en sık kullanıldığı durumlar;

- “Alım satımı sık sık yapılmayan özel gayrimenkullerin değerlemesi,
- Karşılaştırma satış bilgilerinin yetersiz olduğu durumlar,
- Alışıl gelmişin dışında ve çok yavaş bir pazarı olan gayrimenkullerin değerlemesi,
- Gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesi,

- Yeni gayrimenkullerin, yarım kalmış ve teklif aşamasındaki inşaat projelerinin değerlendirilmesi,
- Yapıya ait eklentilerin ve yenileştirmelerin söz konusu olduğu durumlar,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlemesinin gerekli olduğu durumlar,
- Gelirlerin kapitilazasyonu yaklaşımına tam olarak güvenilmediği durumlar,
- Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan bazı parasal kalemlerin düzeltmeleri ve
- Fizibilite çalışmaları (Yazıcı ve diğer, 2006, s.117)” şeklinde sıralanabilir.

3.3.1 Maliyet Yaklaşımının Olumlu ve Olumsuz Yönleri

Maliyet yaklaşımının olumlu yanı, yoruma açık olmamasından kaynaklanmaktadır. Matematiksel bir hesap olduğu için kişilerin yorumlarına ihtiyaç duymadan, kişiden kişiye göre değişmeden yaklaşık olarak aynı sonuç çıkmaktadır. Bu nedenle diğer değerlendirme yaklaşımlarına göre anlaşılması daha kolaydır. Ayrıca ekspertizi istenen taşınmazın yakın çevresinde satılmış, satılık veya kiralık emsal taşınmaz bulunmadığı durumlarda yaygın olarak maliyet yaklaşımı kullanılmaktadır.

Maliyet yaklaşımının olumsuz yanı ise piyasa şartlarının çok hızlı değiştiği şartlar altında, değişimin sağlıklı bir şekilde izlenmesinin zor olmasıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımının Aşamaları

Maliyet yaklaşımı aşağıda sıralanmış olan adımlardan oluşmaktadır.

1. Maliyet yaklaşımında, değerlendirilecek taşınmaz temel ilke olarak ‘arsa’ ve üzerindeki ‘bina’ olarak öncelikle ikiye ayrılır.
2. Arsanın değeri, yakın çevredeki emsal arsalar yardımıyla belirlenir. Değerlemesi yapılacak arsanın boş olduğu varsayılarak, en verimli ve en iyi kullanımına uygun şekilde değerlendirilmesi yapılır ve arsa değeri hesaplanır.
3. Arsa üzerine inşaat yapımıyla ilgili inşaat yapımı öncesi yapılması gereken hazırlıkların maliyetleri hesaplanır.

4. Değerlemesi istenen binanın yeniden üretme maliyeti ve yerine koyma maliyetleri hesaplanır. Bazı durumlarda aynı malzemeyle, aynı plan şemasına sahip olan birebir aynı yapıyı inşa etmek daha ekonomik iken, bazı durumlarda da güncel ve yeni malzemeler kullanılarak aynı plan şemasında yapı yapmak daha ekonomik olmaktadır. Hesaplanan bu iki maliyetten hangisinin daha uygun olacağı belirlenir.

5. Dolaylı (endirekt) ve doğrudan (direkt) bina maliyetleri hesaplanır. Dolaylı ve doğrudan bina maliyetleri toplanarak inşaat maliyeti bulunur.

6. İnşaat maliyetinden, amortisman ve yıpranma miktarı çıkarılarak taşınmazın net maliyeti hesaplanmaktadır. Yıpranma miktarının hesaplanması, binadaki fiziksel yıpranma, fonksiyonel (işlevsel) yıpranma ve çevresel yıpranmadan kaynaklanan değerdeki azalmadır.

7. Binanın nitelik ve özelliklerine göre taşınmazın net maliyetine yapılması gerekli ekleme veya maliyetten eksiltme işlemi yapılır. Taşınmazın hangi katta olduğu, önünün açık olup olmaması, manzaraya sahip olup olmaması, cephesinin baktığı yön v.b. etmenlerin değere olan etkisinin analizi yapılmalıdır.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımına Yönelik Hesaplama Yöntemi

Maliyet yaklaşımıyla taşınmaz değerlemesinin temelinde beş farklı etmen bulunmaktadır. Bunlar;

1. Arsa değeri (D_A),
2. Yapının değerlendirme günündeki direkt (doğrudan) maliyetleri (M_d),
3. Yapının değerlendirme günündeki endirekt (dolaylı) maliyetleri (M_e),
4. Yapının inşa tarihinden değerlendirme gününe kadar olan yıpranma (amortisman) değeri ($D_{Amortisman}$) ve
5. Yapının nitelik ve özelliklerine göre değerine yapılacak ekleme veya indirim (şerefîye) değeri (D_s)'dir.

Bu beş etmenin bağıntı (3.16)'da ifade edildiği şekilde bir araya gelmesi sonucu taşınmazın değerine (D_{Tas}) ulaşılmaktadır.

$$D_{Tas} = D_A + M_d + M_e - D_{Amortisman} \pm D_s \quad (3.16)$$

3.3.3.1 Arsa Değerinin Hesaplanması

Arsa değerinin hesaplanması için ekspertizi istenen taşınmazın yakın çevresinde yeni satılmış veya satılık olarak pazara sürülmüş arsaların değerleri hakkında bir araştırma yapmak gereklidir. Arsanın değerinin bulunması için emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmaktadır. Bulunan arsa değerleri (TL), arsaların alanlarına (m²) bölünerek, birim arsa alanı değerleri (TL/m²) bulunur. Emsal arsaların birim arsa alanı değerlerinin aritmetik ortalamasının alınmasıyla da ekspertizi istenen taşınmazın bulunduğu bölge için tek bir birim arsa alanı değeri belirlenir. Bulunan birim değer (TL/m²) ile ekspertizi istenen taşınmazın arsa alanının (m²) çarpılması sonucu da arsanın değerine (TL) ulaşılmış olur.

3.3.3.2 Yapının Direkt (Doğrudan) Maliyetlerinin Hesaplanması

Yapının değerini oluşturan maliyetler direkt (doğrudan) maliyetler ve endirekt (dolaylı) maliyetler olmak üzere iki ana gruba toplanmaktadır.

Direkt (doğrudan) maliyetler içinde işçilik giderleri, sosyal güvenlik, kıdem tazminatı, inşaat malzemeleri, kullanılan makine amortisman giderleri, inşaat izin harcamaları, yüklenicinin şantiye ofisi, teminat mektubu giderleri v.b. girmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla bir binanın inşa etme maliyetini bulmak için, binanın yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti tahmin edilir. Maliyet yaklaşımı teorik olarak yeniden inşa etme maliyetini esas alır. Ancak, yerine koyma maliyeti, bulması daha kolay olduğu ve amortisman analizinin karmaşasını azalttığından, genellikle daha çok kullanılmaktadır (Üreten, 2007, s. 86).

Bir taşınmazın yapımına başlamadan önce inşaat bedelinin yaklaşık ne kadar olacağı dört farklı hesaplama yöntemiyle bulunabilmektedir. Bu hesaplama yöntemleri; ‘yapı yaklaşık maliyet yöntemi’, ‘metraj maliyet yöntemi’, ‘yapı

ortalama maliyeti kestirim yöntemi’ ve ‘kesin maliyet yöntemi’ olarak adlandırılmaktadır.

3.3.3.2.1 Yapı Yaklaşık Maliyet Yöntemi. Karapınar ve diğerleri (2010, s.71) yöntemi kısaca “Bu yöntemde ilk keşif hazırlanması sırasında kestirimsel (tahmini) bir maliyet belirlenmektedir. Bu yöntem kapsamında dört farklı yaklaşımdan söz edilebilmektedir. Bu yaklaşımlar; ‘kestirimsel maliyet yaklaşımı’, ‘kapasite birimi yaklaşımı’, ‘birim alan maliyet yaklaşımı’ ve ‘birim hacim maliyet yaklaşımı’dır” şeklinde açıklamaktadır.

Her sene Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanıp, resmi gazetede yayımlandıktan sonra yürürlüğe giren ‘Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de bina sınıf (I, II, III, IV, V) ve gruplarına (A, B, C, D) göre yaklaşık birim maliyetler açıklanmaktadır. Binanın cinsine (okul, mesken, otel v.b.), taşıyıcı sistemine, yüksekliğine, asansör ve kalorifer olup olmaması v.b. gibi farklı durumları kapsayacak şekilde yayımlanan tebliğdeki birim maliyetler ile binadaki kullanım alanının çarpımı sonucu binanın yaklaşık maliyeti elde edilmektedir.

3.3.3.2.2 Metraj Maliyeti Yöntemi. Bu yöntemle taşınmazın inşa maliyeti hesaplanırken, öncelikle taşınmazda kullanılan yapı elemanlarının (beton, donatı, tuğla, sıva v.b.) bir listesi yapılır. Ardından tüm yapı elemanlarının metrajı (m^2 , m^3 , ton v.b.) çıkarılır. Her sene Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan ‘İnşaat Tesisat Analiz ve Birim Fiyatları’ ile metrajda bulunan değerlerin çarpımı sonrasında inşaatın maliyeti belirlenmektedir.

3.3.3.2.3 Yapı Ortalama Maliyeti Kestirim Yöntemi. Bu yöntemi Karapınar ve diğerleri (2010, s.71) “Bu yöntemde inşaat öğelerinin, toplu inşaat maliyetleri içindeki yüzde oranları tespit edilmekte ve buna göre maliyet hesaplanmaktadır” şeklinde açıklamaktadır. Taşınmaz mal üretim sektöründe çalışan deneyimli bir müteahhit, binanın yapım aşamalarını ve her aşamada kullanılması gerekli kalemlerin maliyetlerini ve her bir kalemin tüm maliyet içindeki oranlarını yaklaşık

olarak kestirebilmektedir. Alar ve ağdaş (2002, s.279) Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi adlı eserinde, kaba yapı elemanları maliyetinin tüm yapı maliyetine oranının % 45, ince yapı elemanları maliyetinin tüm yapı maliyetine oranının ise % 55 düzeyinde olduğunu ifade etmektedir. Aynı eserde kaba yapı elemanlarının maliyet oranları; kendi içinde kazılar % 3, kalıp işleri % 7, beton işleri % 12, duvar işleri % 8, çatı işleri % 2, tenekeçilik işleri % 1, şantiye tesisleri % 2 ve diğer maliyetler % 2 düzeyindedir. İnce yapı elemanlarının maliyet oranları ise; kendi içinde doğramalar (demir, ahşap) % 10, kaplamalar (duvar, döşeme, boya) % 24, yardımcı işler (iskele) % 1, tesisatlar % 12 ve diğer ince işler (demir parmaklık, basit demir işleri, süpürgelek v.b.) % 8 olarak belirlenmiştir.

Kuşkusuz yukarıda verilen oranlar, bina ve yapıların türü, niteliği, yapıldığı yer, mekan v.b. etkenlere bağlı olarak farklılık gösterirler. Ancak bina ya da yapıların değerlemesinde karşılaşılan pek çok sorunun analiz-sentez yoluyla aşılmasında büyük yarar sağlarlar ve saptanan rayice, gelişim projelerinde inşaat süresi ve programına göre yapılacak finansmana güveni artırırılar (Alar ve ağdaş, 2002, s.281).

3.3.3.2.4 Kesin Maliyet Yöntemi. Karapınar ve diğerleri kesin maliyet yöntemini (2010, s.71) “Bu yöntemde inşaatın başlamasından bitimine kadar tüm giderler tek tek kaydedilerek maliyet hesaplanmaktadır” şeklinde özetlemiştir.

3.3.3.3 Yapının Endirekt (Dolaylı) Maliyetlerinin Hesaplanması

Karapınar ve diğerlerine göre (2010, s.70) endirekt (dolaylı) maliyetler içine “proje giderleri, çevre etüt giderleri, danışmanlık giderleri, muhasebe giderleri, yatırım dönemi sigorta giderleri, tapu giderleri, pazarlama giderleri v.b.” girmektedir. Maliyet değerinin piyasadaki benzer taşınmazların inşaat sözleşmelerindeki piyasa kriterleriyle desteklenmesi gereklidir.

3.3.3.4 Yapının İnşa Tarihinden Değerleme Gününe Kadar Olan Yıpranma (Amortisman) Değerinin Hesaplanması

Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir yeni mülk için pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirtmektedir. Daha eski bir mülk için, pazar değerine yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür (Üreten, 2007, s.84).

Açlar ve Çağdaş (2005) amortismanın tanımını “Bir yapının sosyal, işlevsel ve fiziksel açıdan sağladığı yararların azalmasına ya da yok olmasına yol açan süreçtir. Yapı inşaatının bittiği günden değerlendirme gününe kadar yitirdiği değer kaybına amortisman (yıpranma) denir” şeklinde yapmaktadırlar. Taşınmazın değerlendirme günündeki yeniden üretme maliyeti veya yenisini koyma maliyeti hesaplandıktan sonra yapının yaşı göz önüne alınarak yıpranma oranının tahmin edilmesi gereklidir.

Amortisman tutarını belirlemede hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın, bulunan amortisman tutarı kadar bina değerinde eksiltme yapılacaktır. Dikkat edilmesi gereken en önemli noktalardan biri amortisman tutarının yanlışlıkla fazla hesaplanmasıdır ki bu durum binanın değerinin olduğundan düşük çıkmasına sebebiyet verecektir.

Binanın yaşı ile ömrü arasındaki doğrudan veya dolaylı ilişkiye dayanarak amortismanların tespitinde üç yöntem kullanılmaktadır. Bunlar;

1. Piyasadan Çıkartma Yöntemi,
2. Yaş-Ömür Yöntemi ve
3. Ayırıştırma Yöntemidir.

Piyasadan Çıkartma Yöntemi, anlaşılabilirliği ve açıklanabilirliği kolay olan bir yöntemdir. Bu yöntem, amortismanın içinden çıkartılabileceği emsal satışların bulunmasına dayanır. Piyasa satışları ile direkt karşılaştırmalar yapılır. Yöntemin uygulanabilmesi için; karşılaştırılabilir mülk bulunması varsa fiziksel veya satış

şartları için gerekli düzeltmelerin yapılması, yapının amortismanlı maliyetinin bulunması için arsa değerinin mülkün satış fiyatından çıkarılması, satış zamanında her emsal için yapılandırma maliyetlerinin bulunması ve amortismanın parasal değerine ulaşmak için bulunan yapılandırma maliyetinden, mevcut yapının maliyetinin çıkarılması gerekir. Bulunan amortisman değeri, yapılandırma maliyetine bölünerek yüzdesel amortisman bulunur (Appraisal Institute, 2004, s.389).

Ventolo ve Williams (2001, s.175) “Yaş-Ömür Yöntemi”nde toplam amortisman, bir mülkün efektif (fiili) yaşının ekonomik ömür beklentisine oranlanmasıyla bulunur. Başka bir deyişle, doğrusal metot veya ekonomik yaş-ömür metodu olarak da bilinir” ifadelerini kullanmaktadır. Türeoğlu (2008, s.137) ise yöntemi “Bu yöntemde yapının ekonomik ömrü boyunca doğrusal olarak eskidiği kabul edilir. Yapının tüm amortismanı tek bir oranla kabul görür ve yapı elemanları için ayrı bir analiz yapılmaz” şeklinde açıklamıştır. Şekil 3.2’de, inşa edildiği tarihte ‘X TL’ değerine sahip olan bir taşınmazın yıpranmaya bağlı olarak değerindeki düşüş görülmektedir. Taşınmazın ekonomik ömrü, ‘n’ yıl olarak kabul edildiğinde, ömrünün sonunda değeri ‘0 TL’ olacaktır. Şekilde de açıkça görüldüğü gibi yaş-ömür yönteminde her geçen yıl taşınmazın değer kaybı aynı olmaktadır.



Şekil 3.2 Taşınmaz değerinin zaman içindeki değişimi (amortisman)

Yöntemin uygulanması sırasında yapılan hesaplarda, teknik (fiziksel) ömür, ekonomik ömür, takvim yaşı ve fiili (efektif) yaş kavramları kullanılmaktadır.

- Teknik (fiziksel) ömür ($TÖ$), taşınmazın inşaatının bittiği tarih ile fiziksel olarak artık ayakta kalamayacağı tarih arasında geçen süredir.
- Ekonomik ömür ($EÖ$), taşınmazın inşaatının bittiği tarihte başlar ve ekonomik olarak gelir getirebildiği son güne kadar geçen süredir. Genellikle ekonomik ömür, teknik ömürden daha kısa sürmektedir.
- Takvim yaşı (Y_{takvim}), taşınmazın inşaatının bittiği tarihten değerlendirme gününe kadar geçen süredir.
- Fiili (efektif) yaş (Y_{fiili}), taşınmaza yapılan bakım ve onarımlar nedeniyle takvim yaşından daha yeni durduğu durumlarda tahmin edilen yaştır. Yapıdaki fiziksel ve fonksiyonel eskimelere karşı yapılan tadilat ve onarımlar nedeniyle yapının takvim yaşından daha genç durduğu durumları ifade eder.

Yukarıdaki dört kavram arasındaki ilişki (3.17) ve (3.18) bağıntılarında gösterilmektedir.

$$TÖ_{kalan} = TÖ - Y_{takvim} \quad (3.17)$$

$$EÖ_{kalan} = EÖ - Y_{fiili} \quad (3.18)$$

Yaş-ömür yönteminde, fiili yaşı (Y_{fiili}) toplam ekonomik ömre ($EÖ_{top}$) oranı bağıntı (3.19)'da gösterildiği üzere amortisman oranını (O_A) vermektedir.

$$O_A = \frac{Y_{fiili}}{EÖ_{top}} \quad \text{veya} \quad O_A = \frac{Y_{takvim}}{TÖ} \quad (3.19)$$

Amortisman oranları yukarıdaki bağıntılara göre hesaplanabilmesinin yanı sıra Maliye Bakanlığı'nın 1994 yılında yayımladığı 'İmalat Sınıfı ve Yaşına Göre Binalarda Yıpranma Oranları'nı gösteren cetvele göre de hesaplanabilmektedir. Bu çizelge, taşınmaz malların takvim yaşına ve imalat türlerine göre yıpranma oranlarını göstermektedir (Tablo 3.5).

Tablo 3.5 Yıpranma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel (Anonim, 1996, s.16).

Yaş	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 üzeri
Çelik, BA Karkas	%4	%6	%10	%15	%20	%25	%32	%40	%50	%60
Yığma Kargir	%6	%8	%12	%18	%25	%32	%40	%50	%60	%70
Ahşap, Taş Yığma	%8	%12	%18	%25	%32	%40	%50	%60	%70	%80
Kerpiç, basit bina	%10	%17	%25	%35	%45	%55	%65	%75	%85	%95

Bağıntı 3.20’de gösterildiği gibi, taşınmazın ekspertiz günündeki toplam güncel maliyeti ($M_{Gün.Top.}$) ile amortisman oranının (O_A çarpımı bize amortisman (yıpranma) değerini ($D_{Amortisman}$) vermektedir.

$$D_{Amortisman} = M_{Gün.Top.} \times O_A \quad (3.20)$$

Yapıyı bir bütün olarak dikkate alıp, amortisman tutarını tek işlemde tespit ettiği için anlaşılması kolay olan piyasadan çıkartma ve yaş-ömür yöntemleri kullanılacağı gibi, fiziksel, fonksiyonel ve çevresel yıpranmanın ayrı ayrı hesaplandığı detaylı bir hesaplama yöntemi olan ayırıştırma yöntemi de kullanılabilir. Amortisman tespit yöntemleri arasında en ayrıntılı ve tutarlı olan hesaplama yöntemidir. Piyasadan çıkartma ve yaş-ömür yöntemi ile birlikte kullanıldığında toplam amortisman tahmininin bileşen kısmını ayırır. Çok fazla zaman, detay ve masraf gerektiren bir yöntemdir. Bu yöntemde belirli bir amortisman unsuru tanımlanıp, her bir unsur ayrı ayrı ele alınarak incelenir.

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme gününde tahmin edilen bina maliyetinden her tür yıpranma sonucu bulunan amortisman oranına göre indirim yapılmaktadır. Binalarda üç farklı yıpranma meydana gelmekte olup bunlar;

1. Fiziksel yıpranma,
2. Fonksiyonel (işlevsel) yıpranma ve
3. Çevresel yıpranmadır.

Bir varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinden varlıkta meydana gelen fiziksel yıpranma ve her türlü ekonomik eskimenin düşülmesiyle

bulunan tutar '*İtfa edilmiş yerine koyma maliyeti*' olarak adlandırılmaktadır. İtfa edilmiş (inşa tarihi ötelenmiş) yerine koyma maliyeti üzerine arsa değerinin eklenmesi sonucu taşınmazın değeri hesaplanmaktadır.

3.3.3.4.1 Fiziksel yıpranma. Taşınmaz malların yapımında kullanılan yapı elemanlarında yıllar içerisinde görülen yıpranmalardır. Taşınmazın yaşı ne kadar ilerlerse yıpranma da o kadar fazlalaşmaktadır.

Binada gözlemlenen fiziksel yıpranma kendi içinde ikiye ayrılmaktadır. Yapının taşıyıcı sisteminde görülen yıpranmalar (temel, kolon, kiriş, döşeme v.b.) düzeltilmesi çok zor hatta birçok durumda imkânsız olan yıpranmalardır ki onlara 'düzeltilemeyen fiziksel yıpranmalar' denilmektedir. Taşıyıcı sistemdeki yıpranmalar günümüzde 'mantolama' denilen yöntemlerle giderilmekte olsa da maliyeti çok yüksektir. Bu gibi durumlarda binanın yıkılıp yeniden yapılması tercih edilmektedir. Depremlerden sonra sıklıkla karşılaşılan düzeltilemeyen fiziksel yıpranmaların Türkiye'de yaygın olarak görülmesi nedeniyle halk arasında kentsel dönüşüm süreci olarak bilinen 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun' 16/05/2012 tarihinde kabul edilmiştir.

Yapının taşıyıcı sistemi dışındaki elemanlarda görülen ve düzeltilmesi göreceli olarak çok daha kolay olan fiziksel yıpranmalara ise 'düzeltilebilir fiziksel yıpranmalar' denilmektedir. Taşınmazın kullanımına bağlı olarak yıllar içinde gözlenen bu tip yıpranmalara çatıda, dış cephe boyalarında, pencere doğramalarında v.b. görülen yıpranmalar örnek olarak gösterilebilir. Birkaç gün ila birkaç haftalık bir süreç içinde onarımları mümkün olup düzeltilemeyen fiziksel yıpranmalara göre oldukça düşük maliyetler karşılığında onarımları mümkündür.

3.3.3.4.2 Fonksiyonel (işlevsel) yıpranma. Taşınmazın inşa edilmesinden günümüze kadar geçen süre içerisinde kullanıcı ihtiyaçlarının değişmesi, taşınmazın hayat şartlarına uymayan artık demode olan bir plan şemasına sahip olması, yapım tarzının eskimesi gibi durumlarda taşınmazın değerinde düşme meydana gelmektedir ki buna fonksiyonel yıpranma denmektedir. Eski Türk evlerinde odaların hayat

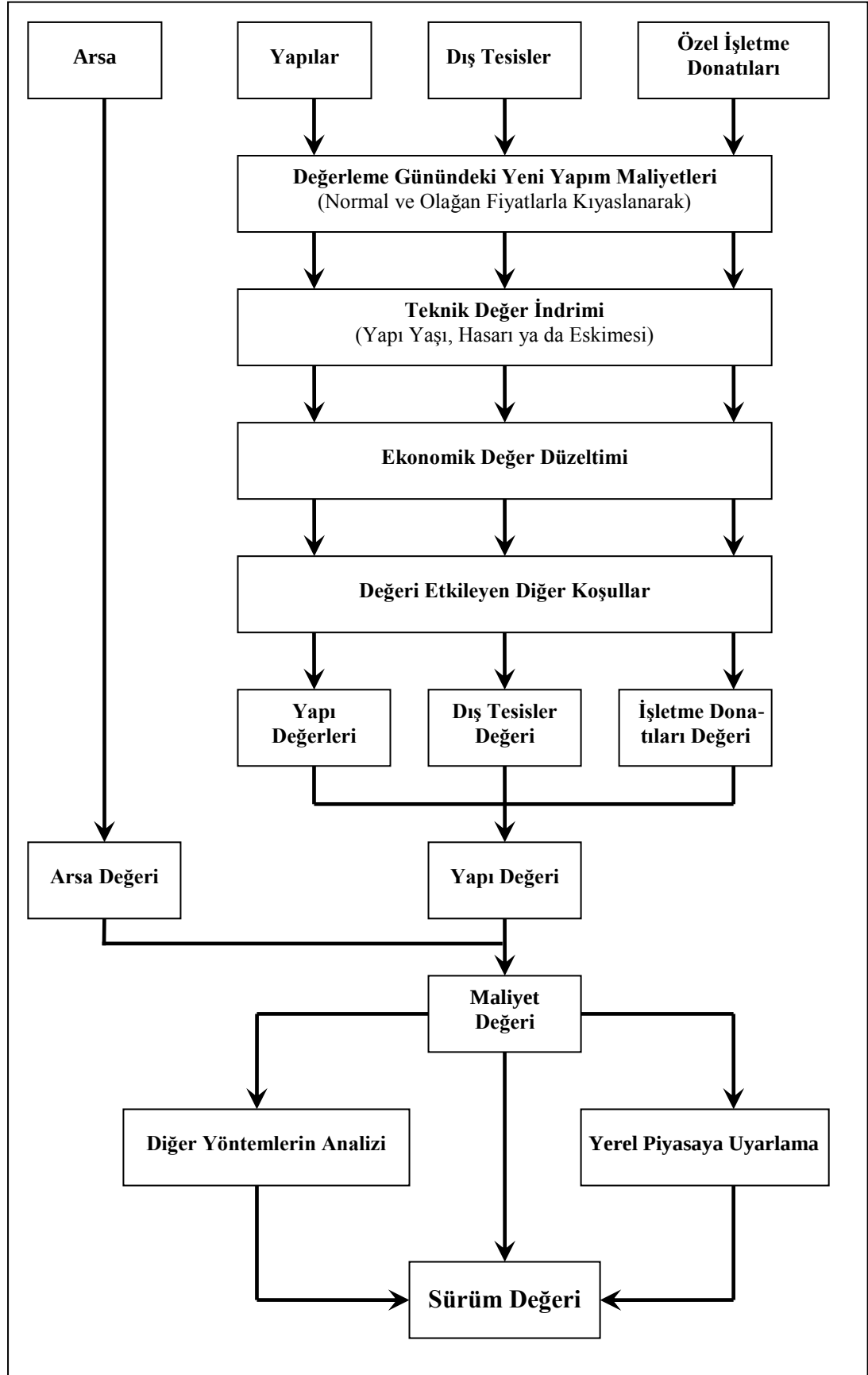
denilen salona açılması, kat yüksekliklerinin şimdikine göre daha fazla olması, mutfak ve banyonun duvarlarının seramik yerine fayansla kaplanması, mutfak dolaplarının sunta malzemeye imal edilmesi, tuvaletlerde alaturka tuvalet taşının, banyolarda ise küvet kullanımı artık demode olmuştur ve bu örneklerin hemen hepsi fonksiyonel yıpranmaya birer örnek olmaktadır.

3.3.3.4.3 Çevresel yıpranma. Taşınmaza değer biçilirken yakın çevresinin özellikleri de dikkate alınmakta olup çevresinde olumsuz olarak algılanan etkenlerin olması durumunda taşınmazın değeri düşmektedir. Örneğin taşınmazın trafiğin yoğun olduğu bölgede olması nedeniyle havanın kirlenmesi, gürültünün çok olması ve otopark sorunlarının yaşanması taşınmazın değer kaybetmesine neden olmaktadır. Ayrıca bölgede görülen suç oranlarının yüksek olması veya su kirliliği v.b. gibi çevresel etkiler de taşınmazın değerinde düşürücü etkiye sahiptir. Tüm bu çevresel etkenler nedeniyle taşınmazın değerindeki azalmaya ‘çevresel yıpranma’ denilmektedir.

3.3.3.5 Yapının Nitelik ve Özelliklerine Göre Değerine Yapılacak Ekleme veya İndirim (Şerefîye) Değeri

Aynı ana gayrimenkulde yer alan ve içsel özellikleri aynı olan konutların manzaraya sahip olup olmama, yola cepheli olup olmama, ara katta olup olmama gibi özellikleri nedeniyle değerlerinde bir artış veya azalış meydana gelmektedir. Halk arasında şerefîye olarak adlandırılan bu + veya – değer, konutlar için olduğu kadar iş yerleri için de geçerlidir. Sıklıkla konut kooperatiflerindeki taşınmazların kura çekimi öncesinde tüm bağımsız bölümlerin değerleri arasındaki şerefîye farkı hesaplanır. Bu hesaplamada önemli olan etmenlerden bazıları; konutun baktığı yön, caddeye cepheli olup olmaması, güneş alıp almaması, zemin-çatı-ara katta olması, ana arterlere yakınlığı, ilçe merkezine uzaklığı, manzarasının olup olmaması v.b.’dir.

Tablo 3.6 Maliyet yaklaşımı akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.145).



BÖLÜM DÖRT

HEDONİK FİYAT ANALİZİ YÖNTEMİNDE KONUTLARIN DEĞERİNİ DEĞİŞTİREN ETMENLERİN EVKA 3 BÖLGESİ'NDE BULUNAN KONUTLAR BAZINDA İNCELENMESİ

Dördüncü bölümde, 2004-2013 yılları arasında Evka 3 Bölgesi'nde gerçekleştirilmiş olan saha çalışmasının sonuçları irdelenmektedir. Öncelikle Evka 3 Bölgesi'ndeki konutların hangi şartlar altında inşa edildiği ve değişen gelir gruplarının bölgeyi tercih nedenleri üzerinde durulmaktadır. Ardından konutların değerlerindeki değişimin nedenleri ve bu nedenleri belirleyebilmek için kullanılan hedonik fiyat analizi yönteminden bahsedilmektedir. Son olarak da Evka 3 Bölgesi'ndeki konutların değerine etki eden etmenlerin etki düzeyleri, bölgede yapılmış on yıllık değerleme faaliyetleri sonucu elde edilen değerleme raporları ile desteklenerek irdelenmiştir.

4.1 Evka 3 Bölgesi'nin Gelişim Süreci

Bornova'nın ilk ne zaman kurulduğuna yönelik elimizde kesin bilgiler bulunmamaktadır. Ancak bölgede yapılan kazılarda çıkarılan tarihi eserlerin M.Ö. 3000'den daha eski zamanlarda yapıldığı anlaşılmıştır. 1988 yılındaki eserinde Payande (s.39) "Osmanlı İmparatorluğu zamanında Bornova, İzmir'in zengin bir banliyösü konumundaydı. Cumhuriyet sonrası 1927'de Bornova'nın nüfusu 8045'dir. 1955 yılında Ege Üniversitesi'nin kuruluşu ile 1955-1960 döneminde Bornova hızlı bir gelişme göstermiştir" ifadelerine yer vermektedir. Bu gelişmeye bağlı olarak, eskiden tarım yapılan verimli ovası kısa zaman içerisinde kentleşme ve sanayileşmeye maruz kalmıştır. Yeni kurulan sanayi tesisleri Bornova'ya iç göçün artmasına neden olmuştur. Aynı eserinde Payande (1988, s.40) "Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre Bornova ilçe merkezindeki nüfus, 1980 yılında 60.307 olarak tespit edilmiştir" ifadesine yer vermiştir. Nüfustaki artışın etkisiyle İzmir genelinde olduğu gibi Bornova'da da gecekondü sayısında artış meydana gelmiştir.

1980'lerin başlarında İzmir Büyükşehir Belediyesi, sağlıklı bir şekilde yapılmış gecekonduların ıslahına yönelik 775 Sayılı Gecekondular Kanunu ve 3194 Sayılı İmar Kanunu çerçevesinde çalışmalar yapmıştır. Belediye İzmir'in yeni gelişmekte olan aksları boyunca; kuzey aksında Çiğli, doğu aksında Bornova, güney aksında ise Buca ve Gaziemir ilçelerinin sınır bölgelerinde, sabit ve dar gelirli vatandaşın satın alabileceği düşük maliyetli toplu konut projeleri geliştirilmiştir.

2985 Sayılı Toplu Konut Yasası ile 3030 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası'nın sağladığı imkânlar dahilinde, İzmir Büyük Kent bütünü içindeki kamu arazileri değerlendirilerek, 1984-1985 yılları arasında Çiğli Egekent-1 Projesi, Buca Evka-1, Çiğli Evka-2, Bornova Evka-3 Toplu Konut Alanları ile yaklaşık 500 Hektar alan planlanmış ve bu alanlarda 1984-1989 yılları arasında 17.550 konut inşa edilmiştir (Tutum, Yesügey ve Şenol, b.t., s.14).

Evka 3 Toplu Konutları, Bornova İlçesi Erzene Mahallesi sınırları içinde yaklaşık 30 hektarlık alan üzerine inşa edilmiştir. Bölgeyle ilgili olarak Payande (1988, s.49) "Arazinin bitki örtüsü zeytin ağaçları, makiler, çam ağaçları, çalılar ve fundalıklardan oluşmaktadır. Alanın topografik yapısı engebelerdir ve belirleyici tepeler yer almaktadır. Eğimler % 5-30 arasında değişmektedir" ifadelerini kullanmaktadır. Tek ise (2000, s.19) bölgedeki zemin tiplerini "Bornova ve çevresinde yaygın olarak görülen andezitler, kireçtaşları ve birikinti konilerinin bulunduğu zeminler genellikle çok iyi temel olma özelliğine sahip zeminlerdir" şeklinde açıklamaktadır. Evka 3 Toplu Konutları'nın bulunduğu alanın zemini de bu özelliklere sahiptir. Bu konuyla ilgili jeoloji mühendisi C. Kıncal (kişisel iletişim, 18/03/2011) ile yapılan kişisel görüşmede Kıncal, "Evka 3 Bölgesi'ndeki mevcut jeolojik birimler, Bornova ovasını oluşturan alüvyonel zeminlere kıyasla daha yüksek zemin taşıma gücüne sahiptirler." ifadesini kullanmıştır.

Evka 3 Toplu Konut Bölgesi'nde, apartman dairesi ve dubleks mesken şeklinde dört farklı tipte konut üretilmiştir. 288 adet inşa edilen K Tipi konutlar dubleks mesken olup 115 m² kullanım alanlı, 4 oda ve 1 salonludur. 290 adet inşa edilen L Tipi konutlar apartman dairesi şeklinde olup 110 m² kullanım alanlı, 3 oda ve 1

salonludur. 740 adet inşa edilen M Tipi konutlar apartman dairesi şeklinde olup 75 m² kullanım alanlı, 2 oda ve 1 salonludur. 120 adet inşa edilen N Tipi konutlar apartman dairesi şeklinde olup 55 m² kullanım alanlı, 1 oda ve 1 salonludur. Toplu konutların bulunduğu bölgeye pazar yeri, spor sahası, Tansaş binası, kafeterya, sağlık ocağı, ilkokul ve bir ortaokul yapılarak toplu konutlarda yaşayan halkın ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır (Şekil 4.1). Evka 3 Toplu Konutları'nı oluşturan konutlarla ilgili yapılan ekspertiz çalışmalarında, tüm konutların yapı kullanma izin belgelerinin 1989 yılında çıkarıldığı görülmekte olup bu tarih bölgedeki en eski iskan tarihi olarak göze çarpmaktadır.

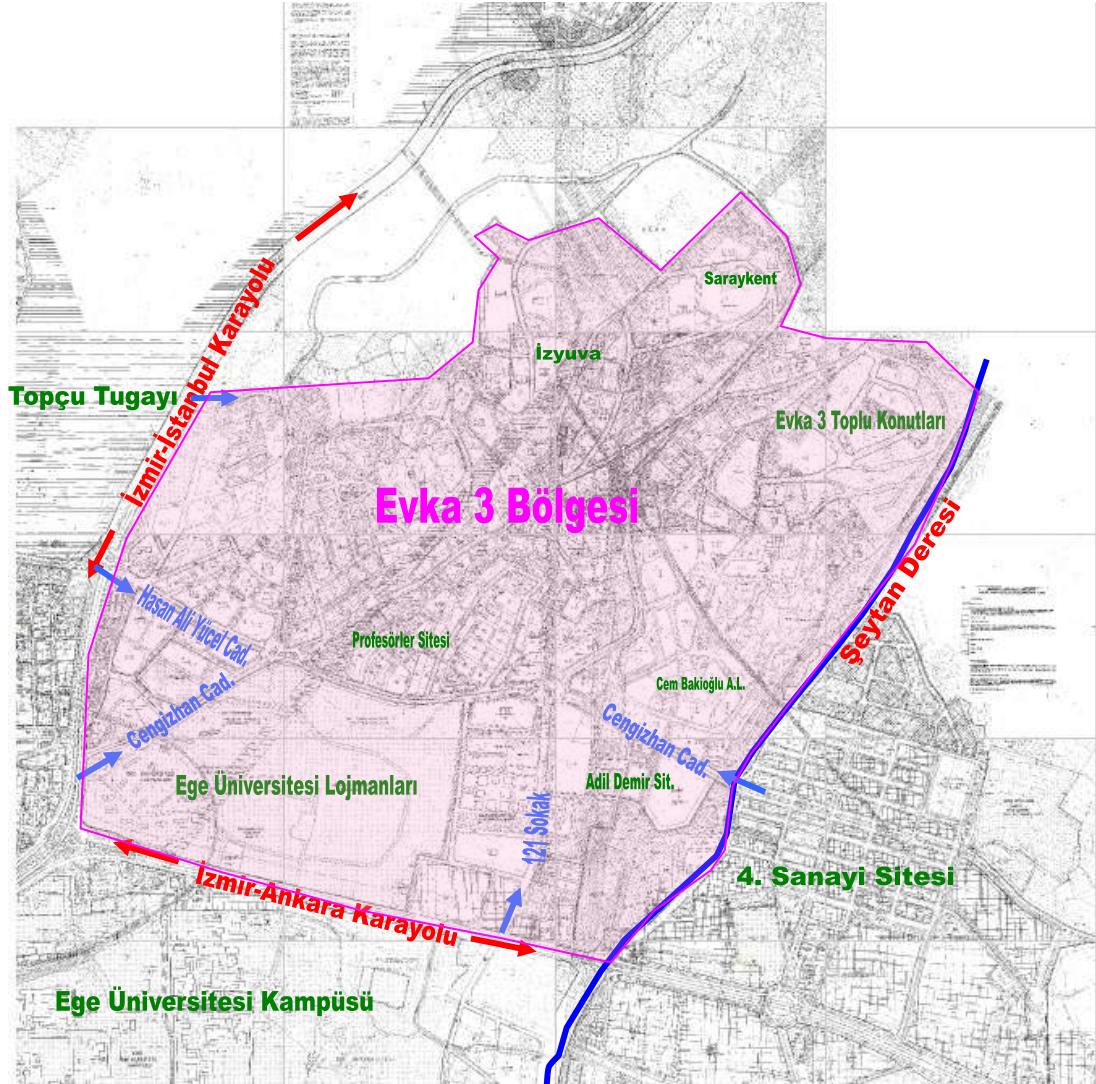


Şekil 4.1 Evka 3 Toplu Konutları'nın yapım sürecinden bir görünüş (Tutum ve diğer. b.t., s.20).

Tez kapsamında Evka 3 Bölgesi olarak adlandırılan alan; İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi sınırları içinde güney sınırını İzmir-Ankara Karayolu'nun, batı sınırını İzmir-İstanbul Karayolu'nun, doğu sınırını Şeytan Deresi'nin oluşturduğu alandır. Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucu elde edilen imar paftalarından; 31K-2b, 31K-2c, 32L-4d, 31L-1a, 31L-1d, 31L-4a,

32L-4c, 31L-1b, 31L-1c, 31L-4b, 31L-2a ve 31L-2d isimli paftalar birleştirilerek Evka 3 Bölgesi'nin imar paftası elde edilmiştir (Şekil 4.2).

Evka 3 Toplu Konutları'nın 1989 yılında teslimi sonrasında bölgede inşaat faaliyetleri artış göstermiştir. 4. Sanayi Sitesi'nden Cengizhan Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girildiğinde, Cengizhan Caddesi'yle Evka 3 Toplu Konutları arasında kalan alandaki (Cem Bakioglu Anadolu Lisesi çevresi) konutların 1990-1997 yılları arasında inşaatlarının tamamlanıp yapı kullanım izin belgelerinin alındığı, bölgede yapılan ekspertiz faaliyetleri sırasında belirlenmiştir.



Şekil 4.2 Evka 3 Bölgesi'ne ait imar paftalarının birleştirilmesiyle elde edilen harita

“Bornova Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi (4.Sanayi Sitesi) 360.000 m² alan üzerine kurulmuş ve 1993 yılında faaliyete geçmiştir. 500 adet sanayi dükkanı ve 55 adet satış dükkanı olmak üzere toplam 555 adet işyeri bulunmakta ve yaklaşık 5.000 kişi çalışmaktadır” (Tosyalı Sarıkaya, Efe, Kılıç, Yardımcı Sarıçay, Binici, Hanlı, Karayığit, Elmas ve Uğur, 2004, s.110). 4. Sanayi Sitesi’nin açılışı sonrası, bölgede konutlaşma hızı artmış ve sanayi sitesinde çalışanlar ile dar gelirli halk tarafından tercih edilen yeni konut blokları inşa edilmeye başlanmıştır.

Cengizhan Caddesi’nin güneyinde kalan ve Adil Demir Sitesi’nin de içinde yer aldığı alandaki konutların 1993- 2001 yılları arasında tamamlandığı, bu konutların ekspertiz çalışmaları sırasında elde edilen yapı kullanma izin belgelerine dayanılarak söylenebilir. Yine yaklaşık olarak aynı yıllarda İzkent, İzyuva ve Saraykent konutlarının yapımına başlanmış olup bu konutlar da dar gelir grubuna hitap edecek özelliktedir. Bu bölgedeki konutların bitiş tarihleri 1995-2001 yılları arasındadır.

O güne kadar sabit ve düşük gelir grubundaki kişilerin tercih ettiği Evka 3 Bölgesi’ne, ilk kez sosyo-ekonomik durumu yüksek kişilerin gelmesi 1992 yılında yapımına başlanan Profesörler Sitesi ile olmuştur. Bornova belediyesi planlama müdürü Selma Kısa ile yapılan kişisel görüşmede, Kısa (kişisel iletişim, 06/05/2010) Ege Üniversitesi’nde çalışan öğretim üyelerinin, kampüse yakınlığı nedeniyle Ege Üniversitesi’ne ait olan lojmanların hemen kuzeyindeki bölgede yaşama alanları oluşturduğunu ifade etmiştir (kişisel iletişim, 06/05/2010).

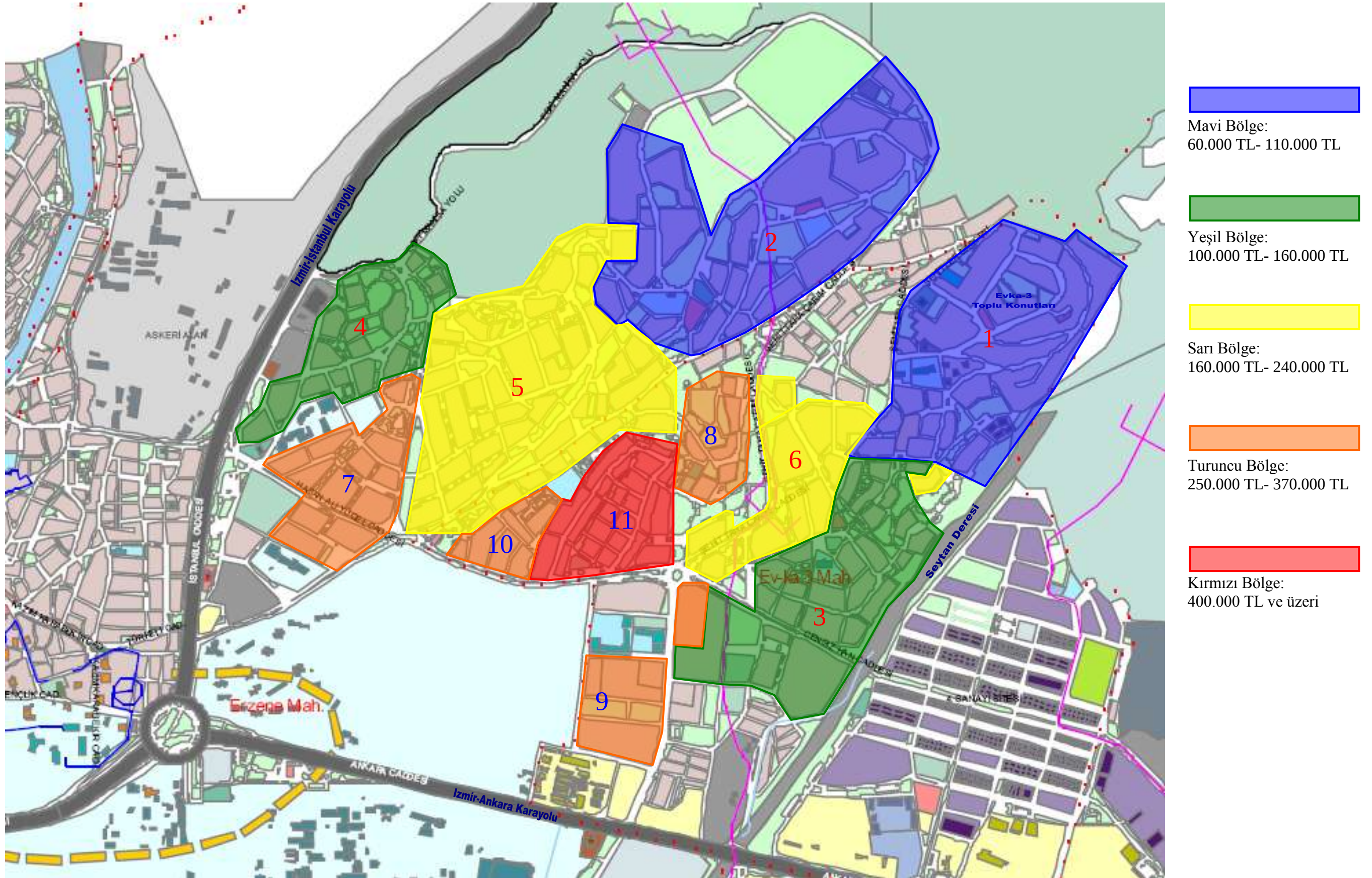
Öncelikle 1999 Marmara Depremleri ve ardından meydana gelen 2005 Seferihisar Depremi sonrasında, Evka 3 Bölgesi’nin zemininin kayalık ve sağlam olduğu yönünde çıkan söylentilerin de etkisiyle, bölgeye sosyo-ekonomik durumu yüksek olan kişilerin yerleşmesi hızlanmıştır. Ekonomik olarak yüksek gelir grubundaki kişilerin bölgeyi tercih etmelerinin bir diğer nedeni ise Evka 3 Bölgesi’nin Manisa Organize Sanayi Bölgesi ve Kemalpaşa Sanayi Bölgesi’ne yakın olmasıdır ki, bu nedenlerden dolayı ilerleyen zaman içerisinde bölgede prestijli yapıların oluştuğu gözlenmektedir. Bu yapılar, Hasan Ali Yücel Caddesi ile Cengizhan Caddesi arasında kalan ve içinde Dr. Cahit Özyeğin İlköğretim Okulu’nun bulunduğu

alandaki binalar olup yapımları 1998-2007 yılları arasında tamamlanmıştır. Aynı yıllarda, şimdiki Migros'un bulunduğu bölgede yer alan, yani 124 Sokak ve çevresindeki konutların inşaatlarının bittiği görülmektedir. Bu konutlara ait yapı kullanma izin belgelerindeki tarihler 1999-2010 arasında değişmektedir. Ayrıca İzmir-Ankara Karayolu'ndan 121 Sokak ile bölgeye girildiğinde, 121 Sokak ile Ege Üniversitesi Lojmanları arasında kalan alandaki yerleşim birimlerinin 1999- 2009 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir.

Ayrıca 1999 yılında Osman Kibar Alt Geçidi'nin yapımının tamamlanması ve İzmir - Aydın Otoban bağlantısının sonunun Evka 3 Bölgesi'nde sonlanması nedeniyle bu bölgedeki konutlarda yaşayan yüksek gelir grubuna dahil olan kişilerin şehrin diğer yerlerine (Karşıyaka- Çiğli, Buca, Gazimur, Balçova, Narlıdere v.b) ulaşımı kolaylaşmış ve bu gelir grubundakiler tarafından bölgedeki konutlar daha fazla tercih edilmeye başlanmıştır.

Ancak, S. Kısa (kişisel iletişim, 06/05/2010) bölgeyle ilgili olarak "toplu taşıma araçlarının sınırlı sayıda kalması nedeniyle hem otobüs, hem de dolmuşların çok sık geçmediğini, bu nedenle burada yaşamayı tercih eden kişilerin birden fazla otomobile sahip olma zorunluluğunun doğduğunu, birden fazla sayıda otomobili olmayan ailelerin yaşadıkları ulaşım sorunu nedeniyle son günlerde bölgeden şehrin merkezi yerlerine göçmeye başladığını" ifade etmiştir.

2004 - 2013 yılları arasındaki on yıllık süreçte, Evka 3 Bölgesi'nde gerçekleştirilmiş olan değerleme faaliyeti sonrasında toplam 117 adet değerleme raporu hazırlanmıştır. Raporların hazırlanması sürecinde öncelikle Bornova Tapu Müdürlüğü ve Bornova Belediyesi arşivlerinde resmi belge (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı v.b.) ve onaylı mimari proje incelemeleri yapılmış, ardından 117 adet konutun iç ve dış fotoğrafları çekilerek değerleme raporunda yazılması zorunlu olan tüm bilgileri elde edilmiştir. Konutlara değer verebilmek için konutların yakın çevresinde olmak kaydıyla, konuta emsal olabilecek özellikteki en az üç emsal konut hakkında bilgi ve fiyat alınmıştır. On yıllık alan çalışmasının sonucu olarak elde edilen konut değerleri ve konutların özellikleri tek tek analiz edilmiş ve Şekil 4.3'te sunulan Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlara biçilen değerlerdeki değişim haritası elde edilmiştir.



Şekil 4.3 Evka-3 Bölgesi'ndeki konut değerlerinin bölgelere göre değişimi

Şekil 4.3'te Evka 3 Bölgesi'nde inşa edilen düşük gelir grubunun tercih ettiği ve en eski iskan almış yapıların mavi renkli bölgeler olduğu ve bu bölgedeki konutların değerlerinin 60.000 TL – 110.000 TL arasında değiştiği gözlenmiştir.

Mavi bölgedeki konutların ardından, bölgede inşa edilen konutların yeşil bölgeyle sınırlı kaldığı ve yeşil bölgedeki konutların değerlerinin 100.000 TL- 160.000 TL arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Şekil 4.3'te sarı renkli taranan alanlardaki konut değerlerinin 160.000 TL-240.000 TL arasında değiştiği, konutların malzeme ve işçilik kalitesinin mavi ve yeşil bölgedeki konutlara göre daha iyi olduğu saptanmıştır. Mavi ve yeşil bölgeye göre daha yeni binaların bulunduğu sarı bölgede yaşayan kişilerin orta gelir grubuna dahil olduğu görülmektedir.

Şekil 4.3'te turuncu renkli taranan bölgelerdeki konutların, yüksek gelir grubuna dahil kişilerce tercih edildiği ve konut değerlerinin 250.000 TL- 370.000 TL arasında değiştiği gözlenmiştir. Genellikle bu bölgedeki konutlar 2000 yılı ve sonrasında inşa edilmiş olup çok katlı site şeklinde, havuzlu, otoparklı ve güvenlik görevlisi bulunan konutlardır. Bölgenin yüksek yerlerine denk gelen bazı binaların üst katlarındaki konutlarda doğa ve şehir manzarası mevcuttur.

Son olarak, Şekil 4.3'te kırmızı renkle taranan bir konut bölgesi vardır ki, bu bölgedeki konutların değeri 400.000 TL'den başlamaktadır. Müstakil villaların bulunduğu kırmızı bölümde; arazinin eğiminden kaynaklanan, sokaktan 2 katlı dubleks konut gibi algılanan ama aslında 3 bodrum katı olup toplamda 5 katlı villalar bulunmaktadır. Bu bölgedeki konutlara biçilen değer 1.000.000 TL seviyesine kadar çıkabilmekte olup tez kapsamında üst sınır konulamamıştır.

4.2 Hedonik Fiyat Analizi

Hedonik fiyat kavramı, malın içsel ve dışsal karakteristik özelliklerine göre irdelenmesi esasına dayanır. Hedonik fiyat modeli ise, malın içsel ve dışsal

özelliklerinin, malın fiyatı üzerindeki etkisini incelemek amacı ile kullanılır. Bir başka tanımla, hedonik fiyat modeli ile mala eklenen her bir özelliğin fiyat üzerindeki etkisi ortaya çıkarılmaktadır (Özus, 2005, s.169).

Çok boyutlu ticaret mallarının özellikleri göz önüne alınarak, bu malların değerinin nitelendirilmesi temeline oturan ‘hedonik fiyat analizi’, konut fiyatını malın içsel (özel) ve dışsal (biçimsel) karakteristik özelliklerine göre analiz etmek amacı taşıyan çalışmalarda tercih edilen bir yöntemdir ve regresyon denkleminde konut fiyatının bağımlı değişken, konut fiyatını etkilediği düşünülen faktörlerin ise bağımsız değişkenler olarak kullanıldığı bir istatistiksel analizi içermektedir (Rosen, 1974, s.35).

Lancaster’ın, hedonik fiyat analizi üzerine 1966’da yaptığı çalışmasında bahsettiği Tercih Teorisi’ne göre ise; tüketicilerin malların tüketiminden sağladıkları fayda düzeyleri, malların sahip olduğu özellikler tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla bir mala olan talep düzeyleri de malların sahip oldukları özellikler tarafından belirlenmektedir (Kaya, 2012, s.47).

Örneğin bir oda ve bir salondan oluşan konutların bekarlar veya çocuksuz çiftler tarafından, iki oda ve salonlu konutların tek çocuklu çiftler tarafından, üç oda ve salonlu konutların ise çok çocuklu çiftler tarafından tercih edilmesi konutların sahip olduğu özelliğe bağlı olarak talep düzeyinin artmasına veya azalmasına neden olmaktadır. Üniversite kampüslerinin yakın çevresinde sıklıkla rastladığımız stüdyo dairelerin bekarlar ve çocuksuz çiftler tarafından tercih edilme nedeni, konutun kullanım alanının az olması, dolayısıyla konutun temizliğinin kolay olması, kirasının çok odalı konutlara göre daha düşük olması şeklinde açıklanabilmektedir. Ailedeki çocuk sayısındaki artışın bir sonucu olarak, çocuklu aileler biri ebeveyne ait diğeri çocuğa ait olmak üzere en az iki ayrı odası olan konutları tercih etmektedirler. Çocuk sayısının artması, çocukların cinsiyet farklılığı gibi durumlarda ise en az iki çocuk odası olan konutlar talep görmektedirler. Lancaster’ın Tüketici Tercih Teorisi’nde açıkladığı üzere konutların tercih edilmesinde, konutun sunduğu özellikler ile tüketicinin karşılanmasını istediği tercihlerin örtüştüğü durumlarda satış işlemi

gerçekleşmektedir. Aynı faydayı sağlayan iki konuttan daha ucuz olanının tercih edileceği veya aynı fiyata sahip iki konuttan daha fazla fayda sağlayanın öncelikle tercih edileceği, Tüketici Tercih Teorisi'nin ana dayanak noktasıdır.

Özkan ve Yalpır 2005 yılında sundukları bildirilerinde hedonik fiyat analizini, “Hedonik model bir malın özelliklerinin fiyat üzerindeki etkisinin araştırılmasıdır. Hedonik model yardımıyla bir malın özellikleri ile fiyatı arasında ilişki kurarak, ilave bir özelliğin malın fiyatı üzerindeki etkisi araştırılmaktadır. Yani ilave özellikler ile malların farklılaştırılması sağlanmaktadır” şeklinde açıklamışlardır.

O halde konutların değerini artıran veya azaltan ilave özelliklerin belirlenmesi gerekmektedir.

4.3 Konut Değerinin Belirlenmesinde Etkisi Olan Etmenler

Normal piyasa koşulları altında konut satış fiyatı, konutun ve bulunduğu bölgenin nitelikleri dikkate alınarak belirlenen bir değer olsa da alım-satım işlemlerinde konutun tüm özelliklerinin, kişilerin özel tercihleri ve ihtiyaçlarıyla kesişmesi söz konusu olduğunda, gerçek konut pazarında, konut satış fiyatını alıcıların ödemeye razı oldukları bedelin belirlediği unutulmamalıdır (Özus, 2005, s.4).

Konutun heterojen bir mal olması, konut fiyatını belirleyen değişken sayısının birden fazla olduğu anlamına gelmektedir. Dolayısıyla bir konutun fiyatı, konutun sahip olduğu özelliklerin fiyatları toplamına eşit olmaktadır. Ancak konutun sahip olduğu özellikler piyasada fiyatlandırılmamaktadır. Bu yüzden konut analizlerinde hedonik fiyat modeli yöntemiyle konutun sahip olduğu özelliklerin fiyatları belirlenmektedir (Kaya, 2012, s.49).

Konut satış fiyatı belirlenirken etkili olduğu düşünülen kriterler;

- konutun yapısal özellikleri,
- konutun bulunduğu binanın yapısal özellikleri,
- binanın bulunduğu komşuluk biriminin fonksiyonları,

- sosyo- ekonomik yapısı,
- demografik yapısı,
- komşuluk biriminin yer aldığı kentin fiziksel, idari, yasal ve sosyo-ekonomik yapısı olarak özetlenebilir (Özus, 2005, s.4).

Konut fiyatı ve fiyatın düzensiz değişimine neden olan faktörler, ekonomistler, gayrimenkul yatırımcıları, coğrafyacılar gibi farklı disiplinlerden pek çok uzman tarafından uzun süre incelenmiş, plancılar ve politikacılar ise kentsel arazi kullanımının, konut pazarı dinamikleriyle ilişkisinin kurulması sonrasında bu konuyla ilgili çalışmalar yapmaya başlamışlardır (Ding, Simons ve Baku, 2000, s.23).

Konut fiyatına etki eden önemli etmenlerin belirlenmesine ilişkin çalışmalar;

- Konuta ve konutun bulunduğu binaya ait yapısal değişkenler; konut tipi, konutun yapı tarzı, konutun yaşı, konutun büyüklüğü, oda sayısı, banyo sayısı, ısıtma sistemi, şömine, garaj v.b.
- Komşuluk birimi değişkenleri; kamusal hizmetlerin kalitesi, merkezi iş alanına, alışveriş merkezlerine, sağlık ve eğitim kurumlarına uzaklık, ulaşım aksları, komşuluk biriminin sosyal ve ekonomik nitelikleri v.b.
- Doğal ve yapılaşmış çevre değişkenleri; doğal sınırlayıcılar, manzara, iklim, çevre kirliliği, otoyollar ve havaalanı gürültüsü, depolama alanları v.b.

etmenler baz alınarak yapılmış ve bu analizlerde yaygın olarak hedonik fiyat analizi kullanılmıştır (Can, 1990, s.257).

İster konut olsun, ister iş yeri, ister tarla, ister otel veya fabrika; gerçek anlamda taşınmaz bir malın değerinin belirlenmesi mümkün değildir. Taşınmaz malın değerini etkileyebilecek etmenlerin (konumu, iç özellikleri, çevresel faktörler v.b.) sayısındaki fazlalık nedeniyle matematiksel olarak hesabın yapılması oldukça güç ve uzun süre alacak bir iştir. Taşınmazların değeri matematiksel hesap yerine, değerlendirme uzmanının bilgi, görgü, deneyim ve bölgede yapacağı emsal araştırma düzeyine bağlı olarak sezgisel olarak tahmin edilmektedir. Yomralıoğlu (1997,

s.154) değerin tahmininde izlenecek yolu; “Bazı objektif ve subjektif kriterler ayrı ayrı değerlendirilir. Birim alan veya hacimde yapılacak bu değerlemeler daha sonra tamamına yansıtılır. Bu nedenle öncelikle taşınmazların sahip olabilecekleri değer kriterlerinin sınıflandırılması gerekmektedir” şeklinde tariflemiş olup değeri etkileyen kriterleri aşağıdaki şekilde sınıflamıştır:

- Taşınmazın kullanım amacı
- Taşınmaz mahallinin özellikleri
 - Çevresel özellikler
 - Yasal özellikler
 - Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri
- Taşınmazın konumu
 - Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık
 - Alışveriş merkezlerine olan mesafe
 - Eğitim ve ibadet alanlarına olan mesafe
 - Rekreasyon alanlarına olan mesafe
 - Sağlıksız ve zararlı bölgelerden olan uzaklık
 - Gürültü
 - Tarihi alanlara olan mesafe
- Mevzii Özellikleri
 - Topografik yapı
 - Zemin yapısı
 - Parselin şekli ve boyutu
 - Cephe kullanımı
 - Manzara (Yomralıoğlu, 1997, s.154-157).

2007 yılında hazırladığı yüksek lisans tezinde Yahşi (s.15), genel anlamda konut değerini etkileyen faktörleri aşağıdaki şekilde belirlemiştir:

- Konumu,
- Bölgesel ve çevresel durumu,
- Hukuki ve yasal durumu,
- Ulaşım imkânları,

- Alt yapı hizmetleri,
- Konutun bulunduğu ana yapının kalitesi,
- Konutun iç mekân özellikleri,
- Katı ve kattaki konumu,
- Yaşı,
- Mimari özellikleri.

Ebru Yahşi 2007 yılında hazırladığı ‘Konut Değerlemesi ve Konut Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Regresyon Analizi ile İncelenmesi’ başlıklı yüksek lisans tezinde kırk iki (42) adet etmenin değerin oluşturulmasındaki önemini incelemiştir. Bu etmenler Tablo 4.1’de sunulmaktadır.

Tablo 4.1 Konut değerine etki eden etmenler

Cadde-Sokak	Asansör	İşçilik Kalitesi	Elektrik	Site	Otopark
Arsa Alanı	Değerleme Tarihi	Malzeme Kalitesi	Su	Katı-Konumu	Şömine
Arsa Payı	Yapı Cinsi	Binanın Yaşı	Yakıt	Oda Sayısı	Jakuzi
Mülkiyet Durumu	Yapı Nizamı	Deprem Bölgesi	Isıtma Sistemi	Balkon Sayısı	Yüzme Havuzu
Tapunun Türü	İnşaat Seviyesi	Deprem Hasarı	Hidrofor	Cephe Sayısı	Güvenlik
Takyidat Durumu	Gayrimenkul Türü	Kullanım Durumu	Manzara	Sosyal Donatılara Yakınlık	Konutun Brüt Kullanım Alanı
Toplu Taşıma Araçlarıyla Ulaşım	Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk	Tasdikli Projesine Uygunluk	Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu

Tezin sonuç bölümünde Yahşi (2007), “SPSS Programına yüklenen verilerin analizi sonucu, brüt alan, arsa payı, gelir grubu, oda sayısı, manzara, otopark, mülkiyet durumunun konut değerine etkisi anlamlı çıkmıştır. Ayrıca bu kriterler ve değer arasında çok kuvvetli bir ilişki olduğunu gösteren $R=0,948$ kat sayısına ulaşılmıştır. $R^2=0,897$ düzeltilmiş çoklu belirlilik katsayısı ise bu kriterlerin konut değeri üzerinde % 89,9 etkisi bulunduğunu göstermektedir” ifadesini kullanmaktadır.

Bir konutun değerlemesinde, yukarıda bahsedilen kırk iki etmenin az veya çok etkisi olduğu bir gerçektir. Farklı bankalara ait değerlendirme raporları incelendiğinde rapor düzenlerinin birbirinden farklı olduğu buna karşın, ortak noktalarının içerik

olarak bu kırk iki maddenin tümünü içermeleridir. Öncelikle bu maddelerin tanımları yapılmalı ve içlerinden hangilerinin Evka 3 Bölgesi'ndeki konut değerlerine birincil derecede etki ettiği vurgulanmalıdır. Konutların değerindeki değişimin irdeleneceği bir sonraki bölümde burada bahsi geçen kırk iki maddeden hangilerine ait analizin yapılacağı, nedenleriyle birlikte açıklanmaktadır.

1- Cadde-Sokak: Taşınmaz malın üzerinde bulunduğu parselin ana cadde veya ara sokak üzerinde olduğunu ifade etmektedir. Konutun caddeye cepheli olmasının, değeri üzerinde artırıcı etkisi olduğu yadsınamaz. İnsanların ve toplu taşıma araçlarının sıklıkla geçtiği bir caddeye cephesi olan parsellerdeki konutlar, statü göstergesi olup değerleri bir arka sokaktaki konutlara göre daha yüksektir. Örneğin Güzelyalı bölgesinde İnönü Caddesi, Bornova'da Mustafa Kemal Bulvarı, Karşıyaka'da Girne Caddesi gibi ana arterlerin üzerindeki konutların değerleri aynı muhitte olup ara sokakta bulunan konutlara göre daha yüksektir.

İzmir'in bir çok bölgesi için anlamlı olan bu kriter, Evka 3 bölgesinde ana arter olarak kullanılan bir caddenin olmaması nedeniyle geçerliliğini yitirmektedir. Evka 3 bölgesine Ege Üniversitesi yönünden ulaşımın sağlandığı en önemli cadde, yeni adı Cengizhan Caddesi olan eski 119 Sokak'tır ve Evka 3 metro istasyonundan çıkıp yaklaşık 1,5 km sonra 4. Sanayi Sitesi'nde sonlanmaktadır. Bu etmen konut fiyatına şehrin başka bir yerindeki önemli arter üzerindeki konutlar için geçerli olsa da Evka 3 özelinde düşünüldüğünde taşınmaz malın değerini birincil derecede etkileyen unsurlardan biri olarak kabul edilmemektedir. Örnek olarak 116/14 Sokak üzerinde yer alan Platin Konutları'nın ekspertiz değerlerinin, Cengizhan Caddesi üzerindeki konutların değerinin çok çok üzerinde olması gösterilebilir.

2- Arsa Alanı: Arsa alanı ile ifade edilmek istenen, konutu kapsayan ana gayrimenkul binasının inşa edildiği arsanın yüzölçümüdür. Çalışmanın üçüncü bölümünde 'Maliyet Yöntemi' içerisinde detaylı bir şekilde açıklandığı üzere taşınmaz malların değeri belirlenirken iki farklı etmenin değerlerinin toplamı dikkate alınmaktadır. Bunlardan biri arsa değeri, diğeri ise yapının değeridir. Arsa alanının

büyükülüğü ne kadar artarsa arsanın değeri dolayısıyla da taşınmazın değeri o oranda artacaktır.

Evka 3 Bölgesi, günümüzde çoğunlukla yüksek gelir grubunun mesken olarak tercih ettiği bir bölge halini almıştır. Bu nedenle de rantı yükselmiştir. Rantın yükselmesi, arsa değerini artırıcı etkiye sahiptir. Özellikle müstakil villaların yüksek değere sahip olmasında bir etken de arsa fiyatlarının yüksek olmasından ve arsa paylarının tam olmasından kaynaklanmaktadır. 2004'den günümüze kadar Evka 3 Bölgesi'nde yapılan ekspertizlerde müstakil villalar kendi içinde, apartman daireleri kendi içinde birbirlerine emsal olarak alınmıştır. Villalarla apartman daireleri hiçbir şekilde birbirlerine emsal alınamazlar.

Evka 3 Bölgesi'nde pazar değerinin belirlenmesi esasına dayanarak, kullanılması gereken ilk yöntem emsal karşılaştırma yöntemi olup villalar veya apartmandaki konutlar açısından bölgede yeteri kadar emsal konut her zaman bulunmaktadır. Bu nedenle 'arsa alanı' kriteri söz konusu bölge için değerlerin karşılaştırılması açısından birincil derecede etkili değildir.

3- Arsa Payı: Taşınmaz malın, üzerine inşa edildiği arsadaki oransal payıdır. Arsa üzerinde tek bağımsız bölüm olduğunda arsa payı % 100 (tam) olurken, bir sitede veya apartmanda yer alan bir konutta, toplam inşaat alanına göre konutun sahip olduğu kullanım alanı oranında arsadan verilen paydır. Arsa payı 'maliyet yöntemi' kapsamında anlamlı sonuçlar üretmektedir. Ancak 'emsal karşılaştırma yöntemi' ile değer belirlenmesinde kullanılmamakta olup Evka 3 bölgesi için birincil dereceden önemli kriterlerden biri değildir.

4- Mülkiyet Durumu: Taşınmaz malın mülkiyetinin 'çok hisseli mi? yoksa tam mı?' sorusuna yanıtı mülkiyet durumu. Taşınmaz malın değerlemesi bitirilip değerlendirme raporu doğrultusunda bankaların vereceği kredi miktarının belirlenmesinde kullanılmaktadır. Bankaların kredilendirmesinde, mülkiyet durumunun tam (% 100) olduğu kabul edilmektedir. Taşınmaz çok hisseli değilse, değerlendirme yapılarak kredilendirilebilir. Tek hisseli bir taşınmaz için kredinin tamamı verilirken, birden fazla hisseliyse banka ve hukuki kurumların onayı alınarak kredi

verilmektedir. Onay alınmadığı durumlarda banka kredi vermek istememektedir. Taşınmazın hisseli olması durumunda -banka için değerlendirme yapılması isteniyor ise- bankanın ilgili hukuk biriminin onayı alınması sonrasında, taşınmazın tamamının değeri belirtilerek, müşteri hissesine düşen değer kadar ipotek yapılmaktadır. Değerleme bankalar için, hukuk birimine intikal etmiş işlerde mahkemeler için, şahıslar, tüzel kişiler veya şirketler için yapılıyor ise taşınmazın toplam değerinin belirtilmesi sonrasında, ilgisinin hissesine düşen değer verilmektedir. Bu durum, taşınmaza değer verirken uzman tarafından göz önüne alınmamakta olup dolayısıyla taşınmaz malın ekspertiz değerini etkilememektedir.

5- Tapunun Türü: En genel anlamda dört çeşit tapu bulunmaktadır. Bunlar; ‘kat irtifakı tapusu’, ‘kat mülkiyeti tapusu’, ‘cins değişikliği (tashihi) tapusu’ ve ‘tarla tapusu’dur. Tapu türleri arasındaki farka kısaca değinmekte fayda vardır.

Kat irtifakı tapusu, inşaatı yapma taahhüdünde bulunan yüklenici ile arsa sahibi arasındaki anlaşmanın sonrasında veya temelden satış yapılabilmesi amacıyla, arsa üzerine yapılacak binanın projelerinin çizilmesi, bağımsız bölümlerin ayrılması ve bağlı olduğu belediyeden yapı ruhsatı alınması sonucu Tapu Müdürlükleri tarafından verilen bir belgedir. Kat irtifakı tapusu, ortada henüz inşaat olmasa bile sadece projede gösterilmiş olan bağımsız bölümler için verilmekte olan bir tapu türüdür. Kat irtifakı tapusu üzerindeki ‘Ana gayrimenkulün vasfı’ hanesinde ‘arsa’ yazmakta olup tapu sahipleri arsa üzerinden pay sahibi durumundadır.

Binanın inşaatı tamamlandıktan sonra ilgili belediyeye başvurulur ve projesine uygun inşa edildiği tespit edilirse belediyeden yapı kullanma izin belgesi (iskan raporu) alınır. Yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih, resmi olarak yapının inşaatının bittiği tarihtir. Bu belge ile Tapu Müdürlüğüne başvurulduğunda, artık her malik kendine ait bağımsız bölümün tapusuna sahip olmaktadır ki, buna da kat mülkiyeti tapusu denir. Kat mülkiyeti tapusu üzerinde ana gayrimenkulün vasfı bölümünde kaç katlı olduğu, taşıyıcı sisteminin ne olduğu, kaç bloklu ve kaç bağımsız bölümden oluştuğu (Zemin + 6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası/A, B, C Bloklu 8 Katlı Betonarme Bina ve Arsası v.b.) gibi nicelik ve nitelikleri

belirtilmektedir. Yani kısacası kat irtifakı tapusu ile kat mülkiyeti tapusu arasındaki yazımsal fark, kat irtifakı tapusunda ana gayrimenkulün vasfı bölümünde ‘arsa’, kat mülkiyeti tapusunda ise ‘arsa’ dışında binayı tanıtan bir tabirin olmasıdır. Kat mülkiyeti tapusu, edinilen taşınmaz malın her türlü, yasal teknik ve hukuki sorunlarının çözümlendiği anlamını taşımaktadır.

Halen yürürlükte olan 01/12/1993 tarih, 1993/6 Genelge Numaralı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi’nde, kadastro müdürlüklerince yapılan değişiklik işlemleri anlatılmaktadır. Genelgenin cins değişikliği başlığı altında “bir taşınmaz malın cinsinin yapısız iken yapılı; veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa; veya arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem (TKGM Genelgesi, 1993/6)” tanımı yer almaktadır. Taşınmazın cinsi ilk olarak o bölgeden kadastro geçtiğinde tapuya kaydedilmektedir. Arazi, parsellere ayrılır ve her parselde hangi işlevin (tarla, bağ, bahçeli ev, taşlık, mera, harman yeri, orman, arsa v.b.) olacağı belirtilir. Ancak zaman içerisinde imar uygulamaları sonucunda kadastro tarafından belirlenen işlevlerin değiştiği görülmektedir. Örneğin ‘Zeytinli Tarla’nın zeytin ağaçları kesilmiştir veya ‘İki katlı ahşap karkas bina’ çıkan yangın sonrası yanıp yok olmuştur ya da ‘arsa’ olarak belirlenen taşınmazın üzerine sahibi tarafından 3 katlı betonarme bir bina yapılmıştır. Bu gibi durumlarda yapılan değişikliklerin tapu siciline işlenmesi gerekmektedir ki, bu durumda verilen tapu türü ‘Cins Değişikliği Tapusu’dur.

Yukarıda bahsedilen ilk iki tapu türüne sahip olan taşınmazların değeri, olumlu veya olumsuz anlamda bir değişiklik olmaksızın pazar değerine göre saptanabilir. Yani bir taşınmazın ‘kat irtifakı’ veya ‘kat mülkiyeti’ tapusuna sahip olması onun değerini etkilememektedir. Ancak ‘cins değişikliği tapusu’na sahip olan taşınmazların değeri hisseli olmaları halinde diğer iki tapu türüne sahip olan taşınmazlara göre daha az olmaktadır. Bunun iki nedeni vardır. Bu nedenleri örnek üzerinde aktarmak daha doğru olacaktır. Bir arsa üzerine inşa edilmiş üç katlı bir betonarme binayı ele alalım. Bu binanın tamamı maliki olan kişi üzerine kayıtlıdır. Malikin ölümü sonrası bina varislerine geçmekte ve satışı için tüm varislerin kabulü

gerekmektedir. Bu tip çok varisli taşınmazların satışı genellikle sorunlu olmakta, dolayısıyla satışı güçleşmektedir. Bu da pazar değerini düşüren bir unsurdur. Ayrıca üç katlı bir binanın satışı için ödenecek tutar her bir katın tek tek satışı için ödenecek tutardan daha düşüktür. Yani satıcı her katı 100.000 TL'den satıp, toplamda 300.000 TL alacakken, binanın tamamını bir çırpıda satmak için fiyatı 270.000 TL'ye indirmek zorunda kalmaktadır. Çünkü bir çırpıda 270.000 TL verebilecek kişi sayısı 100.000 TL verebilecek kişi sayısından daha azdır. Bir başka açıdan düşünüldüğünde binanın elden çıkarılması öncesinde kat mülkiyetine geçiş yapılabilir. Ancak bunun için de Tapu Müdürlüğünde uzun işlemler ve belli bir tutarın ödenmesi gerekmektedir. Tüm bu olumsuz etkilerinden dolayı irtifak ve mülkiyetin kurulmadığı tapulara ait taşınmazlara hisseli olmaları halinde diğerlerine nazaran daha düşük değerler verilmektedir.

Çalışmanın yapıldığı Evka 3 Bölgesi'nde cins değişikliği tapusuna sahip binaların kat irtifakı ve kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle 'Tapunun Türü' kriterinin taşınmazın değerine etkisi olmamaktadır.

6- Takyidat Durumu: Taşınmaz malın, tescil edildiği tapu kütüğündeki sayfa üzerinde, taşınmaz mala ait ipotek, haciz, şerh, eski eser vb gibi kısıtlayıcı bir durumun olup olmadığını ifade etmektedir. Taşınmaz malın üzerinde takyidatın olması alıcıda caydırıcı bir etki oluşturabilmekte fakat bu durum taşınmaz malın ekspertiz değerini genellikle etkilememektedir. Taşınmazın takyidat durumu, değerlendirme uzmanlarının çok ciddi incelemesi gereken bir unsur olup, değerlendirme uzmanının ihmali nedeniyle raporunda belirtmemesi durumunda eksperin değerlendirme uzmanlığı kariyerini sonlandırabilecek derecede önemli bir konudur. Özellikle muvakkat inşaat şerhi ve emsal fazlalığının tapuya şerh edilmesi gibi durumlarda konuta ekspertiz değeri verilmemektedir.

Tapu kütüğünde muvakkat (geçici) inşaat şerhi gibi bir durumla karşılaşıldığında muvakkat inşaat süresinin aşılmadığı durumda taşınmaza değer verilmemektedir. Bunun nedeni arsanın tapu sahibi dışında birine veya kuruma ait olması ile bölgenin 1/1000 ölçekli kesin uygulama imar planlarının hazırlanmamış olması nedeniyle arsa

değerinin verilememesi; ayrıca bu arsa üzerine yapılan binanın da geçici (örneğin 10 yıllığına) olarak inşa edilmiş olması ve sürenin sonunda yıkılma ihtimalinin olması nedeniyle genellikle yapıya da değer verilememesinden kaynaklanmaktadır.

Ayrıca taşınmaza değer verilmemesinde etkili olan bir diğer etken de binadaki emsal fazlalığının tapuya şerh edilmesidir. Evka 3 Bölgesi'nde 2004 yılından beri yapılan değerlemelerde bazı sitelerde emsal fazlalığının şerh edilmiş olması nedeniyle bu sitelerde bulunan taşınmazlara ekspertiz değerinin verilmediği gözlenmiştir. Ekspertiz değeri verilmeyen bu konutlara bilgi amaçlı olarak 'mahallindeki alan üzerinden piyasa değeri' verilmektedir.

7- Toplu Taşıma Araçlarıyla Ulaşım: Toplu taşıma araçlarıyla ulaşım imkânının olması konut alırken alıcıların dikkat ettiği önemli kriterlerden birisidir. Taşınmazın, vapur iskelesine, otobüs, dolmuş ve metro durağına yakın olması, her zaman tercih edilen bir özellik olup taşınmazın değerini artırıcı etkiye sahiptir. Ancak bu etmen Evka 3 Bölgesi göz önüne alındığında şehrin diğer bölgeleri kadar etkili görülmemektedir. Şehirden Evka 3 Bölgesi'ne toplu taşıma araçlarıyla erişim, çok sık geçmeyen belediye otobüsü ve dolmuşlar ile Evka 3 Bölgesi'nin Ege Üniversitesi Lojmanları'na yakın olan köşe kısmında yapımı yeni tamamlanmış olan Evka 3 Metro istasyonu ile sağlanmaktadır. Sosyo-ekonomik durumu genel olarak yüksek olan kişilerin tercih ettiği bölgede her ailenin en az bir bazısında ise daha fazla sayıda otomobili mevcuttur. Bu sebeple 'toplu taşıma araçlarına yakınlık' kriteri Evka 3 Bölgesi'ndeki, orta ve alt gelir grubuna hitap eden toplu konut bölgesindeki yapılaşmalar dışında taşınmazların değerlerini çok fazla etkilememektedir.

8- Sosyal Donatılara Yakınlık: Konutların alışveriş merkezi, pazar yeri, okul, üniversite kampüsü, hastane, cami, park ve rekreasyon alanı gibi sosyal donatılara yakın olması genellikle tercih edilen bir durumdur ve arz-talep ilkesine göre taşınmaz malın değerinde artırıcı bir etkiye sahiptir.

Evka 3 Bölgesi, Kipa ve Park Bornova Alışveriş Merkezi'yle sınır komşusu olup bölge içinde büyük alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Bölgede yaşayanlardan gelir

seviyesi yüksek olanlar, sahip oldukları otomobiller yardımıyla şehrin diledikleri yerine gitme imkânları nedeniyle; gelir seviyesi düşük olanlar ise bu alışveriş merkezlerine direkt olarak gidememeleri nedeniyle alışveriş merkezleri Evka 3 Bölgesi'nde yaşayanlarca tercih edilmemektedirler.

Evka 3 Bölgesi'nin bir diğer sınır komşusu ise Ege Üniversitesi Kampüsü'dür. Kampüsler de çevresindeki konutların değerinde artışa neden olan sosyal donatılardan olup, Evka 3 Bölgesi'ndeki konut fiyatlarının yükselmesinde bir etkindir. Ancak Evka 3 Bölgesi'ndeki lüks konutlar, öğrencilerin ödeyebileceği kira seviyesinden çok uzak olup, bölgedeki orta ve düşük gelir gurubunun yaşadığı ve öğrencilerin kiralamak üzere tercih edebileceği konutlar ise üniversiteye uzak konumdadırlar. Bu nedenlerden dolayı öğrenciler Mevlana Mahallesi ve Erzene Mahallesi'nde bulunan Suphi Koyuncuoğlu Lisesi'nin yakın çevresindeki konutları tercih etmektedirler. Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar üniversitede çalışan öğretim üyeleri tarafından tercih edilmekte olup konut değerini yükselten bir etmendir.

Evka 3 Bölgesi içinde olup, 4. Sanayi Sitesi'ne yakın olan bölümde Türkan Özilhan Devlet Hastanesi bulunmaktadır. En yakın diğer hastane ise Ege Üniversite Hastanesidir ki bölge içinde yer almamaktadır. Her iki hastane de bölgedeki konut değerini artırmaya yönelik etkiye sahip olup, bu kurumlarda çalışan doktorlar ve hemşireler tarafından Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar tercih edilmektedir.

Her şehirde bulunan park ve rekreasyon alanları da taşınmaz değerini artırıcı etkilere sahiptir. Bu alanlara yakın veya cepheli olan konutların değerleri artmaktadır. Ancak Evka 3 Bölgesi'nde ekonomik durumu yüksek kişilerin tercih ettiği konutların hepsi bahçeli ve yüzme havuzlu siteler yada müstakil villalardır. Düşük ve orta gelir grubunun tercih ettiği konutların bulunduğu kesimde sokak aralarına serpiştirilmiş küçük park alanları dışında çok önemli rekreasyon alanları bulunmamaktadır.

Evka 3 Bölgesi özelinde düşünüldüğünde 'Sosyal Donatılara Yakınlık' kriteri de göz ardı edilebilecek bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

9- Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu: Taşınmaz malın bulunduğu bölgenin hangi gelir grubu tarafından tercih edildiğini gösteren bu etmen, taşınmaz malların değeri üzerinde olumlu veya olumsuz yönde anlamlı bir etki oluşturmaktadır. Evka 3 Bölgesi 1990’ların başlarında gecekondulaşmayı önlemek için belediye tarafından inşa edilmiş düşük gelir gurubunun yaşadığı bir bölge iken, 1990’ların sonlarına doğru orta gelir grubunun ve ardından 2000’li yıllarda ise yüksek gelir gurubuna dahil olan kişilerin tercih ettiği bir bölge halini almıştır. Dolayısıyla farklı üç gelir grubuna ait kişilerin tercih ettiği konutların özellikleri ve dolayısıyla değerleri de birbirlerinden farklı olmaktadır. Bu kriterin taşınmaz değerine olan etkisi 2004 yılından beri Evka 3 Bölgesi içinde yapılan değerlendirme raporları yardımıyla ilerleyen bölümde daha detaylı açıklanacaktır.

10- Yapı Cinsi: Konutun bulunduğu ana gayrimenkulün yapım sistemini belirtmektedir. Betonarme karkas, ahşap karkas, yığma (taş, tuğla v.b.) kagir ve prefabrike olmak üzere değerlendirme raporlarında dört yapı cinsinden bahsedilmektedir. Maliyet yönteminin açıklandığı bir önceki bölümde anlatıldığı üzere binanın yapı cinsi maliyeti etkileyen en önemli etkenlerden birisidir. Ancak Evka 3 Bölgesi’nden yapılan tüm binalar betonarme karkas yapım sistemine göre inşa edildiği için bu etmenin değerlendirme sırasında etkisi kalmamaktadır.

11- Yapı Nizamı: Bankaların, hazırlanmasını istediği ekspertiz raporlarında yapı nizamı; ‘bitişik nizam’, ‘site şeklinde’, ‘ikiz’ veya ‘bahçeli nizam’ şeklinde dörde ayrılmaktadır. Buna karşın, 08/09/2013 Tarih 28759 Sayılı Resmi Gazete’nin 55. Fıkrası’nda yayınlandığı şekliyle yapı nizamı; “Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir” (Anonim, 2013) şeklinde tanımlanmaktadır.

Yapının nizamı taşınmazın değerini etkileyen önemli kriterlerden birisidir. 2004 yılından beri bölgede yapılmış olan değerlendirme faaliyetlerinde, Evka 3 Bölgesi genelinde en düşük değere sahip olan konutların bitişik nizamda inşa edilen binalarda olduğu belirlenmiştir. Ekspertiz değeri açısından bitişik nizamda inşa edilmiş

konutları, ayrıık nizamlı site şeklindeki apartmanlardaki konutların izlediği gözlenmektedir. Bölgedeki en yüksek değere sahip olan konutların ise bahçeli ve müstakil dubleks veya tribleks villalar olduğu belirlenmiştir. Şekil 4.3’deki 1 numaralı mavi renkli bölgede kalan konutlar değerlendirildiğinde; bu bölgedeki bitişik nizamda inşa edilmiş olan konutların 70.000-100.000 TL arasında değışen ekspertiz değerlerine sahip oldukları (Şekil 4.4), buna karşın yine aynı bölgedeki dubleks meskenlerin ise 100.000 TL-180.000 TL arasında ekspertiz değerine sahip oldukları gözlenmiştir.



Şekil 4.4 Bitişik nizamdaki konut örnekleri

Evka 3 Bölgesi’nin geneli göz önüne alındığında en yaygın olarak uygulanan yapı nizamının ayrıık nizam olduğu görölmektedir. Şekil 4.3’teki 1 ve 2 numaralı alanlardaki az sayıda konutun; 10 ve 11 numaralı bölgeler dışında kalan diğer alanlarda inşa edilen binaların neredeyse tamamının ayrıık nizama göre konumlandırılan apartmanlar olduğu görölmektedir (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Ayrıık nizamdaki konut örnekleri

Şekil 4.3'te 10 numaralı turuncu renkli ve 11 numaralı kırmızı renkli bölgedeki konutlar ise bahçeli dubleks veya tripleks villa şeklindedir. Evka 3 Bölgesi'ndeki en yüksek konut değerleri bu iki bölgedeki villalara verilmektedir (Şekil 4.6). Bu bölgedeki konut değerlerinin 350.000 TL ve üzerinde olduğu görülmüştür.



Şekil 4.6 Ayrık nizamdaki bahçeli villa örnekleri

12-Gayrimenkul Türü: Ekspertizi istenen konutun türünün ne olduğunu sorgulamaktadır. Yani konut apartman dairesi, villa veya yazlık ev özelliklerinden hangisine uygunsa gayrimenkulün türü olarak işaretlenmelidir. Evka 3 Bölgesi'nde yazlık ev bulunmamakta olup, apartman dairesi ve villalar yaygın olarak görülmektedir. Ancak apartman daireleri ile villalar birbirlerine emsal olamazlar ve bu nedenle bu taşınmazların değerleri karşılaştırılmaz. Bu nedenle villalar kendi içinde, apartman daireleri de kendi içinde karşılaştırılabilir.

13-İnşaat Seviyesi: Ekspertizi istenen taşınmaz inşaat halinde ise önce arsası için sonra da yapının tamamlanmış hali için bir değer tespiti yapılır. Ardından arsa değeri sabit tutularak yapının değeri inşaat seviyesi oranında indirilir. Yani yapının inşa edilmemiş bölümleri için değer verilmez. 2004 yılından günümüze kadar Evka 3 Bölgesi'nde ekspertizi yapılan konutların değerlemesinde inşaat seviyeleri dikkate alınmıştır. Ancak değerlemesi yapılan bölgedeki taşınmazların biri dışında tümünün inşaat seviyesi %100'dür. Bu nedenle tez kapsamında bu etmenin taşınmaz değerine olan etkisi göz ardı edilmektedir.

14-Kullanım Durumu: Taşınmaz mal değerleme raporlarında, incelenen taşınmazın ekspertizin yapıldığı gün mal sahibi veya kiracı tarafından kullanıldığı yada boş olduğu yada inşaat halinde olduğunun belirlenmesi istenmektedir. Burada önemli olan nokta, konutun kiracı tarafından kullanılıyor olmasıdır. Bu kriterin ekspertiz raporlarında belirtilmesinin nedeni, özellikle olumsuz davranışlara sahip olan bir kiracı tarafından kullanılıyor ise yapıda maddi hasarlara neden olabileceği gibi mal sahibiyle kiracı arasındaki anlaşmazlıkların etkisi de olabilir. Bunun dışında konutun kim tarafından kullanıldığı yada boş vaziyette durmasının taşınmazın değerine birincil dereceden bir etkisi olmaması nedeniyle ‘kullanım durumu’ kriteri önemli kriterler arasına alınmamıştır.

15-İşçilik Kalitesi: Konutun ince işlerinin ve kalıcı tefrişatının yerleştirilmesinde kullanılan malzemenin kalitesine de bağlı olmak kaydıyla işçilik kalitesinin yüksek olması taşınmazın değerinde pozitif yönde artışa sebep olmaktadır. Bu nedenle ‘işçilik kalitesi’ kriteri, değerlemeye etki eden birincil derecede önemli kriterler arasında yer almaktadır.

16-Malzeme Kalitesi: Konutun ince işlerinin ve kalıcı tefrişatının yerleştirilmesinde seçilen malzemelerin kalitesinin taşınmaz değerine etkisi yadsınamaz. Örneğin, vasat bir konutun banyosu askılı lavabo, klozet ve seramikten yapılmış duş mahalliyle tefriş edilmişken, daha özellikli bir banyoda ayaklı lavabo, klozet ve küvet bulunmaktadır. Lüks bir konutun banyosunda ise hilton tipi lavabo, klozet, bide, jakuzi v.b. tefrişatlar kullanılabilir. Kullanılan malzemelerin fiyatlarının yüksekliği konutun değerine pozitif yönde etki etmektedir. Bu nedenle ‘malzeme kalitesi’ kriteri, ‘işçilik kalitesi’ kriteriyle birlikte taşınmaz değerini etkileyen birincil derecede önemli kriterler arasında yer almaktadır.

17-Binanın Yaşı: Konutun bulunduğu yapının yaşı, değerlendirme kriterleri içinde en önemli etmenlerden birisidir. Her nesnenin bir ömrü olduğu gibi, binaların da bir ömrü bulunmaktadır. Her zaman için yeni inşa edilmiş bir bina, yıllar önce inşa edilmiş başka bir binaya göre daha değerlidir. Yeni çıkan malzemelerin kullanıldığı, yeni yaşam tarzına göre mekanların organize edildiği bir konut, yıllar öncesinin

tekniki ve malzemesiyle inşa edilen belki yıllar içinde birkaç depreme maruz kalmış ve ister istemez yorulmuş bir konuta göre değerce daha üstündür. Bu nedenle ‘binanın yaşı’ kriteri değere etki eden birincil derecede önemli kriterler arasında yer almaktadır.

18-Deprem Bölgesi: Ekspertizi istenen taşınmazın bulunduğu bölgenin depremselliğinin yoğunluğu taşınmazın değerine etki etmektedir. Özellikle taşınmazı ipotekleyen bankalar deprem açısından riskli bölgelerde kendilerini daha güvenli tarafta tutma eğilimindedirler. Ancak Evka 3 Bölgesi’ni oluşturan binaların tümü aynı deprem bölgesinde bulunduğu için ‘deprem bölgesi’ kriteri, taşınmazların değerlerinde bir farklılığa neden olmamaktadır. Bu nedenle tez kapsamında birincil derecede önemli kriterler içine alınmamıştır.

19-Deprem Hasarı: Ekspertizi istenen taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulde deprem hasarının olması, taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen etmenlerden biridir. Evka 3 Bölgesi’ni oluşturan konutların büyük bir kısmı 2000 yılı ve sonrasında inşa edilmişlerdir. Belediye tarafından inşa edilen Evka 3 toplu konutlarının, Profesörler Sitesi olarak adlandırılan dubleks konutların ve müstakil tarzda inşa edilmiş sayısı çok olmayan konutların 2000 yılından önce inşa edildiği belediye arşivinde yapılan araştırmada belirlenmiştir. Kaldı ki Evka 3 Bölgesi kayalık bir zemine sahip olup 2005 yılında meydana gelen Seferihisar Depremi sonrasında İzmir’deki güvenli birkaç bölgeden biri olarak belirlenmiştir. Tüm bu nedenlerden dolayı, bölgede 2004 yılından beri yapılan ekspertiz incelemelerinde deprem hasarına sahip konuta rastlanmamıştır. Bu nedenle değeri etkileyen kriterler arasında yer almamaktadır.

20-Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk: Konutun bulunduğu ana gayrimenkulün en son 1999 Marmara Depremi sonrası çıkarılan ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ kurallarına uygun olup olmadığının belirlenmesi, taşınmaza verilecek değeri etkileyen bir unsurdur. Evka 3 Bölgesi düşünüldüğünde, ilk yapılaşmaların 1990 yılında tamamlanan ve belediye tarafından inşa edilen Evka 3 Toplu Konutları oluğu görülmektedir. Bu toplu konut uygulaması yeni afet

yönetmeliğinden önce tamamlandığı için binalarda yeni yönetmeliğe uymayan noktalar olması tabiidir. 2000’li yıllardan önce tamamlanan bir diğer konut gurubu da Profesörler Sitesi olarak adlandırılan bahçeli dubleks konutların bulunduğu yerleşim yeridir. 1999 Marmara Depremi sonrasında orta ve yüksek gelir seviyesine sahip kişilerin tercih ettiği bir bölge haline gelen Evka 3 Bölgesi, özellikle 2005 yılında meydana gelen Seferihisar Depremi sonrası aşırı bir talep görmüştür.

Ülkenin ve İzmir’in büyük bir bölümü için önemli bir kriter olan ‘afet yönetmeliğine uygunluk’ kriteri, Evka 3 Bölgesi için de önemli bir kriterdir. Bölgenin zemininin sağlam olması yanı sıra, yapıların yeni çıkarılan afet yönetmeliğine uygun inşa edilip edilmemiş olması konut değerine birincil derecede etki etmektedir. 2004 yılından beri bölgede gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetleri sonucu verilen konut değerlerindeki değişimde ‘afet yönetmeliğine uygunluk’ kriterinin etkisi bir sonraki bölümde daha detaylı olarak irdelenecektir.

21-Tasdikli Projesine Uygunluk: Konutun bulunduğu ana gayrimenkulün ve konutun mimari, kat, kattaki konum, kapalı alan olarak uygun olup olmadığını anlatmaktadır. Taşınmaz malın projesine uygun olup olmadığı taşınmazın ekspertiz değerini büyük oranda etkilemektedir. Projesine aykırı bir durumun olması, taşınmazın ekspertiz değerini düşüren bir etmen olup bazı durumlarda da değer verilmemesine neden olmaktadır. Ancak bu durumda konutlara bilgi amaçlı kullanılmak üzere ‘mahallindeki durum değeri’ verilir. Şayet taşınmazda kitle büyümesi var ise mahal durum değeri de verilmez. Taşınmazın ‘onaylı projesine uygunluğu’ kriteri değerlendirme sırasında birincil derecede öneme sahip olan kriterlerden birisidir.

22-Elektrik: Konutun şebeke elektriğinden yararlanıp yararlanmadığını ifade etmektedir. İnşaat seviyesinin belirlenmesi sırasında değeri etkileyen önemli bir unsurdur. Evka 3 Bölgesi’nde ekspertizi yapılan ve bu çalışma için dikkate alınan tüm taşınmaz malların elektriği mevcut olduğundan, ekspertiz değerini birincil dereceden etkileyen bir etmen değildir.

23-Su: Konutun şebeke suyundan yararlanıp yararlanmadığını ifade etmektedir. Elektrik gibi su tesisatının olması da inşaat seviyesinin belirlenmesi sırasında değeri etkileyen önemli bir unsurdur. Evka 3 bölgesinde ekspertizi yapılan ve bu çalışma için dikkate alınan konutların tümünde su tesisatı mevcut olup, belediye tarafından su hizmeti verilmekte olduğundan, ekspertiz değerini etkileyen birincil derecede önemli etmenler arasına alınmamıştır.

24-Yakıt: Konutta kullanılan yakıt türünü anlatmaktadır. Bu yakıtlar doğalgaz, fuel-oil ve katı yakıt olarak tespit edilmiştir. Evka 3 bölgesindeki taşınmaz malların neredeyse tamamının ısıtma sistemi mevcuttur. Ekspertiz değerinin oluşumunda ısıtma sisteminin varlığı önemli, ancak türü o derece önemli bir etmen değildir.

25-Isıtma Sistemi: Konutta ısıtma sistemi olup olmadığını anlatmaktadır. Isıtma sistemleri merkezi sistem kalorifer sistemi, kombi, klima,jeotermal enerji ve soba olarak tanımlanmıştır. Ancak Evka 3 özelinde, bu çalışma kapsamında değerlendirilen konutların tümünde ısıtma sisteminin bulunması nedeniyle, ekspertiz değerini etkileyen bir etmen değildir.

26-Hidrofor: Konutun bulunduğu ana gayrimenkule ait hidrofor veya su deposu bulunması konutun değerini artırıcı bir etmen olarak öne çıkmaktadır. Ancak değerlendirme sırasında birincil derecede önemli kriterlerden biri değildir.

27-Asansör: Konutun bulunduğu ana gayrimenkulde asansör olup olmadığını ifade etmektedir. Asansör özellikle 5 kattan daha yüksek apartmanlarda kullanılmaktadır. Apartmanın üst katlarındaki konutlarda oturan kişilerin hayatını kolaylaştıran ve vazgeçilemez bir unsurdur. Şöyle düşünelim, aynı sokakta yer alan tüm özellikleri aynı ancak biri asansörlü diğeri asansörsüz olan iki apartmanın beşinci katındaki aynı fiyattan satılık olan konutlardan hangisinin satışı diğere göre önce gerçekleşir? Tabi ki asansörlü konut diğere göre hem daha önce satılır, hem de daha yüksek fiyattan satılabilir.

Evka 3 Bölgesi'nde yer alan konutlar, çok katlı lüks apartman daireleri, Bahçeli dubleks evler ve en fazla 4-5 katlı sosyal konutlar şeklinde kategorize edilebilir. Bu üç kategorideki konutların birbirlerine emsal olamayacağı açıktır. Her bir kategorideki konutlar kendi kategorisindeki konutlarla karşılaştırılabilir. Çok katlı lüks apartmanların tamamında asansör mevcuttur. Bahçeli dubleks evlerde asansör kullanımına gerek duyulmamıştır. Orta gelir grubuna hitap eden sosyal konutlar ise en fazla 5 katlı oldukları için asansöre sahip değildir. Bu nedenle Evka 3 Bölgesi için 'asansör' kriteri değerlemede öncelikli kriterlerden biri olarak öne çıkmamaktadır.

28-Ana Gayrimenkulün Kat Adedi: Ekspertiz raporlarında, konutun bulunduğu ana gayrimenkulün kat sayısı belirtilmek durumundadır. Ne kadar çok kat olursa o kadar çok muhatap olunacak komşu olacağı göz önüne alındığında ana gayrimenkulün kat sayısının az olması apartmanı ilgilendiren ortak kararların o derece kolay alınmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle ekonomik gücü yüksek kişiler bahçeli müstakil konutlarda yaşamayı tercih ederler. Ancak konutun değeri belirlenirken ana gayrimenkulün kat sayısının değere etkisi birincil dereceden değildir.

29-Toplam Bağımsız Bölüm Adedi: Ekspertiz raporlarında, konutun bulunduğu ana gayrimenkulde toplam kaç adet bağımsız bölüm bulunduğu belirtilmektedir. Bir önceki kriterle aynı gerekçelerle bu kriter de birinci derecede önemli kriterler içinde yer almamıştır.

30-Katı-Konumu: Konutun, ana gayrimenkul içerisindeki yeri (apartmanda hangi katta olduğu veya bitişik nizamlı dublekslerin oluşturduğu site içerisindeki konumu) değerlendirme raporlarında bulunması gereken ve birinci derecede öneme sahip kriterlerdendir. Bodrum, zemin ve çatı katı haricindeki tüm ara katlar öncelikle tercih edilmekte olup değerleri diğerlerine nazaran daha yüksek olmaktadır. Ayrıca ekspertizi istenen konut, dubleks konutlardan oluşan bir site içinde ise; sitede merkezi konumda olması, site içi bağlantı yollarına yakın olması gibi özellikler nedeniyle öncelikle tercih edilmekte olup değeri diğerlerine göre daha yüksek olmaktadır. Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar göz önüne alındığında konutun katının

veya konumunun değişmesinin değere nasıl etki ettiği bir sonraki bölümde daha detaylı olarak incelenmiştir.

31-Oda Sayısı: Konutun sahip olduğu oda sayısını ifade etmekte olup salon, mutfak, banyo, koridor gibi mekanlar bu sayıya dahil edilmemektedir. Konutun sahip olduğu odaların sayısı, konutun satışında olduğu gibi değeri tespitinde de önemli bir rol oynamaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 daire denildiği zaman ilk yazılan rakam oda sayısını, ikinci yazılan rakam ise salon sayısını ifade etmektedir.

Konutun oda sayısındaki artış, konuta sahip olan kişilerin hem sosyal hem de ekonomik seviyelerinin bir göstergesidir. Örneğin 1+1 daireler stüdyo ev olarak adlandırılmakta olup, çocuğu olmayan ailelerin, bekarların ve öğrencilerin tercih edebileceği, bu kişilerin sosyo-ekonomik seviyelerine uygun konutlardır. 2+1 konutlar ise odaların biri ebeveyn, diğeri çocuk odası olmak üzere bir veya en fazla iki çocuğa sahip aileler tarafından tercih edilmektedir. Burada ailenin ekonomik seviyesi önemli olup düşük ve sabit gelire sahip ailelerde birden fazla sayıda çocuk aynı odayı paylaşabilmektedir. Ekonomik seviyedeki yükselmeye bağlı olarak, çocuk sayısındaki artışın ve çocuk cinsiyetindeki farklılığın sonucu olarak iki çocuklu aileler her bir çocuğa birer oda vermeyi isteyebilirler. Bu durumda iki çocuk odası ve bir ebeveyn odası olması için aile, 3+1 konutlarda yaşamaya başlamaktadır. Ekonomik seviyedeki artış ve ailenin birey sayısındaki artışın sonucu olarak 4+1, 5+1 ve çok sık karşılaşılmassa da 5+2 konutlar üretilmektedir.

Konutun sahip olduğu odaların sayısındaki artışın konut değerine etkisi olup olmadığını kavramak için şu örneği düşünelim. Yüklenici tarafından 7 katlı bir apartmanın 3. katında yer alan iki konut tüm içsel ve dışsal faktörlere göre aynı özellikte; yani malzeme ve işçilik kaliteleri, brüt kullanım alanları ve manzara gibi özelliklerinin aynı olduğunu kabul edelim. Ancak, iki konut arasındaki tek farkın konutlardan birisinin iki diğerinin üç odalı olarak projelendirilerek inşa edilmesi olduğunu düşünelim. İster iki odalı, ister üç odalı olsun burada örnek gösterilen iki konutun da değerleri aynı olmaktadır. Ne var ki, oda sayısındaki artış, konutun brüt alanında da artışa neden oluyorsa, o zaman konutun değerinde de bir yükselme

gözlenmektedir. Bu konu değere etki eden bir başka kriter olan ‘konutun brüt alanı’ kriteri içinde irdelenecektir. Sonuç olarak, oda sayısındaki değişim konutun brüt alanında bir değişime neden olmuyorsa, değeri birincil derecede etkilememektedir.

32-Balkon Sayısı: Ekspertizi istenen konutun sahip olduğu balkonların sayısıdır. Özellikle sıcak bir iklime sahip olan İzmir’de balkon, eskiden beri konutun vazgeçilmez bir unsuru olmuştur. Her ne kadar klimaların yaygınlaşmasıyla işlevini kaybediyor ve mekansal darlık yüzünden kapatılıp mekanlara dahil ediliyor olsa da balkon, yazın akşam yemeğinin yenildiği, sıcak gecelerde serinlemek ve sohbet için İzmirliilerin tercih ettiği yaşayan bir mekandır.

Ekspertiz raporlarında konutta bulunan balkon sayısının belirtilmesi istenmektedir. Bir değerlendirme uzmanı olarak kişisel görüşüm; balkonların sayısından ziyade balkonun sahip olduğu özelliklerin ve niteliğinin belirtilmesinin gerekliliğidir. İzmir için düşünüldüğünde mutfak ve salondan ulaşılan balkon, aile fertlerinin yemek için sığabileceği bir büyüklüğe sahip olmalıdır. Ayrıca yatak odasından çıkılan diğer bir balkon da kullanışlı olmaktadır. Birincil derecede önemli kriterler düşünüldüğünde ‘balkon sayısı’ kriteri konutun değerini etkilemede öncelikli rol oynamaktadır.

33-Cephe Sayısı: Ana gayrimenkul içindeki konutun sahip olduğu cephe sayısını ifade etmektedir. Cephe sayısındaki artış, konut içindeki mekanlardan gün ışığı almayanların sayısında azalmaya neden olmaktadır. Örneğin tek cepheli konutlarda birkaç mekan gün ışığı alamazken, iki cepheli konutlarda en fazla bir mekan gün ışığı alamamaktadır. Ekspertiz raporlarında ışıklığa bakan veya ışık almayan odalar belirtilmelidir. Bu, konutun değerini olumsuz etkileyen bir etmendir. Konutlarda karanlık odanın bulunmaması, dolayısıyla da konutun birden çok sayıda cephesi olması alıcı tarafından tercih edilen bir unsurdur. Konut değerlemesinde cephe sayısındaki artışın olumlu etkisi olsa da değerlemede öncelikli kriterlerden birisi değildir.

34-Manzara: Değerleme raporlarında, konutun manzaraya sahip olup olmadığının belirtilmesi gerekmektedir. Deniz, doğa ve şehir olmak üzere üç çeşit manzara türü ön plana çıkmaktadır.

Manzara denince öncelikle deniz manzarası akla gelmekte olup Karşıyaka Yalı, Bayraklı sahil, Alsancak sahil, Karataş ve Güzelyalı sahillerinde açık deniz manzarası mevcuttur. Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar denize uzak konumları nedeniyle açık deniz manzarasına sahip değildir.

Deniz manzarası dışında doğa ve yeşil alan manzarası da tercih edilen bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar düşünüldüğünde açık doğa manzarasına sahip konutlar mevcuttur ve bu konutların değerleri de diğerlerine nazaran yüksektir.

Bir diğer tercih edilen manzara türü ise şehir manzarasıdır. Şehir manzarasına sahip olan konutlar, özellikle geceleri şehrin ışıklarının yanmasıyla birlikte etkileyici bir görünüşe sahip olmaktadır ve bu nedenle diğer konutlara göre daha fazla tercih edilmektedirler. Evka 3 Bölgesi'nin rakımı yüksek kısımlarında bulunan konutlar ve çok katlı sitelerin üst katlarında bulunan konutlarda açık şehir manzarası mevcuttur.

Taşınmaz mal değerlemesinde, konutun açık manzaraya sahip olması, değeri oldukça fazla etkileyen, birincil derecede önemli bir kriter olup Evka 3 Bölgesi'ndeki konutların değerlendirme raporlarının irdeleneceği bir sonraki bölümde bu kriterden daha detaylı olarak bahsedilecektir.

35-Site: Taşınmaz mal değerlendirme raporlarında konutun site içinde yer alıp almadığının belirtilmesi gerekmektedir. “Bir veya birden fazla imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış birden çok konut yapısını içinde barındıran alan ‘site’ olarak tanımlanmaktadır” (Site nedir?, b.t.). Dilimize Fransızca'dan girmiş olan site kelimesi gayrimenkul sektöründe konut sitelerini, konut topluluklarını ifade etmektedir. Siteler çok katlı apartmanlardan oluşabileceği gibi dubleks konutlardan da oluşabilir. Evka 3 Bölgesi'nde birçok site bulunmakta

olup bunlardan birkaçı ‘Profesörler Sitesi’, ‘Doktorlar Sitesi’, ‘Brickent Sitesi’, ‘Platin Konutları Sitesi’, ‘Ataberk Sitesi’, ‘Adil Demir Sitesi’ ve ‘Çamlık Sitesi’dir.

Bir konutun site içinde yer alması elbette ki konutun değerini artırıcı bir unsurdur. Genellikle sitelerde parsel sınırları belirli olup dekoratif duvarlarla çevrilidir. Çimlendirilmiş ve ağaçlandırılmış alanlarla sitelerin bahçe düzenlemeleri yapılmış ve sürekli yeşil kalması için görevliler tutulmuştur. Yeni yapılan birçok sitede artık çocuk oyun alanları mevcuttur. Tüm bu özellikleri ile site içindeki konutlar daha fazla tercih edilmekte ve arz-talep ilişkisi nedeniyle de bu konutların değerleri artmaktadır.

Evka 3 Bölgesi’nde yapılan değerlendirme faaliyetlerinde site içerisinde olan konutlar ile diğer konutlar birbirlerine emsal kabul edilmemektedir. Hatta site içinde olan apartman daireleriyle site içerisinde olan dubleks meskenler de birbirlerine emsal olmamaktadır. Bu nedenle konutlara verilen değerler; site şeklinde inşa edilmemiş binalardaki konutlarda kendi içlerinde, site şeklinde inşa edilmiş apartman dairelerinde kendi içlerinde, site şeklinde inşa edilmiş dubleks meskenlerde de kendi içlerinde karşılaştırılmalıdır.

36-Otopark: Konuta veya konutun bulunduğu ana gayrimenkule ait özel bir otopark alanının mevcut olup olmadığı değerlendirme raporlarında belirtilmektedir. Özellikle nüfus yoğunluğunun fazla, yolların dar ve binaların bitişik nizamda inşa edildiği kent bölgelerinde (Karşıyaka, Bayraklı, Alsancak, Konak, Karataş, Üçyol, Güzelyalı, Şirinyer v.b.) otopark sıkıntısı yaşanmaktadır.

Evka 3 Bölgesi göz önüne alındığında yüksek gelir grubunun tercih ettiği konutların bulunduğu binaların neredeyse tümünde özel otopark alanlarının olduğu görülmektedir. Toplu taşıma araçlarının yeterli derecede çalışmadığı bölgeye ulaşım genellikle özel araçlarla sağlanmakta olup bazı ailelerde birden fazla sayıda otomobile sahip olduğu görülmektedir. Evka 3 toplu konutlarının bulunduğu bölgede ise düşük ve orta gelir grubundaki kişiler yaşamakta olup bulundukları

apartmanlara ait otopark alanları mevcut değildir. Otomobili olan kişiler yol kenarına park etmektedirler.

Konutların değeri verilirken konuta veya apartmana ait otopark alanının olması değeri olumlu yönde etkilemektedir. Hem bölgedeki halkın ekonomik seviyesi hakkında ipucu verirken, hem de konutların değerleri açısından belirleyicidir. Konutların otopark alanının olması kriteri, taşınmazların değerini direkt olarak etkilediği düşünülen önemli bir etmendir.

37-Şömine: Konutta şömine bulunup bulunmadığını anlatmaktadır. Konutta şöminenin varlığı elbette ki ekonomik seviyenin bir göstergesidir. Konutun değerini artırıcı bir etmendir Ancak tek başına şömine bir konutun değerini birincil derecede etkileme gücüne sahip değildir.

38-Jakuzi: Ekspertiz raporları düzenlenirken ıslak hacimlerdeki tefrişat açıkça belirtilmektedir. Jakuzi de bu tefrişatlardan birisi ve en pahalılarından birisidir. Bir taşınmazda jakuzi olduğu zaman orada yaşayanların ekonomik seviyesi hakkında bize ipuçları verirken, konutun değerine de olumlu yönde etki yapmaktadır. Ancak tek başına jakuzi bir taşınmazın değerini birincil derecede artıran kriterlerden biri değildir.

39-Yüzme Havuzu: Ekspertizi istenen konuta ait müstakil veya konutun bulunduğu sitenin ortak kullanım alanı olarak yüzme havuzunun bulunması konutun değerini artırıcı etkiye sahiptir. Önceki maddelerde bahsedilen şömine ve jakuziye göre yalıtımı, arıtma tesisi, pompası ve depolarıyla birlikte tasarlanan yüzme havuzlarının maliyeti çok yüksektir. Aynı zamanda da ana gayrimenkul bütününde yaşayanların ekonomik seviyelerinin bir göstergesidir. Tüm bu özellikleri ile ‘yüzme havuzu’ kriteri konutun değerini etkileyen birincil derecede etkili unsurlar içerisinde yer almakta olup bir sonraki bölümde değere olan etkileri daha kapsamlı olarak irdelenecektir.

40-Güvenlik: Konutlara değer biçilirken göz önünde bulundurulması gereken bir diğer kriter de konutların güvenlik sistemine ve güvenlik görevlisine sahip olup olmamasıdır. Özellikle Evka 3 Bölgesi'nde ekonomik seviyesi yüksek kesimin yaşadığı müstakil villalar, siteler halinde inşa edilmiş dubleks meskenler ve apartman dairelerinin bulunduğu ana gayrimenkullerin bir çoğunda site içi güvenlik görevlisi ve güvenlik kameraları kullanılmaktadır. Buna karşın düşük ve orta gelir grubunun tercih ettiği kesimlerde ise güvenlik görevlisi bulunmadığı gibi apartman görevlisi de mevcut değildir. Bu durum taşınmaz mallara değer biçilirken göz önüne alınması gereken etmenlerden birisi olup bir sonraki bölümde 'güvenlik' kriterinin değere olan etkileri ekspertiz raporları ışığında daha detaylı olarak tartışılacaktır.

41-Konutun Brüt Kullanım Alanı (m²): Buraya kadar açıklanmaya çalışılan tüm kriterler içinde şüphesiz en önemli kriterlerden birisi 'konutun kullanım alanı' kriteridir. 08/09/2013 Tarih 28759 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 44. Maddesi'nde bağımsız bölümün brüt alanı "Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkımlar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır." (Anonim, 2013) şeklinde tanımlanmaktadır. Brüt kullanım alanına ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmemektedir.

Brüt kullanım alanları, projesine uygun konutlarda projesinden, projesi harici eklemeler yapılan konutlarda ise mahallinde yapılan ölçümlerden elde edilmektedir. Taşınmaza biçilen değer, brüt kullanım alanına bölünmesi suretiyle birim alan değeri elde edilir ki bu değer taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsalleriyle aynı veya çok yaklaşık olmalıdır. Brüt kullanım alanının değere olan etkisi birincil derecede önemli olup, bir sonraki bölümde daha detaylı irdelenecektir.

42-Değerleme Tarihi: Taşınmaz mal değerleme yöntemlerinin aktarıldığı Üçüncü Bölüm'de 'değerleme tarihi'nin öneminden bahsedilmişti. Öztürk (1987, s.6)

değerlemenin tanımını “Elverişli verilerin analizi ile desteklenmiş, doğru olarak tanımlanmış arazi ya da binayı ilgilendiren, belli tarihteki, bir veya birden çok sayıdaki ekonomik faktöre ait bir görüşür” şeklinde yaparken; değerlemenin tarihine vurgu yapmaktadır. Değerleme tarihi, taşınmazla ilgili Tapu Müdürlüğü ve Belediye İmar Müdürlüğü’nde gerçekleştirilen resmi incelemelerin ve taşınmazın yerinde incelenmesinin ardından değerlendirme raporunun hazırlandığı tarihtir. Belirlenen değer, değerlendirme tarihiyle birlikte olduğu durumda anlam kazanmaktadır. Aynı taşınmaz için farklı tarihlerde, farklı yıllarda tekrar değerlendirme yapıldığı durumda taşınmazın değerinin değiştiği gözlenmektedir. Ülkenin içinde bulunduğu siyasal, ekonomik ve politik durum, banka kredilerinin faizlerindeki değişim, arz-talep dengesindeki değişim ve ekonomik kriz beklentileri gibi etmenlerin zaman içinde değişmesi durumunda taşınmazların değerlerinde dalgalanmalar meydana gelmektedir.

Evka 3 Bölgesi’nde gerçekleştirilen değerlendirme faaliyeti 2004-2013 yıllarını kapsamakta olup, aynı taşınmaza farklı senelerde değer biçildiği durumlarla karşılaşmıştır. Özellikle bankalar ipotek karşılığı kredi verdikleri taşınmazların yaklaşık iki sene sonraki durumlarını görmek ve yeniden değer biçilmesi için değerlendirme uzmanlarını görevlendirmektedirler. Bölgede gerçekleştirilmiş olan ‘değer yenileme’ çalışmalarından elde edilen değerlendirme raporları bir sonraki bölümde detaylı olarak irdelenmiş olup ‘değerleme tarihi’ kriterinin etkileri net bir şekilde görülmektedir.

4.4 Taşınmaz Mal Değerleme Raporunda İstenen Bilgiler

Türkiye’de faaliyet gösteren bankaların tamamı, sigorta şirketleri, devlet kurumları, mahkemeler, özel ve tüzel kişiler, şirketler ve özerk kurumlar kredi verme amaçlı olarak ilgili taşınmaz malların değerinin belirlenmesini taşınmaz mal değerlendirme uzmanlarından talep etmektedir. Değerleme uzmanlarının hazırlayıp, ilgisine ilettiği raporlarda, taşınmaz mala ait içsel ve dışsal özellikler, taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule ait özellikler ve taşınmazın bulunduğu çevrenin özellikleri detaylı olarak belirlenip raporlanmaktadır. Taşınmaz mal değerlendirme

raporunda bulunması gereken bilgiler, genel başlıkları ile Şekil 4.7’de gösterilmektedir.



Şekil 4.7 Taşınmaz mal değerleme raporunda istenen bilgilerin ana başlıkları

Şekil 4.7’de belirtilen ana başlıkların altında değerlendirme raporunda bulunması gereken bilgiler aşağıdaki gibi düzenlenmektedir.

A. Rapor Bilgileri:

A-1. Müşteri Adı

A-2. Şube Adı

A-3. Ekspertiz Tarihi

A-4 Rapor Numarası

B. Gayrimenkulün Tapu Kaydı:

- B-1. İli
- B-2. İlçesi
- B-3. Bucağı/Mahallesi/Köyü
- B-4. Sokağı/Mevkii
- B-5. Pafta No
- B-6. Ada No
- B-7. Parsel No
- B-8. Parsel Alanı (m²)
- B-9. Ana Gayrimenkulün Vasfı
- B-10. Malikler
- B-11. Tapunun Türü (Kat mülkiyeti, Kat irtifakı, Cins tashihli bina)
- B-12. Arsa Payı
- B-13. Kat No
- B-14. Bağımsız Bölüm No
- B-15. Kapı No
- B-16. Niteliği

C. Gayrimenkulün Tam Adresi

D. Takyidat Bilgileri

E. Gayrimenkulün Özellikleri:

- E-1. Yapı Cinsi (Betonarme karkas yapı, Taş yığma kargir yapı, Tuğla yığma kargir yapı, Ahşap karkas yapı, Çelik karkas yapı, Diğer)
- E-2. Mevcut Tesisatlar (Şehir suyu, Elektrik, Asansör, Isıtma sistemi, Doğalgaz)
- E-3. Isıtma Sistemi (Merkezi kalorifer, Kombi, Klima, Soba)
- E-4. Yapı Nizamı (Bitişik, İkiz, Bahçeli, Site)
- E-5. Gayrimenkulün Türü (Daire, Villa, Yazlık ev, Diğer)
- E-6. Kullanım Durumu (Mal sahibi, Kiracı, Boş, İnşaat halinde)
- E-7. İşçilik Durumu (Lüks, İyi, Orta, Kötü)

E-8. Malzeme Durumu (Lüks, İyi, Orta, Kötü)

E-9. Binanın Yaşı

E-10. Binanın Sınıfı ve Grubu

E-11. Deprem Bölgesi

E-12. Deprem Hasarı (var/yok)

E-13. Onarın/Güçlendirme (var/yok)

E-14. Gayrimenkulün Yeri (Merkez, Banliyö, Kırsal)

E-15. Binanın Kat Adedi

E-16. Binadaki Bağımsız Bölüm Adedi

E-17. Konutun Brüt Alanı (m²)

F. Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlendirme:

F-1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri

F-2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

F-3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

F-4. Gayrimenkulün Çap, Ruhsat, İskan, Onaylı Proje v.b. Bilgileri

F-5. Ekler (Fotoğraflar ve Kroki)

F-6. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler (Olumlu Faktörler / Olumsuz Faktörler)

F-7. Değerlemede Kullanılan Yöntem (Emsal karşılaştırma yöntemi, Gelir indirgeme yöntemi, Maliyet yöntemi)

F-8. Ekspertiz Değeri ve Ekspertiz Değerinin Dağılımı

F-9. Ekspertizin Kanaati (Satılabilir, Alıcısı az, Satışı zor, Satılamaz)

F-10. Sonuç

F-11. Mahallindeki Alan Üzerinden Piyasa Değeri / Tamamlanmış Yasal Durum Değeri (%70 ve Üzerinde İnşaat Seviyesine Sahip Natamam Gayrimenkullerin Bitmiş Hali İçin) / Sigortaya Esas Değer

G. Fotoğraflar

H. Emsal Araştırma Raporu

H-1. Kroki

H-2 Emsaller

Değerleme raporunun sonuç bölümünde açıklanan ‘Ekspertiz Değeri’, ‘Mahallindeki Alan Üzerinden Piyasa Değeri’, ‘Tamamlanmış Yasal Durum Değeri’ ve ‘Sigortaya Esas Değer’i belirlerken dikkate alınan dört ana unsur bulunmaktadır. Bunlar, yukarıda ‘F’ maddesi içinde belirtilmiş olan;

- Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri
- Ana Gayrimenkulün Özellikleri
- Bağımsız Bölümün Özellikleri
- Gayrimenkulün Çap, Ruhsat, İskan, Onaylı Proje ve Takyidat Bilgileri’dir.

4.4.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri

Ekspertizi istenen taşınmazın konumu ve posta adresi, taşınmaza nasıl ulaşılacağı, yakın çevresinde bulunan sosyal donatıların neler olduğu, ana arterlere mesafesi, ana gayrimenkul içerisindeki konumu ve cephelerinin yönleri bu bölümde aktarılmaktadır.

- Değerlemesi istenen taşınmaz, Mahallesi, Sokak, Blok, Apt., Apt. No: ..., Kat:..., Daire: İlçe-İl posta adresinde bulunmaktadır.
-(ilçe merkezinden) Caddesi ile (ilçe merkezi) yönünde giderken, otobüs durağına gelmeden önce sağa/sola Sokak’a döndüğünde sağda/solda ulaşılan kapı numaralı ... Blok Apartmanı’nın katındaki (...) bağımsız bölüm numaralı meskendir.
-,, ve (yakın çevresindeki okul, karakol, cami, pazaryeri v.b. ile çevredeki yerleşim yerlerinin tanımı örneğin ‘zemin katları iş yeri olan çok katlı apartmanların’) yakın çevresini oluşturduğu taşınmaz; alt yapısı ve gelişmesi (tamamlanmış/devam eden), (düşük/orta/yüksek) gelir grubunun mesken olarak tercih edebileceği bölgede ana arter Caddesi’ne(yakın/uzak/kaç metre mesafeli) konumda bulunmaktadır.
- Ana gayrimenkul içerisinde taşınmaz, Bloкта,katta, girişe göre sağ/sol/ön/arkada, (cephe sayısı) cepheli konumdadır. Cepheler (kuzey/güney/doğu/batı) bakmaktadır.

Taşınmaz mal değerleme raporunda yer alan ve yukarıda sıralanan kırk iki maddeden, aşağıda bulunan yedi tanesi ‘Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri’ kapsamında yer almaktadır. Bunlar:

- 1- Cadde-Sokak
- 7- Toplu Taşıma Araçlarıyla Ulaşım
- 8- Sosyal Donatılara Yakınlık
- 9- Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu
- 30-Katı
- 33-Cephe Sayısı
- 34-Manzara’dır.

4.4.2 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ana gayrimenkul, kat irtifakı kurulmuş olan tapularda arsa; kat mülkiyeti tesis edilmiş tapularda tamamlanmış bina; diğer tapularda (bağ, bahçe, tarla, arsa v.b) taşınmazın kendisidir. Ana gayrimenkul, ekspertizi istenen konutun bulunduğu ada ve parsel üzerine inşa edilmiş olan yapılar ve çevre düzenlemelerini kapsamaktadır. Ana gayrimenkul bazen bir villa, bazen tekil bir apartman, bazen tekil apartman ve çevresindeki bahçe düzenlemeleri, bazen de birkaç bloktan oluşan site ve bahçe düzenlemelerini kapsamaktadır. Ana gayrimenkulün sahip olduğu tüm özellikler eksiksiz olarak aşağıdaki sıralamaya uygun şekilde raporda bildirilmek zorundadır.

- Ana gayrimenkul m² parsel alanı içerisinde(varsa bodrum kat ve sayısı) + zemin + (zemin üzerindeki katların sayısı ve türü- örneğin ‘5 normal katlı’, ‘1 batar katlı’, ‘1 çatı katlı’ v.b.) katlı olan (blok ismi- örneğin ‘A’) ve (blok ismi-örneğin ‘B’) olmak üzere ...(Blok sayısı- örneğin 1, 2, 3) adet bloktan oluşmaktadır.
- A Bloкта (toplam bağımsız bölüm sayısı) adet; taşınmazın bulunduğu (Blok ismi) Bloкта bodrum katta..... (varsa bodrum kattaki bağımsız bölümlerin niteliği ve sayısı- örneğin, bodrum katta otopark, kapıcı dairesi, sığınak, depo, dükkan, mesken v.b.), zemin katta adet (mesken/dükkan),

diğer normal katlarda adet mesken olmak üzere (bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı) adet; ana gayrimenkul bütününde toplam ... adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (Tek blok veya birden çok blok olması durumunda yazılacak yazı düzenlenmelidir.)

- Parsel sınırları (tanımsız/çevre duvarları ile tanımlanmış), bahçe düzenlemeleri(yapılmış/yapılmamış)tır.
- Giriş kapısı (ferforje demir/yağlı boyalı demir/pvc, renkli alüminyum v.b.) doğramadır.
- Yerler; giriş mahallinde(seramik/karo mozaik/yerinde dökme mozaik v.b), merdiven basamaklarında, kat hollerinde kaplıdır. Duvarlar; giriş mahallinde(1,50 metre mermer kaplı, kalan yüzeyler plastik boya/plastik boya/tavana kadar mermer/seramik/mozaik/traverten v.b), kat hollerinde kaplıdır.
- Tavanda;(asma tavan/sıva üzeri boya v.b) mevcuttur.
- Ana gayrimenkul (cephe sayısı) cepheli olup, dış cepheleri (cephe boyasıyla/mermerle/kompozit paneller/cam giydirme cepheyle v.b) kaplıdır.
- Çatısı (kiremit/asbestli levha/sandviç panel/shingle v.b.) kaplamalı (ahşap oturtma/asma/çelik konstrüksiyon/teras) çatıdır.
- Eğer varsa; otopark alanı, asansör, havuz, hidrofor, merkezi sistem kalorifer sistemi, jeotermal enerji sistemi, artezyen, site içi güvenlik görevlisi gibi ana gayrimenkule ait özellikler burada belirtilmelidir.
- Ana gayrimenkul yapı kalitesi itibariyle(düşük/orta/lüks) düzeyde olup, yıllık (genellikle betonarme karkas/yığma kargir/ahşap karkas v.b) yapıdır.

Taşınmaz mal değerlendirme raporunda yer alması zorunlu kırk iki maddeden, aşağıda bulunan on dört tanesi ‘Ana Gayrimenkulün Özellikleri’ kapsamında yer almaktadır. Bunlar:

2- Arsa Alanı

10-Yapı Cinsi

11-Yapı Nizamı

17-Binanın Yaşı

- 18-Deprem Bölgesi
- 19-Deprem Hasarı
- 26-Hidrofor
- 27-Asansör
- 28-Ana Gayrimenkulün Kat Adedi
- 29-Toplam Bağımsız Bölüm Adedi
- 35-Site
- 36-Otopark
- 39-Yüzme Havuzu
- 40-Güvenlik'tir.

4.4.3 Bağımsız Bölümün Özellikleri

Ekspertizi istenen taşınmazın, yani tapu kütüğündeki tabiriyle bağımsız bölümün incelenmesi ve sahip olduğu özelliklerin değerlendirme raporunda detaylı olarak belirtilmesi gerekmektedir. Bağımsız bölümü oluşturan mekanlar, mekanların yer, duvar ve tavanındaki kaplama malzemeleri, ıslak hacimlerdeki tefrişatlardan, ısıtma sistemi ve manzara durumundan bahsedilmelidir.

- İncelenen taşınmaz Blokkat bağımsız bölüm numaralı mesken olup giriş holü, koridor, bir salon (şömineli ise belirtilecek), oda, mutfak, banyo, tuvalet ve balkon şeklinde projelendirilerek inşa edilmiştir. Projesinden alınan ve mahallinde yapılan ölçümlere göre brüt m²'dir. (Projesine uygun olmayan taşınmazlarda projesi harici yapılan ekleme ve değiştirmeler mahallindeki ve projesindeki brüt alanlarla birlikte ifade edilmelidir. Örneğin, 'İncelenen taşınmaz Blokkat bağımsız bölüm numaralı mesken olup giriş holü, koridor, bir salon, oda, mutfak, banyo, tuvalet ve balkon şeklinde projelendirilmiş fakat mahallinde yapılan incelemede balkonlardan birinin çift camlı pvc doğramayla kapatılarak mutfak alanına dahil edildiği, iki odanın birleştirilerek tek oda haline getirildiği tespit edilmiştir. Projesine göre brüt m²olan mesken, mahallinde yapılan ölçümlere göre brüt m²'dir.')

- Yerler; salon ve odalarda(laminat parke/ağşap parke/duvardan duvara halı/karo mozaik v.b.), diğler mahallerde (hol, koridor, banyo, mutfak, tuvalet, balkon v.b aynı malzemeyle kaplıysa) (seramik/karo mozaik/yerinde dökme mozaik v.b.) kaplıdır.
- Duvarlar; ıslak hacimlerde (tavana kadar fayans/1,20 metre seramik üstü sıva v.b.) kaplı, diğler yüzeylerde(alçı sıva üzeri saten boyalı/lambri/plastik boyalı)dır.
- Tavanlar; ıslak hacimlerde (plastik asma tavan/taş yünü asma tavan v.b.) şeklinde, diğler mahallerde (kartonpiyer süslemeli/çakma lambriili/kireç badanalı v.b.)dir.
- Giriş kapısı (hazır çelik/ağşap v.b.) kapı olup iç kapılar (hazır amerikan pres ağşap/ masif ağşap/pvc v.b.) doğramadır.
- Pencereleler (çift camlı plastik/tek camlı plastik/çift camlı alüminyum/tek camlı alüminyum/yağlı boyalı ağşap/yağlı boyalı demir v.b.) doğramadır.
- Banyo (ayaklı/askılı/hilton tipi) lavabo, klozet ve (seramikten oluşturulmuş duş mahalli/duş teknesi/duşakabinli duş mahalli/küvet/jakuzi v.b) ile tefriş edilmiştir.
- Mutfak (mermer/traverten/mermerit/lamine v.b.) tezgahlı, (suntalam/mdflam/masif ağşap v.b.) dolaplıdır.
- Elektrik ve suyu bağlanmıştır.
- Isıtma sistemi (doğalgaz kat kaloriferli/sobalı/klimalı v.b.)dir.
- Açık şekilde görülebilen..... (deniz/doğa/şehir v.b.) manzarası mevcuttur.
- Taşınmazın malzeme ve işçilik kalitesi (düşük/orta/iyi/lüks) düzeydedir.

Taşınmaz mal değlerleme raporunda yer alması zorunlu kırk iki maddeden, aşağıda bulunan on dört tanesi ‘Bağımsız Bölümün Özellikleri’ kapsamında yer almaktadır. Bunlar:

12-Gayrimenkul Türü

13-İnşaat Seviyesi

15-İşçilik Kalitesi

- 16-Malzeme Kalitesi
- 21-Onaylı Projesine Uygunluk
- 22-Elektrik
- 23-Su
- 24-Yakıt
- 25-Isıtma Sistemi
- 31-Oda Sayısı
- 32-Balkon Sayısı
- 37-Şömine
- 38-Jakuzi
- 41-Konutun Brüt Kullanım Alanı (m²)'dir.

4.4.4 Gayrimenkulün Çap, Ruhsat, İskan, Onaylı Proje ve Takyidat Bilgileri

Ekspertizi istenen taşınmazın tapu belgesinde belirtilen ada, parsel üzerinde olup olmadığı, vaziyet planında gösterilen yerde konumlanıp konumlanmadığı, blok numarasının doğruluğu, numarataj planında doğru katta olup olmadığı ve kattaki konumunun doğruluğu ile taşınmazın kullanım alanının resmi belgelerdekiyle uyumu Tapu Sicil Müdürlüğü, Belediye İmar Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü arşivlerinde yapılan araştırma sonucu belirlenmelidir. Taşınmaza ait dosyada, çap ve röperli kroki, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje elde edilerek rapora eklenmelidir.

- Rapor konusu gayrimenkulün yer aldığı ada ve parselin Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki imar paftasından yerine uygunluğu, taşınmazın vaziyet planındaki yerine uygunluğu; tapudaki tarihli tasdikli mimari projesinden tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu ada, parselde içerisinde bulunan adet bağımsız bölüm için toplu olarak alınmış tarihli, nolu yapı ruhsatı mevcuttur.

veya

- Rapor konusu gayrimenkulün yer aldığı ada ve parselin Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar paftasından yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Blok yerinin doğru olduğu, projenin kat, kattaki konum ve alan olarak uygunluğu; Tapu Sicil Müdürlüğü arşivindeki tarihinde onaylanmış olan mimari projesinden tespit edilmiştir. Taşınmaza ait tarihli (..... m²) yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Taşınmaza ait çap, ruhsat, iskan ve onaylı mimari proje bilgileri yanı sıra Tapu Sicil Müdürlükleri'nden elde edilebilecek bir de takyidat bilgileri vardır. Bu bilgilere erişim yalnızca Tapu Sicil Müdürlükleri'ndeki ilgili tapu kütüğünün incelenmesi sonucu elde edilmektedir. Taşınmaza ait tapu senedi üzerinde tapunun cinsi (kat mülkiyeti veya kat irtifakı tapusu) ve tapu bilgilerinin, kütüğün hangi cilt ve kaçınıcı sahifesinde bulunduğu yazılıdır. Bu sayfada yapılan incelemede taşınmazla ilgili ipotek, haciz ve şerhler belirlenip raporda açıkça ifade edilmelidir.

- İli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmazın kayıtlı olduğu,(mahalle) (kat mülkiyeti tapusuysa-KM309, kat irtifakı tapusuysa-309) Cilt nolu kütüğün sahifesinde yaptığım incelemede takyidatın olmadığı görülmüştür.

veya

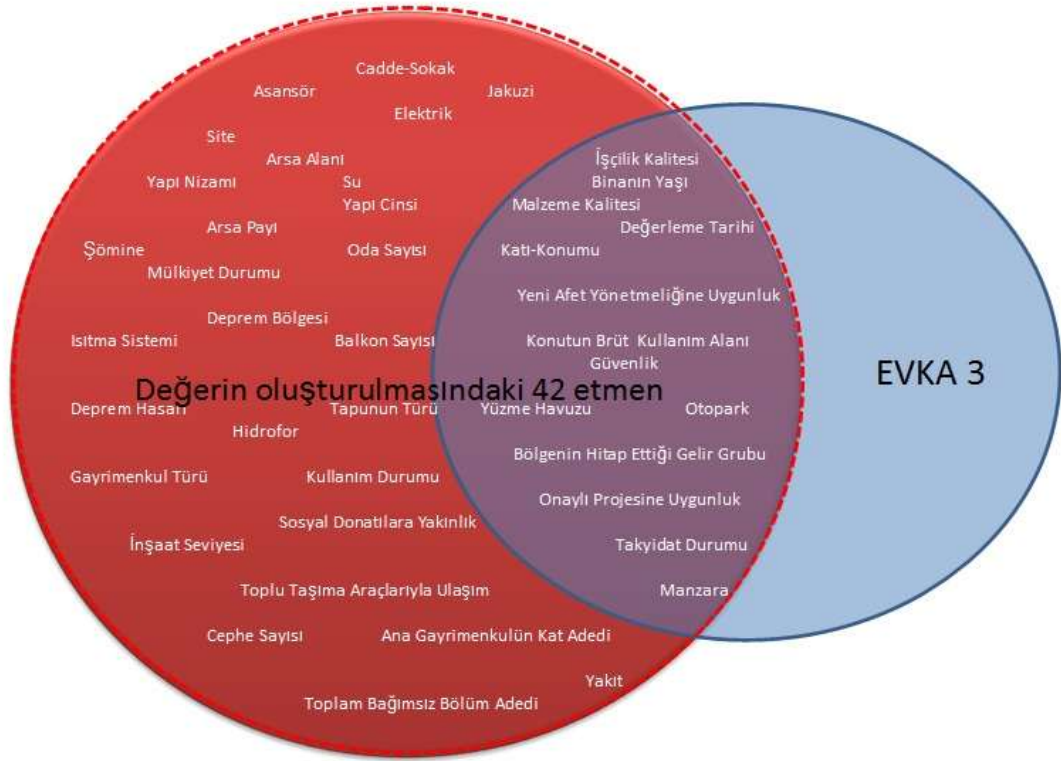
-İli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmazın kayıtlı olduğu,(mahalle) KM.... Cilt nolu kütüğün sahifesinde yaptığım incelemede,
'T. Bankası A.Ş. lehine TL bedelle tarih, yevmiye nosu ile ipotekli olduğu' bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmaz mal değerlendirme raporunda yer alması zorunlu kırk iki maddeden, aşağıda bulunan beş tanesi 'Gayrimenkulün Çap, Ruhsat, İskan, Onaylı Proje ve Takyidat Bilgileri' kapsamında yer almaktadır. Bunlar:

- 3- Arsa Payı
- 5- Tapunun Türü
- 6- Takyidat Durumu
- 20-Yeni Afet Yönetmeliklerine Uygunluk
- 21-Onaylı Projesine Uygunluk'tur.

4.5 Evka 3 Bölgesi’ndeki Konutların Değerindeki Değişimin Analizi

Bölüm 4.3’de belirtilen ve değerlendirme sırasında göz önüne alınan kırk iki etmenden, gerekçeleri açıklanmış olan on dört tanesi Evka 3 Bölgesindeki konut değerinin belirlenmesinde öncelikli ve birincil derecede etkili kriterler olarak bu bölümde analiz edilmektedir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Evka 3 Bölgesi'ndeki konut değerine birincil derecede etki eden etmenler

Ancak ‘malzeme kalitesi’ ve ‘işçilik kalitesi’ kriterleri birbirleriyle çok ilgili ve bağımsız olarak düşünülemeyecek iki kriterdir. Bu iki kriterin, yapılacak analiz sırasında ‘malzeme ve işçilik kalitesi’ kriteri olarak birleştirilmesi; yapılacak analizdeki değişken sayısını azaltmak açısından yararlı olacaktır. Bir diğer konu da ‘otopark’, ‘yüzme havuzu’ ve ‘güvenlik’ kriterlerinin birleştirilerek tek madde haline dönüştürülmesinin çalışmada kolaylık sağlayacağı düşüncesidir. Üç etmen de ana gayrimenkulün özellikleri içinde yer almaktadır. Evka 3 Bölgesi’nde özellikle yüksek gelir grubunun konut olarak tercih ettiği taşınmazların tümünde bu üç etmen

bir arada mevcuttur. Düşük ve orta gelir grubunun konut olarak tercih ettiği taşınmazlarda ise genellikle üçüne de rastlanmamaktadır.

2004-2013 yılları arasında Evka 3 Bölgesi olarak adlandırılan alanda 117 adet mesken üzerinde değerlendirme faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Bu meskenlerin değerlerinin belirlenmesinde birincil derecede etkili olan on bir kriter Tablo 4.2'de sunulmaktadır.

Tablo 4.2 Değerlemede birincil derecede önemli kriterler

Resmi Araştırmalar	Ana Gayrimenkul Özellikleri	Bağımsız Bölüm Özellikleri
Takyidat Durumu	Binanın Yaşı	Malzeme ve İşçilik Kalitesi
Değerleme Tarihi	Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu	Katı-Konumu
Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk	Otopark, Yüzme Havuzu ve Güvenlik	Manzara
Onaylı Projesine Uygunluk		Konutun Brüt Kullanım Alanı

4.5.1 Takyidat Durumu

Taşınmaz malın, tescil edildiği tapu kütüğündeki sayfa üzerinde, taşınmaz mala ait ipotek, haciz, şerh, eski eser vb gibi kısıtlayıcı bir durumun olup olmadığını ifade etmektedir. Takyidatlar;

- Taşınmaz değerini etkilemeyen takyidatlar ve
- Taşınmaz değerini etkileyen takyidatlar olarak ikiye ayrılabilir.

Ekspertiz değerini etkilemeyen türdeki takyidatlara örnek olarak aşağıdaki ipotek, şerh, haciz ve beyan bilgileri gösterilebilir:

Bornova İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmazın kayıtlı olduğu, Erzene KM 97 Cilt nolu kütüğün 982. sahifesinde yaptığım incelemede;

- “Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 400.000 TL bedelle 07/04/2008 Tarih, 256 yevmiye numarası ile ipotekli olduğu”,
- “Tedaş lehine 132,80 m² irtifak hakkı. 30.03.2006 tarih, 4223 yevmiye nosu”,

- “S.S. Gülkent Konut Yapı Kooperatifi lehine arsa karşılığı inşaat ve satış vaadi sözleşmesi şerhi. 03/03/2009 tarih, 199 yevmiye no”,
- “Bu parselin 135 parselde su alma hakkı vardır.”,
- “Haciz: 16/08/2009 Tarih, 5064 yevmiye numarası ile Bornova 2. İcra Müdürlüğü’nün 16/08/2009 Tarih, 2009/365 talimat sayılı yazısı Borç: 85.390 TL”,
- “Kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi 07.02.2005 tarih ve 223 yevmiye nosu” bilgilerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın değerini azaltan, hatta taşınmazı değersiz kılan takyidatlara aşağıdaki örnekler verilebilir:

- **Muvakkat (geçici) inşaat şerhi:** 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 33. Maddesi’ne göre; imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerlerde, imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla müsaade edilir. Geçici tescil, bir taşınmaz malla ilgili olarak aynı bir hak iddiasında bulunanların haklarını ispat edebilmeleri için veya bir tapu işlemi yaptıracakların eksik belgeleri bulunması halinde bu eksik belgelerini tamamlamaları için kendilerine süre verilerek, kesin tescil yapılmıncaya kadar mal sahibi veya ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla şerhler sütununa yapılan geçici bir belirtmedir. Geçicilik süresinin dolması durumunda mal sahibi gerekli evrakları hazırlayarak şerhi kaldırabilir. Ancak süre dolmadan önce değerlendirme yapıldığı durumlarda bankalar kredi vermek istememektedirler.
- **Hakkı olmayan yere tecavüz şerhi:** 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 154. Maddesi’nde; "Bir hakka dayanmaksızın başkasına ait taşınmaz mal veya eklentilerini malikmiş gibi tamamen veya kısmen işgal eden veya sınırlarını değiştiren veya bozan veya hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olan kimseye, suçtan zarar görenin şikâyeti üzerine altı aydan üç yıla kadar hapis ve bin güne kadar adlî para cezası verilir" hükmü yer almaktadır. Bir taşınmazın yola veya yan parselde haksız yere bir bölümünün inşa edilmesi durumunda, tapu kütüğüne ‘tecavüz şerhi’ konulmaktadır. Bu durumda tecavüz eden taşınmazın diğer parselde veya

yolda kalan bölümünün yıkılması gerekmektedir. Bu gibi durumlarda taşınmaza ekspertiz değeri verilmemektedir.

- **Satışa arz şerhi (İİK.m150/c):** İpotekli taşınmazın ipotek borcunun ödenmemesinin sonucu, taşınmazın satılarak ipoteğin paraya çevrilmesi anlamına gelmektedir. Böylece alacaklı kişi, taşınmaz malın icra kanalıyla satışı sonucu alacağı bedeli satış bedelinden almaktadır. İcra ve İflas Kanunu'nun 150/C maddesi, icra müdürünü, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu sicil müdürlüğüne haber vermeye mecbur tutmuş ve bu hususun gayrimenkulün kütük sayfasına şerh verilmesini öngörmüştür. Bu şerhin bulunduğu taşınmaz, icra yoluyla satılık durumda olduğundan değerlendirme uzmanları taşınmaza değer vermez ve satışına aracılık etmek istemezler.
- **Aile konutu şerhi:** Aile konutu, ailenin sürekli ikametine ayrılan konuttur. Bir aile pek çok yerde konut sahibi olabilir, ancak bunlardan sadece birisi Medeni Kanun'un aradığı anlamda aile konutudur. Aile konutları üzerinde eşlerin eşit hakları olup birbirlerinin izni olmaksızın satılamazlar. Bir başka ifadeyle aile konutu şerhi, 'satılamaz şerhi' olarak da geçmektedir. Bu şerhin olduğu konutlara ekspertiz değeri verilmektedir ancak, satışının zor ve talibinin az olması nedeniyle normal şartlara göre ekspertiz değeri daha düşük olmaktadır.
- **Askeri yasak bölge şerhi:** Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgeye 'askeri yasak bölge' denir. 1. derece ve 2. derece olmak üzere yasak bölgeler ikiye ayrılmaktadır ve bu durum tapuya şerh olarak işlenir. 1. derece askeri yasak bölge içinde inşa edilmiş taşınmazlarda her ne sebeple olursa olsun ikamet edilemez ve bu durumdaki konutlar derhal kamulaştırılır. 2. derece askeri yasak bölge içinde kalan taşınmazları yabancı uyruklu kimseler alamaz ve kiralayamaz. Her iki durum da talebin azalmasına yol açacağı için pazar değerinin düşmesine neden

olmaktadır. Evka 3 Bölgesi sınırları içinde askeri yasak bölge yoktur ama İzmir-İstanbul Karayolu'nun kuzeybatısında bir topçu kışlası bulunmakta olup ilerleyen yıllarda kışlanın yakın çevresinde bu tip yasaklı bölgeler ilan edilebilme olasılığı her zaman vardır.

- **Kıyı kenar çizgisi şerhi:** 3621 Sayılı Kıyı Kanunu çerçevesinde 'kıyı çizgisi', 'kıyı kenar çizgisi', 'kıyı' ve 'sahil şeridi' tanımlanmakta olup kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmaya izin verilmemektedir. Aynı kanun, sahil şeritlerinde yapılacak yapıların ise kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabileceğini öngörmüştür. Kıyı kenar çizgisi içinde kalan alanda yapılan tüm binalar yıkılmaktadır. Kıyı kenar çizgisinin belirlenmesinin ardından bu alandaki yapıların bulunduğu tapu kütüklerine konuyla ilgili şerh konulmakta olup değerlendirme uzmanlarınca ekspertiz değeri verilmemektedir.

Sonuç olarak, 'takyidat durumu' bilgisi değerlendirme faaliyetinde bir ön şart olup değeri azaltıcı yönde % 0 ila % 100 arasında etki etmektedir. Yukarıda detaylı olarak açıklanmaya çalışılan altı şerh değerinin sıfırlanmasına neden olurken diğer şerh, ipotek ve hacizlerin ekspertiz değerine olumlu veya olumsuz etkisi olmamaktadır.

4.5.2 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi, taşınmazla ilgili Tapu Müdürlüğü ve Belediye İmar Müdürlüğü'nde gerçekleştirilen resmi incelemelerin ve taşınmazın yerinde incelenmesinin hemen ardından değerlendirme raporunun hazırlandığı tarihtir. Evka 3 Bölgesi'nde 2004-2013 yılları arasında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetleri sırasında aynı konuta farklı yıllarda gidildiği gözlenmektedir.

Karşılaştırma-1: Ekspertiz değerini karşılaştıracığımız konutların her ikisi de aynı ana gayrimenkul içerisinde yer almakta olup Şekil 4.3'teki 8 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım 113 Sokak'tan sağa 112/4 Sokak'a girildiğinde yolun sağında olmaktadır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9 Karşılaştırma-1'deki konutların haritadaki yeri

2011 yılında yapımı tamamlanmış olan sitenin, otoparkı ve güvenlik görevlisi mevcuttur. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeydedir. Konutun brüt kullanım alanı 187 m² olup çift cephelidir. 2010 yılında gerçekleştirilen ekspertiz sonucu % 95 inşaat seviyesindeki konuta 320.000 TL değer biçilmiştir. 2011 yılında inşaat bittikten sonra aynı konuta tekrar gidilmiş ve bu sefer değer 350.000 TL olarak belirlenmiştir.

2010 yılında % 95 inşaat seviyesindeki konuta 320.000 TL değer verildiğine göre, aynı konutun inşaatının bittiği (% 100 inşaat seviyesi) durumdaki değeri yaklaşık 335.000 TL olacaktı. 2011 yılındaki değeri ise 350.000 TL olduğuna göre arada geçen bir yıllık sürenin sonunda konuttaki değer artışının yaklaşık 15.000 TL olduğu söylenebilir. 350.000 TL değerindeki konutun bir yıllık süre sonrasında değerindeki artış 15.000 TL olup, oranı % 4,3 e denk gelmektedir (Tablo 4.3).

Tablo 4.3 Değerleme tarihi etmeninin aynı konutun değerine etkisi

Etmenler	Durum 1	Durum 2
Değerleme tarihi	2010	2011
Otopark- Güvenlik	Var	Var
Malzeme ve işçilik kalitesi	İyi	İyi
Brüt kullanım alanı	187 m ²	187 m ²
Değeri	320.000 TL (%95 inşaat seviyesi) 335.000 TL (%100 inşaat seviyesi)	350.000 TL

Karşılaştırma-2: Ekspertiz değerini karşılaştıracığımız konutların her ikisi de aynı site içerisinde yer almakta olup Şekil 4.3'teki 9 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım Ankara Caddesi'nden 121 Sokak'a girildiğinde yolun solunda olmaktadır (Şekil 4.10).



Şekil 4.10 Karşılaştırma-2'deki konutların haritadaki yeri

2009 yılında yapımı tamamlanmış olan sitenin, yüzme havuzu, otoparkı ve güvenlik görevlisi mevcuttur. Zemin katta yer alan konutların malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeydedir. Konutların brüt kullanım alanı 143 m² olup her ikisi de çift cephelidir. 2011 yılında gerçekleştirilen ekspertiz sonucu 1. taşınmazın değeri

265.000 TL olarak belirlenmiş olup 2012 yılında 2. taşınmaza 285.000 TL ekspertiz değeri biçilmiştir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4 Değerleme tarihi etmeninin farklı konutların değerine etkisi

Etmenler	Konut 1	Konut 2
Değerleme tarihi	2011	2012
Yapım yılı	2009	2009
Otopark- Güvenlik	Var	Var
Malzeme ve işçilik kalitesi	İyi	İyi
Brüt kullanım alanı	143 m ²	143 m ²
Değeri	265.000 TL	285.000 TL

Ekspertiz tarihi dışında tüm içsel ve dışsal faktörlerin aynı olduğu iki konut arasındaki değer farkı 20.000 TL olup değer farkının değere oranı (20.000TL/285.000TL) % 7 civarındadır.

Karşılaştırma-3: Farklı yıllarda iki ayrı değerlemesi yapılan konut Şekil 4.3'teki 7 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım İzmir-İstanbul Karayolu'ndan Hasan Ali Yücel Caddesi'ne girilip ilk trafik ışıklarının olduğu refüjden sola 116 Sokak'a döndüğünde yolun sonunda ve solda olmaktadır (Şekil 4.11).

2005 yılında yapı kullanma izin belgesi almış olan 2. kattaki konut brüt 265 m² kullanım alanına sahiptir. Konuta ilk olarak 2007 yılında gidilmiş ve ekspertiz değeri olarak 450.000 TL değer biçilmiştir. İki senenin sonunda banka genel müdürlüğü kredi ödemelerine devam edildiği için konutun değerindeki değişimi görmek istemiş ve ekspertiz raporunun yenilenmesini talep etmiştir. 2009 yılında hazırlanan değerlendirme raporunda konutun içsel ve dışsal fonksiyonlarında hiçbir değişiklik olmadığı ancak değerinin 430.000 TL olduğu görülmüştür (Tablo 4.5).



Şekil 4.11 Karşılaştırma-3'teki konutların haritadaki yeri

Tablo 4.5 Değerleme tarihi etmeninin aynı konutun değerine etkisi

Etmenler	Durum 1	Durum 2
Değerleme tarihi	2007	2009 (Yenileme)
Otopark- Güvenlik	Yok	Yok
Malzeme ve işçilik kalitesi	İyi	İyi
Brüt kullanım alanı	265 m ²	265 m ²
Değeri	450.000 TL	430.000 TL

Yukarıdaki ilk ve ikinci karşılaştırmalarda gözlenen ekspertiz tarihindeki değişime bağlı olarak konut değerindeki yıllık ortalama % 5'lik artış üçüncü karşılaştırmamanın konusu olan konutta gözlenemediği gibi tam aksine değerde bir düşüş meydana gelmiştir. Bunun nedeni 2008 yılında A.B.D. ve Avrupa'da başlayan ve tüm dünyaya dalga dalga yayılan küresel ekonomik krizdir. Bu kriz, 2008'in sonları ve 2009 yılının büyük bölümünde Türkiye'deki konut kredi faizlerinin yükselmesine neden olmuştur. Kredi faizleri, aylık % 0,86 seviyesinden çok kısa bir süre içinde % 2,70 seviyesine yükselmiştir. Faizdeki bu yükselişle birlikte, konut kredisiyle konut alımları durmuştur. Talepteki bu azalma konut fiyatlarının da düşmesine neden olmuştur. Her ne kadar dönemin başbakanı, krizin Türkiye'yi teğet

gececeğini iddia ettiyse de kriz birçok sektörü ve öncelikle de inşaat sektörünü kötü yönde etkilemiştir.

Yukarıda verilen üç karşılaştırmaya göre; yıllar arasındaki değer farkı, ülkede ekonomik olarak olağanüstü bir durumun yaşanmadığı normal şartlar altında yıllık tüketici fiyat endeksi (TÜFE) oranında artmaktadır. İncelenen örneklerde bu oran %4- % 7 arasında değişmekte olup ortalama olarak % 5 alınabilir.

4.5.3 Manzara

Genel olarak üç çeşit manzara türü mevcut olup Evka 3 Bölgesi'nde doğa ve şehir manzarası bulunmaktadır. Manzaraya sahip konutların değerlerinin manzarasız konutlardan daha yüksek olacağı şüphesizdir. Ancak manzara farkının değere yaklaşık olarak yüzde kaç etki edebileceği bölgede yapılan değerlendirme faaliyeti sonucu elde edilen değerlendirme raporlarının analizi sonucu biraz daha netlik kazanmıştır.

Karşılaştırma-1: Ekspertiz değerini karşılaştıracığımız konutların her ikisi de aynı site içerisinde yer almakta olup Şekil 4.3'teki 9 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım Ankara Caddesi'nden 121 Sokak'a girildiğinde soldan ilk sokak üzerinde olmaktadır (Şekil 4.12).

2009 yılında yapımı tamamlanmış olan sitenin, otoparkı ve güvenlik görevlisi mevcuttur. Her iki konutun da malzeme ve işçilik kalitesi aynı olup iyi düzeydedir. Her iki konutun da brüt kullanım alanı 190 m²'dir. Her iki konut da çift cepheli olup cepheleri kuzeye ve batıya bakmaktadır. Kısacası aynı binada yer alan ve aynı müteahhit tarafından bağımsız bölüm özellikleri birebir aynı olarak inşa edilmiş olan konutlardan biri zemin katta, diğeri ise üçüncü (çatı) katta yer almaktadır. Bilindiği üzere zemin kat ve çatı katında bulunan konutların değerleri ara katta yer alan konutlara göre daha düşüktür. Bu yönden her ikisinde de bir olumsuzluk mevcut olmasına karşın zemin kattaki konuta 2013 yılında 475.000 TL değer biçilmiş;

üçüncü ve son katta yer alan konuta ise yine 2013 yılında 500.000 TL değer verilmiştir.



Şekil 4.12 Karşılaştırma-1'deki konutların haritadaki yeri

Tüm içsel ve dışsal özellikleri aynı olan bu iki konutun arasındaki tek fark, üçüncü kattaki konutun sahip olduğu Ege Üniversitesi orman manzarasıdır (Şekil 4.13). Her iki konutun değeri arasındaki 25.000 TL'lik fark manzara nedeniyle oluşmakta olup bu fark 500.000 TL değer biçilen konutun değerinin $(25.000/500.000)$ % 5'ine denk gelmektedir (Tablo 4.6).



Şekil 4.13 Üçüncü kattaki konutun sahip olduğu doğa manzarası

Tablo 4.6 Manzara etmeninin konut değerine etkisi

Etmenler	Konut 1	Konut 2
Değerleme tarihi	2013	2013
Yapım yılı	2009	2009
Otopark- Güvenlik	Var	Var
Malzeme ve işçilik kalitesi	İyi	İyi
Brüt kullanım alanı	190 m ²	190 m ²
Manzara	Yok	Var
Değeri	475.000 TL	500.000 TL

Karşılaştırma-2: Ekspertiz değerini karşılaştıracığımız konutların her ikisi de aynı ana gayrimenkul içerisinde yer almakta olup Şekil 4.3'teki 8 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım 113 Sokak'tan sağa 112/4 Sokak'a girildiğinde yolun sonunda solda olmaktadır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14 Karşılaştırma-2'deki konutların haritadaki yeri

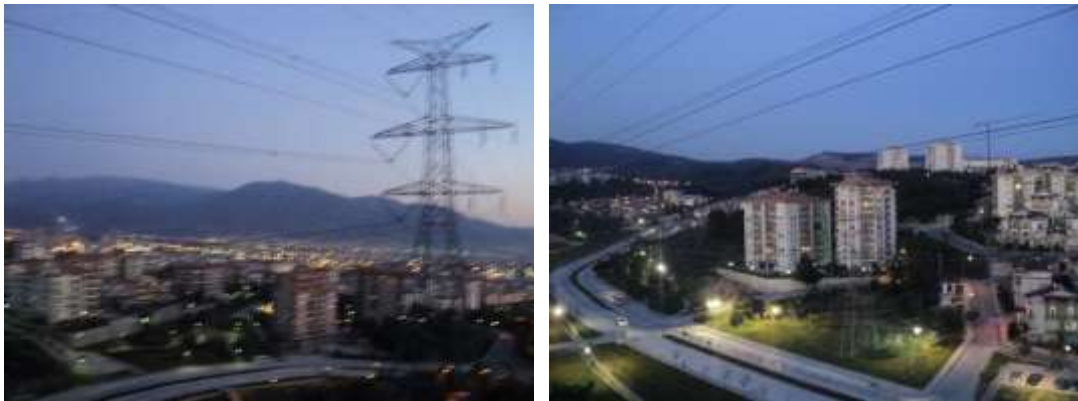
2010 yılında yapımı tamamlanmış olan ana gayrimenkulün, otoparkı ve güvenlik görevlisi mevcuttur. Her iki konutun da malzeme ve işçilik kalitesi aynı olup iyi düzeydedir. Her iki konutun da brüt kullanım alanı 187 m²'dir. Her iki konut da üç

cepheli olup cepheleri kuzeye, doğuya ve batıya bakmaktadır. Kısacası aynı binada yer alan ve aynı müteahhit tarafından bağımsız bölüm özellikleri birebir aynı olarak inşa edilmiş olan konutlardan ilki birinci (ara) katta, diğeri ise sekizinci (ara) katta yer almaktadır. Birinci kattaki konuta 2011 yılında gidilmiş ve 320.000 TL değer biçilmiştir. 8. katta yer alan konuta da aynı yılda gidilmiş ve 350.000 TL değer verilmiştir (Tablo 4.7).

Tablo 4.7 Manzara etmeninin konut değerine etkisi

Etmenler	Konut 1	Konut 2
Değerleme tarihi	2011	2011
Yapım yılı	2010	2010
Otopark- Güvenlik	Var	Var
Malzeme ve işçilik kalitesi	İyi	İyi
Brüt kullanım alanı	187 m ²	187 m ²
Manzara	Yok	Var
Değeri	320.000 TL	350.000 TL

Tüm içsel ve dışsal özellikleri aynı olan bu iki konutun arasındaki tek fark, sekizinci kattaki konutun sahip olduğu Evka 3 Bölgesi şehir manzarasıdır (Şekil 4.15). Her iki konutun değeri arasındaki 30.000 TL’lik fark manzara nedeniyle oluşmakta olup bu fark 350.000 TL değer biçilen konutun değerinin $(30.000/350.000)$ % 8,6’sına denk gelmektedir.



Şekil 4.15 Sekizinci kattaki konutun sahip olduğu şehir manzarası

Yukarıdaki iki karşılaştırmaya göre Evka 3 Bölgesi için, ‘manzara’ kriterinin konut değerine etkisinin % 5 ila % 9 arasında değişmekte olduğu gözlenmekte olup ortalama olarak % 7 olarak alınabileceği kabul edilmektedir.

4.5.4 Katı-Konumu

Ekspertizi istenen bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümler göz önüne alındığındaki konumu ekspertiz değerine birincil derecede etki etmektedir. Konut bir apartmanda yer alıyorsa zemin ve çatı katındaki konutların değeri ara kattaki konutların değerinden düşük olmaktadır. Bu kritere ‘konutun katı’ kriteri denilmektedir. Aynı şekilde konut, dubleks mesken niteliğinde ise site içindeki diğer dubleks meskenlere göre yola yakın olma, merkezi konumda olma gibi kriterler nedeniyle değerinde değişim gözlenebilmektedir. Bu kritere de ‘konutun konumu’ denilmektedir. Her iki kriter birleştirilerek tek bir kriter haline dönüştürülmüş ve ‘katı-konumu’ kriteri elde edilmiştir. Zaten apartman şeklindeki ana gayrimenkulde yer alan konutlar ile site içindeki dubleks konutların birbirlerine emsal olma ihtimali yoktur ve değerleri karşılaştırılmaz. Evka 3 Bölgesi’ndeki konutlar göz önüne alındığında konutun bulunduğu katın değere etkisi ve dubleks meskenlerin site içindeki konumundaki değişimin değere olan etkisi aşağıdaki karşılaştırmalarda gözlenmektedir.

Karşılaştırma-1: Ekspertiz değerini karşılaştıracığımız üç konut farklı bloklarda yer almakta olup üçü de aynı yüklenici firma tarafından inşa edilmiştir. Her üç konut da Şekil 4.3’teki 4 numaralı, yeşil renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkullere ulaşım İstanbul Caddesi’nden Hasan Ali Yücel Caddesi’ne dönülüp, Ali Rıza Güven Camii’nden sonraki ilk sol sokak olan 116/5 Sokak’a girildiğinde solda olmaktadır (Şekil 4.16).



Şekil 4.16 Karşılaştırma-1'deki konutların haritadaki yeri

Her üç konutun da 2001 yılında yapımının tamamlandığı; otopark, yüzme havuzu, ve güvenlik görevlilerinin olmadığı; malzeme ve işçilik kalitelerinin aynı ve orta düzeyde olduğu; her üç konutun da brüt kullanım alanının 150 m² olduğu ve her üçünün de üç cepheli olduğu belirlenmiştir.

2008 yılında hazırlanan değerlendirme raporlarında her üç konuta da farklı değerlerin yazıldığı tespit edilmiş olup bu değer farkının, konutların apartmandaki katlarının değişmesi neticesinde olduğu görülmüştür. Birinci taşınmaz zemin katta olup değeri 150.000 TL, ikinci taşınmaz çatı katında olup değeri 160.000 TL ve üçüncü taşınmaz ise ara (1.) katta olup değeri 170.000 TL'dir. Bu karşılaştırmadan üç mantıklı sonuç elde edilebilir. İlk sonuç ara katta kalan konutların değerinin bodrum, zemin ve çatı katındaki konutlara göre daha fazla olmasıdır (Şekil 4.17). Zemin kattaki konutla ara kattaki konutun değerleri farkı 20.000 TL olup (20.000TL/170.000 TL) bu fark değerinin % 11,5'ini oluşturmaktadır. Çatı katındaki konutla ara kattaki konutun değerleri farkı 10.000 TL olup (10.000TL/170.000 TL) bu fark yaklaşık %6'ya denk gelmektedir. İkinci sonuç ise çatı katındaki konutun değerinin zemin kattaki konutun değerinden fazla olmasıdır. Her iki konutun ekspertiz değerleri arasında 10.000 TL fark olup bu fark (10.000TL/160.000TL)

değerin % 6'sına denk gelmektedir (Tablo 4.8). Zemin katların manzarasının çok kısıtlı olması, zaman zaman kuytuda kalmaları gibi dezavantajlarına karşın; çatı katlarının şehir manzarasına sahip olması, daha ferah ve güneşli olmaları gibi avantajları vardır ki; bu nedenlerden dolayı çatı katının alıcısı daha fazladır (Şekil 4.18).

Tablo 4.8 Katı-konumu etmeninin konut değerine etkisi

Etmenler	Konut 1	Konut 2	Konut 3
Değerleme tarihi	2008	2008	2008
Yapım yılı	2001	2001	2001
Otopark- Güvenlik	Yok	Yok	Yok
Malzeme ve işçilik kalitesi	Orta	Orta	Orta
Brüt kullanım alanı	150 m ²	150 m ²	150 m ²
Katı	Zemin Kat	1. Kat	Çatı Kat
Değeri	150.000 TL	170.000 TL	160.000 TL



Şekil 4.17 Zemin kattaki konut ve birinci kattaki konutun görüşleri



Şekil 4.18 Çatı katındaki konutun görünüşü ve sahip olduğu manzara

Karşılaştırma-2: Ekspertiz değerini karşılaştıracığımız üç dubleks mesken de Saraykent toplu konutları içinde yer almakta olup aynı yüklenici firma tarafından inşa edilmiştir. Konutlar Şekil 4.3'teki 2 numaralı, mavi renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım İstanbul Caddesi'nden Hasan Ali Yücel Caddesi'ne girilip, trafik ışıklarının olduğu ilk refüjden sola 113 Sokak'a dönüldüğünde yolun sonunda solda 113/15, 113/16 ve 113/17 Sokakların arasında kalan alandır (Şekil 4.19- Şekil 4.20).



Şekil 4.19 Karşılaştırma-2'deki konutların haritadaki yeri



Şekil 4.20 Karşılaştırma-2'deki konutların haritadaki yeri

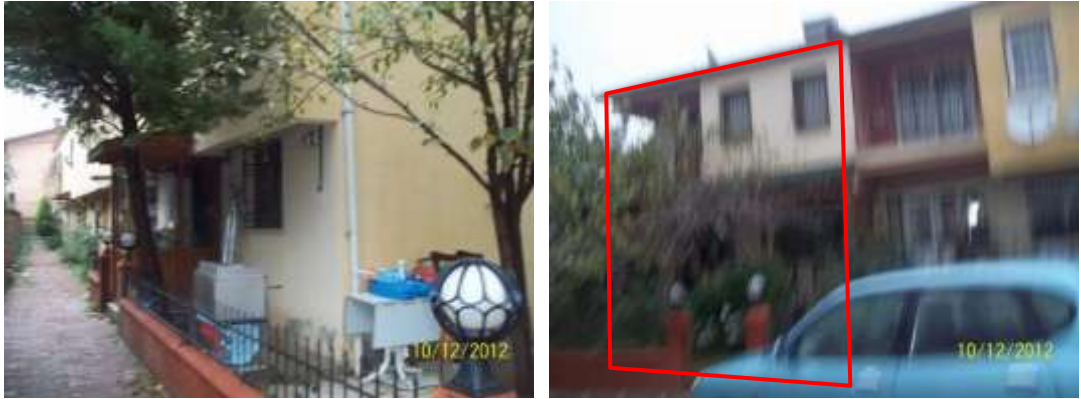
Her üç konutun da yapı kullanma izin belgelerinin alınma tarihi 1993'tür. Site içerisinde otopark, yüzme havuzu, ve güvenlik görevlisi bulunmamaktadır. Meskenlerin tümünün malzeme ve işçilik kalitelerinin aynı ve orta düzeyde olduğu; her üç konutun da brüt kullanım alanının 116 m² olduğu belirlenmiştir.

1. Taşınmaz, bitişik nizamda inşa edilmiş olup beş dubleksten oluşan bloğun tam ortasında kalmaktadır. Dubleks mesken çift cepheli olup her iki cephesi de diğer komşu evlere bakmaktadır (Şekil 4.21). 2012 yılında bu meskene 135.000 TL değer biçilmiştir.



Şekil 4.21 1. Taşınmazın konumu ve zemin kattan dışarının görünüşü

2. Taşınmaz, bitişik nizamda inşa edilmiş olup beş dubleksten oluşan bloğun en başında ve site içindeki dağılımın sağlandığı ana arter üzerindedir. 2. Taşınmaz üç cepheli olup cephelerinden biri sağırdır. Arka cephesi komşu eve bakmakta iken, ön cephesi sitenin meydanlarından birine bakmaktadır (Şekil 4.22). İlk taşınmaza göre daha ferah bir durumda olup konum avantajı vardır. 2012 yılında 2. taşınmazın değeri 140.000 TL olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.22 2. Taşınmazın sıkışık arka sokaktan ve daha ferah ön sokaktan görünüşü

3. Taşınmaz da bitişik nizamda inşa edilmiş olup beş dubleksten oluşan bloğun başından ikinci parsel üzerinde inşa edilmiştir. Ön cephesi site içindeki dağılımın sağlandığı ana artere bakmakta olup ferahtır. Arka cephesinden sitenin park alanı ve parktaki ağaçlar açık şekilde görülmektedir (Şekil 4.23). Her iki cephesinin de açık ve ferah ortamlara sahip olması nedeniyle ikinci taşınmaza göre daha avantajlı konumda olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.24). 3. taşınmazın değeri 2013 yılında yapılan ekspertiz faaliyeti sonucu 155.000 TL olarak belirlenmiş olup bu değer 2012 yılına ötelendiğinde

(Bölüm 4.5.2’de açıklandığı üzere her yıl yaklaşık % 5 artmaktadır) 147.250 TL civarında olmaktadır.



Şekil 4.23 3. Taşınmazın arka cepheden görünüşü ve zemin kattaki bahçe



Şekil 4.24 3. Taşınmazın ön sokaktan görünüşü ve evden sokağın görünüşü

Site içindeki konumu hariç, diğer tüm içsel ve dışsal özellikleri aynı olan üç dubleks meskene verilen değerler karşılaştırıldığında; sitedeki konutların oldukça sıkışık durumda olduğu ve iki cephesi de diğer komşu evlere bakan konutun (1. taşınmaz), bir cephesi daha ferah olan konuta (2. taşınmaz) göre daha düşük değere sahip olduğu; her iki cephesi de konutlara bakmayıp parka ve yola bakan konutun (3. taşınmaz) ise ilk iki örneğe göre daha yüksek değere sahip olduğu gözlenmektedir. Konutların değerleri arasındaki farkın, konut değerine oranı; taşınmazın konumundan kaynaklanan değer farkının yüzdesel oranını vermektedir. Buna göre birinci taşınmazla ikinci taşınmaz arasında 5.000 TL değer farkı vardır ki bu da (5.000TL/140.000TL) ikinci taşınmaz değerinin % 3,6’sına denk gelmektedir. İkinci konutla üçüncü konutun 2012’ye ötelenmiş değeri arasında ise 7.250 TL fark vardır.

Bu da değerin (7.250TL/147.250TL) % 5'ine denk gelmektedir. Site içinde en kötü konuma sahip olan dubleks mesken ile en iyi konuma sahip olan dubleks meskenin değerleri farkı ise 12.250 TL olarak gözlenmiş olup bu farkın en iyi konumdaki konutun değerine oranı (12.250TL/147.250TL) % 8,3 olarak hesaplanmaktadır (Tablo 4.9).

Tablo 4.9 Katı-konumu etmeninin konut değerine etkisi

Etmenler	Konut 1	Konut 2	Konut 3
Değerleme tarihi	2012	2012	2013
Yapım yılı	1993	1993	1993
Otopark- Güvenlik	Yok	Yok	Yok
Malzeme ve işçilik kalitesi	Orta	Orta	Orta
Brüt kullanım alanı	116 m ²	116 m ²	116 m ²
Site içi konumu	Ara - Sıkışık	Köşe	Ara - Cephesi ferah
Değeri	135.000 TL	140.000 TL	155.000 TL

Karşılaştırma 1'de 'kat-konum' kriterinin değere etkisi % 6 - % 11,5 arasında, Karşılaştırma 2'de ise % 3,6 - % 8,3 arasında olduğu gözlenmiştir. İki karşılaştırma için ortalama olarak yaklaşık % 7,5 alınabileceği öngörülmüştür.

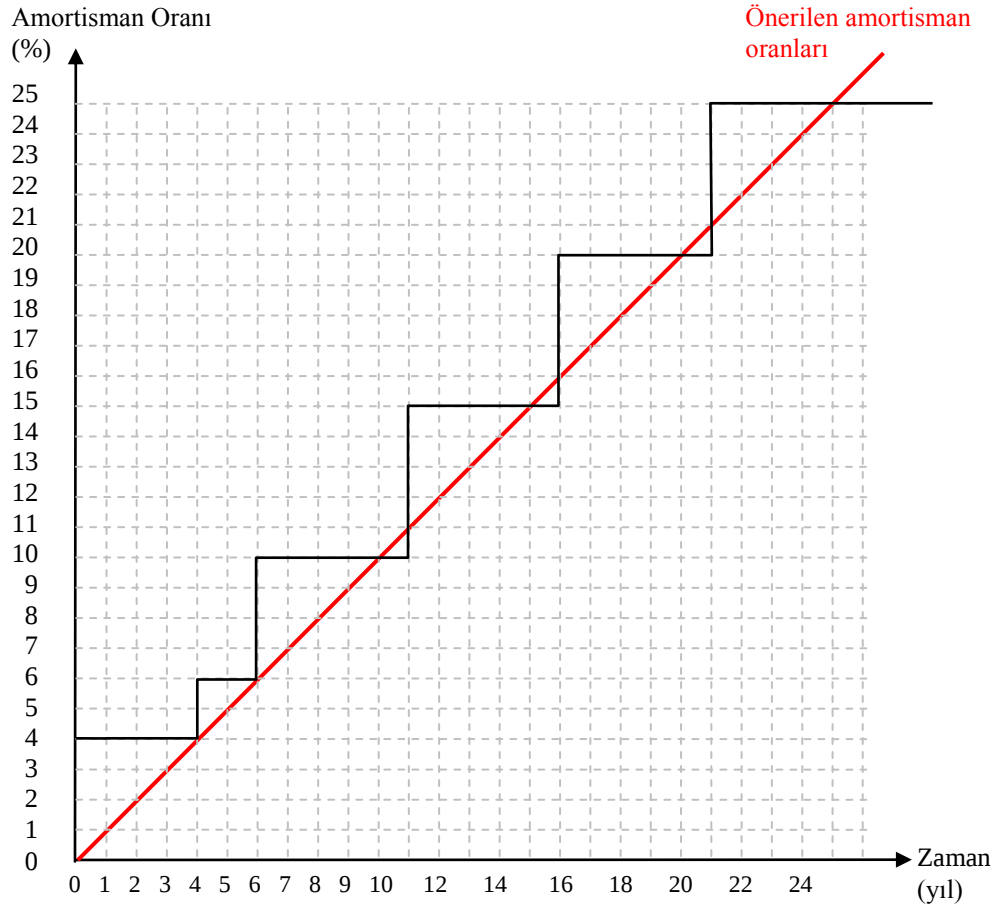
4.5.5 Binanın Yaşı

Konutun bulunduğu ana gayrimenkulün yaşı, değerlendirme kriterleri içinde birincil derecede öneme sahiptir. Üçüncü bölümde maliyet yöntemi içinde, binanın yaşına bağlı olarak konut değerindeki azalma yani, amortisman konusu kapsamlı olarak açıklanmıştır. Kısaca bahsetmek gerekirse, bir taşınmazın değeri; arsa değeri ve yapı değerlerinin toplamıdır. Arsa değeri, yakın çevredeki emsaller dikkate alınarak yapılmaktadır. İnşaatın yapımını üstlenen firmalar, arsa değeri karşılığı arsa sahibine konut verme eğilimindedirler. Ana gayrimenkuldeki toplam bağımsız bölümlerin kimi firmalar 1/3'ü (%33), kimi firmalar da 1/4'ü (%25) kadarını arsa sahibine vermektedirler. Bu oranlar ana gayrimenkul değeri içindeki arsa değerine işaret etmektedir. Genel olarak bir taşınmazın değerinin 1/3-1/4'ü arsa değeri ise demek ki 2/3-3/4'ü de yapı değeri olarak alınabilmektedir.

Yapı değeri ise üçüncü bölümde kapsamlı olarak anlatılan ‘yapı yaklaşık maliyet yöntemi’, ‘metraj maliyet yöntemi’, ‘yapı ortalama maliyeti kestirim yöntemi’ ve ‘kesin maliyet yöntemi’nden birisi kullanılarak hesaplanıp; ardından yapının yaşına bağlı olan yıpranma (amortisman) değerinin çıkarılması ve son olarak da yapının niteliklerine göre yapılacak ekleme veya çıkarmaların ardından elde edilmektedir. İşte bu noktada yapının yaşının önemi ortaya çıkmaktadır. Tablo 3.5’te de gösterildiği üzere yapının yaşı arttıkça yapının değerinde tablodaki oranda azaltma yapılmaktadır.

Tablo 3.5’in ilk satırında betonarme karkas yapılarda meydana gelen amortisman oranları (0-3 yaş %4, 4-5 yaş %6, 6-10 yaş %10, 11-15 yaş %15, 16-20 yaş %20, 21-30 yaş %25, 31-40 yaş %32, 41-50 yaş %40, 51-75 yaş %50, 75 yaş üzeri %60) görülmektedir. Evka 3 Bölgesi’nde inşa edilen ilk yapılara ait yapı kullanma izin belgelerinin 1989 yılında alındığı gözlenmiştir. Yüksek lisans tezinin sunulduğu 2013 yılına kadar geçen süre göz önüne alındığında, bölgedeki yapıların en yaşlısının 24 yaşında olduğu ve tamamının betonarme karkas olarak inşa edildiği görülmektedir.

Evka 3 Bölgesi içindeki konutların yaşlarının günümüzde 0 ila 24 arasında değiştiği göz önüne alındığında, yapı değerinde her yıl ortalama % 1 oranında değer kaybı olacağı ve yapılacak hesaplamalarda bu oranın kullanılması benimsenmiştir. Böylece yeni inşa edilmiş bir bina ile üç yaşındaki bir binanın amortisman oranlarının aynı, yani %4 olarak alınmasının önüne geçilmiş, ayrıca on yaşındaki bir binanın amortisman oranı (%10) ile on bir yaşındaki bir binanın amortisman oranı (%15) arasındaki uçurum da önlenmiştir (Şekil 4.25).



Şekil 4.25 Evka 3 Bölgesi'ndeki konutlar için kabul edilen yıla bağlı amortisman oranları

Evka 3 Bölgesi'nde ekspertiz değeri hesaplanmış aşağıdaki konutların üzerinde, 'yapının yaşının' ne kadar değer kaybına neden olduğu hesaplanmaktadır.

Karşılaştırma-1: Binanın yaşının, ekspertiz değerine olan etkisinin incelendiği ilk konut Şekil 4.3'teki 3 numaralı, yeşil renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım 4. Sanayi Sitesi'nden Cengizhan Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girildiğinde sağdan dördüncü sokak olan 125/1 Sokak'a girildiğinde yolun sonunda olmaktadır (Şekil 4.26).



Şekil 4.26 Karşılaştırma-1'deki konutun haritadaki yeri

Ekspertiz raporu 2009 yılında hazırlanmış olup ekspertiz işleminin yapıldığı gün ana gayrimenkul 15 yaşındadır. Parsel alanı 3142,00 m² olup konutun arsa payı 2/90'dır. Bodrum, zemin ve 3 normal katlı olan ana gayrimenkulün yapı sınıfı ve grubu III-B olarak belirlenmiştir. Konutun projesinden alınan ölçülere göre ve mahallinde yapılan inceleme sonucu brüt kullanım alanının 110 m² olduğu tespit edilmiştir. Konuta verilen ekspertiz değeri 110.000 TL'dir (Şekil 4.27).



Şekil 4.27 Bina'nın yaşının değere etkisinin irdelendiği konut örneği

3142,00 m² parsel alanından bağımsız bölüme düşen pay (3142 x 2/90) 69,82 m²'dir. Bölgede yapılan emsal araştırmasından arsaların birim fiyatının 600 TL/m² dolayında olduğu öğrenilmiştir. Bu durumda arsa değeri (69,82 m² x 600 TL/m²) 41.892 TL olarak hesaplanmaktadır. Arsa değeri, ekspertiz değerinin yaklaşık olarak üçte biri seviyesindedir. Konutun brüt kullanım alanı (110 m²) ile yapı sınıf ve grubundan (III-B) gelen 2009 yılına ait birim maliyeti (498TL/m²) çarpıldığında konutun yeniden inşa maliyeti 57.480 TL olarak hesaplanmaktadır. Ana gayrimenkul ekspertiz tarihinde 15 yaşında olduğuna göre % 15 oranında yıpranma meydana geldiği kabulüyle (57.480 TL x 0,15) 8.217 TL değer kaybı olmaktadır. Her türlü dışsal etken, kar, zarar faktörü de 18.845 TL olarak hesaplandığında taşınmazın değeri 110.000 TL olarak belirlenmektedir (Tablo 4.10).

Tablo 4.10 Ekspertizi istenen 1. konutun değerinin belirlenmesinde ana gayrimenkulün yaşının etkisi

Değerleme Tarihi	2009	
Binanın Yaşı	15	
Parsel Alanı	3142,00 m ²	
Arsa Payı	2/90	
Yapı Sınıfı - Grubu	III-B	
Brüt Kullanım Alanı	110 m ²	
Arsa Değeri	69,82 m ² x 600 TL/m ²	41.892 TL
Yeniden İnşa Maliyeti	110 m ² x 498 TL/m ²	57.480 TL
Amortisman	57.480 TL x -0,15	-8.217 TL
Kar/Zarar ve Her Türlü Dışsal Etken		18.845 TL
Toplam Değer		110.000 TL

15 yaşındaki ana gayrimenkulün yaşından kaynaklanan değer kaybı (8.217 TL / 118.217 TL) % 7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu değer kaybı yıllık % 0,5 seviyesindedir.

Karşılaştırma-2: Binanın yaşının, ekspertiz değerine olan etkisinin incelendiği ikinci konut Şekil 4.3'teki 6 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadırlar. Ana gayrimenkule ulaşım 4. Sanayi Sitesi'nden Cengizhan Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne

girildiğinde sağdan üçüncü sokak olan 126/5 Sokak'a girilip sokağın devamındaki Şehitler Caddesi üzerinde ilerlenirken solda olmaktadır (Şekil 4.28).

Ekspertiz raporu 2007 yılında hazırlanmış olup ekspertiz işleminin yapıldığı gün ana gayrimenkul 5 yaşındadır. Parsel alanı 4565,00 m² olup konutun arsa payı 5/213'tür. Zemin ve 7 normal katlı olan ana gayrimenkulün yapı sınıfı ve grubu IV-A olarak belirlenmiştir. Konutun projesinden alınan ölçülere göre ve mahallinde yapılan incele sonucu brüt kullanım alanının 164 m² olduğu tespit edilmiştir. Konuta verilen ekspertiz değeri 200.000 TL'dir (Şekil 4.29).



Şekil 4.28 Karşılaştırma-2' deki konutun haritadaki yeri



Şekil 4.29 Binanın yaşının değere etkisinin irdelendiği konut örneği

Yapının yaşının değere etkisinin incelendiği ilk örnekte izlenen hesap yöntemi sonucu Tablo 4.11 elde edilmiştir. 5 yaşındaki ana gayrimenkulün yaşından kaynaklanan değer kaybı (3.952 TL / 203.952 TL) % 2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu değer kaybı yıllık % 0,4 seviyesindedir.

Tablo 4.11 Ekspertizi istenen 2. konutun değerinin belirlenmesinde ana gayrimenkulün yaşının etkisi

Değerleme Tarihi	2007	
Binanın Yaşı	5	
Parsel Alanı	4565,00 m ²	
Arsa Payı	5/213	
Yapı Sınıfı – Grubu	IV-A	
Brüt Kullanım Alanı	164 m ²	
Arsa Değeri	107,162 m ² x 600 TL/m ²	64.296 TL
Yeniden İnşa Maliyeti	164 m ² x 482 TL/m ²	79.048 TL
Amortisman	79.048 TL x -0,05	-3.952 TL
Kar/Zarar ve Her Türlü Dışsal Etken		60.608 TL
Toplam Değer		200.000 TL

4.5.6 Konutun Brüt Kullanım Alanı

Brüt kullanım alanı, resmi kurumların arşivlerinde yapılan incelemelerde elde edilen onaylı mimari projeden, belediye tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinden veya projesine uygun inşa edilmiş konutlarda mahallinde yapılan inceleme sırasında mekanların metreyle tek tek ölçümü sonrası elde edilmektedir. Konutun brüt kullanım alanı arttıkça ekspertiz değerinin artacağı, azaldıkça ekspertiz değerinin azalacağı açıktır. Ancak bu artış veya azalış, bundan önceki kriterlerde olduğu gibi yüzdesel olarak ifade edilememektedir.

Brüt alan kriterinin, ekspertiz değerine olan etkisini daha net olarak görebilmek için konutun birim alan değerinin hesaplanması gerekmektedir. Birim alan değeri, konut fiyatının, konutun brüt alanına bölünmesi ile elde edilmekte olup birimi "TL/m²"dir. Ekspertizi istenen konutun yakın çevresinde yer alan ve konutla aynı özelliklere sahip olan emsal dairelerin birim alan değerleri bölgede yapılan araştırma

sonucu elde edilir. Elde edilen birim alan değerlerinin aritmetik ortalaması, ekspertizi istenen taşınmazın birim alan değeri olarak kabul edilir ve konutun brüt alanıyla çarpılarak ekspertiz değeri hesaplanır (4.1).

$$D_{Eksp} = \frac{A_{Brüt-Eksp}}{A_{Brüt-Emsal}} \times D_{Emsal} \quad (4.1)$$

Burada en hayati konu bölgede yapılan araştırmanın ciddi, sağlıklı ve düzgün şekilde yapılmasıdır. Piyasadan elde edilen verilerin hatalı olması, sonucu büyük oranda etkilemektedir. Bu nedenle en az 4 veya 5 adet emsalin değerinin irdelenmesi zorunludur. Emsallerin bazılarının birim alan değerleri, diğerlerinin birim alan değerinden çok fazla veya çok az çıkar ise bunlar emsal olarak kabul edilmemeli ve değerlendirmeye alınmamalıdır.

Konutun brüt alanının, ekspertiz değerine olan etkisi aşağıdaki karşılaştırmalar da daha net olarak görülmektedir.

Karşılaştırma-1: Konutun brüt alanının, ekspertiz değerine olan etkisinin incelendiği konut Şekil 4.3'teki 9 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadır. Ana gayrimenkule ulaşım Ankara Caddesi'nden 121 Sokak'a girildiğinde yolun solunda olmaktadır (Şekil 4.30).

Ekspertizi istenen taşınmaza ait bilgiler ve çevresindeki emsal konutlara ait bilgiler Tablo 4.12'de bir arada verilmiştir. Bu tabloda görüldüğü üzere ekspertizi istenen taşınmazla tüm özellikleri aynı olan bir emsal bulunamamıştır. Bu durumda, bulunan emsallerin değerleri, ekspertizi istenen taşınmazın özelliklerine uygun olacak şekilde ötelenmektedir.



Şekil 4.30 Karşılaştırma-1'deki konutun haritadaki yeri

Emsal-1'in ekspertiz tarihindeki yaşı 6 olup, ekspertizi istenen taşınmaz 4 yaşındadır. Bölüm 4.5.5'te detaylı olarak açıklandığı üzere 'Binanın yaşı' kriterinin değere etkisi her yıl için ortalama % 0,5 civarında olmaktadır. 6 yaşındaki Emsal-1, 4 yaşında olsaydı değeri ($0,5 \times 2$ yıl) % 1 oranında daha fazla olmalıydı. Bu durumda Emsal-1'in ötelenmiş değeri 419.150 TL olarak elde edilir. Emsal-1 165 m² brüt alana sahip olduğu için birim alan değeri (419.150 TL/165 m²) 2.540 TL olarak hesaplanır (Tablo 4.12).

Emsal-2 de Emsal-1 gibi 6 yaşında olup değeri %1 artırılmalıdır. Bunun yanı sıra, Emsal-2 ara katta yer almakta olup ekspertizi istenen taşınmaz zemin kattadır. Bölüm 4.5.4'te detaylı olarak incelendiği üzere zemin kat ile ara kattaki konutların değerleri arasında fark ortalama % 7,5 civarındadır. Emsal-2 ara katta olduğuna göre değeri %7,5 azaltıldığında zemin kattaymış gibi düşünülebilecektir. Bu durumda (450.000TL x 1,01 x 0,925) Emsal-2'nin ötelenmiş değeri 420.413 TL olmaktadır. Bu değer brüt alan olan 165 m²'ye bölündüğünde ötelenmiş birim alan değeri 2.548TL/m² olarak hesaplanır (Tablo 4.12).

Emsal-3, ekspertizi istenen taşınmazla aynı site içerisinde. Her iki konutun tüm içsel ve dışsal özellikleri aynı olup tek fark Emsal-3'ün ekspertiz çalışmasının 2010 yılında yapılmış olmasıdır. Dolayısıyla 2010 yılında Emsal-3 1 yaşında olmaktadır. Emsal-3'ün 2010 yılındaki değerini 2013 yılına ötelediğimizde; yaşıdaki artış nedeniyle değerinde % 1,5 azalma görülürken, ekspertiz tarihini 3 yıl ötelemekle de değerinde (% 5 x 3 yıl) % 15'lik bir artış meydana gelmektedir. Ekspertiz tarihi kriterinin değere etkisinin her yıl için ortalama % 5 seviyesinde olduğu Bölüm 4.5.2'de açıklanmıştır. Bu şartlar altında Emsal-3'ün 2013'e ötelenmiş değeri, 453.100 TL olup birim alan değeri 2.385 TL olarak hesaplanmaktadır (Tablo 4.12).

Tablo 4.12 Brüt alanı farklı emsal konutlar yardımıyla ekspertizi istenen konutun değerinin belirlenmesi

	Eks. İst. Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Brüt Alan (m ²)	190 m ²	165 m ²	165 m ²	190 m ²
Ekspertiz Tarihi	2013	2013	2013	2010
Ekspertiz Tarihindeki Yaşı	4	6	6	1
Katı	Zemin Kat	Zemin Kat	Ara Kat	Zemin Kat
Manzara	Yok	Yok	Yok	Yok
Ekspertiz Değeri (TL)	??	415.000	450.000	400.000
Ötelenmiş Değer (TL)	-	419.150	420.413	453.100
Birim Alan Değeri (TL/m ²)	2.491	2.540	2.548	2.385

Emsal-1, Emsal-2 ve Emsal-3 için elde edilen birim alan değerlerinin aritmetik ortalaması alındığında bulunan değer (2.491TL/m²) ekspertizi istenen taşınmazın birim alan değeri olarak kullanılmaktadır. Ekspertizi istenen taşınmazın brüt alanı yapı kullanma izin belgesinde 190 m² olarak açıklanmış olup birim alan değeri ile çarpıldığında konutun değeri (473.290 TL) elde edilmektedir. Hazırlanan ekspertiz raporunda konutun değeri 475.000 TL olarak yazılmıştır.

Tablo 4.12'nin son satırı incelendiğinde konutların birim alan değerlerinin sırasıyla 2.491 TL/m², 2.540 TL/m², 2.548 TL/m² ve 2.385 TL/m² olduğu gözlenmektedir. Bulunan bu değerler birbirine çok yakın olup çalışmanın yapıldığı

bölge olan Şekil 4.3'teki 9 numaralı, turuncu renkli bölgede kalan konutların birim alan değerlerinin yaklaşık 2.500 TL/m² olduğunu ifade etmektedir.

4.5.7 Malzeme ve İşçilik Kalitesi

Konutlarda kullanılan pencere, kapı, yer, duvar ve tavandaki kaplama malzemeleri gibi ince işlere ait kalemler ile tezgah, gömme dolap, lavabo, klozet, küvet v.b kalıcı tefrişatın malzeme kalitesi ve bu yapı malzemelerini yerine monte edecek işçilerin kabiliyet ve kaliteleri taşınmaz değerini birincil derecede etkilemektedir. Kullanılan malzemelerin kalitesine bağlı olarak fiyatlarının yüksekliği konutun değerine pozitif yönde, düşüklüğü ise negatif yönde etki etmektedir. Hazırlanan ekspertiz raporlarında taşınmazların malzeme ve işçilik kalitelerine yönelik dört kademe mevcuttur. Bu kademeler; kötü (Şekil 4.31), vasat–orta (Şekil 4.32), iyi (Şekil 4.33) ve lüks (Şekil 4.34) olarak belirlenmiştir. Ekspertiz raporlarında, bağımsız bölümün özelliklerinin yazıldığı bölümde (bkz: Bölüm 4.4.3 Bağımsız Bölümün Özellikleri) çok detaylı olarak her bir mekandaki kalıcı yapı elemanları ve işçilik kalitelerinden bahsedilmekte olup son cümlede genel olarak bağımsız bölümün yukarıda sayılan dört kademedен hangisine dahil olduğu ifade edilmektedir.

2004-2013 yılları arasında Evka 3 Bölgesi'nde yapılan değerlendirme faaliyetleri sırasında elde edilen ekspertiz raporlarının analizi sonrasında, farklı konutlarda, yukarıda sayılan dört farklı malzeme ve işçilik kalitesi durumu için konut örneklerinin mevcut olduğu görülmüştür.



Şekil 4.31 Malzeme ve işçilik kalitesi kötü düzeyde bir konut örneği.



Şekil 4.32 Malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeyde bir konut örneği.



Şekil 4.33 Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde bir konut örneği.



Şekil 4.34 Malzeme ve işçilik kalitesi lüks düzeyde bir konut örneği.

Malzeme ve işçilik kalitesi kriterinin ekspertiz değerlerine etkisini bulabilmek için aynı apartmanda, aynı sitede veya aynı sokakta yer alan konutlar seçilmiştir. Böylece malzeme ve işçilik kalitesi kriteri dışında kalan tüm kriterler eşitlenmeye çalışılmıştır. Aşağıda verilmiş olan üç karşılaştırma yardımıyla malzeme ve işçilik kalitesi açısından kötü durumda olan konut ile orta olan konut, orta olan konutla iyi

olan konut ve iyi olan konutla lüks olan konut arasındaki ekspertiz değerinin değişim oranları elde edilmiştir.

Karşılaştırma-1: Konutun malzeme ve işçilik kalitesinin, ekspertiz değerine olan etkisinin incelendiği ilk iki konut Şekil 4.3'teki 3 numaralı, yeşil renkli alanda kalmaktadır. Taşınmazlara ulaşım, 4. Sanayi Sitesi yönünden Cengizhan Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girildiğinde sağdan üçüncü sokak olan 126/5 Sokak'a girildiğinde Cem Bakıoğlu Anadolu Lisesi çevresindedir (Şekil 4.35).



Şekil 4.35 Malzeme ve işçilik kalitesi kötü ve orta düzeyde olan konutlar

Malzeme ve işçilik kalitesi kötü durumda olan konut zemin katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2009 olup yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 1990 yılıdır. Brüt kullanım alanı 104 m²'dir. Değerleme tarihinde 19 yaşında olan konutun değeri 80.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmamaktadır.

Malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeyde olan konut 1. ve ara katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2009 yılı olup yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 1994 yılıdır. Brüt kullanım alanı 110 m²'dir. Değerleme tarihinde 15 yaşında olan konutun

değeri 110.000 TL olarak belirlenmiştir. Diğer içsel ve dışsal özellikleri karşılaştırmanın yapılacağı konutla aynıdır (Tablo 4.13).

Tablo 4.13 Malzeme ve işçilik kalitesi kötü ve orta düzeydeki konutların değerindeki değişim

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2009	2009	-
Katı	Zemin Kat	1. Kat - Ara	- % 7,5
Brüt Alan (m ²)	104 m ²	110 m ²	104/110
Yapım Yılı	1990	1994	-
Ekspertiz Tarihindeki Yaşı	19	15	-% 2
Manzara	Yok	Yok	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	Yok	Yok	-
Projesine Uygunluk	Uygun	Uygun	-
Gelir Grubu	Orta	Orta	-
Malzeme / İşçilik	Kötü	Orta	?
Değeri (TL)	80.000 TL	110.000 TL	94.276 TL

Karşılaştırma-1'deki ikinci konut, ara katta olup zemin katta olsaydı değerinde %7,5 düşüş; yapım yılları arasında 4 yıl fark olduğu için (4 x 0,5) %2 düşüş ve brüt alanların eşitlenmesi sonucu değerinde 104/110'lük düşüş meydana gelmesi sonucu 94.276 TL civarında ekspertiz değerine ulaşacaktır. Tablo 4.13'de gösterildiği şekilde iki konutun malzeme ve işçilik kalitesi kriteri dışında tüm kriterleri eşitlendiğine göre iki konut arasındaki değer farkı 14.276 TL olarak hesaplanmakta ve bu değer farkının değere oranı (14.276/80.000) yaklaşık %17,9 civarındadır.

Karşılaştırma-2: Malzeme ve işçilik kalitesi orta ve iyi olan konutlardaki değer farkının hesaplanacağı taşınmazlar Şekil 4.3'teki 8 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadır. Taşınmazlara ulaşım, 4. Sanayi Sitesi'nden Cengizhan Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girilip Gürmar ve Migros AVM'nin önündeki refüjden sağa 124 Sokak'a döndüğünde solda gerçekleşmektedir (Şekil 4.36). Her iki konut da aynı apartman içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4.36 Malzeme ve işçilik kalitesi orta ve iyi düzeyde olan konutlar

Malzeme ve işçilik kalitesi orta durumda olan konut 8. ve ara katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2010 olup yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 1999 yılıdır. Brüt kullanım alanı 138 m²'dir. Değerleme tarihinde 11 yaşında olan konutun değeri 165.000 TL olarak belirlenmiştir. Konut açık şehir manzarasına sahip olup yer aldığı ana gayrimenkulde sadece otopark alanı bulunmaktadır (Tablo 4.14).

Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde olan konut 7. ve ara katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2012 yılı olup yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 1999 yılıdır. Brüt kullanım alanı 138 m²'dir. Değerleme tarihinde 13 yaşında olan konutun değeri 210.000 TL olarak belirlenmiştir. Diğer içsel ve dışsal özellikleri karşılaştırmanın yapılacağı konutla aynıdır (Tablo 4.14).

Aynı apartmanda yer alan iki konuttan ikincisi ekspertiz tarihinden önce tadilat görmüş ve konutun içindeki kalıcı tefrişatta yenileme yapılmıştır. Ayrıca iki konuta ait ekspertiz raporları, farklı yıllarda hazırlandığından dolayı ikinci konutun değerinde bir öteleme yapılmalıdır. Buna göre değerlendirme tarihleri arasındaki 2 yıllık farktan dolayı (% 5 x 2) ikinci konutun değeri %10 azaltılmalı, yaşı 2 yıl küçüleceği için de (% 0,5 x 2) değeri % 1 artırılmalıdır. Bu şartlar altında ikinci konutun

ötelenmiş değeri (210.000 TL x 0,90 x 1,01) 190.890 TL olarak hesaplanmaktadır (Tablo 4.14).

Tablo 4.14 Malzeme ve işçilik kalitesi orta ve iyi düzeydeki konutların değerindeki değişim

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2010	2012	-% 10
Katı	8. Kat - Ara	7. Kat – Ara	-
Brüt Alan (m ²)	138 m ²	138 m ²	-
Yapım Yılı	1999	1999	-
Ekspertiz Tarihindeki Yaşı	11	13	+% 1
Manzara	Var	Var	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	Yok	Yok	-
Projesine Uygunluk	Uygun	Uygun	-
Gelir Grubu	Orta	Orta	-
Malzeme / İşçilik	Orta	İyi	?
Değeri (TL)	165.000 TL	210.000 TL	190.890 TL

İki konut arasındaki değer farkı (190.890 – 165.000) 25.890 TL olup değer farkının nedeni malzeme ve işçilik kalitesinde gözlenen değişikliktir. Malzeme ve işçilik kalitesi orta ve iyi olduğu konutlarda, bu kriterin değere etkisi (25.890/165.000) %16,25 civarındadır.

Karşılaştırma-3: Malzeme ve işçilik kalitesi iyi ve lüks olan konutlardaki değer farkının hesaplanacağı taşınmazlar Şekil 4.3'teki 7 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadır. Taşınmazlara ulaşım, İzmir-İstanbul Karayolu'ndan Hasan Ali Yücel Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girilip ilk trafik ışıklarının olduğu refüjden sola 116/17 Sokak'a döndüğünde solda gerçekleşmektedir (Şekil 4.37). Her iki konut da aynı site içerisinde ancak farklı bloklarda yer almaktadır.

Malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumda olan konut 8. ve ara katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2010 olup yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 2006 yılıdır. Brüt kullanım alanı 210 m²'dir. Değerleme tarihinde 4 yaşında olan konutun değeri

500.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmakta olup konut açık şehir manzarasına sahiptir (Tablo 4.15).



Şekil 4.37 Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde ve lüks olan konutlar

Malzeme ve işçilik kalitesi lüks düzeyde olan konut 9. ve son katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2007 yılı olup yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 2006 yılıdır. Brüt kullanım alanı 238 m²'dir. Değerleme tarihinde 1 yaşında olan konutun değeri 550.000 TL olarak belirlenmiştir. Diğer içsel ve dışsal özellikleri karşılaştırmanın yapılacağı konutla aynıdır (Tablo 4.15).

İki konutun değerlendirme tarihi arasında 3 yıl olup bu kriterin etkisini ortadan kaldırmak amacıyla ikinci konutun değeri ($3 \times \%5$) % 15 oranında artırılmalıdır. İkinci konut çatı katında ilk konut ise ara katta olduğu için kattaki konumlarının eşitlenmesi için ikinci konutun değeri % 3,75 oranında artırılmalıdır. Her iki konutun brüt kullanım alanları farklı olduğundan dolayı bu kriterin etkisini ortadan kaldırmak için ikinci konutun değeri 210/238 oranında değiştirilmelidir. Ekspertizin yapıldığı tarihlerde iki konutun yaşları arasında 3 yıl fark vardır. Bu kriterin etkisini ortadan kaldırmak amacıyla ikinci konutun değeri ($3 \times 0,5$) % 1,5 azaltılmalıdır. Tüm

işlemlerin sonucunda ikinci konutun ötelenmiş değeri 570.331 TL olarak hesaplanmıştır (Tablo 4.15).

Tablo 4.15 Malzeme ve işçilik kalitesi iyi ve lüks düzeydeki konutların değerindeki değişim

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2010	2007	+% 15
Katı	8. Kat - Ara	9. Kat – Çatı	+% 3,75
Brüt Alan (m ²)	210 m ²	238 m ²	210/238
Yapım Yılı	2006	2006	-
Ekspertiz Tarihindeki Yaşı	4	1	-% 1,5
Manzara	Var	Var	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	Yok	Yok	-
Projesine Uygunluk	Uygun	Uygun	-
Gelir Grubu	Orta	Orta	-
Malzeme / İşçilik	İyi	Lüks	?
Değeri (TL)	500.000 TL	550.000 TL	570.331 TL

İlk konutun ekspertiz değeri ile ikinci konutun ötelenmiş ekspertiz değeri arasında 70.331 TL fark olup bu farkın değere oranı (70.331/500.000) olan %14 malzeme ve işçilik kalitesinin iyi ve lüks olarak tanımlandığı konutlardaki ilgili kriterin ekspertiz değerine olan etkisini göstermektedir.

Malzeme ve işçilik kriterinin, değer içindeki oranı yukarıdaki üç karşılaştırma ile belirlenmeye çalışılmış olup sonuç oranlar % 18, % 16 ve %14 şeklinde hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ayrı ayrı bu üç oran kullanılabileceği gibi üçünün aritmetik ortalaması olan % 16 da kolaylık olması açısından kullanılabilir.

4.5.8 Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan bugüne kadar 9 adet afet yönetmeliği yayınlanmıştır. Tarih sırasına göre ilk yönetmelik 1940 yılında 'Zelzele Mintıklarında Yapılacak İnşaata Ait İtalyan Yapı Talimatnamesi' adıyla

yayınlanmıştır. 4 yıl sonra 1944'te 'Zelzele Mıntıkları Muvakkat Yapı Talimatnamesi' adıyla bir diğer yönetmelik yürürlüğe girmiştir. 1949 yılında 'Türkiye Yersarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği' hazırlanmıştır. 1940 yılından sonra her 4 - 5 senede bir yeni yönetmelik çıkarma alışkanlığı 1953 yılında çıkarılan 'Yersarsıntısı Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' ile devam etmiştir. Bu yönetmeliği 1962, 1968, 1975 ve 1998 yıllarında yürürlüğe giren 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' takip etmiştir.

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen Marmara Depremi, Türkiye'yi ekonomik, politik ve sosyal açıdan çok etkilemiş olup asrın felaketi olarak adlandırılmış bir afettir. Depremın sonrasında yıkılan ve hasar gören binaların sayısının çokluğu, ülkede inşa edilen binaların kalitesinin ne denli düşük ve depreme dayanımının ne denli az olduğunu gözler önüne sermiştir. Bu gerekçeyle yeni bir afet yönetmeliği daha hazırlanmış ve 2007 yılında yürürlüğe girmiştir. Marmara Depremi, halkın depreme karşı bilinç düzeyinde artışa neden olmuştur. Artık konut edinmek isteyen kişiler evin manzara durumu ve iç tefrişatının kalitesinin yüksekliği kadar binanın depreme dayanıklı olup olmadığını da sorgular olmuştur. Bunun sonucu olarak yüklenici firmalar yeni inşa ettikleri konutların değerini artırmak ve piyasada daha hızlı satış yapabilmek için, yeni afet (deprem) yönetmeliğine uygun inşa edildiğine yönelik bilgiler vermeye başlamışlardır. Ayrıca yapı denetim firmalarının devreye girmesinin de bina kalitesinin artmasında önemli bir katkısı olmuştur.

Bu bağlamda Evka 3 Bölgesi'ni ilgilendiren iki tarih bulunmaktadır. Bunlardan ilki 1998, diğeri ise 2007'dir. 1998 yılında çıkan yönetmelikten önce inşa edilen konutların değeri 1998 sonrası inşa edilen konutların değerine göre daha düşük olmaktadır. 1998 öncesi inşa edilmiş konutları 1998-2007 yılları arasında inşa edilen konutların değerleri izlemekte olup bölgedeki en pahalı konutların 2007 yılı sonrasında yeni afet yönetmeliğine uygun olarak inşa edilen konutlar olduğu görülmektedir.

1999 yılındaki Marmara Depremi'nin İzmir halkı üzerindeki etkisi, 2005 yılında meydana gelen ve İzmir ve çevresinde korkuya neden olan Seferihisar Depremi sonrasında bir kat daha artmış, böylece İzmir'deki gelir seviyesi yüksek kişilerin sağlam zeminli bölgelere yerleşmelerine neden olmuştur. Evka 3 Bölgesi zemin olarak İzmir'in birçok bölgesine nazaran daha güvenli bir bölgedir. Bu bölgede inşaat yapan firmalar ve konutların satışıyla ilgilenen kişiler, satış sırasında bölgedeki zeminin dayanımından ve konutların yeni afet yönetmeliğine uygunluğundan bahsetmekte, böylece daha yüksek fiyata konut satışını gerçekleştirmektedirler. Bölgede gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetleri sırasında bu kriterin önemi eksperler tarafından göz önüne alınmakta olup değere olan etkisi aşağıdaki karşılaştırma ile daha net anlaşılmaktadır.

Karşılaştırma-1: Yeni Afet Yönetmeliğine uygunluk kriterinin değere olan etkisinin belirlenmesi amacıyla seçilen konutlar Şekil 4.3'teki 7 numaralı, turuncu renkli alanda bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım, İzmir-İstanbul Karayolu'ndan Hasan Ali Yücel Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girildiğinde sağda gerçekleşmektedir (Şekil 4.38).



Şekil 4.38 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutlar

1998 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almış olan konut 1975 yılında hazırlanan eski yönetmelik kurallarına göre inşa edilmiştir. 3. ve ara katta bulunana konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Değerleme tarihi 2009 olup brüt kullanım alanı 186 m²'dir. Değerleme tarihinde 11 yaşında olan konutun değeri 300.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmakta olup konutun manzarası yoktur (Tablo 4.16).

Karşılaştırması yapılacak olan diğer konut 2007 yılında yapı kullanma izin belgesi almış olup 1998 yılında çıkarılan afet yönetmeliğine uygun olarak inşa edilmiştir. Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde olan konut 6. ve ara katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2008 yılı olup brüt kullanım alanı 242 m²'dir. Değerleme tarihinde 1 yaşında olan konutun değeri 580.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, yer altında kapalı otopark alanı ve havuz bulunmakta olup karşılaştırılacak örnek konuttan farklı olarak açık doğa ve şehir manzarasına sahiptir (Tablo 4.16).

Tablo 4.16 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutların değerindeki değişim

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2009	2008	+% 5
Katı	3. Kat - Ara	6. Kat – Ara	-
Brüt Alan (m ²)	186 m ²	242 m ²	186/242
Ekspertiz Tarihindeki Yaşı	11	1	-% 5
Manzara	Yok	Var	-% 7
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	Var	Var	-
Projesine Uygunluk	Uygun	Uygun	-
Gelir Grubu	İyi	İyi	-
Malzeme / İşçilik	Orta	İyi	-% 16
Yapım Yılı	1998	2007	?
Değeri (TL)	300.000 TL	580.000 TL	347.377 TL

İki konutun değerleme tarihleri arasında 1 yıl fark olması nedeniyle ikinci konutun değeri % 5 artırılmalıdır. Malzeme ve işçilik kalitelerinin seviyeleri orta ve iyi olan iki konuttan ikincisinin değeri %16 azaltılarak bu kriterin etkisi ortadan kaldırılmaktadır. İlk konutun brüt kullanım alanı 186 m² olup ikinci konutunki 242 m²'dir. Kullanım alanlarının farklı olması nedeniyle ikinci konutun değeri 186/242 ile çarpılmalıdır. Ekspertiz raporunun hazırlandığı tarihte ilk konut 11 yaşında olup ikinci konut 1 yaşındadır. İkinci konutun 11 yaşında olması durumunda değerinde (10 x 0,5) % 5'lik azalma gerçekleşmektedir. Ayrıca iki konutun manzara açısından da farklı özellikte olması nedeniyle ikinci konutun değeri %7 azaltılmalıdır. Tüm bu işlemlerin sonucu olarak ikinci konutun ötelenmiş değeri (580.000 x 1,05 x 0,84 x 186/242 x 0,95 x 0,93) 347.377 TL olarak hesaplanmıştır. İki konutun değeri arasında 47.377 TL'lik fark mevcut olup bu farkın nedeni farklı afet yönetmeliğine bağlı olmalarıdır. Bu farkın değere oranı ise (47.377/300.000) %15,8 seviyesindedir.

Karşılaştırma-2: Yeni Afet Yönetmeliğine uygunluk kriterinin değere olan etkisinin belirlenmesi amacıyla seçilen konutlar Şekil 4.3'teki 6 numaralı, turuncu renkli alanda bulunmaktadırlar. Taşınmazlardan 2000 yılında inşa edilmiş olana ulaşım, İzmir-İstanbul Karayolu'ndan Hasan Ali Yücel Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girildiğinde Migros AVM'nin bulunduğu ikinci refüjden sola 124 Sokak'a dönüldüğünde solda gerçekleşmektedir (Şekil 4.39). 2009 yılında inşa edilmiş olan ikinci taşınmaz ise 124 Sokak üzerinde yaklaşık 300 metre ilerlendikten sonra sağda yer almaktadır.

2000 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almış olan konut 1998 yılında hazırlanan yönetmelik kurallarına göre inşa edilmiştir. 9. ve ara katta bulunana konutun malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeydedir. Değerleme tarihi 2005 olup brüt kullanım alanı 144 m²'dir. Değerleme tarihinde 5 yaşında olan konutun değeri 147.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi ve havuz bulunmamakta olup apartmana ait otopark alanı mevcuttur. Konut açık şehir manzarasına sahiptir (Tablo 4.17).



Şekil 4.39 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutlar

Karşılaştırması yapılacak olan diğer konut 2009 yılında yapı kullanma izin belgesi almış olup 2007 yılında çıkarılan afet yönetmeliğine uygun olarak inşa edilmiştir. Malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeyde olan konut 1. ve ara katta bulunmaktadır. Değerleme tarihi 2010 yılı olup brüt kullanım alanı 150 m²'dir. Değerleme tarihinde 1 yaşında olan konutun değeri 250.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi ve havuz olmamasına karşın otopark alanı mevcuttur. Konut her ne kadar 1. katta bulunuyor olsa da yüksek bir tepe üzerine inşa edildiğinden karşılaştırmanın yapılacağı konut gibi açık doğa ve şehir manzarasına sahiptir (Tablo 4.17).

İki konutun değerlendirme tarihleri arasında 5 yıl fark olması nedeniyle ikinci konutun değeri % 25 azaltılmalıdır. İlk konutun brüt kullanım alanı 144 m² olup ikinci konutunki 150 m²'dir. Kullanım alanlarının farklı olması nedeniyle ikinci konutun değeri 144/150 ile çarpılmalıdır. Ekspertiz raporunun hazırlandığı tarihte ilk konut 5 yaşında olup ikinci konut 1 yaşındadır. İkinci konutun 5 yaşında olması durumunda değerinde (4 x 0,5) % 2'lik azalma gerçekleşmektedir. Tüm bu işlemlerin sonucu olarak ikinci konutun ötelenmiş değeri (250.000 x 0,75 x 144/150 x 0,98) 176.400 TL olarak hesaplanmıştır. İki konutun değeri arasında 29.400 TL'lik fark

mevcut olup bu farkın nedeni iki konutun da farklı afet yönetmeliğine bağlı olmalarıdır. Bu farkın değere oranı ise (29.400/147.000) % 20 seviyesindedir.

Tablo 4.17 Farklı afet yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş konutların değerindeki değişim

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2005	2010	-% 25
Katı	9. Kat - Ara	1. Kat – Ara	-
Brüt Alan (m ²)	144 m ²	150 m ²	144/150
Ekspertiz Tarihindeki Yaşı	5	1	-% 2
Manzara	Var	Var	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	Yok	Yok	-
Projesine Uygunluk	Uygun	Uygun	-
Gelir Grubu	İyi	İyi	-
Malzeme / İşçilik	İyi	İyi	-
Yapım Yılı	2000	2009	?
Değeri (TL)	147.000 TL	250.000 TL	176.400 TL

Son afet yönetmeliğine uygunluk kriterinin değere etkisinin araştırıldığı yukarıdaki iki karşılaştırmadan birincisinde kriterin değere etkisi yaklaşık % 16, ikincisinde ise % 20 olarak belirlenmiştir. Her iki karşılaştırmanın aritmetik ortalaması sonucu kriterin değere etkisinin % 18 seviyesinde olabileceği öngörülmektedir.

4.5.9 Otopark, Yüzme Havuzu ve Güvenlik

Tekil olarak konuta ait veya toplu olarak konutun bulunduğu ana gayrimenkule ait açık veya kapalı bir otopark alanının, yüzme havuzunun ve güvenlik görevlisinin mevcut olup olmaması durumu taşınmazın değerine birincil derecede etki etmektedir. Evka 3 Bölgesi genelinde 2004-2013 yılları arasında kesintisiz olarak yapılan değerlendirme faaliyetleri sırasında ekspertiz değeri verilen taşınmazlardan, Şekil 4.3’de mavi renkli olarak gösterilen 1. ve 2. bölgedeki, yeşil renkli olarak gösterilen 3 ve 4. bölgedeki konutların tümünde otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi

bulunmamaktadır. Şekil 4.3’de sarı renkli olarak gösterilen 5. ve 6. bölgedeki, turuncu renkli olarak gösterilen 8. ve 10. bölgedeki konutların bir kısmında sadece site içi otopark alanı mevcut olup diğer iki kriter mevcut değildir. Şekil 4.3’de turuncu renkli gösterilen 7. ve 9. bölgedeki konutların büyük bir çoğunluğu site içi otopark alanı, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisine sahiptir. Hatta kırmızı renkli 11. bölgedeki bir çok konutta bu üç kriter müstakil villa düzeyinde bir arada gözlenmektedir.

Yukarıdaki saptama sonucunda otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi kriterinin ana gayrimenkulde yaşayan kişilerin gelir grubuna göre değiştiği yargısına kolaylıkla ulaşılabilmektedir. Ayrıca bu üç kriteri bir arada bulunduran taşınmazların yapım yılları incelendiğinde de yüksek gelir grubundaki kişilerin 2005 yılındaki Seferihisar Depremi sonrasında yoğunlukla bölgeye geldikleri sonucu ortaya çıkmaktadır. Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik kriterinin değere olan etkisi aşağıdaki karşılaştırmalar yardımıyla daha net olarak görülebilir.

Karşılaştırma-1: Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik kriterinin taşınmaz değerine olan etkisini belirlemek üzere Şekil 4.3’teki 7 numaralı, turuncu renkli alanda bulunan iki farklı sitedeki konutların değerleri karşılaştırılmaktadır. Taşınmazlara ulaşım, İzmir-İstanbul Karayolu’ndan Cengizhan Caddesi ile Evka 3 Bölgesi’ne girildiğinde Dr. Cavit Özyeğin İlköğretim Okulu geçildikten sonra sola 116/18 Sokak’a girildiğinde sağda gerçekleşmektedir (Şekil 4.40).

Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi olmayan konutun değerlendirme faaliyeti 2006 yılında yapılmıştır. Konut ana gayrimenkulün 6. ve ara katında bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 2005 yılı olup değerlendirme tarihinde ana gayrimenkul 1 yaşındadır. Malzeme ve işçilik kalitesinin orta düzeyde olduğu konutun brüt kullanım alanı 244 m²’dir. Konutun değeri 310.000 TL olarak belirlenmiş olup konut açık şehir manzarasına sahiptir (Tablo 4.18).



Şekil 4.40 Otoparkı, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi olan ve olmayan birbirine yakın konutlar

Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi olan konutlar aynı site içinde farklı bloklarda bulunmaktadır. Bu konutların değerlendirme faaliyeti 2008 yılında yapılmıştır. Konutlardan ilki ana gayrimenkul içinde 2. ve ara katta, diğeri ise 5. ve ara katta bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih 2005 yılı olup değerlendirme tarihinde ana gayrimenkul 3 yaşındadır. Her iki konutun da malzeme ve işçilik kalitesinin iyi düzeyde olup ilk konutun brüt kullanım alanı 199 m², diğeri ise 245 m²'dir. Konutlara verilen değerler ilki için 350.000 TL, ikincisi için 425.000 TL olarak takdir edilmiştir. Her iki konut da manzaraya sahip değildir. Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi olan konutların karşılaştırması yapılacak ilk konuttan özellik yönünden çok farklı olduğu belirlenmiş olup bu özelliklerin eşitlenmesi sonucu elde edilen ötelenmiş değerler Tablo 4.18'de gösterilmektedir.

İlk konutun ekspertiz değeri ile ikinci konutun ötelenmiş değeri arasındaki fark 40.616 TL olup değer içindeki oranı $(40.616/310.000)$ % 13 civarındadır. İlk konutun ekspertiz değeri ile üçüncü konutun ötelenmiş değeri arasındaki fark 35.812 TL olup değer içindeki oranı $(35.812/310.000)$ % 11,6 civarındadır. Her iki oranın ortalaması olarak bu kriterin değer içindeki etkisinin % 12,5 civarında olduğu söylenebilir.

Tablo 4.18 Otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi kriterinin değere etkisi

	1. Konut	2. Konut	Öteleme	3. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2006	2008	-%10	2008	-%10
Katı	6. Kat - ara	2. Kat - ara	-	5. Kat-ara	-
Malzeme/İşçilik	orta	iyi	-%16	iyi	-%16
Brüt alanı	244 m ²	199 m ²	244/199	245 m ²	244/245
Yapım yılı	2005	2005	-	2005	-
Yaşı	1	3	+%1	3	+%1
Manzarası	var	yok	+%7	yok	+%7
Projesine Uygunluk	uygun	uygun	-	uygun	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	yok	var	?	var	?
Değeri	310.000 TL	350.000 TL	350.616 TL	425.000 TL	345.812 TL

4.5.10 Onaylı Projesine Uygunluk

Taşınmazın, ‘onaylı projesine uygunluğu’ kriteri değerlendirme sırasında birincil derecede öneme sahip olan kriterlerden birisidir. Onaylı projeye uygunluk iki farklı şekilde değerlendirilmektedir. Birincisi konutun bulunduğu ana gayrimenkulün parsel sınırları içinde ve çekme mesafelerine uygun olarak inşa edilmesi gereklidir. Apartman şeklinde olmayan ve dubleks meskenlerden oluşan sitelerde ise vaziyet planıyla mahallindeki durumun örtüşmesi gerekmektedir. İkinci olarak konutun; mimari projesine uygun, numarataj planındaki katta ve kattaki doğru konumda olması, ayrıca kapalı alan olarak projesine uygun olması gerekmektedir. Belediyeden yapı kullanma izin belgesi alımı sırasında konutun projesine uygunluğu kontrol edilmektedir. Ekspertiz sırasında, yapı kullanma izin belgesi mevcut olan konutun projesine aykırı bir durumla karşılaşıldığında, projesine uygun olarak inşa edildiği ancak sonrasında bazı mekanlarda değişiklik yapıldığı anlaşılmaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projesinden farklı bir durumda olması, taşınmazın ekspertiz değerini düşüren bir etmen olup bazı durumlarda da değer verilmemesine neden olmaktadır. Taşınmazlarda karşılaşılan projeye aykırılıklar fiziksel ve fonksiyonel aykırılıklar olmak üzere ikiye ayrılmaktadırlar. Onaylı projeye fiziksel aykırılığa örnek olarak yapının taşıyıcı sisteminde (temel, kolon, kiriş, döşeme v.b.)

yapılan değişiklikler girmektedir. Yapıdaki kitle büyümesi, çatı arasındaki alanın döşeme delinerek son kattaki konutlara eklenmesi; zemin kattaki bahçe veya çekme alanlarına proje harici mekan eklenmesi sonucu konutun kullanım alanının artırılması onaylı projeye fiziksel açıdan aykırılıklardır. Bu gibi durumlarda taşınmazlara ekspertiz değeri verilmemektedir.

Yapının taşıyıcı sistemine müdahale etmeksizin yapılan değişiklikler ise fonksiyonel değişiklikler olarak adlandırılmaktadır. Balkonların pvc doğramayla kapatılması, duvar yıkılarak balkonun odaya veya mutfığa dahil edilmesi, odaların birleştirilmesi gibi projeye aykırı eylemler fonksiyonel değişikliklere örnek gösterilebilir. Projesi harici yapılan bu tip değişikliklerin eski haline döndürülmesi mümkündür. Evka 3 Bölgesi'nde yapılan değerleme faaliyeti sırasında karşılaşılan onaylı projesine uygun olmayan konutlarda ekspertiz değeriindeki değişim, aşağıdaki karşılaştırmalar yardımıyla daha net anlaşılmaktadır.

Karşılaştırma-1: Banka tarafından değerleme talebi yapılan konut, Şekil 4.3'teki 7 numaralı, turuncu renkli alanda kalmaktadır. Taşınmazlara ulaşım, İzmir-İstanbul Karayolu'ndan Hasan Ali Yücel Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girilip ilk trafik ışıklarının olduğu refüjden sola 116/17 Sokak'a döndüğünde solda gerçekleşmektedir.

2008 yılında gerçekleştirilen değerleme faaliyeti sonucu konuta değeri verilmemiş olup değeri verilmeme nedeni raporda aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

Rapor konusu gayrimenkulün yer aldığı ada ve parselin Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki imar paftasından yerine uygunluğu, bloğun vaziyet planındaki yerine uygunluğu ve projenin kat, kattaki konum olarak uygunluğu; tapudaki 27/12/2002 tarihli tasdikli mimari projesinden tespit edilmiştir.

Taşınmazın bağlı bulunduğu Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede 27/12/2002 tarihli tasdikli mimari projesi ile numarataj planı incelenmiş, projesine tamamen aykırı olduğu, iç mahallerde değişikliklerin yapıldığı,

çatı katı ile birlikte dubleks mesken olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Projesinden yapılan incelemedeki ölçüler dikkate alınarak taşınmaz, balkon alanları dahil 183,00 m² kullanım alanlı olup, projesine aykırı olarak yapılan tadilatlarla taşınmazın giriş holünün ve banyo alanının bir kısmının kullanılması ve tavan döşemesinin delinmesiyle oluşturulan merdiven ile ulaşılan çatı katında yaklaşık 120 m² kullanım alanı mevcuttur. Taşınmaz 238,00 m² kullanım alanlı yapı kullanım izin belgesine sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede projesi harici oluşturulan alanlar dahil toplam yaklaşık 300 m² kullanım alanlıdır. Belirtilen uyumsuzluklar nedeniyle 03/07/2006 Tarih ve 1666/2230 kayıt nolu zabıt evrakında mühürlenmiş olduğunu gösteren belge ve 19/09/2007 tarihli encümen kararına göre taşınmaz ile ilgili olarak yıkım kararının alındığı görülmüştür. Bu nedenle taşınmaz nitelikli teminat olmadığı kanaatiyle değerlendirilmemiştir.

Karşılaştırma-2: Onaylı projesine uygunluk kriterinin değere olan etkisinin belirlenmesi amacıyla seçilen konutlar Şekil 4.3'teki 2 numaralı, mavi renkli alanda bulunmaktadırlar. İzmir-İstanbul Karayolu'ndan Hasan Ali Yücel Caddesi ile Evka 3 Bölgesi'ne girildiğinde ışıkların olduğu ilk kavşaktan sola 113 Sokak'a girilip yaklaşık 500 metre ilerlendikten sonra solda İzyuva Camii çevresinde taşınmazlara ulaşılmaktadır (Şekil 4.41).

1. taşınmaz bodrum katta olup 1998 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2006 yılında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyeti sırasında bahçe alanının bir kısmının pergoleyle kapatılarak terasa dönüştürüldüğü, balkonun çift cam pvc doğrama ile kapatılıp balkon alanının mutfığa dahil edildiği belirlenmiştir. Projesi harici gerçekleştirilen bu iki eylem ile konutun brüt alanı artmıştır. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Yasal olarak brüt kullanım alanı 86 m²'dir. Değerleme tarihinde 8 yaşında olan konutun değeri 40.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmamakta olup konut manzaraya sahip değildir (Şekil 4.42).



Şekil 4.41 Onaylı projeye uygun ve aykırı olan konutlar



Şekil 4.42 Onaylı projeye aykırı olarak fonksiyonel değişiklik yapılmış konut örneği

2. taşınmaz 1. ve ara katta olup 2001 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2008 yılında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyeti sırasında, balkonun çift cam pvc doğrama ile kapatıldığı ancak oda alanına dahil edilmediği belirlenmiştir. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Yasal olarak brüt kullanım alanı 113 m²'dir. Değerleme tarihinde 7 yaşında olan konutun değeri 85.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmamakta olup konut manzaraya sahip değildir (Şekil 4.43).



Şekil 4.43 Onaylı projesine uygun olan konut

3. taşınmaz zemin ve ara katta olup 2001 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2010 yılında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyeti sırasında, projesine uygun olduğu belirlenmiştir. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Yasal olarak brüt kullanım alanı 105 m²'dir. Değerleme tarihinde 9 yaşında olan konutun değeri 90.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmamakta olup konut manzaraya sahip değildir (Şekil 4.44).



Şekil 4.44 Onaylı projesine uygun olan konut

Yukarıda özellikleri sıralanmış olan üç konutun özellikleri arasındaki farklılıktan dolayı değerlerinin ötelenmesi gerekmektedir. Birinci taşınmaz baz alınarak ikinci ve üçüncü taşınmazın sahip olduğu kriterlerden kaynaklanan değer farklılıkları giderildiğinde Tablo 4.19'daki değerler elde edilmektedir.

Tablo 4.19 Onaylı projeye uygunluk kriterinin değere etkisi

	1. Konut	2. Konut	Öteleme	3. Konut	Öteleme
Ekspertiz Tarihi	2006	2008	-%10	2010	-%20
Katı	Bodrum Kat	1. Kat – ara	-%7,5	Zemin Kat-ara	-%7,5
Malzeme/İşçilik	orta	orta	-	orta	-
Brüt alanı	86 m ²	113 m ²	86/113	105 m ²	86/105
Yapım yılı	1998	2001	-%18	2001	-%18
Yaşı	8	7	-%0,5	9	+%0,5
Manzarası	yok	yok	-	yok	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	yok	yok	-	yok	-
Projesine Uygunluk	aykırı	uygun	?	uygun	?
Değeri	40.000 TL	85.000 TL	43.930 TL	90.000 TL	44.953 TL

Tablo 4.19’a göre üçüncü konut ile ikinci konutun ötelenmiş değerleri arasında yaklaşık 1.000 TL fark belirlenmiş olup, bu farkın ikinci konuttaki kapatılan balkonun projesine uygun hale getirilmesi için harcanması gereken tutarla yaklaşık aynı olduğu gözlenmektedir. Projesine uygun inşa edilmiş üçüncü konutun ötelenmiş değeri ile projesi harici değişiklik yapılmış olan birinci konutun değerleri arasındaki fark ise yaklaşık 5.000 TL olarak hesaplanmış olup bu fark, bahçeye yapılan pergolenin sökülmesi, terasın kırılması, balkondaki çift cam pvc doğramaların çıkartılıp balkonla mutfak arasına yeniden duvar örülmesi için gereken tutara yakındır.

Yukarıdaki karşılaştırmada birinci konutla ikinci konut arasında % 10, birinci konutlar üçüncü konut arasında % 12,5’lik değer farkı gözlenmektedir. Ancak bu oranlar konutlarda projesi harici yapılan değişikliklerin bedeli ile orantılı olarak artmakta yada azalmaktadır. Buna en iyi örnek ikinci konutla üçüncü konutun değerleri arasındaki farkın değere oranının % 2,5 civarında hesaplanmasıdır. Bu bağlamda, ‘onaylı projeye uygunluk’ kriteri için söylenebilecek en net ifade; tüm taşınmaz mallarda, projesi harici yapılan tüm değişikliklerin, ekleme ve çıkartmaların projesine uygun hale çevrilmesi için gereken bedel konutun değerinden

düşülmektedir. Değişikliğin kapsamı ve dolayısıyla bedeli ne kadar büyük olursa, taşınmazın ekspertiz değerine olan negatif etkisi o oranda artmaktadır.

4.5.11 Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu

Bu noktaya kadar irdelenen on maddede seçilen karşılaştırma örnekleri, aynı gelir grubuna dahil olan kişilerin tercih ettiği bölgeler içinden seçilmekteydi. Bu yaklaşım farklı gelir grubundaki kişilerin yaşadığı konutların, birbirlerine emsal olamayacağı ön görüşü nedeniyle doğrudur. Hazırlanan değerlendirme raporlarında da bu ilkeye bağlı kalınmakta ve satılık birçok konut ekspertizi yapılacak konuta emsal olamamaktadır. Ancak hazırlanan tez çalışması, konutun değerinin saptanmasına yönelik bir ekspertiz faaliyeti olmayıp, belirlenen kriterlerin konut değerini ne derecede değiştirdiğinin belirlenmesine yönelik bilimsel bir çalışmadır. Bu bağlamda sosyo-ekonomik seviyesi farklı seviyede olan kişilerin tercih ettiği konutların, birbirlerine emsal olamayacağının somut olarak gösterilmesi tezin hedeflerinden birisidir.

Genel olarak Evka 3 Bölgesi'nde düşük, orta ve yüksek olmak üzere üç gelir grubuna ait kişilerin yaşadığı rahatlıkla söylenebilir. İlk yapılaşmanın başladığı 1989 yılından günümüze kadar geçen süre içinde Evka 3 Bölgesi, farklı dönemlerde farklı gelir yapısına sahip gruplar tarafından tercih edilmiş bir bölgedir. Önceleri gecekondulaşmayı önlemek için belediye tarafından desteklenen ve yapımı tamamlanan bir sosyal konut bölgesi olarak ilk yapılaşmalar gerçekleştirilmiştir. Yapı kalitesinin düşük olması, konforlu olmayan mekansal kurgu, şehir merkezine uzaklık gibi olumsuz özellikleri yanı sıra bu ilk yapılaşmaların gerçekleştiği bölgenin düşük gelir grubuna dahil olan kimselerce tercih edilmiş olması nedeniyle bu bölgedeki konut değerleri Evka 3 geneline göre en düşük seviyesindedir. Şekil 4.3'te net bir şekilde görülen mavi renkli 1 ve 2 numaralı alandaki konutlar düşük gelir grubuna hitap eden konutlardır. Şekil 4.3'teki 3 ve 4 numaralı yeşil renkli alanda kalan konutları orta gelir grubundaki kişiler tercih etmekte olup sarı renkli 5 ve 6 numaralı alanlardaki konutların büyük bir bölümünü gelir seviyesi orta olan kişiler tercih etmektedir. Sarı renkli 5 ve 6 numaralı alandaki konutların bir kısmı (özellikle yeni inşa edilenler) ile 7, 8, 9 ve 10 numaralı turuncu renkli bölümdeki ve 11

numaralı kırmızı renkli bölümdeki konutların tamamının sadece üst gelir grubunun satın alabileceği konutlar olduğu görülmektedir.

Karşılaştırma-1: Gelir grubu kriterinin değere olan etkisinin belirlenmesi amacıyla seçilen konutlardan ilki Şekil 4.3'teki 1 numaralı, mavi renkli alanda 127/5 Sokak üzerinde bulunmaktadır (Şekil 4.45). İkinci konut ise Şekil 4.3'teki 6 numaralı sarı renkli alanda bulunmakta olup Şehitler Caddesi üzerindedir (Şekil 4.46).



Şekil 4.45 Düşük gelir grubunun tercih ettiği bölgedeki konut örneği



Şekil 4.46 Orta gelir grubunun tercih ettiği bölgedeki konut örneği

1. taşınmaz ikinci katta olup 1989 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2007 yılında gerçekleştirilen değerleme faaliyeti sırasında 85 m² kullanım alanına sahip olduğu ve projesine uygun olduğu belirlenmiştir. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Değerleme tarihinde 18 yaşında olan konutun değeri 70.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi, otopark alanı ve havuz bulunmamakta olup konut manzaraya sahip değildir (Şekil 4.45).

2. Taşınmaz üçüncü katta olup 2002 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2007 yılında gerçekleştirilen değerleme faaliyeti sırasında 135 m² kullanım alanına sahip olduğu ve projesine uygun olduğu belirlenmiştir. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Değerleme tarihinde 5 yaşında olan konutun değeri 200.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi ve havuz bulunmamakta olup konut manzaraya sahip değildir (Şekil 4.46).

2. konutun özellikleri ilk konutun özelliklerine ötelendiğinde ikinci konutun ötelenmiş değeri 96.547 TL olarak hesaplanmaktadır. Birinci konut ile ikinci konutun ötelenmiş değeri arasındaki farkı 26.547 TL olmaktadır (Tablo 4.20). Farklı gelir gruplarının tercih ettiği bölgelerde olmaları dışında diğer tüm özellikleri birbirine özdeş hale getirilen konutların değerleri arasındaki bu fark bu konutları tercih edenlerin gelir gruplarından kaynaklandığı söylenebilir. Yani birinci örnekteki 70.000 TL değer biçilen konut o bölgede olmak yerine ikinci konutun bulunduğu parsel üzerine taşınabilseydi değerinde yaklaşık % 38’lik bir artış meydana gelecekti.

Tablo 4.20 Düşük ve orta gelir grubuna hitap eden konutlardaki değer değişimi

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz tarihi	2007	2007	-
Katı	2. Kat - ara	3. Kat – ara	-
Malzeme/İşçilik	orta	orta	-
Brüt alanı	85 m ²	135 m ²	85/135
Yapım yılı	1989	2002	-%18
Yaşı	18	5	-%6,5
Manzarası	yok	yok	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	yok	yok	-
Projesine uygunluk	uygun	uygun	-
Gelir grubu	düşük	orta	?
Değeri	70.000 TL	200.000 TL	96.547 TL

Karşılaştırma-2: Gelir grubu kriterinin değere olan etkisinin belirlenmesi amacıyla seçilen konutlardan ilki Şekil 4.3'teki 6 numaralı, sarı renkli alanda 108/3 Sokak üzerinde bulunmaktadır (Şekil 4.47). İkinci konut ise Şekil 4.3'teki 8 numaralı turuncu renkli alanda bulunmakta olup 112/4 Sokak üzerindedir (Şekil 4.47).



Şekil 4.47 Orta ve yüksek gelir grubunun tercih ettiği bölgelerdeki konutlar

1. taşınmaz sekizinci ve ara katta olup 1999 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2010 yılında gerçekleştirilen değerleme faaliyeti sırasında 138 m² kullanım alanına sahip olduğu ve projesine uygun olduğu belirlenmiştir. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi orta düzeydedir. Değerleme tarihinde 11 yaşında olan konutun değeri 160.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi ve havuz bulunmamakta olup açık otopark alanı mevcuttur. Konut açık şehir manzarasına sahiptir (Şekil 4.48).

2. Taşınmaz dördüncü ve ara katta olup 2006 yılında inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. 2007 yılında gerçekleştirilen değerleme faaliyeti sırasında 176 m² kullanım alanına sahip olduğu ve projesine uygun olduğu

belirlenmiştir. Konutun malzeme ve işçilik kalitesi iyi düzeydedir. Değerleme tarihinde 1 yaşında olan konutun değeri 420.000 TL olarak belirlenmiştir. Konutun yer aldığı ana gayrimenkulde site içi güvenlik görevlisi ve havuz bulunmamakta olup açık otopark alanı mevcuttur. Konut açık şehir manzarasına sahiptir (Şekil 4.48).



Şekil 4.48 Orta gelir grubuna ve yüksek gelir grubuna hitap eden konut örnekleri

2. konutun özellikleri ilk konutun özelliklerine ötelendiğinde ikinci konutun ötelenmiş değeri 247.816 TL olarak hesaplanmaktadır. Birinci konut ile ikinci konutun ötelenmiş değeri arasındaki fark 87.817 TL olmaktadır (Tablo 4.21). Bu farkın değere oranı ise % 55 civarındadır. Yani ilk taşınmaz ikinci taşınmazın bulunduğu arsada inşa edilmiş olsaydı değeri % 55 oranında daha fazla olacaktır.

İki karşılaştırmadan ilkinde %38 ikincisinde ise % 55'lik bir değer farkı hesaplanmaktadır. Bu değer farkları oldukça büyük rakamlara ulaşmaktadır. İşte bu sebeple ekspertizi istenen taşınmaz ile aynı gelir grubunda olan emsal konutların seçilmesi değerlemenin doğruluğu açısından gereklidir.

Tablo 4.21 Orta ve yüksek gelir grubuna hitap eden konutlardaki değerin değışimi

	1. Konut	2. Konut	Öteleme
Ekspertiz tarihi	2010	2007	+%15
Katı	8. Kat - ara	4. Kat – ara	-
Malzeme/İşçilik	orta	iyi	-%16
Brüt alanı	138 m ²	176 m ²	138/176
Yapım yılı	1999	2006	-%18
Yaşı	11	1	-%5
Manzarası	var	var	-
Otopark, Yüzme Havuzu, Güvenlik	otopark var	otopark var	-
Projesine uygunluk	uygun	uygun	-
Gelir grubu	orta	yüksek	?
Değeri	160.000 TL	420.000 TL	247.816 TL

BÖLÜM BEŞ

SONUÇ

Konut değerlemesinde etkili olan etmenlerin belirlenip, bu etmenlerin konut değerini ne derecede değiştirebildiğinin irdelendiği tez çalışmasında, alan çalışması 2004-2013 yılları arasında Evka 3 Bölgesi'nde gerçekleştirilen ekspertiz faaliyetleri sonucu elde edilen 117 adet ekspertiz raporu ile gerçekleştirilmiştir. Bu raporlar dört farklı banka için hazırlanmış olup, raporların tümü Özbağ Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti. ve Arı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nde çalışan değerlendirme uzmanları tarafından oluşturulmuştur.

Tezin ilk üç bölümü şimdiye kadar hazırlanmış yüksek lisans ve doktora tezleri ile yerli ve yabancı kitap ve makalelerden oluşturulmuş kapsamlı bir derleme niteliğindedir. Ayrıca hazırlanan yüksek lisans tezi; mimarlar, inşaat mühendisleri ve şehir ve bölge planlamacılar açısından anlaşılması güç birçok ekonomik terimlerden arındırılıp sadeleştirilerek, anlaşılması kolay bir dille hazırlanmıştır.

Tezin üçüncü bölümü, Uluslararası Değerleme Standartları'nda açıklandığı üzere; Satışları (Emsal) Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi ve Maliyet Yöntemi olmak üzere üç ana yöntemin neler olduğu, bu yöntemlerin hangi durumda ve nasıl kullanıldığı, yöntemlerin olumlu ve olumsuz yönlerinin tartışılması şeklindedir. Yapılacak olan değerlemede; taşınmaz malın özelliğine, yöntemin uygulanabilirliğine göre, yöntemlerden biri veya hepsi kullanılabilir. Hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın taşınmaz mal ve çevre verileriyle ilgili detaylı bir veri toplama ve analiz etme işlemi gerçekleşmekte; bu analiz sonucunda taşınmaz malların değerleri takdir edilmektedir.

'Satışları (Emsal) Karşılaştırma Yöntemi'; basitliği ve piyasanın en son koşullarını yansıtması itibarıyla tüm taşınmaz mal değerlendirme firmaları tarafından en çok kullanılan ve tercih edilen yöntemdir. Ayrıca UDES kapsamında tarif edildiği üzere pazar değerini yansıtması nedeniyle bu yöntem, bankalara sunulan ekspertiz raporlarında da öncelikli olarak tercih edilmekte ve diğer iki yönteme göre daha öne

çıkmaktadır. Emsal karşılaştırma yönteminin sağlıklı uygulanabilmesi için ekspertizi istenen taşınmaza yakın özellikte ve değerlendirme tarihine yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satılmak üzere piyasaya sunulmuş en az üç adet emsal konutun değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bölgede konut değerlendirme talebinde bulunan bankalardan özellikle bir tanesi tarafından emsal karşılaştırma yöntemiyle elde edilen ekspertiz değerlerinin, maliyet yöntemiyle sağlamasının yapılması istenmektedir. Bu nedenle pazar değerine göre bulunan ekspertiz değerleri, maliyet yaklaşımıyla elde edilen ekspertiz değerleri ile kontrol edilmektedir. Bu yöntemlerin nasıl uygulanması gerektiği, taşınmaz mallar arasındaki değer farklarının sebepleri ve değer tespiti yapılırken piyasa verilerinin doğru bir biçimde analiz edilmesinin gerekliliği incelenmiştir. Kullanılan tüm örnek taşınmaz mal değerlendirme raporlarında, aynı bölgede bulunan ancak farklı özelliklere sahip taşınmaz malların (konutların) aralarındaki değer farklarının açıklanabilir olması için iki yöntemle kontrollü olarak yapılması gerekmektedir. 2004-2013 yılları arasında Evka3 Bölgesi'nde gerçekleştirilen ekspertiz faaliyetleri sırasında satılık emsal konut sıkıntısı gözlenmediği, bu nedenle de gelir indirgeme yönteminin hiç kullanılmadığı belirlenmiştir.

Tezin dördüncü bölümü ise konut değerini etkileyen etmenlerin saptanması, analizi ve bu etmenlerin değer üzerindeki etkilerinin yüzdesel olarak ifadesine yönelik hazırlanmıştır. Bölgede ekspertiz faaliyeti talebinde bulunmuş olan dört farklı bankanın isteği üzerine hazırlanmış olan toplam 117 adet değerlendirme raporunun tamamında ortak olan ve daha önce hazırlanmış yüksek lisans tezlerinde belirlenmiş olan konut değerini etkileyen kırk iki adet etmen saptanmıştır. Konut değerinin hesaplanmasında etkisi olan etmenlerin sayısının fazla olması nedeniyle bu etmenler Evka 3 Bölgesi'ndeki konutların değerini etkilemede birincil derecede öncelikli ve ikincil derecede öncelikli veya etkisiz etmenler olarak iki gruba ayrılmıştır. Birincil derecede öncelikli ve değere etkisi diğerlerine göre daha fazla olduğu belirlenen on bir adet etmenin konut değerine olan etkisi, hedonik fiyat analizi yöntemiyle belirlenmiştir. Hedonik Fiyat Analizi Yöntemi'nde, piyasa değeri farklı olan konutlar içerisinde, biri hariç tüm etmenlerin aynı olduğu konut örnekleri seçilmiş ve değer farkını oluşturan etmenin değere etkisinin % kaç olduğu saptanmaya çalışılmıştır.

Bulunan bu yüzdelik değişimler yardımıyla, ilerleyen aşamalarda konutların değerini etkileyen birincil derecede öncelikli diğer kriterlerin değere etkileri bulunmaktadır. Şöyle ki, birden fazla sayıda etmenin birbirinden farklı olduğu konut karşılaştırmalarında, farklı olan etmenlerden, değer üzerindeki etkisi belirlenmiş olanlar kadar değerde öteleme yapılarak konutlar özdeş hale getirilmeye çalışılmaktadır. Evka 3 Bölgesi'ndeki konutların değerine birincil derecede etki eden etmenler Tablo 5.1'de gösterilmekte olup dört etmen yapılması gerekli resmi araştırmalarla ilgili, üç etmen ana gayrimenkulün özellikleriyle ilgili ve dört etmen de bağımsız bölümün özellikleriyle ilgilidir.

Tablo 5.1 Evka-3 Bölgesinde konut değerlemede birincil derecede önemli etmenler

Resmi Araştırmalar	Ana Gayrimenkul Özellikleri	Bağımsız Bölüm Özellikleri
Takyidat Durumu	Binanın Yaşı	Malzeme ve İşçilik Kalitesi
Değerleme Tarihi	Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu	Katı-Konumu
Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk	Otopark, Yüzme Havuzu ve Güvenlik	Manzara
Onaylı Projesine Uygunluk		Konutun Brüt Kullanım Alanı

Hedonik Fiyat Analizi Yöntemi'nin uygulanabilmesi için gerekli olan konut değerlerine ilişkin bilgiler bizzat yazar ve bağlı olduğu gayrimenkul değerleme firması tarafından düzenlenmiş, çeşitli bankalarca kabul görmüş olan, 2004-2013 yılları arasında Evka 3 Bölgesi'nde yapılan ekspertiz faaliyetleri sonucu elde edilmiş 117 adet değerlendirme raporlarından elde edilmiştir. Tablo 5.1'deki on bir etmenin konutta yaratacağı değer farklılığının belirlenebilmesi, yaklaşık 10 yıllık bir alan çalışmasının sonucunda elde edilen verilerin bilimsel bir perspektifle aktarılmasıyla mümkün olmuştur.

Bu tez kapsamında yapılan araştırmalar ve analizler sonucunda; Evka-3 Bölgesi'nde konut değerini birincil derecede etkileyen on bir etmenin ekspertiz değerine etkileri aşağıdaki gibi özetlenebilir.

1. Takyidat Durumu. Değerleme faaliyetinin ilk adımı, ekspertizi yapılacak olan konutun bağlı olduğu tapu sicil müdürlüğündeki resmi araştırmasıdır. Bu araştırma

sonucu taşınmaz mal üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması durumunda veya Bölüm 4.5.1’de detaylı olarak açıklanan şerhlerin bulunmaması durumunda taşınmazın ekspertiz değerinin belirlenme aşamasına geçilebilmektedir. Bölüm 4.5.1’deki şerhlerin tapu kütüğünde görülmesi ise genellikle taşınmaza değer verilmemesine neden olmaktadır. Bu nedenle takyidat durumu kriteri ekspertiz değerine % 0 ila negatif yönde % 100 arasında etki edebilmektedir (Şekil 5.1).

2. Değerleme Tarihi. Bölüm 4.5.2’de detaylı olarak aktarıldığı üzere değerleme tarihinin konut değeri üzerinde etkisi olduğu gözlenmiştir. Farklı yıllarda ekspertizi istenen aynı konutun veya aynı ana gayrimenkulde olmak ve içsel özellikleri özdeş olmak kaydıyla birbirine komşu olan iki konutun ekspertiz değerleri arasındaki farklılıklar karşılaştırılmıştır. Bu bağlamda yapılan Hedonik Fiyat Analizi sonucunda konuttaki yıllık değer artışının -ülkede ekonomik olarak olağanüstü bir durumun yaşanmadığı normal şartlar altında- yıllık tüketici fiyat endeksi (TÜFE) oranında gerçekleştiği ve incelenen örneklerde bu oranın % 4- % 7 arasında değişmekte olduğu, ortalama olarak %5 alınabileceği sonucuna varılmıştır (Şekil 5.1).

3. Manzara. Genel olarak üç çeşit manzara türü mevcut olup Evka 3 Bölgesi’nde doğa ve şehir manzarası bulunmaktadır. Bu etmenin değere etkisini bulabilmek için aynı yüklenici firma tarafından inşa edilmiş, tüm içsel özellikleri aynı olan, aynı ana gayrimenkulde fakat farklı katlarda yer alan dolayısıyla da birinin manzaraya sahip olduğu diğerinin sahip olmadığı konut örnekleri seçilmiştir. Yapılan Hedonik Fiyat Analizi sonucunda Evka 3 Bölgesi için, ‘manzara’ etmeninin konut değerine etkisinin % 5 ila % 9 arasında değişmekte olduğu gözlenmekte olup ortalama olarak % 7 olarak alınabileceği sonucuna varılmıştır (Şekil 5.1).

4. Katı-Konumu. Evka 3 Bölgesi hem apartman dairelerini hem de dubleks meskenleri bir arada görebileceğimiz bir bölgedir. Bu nedenle apartmanlarda bulunan konutların bulunduğu katın, dubleks meskenlerden oluşmuş olan sitelerde ise dubleks meskenin site içindeki konumunun ekspertiz değerine olan etkileri incelenmiştir. Bir apartmandaki en değerli konutlar ara katta yer alırken, çatı katında ve zemin katta bulunan konutların değeri göreceli olarak daha düşüktür. Aynı şekilde

site şeklindeki dubleks konutların bulunduğu bir ana gayrimenkulde de merkezi konumdaki, öñü açık, yola yakın konutların değeri diğerlerine göre daha yüksek olmaktadır. Ekspertiz değeri karşılaştırılacak konutların belirlenmesinde aynı gelir grubuna hitap eden bölgede ve aynı yüklenici firma veya kooperatif tarafından yapılmış olmasına dikkat edilmiştir. Bu nedenle, konutların konumları değışmekle birlikte diğer içsel özellikleri aynı kalmaktadır. Hedonik fiyat analizi sonucunda ‘kat-konum’ kriterinin değere etkisi apartman dairelerinde % 6 - % 11,5 arasında, site şeklinde inşa edilmiş dubleks konutlarda % 3,6 - % 8,3 arasında olduğu gözlenmiştir. Bu iki değeri oranının yaklaşık ortalaması olarak kat-konum farkının değere etkisinin % 7,5 alınabileceği öngörölmüştür (Şekil 5.1).

5. Binanın Yaşı. Sonsuz ömür eşyanın tabiatına aykırı olup tüm canlı ve cansız varlıklar zaman içinde bir dönüşüme tabi tutulmaktadır. Bu genel ilke konutlar için de geçerlidir. Zaman içinde binada meydana gelen fiziksel ve fonksiyonel yıpranmalar sonucunda konutlar da ömürlerini tüketir ve değeri sınırlanır. İşte bu ömür süresi içinde her yıl konutun değeri azalmaya amortisman denilmektedir. Bölüm 4.5.5’te açıklandığı üzere Evka-3 Bölgesi’ndeki konutların yıllık amortisman oranının % 1 alınması uygun görölmüştür. Taşınmazın değeri, arsa ve yapı değeri bileşkesidir. Yapıda yıllar içinde amortisman olması kaçınılmazdır ancak arsada amortisman gözlenemez. Bu bağlamda arsa ve yapıdan oluşan taşınmazın değeri hesaplanırken amortismanın değere etkisi % 1’den daha az olmalıdır. Bölgede yapılan değeri değerlendirme faaliyetlerinde konut değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlendiği, daha sonra bulunan değeri maliyet yöntemiyle sağlamasının yapıldığından bahsedilmiştir. Bölüm 4.5.5’te yapılan değeri karşılaştırmaları ve maliyet yöntemine göre belirlenen, yıla bağlı olarak değeri düşüşün taşınmaz değeri oranının her yıl için % 0,5 civarında olduğu belirlenmiştir. Bu durumda bir konutun maksimum ömrünün 70 yıl civarında olduğu söylenebilir (Şekil 5.1).

6. Konutun Brüt Kullanım Alanı. Konutun brüt kullanım alanı resmi kurum arşivlerindeki mimari projelerden, yapı kullanma izin belgelerinden veya yerinde yapılan ölçümlerden elde edilmektedir. Konutun brüt kullanım alanı arttıkça

ekspertiz değeri artmakta, azaldıkça ekspertiz değeri azalmaktadır. Ancak bu artış veya azalış, bundan önceki kriterlerde olduğu gibi yüzdesel olarak ifade edilememektedir. Bir konutun ekspertiz değerinin belirlenmesi sırasında ona emsal olan satışı gerçekleşmiş veya satılık konutların değerlerinin birim alan değerine dönüştürülmesi ve ardından bu birim alan değerlerinin aritmetik ortalamasının alınması ile ekspertizi istenen konutun birim alan değeri bulunur. Konutun brüt alanı ile bulunan birim alan değerinin çarpımı sonrasında konutun ekspertiz değerine ulaşılmaktadır. Kısaca, emsal konutun değerinin emsal konutun brüt alanına bölünmesi ve ardından ekspertizi yapılan konutun brüt alanıyla çarpılmasıyla elde edilmektedir (Şekil 5.1).

7. Malzeme ve İşçilik Kalitesi. Konutlarda kullanılan pencere, kapı, yer, duvar ve tavandaki kaplama malzemeleri gibi ince işlere ait kalemler ile tezgah, gömme dolap, lavabo, klozet, küvet v.b kalıcı tefrişatın malzeme kalitesi ve bu yapı malzemelerini yerine monte edecek işçilerin kabiliyet ve kaliteleri taşınmaz değerini birincil derecede etkilemektedir. Ekspertiz raporlarında malzeme ve işçilik kalitesine yönelik dört sınıflandırma bulunmakta olup bunlar; ‘kötü’, ‘orta’, ‘iyi’ ve ‘lüks’ şeklinde belirtilmektedir. Bölüm 4.5.7’de kapsamlı olarak irdelendiği üzere malzeme ve işçilik kalitesinin düşük olduğu konutla orta seviyede olduğu konut arasında % 18, orta olan konutla iyi seviyede olan konut arasında % 16 ve iyi olan konutla lüks malzeme ve işçilik kalitesine sahip konut arasında % 14 değer artışı olduğu gözlenmiştir. Genel olarak değer artışının yaklaşık % 16 civarında alınabileceği görülmektedir (Şekil 5.1).

8. Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk. Evka 3 Bölgesi’ndeki ilk yapılaşma 1989 tarihinde gerçekleşmiş olup son 24 sene içerisinde bölgede değişik kalitede konutlar üretilmiştir. İlk yapılan konutlar 1975 yılında çıkarılan afet yönetmeliği kurallarına uygun olarak inşa edilmiştir. 1998 yılında afet yönetmeliği değiştirilmiş ve bu tarihten sonra inşa edilen konutlar yeni yönetmelik hükümlerine uymak durumunda kalmıştır. 1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi ve 2005 yılındaki Seferihisar Depremi sonrasında Evka 3 Bölgesi’nin zemin dayanımının yüksek olduğu bilgisinin bir şekilde halka empoze edilmesi sonucu bölgeye talep artmış ve gelir seviyesi

yüksek olan kişiler tarafından bölgedeki konutlar tercih edilmeye başlanmıştır. Bölgede konut sahibi olmak isteyen kişilerin hassasiyetleri nedeniyle konut satıcıları yeni inşa edilen konutların afet yönetmeliğine uygunluğunu ön plana çıkarmıştır. Ardından 2007 yılında bir başka afet yönetmeliği daha hazırlanmış ve bu yönetmeliğe uygun inşa edilen konutların değerlerinin diğer iki afet yönetmeliğine göre inşa edilen konutların değerlerinden çok daha fazla olduğu bölgede yapılan ekspertiz faaliyetleri sırasında tespit edilmiştir. Bölüm 4.5.8’de detaylı olarak aktarılmaya çalışılan durumun sonucu olarak, farklı afet yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde inşa edilen konutların tüm özellikleri birbirlerine özdeş olana kadar ötelenmiş ve elde edilen ötelenmiş değerler birbirleriyle karşılaştırılmıştır. 1975 yılında çıkarılan yönetmeliğe uygun konutlarla 1998 yılında çıkarılan yönetmeliğe uygun inşa edilen konutların değerleri arasında % 16, 1998 yılında çıkarılan yönetmeliğe uygun konutlarla 2007 yılında çıkarılan yönetmeliğe uygun inşa edilen konutların değerleri arasında % 20 değer farkı belirlenmiş olup ortalama olarak ‘yeni afet yönetmeliğine uygunluk’ kriterinin değerinde % 18 civarında bir değişikliğe neden olabileceği belirlenmiştir (Şekil 5.1).

9. Otopark, Yüzme Havuzu ve Güvenlik. Bir konutun bulunduğu ana gayrimenkulde otopark alanı, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisinin olup olmaması tamamen o konutu tercih edecek kişilerin sosyo-ekonomik seviyeleriyle ilgili bir konudur. Dolayısıyla bu kriterin olduğu konutların değerleri, olmayan konutların değerlerine göre daha fazladır. Değerler arasındaki farkın belirlenmesi için Bölüm 4.5.9’da karşılaştırmalar yapılmıştır. Hedonik Fiyat Analizi yöntemini uygulayabilmek için karşılaştırmaların yapılacağı konutların özellikleri birbirlerine özdeş hale getirilmeye çalışılmış ve bunun sonucu olarak da ötelenmiş değerler elde edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda otopark, yüzme havuzu ve güvenlik görevlisi olan konutların değerinde olmayan konutlara göre % 12,5 civarında bir artış görülmektedir (Şekil 5.1).

10. Onaylı Projesine Uygunluk. Bir taşınmazın onaylı mimari projesine uygun olması yasal bir zorunluluktur. Bu nedenle projesine uygun inşa edilmiş taşınmazlarda değer artışından söz edilemez. Bağlı olduğu belediyeden yapı

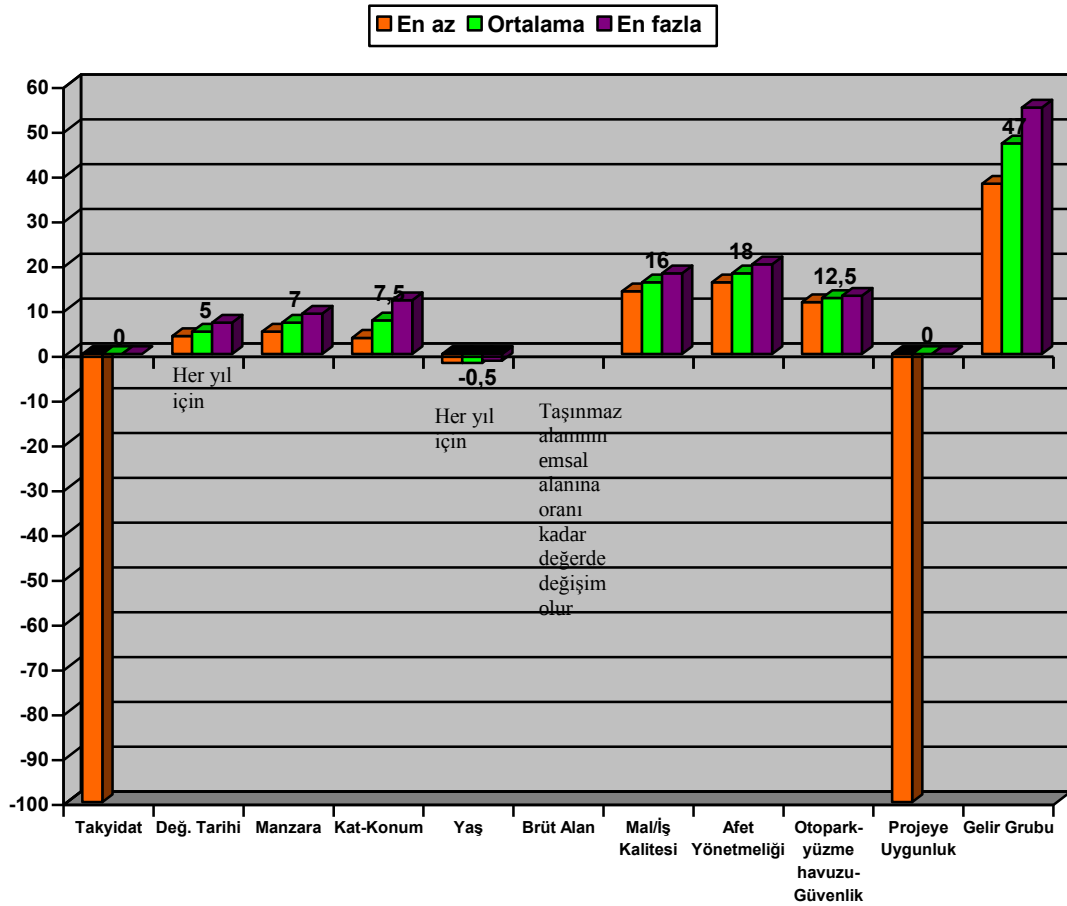
kullanma izin belgesini aldıktan sonra bir çok konutta projesi dışında değişiklikler yapılmaktadır. Bu tip konutların değerleri, projesi harici yapılan değişikliklerin projesine uygun hale getirilmesi için harcanacak bedel kadar az olmaktadır. Bu tip değişikliklerin geri dönüşü mümkün olup fonksiyonel değişiklik olarak adlandırılmaktadırlar. Bunun yanı sıra yapının taşıyıcı elemanlarında yapılan değişiklikler (temel, kolon, kiriş, döşeme v.b.) vardır ki, bu tip değişikliklere fiziksel değişiklikler denilmektedir. Eğer bir yapıda fiziksel bir değişiklik söz konusu ise bu durumda taşıyıcı sistemin zarar görmesinden dolayı onaylı projesine uygun hale getirilmesi mümkün olmamaktadır. Bu gibi durumlarda konuta değer verilmemektedir (Şekil 5.1).

11. Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu. Evka 3 Bölgesi düşük, orta ve yüksek gelir grubundan insanların birbirlerine çok yakın konumda yaşadığı bir bölgedir. Emsal karşılaştırma yönteminin sağlıklı sonuçlar üretebilmesi için ekspertizi istenen taşınmaz ile emsal taşınmazların bulunduğu bölgenin hitap ettiği gelir grubunun aynı olması gereklidir. Bu kriter ekspertiz faaliyeti sırasında dikkat edilmesi gerekli olan önemli ilkelerden biridir. Hedonik Fiyat Analizi yöntemini uygulayabilmek için Bölüm 4.5.11'de farklı gelir gruplarının yaşadığı bölgelerden konut örnekleri seçilmiş ve konutların özellikleri özdeş hale getirilerek konutların ötelenmiş değerleri elde edilmiştir. Elde edilen bu değerler arasındaki farkın farklı gelir gruplarının konut olarak seçtiği bölgelerden kaynaklandığı görülmüştür. Elde edilen sonuçlara göre düşük gelir grubunun konut olarak tercih ettiği bölgedeki konutun orta gelir grubunun tercih ettiği bölgede olması durumunda değerinde % 38'lik bir artış gözlenmiştir. Aynı şekilde orta gelir grubunun konut olarak tercih ettiği bölgedeki konutun yüksek gelir grubunun tercih ettiği bölgede olması durumunda, değerindeki artışın % 55 seviyesinde olduğu hesaplanmıştır. Hesaplanan değer artışının ekspertiz değeri içindeki oranının çok yüksek olması nedeniyle farklı gelir grubuna dahil olan kişilerin tercih ettiği konutların birbirine emsal olamayacağı sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 5.1).

Eka-3 Bölgesi'ndeki konutların değerine birincil derecede etki eden on bir etmen ve bu etmenlerin değere olan etkileri Tablo 5.2'de özetlenmektedir.

Tablo 5.2 Birincil derecede öncelikli etmenlerin Evka-3 Bölgesi'ndeki konut değerine etkisi

Birincil Derecede Öncelikli Etmenler	Konutun Pazar Değerine Etkisi
1. Takyidat Durumu	-%100 ~ % 0
2. Değerleme Tarihi	% 4 ~ % 7
3. Manzara	% 5 ~ % 9
4. Katı-Konumu: Apartman daireleri Site içindeki dubleksler	% 6 ~ % 11,5 % 3,6 ~ % 8,3
5. Binanın Yaşı: Her yıl için	- % 0,5
6. Konutun Brüt Kullanım Alanı	$\frac{A_{Brüt-Eksp}}{A_{Brüt-Emsal}}$
7. Malzeme ve İşçilik Kalitesi	% 14 ~ %16 ~ %18
8. Yeni Afet Yönetmeliğine Uygunluk	% 16 ~ % 20
9. Otopark, Yüzme Havuzu ve Güvenlik	~ % 12,5
10. Onaylı Projesine Uygunluk	-%100 ~ % 0
11. Bölgenin Hitap Ettiği Gelir Grubu	% 38 ~ % 55



Şekil 5.1 Birincil derecede öncelikli etmenlerin Evka-3 Bölgesi'ndeki konut değerine etkisi

Sonuç olarak, Evka 3 Bölgesi için yapılmış olan bu çalışmada elde edilen sonuçlar, Bornova'nın başka mahallelerinde veya İzmir'in başka ilçelerinde yapıldığında, daha farklı değer oranları elde edilebilir. Ancak değer oranları farklı olsa da etmenlerin ekspertiz değerine olumlu yada olumsuz yöndeki etkisi hep aynı kalmaktadır. Bulunan değer artış-azalış oranları yalnızca Evka 3 Bölgesi'ndeki konutları kapsamaktadır.

Tezin ilk üç bölümü taşınmaz mal değerlendirme faaliyeti yapan veya yapmak isteyen mimarlık, inşaat mühendisliği ve şehir ve bölge planlama bölümü mezunlarına yol gösteren bir derleme niteliğinde olup kesintisiz on yıl süreyle ve profesyonel anlamda sürdürülen alan çalışmasının analizinin yapıldığı dördüncü bölüm ise bilimsel bir yöntem olan hedonik fiyat analizinin anlatıldığı, değeri oluşturan etmenlerin ve birincil derecede önemli olan etmenlerin de değer içindeki oranlarının belirlendiği özgün bir çalışmadır.

Dördüncü bölümde genel olarak konut değerinin oluşmasında etkili olan toplam kırk iki adet etmen, literatür taraması ve bankaların ekspertiz raporlarının incelenmesi sonucu belirlenmiştir. Bu etmenlere göre yapılan alan çalışması sonucu elde edilen verilerin uygun bir dille bir araya getirilmesi sonucu değerlendirme raporları hazırlanmaktadır. Bu özelliği ile tezin dördüncü bölümü değerlendirme faaliyeti yapacak kişiler için bir rehber görevini de üstlenmektedir. Mimarlar tarafından yoğunlukla yapılan bir faaliyet olmamasına karşın gayrimenkul değerlendirme faaliyeti, öncelikle mimarlar ve inşaat mühendisleri olmak üzere; şehir ve bölge planlamacılar, harita mühendisleri, makine mühendisleri, tapu ve kadastrocular, ziraat mühendisleri gibi dört yıllık bir fakülteden mezun olan kişilerce yapılabilmektedir. 2005 yılında Türkiye genelinde 120 civarında değerlendirme uzmanı varken; 2013 yılının sonunda bu sayı binleri geçmiş ve Türkiye genelinde SPK listesine girmeye hak kazanmış toplam 237 tane değerlendirme şirketi kurulmuştur. Hazırlanan tez çalışması, her geçen gün artan taşınmaz mal değerlendirme uzmanları için önemli bir örnek ve bir başlangıç rehberi olarak gösterilebilir.

KAYNAKLAR

Açlar, A. (1977). *Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Skolastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma*. İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi, Doçentlik Tezi, İstanbul.

Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2002). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi Mühendis Mimar ve Uzmanlar İçin*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını.

Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2005). *Değerlemeyle İlgili Mevzuat ve Değerleme Yöntemleri*. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Taşınmaz Değerlemesi Temel Bilgi Semineri, Ankara.

Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2008). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi* (2. Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

Alp, A. ve Yılmaz, M. U. (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Haziran.

Anonim, (1945). *Türkçe Sözlük*. T.D.K. Lügat Kolu, Cumhuriyet Basımevi, İstanbul.

Anonim, (1986). *Meydan Larousse Büyük Lügat ve Ansiklopedi*. Cilt: 5, Meydan Yayınevi, İstanbul.

Anonim, (1994). *Emlak Vergisi Beyanname Düzenleme Rehberi*. Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü. Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.

Anonim, (1998). *TDK Sözlük*, (9. Baskı). Türk Dil Kurumu, Ankara.

Anonim, (2002). *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, (Fourth Edition). Appraisal Institute, Chicago.

Anonim, (2005a). *Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No:300)*. 20/10/2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete.

Anonim, (2005b). *TDK Sözlük*, (10. Baskı). Türk Dil Kurumu, Ankara.

Anonim, (2006). *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, (Seri: VIII, No: 45)*.

Anonim, (2013). *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*, Resmi Gazete, (08/09/2013 Tarih, 28759 Sayı) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/09/20130908-1.htm>

Appraisal Institute, (2004). *Gayrimenkul Değerlemesi (12. Baskı)*. (E. Töre, Çev.). İstanbul Üniversitesi, Yayın No:4487. (Nisan - 2001)

Ayan, E. (2010). Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı Ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması). *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt 19, (Sayı 1), 382-397.

Baydemir, M. (2006). *Her Yönüyle Emlak*, (2. Baskı). Didim Hür Ekspres Gazetesi Yayınları, No:1, Aydın.

Bozan, M. (2003). *Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı*. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu, İstanbul.

Can, A. (1990). Measurement of Neighbourhood Dynamics in Urban House Prices, *Economic Geography*, (66), 254-272.

Değerlendirme, (b.t.). 01.02.20013, <http://ne-demek.net/anlam%C4%B1/de%C4%9Flerlendirme-ne-demek.html>

Değerleme, (b.t.). 08.02.2013, <http://tdkterim.gov.tr/bts/>

Değerleme Ne Demek, (b.t.). 01.02.20013, <http://ne-demek.net/anlam%c4%b1/de%c4%9ferleme-ne-demek.html>

Değerleme Nedir, (b.t.). 20.02.2011, <http://www.gayrimenkuldegerleme.org/degerleme-uzmanligi-hakkinda/degerleme-nedir.html>

Değerleme Nedir?, (b.t.). 20.01.2011, <http://www.gmport.com/teknik/değerleme – nedir.html>

Değirmenciler, E. (2008). *Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri*. Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.

Devredilebilirlik, (b.t.). 13.02.2013, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.511b9afdc26537.61609452

Ding, C., Simons, R. & Baku, E. (2000). The Effect of Residential Investment on Nearby Property Values: Evidence From Cleveland, Ohio. *Journal of Real Estate Research*, 19, (1/2), 23-48.

Ertaş, M. (2000). *Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul.

Gayrimenkul, (b.t.) 14.01.2013, <http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=sozluk>

Gayrimenkul Nedir, (b.t.). 21.02.2011, <http://www.mavirize.com/makale528/gayrimenkul.html>

Gayrimenkul Nedir, (31.01.2010). 21.02.2011, <http://www.insaathaberleri.net/haber/3937-insaat-terimleri-sozlugu-gayrimenkulnedir.html>

Gayrimenkul Nedir?, (b.t.). 21.02.2011, <http://www.kentli.org/sss/soru106.htm>

Gayrimenkul Mallar Nedir?, (b.t.). 21.02.2011, <http://muhasebeturk.org/ecopedia/389-g/2590-gayrimenkul-mallar-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>

Gemici, Ş. A. (2008). *Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yöntemi ve İstanbul İli İçin Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Gönülal, F. (2009). *Gayrimenkul Değerleme Sürecinde 'En Etkin Ve Verimli Kullanım' Amaçlı Pazar Analizinin İspartakule Örneğinde İncelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Gül, M. (1998). *Sümer Holding Örneğinde Özelleştirme İçin Gayrimenkul Değerlemeleri*. Yüksek Lisans Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Gültekin, T. (2005). *Gayrimenkul Bilgi Bankası*, (2. Baskı). İstanbul.

Güngör, E. (1999). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler*. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.

Karalar, R. (2001). *Genel İşletme*. Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Eskişehir.

Karapınar, A., Bayırlı, R., Çına Bal, E., Bal, H., Altay, A.ve Torun, S. (2010). *SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık* (8. Baskı). Ankara: Gazi Kitapevi.

Kabataş, Y. (2005). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Raporlanması*. Doktora Tezi: Marmara Üniversitesi, İstanbul.

Kaya, A. (1012). *Türkiye’de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Belirlenmesi*, Uzmanlık Yeterlik Tezi: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü, Ankara.

Kızılot, Ş., Sarısu, E., Özcan, S. ve Kızılot, Z. (2005). *Gayrimenkul Rehberi*, (2. Baskı). Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.

Konut, (b.t.). 21.01.2011, <http://nedir.dictionarist.com/konut>

Konut Nedir?, (b.t.). 21.01.2011, http://www.nedirnedemek.org/konut_nedir

Mal, (29 Aralık 2012). 09 Ocak 2013, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Mal>.

McKinley, M. D. (2001). *The Appraisal of Real Estate*. Appraisal Institute, Chicago.

McKinley, M. D. ve Simpson, J. A. (2005). *Appraising Industrial Properties*. Appraisal Institute.

Menkul, (b.t.). 09.01.2013, <http://menkul.nedir.com>

Menkul Kıymetler, (b.t.). 09.01.2013, <http://www.muhasibedersleri.com/ticari-belgeler/menkul-kiymetler.html>

Menkul Kıymetler Nedir?, (b.t.). 14.01.2013, <http://ekonomiturk.blogspot.com/2010/03/menkul-kymetler-nedir.html>

Nas Bulut, B. (2011). *YSA ve DVM Yöntemleri İle Taşınmaz Değerlemesi İçin Bir Yaklaşım Geliştirme*. Yüksek Lisans Tezi: Selçuk Üniversitesi, Konya.

Nuhoğlu, B. A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme*. Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.

Orkun, E. (2010). *Emlakçının El Kitabı*, (7. Basım). Alfa Yayınları 440, İstanbul.

Özel, H., ve Çınar, S. S. (2007). *Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık*. Ankara, Detay Yayınevi.

Özkan, G. ve Yalpir, Ş. (2005). *Taşınmaza Ekonomik Bakış Ve Değerlendirilmesi*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara.

Öztürk, M. (1987). *Gelir Getiren Emlağın Değerlemesi*. Ankara, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi.

Öztürk, M. (2008). Gelir Getiren Emlak Değerlemesi, *E-journal of Yaşar University*, Cilt.3, No.10, s.1367-1387, 19.02.2013, http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2012/05/no10_vol3_12_ozturk.pdf

Özus, E. (2005). *Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Analizi- Beyoğlu Örneği*. Doktora Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Payende, M. M. (1988). *Türkiye’de Konut Sorunu ve Bornova’da Sosyal Konut Alanı Çalışması*, Lisans Tezi: Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir.

Pazar, (b.t.). 27.01.2013, <http://www.muhasabedersleri.com/ekonomi/pazar-pazarlama.html>

Resmi Gazete, (06.03.2006 tarih 26100 sayı). *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45)*. <http://www.spk.gov.tr>

Resmi Gazete, (25.05.2007 tarih 26532 sayı). *Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII, No: 50)*. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/05/20070525-15.htm>

Resmi Gazete, (02.08.2007 tarih 26601 sayı). *Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri:VIII, No: 53)*. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/08/20070802-12.htm>

Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Products Differentiation in Pure Competition, *The Journal of Politicial Economy*, 82, No:1, Jan-Feb., 34-55.

Sermaye Piyasası Kurulu, (2006). *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No:45)*. İstanbul, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Mevzuat Serisi: 5.

Site nedir?, (b.t.). 19.10.2013. <http://emlakkulisi.com/site-nedir/191903>

Tatoğlu, H. E. (2008). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman / Ankara Bölgesinde Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi: Gazi Üniversitesi, Ankara.

Tınaz, O. F. (2009). *Otel Değerleme*. Yüksek Lisans Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

TKGM Genelgesi, (01.12.1993). 16.10.2013, Genelge No: 1993/6 Kadastro Müdürlüklerince Yapılan Değişiklik İşlemleri, <http://www.milliemlak.org/cmevzuat/detay/883/>

- Tosyalı Sarıkaya, B., Efe, B., Kılıç, N., Yardımcı Sarıçay, N., Binici, G., Hanlı, T., Karayığit, A., Elmas, P. ve Uğur, E. (2004). *İzmir Ticaret Odası-İzmir İli İlçelerinin Ekonomik Profili ve Alternatif Yatırım Olanakları*, Yayın No: 136, İzmir.
- Tutum, İ.; Yesügey, T. ve Şenol, A. (b.t.). *EVKA İzmir Büyükşehir Belediyesi Toplu Konut Proje Uygulamaları*, EV-KA Toplu Konut Projesi, T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi.
- Türeoğlu, Z. E. (2008). *Konut Finansmanı Sisteminde Gayrimenkul Değerlemesi*. Yüksek Lisans Tezi: Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Türk Medeni Kanunu, (2001). 14.01.2013, <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/medeni/medeni.html>
- Üreten, A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti*. Yüksek Lisans Tezi: Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Ventolo, W. L. ve Williams, M. (2001). *Fundamentals of Real Estate Appraisal*. (8th Edition). Dearborn Real Estate Education, Chicago.
- Williams, T. P., (2004). Base Adjusting in the Sales Comparison Approach. *The Appraisal Journal*, 72, (2), Spring.
- Yahşi, E. (2007). *Konut Değerlemesi ve Konut Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Regresyon Analizi İle İncelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Yalçın, S. (2006). *Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme*. Yüksek Lisans Tezi: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- Yalın, S.D. (2005). *Kentsel ve Kırsal Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi Dersi, Ders Notları*. Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı: İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Yaman, S. (2004). *Açıklamalı-İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*. Acar Matbaası.
- Yazıcı, C.T., Dinçer, I. ve Balsarı, Z. (2006). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri*. Değerlendirme Uzmanları Derneği Yayınları, İstanbul.
- Yıldırım, E. (2005). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Bilgi Üniversitesi Seminer Notları.
- Yılmaz, Ş., Akalın, Ş. H., Konukman, A., Narin, M., Öztürk, F., Ardor, H. N., ve diğer. (2004). *İktisat Terimleri Sözlüğü*. Türk Dil Kurumu.
- Yomralıoğlu, T. (1997). Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, *JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri*, 153-169.

EKLER

KAVRAM VE TERİMLER

Amortisman: Sabit varlıklarda oluşan yıpranmalar için ayrılan yıpranma payları gideridir. Fiziksel, tüzel teknolojik ya da modanın etkisiyle ortaya çıkan değer azalışının saptanması işlemidir. Yapı, tesis ömrünü tamamladığı zaman yerine yenisini sağlamaktır.

Anonim Şirket: Bir unvana sahip, esas sermayesi belli paylara bölünmüş olan ve ortaklarının borçlarından dolayı yalnız mal varlığı ile sorumlu oldukları şirket.

Apartman: Genellikle birkaç katlı olan ve her katında birden fazla konut birimi bulunan yapı.

Arsa payı: Kat Mülkiyeti Yasası uyarınca bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları.

Arsa: 19 Şekil ve büyüklük açısından bulunduğu yerin imar planı verilerine uygun bölümlenmiş, en az yol, su, elektrik ve kanal altyapısı olan imar parseli.2) İmar mevzuatı uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi görmüş en az altyapısı sağlanmış imar parseli.

Ayrık düzen: Hiçbir yanı komşu binalara bitişik olmayan yapı düzeni.

Bağımsız bölüm: Ana taşınmazın başlı başına kullanılan ve kat mülkiyeti hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri.

Bedel: Bir şeye karşı verilen ya da yapılan şey, karşılık.

Bina: Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine ya da ibadet etmelerine, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar.

Bitişik Bina: İki yanı komşu parsellerdeki yapılara kısmen ya da tamamen bitişik olan yapı.

Blok: Kentsel, kırsal toprak düzenlemelerinde, altyapısı tamamlanmış ya da tamamlanacak ada.

Blok düzen: İmar planı veya imar yönetmeliklerinde cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir ya da birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı.

Bodrum kat: Zemin katın altındaki kısım ; bir yapının yol seviyesinin altında kalan katı.

Bölge: 1) Bir bölgeleme sonucunda sanayi, tarım, konut yönetim, ticaret vb. için ayrılmış alanlardan her biri, zon 2) Sosyo-ekonomik özellikleri ve idari bakımdan bütünlük gösteren ülke yöresi.

Cins değişikliği: Bir taşınmazın yapısız iken yapıya ya da yapıya iken yapısız duruma, bağ, bahçe vb. iken arsa ya da arazi iken bağ bahçe vb. durumuna dönüştürme için kadastro ve tapu dairelerinde yapılan işlem.

Çatı katı: Bir binada çatı ile tavan arasında kat.

Çevre: İçinde canlıların fiziksel, sosyal, biyolojik yaşamlarını sürdürdükleri ve doğa olaylarının gerçekleştiği ortam.

Çevre Yolu: Trafik tıkanmalarını önlemek, trafiği hızlandırmak, şehir içi yolların şehirlerarası yollara bağlantısını kurmak için öngörülen, yaya trafiğine kapalı yol.

Çıplak Mülkiyeti: Bir mal üzerinde, iyenin bu sıfatla sahip olduğu her türlü ayrıcalık ve yetkilere zarar gelmemek üzere, sükna veya kullanma hakkı gibi

yararlanma hak ve yetkisinin başka kişilerde olması durumunda iyenin haiz olduğu mülkiyet.

Değerleme: Kentsel ve kırsal alanlarda üretilen tüm taşınmaz, gelir ve haklara bilimsel yöntemler ışığında değer biçme tekniğini öğreten bilim dalı.

Değerleme uzmanı: Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin veya bir taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak taşınmaza değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve sermaye Piyasası Kurulunun lisanslaması ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine lisans verilen kişi.

Ekspertiz: Değerleme.

Emsal: Örnek.

Emsal değer: Bir taşınmaz değerinin karşılaştırma yöntemi ile belirlenmesinde yararlanılan nitelik ve öz nitelikleri aynı olan taşınmaz değeri.

Fiyat: Bir malın pazarda ödenmiş para karşılığı.

Gayrimenkul: Taşınmaz mal.

Gerçek Değer: Anayasa ve kamulaştırma yasalarımızda sözü edilen, taşınmazların kamulaştırması durumunda taşınmaz iyesine kamuca ödenecek bedelin belirlenmesinde ölçüt olarak kullanılan ve ulaşılması olanaksız teorik değer.

Güncel değer: taşınmazsın belli bir gündeki değeri. Sürüm, rayiç ya da istenen bir tarihe indirgenen diğer değerler de bu anlamda düşünülebilir.

Hak ediş değeri: Arazi toplulaştırma projelerinde, düzenleme sonrasında tarımsal işletmenin hak ettiği değer. İşletmenin katılım değerinden kamusal yapılara katılım değerinin çıkarılması sonucunda bulunur.

Kadastro: Ülkenin kadastral topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirtilerek yasal durumlarını saptamak ve bu yolla Türk medeni Yasası'nı öngördüğü tapu sicilini kurmak.

Kamulaştırma Değeri: Taşınmazı Kamulaştıran bir kimseye yasalarda belirtilen yöntemlere göre hesaplanarak verilmesi gereken bedel.

Kapitalizasyon oranı: Taşınmazın net gelirinin değerine bölünmesiyle ulaşılan oran.

Kat İrtifakı: bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir yapının bağımsız bölümleri için o arsanın iyesi veya ortak iyeleri tarafından yasa hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı.

Kat Mülkiyeti (İyeliği): Bir yapının bağımsız bölümleri üzerindeki mülkiyet.

Kayıtlı değer: Bir taşınmazın ya da iktisadi varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeri.

Kira: Bir kimsenin iyesi bulunduğu taşınmazın kullanımını belirli bir süreyle ve belirli bir para karşılığında başkasına bırakması.

Konum (vaziyet planı): Bir yapının ya da yapıların kent parseli ya da yapı adası üzerinde yerleşme biçimini gösteren plan.

Konut: Bir veya daha çok insanın ikamet ettiği yer.

Mahalle: 1) Şehir, kasaba ve ya köylerin yerleşik alanlarının bölündüğü idare ve bazı ortaklaşa gereksinimlerin görüldüğü kısım. 2) Şehir ve kasabalarda kurulu bulunan ya da tüzel hükümlere göre kurulan bir muhtar ve muhtarın başkanlığında bir ihtiyar heyeti olan idari birim.3) Komşuluk birimi.

Merkez: 1) Bir kentin, ticaret ve hizmet faaliyetlerinin toplandığı çekirdek kısmı. 2) Kent fonksiyonlarının ve faaliyetlerinin yoğunlaştığı irili ufaklı yerleşim yerleri, kentler.

Merkezi ısıtma: Bir yerleşim yerindeki bir çok yapıya, belli bir merkezden basılarak verilen buhar ya da sıcak suyla yapıların çeşitli bölümlerinin ısıtılmasını sağlayan sistem.

Metro: Büyük kentlerde semtler arasında işleyen yeraltı treni.

Mimari: İnsanların yaşamasını kolaylaştırmak ve barınma, eğlenme, dinlenme, çalışma gibi eylemlerini sürdürebilmeleri için mekanları düzenleme sanatı ve bununla ilgili bilim dalı.

Muvakkat (geçici) inşaat: 1) Şantiye binası inşaat süresinde kullanılan, daha sonra yıkılan yapı. 2) Genel hizmetlere ayrılan ve imar yönetmeliği hükümlerine göre cephe ve derinlik bakımından inşaata elverişli olmayan parsellerde, sınırlı bir süre kullanım için yapılmasına izin verilen tek katlı yapı.

Oda: Bir yapının özellikle bir evin oturmak, çalışmak, yatmak gibi eylemlere yarayan her piyesi.

Otopark: Otomobillerin park etmesine ayrılmış alan.

Parsel: Üzerinde imar tüzesine uygun, yalnız bir bina yapılabilecek arazi parçası.

Proje: Bir yapının gerçekleştirilebilmesi için gerekli plan, kesit, görünüş gibi çizimlerin hepsi.

Rayiç: Bir mal ya da eşyanın piyasa koşullarına göre oluşan alım satım, sürüm değeri.

Sigorta Değeri: Bir malın ya da taşınmazın hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine koyulma maliyeti.

Son kat: Binaların çatı ve çatı katları altında bulunan en üst normal kat.

Sorumlu değerlendirme uzmanı: Taşınma değerlendirme şirketi sermayesinde en az %10 oranında pay sahibi olan, taşınmaz değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanı.

Sosyal konut: Toplumun yaşam koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, ekonomik maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 m²'yi aşmayan konut.

Sürüm değeri: Bir taşınmazın belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerin bulunduğu koşullar altında oluşsan peşin para değeri.

Şehir: Büyük kasaba, kent, belde. Türkiye'de nüfusu 2000 den fazla olan yerleşim merkezi.

Şerh: Açıklama, kaydetme.

Tapu: Bir taşınmazın iyeliğinin kimin olduğunu kanıtlamaya yarayan, iyeliğin sağladığı yetkileri kullanmaya olanak tanıyan, tüzel bir değeri olan belge.

Tapu kütüğü: Taşınmazların yasal durumlarını açıklayan tapu sicilinin ana defteri.

Tasarruf değeri: Bir iktisadi varlığın değerlendirme gününde sahibi için ifade ettiği gerçek değer.

Taşınmaz: Türk medeni yasası uyarınca mülkiyet hakkına konu olan arazi. Tapu kütüğünde, ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlardır.

Tavan değeri: Bir taşınmazın normal ekonomik durumlarda oluşan en yüksek değeri.

Toplu konut: İmar planı onanmış ve inşaatı hazır hale getirilmiş yerlerde en az 200, yeni açılacak ve yüzölçümü en az 15ha olan yerleşme alanlarında inşa edilecek 750 ile 1000 konutun ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile iş yerleri.

Trampa: Belli bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyeti ile değiştirilmesi.

Yapı: Karada ve suda daimi ya da geçici, resmi ve özel yeraltı ve yer üstü inşaatı ile bunların ek, değişiklik ve onarımlarını içine alan sabit ve hareketli tesisler.

Yapı değeri: Yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplama. Bu değer yeni maliyet değerinden fiziksel, işlevsel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunabilir.

Yapı ruhsatı: Kent kasaba ya da yerleşim alanı sınırları içinde yapı yapmak istediğinde yapı sahibine, yapıya başlayabilmesi için kent yönetimi ya da yetkililerin vermek zorunda olduğu onaylı belge.

Yatırım değeri: Yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olduğunda gelecekteki faydaların tümünü hesap gününe dönüştüren değer.

Yeniden yapım değeri: Yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile olabildiğinde orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılacak değer.

Zemin kat: İmar planı ya da mevzuatında öngörülen sıfır kotunun üzerindeki ilk kat.