KENTSEL DÖNÜŞÜM RAPORLARINDA ARSA PAYI DAĞILIMI HATASININ DÜZELTİLMESİ

Oğuzhan Çiçek
191412101

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Yapı-Deprem Mühendisliği Anabilim Dalı
Yapı Deprem Mühendisliği Yüksek Lisans Programı
Danışman: Doç. Dr. Seyit Çeribaşı

İstanbul
T.C. Maltepe Üniversitesi
Lisansüstü Enstitüsü
Haziran, 2022

KENTSEL DÖNÜŞÜM RAPORLARINDA ARSA PAYI DAĞILIMI HATASININ DÜZELTİLMESİ

Oğuzhan Çiçek
191412101
ORCID: 0000-0002-6518-5726

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Yapı-Deprem Mühendisliği Anabilim Dalı
Yapı Deprem Mühendisliği Yüksek Lisans Programı
Danışman: Doç. Dr. Seyit Çeribaşı

İstanbul
T.C. Maltepe Üniversitesi
Lisansüstü Enstitüsü
Haziran, 2022



JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Bu belge, Yükseköğretim Kurulu tarafından 19.01.2021 tarihli *"Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge"* ile bildirilen 6689 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında gizlenmiştir.

ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI

Bu belge, Yükseköğretim Kurulu tarafından 19.01.2021 tarihli *"Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge"* ile bildirilen 6689 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında gizlenmiştir.

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasında, ülkemize göre kentsel dönüşüm raporlarında arsa payı dağılımı hatasının düzeltilmesi ve arsa payı dağıtımı konusu araştırılmıştır. Lisansüstü eğitimim boyunca Sayın Doç. Dr. Seyit ÇERİBAŞI'na katkılarından dolayı sevgi ve saygılarımla teşekkür ederim.

Tez çalışması sürecim boyunca iş, sosyal ve eğitim hayatımda bana olan desteklerini esirgemeyen tüm dostlarıma ve bana her türlü desteği veren çok değerli aileme teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım.

Oğuzhan Çiçek

Haziran, 2022

ÖZ

KENTSEL DÖNÜŞÜM RAPORLARINDA ARSA PAYI DAĞILIMI HATASININ DÜZELTİLMESİ

Oğuzhan Çiçek
Yüksek Lisans Tezi
Yapı Deprem Mühendisliği Anabilim Dalı
Yapı Deprem Mühendisliği Yüksek Lisans Programı
Danışman: Doç. Dr. Seyit Çeribaşı
Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2022

Bu tez çalışmasında öncelikli olarak kent, kentleşme, Türkiye'de ve İstanbul'da kentleşme süreci hakkında genel bilgiler, arsa, arsa payları kavramları ve arsa payının günümüzdeki tespiti hakkında gerekli tanımlama ve bilgiler, yaygın genelleme yöntemleri ile tanımlamalar yapılmıştır. Yapılan tanımlamalar ve bilgilendirmelerin ardından geçmişte inşa edilen yapılarda özellikle proje müellifinin ya da yapı müteahhidin arsa payı dağılımlarının kendilerinin düzenlemeleri sebebiyle kendi çıkarlarını gözetmek maksadıyla düzenlemiş oldukları arsa payı dağılımlarında hatalar bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri aşamasında yapıların yıkılıp yeniden yapılanmaları durumunda arsa paylarındaki sorunlar meydana gelerek mal sahiplerini olumsuz yönde etkilemektedir. Değerleme raporu da düzenlenmemesi sonucunda düzenlenen arsa payları dağıtımların genelde hatalı olması sebebiyle yeni inşa edilecek gayrimenkuller de değerleme raporunun zorunlu hale getirilmesi düşünülmektedir. Arsa payı hatalarının düzeltilmesi için yapılacak çalışmalar ve sonucundaki kazanımlar hakkında bilgi verilmiştir. Ayrıca değerlemenin yetersiz olduğu durumlara da değinilerek taşınmazlarda değerleme raporunun zorunlu hale gelmesi durumundaki kazanımlar hakkında açıklama yapılmıştır. Taşınmazlar için düzenlenecek raporlar zorunlu hale gelmesi durumunda yapı mükellefi tarafından yapılan arsa payı dağıtımı doğru ve gerçekliği yansıtacak bir biçimde dağıtımı yapılabilecek veyahut arsa payı dağıtımlarında düzenlenecek olan değerleme raporlarına öncelik verilecek olup doğru ve gerçekliği yansıtan bir dağılım sağlanabilecektir.

Anahtar Sözcükler: Kentleşme, Arsa Payı, Arsa Payı Düzeltmesi, Değerleme Yöntemleri, Kentsel Dönüşüm İşlemleri, Kentsel Dönüşüm İşlemlerinde Hatalı Arsa Payı.

ABSTRACT

FIXING THE LAND SHARE DISTRIBUTION ERROR IN URBAN TRANSFORMATION REPORTS

Oğuzhan Çiçek
Master's Thesis
Structures and Earthquake Engineering Department
Structures and Earthquake Engineering Masters Programme
Thesis Advisor: Assos. Prof. Dr. Seyit Çeribaşı
Maltepe University Graduate School, 2022

This thesis is organized general details about the city, urbanization, urbanization proceed in Turkey and İstanbul, concepts of land, land shares, necessary definitions, and details about the current determination of the land share, definitions with common generalization methods are provided first. It is indicated that in the structures built in the past, there are errors in the land share distributions which the project owner or the building contractor have arranged to protect their own interests due to the arrangement of the land share distributions themselves after the definitions and details are provided. The problems in the land shares occur and affect the owners adversely in case of demolition and restructuring of the buildings at the stage of urban transformation projects. Since the distribution of the land shares issued has been generally incorrect due to non-issuance of the valuation report, it is considered that the valuation report will be mandatory for the new real properties to be built. Details are provided about the works to be carried out to correct the land share errors and the gains as a result. Additionally, a statement is provided about the gains in case the valuation report becomes mandatory for real properties by referring to the cases where the valuation is insufficient. The land share distribution provided by the building taxpayer will be prioritised which can be distributed accurately and reflecting the reality, or the valuation reports to be issued in the land share distributions and a distribution reflecting.

Keywords: Urbanization, Land Share, Land Share Correction, Valuation Methods, Urban Transformation Processes, Incorrect Land Share in Urban Transformation Processes.

İÇİNDEKİLER

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI ii
ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI iii
TEŞEKKÜR iv
ÖZ v
ABSTRACT vi
İÇİNDEKİLER vii
ŞEKİLLER LİSTESİ ix
TABLOLAR LİSTESİ x
KISALTMALAR LİSTESİ xi
ÖZGEÇMİŞ xii
BÖLÜM 1. GİRİŞ 1

1.1.Kentleşme 3
1.2. Türkiye'de Kentleşme 4

1.2.1. İstanbul'da Kentleşme 5

1.3. Türkiye'de Kentleşmenin Sebepleri 6

1.3.1. İtici- Cazibeli Etmenler 6
1.3.2. İletici Etmenler 7
1.3.3. Hukuksal ve Siyasi Etmenler 7
1.3.4. Sosyo-Ruhsal Etmenler 7
1.3.5. Dış Etmenler 8

BÖLÜM 2. ARSA VE ARSA PAYI KAVRAMLARI 9

2.1. Arsa Kavramı 9
2.2. Arsa Payı 9

2.2.1. Arsa Payının Tespiti 11

BÖLÜM 3. YAYGIN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 14

3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi 14
3.2. Gelir İndirgeme Yöntemi 15
3.3. Maliyet Yaklaşım Yöntemi 16
3.4. Değerlemenin kısmi olarak yetersiz olduğu durumlar 17

BÖLÜM 4. HATALI ARSA PAYI ÖRNEKLERİ 20

4.1. Örnek 1 20

4.2. Örnek 2 34
BÖLÜM 5. ÇÖZÜM VE ÖNERİLER 47
BÖLÜM 6. SONUÇLAR 49
KAYNAKÇA 51

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 4.1. Örnek 1 Konumu 20

Şekil 4.2. Örnek 1- Zemin Kat Planı (B Blok) 24

Şekil 4.3. Örnek 1- Zemin Kat Planı (A Blok) 24

Şekil 4.4. Örnek 1- Normal Kat Planı (A Blok) 25

Şekil 4.5. Örnek 1- Çatı Katı Planı (A Blok) 25

Şekil 4.6. Örnek 1- Taşınmazın İç Mekan Görselleri 32

Şekil 4.7. Örnek 1- Taşınmazın İç Mekan Görselleri 33

Şekil 4.8. Örnek 2 Konumu 34

Şekil 4.9. Örnek 2- Bodrum Kat Planı 38

Şekil 4.10. Örnek 2- Zemin Kat Planı 38

Şekil 4.11. Örnek 2- Normal Kat Planı 39

Şekil 4.12. Örnek 2- Taşınmazın İç Mekan Görselleri 46

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1.1. Kentleşmenin Kendine Özgü Özellikleri [8] 4

Tablo 3.1. Yaygın Değerleme Yöntemleri [31] 14

Tablo 3.2. Maliyet Hesaplama Tablosu [31] 17

Tablo 4.1. Örnek 1 Bağımsız bölüm listesi 21

Tablo 4.2. Örnek 1 - Bağımsız Bölümlerin Brüt Alan ve Özellikleri 26

Tablo 4.3. Örnek 1 - Satılık Benzer Nitelikli Konut Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu 27

Tablo 4.4. Örnek 1 - Satılık Benzer Nitelikli Dükkan Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu 28

Tablo 4.5. Örnek 1 – Bağımsız Bölüm Bazında Satış Değerleri 29

Tablo 4.6. Örnek1 – Bağımsız Bölüm Bazında Satış Değerleri & Yeni Arsa Payları ... 30

Tablo 4.7. Örnek 1 – Bağımsız Bölüm Bazında Eski ve Yeni Arsa Payları 31

Tablo 4.8. Örnek 2 Bağımsız bölüm listesi 35

Tablo 4.9. Örnek 2 - Bağımsız Bölümlerin Brüt Alan ve Özellikleri 40

Tablo 4.10. Örnek 2 - Satılık Benzer Nitelikli Konut Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu 41

Tablo 4.11. Örnek 2 - Satılık Benzer Nitelikli Dükkan Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu 42

Tablo 4.13. Örnek2 Bağımsız Bölüm Bazında M. Satış Değerleri & Yeni Arsa Payları 44

Tablo 4.14. Örnek 2 Bağımsız Bölüm Bazında Eski ve Yeni Arsa Payları 45

KISALTMALAR LİSTESİ

BDDK : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

GDŞ : Gayrimenkul Değerleme Şirketi

SPK : Sermaye Piyasası Kurulu

IVSC : International Valuation Standards Council

TDUB : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

KAKS : Kat Alanı Kat Sayısı

TAKS : Taban Alanı Kat Sayısı

KMK : Kat Mülkiyeti Kanunu

TGKM : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

ÖZGEÇMİŞ

Oğuzhan Çiçek

Yapı Deprem Mühendisliği Anabilim Dalı

Eğitim

Derece	*Yıl*	*Üniversite, Enstitü, Anabilim/Anasanat Dalı*
Y.Ls.	2019	Maltepe Üniversitesi, Lisansüstü Enstitüsü Yapı Deprem Mühendisliği Anabilim Dalı
Y.Ls.	2020	Biruni Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Enstitüsü İş Sağlığı ve Güvenliği Anabilim Dalı
Ls.	2017	Maltepe Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

İş/İstihdam

Yıl	*İş Yeri*
2020 -	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2019 - 20	A Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2018 - 19	Bitlis İl Jandarma Komutanlığı
2017 - 18	Simetri Yapı Denetim

Mesleki Birlik/Dernek Üyelikleri

Yıl	*Kurum*
2017 - Üye:	TMMOB/İnşaat Mühendisleri odası
2020 - Üye:	TDUB/Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
2019 - Başkan Vekili:	MAUMMDER/Maltepe Üniversitesi Mezunları ve Mensupları Derneği

BÖLÜM 1. GİRİŞ

Geçmişten günümüze doğru uzanan süre zarfında insanların yaşadıkları yerler merkez ve kırsal olarak ikiye ayırdığımız zaman kent ve köy ismi olarak nitelendirilmektedir. Kent tanımlamasından önce insanların genellikle göçebe ve tek yaşam biçiminden zamanla yerleşik hayata doğru toplu bir halde birlikte yaşamaya başlamışlardır. İnsanların yaşadıkları yerde belli bir sayıya ulaşması ve evvelde meydana getirilen ziraat faaliyetlerinin dışında etkinliklerde bulunmasını gerektiğidir. Ziraat dışında etkinliklerde bulunulması bizlere kentle köy terimi arasındaki en büyük ayrımı verir.

Uygarlık tarihi boyunca insanlar yerleşik yaşam kültürüne uzun süre devam eden bir süreçten sonra kavuşmuştur. Öncelikli yerleşim yerleri, insanlık tarihinin ve medeniyet tarihinin ilk ve kalıcı izlerini meydana getirmiştir. Antik Yunan, Mezopotamya ve Anadolu kentleri medeniyet tarihinin öncü kentleri arasında sayılmaktadır. Kentleşmeye meyilli yerleşim alanlarında fikir ve görüş anlayışlarının şekillendiği, ticaretin merkez noktası olduğu kentler demokrasi anlayışının da merkez noktası olmuştur. Geçmişten günümüze doğru uzanan süreçlerde yapılan icraatlar, hayvancılık faaliyetleri, ziraat faaliyetleri, ticari bağlantılar ve savaşlar şehirleri ve yerleşim alanlarını meydana çıkarmıştır.

İnsanların yönelmesiyle birlikte kırsal alanlara oranla kentlerin nüfus yoğunluğu hızlı bir biçimde büyüklüğe ulaşmış olup ekonomik anlamda da hayvansal ve tarımsal dışı faaliyetlere yönelim başlamıştır. Kentler kendi nüfusundan başka tesir alanı arasında yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim birimi olarak da tanımlanmaktadır.

442 sayılı köy kanununa göre [1] nüfusu 2000'den aşağı olan yerleşim yerlerine köy, 2.000–20.000 arasında olanlara kasaba veyahut ilçe, 20.000'den çok olanlara ise, kent veya il denir.

Ruşen Keleş kent kavramı hakkında [2] "sürekli sosyal gelişme içinde olan ve toplumun yerleşme, çalışma, barınma, gidiş geliş, dinlenme, eğlenme gibi ihtiyaçlarının karşılandığı, tarımsal uğraşlarla uğraşanların sayısının çok az olduğu, köylere nazaran nüfusu daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi" olarak tanımlamıştır. Ruşen Keleş'in kent tanımlamasını yorumlayacak olursak geçmişten

günümüze doğru uzanan süreçte ekonomik gelişmelerle birlikte şehir sayısının artmalar ve mevcut şehir planlamasının şehir merkezine göre çevresel büyümelerin oluşabileceği, toplamda örgütleşmenin çoğalacağı, kentleşme sürecinde uzmanlaşmayla ve insanlar arası ilişkilerde zamanla kentlere özgü değişikler oluşacağı muhtemeldir. Bu sebeple kent tanımı yapılırken demografik, ekonomiksel ve yönetimsel olarak kent planlarına göre farklı tanımlar oluşmuştur. Kenti yönetimsel açıdan ele aldığımız zaman belirli sınırlar arasında kalmış yerel yönetimsel birimler, sosyo-ekonomik yönden ele aldığımız zaman ise sanayileşme ve çağdaş hizmet sektörleriyle aynı istikamet ve hızda gelişen, sektörlerle aynı halde çoğalan ve istihdamdaki niteliksel gelişmelerle ilişkisi kurulduğu seviyede ekonomik, sosyal gelişmeleri hızlandırıcı bir etken olmaktadır. Kentte sanayileşme adımlarının ardından tarımda da modernleşme çağı başlamasıyla birlikte düşünülecek bağımlı bir sosyo-ekonomik değişkendir.

Kent eğiliminin yüksek olması sebebiyle kentler hızlı bir biçimde büyüyerek kısa bir sürede büyük boyutlara ulaşır. Oğuz Işık, Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair [3] hakkında bu husus yer yüzünün insanlar tarafından tekniksel olarak üstünlüğünü göstermektedir. Gelişen kentlerin yanında kentlerdeki gelişmeler ve büyümeler çoğu zaman insanoğlunun yoksul bir mahal çevrede yaşaması sonucunu da meydana getirmektedir. İlgili yönetmeliklerce, bakanlıkça ve belediyelerce planlanan şehir planlarında, kentsel yığılmaların meydana getirdiği sonuçlarda insanlığın yararına olacak şekilde koruyarak, olumsuz etkileri en aza indirerek insanların gelecek zamanlarda ihtiyaçlarını tam anlamıyla karşılayabilecek kentler kurmaktır. Gelişen kentleri ele aldığımızda ise her kentin kendine özgü özellikler bulundurduğu görülmekte olup işlev ve tarz açısından benzer özellikler taşımaktadır.

Muharrem Es ve Hamza Ateş'e göre [4] "Sadece insanların bir arada yaşadığı fiziksel mekânlar değildir. Günlük hayatlarındaki davranış kalıpları, politik tercihleri, düşünce biçimleri, sosyal ilişkileri gibi kente özgü sosyal, kültürel ve siyasal özellikler olduğu gibi, fiziksel yapı da mimarisiyle, estetiğiyle kente özgü hız ve ölçeği ile ayrı özellik taşır."

1.1. Kentleşme

Kentleşme terimi, şehir terimi ile gelişen ve derin anlamlar yüklenebilen kavram haline gelmiştir. Kenti meydana getiren insanoğlu, bu gelişim sürecinde kentli birer fer olmak amacıyla köy yaşamından çıkarak kent yaşamına ayak uydurma sürecine başlamıştır.

Kentleşme süreci hareketi, süreç içinde yaşanan farklılaşmayı anlatmaktadır. Bölgenin kentleşme oranını veyahut ülkenin derecesini bölge nüfusunun belli bir tanıma göre kent sayılan yerlerde yaşayan nüfus veyahut o ülke belirlemektedir. Kentleşme hareketi, belli bir zaman içerisinde kentleşme oranında yer alan farklılık olarak görülecektir. Ruşen Keleşe göre [5] kentleşme "türü, yönü ve biçimi ne olursa olsun toplumdaki yapısal değişmelerin bir göstergesi" olarak tanımlanabilir.

Sanayi devrimi veyahut Endüstri Devrimi, kentleşme sürecinin de gelişmesini önemli bir ölçüde etkileyen bir aşamadır. Bilhassa İngiltere'de özellikle sanayi alanındaki icatların yanında, tarım alanındaki ilerlemelerle birlikte özel mülkiyet ile ilgili gelişmeler sonucunda köylülerin köylerden sanayi bölgelerine göç etmelerine olağan sağlamıştır. Muharrem Es ve Hamza Ateşin Sosyal Siyaset Konferansları Dergisine göre [6] İngiltere'de geliştirilen sanayileşme hareketleri kısa zaman aralıklarıyla Fransa, Belçika, Almanya ve İsviçre gibi diğer Avrupa ülkelerinde de hızlıca yayılmıştır. Kentleşmenin hızlanması da hem sanayileşmenin getirmiş olduğu değişiklikler tarım alanındaki icatlar sonucunda makineleşmenin yoğunlaşması ile birlikte hızla gelişen ve değişen teknolojinin sağlamış olduğu imkânlarla gerçekleşmiş olup teknoloji vasıtasıyla artan üretim kolay ve ucuz hale ulaşmasını artırmıştır. Sanayileşmenin ardından tarımda modern makineleşme, haberleşme, kırsal mülkiyet ilişkilerinin çözülmesi ve ulaşım teknolojilerinde hızlı gelişim ve bir kent kültürünün ortaya çıkmasını amaçlayan kentleşme sürecinin görünür yönlerini oluşturur. [7]

Ayrıca 19.yüzyılın başlarında batıda başlayan sanayi süreci kentleşme sürecini meydana getirmiştir. Günümüzde ise dünyadaki ülkelerin birçoğunda kentlerde yaşayan insanların sayısı ile kırlarda yaşayan insanların oransal karşılaştırması yapıldığında kentlerde yaşayanların artış oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Bu husus, kentlerde artan nüfusla birlikte nüfusun ihtiyaç ve gereksinimlerini karşılamak üzere ülke yöneticileri çok yönlü tedbirler alınmasına sevk edilmiştir.

Tablo 1.1. Kentleşmenin Kendine Özgü Özellikleri [8]

Kentleşme, başlı başına değişimdir
Kentleşme, devletin görevlerinde artışı beraberinde getirir
Ülkenin kentleşme sebebiyle karşılaşacağı sorunlar ve görevler karışık ve teknik özellik taşır.

1.2. Türkiye'de Kentleşme

Ülkemizde kentleşme süreci 1950 yıllarından sonraki dönemlerde başlamaya başlamıştır. Ülkemizde 1923 ve 1950 yıllarında kentlerde yaşayanların doğum ve ölüm oranıyla kentleşme hızında artış ve kentleşme hızında azalışlar gözükmesi sebebiyle kentleşmenin tamamlanması için uzun bir süre gerçekleşmiştir. Kentleşmeye yönelme hareketi 1950 yıllarının ardından ülkemiz için önemli bir husus haline gelmesi sebebiyle sanayileşme hareketleri sonucunda tarımda makineleşme artmıştır. Bu yıllarda yaşanmış olan siyasal ve ekonomik gelişmeler köylerde bulunan tarımsal faaliyetleri de etkilemiş olması sebebiyle ülkede kentleşme eğilimi artış göstermiştir. Ülkemizde, kentleşmenin temel özelliğini belirten ve ani yükseliş kazanması kırlardan kentlere yönelik gerçekleşen yoğun göç dalgalarıyla oluşmuştur. Sülün Evinç Torlak ve Ferihan Polat'ın belirtmesi üzerine [9] Türkiye'de kentleşme hemen hemen 1950 yıllarında başlamış olup nüfusun yüzde 70'i kentlere göç etmiştir. Gerçekleşen göçler neticesinde kentleşme sürecinde sanayileşme ve sosyalleşme ile gelişmelerin paralel olmamasından dolayı problemler meydana gelmiştir. Kente göç eden insanlar kentlerde köy kentleri oluşturmaya başlamış ve oluşturulan köy kentleri de toplum genelinde sorunlar ortaya çıkarmıştır.

Vehbi Bayhan'a [10] göre gelişmekte olan ülkelerdeki kentleşmenin özelliklerini, faydalarını ve aynı zamanda da gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkan kentlerin gelişimlerini tamamlamış ülke kentlerinden farklılıklarını şu noktalarda toplamak mümkündür.

- Gelişmekte olan ülkelerde kentleşme hızı, demografik açıdan sanayileşmiş ülkelerdeki kentleşme hızına oranla daha hızlı artar.
- Gelişmekte olan ülkelerde metropol olarak isimlendirilen kentler, orta ve küçük büyüklükteki kentlere oranla daha hızlı büyür.

- Kentleşmeye başlayan ülkelerde nüfusun amacı; ülke nüfusunun belli bir zaman ardından yönelmek istediği alanlar üzerinde belli başlı sanayi yatırımlarının yapılamaması sebebiyle işgücü olağan dışı hizmetlerde ve farklı meslekler üzerinde yoğunlaşacaktır.
- Kentleşme sürecinde olan bölgelerde kentleşme hareketi belirli bölgelerde yoğunlaşmış olması sebebiyle bazı bölgelerin kentleşme oranları düşük düzeyde kalmıştır.
- Kentleşmenin hızlı oranda gerçekleşmesiyle kentlerde yaşayan nüfusun kısa sürede hızlı bir biçimde artması sonucunda kent ve kamu hizmet ihtiyaçlarının karşılanmasında aksilikler ve eksiklikler meydana gelmektedir. Kentlerin hızlı ve kontrolsüz göç alarak büyümesi sebebiyle kentsel çevre ve ekonomi üzerinde de ciddi etkileri bulunmaktadır. Kontrolsüz göç ve hızlı büyüme nedeniyle kentin altyapısının yetersiz olmasından dolayı başta mesken olmak üzere su, kanalizasyon ve kamu hizmetleri kısa sürede aşırı pahalı hale gelmektedir. Kentler kurulum aşamasında genellikle bulundukları kentin en verimli tarım toprakları üzerinde kurulmalarından dolayı plansız büyüme de bu toprağın gereksiz kaybına yol açması sebebiyle özellikle ekilebilir toprakları az olan ülkelerde büyük problemler meydana getirmektedir.

1.2.1. İstanbul'da Kentleşme

İstanbul ilinde kentleşme hareketi hakkında Dr. Rıfkı Arslan'ın [11] makalesinde 1950 yıllarının ardından başlamış olup günümüze kadar hala da devam etmektedir. Türkiye'de yaşanılan tarımsal reformlar ve sanayileşmenin de hızlı bir biçimde artması sebebiyle gerçekleşmiştir. 1950 yıllarında 1.166.477 kişi iken hükümetin de sanayileşme alanında yapmak istediği atılımlarla birlikte 1990 yılında 7.309.190 kişi, 2022 yılında ise 15.462.452 kişi olmuştur. Hatta İstanbul için o zamanlarda "Taşı toprağı altın" ifadesi kullanılırdı. Köy yerleşim alanında ve farklı illerde yaşayan insanların daha iyi şartlarda yaşama isteği arzusuyla birlikte İstanbul iline göçler hızlı bir biçimde artmıştır. Ani göç dalgalarıyla birlikte kontrolün sağlanamaması sebebiyle öncelikli olarak deri ve dokuma sanayisi yakınlarında gecekondu yapılaşmaları görülmüştür. 1950 yıllarında nüfus Eminönü, Karaköy, Kadıköy ve Üsküdar olmak üzere 4 farklı ilçede yoğunlaşmıştır. İstanbul Nazım Plân Bürosunun 1968 yılı sonu itibariyle yaptığı sanayi anketi sonuçlarına

göre 1950 yıllarında 308 fabrikanın mevcut olduğu belirtilmiş olup % 65'i İstanbul yakasında tarihi yarımada, Kazlıçeşme ve nüveler halinde Eyüp ile Haliç'te, % 30 u Beyoğlu yakasında Şişli'nin Bomonti ve Kâğıthane kesiminde, % 25'i de Anadolu yakasının Kartal ve Maltepe kesimlerinde bulunmaktadır. Organize sanayi anlamında Anadolu yakası daha az önem arz etmektedir. Günümüzde ise özellikle sanayi alanında İstanbul Tuzla bölgesi yapılan organize sanayi bölgeleriyle tercih eğilimi artmıştır.

1.3. Türkiye'de Kentleşmenin Sebepleri

Türkiye'de kentleşme sebepleri biri diğerinden etkilenen nedenler olarak itici-cazibeli etmenler, iletici etmenler, hukuksal ve siyasi nedenler, sosyo-ruhsal nedenler ile dış etmenler olarak beş ayrı antet altında sıralanmaktadır.

1.3.1. İtici- Cazibeli Etmenler

Türkiye'de tarım kesimine ilişkin olarak Emre Kongar [12] ekilebilir toprakların üst düzey sınırına ulaşmasıdır. Ekilebilir toprakların üst seviyeye ulaşması sebebiyle tarımsal etkinlikler için yeni toprak kullanım olanağı çok düşük kalması ve kentleşme sonucunda tarımsal çalışmalarda makineleşme sonucu işini kaybeden çalışanlar geçimlerini sağlayabilmek amacıyla kentlere göç etmek zorunda kalmıştır. Kente göç eden çalışanların belli bir uzmanlığa ve niteliğe sahip çalışanların genel olarak eğitimsiz de olmaları sebebiyle hizmet sektöründe tekrar gizli işsiz niteliği kazanmış veyahut sıra dışı sektör adıyla anılan seyyar satıcılık, işportacılık ve apartman görevlisi gibi işlerde görev almışlardır.

Geçmiş zamanlar da Uluslararası Çalışma Örgütü tarafından, Türkiye'nin farklı bölgelerinde bulunan köylerden temin edilen anketlerden elde edilen sonuçları belirten Mustafa Şen'e [13] göre;

- İçinde bulundukları yaşam ve ortamlardan memnun olmamak veyahut köylerdeki iş imkanının sınırlı olması
- Geçmiş zamanlarda kendilerinden daha önce göç edenlerin tüketim düzeylerindeki farklılıkları fark etmeleri
- Kendilerinden sonra gelecek olan nesillerine iyi bir gelecek, daha iyi yaşam ve eğitim olanakları sağlamak istemeleri.

Uluslararası Çalışma Örgütü tarafından elde edilen sonuçlara sonucunda insanların daha yüksek bir yaşam kalitesi, ruhsal ve ekonomik artış, iş bulma oranının yüksek olması ve ekonomik faktörler insanların kentlere ilgi duymasını sağlayan önemli etkenlerdendir.

1.3.2. İletici Etmenler

Aytül Kasapoğlu'na göre [14] Türkiye'de İletici etmenler genellikle haberleşme ve ulaşım olarak adlandırılmaktadır. Kentleşme süreciyle birlikte haberleşme ve ulaşım da yaşanılan iyileştirmeler kentleşme eğilimini artıran faktörlerdendir. Haberleşmenin gelişmesi sayesinde, "Kırsal nüfusun kent yaşamı hakkında bilgi sahibi olmasıyla birlikte gelecekle ilgili birtakım düşüncelerini gerçekleştirme fırsatlarını yakalayabileceklerini düşünmesi sebebiyle bugün kente göç edenler kent yaşamına daha önce göç edenlere nazaran daha hızlı ve rahat bir biçimde uyum göstermektedirler. Bu bağlamda ulaşım ve haberleşmede gerçekleşen her yenilik, iletici etmenlerin ortaklığını artıran ve dolayısıyla kentleşme sürecini hızlandıran bir etkiye sahip olmaktadır.

1.3.3. Hukuksal ve Siyasi Etmenler

Ülkede yaşayan insanların sahip oldukları toprak mülkiyetini düzenleyen kanunlarında kentleşme sürecinde etkisi bulunmaktadır. Eyüp Günay İşbir'e [15] göre Toprak mülkiyetinin veraset yoluyla, intikal etme çeşidi ve mirasçılara düşen payın oranı da kentleşme sürecini olumlu ve olumsuz etkileme özelliğine sahiptir.

1.3.4. Sosyo-Ruhsal Etmenler

Hüseyin Hurmanın yüksek lisans tezinden temin edilen bilgilere göre [16] Türkiye'de kentleşmenin sosyo-ruhsal etmenleri kapsamında kentleşme sürecinde oluşan kentlerin zamanla kendilerine özgür havalarının olması sebebiyle, geniş bir kümeye aidiyet duygusu kazandırmakla birlikte, kentli olmanın gururunu yaşamaktadırlar. Bazı bölgelerde ise, kentleşme sürecine ayak uydurarak köyden kente doğru göç etmek insanlara toplumsal olarak aşağılık duygusunu ortadan kaldıran bir statü artışı olarak benimsenmektedir.

1.3.5. Dış Etmenler

Günümüzde ve geçmiş zamanlarda ülkemize yatırım yapan farklı ülke vatandaşlarının ve farklı ülke firmalarının yaptıkları yatırımlar sonucunda farklı ülkelerde yaşayan insanlar yatırım yapılan kentlere doğru göç etmeye başladığı gözlemlenmiştir.

BÖLÜM 2. ARSA VE ARSA PAYI KAVRAMLARI

Arsa payı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun [17] hemen hemen birçok maddesinde yer almış ve sahipliğine birçok hukuki sonuç bağlanmıştır. Arsa payının hukuki tanımı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda "Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa Payı) denir." (KMK.m.2/1-d) olarak ifa edilmiş; arsa payı kavramının temelini oluşturan "arsa" ise hem oluşum süreci bakımından hem de üzerine yapılacak resmi ve özel nitelikli, değişik çeşitlerdeki, değişik amaçlara özgülenecek yapıların taşıması gereken özellikler bakımından İdare Hukuku kapsamında değerlendirilmiştir.

2.1. Arsa Kavramı

Hukuki anlamda arsa, "imar hakkı ile donatılmış kentsel (kent yapılaşmasına uygun) topraklar" dır. Yapılaşmasına izin verilen ya da izin verilmeyen tüm kentsel ve tarımsal topraklar arazi kavramı içinde sayılırken, bu topraklardan sadece imar hakkı ile donatılmış olan toprakların arsa olarak sayılması, arsa topraklarını arazı topraklarından en büyük özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Türk Dil Kurumu [18] da arazi kavramını" yeryüzü parçası, yerey, toprak" olarak daha geniş kapsamda tanımlanmakta, arsa kavramı daha özel bir tanıma indirgeyerek "Üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer" olarak tanımlanmaktadır. Bir toprağa imar hakkı tanımlanabilmesi için hukuki bir süre gerekmektedir. Yapılan tanımlamalara göre üzerinde herhangi bir yapı yapılabilen yer yüzü parçası arsa olarak isimlendirilmektedir.

2.2. Arsa Payı

Arsa payı kavramı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda [17] yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları olarak belirtilmiştir. (KMK m.2/1-d) Tapu malikleri, ana taşınmazın ortak alan olarak isimlendirilen alanları temsil amacıyla mevcut arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerince malik olduğu belirtilmiştir. (KMK m. 16/1). Kanunda bulunan "ortak mülkiyet" kavramı önem arz etmektedir. Prof. Dr. Mehmet Ayan'a [19] göre Türkiye hukukunda mülkiyet hakkı, konusunu oluşturan eşyanın türüne ve biçimine göre "taşınmaz mülkiyeti" ve "taşınır mülkiyeti" olmak üzere iki farklı ana tanımlamaya tabi tutulmuştur. Taşınır mülkiyeti, Türk Medeni Kanunu'muzun 762. maddesi ve 768. maddeleri arasında ele alınırken, taşınmaz

mülkiyeti 704 maddesi ve 761. maddeleri arasında bulunmaktadır. Taşınmaz mülkiyetinin türlerinden birini oluşturan kat mülkiyeti ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenir. Etem Saba Özmen ve Berna Çakmak'a göre [20] maliklerin sayısından hareketle eşyanın mülkiyetinin sadece bir kişiye ait olması durumunda "tek kişi mülkiyeti", aynı anda birden fazla kişi bulunması durumunda "birlikte mülkiyet" söz konusu olarak adlandırılmaktadır. "Ortak mülkiyet" terimi, "topluluk mülkiyet" terimi ve " adi mülkiyet" terimleri ise birlikte mülkiyet terimiyle eş değer olarak kullanılmaktadır. Birlikte mülkiyet kendi içerisinde "paylı (müşterek) mülkiyet" ve "el birliği (iştirak) mülkiyeti" olmak üzere ikiye ayrılmış olup Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde ise belirtilen ortak mülkiyet kavramı Kanun'un [21] 3. Maddesine göre kendine özgü bir yapıda olmak üzere yeni tanımlamalara, anlatımlara, hüküm ve sonuçlara tabi kılınmıştır. Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay [22] kanun içerisinde bulunan özel bir düzenlemenin varlığına rağmen, kat mülkiyetinin ve arsa payının hukuki niteliği konusunda zamanla farklı görüşler ortaya çıkmıştır; Ali Arcak'ın [23] görüşüne göre, kat mülkiyetinde arsa pay esas olduğu belirtilmiş ve paydaşlara bağımsız bölümler üzerinde tanınan yetkinin, paylı mülkiyete dayandığı belirtilmiştir. Bağımsız bölümler bakımından dahi olmak üzere ayrı bir mülkiyet hakkı söz konusu değildir. Prof. Dr. Etem Saba Özmen ve Av. Berna Çakmak [24] kat mülkiyetinde paydaşların pay üzerinde sahip bulundukları hakların katlarda yerelleşmesi söz konusu olması sebebiyle paydaşlara bağımsız bölümden tek başına yararlanma yetkisi verilmesi talep edilmiştir. Bu nedenle, topu kütüğünde açılacak sayfaların yapıdaki mevcut katlar için olmaması gerektiği, bağımsız bölümlerden yararlanma hakkı veren arsa paylarına tahsis edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İsmet Sungurbey'in [25] görüşe göre, kanun üzerimde bağımsız bölümler esas alınmaktadır. Diğer bir [26] görüşe göre ise bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkına kim sahip bulunuyor ise arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da sahip olduğu düşünülmektedir. Nitekim, tapu kütüğüne kaydedilecek olan kısmın arsa payı olmadığı, bağımsız bölümün kendisi olduğu belirtilmiştir.

Kat mülkiyetine tabi arsa payı ile birden fazla maliki olan arsada her bir malike ayrılan pay birbiriyle karıştırılmamalıdır. Şayet, [27] arsanın birden fazla maliki var ise ve yapı yapılıp kat irtifakı ya da kat mülkiyetine geçilecek ise, ortakların arsa üzerindeki pay oranları ile yapılaşma sonrası elde edecekleri bağımsız bölümlere özgülenen arsa pay oranları birbiriyle uyumlu olmalıdır.

Diğer bir ifadeyle [28] ayrılan paylar ortaklara değil bağımsız bölümlere özgülenir, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan önce paylı mülkiyete paydaş statüsünde olan malikler kat mülkiyetine veya kat irtifakı kurulmasından sonra arsa payının özgülendiği bağımsız bölümlerin bireysel maliki haline gelirler. Arsa üzerinde pay sahibi olan kişilerle bağımsız bölümde pay sahibi olan kişiler birbirinden farklı olmamalıdır.

Kanunlardaki tanımlamalarda da belirtildiği üzere, arsaya tek başına sahip olan kişi de yaptırdığı yapının katları üzerinde kendi lehine parça parça mülkiyet hakları kurdurabilir. Bu halde dahi, bağımsız bölümler tahsil edilecek arsa paylarının belirlenmesi zorunludur. Arsa payları bağımsız bölüme tahsil edilmediği sürece kat irtifakı ve kat mülkiyeti oluşturulamamaktadır.

2.2.1. Arsa Payının Tespiti

Kat mülkiyeti "arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir." olarak tanımlanmaktadır. Kat mülkiyeti [29] yasasının 3. Maddesi 1. Fıkrasında Ayrıca kat mülkiyet yasasının maddesinin değişiklikten önceki 2. fıkrası 1. cümlesinde, "Kat mülkiyeti bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının, ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur" denilmektedir. Zamanla 634 sayılı Kanun'un 3. madde 2. fıkrası 5711 sayılı Kanun'un 1. maddesi ile söz konusu madde de kısmi değişiklik yapılmış olup değişiklik yapılan kısım 2. fıkra 1. cümle de, "Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur." olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu madde de yapılan revize ile ilgili, 15.02.2005 tarihli hükümet tasarısı gerekçesinde, "Madde ile kat mülkiyeti ve kat irtifakına konu olan bağımsız bölümlerin arsa paylarının tespiti, mülkiyet sahiplerinin kişisel beyanlarına bağlı olarak değil, proje müellifi olan uzmanlaşmış mimar veya mühendislerin teknik bilgilerine göre ve bağımsız bölümlerin konumları ile büyüklükleri esas alınarak hesaplanan değerleri ile oranlı olarak,

projesinde tahsis edilen arsa paylarının açıkça gösterilmesi suretiyle, arsa paylarına dayalı hak kayıplarının önlenmesi ile kat mülkiyetine geçişte yazılı istem zorunluluğunun kaldırılması amaçlanmıştır." denilmektedir.

Kısaca ifade etmek gerekirse, revize ardından, arsa payının, geçmişten günümüze yapılan incelemelerde proje müellifi tarafından tahsis edilmesi kabullenilmiş olmasına rağmen 2. fıkra 1. cümlenin değiştirilmesi (kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kurulduğu tarihin metinden çıkarılması) maddenin tatbikatında bir değişiklik olmamıştır. Yapılan revize de 634 sayılı Kanun [29] 12. maddesi uyarınca, kat mülkiyeti kurulması için ibrazı zorunlu belgeler arasında taşınmazın projesi bulunmalıdır. Yine kat irtifakını düzenleyen 14. madde kat mülkiyeti yasasının 12 (a) ve (b) bentlerine atıfta bulunulması sebebiyle kat irtifakı kurulması veyahut doğrudan doğruya kat mülkiyeti kurulması proje ibrazı zorunlu olduğundan gerek kat irtifakı ve gerekse kat mülkiyeti kurulması aşamasında arsa payları bu tarihler itibariyle proje müellifi tarafından hesaplandığından, yapılan hesaplamanın doğru olup olmadığı, yapılan hesaplamaların oran hesaplamasında hata olup olmadığı bu tarihler göz önüne alınarak incelenmelidir. Nitekim Yargıtay da kararında bu hususa değinerek, kat irtifakı tesis edildiği (veya doğrudan kat mülkiyetine geçilmesi halinde) kat mülkiyeti tarih itibariyle incelemenin yapılması gerektiğini vurgulamıştır. "…Proje müellifi tarafından bağımsız bölümlere arsa payı dağıtılırken, yukarıda belirtilen objektif ölçüleri en geç kat irtifakı tesis edildiği tarihteki değerleri itibarı ile bağımsız bölümlere dağıtmış olması gerekmektedir. Yargıtay kararında [30] belirtilen hususlar dikkate alınmadan bağımsız bölümlere alelusul taşınmazın toplam değerinin bölünmesi suretiyle ortaya çıkan değerin arsa payı olarak tahsisi de hakkaniyete uygun değildir…" Yapılan incelemelerde proje müellifinin sahip olduğu teknik bilgiler aracılığıyla tarafsız olarak arsa payını hesaplaması yapılması gerekirken nadiren de olsa olsa ticari endişelerle (özellikle proje müellifinin aynı zamanda müteahhit görevini üstlenmesi durumunda) arsa payı hesabı tarafsızlıkta uzak bir şekilde tespit etmesi halinde, hesaplanan arsa payının düzeltilmesi sorunu ortaya çıkmaktadır. Yasamız arsa payının konum, büyüklük ve değerine göre tarafsız bir şekilde tespitini esas almıştır. Bu objektiflik proje çizim tarihindeki koşullara göre hesaplama yapılmasını hedeflemektedir. Bu amacı pekiştirmek için de Kanun'un 3. madde 2. fıkra 3. cümlesinde, "Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı o bölümlerin değerinde

sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma nedeniyle değiştirilemez.” hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM 3. YAYGIN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerleme yöntemleriyle ilgili argümanlarda birçok sayıda yöntem bulunduğu bahsedilmektedir. Ancak yapılan araştırmalar sonucunda değerleme yöntemlerinden genellikle Emsal karşılaştırma yöntemi, Gelir yöntemi ve Maliyet yöntemi kullanıldığı görülmüştür. Bu sebeple gayrimenkul değerleme şirketlerinde çalışan gayrimenkul değerleme uzmanları genellikle geleneksel değerleme yöntemlerinde daha çok bilgi ve birikime sahip olması sebebiyle ayrıntılı olarak geleneksel değerleme yöntemlerine değinilecektir.

Tablo 3.1. Yaygın Değerleme Yöntemleri [31]

Geleneksel Değerleme Yöntemleri	Modern Değerleme Yöntemleri	İstatiksel Değerleme Yöntemleri
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Yapay Sinir Ağları Yöntemi	Nomial Yöntem
Gelir Yöntemi	Bulanık Mantık Yöntemi	Çoklu Regresyon Analiz Yöntemi
Maliyet Yöntemi	Konumsal Analiz Yöntemi	Hedonik Yöntem
	Destek Vektör Makineleri Yöntemi	

3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal karşılaştırma yöntemi, konut değerlemeden farklı olarak değerleme konu taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer imar şartlarında haiz satılık gayrimenkullerin tespit edilmesidir. Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılırken birbirlerine göre avantaj veya dezavantajlarını da göz önünde bulundurularak değerin belirlenmesidir. Bölge de benzer özelliklere sahip gayrimenkullerin ne kadar çok bulunması durumun da gerçekçi satış fiyatına da yaklaşılmış olunur. Gayrimenkullerin değerlemesinde en çok kullanılan yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılabilecek emsal taşınmaz satış fiyatları ortalama değerden en fazla %15 sapmalıdır. [32] Emsal karşılaştırma yönteminin özellikleri ile ilgili özellikleri Tahsin Yomralıoğlu ve Mehmet Çete [33] şu şekilde ifade edilmiştir.

- Çevresinde diğer taşınmazlar ile karşılaştırma yapmayı esas alan yöntemdir.
- Anlaşılma kolaylığı bakımından tercih edilir
- Emsal olarak gösterilen parsel sayısı artırıldıkça karşılaştırma ile bulunacak parselin değeri gerçeğe yaklaşılmaktadır.
- Karşılaştırılacak nitelikte, benzer özellikteki taşınmaz bulma zorluğu uygulamayı güçleştirmektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi başlangıcında satış yapan internet siteleri üzerinden bölge analizi yapılarak bölge hakkında bilgi edinilmelidir. Ancak dikkat edilmesi gereken asıl konu geçmiş bilgileri göz ardı ederek güncel değer araştırması yapılmalıdır. Çünkü bölge genelinde fiyatlarda değişiklik bulunması durumun da hazırlanan raporun güncel tarihli değeri takdir edilmelidir.

- Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün saha çalışması yapılması gerekmekte olup emsal taşınmazları satın alınacak gibi emsal taşınmaz görülmeli, mahallinde tespit edilmeli olup saha çalışmasının önemli olduğu internet üzerinden yapılan inceleme ve araştırmalar da hata miktarının yüksek olduğu bilinilmelidir.
- Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yaş, konum, oda sayısı gibi özellikler ve benzer fiyat skalasındaki emsaller dikkate alınmalıdır.
- Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılacak emsallerin alan, manzara ve iç özellikleri hakkında bilgi edinilmeli, satıcıların beyan ettiği alanlarda doğru indirgemeler yapılmalıdır.
- Bölge esnafı ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülerek gerçekçi satış fiyatları hakkında bilgi edinilmelidir.
- Emsaller ile konu taşınmaz yorumlanarak, konu taşınmaz için olacak optimum kira ve değer tespiti edilmelidir.

3.2. Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir indirgeme yöntemi, değerleme konu taşınmaza ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değerinin bulunduğu yöntemdir. Genellikle tarla, otel, akaryakıt

istasyonları vb. gibi taşınmazların değerlemesinde kullanılmaktadır. [34] Ayrıca kullanılmayan gayrimenkullerin ancak ilerleyen zamanlar da kullanabilmesi göz önünde bulunduruluyor ise gelecekteki gelirine göre de hesaplama yapılabilmektedir. Genellikle ticari amaçlı yatırımlar için tercih edilmektedir. Değerleme konu taşınmazın gelecekteki gelirini, enflasyon üzerindeki etkisi dikkate alınarak hesaplanan yöntemdir.

3.3. Maliyet Yaklaşım Yöntemi

Maliyet yaklaşım yönteminde mevcut bir yapının satın alınmadan gayrimenkul sahibinin veya gayrimenkul müteahhidinin gayrimenkulün tıpatıp aynısı veya aynı faydayı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. [35] Gayrimenkul kapsamında, insanların yaşamış olduğu zaman darlığı, yaşanılması beklenilen çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzeri tıpa tip aynı bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normal şartlarda savunulur bir durum değildir. Ancak bazı zamanlarda yapılacak değer tahmininde mevcut taşınmazla benzer özelliklere sahip taşınmazın maliyeti, değerlemesi yapılan taşınmaz için ödenebilecek olası fiyatı aştığı durum da eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerisinde barındırmaktadır. Ayrıca bu hesaplama yöntemi için emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ile bina maliyetinin toplanması ile değere ulaşılır. Söz konusu yapı maliyetlerine bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyet fiyatlarıyla [36] çarpılması ile hesaplanır. Hesaplamada yapı yaklaşık birim maliyet fiyatlarının yanı sıra amortisman bedelleri de dikkate alınmalıdır. [37] Yıpranma payları hesaplanırken konut/bina mantığıyla düşünülmemesi gerekmektedir. Turistik tesislerde sık periyotlar içinde yenileme ve tadilat işlemlerinin yapıldığı da göz önünde bulundurulduğunda yıpranma oranları daha düşük olacağı anlaşılmaktadır.

Tablo 3.2. Maliyet Hesaplama Tablosu [31]

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	0,00 m²	0TL/m²	0 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	**0,00 m²**		**0 TL**

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
..... Binası Maliyeti	0,00 m²	0TL/m²	0 TL
..... Binası Maliyeti	0,00 m²	0TL/m²	0 TL
Çevre Düzenlemesi			0 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	**0,00 m²**		**0 TL**

TOPLAM DEĞER	**0 TL**

3.4. Değerlemenin kısmi olarak yetersiz olduğu durumlar

Piyasalarda ani döviz dalgalanmaları

Geçmiş zamanlarda ve günümüzde piyasalardaki kısmi döviz dalgalanmaları ile gayrimenkul fiyat değerleri yüzdesel olarak etkisi yüksektir. Döviz kurunun yükselmesiyle birlikte yabancı alımı yükselmesi sebebiyle bölgede alım satım fiyatları da yükselmektedir. Döviz dalgalanmasının kontrol altına alınmasının ardından piyasalardaki gayrimenkullerin fiyatlarının döviz kurunun en yüksek fiyatına göre fiyatlanmasının ardından döviz düşüşe geçse bile gayrimenkul sahipleri gayrimenkullerinin ederinin daha yükseğe satın almaları, döviz dalgalanmasının tekrarlanması durumunda dalgalanmadan negatif olarak etkilenecekleri düşünmesi sebebiyle fiyatlarda herhangi bir düşüş yaşanmamaktadır. Değerlemenin ani döviz dalgalanmalarından kısa süre önce ve sonra baktığımızda örnek verilmesi gerekirse 500.000 TL bedelle satın alınan gayrimenkul bir hafta sürenin ardından 775.000 TL bedelle satıldığı bilinmektedir. Gayrimenkul için hazırlanmış olan haftalık süreçlerde değerlerde ciddi farklılık oluşmaktadır.

Gelir getiren mülkler

Değerleme konusu taşınmazlardan kullanan kişinin marka değerinin ve özel başarısının gelire etkisi yüksek olup marka ve özel başarısının değere etkisi matematiksel yollarla arındırılamamaktadır. Bölgesel yapılan araştırmalarda marka değerinin yüksek olan bir firma zincirinin bölgede faaliyete başlamak istemesiyle gerek yüksek kira ödemeyi kabul etmesi ve ardından kazanılan ticari hareketlilik ile yüksek kazançlar elde etmesi sebebiyle gelir yönteminde komşu dükkanlar ile kıyaslandığı durumlarda önemli farklılıklara sahiptir.

Müşteri tercihlerinin, gayrimenkulün kendi özelliklerinden tamamen bağımsız faktörlere şekillenmesi nedeniyle gelir seviyesi ile gayrimenkul değeri arasında yeterli ilişkinin bulunmaması durumunda gelir yönteminde farklılıklar oluşur ve oluşan farklılıklar sonucunda gayrimenkul değerinde ciddi farklılıklar oluşur.

İşletmecinin serbest piyasa kurallarından farklı kural ya da davranışlara göre tercih edilmesi (Bölgesel olarak tercih edilen aile işletmesi, haksız rekabet nedeniyle olağanın üzerine gelir elde etme v.b.) durumunda da gayrimenkulün geliri önemli ölçüde etkilenmektedir. Öreğin bölgesel olarak tanınmış bir siyasetçi, dükkanın satışlarında ilgili kesimlere de satış yapması sebebiyle normal şartlardaki satış miktarından çok daha yüksek satışlar yapabilmesi sebebiyle gayrimenkul cirosunda önemli farklılıklar oluşmaktadır.

Gelir belgelerinin güvenilir olmaması ve gelir belgelerinin birden fazla mülkün getirisini içermesi sebebiyle gelir beyanlarında farklılıklar meydana gelmektedir.

Salgın hastalıklar

Geçmiş zamanlarda ve günümüzde de mevcut olan salgın hastalıklar değerlemeyi önemli ölçüde etkilemektedir. Örnek vermek gerekirse Covid-19 virüsünden önce bahçe kullanımına sahip zemin kat daireler tercih edilmiyor iken Covid-19 virüsünün ardından bahçe kullanımına sahip zemin kat dairelerin normal kat dairelere oranla daha fazla tercih edilmesi sebebiyle değerlemede önemli etkiye sahiptir. Ayrıca pandemi etkisiyle İstanbul İli Şile İlçesi gibi hem turistik hem de müstakil yapıların sayıca daha fazla olduğu ilçelerde değerlerde kısa sürede ciddi talep doğrultusunda hızlı bir şekilde fiyatlar yükselmiştir.

İmkanların kısıtlı olması

Değerleme sektöründe birçok konuda imkanların kısıtlı olduğu bilinmektedir. Konu ile uzun yıllarca gayrimenkul değerleme uzmanlığı görevini üstlenmiş ve üstlenmiş olduğu görevi başarıyla devam ettiren gayrimenkul değerleme uzmanı ile yapılan görüşmede de edindiğimiz bilgilere doğrultusunda kısmi bilgiler elde edilmiştir. Değerlemeyi yapacak kişinin taşınmaz yer görümünü tamamlamasının ardından çevresel ilan ve internet sitelerinde bulunan güncel ilanlar dışında herhangi bir geçmiş ilana ve taşınmazın tapu müdürlüğünde belirtilen geçmiş satıl miktarları ulaşımında herhangi bir imkan bulunmamaktadır. Yapılan emsal kıyaslamaları arasında puanlama sistemine dayanılmalı ve çevresel etkilerden bağımsız olarak belli bir sınırı olmadan değer oluşturulması gerektiği tarafımıza iletilmiştir.

BÖLÜM 4. HATALI ARSA PAYI ÖRNEKLERİ

4.1. Örnek 1

Çalışmamıza konu taşınmaz ulaşım açısından bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve şehrin önemli ana yollarına yakın olmaları açısından da avantajlı konumdadır. Anadolu Yakası ölçeğinde bakıldığında prestijli bir konumda oldukları görülmektedir. Bağdat Caddesi ve D100 Karayoluna olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduklarının göstergesidir. Konu gayrimenkullere erişim D100 karayolu üzerinde Kocaeli istikametinde devam edilirken İnönü caddesine dönülür. Konu taşınmaz İnönü caddesine yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede, genellikle orta-üst düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmekte olup, bölge merkezi özelliği sebebiyle tercih edilmektedir.



Şekil 4.1. Örnek 1 Konumu

Örnek taşınmazda yer alan kat irtifak listesine göre kat, nitelik, arsa pay ve payda oranları tabloda paylaşılmıştır.

Tablo 4.1. Örnek 1 Bağımsız bölüm listesi

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Arsa Pay	Arsa Payda
A	1	Mesken	Zemin	90	3000
A	2	Mesken	Zemin	90	3000
A	3	Mesken	Zemin	90	3000
A	4	Mesken	1.	105	3000
A	5	Mesken	1.	105	3000
A	6	Mesken	1.	105	3000
A	7	Mesken	1.	105	3000
A	8	Mesken	2.	105	3000
A	9	Mesken	2.	105	3000
A	10	Mesken	2.	105	3000
A	11	Mesken	2.	105	3000
A	12	Mesken	3.	105	3000
A	13	Mesken	3.	105	3000
A	14	Mesken	3.	105	3000
A	15	Mesken	3.	105	3000
A	16	Mesken	4.	105	3000
A	17	Mesken	4.	105	3000
A	18	Mesken	4.	105	3000
A	19	Mesken	4.	105	3000
A	20	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000
A	21	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000
A	22	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000
A	23	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000
A	24	Dükkan	Zemin	195	3000
B	25	Dükkan	Zemin	195	3000

Taşınmaz içerisinde mevcut yapılardan bahsetmek gerekirse değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda fiziksel özellikleri;

Değerleme konusu ana gayrimenkul; 1.000,16 m² yüzölçümlü, ayrık nizam, betonarme karkas inşaat tarzında olup A ve B blok olmak üzere; A Blok, bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, B Blok zemin kat olmak üzere tek katlı yapıdır.

Projesine göre A Blok; bodrum katta sığınak ve kapıcı dairesi, zemin katta 3 adet konut, 1 adet dükkan ve bina girişi, diğer normal katların her birinde 4'er adet konut olmak üzere toplam 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta bina girişine göre sağ-arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 48 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 93 m² dir.

A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta bina girişine göre sol-arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 48 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 96 m² dir.

A Blok 3 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta bina girişine göre sol-ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 48 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 96 m² dir.

A Blok 4, 8, 12, 16 no.lu bağımsız bölümler, sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda bina girişine göre sağ-ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 65 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 114 m² dir.

A Blok 5, 9, 13, 17 no.lu bağımsız bölümler, sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda bina girişine göre sağarka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 65 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 114 m² dir.

A Blok 6,10,14,18 no.lu bağımsız bölümler, sırasıyla 1., 2., 3. Ve 4. Normal katlarda bina girişine göre solarka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 65 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 114 m² dir.

A Blok 7,11,15,19 no.lu bağımsız bölümler, sırasıyla 1., 2., 3. Ve 4. Normal katlarda bina girişine göre sol-ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 65 m², yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise 114 m² dir.

A Blok 20 no.lu bağımsız bölüm, 5.Normal katta bina girişine göre sağ-ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre normal kat 65 m², çatı kat 15 m² olacak şekilde toplam 80 m² alanlıdır. Yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise normal kat 114 m² dir. Çatı katının tam kata dönüştürüldüğü ve ayrıştırıldığı kanaatine varılmıştır.

A Blok 21 no.lu bağımsız bölüm, 5.Normal katta bina girişine göre sağ-arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre normal kat 65 m², çatı

kat 15 m² olacak şekilde toplam 80 m² alanlıdır. Yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise normal kat 114 m² dir. Çatı katının tam kata dönüştürüldüğü ve ayrıştırıldığı kanaatine varılmıştır.

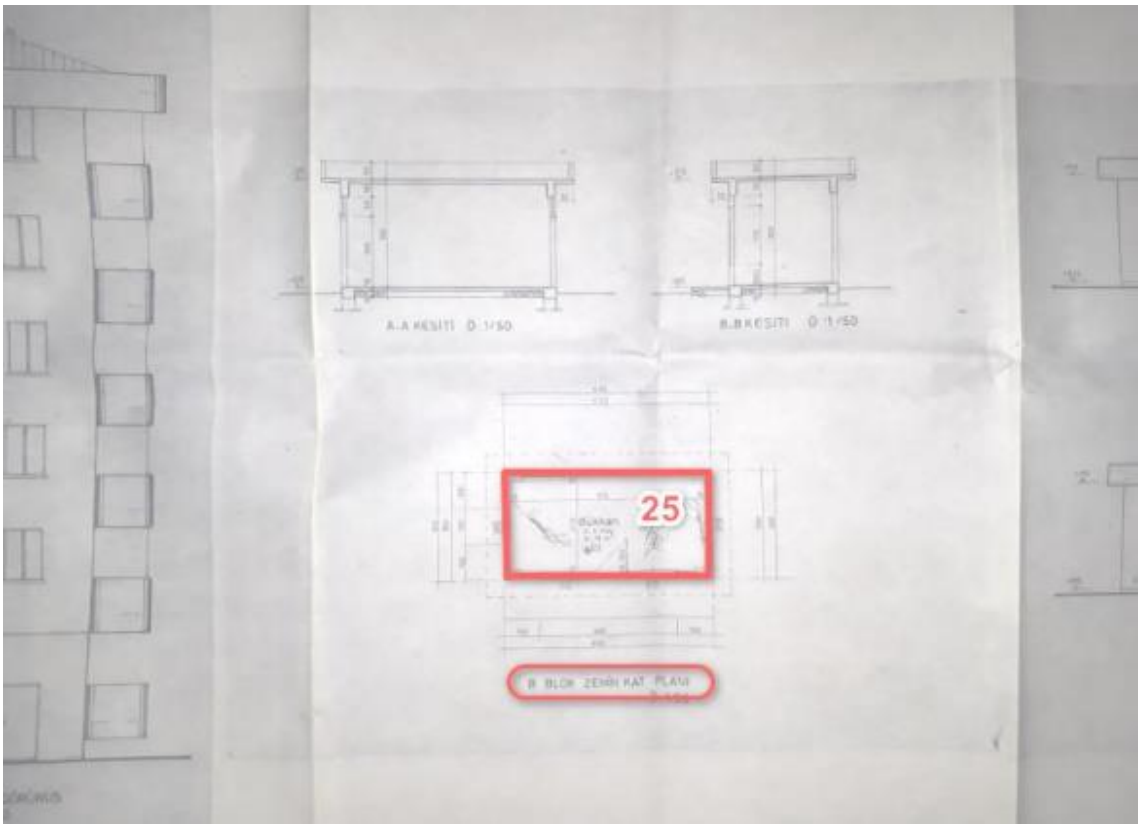
A Blok 22 no.lu bağımsız bölüm, 5.Normal katta bina girişine göre sol-arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre normal kat 65 m², çatı kat 11 m² olacak şekilde toplam 76 m² alanlıdır. Yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise normal kat 114 m² dir. Çatı katının tam kata dönüştürüldüğü ve ayrıştırıldığı kanaatine varılmıştır.

A Blok 23 no.lu bağımsız bölüm, 5.Normal katta bina girişine göre sol-ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre normal kat 65 m², çatı kat 11 m² olacak şekilde toplam 76 m² alanlıdır. Yerinde yapılan dışarıdan tespit ve ölçümlere göre ise normal kat 114 m² dir. Çatı katının tam kata dönüştürüldüğü ve ayrıştırıldığı kanaatine varılmıştır.

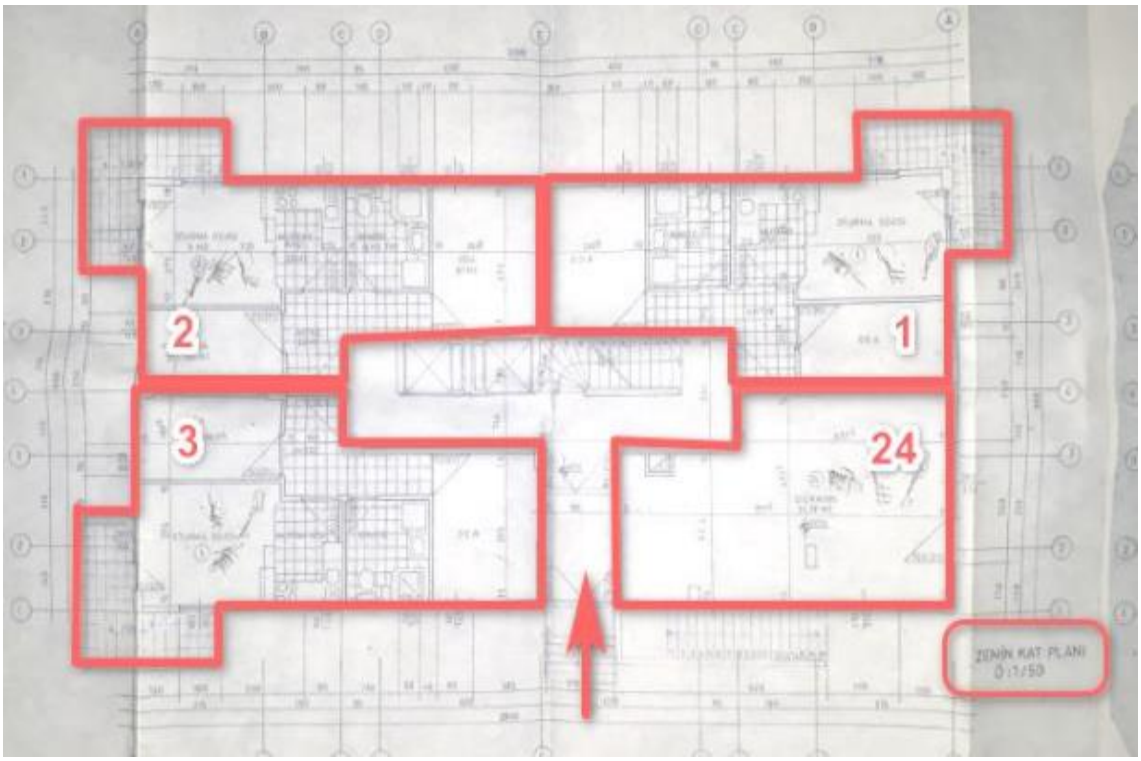
A Blok 24 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta bina girişine göre sağ-ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 36 m², yerinde yapılan ölçümlere göre ise 510 m² dir.

B Blok 25 no.lu bağımsız bölüm, parselin kuzeydoğu cephesinde ve tek katta yer almakta olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 18 m², yerinde yapılan ölçümlere göre ise 40 m² dir.

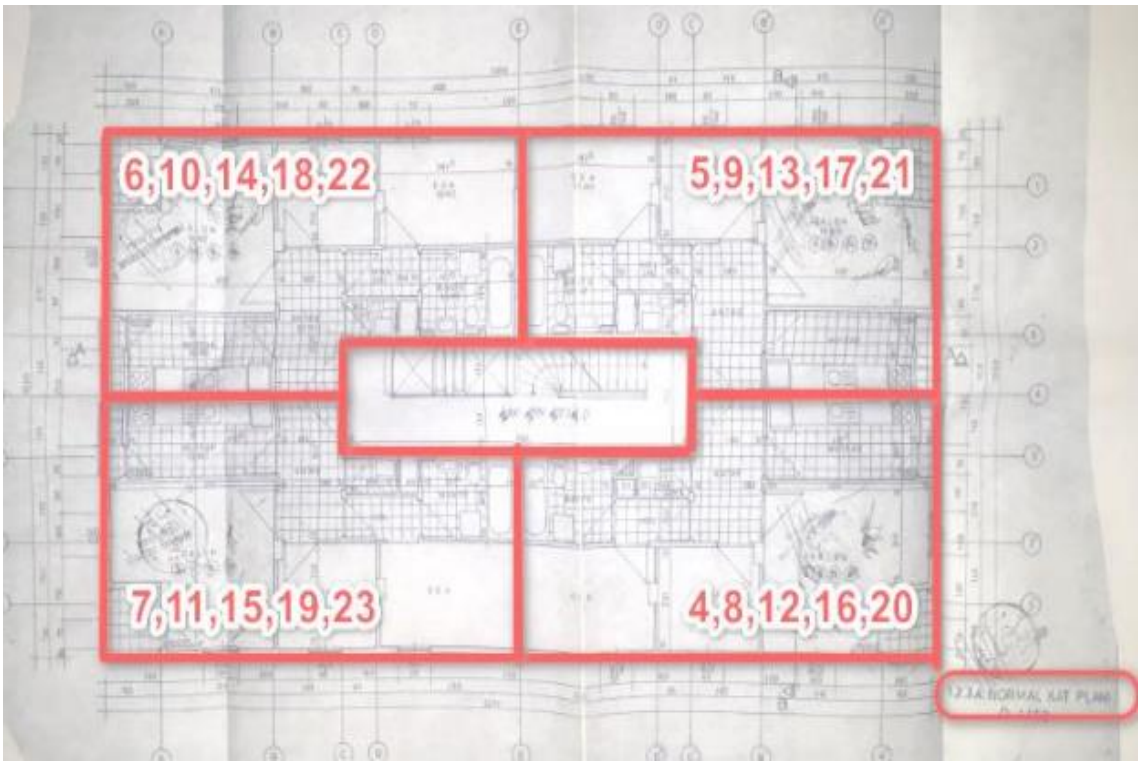
Saha çalışması esnasında yalnızca A blok 24 nolu ve B Blok 25 nolu bağımsız bölümler görülmüş olup diğer bağımsız bölümlerin içerisine girilmemiştir. Binanın taban oturumu dışarıdan ölçülmüş olup normal katlar hesaplanırken çıkmalar ve apartman holü dikkate alınmıştır. Maltepe Tapu Müdürlüğünde; kat irtifakına esas onaylı mimari projesi baz alınarak bağımsız bölüm alanları hesaplanmıştır.



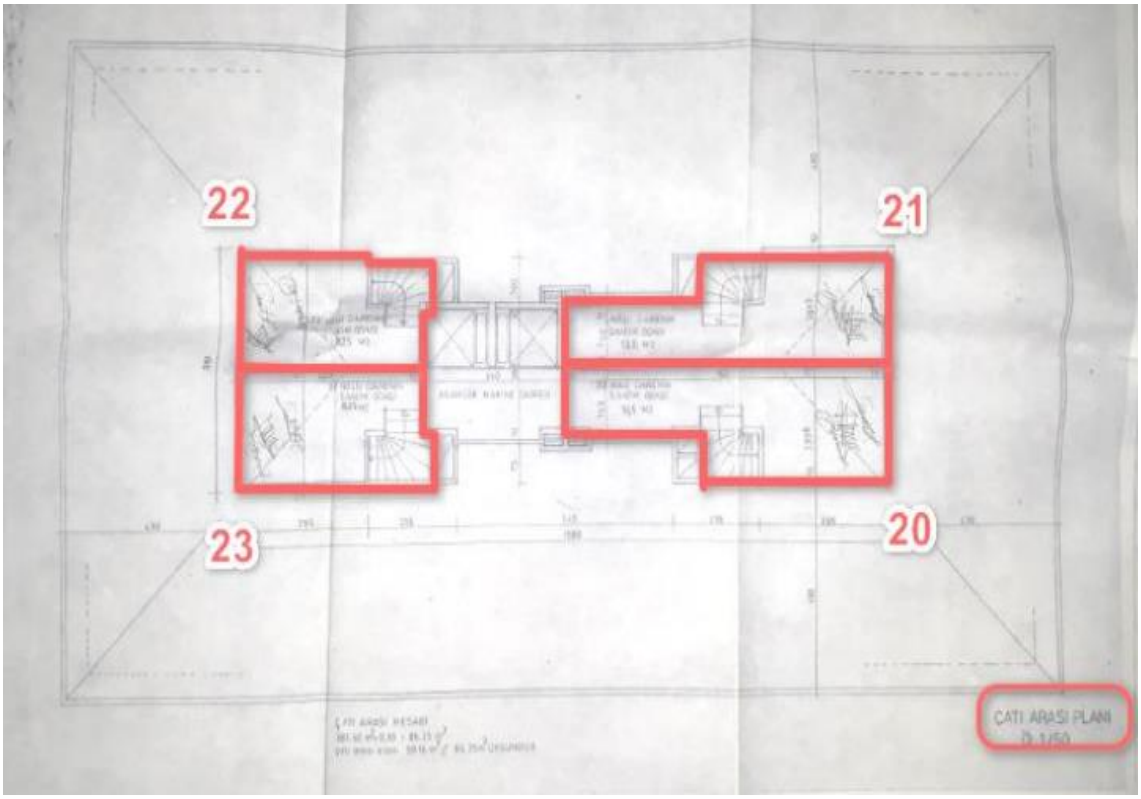
Şekil 4.2. Örnek 1- Zemin Kat Planı (B Blok)



Şekil 4.3. Örnek 1- Zemin Kat Planı (A Blok)



Şekil 4.4. Örnek 1- Normal Kat Planı (A Blok)



Şekil 4.5. Örnek 1- Çatı Katı Planı (A Blok)

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin arsa payları, brüt alanlar mimari projesine göre aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4.2. Örnek 1 - Bağımsız Bölümlerin Brüt Alan ve Özellikleri

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Arsa Pay	Arsa Payda	Yasal Alan (m2)	Mevcut Alan (m2)
A	1	Mesken	Zemin	90	3000	48	93
A	2	Mesken	Zemin	90	3000	48	96
A	3	Mesken	Zemin	90	3000	48	96
A	4	Mesken	1.	105	3000	65	114
A	5	Mesken	1.	105	3000	65	114
A	6	Mesken	1.	105	3000	65	114
A	7	Mesken	1.	105	3000	65	114
A	8	Mesken	2.	105	3000	65	114
A	9	Mesken	2.	105	3000	65	114
A	10	Mesken	2.	105	3000	65	114
A	11	Mesken	2.	105	3000	65	114
A	12	Mesken	3.	105	3000	65	114
A	13	Mesken	3.	105	3000	65	114
A	14	Mesken	3.	105	3000	65	114
A	15	Mesken	3.	105	3000	65	114
A	16	Mesken	4.	105	3000	65	114
A	17	Mesken	4.	105	3000	65	114
A	18	Mesken	4.	105	3000	65	114
A	19	Mesken	4.	105	3000	65	114
A	20	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	80	114
A	21	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	80	114
A	22	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	76	114
A	23	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	76	114
A	24	Dükkan	Zemin	195	3000	36	510
B	25	Dükkan	Zemin	195	3000	18	40

Satılık Benzer Nitelikli Konut Emsalleri

Emsal 1: Emlak Yetkilisi – 507 390 98 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yıllık 3 katlı binanın yüksek giriş katında konumlu, 80 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen 2+1 daire pazarlıklı 235.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2: Emlak Yetkilisi – 533 428 66 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yıllık 3 katlı binanın yüksek giriş katında konumlu, 85 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen 2+1 daire pazarlıklı 250.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3: Emlak Yetkilisi – 553 763 71 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yıllık 5 katlı binanın 3. katında konumlu, 100 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 80 m² olduğu düşünülen 2+1 daire pazarlıklı 320.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4: Emlak Yetkilisi – 541 578 87 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yıllık 4 katlı binanın 4. katında konumlu, 85 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen 2+1 daire pazarlıklı 290.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5: Emlak Yetkilisi – 533 519 59 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yıllık 3 katlı binanın 2. katında konumlu, 90 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 75 m² olduğu düşünülen 2+1 daire pazarlıklı 310.000 TL bedelle satılıktır.

Tablo 4.3. Örnek 1 - Satılık Benzer Nitelikli Konut Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu

Emsal No	Yaş	Brüt Alan	Alan	Kat	Bulunduğu Kat	Cephe	İstenen Fiyat	Brüt m² fiyatı	İskonto	Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Fiyat
1	~30	80	65	3	Y.Giriş	Sokak	235.000 TL	3.615	5	0	3.435
2	~30	85	70	3	Y.Giriş	Sokak	250.000 TL	3.571	5	0	3.393
3	~30	100	80	5	3	Sokak	320.000 TL	4.000	5	0	3.800
4	~30	85	70	4	4	Sokak	290.000 TL	4.143	5	0	3.936
5	~30	90	75	3	2	Sokak	310.000 TL	4.133	5	0	3.927
ORTALAMA											3700 TL

Satılık Benzer Nitelikli Dükkan Emsalleri

Emsal 6: Emlak Yetkilisi – 530 849 06 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu depo nitelikli, 350 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 300 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 475.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7: Emlak Yetkilisi – 536 392 92 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu depo nitelikli, 260 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 240 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8: Emlak Yetkilisi – 535 777 38 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu, 80 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 60 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 320.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 9: Emlak Yetkilisi – 530 116 85 Bila

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu depo nitelikli, 40 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen ancak 35 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 215.000 TL bedelle satılıktır.

Tablo 4.4. Örnek 1 - Satılık Benzer Nitelikli Dükkan Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu

Emsal No	Brüt Alan	Alan	Bulunduğu Kat	Cephe	İstenen Fiyat	Brüt m² fiyatı	İskonto	Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Fiyat
6	350	300	Zemin	Sokak	475.000 TL	1.583	5	0	1504
7	260	240	Zemin	Sokak	450.000 TL	1.875	5	0	1781
8	80	60	Zemin	Sokak	320.000 TL	5.333	5	0	5067
9	40	35	Zemin	Sokak	215.000 TL	6.143	5	0	5836
ORTALAMA									3500 TL

Yapılan hesaplar sonucu;

- Yaklaşık 30 yıllık oturuma uygun benzer nitelikli normal kat dairelerde ortalama birim değer ~3.750TL/m²,
- Yaklaşık 30 yıllık oturuma uygun benzer nitelikli giriş kat dairelerde ortalama birim değer ~3.250TL/m²,
- Ara sokakta konumlu depo nitelikli dükkanlarda ortalama birim değer ~1.600TL/m²,
- Ara sokakta konumlu dükkanlarda ortalama birim değer ~5.400TL/m²,

Yapılan hesaplamalar sonucunda elde edilen bilgiler ışığında emsal yaklaşımı; Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin, konumu, cephesi, katı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak, eski bina ortalama konut m² birim fiyatı ortalama 3.500 TL olarak takdir edilmiştir. Ortalama dükkan m² birim fiyatı ortalama 5.500 TL olarak takdir edilmiştir. Daireler cephe, kat ve manzara özelliklerine göre derecelendirilmiştir.

Tablo 4.5. Örnek 1 – Bağımsız Bölüm Bazında Satış Değerleri

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHE	YASAL ALAN (m2)	MEVCUT ALAN (m2)	BİRİM DEĞER	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
A	1	MESKEN	ZEMİN	GB-GD	48	93	3541,67	170.000
A	2	MESKEN	ZEMİN	KD-GD	48	96	3333,33	160.000
A	3	MESKEN	ZEMİN	KB-KD	48	96	3229,17	155.000
A	4	MESKEN	1.	KB-GB	65	114	3153,85	205.000
A	5	MESKEN	1.	GB-GD	65	114	3230,77	210.000
A	6	MESKEN	1.	KD-GD	65	114	3076,92	200.000
A	7	MESKEN	1.	KB-KD	65	114	3000,00	195.000
A	8	MESKEN	2.	KB-GB	65	114	3461,54	225.000
A	9	MESKEN	2.	GB-GD	65	114	3538,46	230.000
A	10	MESKEN	2.	KD-GD	65	114	3384,62	220.000
A	11	MESKEN	2.	KB-KD	65	114	3307,69	215.000
A	12	MESKEN	3.	KB-GB	65	114	3615,38	235.000
A	13	MESKEN	3.	GB-GD	65	114	3692,31	240.000
A	14	MESKEN	3.	KD-GD	65	114	3538,46	230.000
A	15	MESKEN	3	KB-KD	65	114	3461,54	225.000
A	16	MESKEN	4.	KB-GB	65	114	3923,08	255.000
A	17	MESKEN	4.	GB-GD	65	114	4000,00	260.000
A	18	MESKEN	4.	KD-GD	65	114	3846,15	250.000
A	19	MESKEN	4.	KB-KD	65	114	3769,23	245.000
A	20	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	KB-GB	80	114	3750,00	300.000
A	21	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	GB-GD	80	114	3812,50	305.000
A	22	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	KD-GD	76	114	3750,00	285.000
A	23	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	KB-KD	76	114	3684,21	280.000
A	24	DÜKKAN	ZEMİN		36	510	5555,56	200.000
B	25	DÜKKAN	ZEMİN		18	40	5000,00	90.000
					1550	**3115**		**5.585.000**

Arsa Payı Dağılımı

Bağımsız bölümlerin yasal değerleri toplamı arsa toplam değerini oluşturmaktadır. Buna göre bağımsız bölüm değerleri ile kat irtifakına esas arsa payları ile tarafımızca dağıtılmış arsa payları ve sapma oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Aşağıdaki tablo ve açıklamalarda belirtildiği üzere yasal toplam bağımsız bölüm değerlerini göstermektedir.

Tablo 4.6. Örnek1 – Bağımsız Bölüm Bazında Satış Değerleri & Yeni Arsa Payları

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHE	YASAL ALAN (m2)	MEVCUT ALAN (m2)	BİRİM DEĞER	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	ORAN	YENİ ARSA PAY	YENİ ARSA PAYDA
A	1	MESKEN	ZEMİN	GB-GD	48	93	3541,67	170.000	0,030	304	10000
A	2	MESKEN	ZEMİN	KD-GD	48	96	3333,33	160.000	0,029	286	10000
A	3	MESKEN	ZEMİN	KB-KD	48	96	3229,17	155.000	0,028	278	10000
A	4	MESKEN	1.	KB-GB	65	114	3153,85	205.000	0,037	367	10000
A	5	MESKEN	1.	GB-GD	65	114	3230,77	210.000	0,038	376	10000
A	6	MESKEN	1.	KD-GD	65	114	3076,92	200.000	0,036	358	10000
A	7	MESKEN	1.	KB-KD	65	114	3000,00	195.000	0,035	349	10000
A	8	MESKEN	2.	KB-GB	65	114	3461,54	225.000	0,040	403	10000
A	9	MESKEN	2.	GB-GD	65	114	3538,46	230.000	0,041	412	10000
A	10	MESKEN	2.	KD-GD	65	114	3384,62	220.000	0,039	394	10000
A	11	MESKEN	2.	KB-KD	65	114	3307,69	215.000	0,038	385	10000
A	12	MESKEN	3.	KB-GB	65	114	3615,38	235.000	0,042	421	10000
A	13	MESKEN	3.	GB-GD	65	114	3692,31	240.000	0,043	430	10000
A	14	MESKEN	3.	KD-GD	65	114	3538,46	230.000	0,041	412	10000
A	15	MESKEN	3	KB-KD	65	114	3461,54	225.000	0,040	403	10000
A	16	MESKEN	4.	KB-GB	65	114	3923,08	255.000	0,046	457	10000
A	17	MESKEN	4.	GB-GD	65	114	4000,00	260.000	0,047	466	10000
A	18	MESKEN	4.	KD-GD	65	114	3846,15	250.000	0,045	448	10000
A	19	MESKEN	4.	KB-KD	65	114	3769,23	245.000	0,044	439	10000
A	20	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	KB-GB	80	114	3750,00	300.000	0,054	537	10000
A	21	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	GB-GD	80	114	3812,50	305.000	0,055	546	10000
A	22	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	KD-GD	76	114	3750,00	285.000	0,051	510	10000
A	23	ÇATI PİYESLİ MESKEN	5.	KB-KD	76	114	3684,21	280.000	0,050	501	10000
A	24	DÜKKAN	ZEMİN		36	510	5555,56	200.000	0,036	358	10000
B	25	DÜKKAN	ZEMİN		18	40	5000,00	90.000	0,016	161	10000
					1550	**3115**		**5.585.000**	**1**		

Değerleme çalışması güncel değerler üzerinden yapılmaktadır. Bu oran dışında eğilim gösteren bağımsız bölümlerin bulunması, arsa pay dağılımının Kat Mülkiyeti Kanunun öngördüğü şekilde arsa payının şerefiye ve toplam değer kriterleri gözetilerek dağıtılmadığını göstermektedir.

Arsa payı dağıtımı ile mevcut arsa pay/payda oranı irdelenmiştir.

Mevcuttaki arsa payı ile tarafımızca belirlenen arsa payları incelendiğinde; A 24 nolu bağımsız bölümün arsa payının hali hazırda %45 yüksek olduğu, B 25 nolu bağımsız bölümün hali hazırda % 75 yüksek olduğu görülmüştür.

Değerlemeye konu gayrimenkul değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, gayrimenkul konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı baz alınmıştır.

Tablo 4.7. Örnek 1 – Bağımsız Bölüm Bazında Eski ve Yeni Arsa Payları

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Arsa Pay	Arsa Payda	Arsa Pay/Payda	Güncel Yasal Değer	Yeni Arsa Payı	Yeni Arsa Payda	Yeni Arsa Pay/Payda
A	1	Mesken	Zemin	90	3000	0,030	₺170.000,00	304	10000	0,030
A	2	Mesken	Zemin	90	3000	0,030	₺160.000,00	286	10000	0,029
A	3	Mesken	Zemin	90	3000	0,030	₺155.000,00	278	10000	0,028
A	4	Mesken	1.	105	3000	0,035	₺205.000,00	367	10000	0,037
A	5	Mesken	1.	105	3000	0,035	₺210.000,00	376	10000	0,038
A	6	Mesken	1.	105	3000	0,035	₺200.000,00	358	10000	0,036
A	7	Mesken	1.	105	3000	0,035	₺195.000,00	349	10000	0,035
A	8	Mesken	2.	105	3000	0,035	₺225.000,00	403	10000	0,040
A	9	Mesken	2.	105	3000	0,035	₺230.000,00	412	10000	0,041
A	10	Mesken	2.	105	3000	0,035	₺220.000,00	394	10000	0,039
A	11	Mesken	2.	105	3000	0,035	₺215.000,00	385	10000	0,039
A	12	Mesken	3.	105	3000	0,035	₺235.000,00	421	10000	0,042
A	13	Mesken	3.	105	3000	0,035	₺240.000,00	430	10000	0,043
A	14	Mesken	3.	105	3000	0,035	₺230.000,00	412	10000	0,041
A	15	Mesken	3.	105	3000	0,035	₺225.000,00	403	10000	0,040
A	16	Mesken	4.	105	3000	0,035	₺255.000,00	457	10000	0,046
A	17	Mesken	4.	105	3000	0,035	₺260.000,00	466	10000	0,047
A	18	Mesken	4.	105	3000	0,035	₺250.000,00	448	10000	0,045
A	19	Mesken	4.	105	3000	0,035	₺245.000,00	439	10000	0,044
A	20	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	0,055	₺300.000,00	537	10000	0,054
A	21	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	0,055	₺305.000,00	546	10000	0,055
A	22	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	0,055	₺285.000,00	510	10000	0,051
A	23	Çatı Piyesli Mesken	5.	165	3000	0,055	₺280.000,00	501	10000	0,050
A	24	Dükkan	Zemin	195	3000	0,065	₺200.000,00	358	10000	0,036
B	25	Dükkan	Zemin	195	3000	0,065	₺90.000,00	161	10000	0,016

Örnek 1 de belirtilen detaylar doğrultusunda geçmiş zamanlarda arsa payı dağıtımında problemler bulunduğu aşikârdır. Örnek 1'deki eski arsa payları ile güncel arsa payları arasında karşılaştırma yapıldığı zaman zemin kattaki dairelerin oranlarının

birbirlerine yakın olduğu, 1.normal kattan itibaren üst katlara doğru 2.normal katta, 3.normal katta, 4.normal katta hatalı arsa paylarının hata paylarının mal sahiplerinin aleyhine devam ettiği, 5.normal katta ve çatı katında bulunan 20 no.lu, 21 no.lu, 22 no.lu ve 23 no.lu çatı piyesli meskenlerin ise arsa paylarının hata paylarının mal sahiplerinin lehine olarak düzenlendiği gözlemlenmiştir. Ayrıca A ve B blokta yer alan dükkanların ise eski arsa paylarının güncel şartlara göre çok yüksek farklılıklar bulunduğu gözlemlenmiş ve yeni arsa paylarına göre gerçekleşecek şekilde kentsel dönüşüm projesinde hak dağılımı yapılmıştır. Düzenlenen rapor sonucunda aleyhine ve lehine karar verilen hak sahipleri herhangi bir itirazda bulunmasının önüne geçilmiş olup hızlıca taşınmazın yenilenmesi sağlanmıştır.



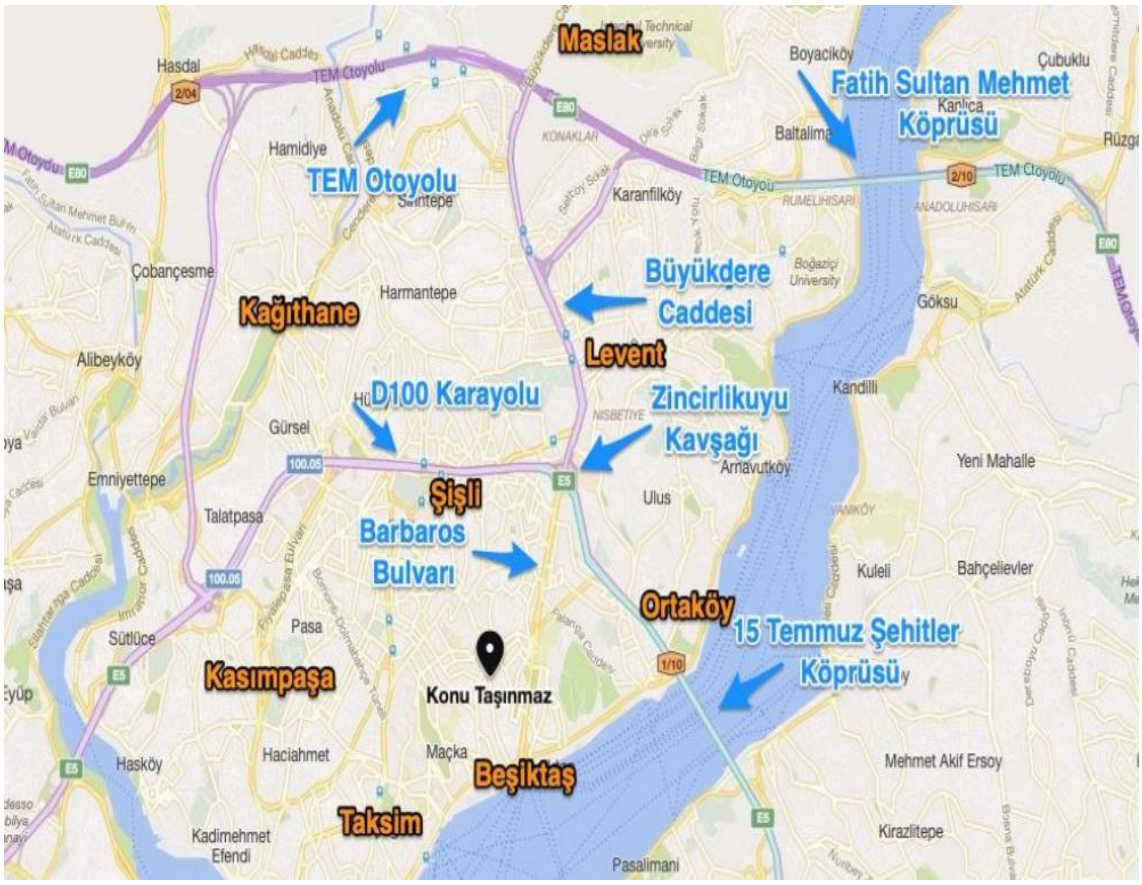
Şekil 4.6. Örnek 1- Taşınmazın İç Mekan Görselleri



Şekil 4.7. Örnek 1- Taşınmazın İç Mekan Görselleri

4.2. Örnek 2

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkuller ise bu bağlantıdan yaklaşık 1 km. güneyde kalmaktadır. Konu gayrimenkullerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne erişim Barbaros Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. D100 Karayolu'na olan sapağa olan mesafe yaklaşık 1,5 km dır. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede, genellikle üst düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmekte olup, bölge merkezi özelliği sebebiyle tercih edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Barbaros Bulvarı'na 1 km mesafede konumlu olup, yakın çevresinde Yıldız Teknik Üniversitesi, Beşiktaş Meydan, Kadıköy Vapur İskelesi ve Kabataş Vapur İskelesi yer almaktadır.



Şekil 4.8. Örnek 2 Konumu

Örnek taşınmazda yer alan kat irtifak listesine göre kat, nitelik, arsa pay ve payda oranları tabloda paylaşılmıştır.

Tablo 4.8. Örnek 2 Bağımsız bölüm listesi

İL	VASFI	ALANI	KAT	B.B. NO	MALİK PAY			ARSA PAYI			NİTELİK
					PAY	/	PAYDA	PAY	/	PAYDA	
İSTANBUL	ALTINDA BEŞ DÜKKANI OLAN ALTI KATLI YİRMİ DAİRELİ KARGİR APARTMAN	517 m²	BODRUM	1	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			BODRUM	2	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			ZEMİN	3	1	/	1	8	/	240	DÜKKAN
			ZEMİN	4	1	/	1	7	/	240	DÜKKAN
			ZEMİN	5	1	/	1	10	/	240	DÜKKAN
			ZEMİN	6	1	/	1	7	/	240	DÜKKAN
			ZEMİN	7	1	/	1	8	/	240	DÜKKAN
			ZEMİN	8	1	/	1	10	/	240	DÜKKAN
			ZEMİN	9	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			1.KAT	10	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			1.KAT	11	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			1.KAT	12	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			1.KAT	13	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			2.KAT	14	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			2.KAT	15	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			2.KAT	16	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			2.KAT	17	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			3.KAT	18	4	/	1	10	/	240	DAİRE
			3.KAT	19	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			3.KAT	20	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			3.KAT	21	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			4.KAT	22	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			4.KAT	23	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			4.KAT	24	1	/	1	10	/	240	DAİRE
			4.KAT	25	1	/	1	10	/	240	DAİRE

Taşınmaz içerisinde mevcut yapılardan bahsetmek gerekirse değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda fiziksel özellikleri;

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina; 517,22 m² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum + zemin + 4 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında 2 adet daire, kömürlükler ve kapıcı dairesi, zemin katında 2 adet daire ve 5 adet dükkân ve normal katların her birinde 4 er daire olacak şekilde binada toplam 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları dökme mozaik kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olmadığı binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Açık ve kapalı otopark imkânı bulunmayan binada, ısınma doğalgaz kombi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölüm daire vasıflı, 1.bodrum katta bina girişine göre sol-arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 59 m², yerinde yapılan ve ölçümlere göre ise 74 m² dir.

2 no.lu bağımsız bölüm daire vasıflı, 1.bodrum katta bina girişine göre sağ-arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 50 m² dir.

3 no.lu bağımsız bölüm dükkan vasıflı, zemin katta bina girişine göre sol ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 16 m² dir.

4 no.lu bağımsız bölüm dükkan vasıflı, zemin katta bina girişine göre sol ön orta tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 19 m² dir.

5 no.lu bağımsız bölüm dükkan vasıflı, zemin katta bina girişine göre sol ön orta tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 25 m² dir.

6 no.lu bağımsız bölüm dükkan vasıflı, zemin katta bina girişine göre sağ ön orta tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 17 m² dir.

7 no.lu bağımsız bölüm dükkan vasıflı, zemin katta bina girişine göre sağ ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 19 m², yerinde yapılan ve ölçümlere göre ise 28 m² dir.

8 no.lu bağımsız bölüm daire vasıflı, zemin katta bina girişine göre sol arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 74 m² dir.

9 no.lu bağımsız bölüm daire vasıflı, zemin katta bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 74 m² dir.

10 no.lu, 14 no.lu, 18 no.lu ve 22 no.lu bağımsız bölümler daire vasıflı, sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda bina girişine göre sol ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 74 m² dir.

11 no.lu, 15 no.lu, 19 no.lu ve 23 no.lu bağımsız bölümler daire vasıflı, sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda bina girişine göre sağ ön tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 74 m² dir.

12 no.lu, 16 no.lu, 20 no.lu ve 24 no.lu bağımsız bölümler daire vasıflı, sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda bina girişine göre sol arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 74 m² dir.

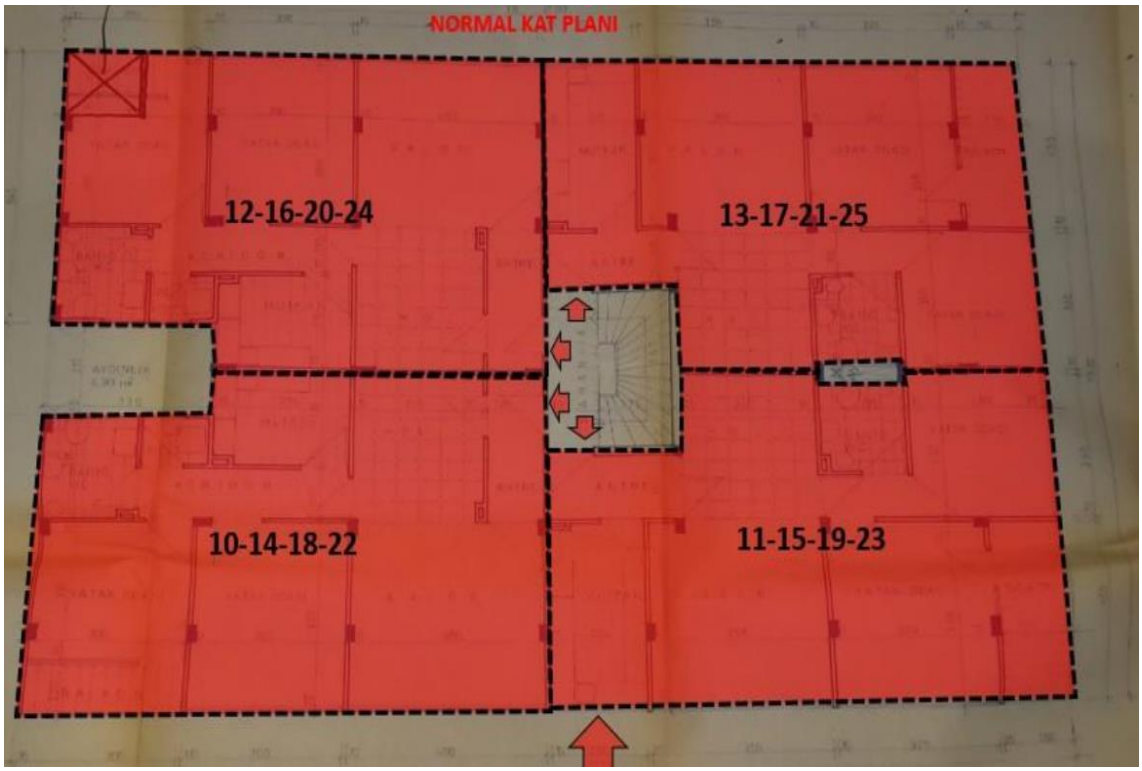
13 no.lu, 17 no.lu, 21 no.lu ve 25 no.lu bağımsız bölümler daire vasıflı, sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu olup kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre 74 m² dir.



Şekil 4.9. Örnek 2- Bodrum Kat Planı



Şekil 4.10. Örnek 2- Zemin Kat Planı



Şekil 4.11. Örnek 2- Normal Kat Planı

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin arsa payları, brüt alanlar mimari projesine göre aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4.9. Örnek 2 - Bağımsız Bölümlerin Brüt Alan ve Özellikleri

ALAN TABLOSU										
KAT	B.B. NO	NİTELİK	ARSA PAYI			YASAL ALAN	İLAVE ALAN	MEVUT ALAN	KONUMU	CEPHESİ
BODRUM	1	DAİRE	10	/	240	59 m²	15 m²	74 m²	Ara-Köşe	Arka
BODRUM	2	DAİRE	10	/	240	50 m²	0 m²	50 m²	Sokak-Köşe	Sokak
ZEMİN	3	DÜKKAN	8	/	240	16 m²	0 m²	16 m²	Cadde-Ara	Cadde
ZEMİN	4	DÜKKAN	7	/	240	19 m²	0 m²	19 m²	Cadde	Cadde
ZEMİN	5	DÜKKAN	10	/	240	25 m²	0 m²	25 m²	Cadde	Cadde
ZEMİN	6	DÜKKAN	7	/	240	17 m²	0 m²	17 m²	Cadde	Cadde
ZEMİN	7	DÜKKAN	8	/	240	19 m²	9 m²	28 m²	Cadde-Köşe	Cadde
ZEMİN	8	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Ara-Köşe	Arka
ZEMİN	9	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Sokak-Köşe	Sokak
1. KAT	10	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Ara	Cadde
1. KAT	11	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Köşe	Cadde
1. KAT	12	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Ara-Köşe	Arka
1. KAT	13	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Sokak-Köşe	Sokak
2. KAT	14	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Ara	Cadde
2. KAT	15	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Köşe	Cadde
2. KAT	16	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Ara-Köşe	Arka
2. KAT	17	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Sokak-Köşe	Sokak
3. KAT	18	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Ara	Cadde
3. KAT	19	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Köşe	Cadde
3. KAT	20	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Ara-Köşe	Arka
3. KAT	21	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Sokak-Köşe	Sokak
4. KAT	22	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Ara	Cadde
4. KAT	23	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Cadde-Köşe	Cadde
4. KAT	24	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Ara-Köşe	Arka
4. KAT	25	DAİRE	10	/	240	74 m²	0 m²	74 m²	Sokak-Köşe	Sokak
						1537 m²	24 m²	1561 m²		

Satılık Benzer Nitelikli Konut Emsalleri

Emsal 1: Emlak Yetkilisi 212 327 00 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, 30 yaşındaki binanın 1. katında konumlu 2,5+1 odalı, brüt 118 m2 ve net 97 m2 olduğu beyan edilen konut 840.000 TL karşılığı satılıktır.

Emsal 2: Emlak Yetkilisi 212 236 07 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, 30 yaşındaki 5 katlı binanın 1. katında konumlu 2+1 odalı, brüt 126 m2 ve net 110 m2 olduğu beyan edilen konut 765.000 TL karşılığı satılıktır. Kullanım alanı yüksek olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 3: Emlak Yetkilisi 212 259 01 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, yeni inşa edilmiş 7 katlı binanın 3. katında konumlu 2+1 odalı, brüt 70 m2 ve net 60 m2 olduğu beyan edilen konut 1.100.000 TL karşılığı satılıktır. Yeni inşa edilmiş binada yer alması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 4: Emlak Yetkilisi 536 845 41 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, 30 yaşındaki binanın 5. katında konumlu 2+1 odalı, brüt 75 m2 ve net 70 m2 olduğu beyan edilen konut 530.000 TL karşılığı satılıktır. Konumu itibariyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 5: Emlak Yetkilisi 532 282 15 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, 30 yaşındaki binanın 4. katında konumlu 2+1 odalı, brüt 80 m2 ve net 70 m2 olduğu beyan edilen konut 500.000 TL karşılığı satılıktır. Konumu itibariyle şerefiye uygulanmıştır.

Tablo 4.10. Örnek 2 - Satılık Benzer Nitelikli Konut Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu

Emsal No	Yaş	Brüt Alan	Bina Kat Sayısı	Bulunduğu Kat	Cephe	İstenen Fiyat	Birim TL/m² Değeri	İskonto	Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim TL/m² Değeri
1	30	97	4	1	Cadde - Köşe	840000	8659,79381	10%	0%	7793,81
2	30	110	5	1	Cadde - Köşe	765000	6954,54545	10%	-20%	7510,91
3	0	60	7	3	Arka - Köşe	1100000	18333,3333	20%	50%	7333,33
4	30	75	5	5	Arka - Köşe	530000	7066,66667	10%	-15%	7314,00
5	30	70	4	4	Sokak	500000	7142,85714	10%	-15%	7392,86

Satılık Benzer Nitelikli Dükkan Emsalleri

Emsal 6: Emlak Yetkilisi 212 236 96 Bila

Beşiktaş merkeze yakın konumda, konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, 150 m2 alana sahip düz giriş dükkan 4.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz aylık 7500 TL kira getirisi sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm beklentisi nedeniyle satış fiyatı kira getirisi dikkate alındığında yüksek kalmaktadır. Kullanım alanının yüksek olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 7: Emlak Yetkilisi 850 622 95 Bila

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, 75 m2 alana sahip düz giriş dükkan 1.700.000 TL bedel ile satılıktır. Kullanım alanının yüksek olması ve konumu itibariyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 8: Emlak Yetkilisi 532 303 04 Bila

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, 105 m2 alana sahip düz giriş dükkan 2.750.000 TL bedel ile satılıktır. Kullanım alanının yüksek olması şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 9: Emlak Yetkilisi 212 327 00 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, 110 m2 alana sahip düz giriş dükkan 1.375.000 TL bedel ile satılıktır. Kullanım alanının yüksek olması ve konumu itibariyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 10: Emlak Yetkilisi 212 236 54 Bila

Konu taşınmazlara yakın konumda, yeni inşa edilmiş bina, 200 m2 alana sahip merdivenle inilen yarı bodrum dükkan 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. Bulunduğu kat sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Tablo 4.11. Örnek 2 - Satılık Benzer Nitelikli Dükkan Emsalleri Uygunlaştırma Tablosu

Emsal No	Yaş	Brüt Alan	Bina Kat Sayısı	Bulunduğu Kat	Cephe	İstenen Fiyat TL	Birim TL/m² Değeri	İskonto	Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim TL/m² Değeri
6	30	150	4	Zemin	Cadde	4000000	26666,67	10%	-30%	31200,00
7	30	75	5	Zemin	Cadde	1700000	22666,67	10%	-50%	30600,00
8	30	105	5	Zemin	Cadde	2750000	26190,48	20%	-30%	27238,10
9	30	80	5	Zemin	Sokak	1375000	17187,50	10%	-80%	27843,75
10	0	150	4	Bodrum	Sokak	2500000	16666,67	10%	-80%	27000,00

Yapılan hesaplar sonucu;

Yaklaşık 30 yıllık oturuma uygun benzer nitelikli normal kat dairelerde ortalama birim değer ~7.469 TL/m²,

Yakın konumda dükkanlarda ortalama birim değer ~29.457/m²,

Yapılan hesaplamalar sonucunda elde edilen bilgiler ışığında emsal yaklaşımı;

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin konumu, cephesi, manzarası, katı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin tamamı esas alınmıştır. Emsaller ve konu binanın yaşı, ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olduğu ve yıpranmışlığı göz önünde bulundurularak, zemin katta bulunan daire tipi taşınmazlara esas teşkil edecek m² birim fiyatı 7.500 TL ve zemin katlarda bulunan dükkan tipi taşınmazlara esas teşkil edecek m² birim fiyatı 29.500 TL olarak takdir edilmiştir.

✓ Kat şerefiyesi; binada asansör olmaması, üst katlara çıktıkça zeminle etkileşimin azalması, ışıklanmasının artması ve gürültünün azalması gibi etkenler göz önünde bulundurularak, ara katlarda yer alan daireler daha yüksek şerefiye, zemin ve en üst katta yer alan dairelere daha düşük şerefiye takdir edilmiştir.

✓ Konum şerefiyesi; konu taşınmazların ara-köşe, Sokak- Köşe, Cadde-ara, Cadde ve Cadde-Köşe konumlarına göre m² birim satış bedelleri dikkate alınarak şerefiyelendirilmiştir. Taşınmazların konumları itibariyle Cadde köşeye bakan bağımsız bölümlere pozitif konum şerefiyesi verilmiştir.

✓ Cephe şerefiyesi; konu binada yer alan bağımsız bölümler cadde, Sokak ve arka cephe olmak üzere 3 farklı cepheye bakmaktadır. Bağımsız bölümlerin baktığı yön ve cephe genişliği dikkate alınarak şerefiyelendirilmiştir. Taşınmazların konumları itibariyle ön cepheye bakan bağımsız bölümlere pozitif bakış şerefiyesi verilmiştir.

Tablo 4.12. Örnek2 Bağımsız Bölüm Bazında Y. Satış Değerleri & Yeni Arsa Payları

YASAL DURUM DEĞERİ											
KAT	B.B. NO	NİTELİK	ARSA PAYI			YASAL ALAN	KONUMU	CEPHESİ	BAZ DEĞER (TL/M²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	ARSA PAYI DEĞERİ	ORAN
BODRUM	1	DAİRE	10	/	240	59	Ara-Köşe	Arka	6550 TL	386.450 TL	571.371 TL	48%
BODRUM	2	DAİRE	10	/	240	50	Sokak-Köşe	Sokak	6625 TL	331.250 TL	571.371 TL	72%
ZEMİN	3	DÜKKAN	8	/	240	16	Cadde-Ara	Cadde	29575 TL	473.200 TL	457.097 TL	-3%
ZEMİN	4	DÜKKAN	7	/	240	19	Cadde	Cadde	29550 TL	561.450 TL	399.960 TL	-29%
ZEMİN	5	DÜKKAN	10	/	240	25	Cadde	Cadde	29550 TL	738.750 TL	571.371 TL	-23%
ZEMİN	6	DÜKKAN	7	/	240	17	Cadde	Cadde	29550 TL	502.350 TL	399.960 TL	-20%
ZEMİN	7	DÜKKAN	8	/	240	19	Cadde-Köşe	Cadde	30700 TL	583.300 TL	457.097 TL	-22%
ZEMİN	8	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7050 TL	521.700 TL	571.371 TL	10%
ZEMİN	9	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7125 TL	527.250 TL	571.371 TL	8%
1. KAT	10	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7525 TL	556.850 TL	571.371 TL	3%
1. KAT	11	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7650 TL	566.100 TL	571.371 TL	1%
1. KAT	12	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7500 TL	555.000 TL	571.371 TL	3%
1. KAT	13	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7575 TL	560.550 TL	571.371 TL	2%
2. KAT	14	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7625 TL	564.250 TL	571.371 TL	1%
2. KAT	15	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7750 TL	573.500 TL	571.371 TL	0%
2. KAT	16	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7600 TL	562.400 TL	571.371 TL	2%
2. KAT	17	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7675 TL	567.950 TL	571.371 TL	1%
3. KAT	18	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7725 TL	571.650 TL	571.371 TL	0%
3. KAT	19	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7850 TL	580.900 TL	571.371 TL	-2%
3. KAT	20	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7700 TL	569.800 TL	571.371 TL	0%
3. KAT	21	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7775 TL	575.350 TL	571.371 TL	-1%
4. KAT	22	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7675 TL	567.950 TL	571.371 TL	1%
4. KAT	23	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7800 TL	577.200 TL	571.371 TL	-1%
4. KAT	24	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7650 TL	566.100 TL	571.371 TL	1%
4. KAT	25	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7725 TL	571.650 TL	571.371 TL	0%
						1537 m²				13.712.900 TL	13.712.900 TL	2%

Tablo 4.13. Örnek2 Bağımsız Bölüm Bazında M. Satış Değerleri & Yeni Arsa Payları

MEVCUT DURUM DEĞERİ												
KAT	B.B. NO	NİTELİK	ARSA PAYI			MEVCUT ALAN	KONUMU	CEPHESİ	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ DEĞER (TL/M²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	ARSA PAYI DEĞERİ	ORAN
BODRUM	1	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	6550 TL	484.700 TL	586.567 TL	21%
BODRUM	2	DAİRE	10	/	240	50	Sokak-Köşe	Sokak	6625 TL	331.250 TL	586.567 TL	77%
ZEMİN	3	DÜKKAN	8	/	240	16	Cadde-Ara	Cadde	29500 TL	472.000 TL	469.253 TL	-1%
ZEMİN	4	DÜKKAN	7	/	240	19	Cadde	Cadde	29500 TL	560.500 TL	410.597 TL	-27%
ZEMİN	5	DÜKKAN	10	/	240	25	Cadde	Cadde	29500 TL	737.500 TL	586.567 TL	-20%
ZEMİN	6	DÜKKAN	7	/	240	17	Cadde	Cadde	29500 TL	501.500 TL	410.597 TL	-18%
ZEMİN	7	DÜKKAN	8	/	240	28	Cadde-Köşe	Cadde	30500 TL	854.000 TL	469.253 TL	-45%
ZEMİN	8	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7050 TL	521.700 TL	586.567 TL	12%
ZEMİN	9	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7125 TL	527.250 TL	586.567 TL	11%
1. KAT	10	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7525 TL	556.850 TL	586.567 TL	5%
1. KAT	11	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7650 TL	566.100 TL	586.567 TL	4%
1. KAT	12	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7500 TL	555.000 TL	586.567 TL	6%
1. KAT	13	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7575 TL	560.550 TL	586.567 TL	5%
2. KAT	14	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7625 TL	564.250 TL	586.567 TL	4%
2. KAT	15	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7750 TL	573.500 TL	586.567 TL	2%
2. KAT	16	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7600 TL	562.400 TL	586.567 TL	4%
2. KAT	17	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7675 TL	567.950 TL	586.567 TL	3%
3. KAT	18	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7725 TL	571.650 TL	586.567 TL	3%
3. KAT	19	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7850 TL	580.900 TL	586.567 TL	1%
3. KAT	20	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7700 TL	569.800 TL	586.567 TL	3%
3. KAT	21	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7775 TL	575.350 TL	586.567 TL	2%
4. KAT	22	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Ara	Cadde	7675 TL	567.950 TL	586.567 TL	3%
4. KAT	23	DAİRE	10	/	240	74	Cadde-Köşe	Cadde	7800 TL	577.200 TL	586.567 TL	2%
4. KAT	24	DAİRE	10	/	240	74	Ara-Köşe	Arka	7650 TL	566.100 TL	586.567 TL	4%
4. KAT	25	DAİRE	10	/	240	74	Sokak-Köşe	Sokak	7725 TL	571.650 TL	586.567 TL	3%
						1561 m²				14.077.600 TL	14.077.600 TL	

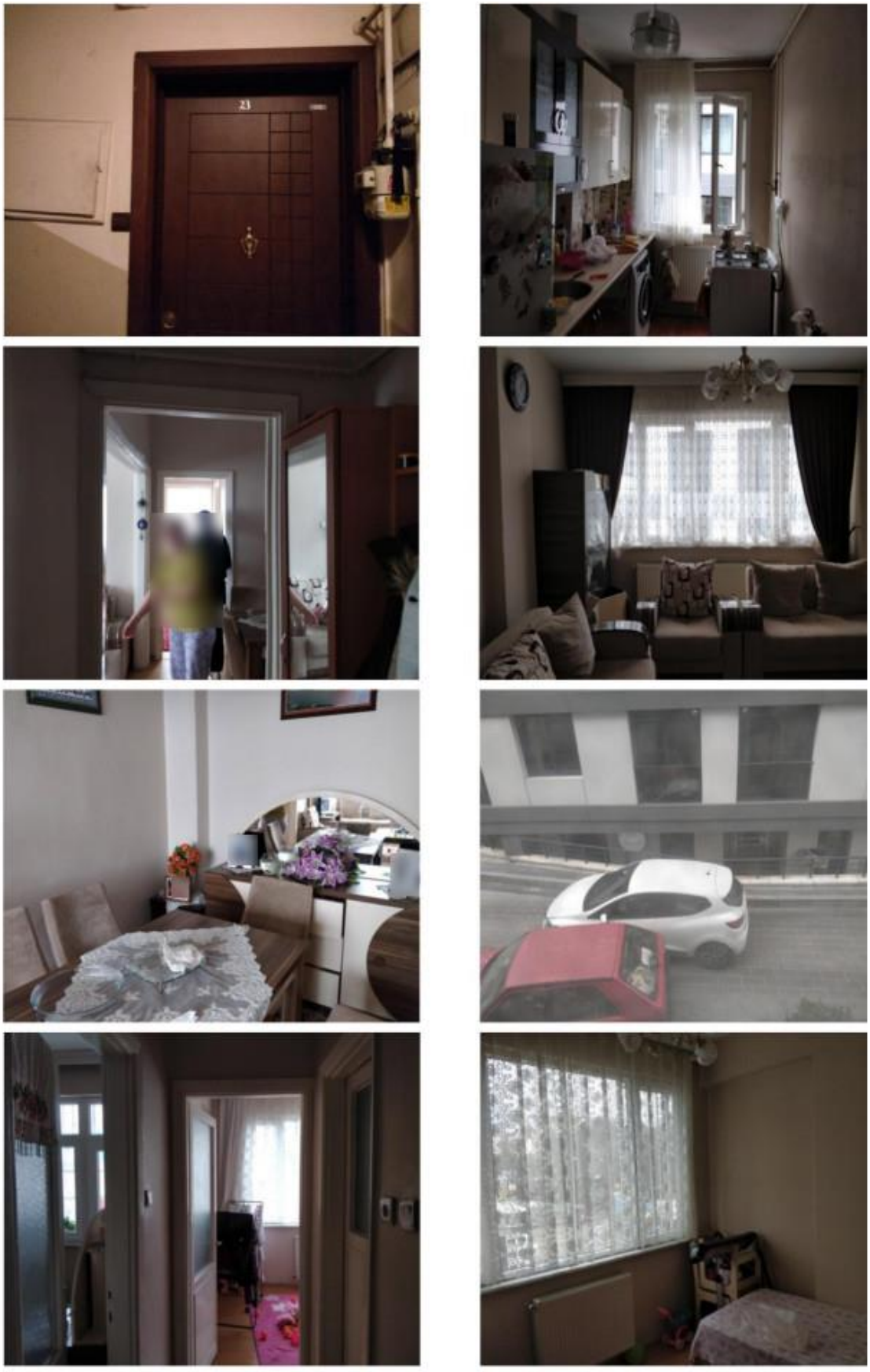
Mevcutta yer alan binanın ekonomik ömrünü doldurmuş olması sebebiyle, bağımsız bölüm değerleri toplamı arsa toplam değerini oluşturmaktadır. Buna göre bağımsız bölüm değerleri ile arsa payı değerleri ve sapma oranları aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Yukarıdaki tablo ve açıklamalarda belirtildiği üzere mevcut toplam bağımsız bölüm değeri arsa değerine karşılık gelmektedir. Buna göre; Toplam arsa değeri: ~13.712.900 TL Arsa m² Birim Değeri: ~13.712.900 TL / 443,22m² (net arsa alanı) = ~30.939 TL olarak hesaplanmaktadır.

Arsa payı değerleri ile bağımsız bölüm değerleri arasındaki oran +/- %20 bandında değişmektedir. Ancak bodrum katta yer alan bağımsız bölümlerin lehine, zemin katta yer alan 4,5,6 ve 7 no.lu bağımsız bölümlerin aleyhine dağılım olduğu görülmektedir.

Tablo 4.14. Örnek 2 Bağımsız Bölüm Bazında Eski ve Yeni Arsa Payları

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Arsa Pay	Arsa Payda	Arsa Pay/Payda	Güncel Yasal Değer	Yeni Arsa Payı	Yeni Arsa Payda	Yeni Arsa Pay/Payda
1	Mesken	Bodrum	10	240	0,042	₺485.000,00	3442	100000	0,034
2	Mesken	Bodrum	10	240	0,042	₺330.000,00	2342	100000	0,023
3	Dükkan	Zemin	8	240	0,033	₺470.000,00	3336	100000	0,033
4	Dükkan	Zemin	7	240	0,029	₺560.000,00	3974	100000	0,040
5	Dükkan	Zemin	10	240	0,042	₺740.000,00	5252	100000	0,053
6	Dükkan	Zemin	7	240	0,029	₺500.000,00	3549	100000	0,035
7	Dükkan	Zemin	8	240	0,033	₺855.000,00	6068	100000	0,061
8	Mesken	Zemin	10	240	0,042	₺520.000,00	3691	100000	0,037
9	Mesken	Zemin	10	240	0,042	₺530.000,00	3762	100000	0,038
10	Mesken	1. Kat	10	240	0,042	₺560.000,00	3974	100000	0,040
11	Mesken	1. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
12	Mesken	1. Kat	10	240	0,042	₺560.000,00	3974	100000	0,040
13	Mesken	1. Kat	10	240	0,042	₺560.000,00	3974	100000	0,040
14	Mesken	2. Kat	10	240	0,042	₺560.000,00	3974	100000	0,040
15	Mesken	2. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
16	Mesken	2. Kat	10	240	0,042	₺560.000,00	3974	100000	0,040
17	Mesken	2. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
18	Mesken	3. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
19	Mesken	3. Kat	10	240	0,042	₺580.000,00	4116	100000	0,041
20	Mesken	3. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
21	Mesken	3. Kat	10	240	0,042	₺580.000,00	4116	100000	0,041
22	Mesken	4. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
23	Mesken	4. Kat	10	240	0,042	₺580.000,00	4116	100000	0,041
24	Mesken	4. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040
25	Mesken	4. Kat	10	240	0,042	₺570.000,00	4045	100000	0,040



Şekil 4.12. Örnek 2- Taşınmazın İç Mekan Görselleri

BÖLÜM 5. ÇÖZÜM VE ÖNERİLER

Ülkemizde yapılacak olan özellikle yeni gayrimenkullerin tamamında inşaat yapımı öncesi ve taşınmazın tamamlanması durumundaki zamanlarda, gayrimenkuller için değerleme raporu oluşturulması zorunlu hale getirilmelidir. Gayrimenkullere değerleme raporu oluşturulması zorunlu hale gelmesi durumunda hem bağımsız bölümlerin arsa payları arasında doğru ve gerçekçi dağıtım yapılabilecek ve satışlarda da belirtilen değerlerde gerçekleşmesi zorunlu halde tutulması sebebiyle devlet nezdinde tapu ve kadastro müdürlüklerinde gerçekçi satış fiyatların belirtilmesiyle birlikte devletin vergisel geliri artacaktır. Ayrıca değerleme konu taşınmazı satın alacak kişilerin de taşınmazları yüksek fiyattan satın almasının önüne geçilebilecektir. Yapılacak raporlar sonucunda serbest piyasanın da önüne geçilerek piyasalarda hızlı yükselmelerin, kişisel olarak yüksek isteklerin önüne geçilebilecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayınlanan genelgeye göre [38] 4 Mart 2019 tarihinden itibaren yabancı ülke vatandaşlarının alışverişinde kullandıkları gayrimenkullerin alış aşamasında ve satış aşamasında da değerleme raporu zorunlu hale gelmiştir. Ancak bu genelge ile birlikte yabancı uyruklu kişilerin hak ve talepleri korunur iken Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına sahip kişilerin zamanla sorunlar meydana gelmesini engellememektedir. Eğer ki yabancı vatandaşlara uygulanan zorunluluk Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da uygulandığı zaman, ilerleyen süreçlerde arsa payında herhangi bir sorun problem yer almamakla birlikte kısa zamanda büyük sorunların önüne geçilmiş olur. Gayrimenkul satışlarında değerleme raporu zorunlu hale getirilmesi gerekmekte olup eğer ki değerleme raporunun zorunlu hale gelmesi durumunda kazançlar şu şekilde sayılabilmektedir;

- Değerleme raporu düzenlenmesi durumunda ekspertizi yapılacak gayrimenkuller hakkında gerekli bilgileri verir.
- Satın alınacak değerin doğrululuğu hakkında detaylı emsal araştırması sonucunda gerçekçi satış değeri hakkında bilgi alınmasını sağlar.
- Değerleme konu gayrimenkulün yapım aşamasında ve değerleme raporu düzenleneceği tarih arasında geçen süreçlerde yasal prosedürlere, projesine uygun olup olmadığı hakkında bilgiler verir ve farklılıklar hakkında bilgi sahibi olmanızı sağlar.

- Taşınmazın statiksel olarak projesiyle uyumlu olup olmadığını var ise statiksel olumsuzlukları hakkında bilgi verir.
- Geçmişte yaşanılan doğal afetler sonucunda değerleme konusu taşınmazda herhangi bir olumsuzluk oluşması durumunda detaylı bilgi verir.
- Yapının yaşı ve özelliklerini belirtir.
- Herhangi bir olumsuzluğu erken dönemde fark etmeye yardımcı olur.
- Bağımsız bölüm bazında konumunun doğrululuğu hakkında kesin ve net bilgi verir.
- Yapının geçmiş zamanlarda satışının olup olmadığı hakkında bilgi verir.

BÖLÜM 6. SONUÇLAR

Tezin ilk aşamasında tanımlamalara yer verilerek kent ve kentleşmenin temel unsurları hakkında bilgiler verilmiştir. Türkiye'de ve İstanbul bazında kentleşmenin başlangıç noktaları öneme sahip olup ülkemizde kentleşme itici-cazibeli etmenler, iletici etmenler, hukuksal-siyasal etmenler, sosyo-ruhsal etmenler ve dış etmenler olmak üzere beş farklı etmenden meydana gelmektedir. Arsa payı kavramı bağımsız bölümlerin ortak olarak bağımsız bölüm bazında bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payı olarak tanımlanmaktadır. Arsa payı dağılımları proje müelliflerinin inisiyatifine bırakılmış olup yapılan araştırmalarda proje müellifinin sahip olduğu teknik bilgiler, değer, konum gibi bilgiler aracılığıyla herhangi bir tarafı gözetmeksizin arsa payını hesaplaması yapılması gerekirken nadiren de olsa olsa ticari çıkarımlar sebebiyle arsa payı hesabı tarafsızlıkta uzak bir şekilde tespit etmesi halinde, hesaplanan arsa payının düzeltilmesi sorunu ortaya çıkmaktadır. Yasamız arsa payının konum, büyüklük ve değerine göre tarafsız bir şekilde tespitini esas almıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce (TKGM) ilan edilen genelgeye göre yabancı ülkenin vatandaşlarına tüm alışverişleri için kullanılan gayrimenkulleri alış aşamasında iken veya satış aşamasında değerleme raporunun zorunluluk haline getirilmiştir. Ancak bu genelgeyle beraber yabancı uyrukluların haklarının ve taleplerinin korunmasına rağmen Türkiye Cumhuriyeti'nin vatandaşlığına sahip olan kişilerin de zamanla sorun olacak eylemlerin meydana gelebilmesini tam olarak engellememektedir.

Söz konusu olumsuzlukların önüne kalıcı olarak geçmek amacıyla Türkiye'de yapılması planlanmakta olan yapıların özellikle de yeni yapılacak bütün taşınmazların inşaat aşamasında ve inşaatlarının tamamlanması durumunda da değer kontrolü ettirmesi amacıyla taşınmazlar için değerleme raporu zorunlu hale getirilmelidir. Taşınmazlar için düzenlenecek raporlar zorunlu hale gelmesi durumunda yapı mükellefi tarafından yapılan arsa payı dağıtımı doğu ve gerçekliği yansıtacak bir biçimde dağıtımı yapılabilecek veyahut arsa payı dağıtımlarında düzenlenecek olan değerleme raporlarına öncelik verilecek olup doğru ve gerçekliği yansıtan bir dağılım sağlanabilecektir. Ayrıca değerleme raporlarının zorunlu hale gelmesi ve yapı müteahhidinin raporlara uyması zorunlu hale gelmesi durumunda devlet nezdindeki tapu ve kadastro müdürlüklerince gerçekçi satış fiyatları belirtmesi yapılarak devletçe hazineye giren vergi gelirinin

yükselmesi sağlanacak olup düzenlenen raporlarda bulunan değerleme konusu taşınmazlardan satın almayı düşünen kişilerce de taşınmazların yüksek fiyatlardan satın alınmasının da önüne geçilebileceği düşünülmektedir. Ayrıca yapılacak olan bu uygulama sonrasında piyasadaki serbest piyasanın da önüne geçilebilecek ve piyasalardaki gerçek dışı fiyat istemleri, bölgelerdeki hızlı sert yükselmelerinin de engellenebilecektir.

KAYNAKÇA

[1] *442 Sayılı Köy Kanunu,* Ankara, 1924.

[2] R. Keleş, Kentleşme Politikaları, Ankara: İmge Kitabevi, 2015.

[3] O. Işık, «Kentlerde, Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair,» *Toplum ve Hekim,* cilt 4, no. 3, p. 164, 1999.

[4] M. E. v. H. Ateş, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi,* no. 48, pp. 206-207, 2004.

[5] R. Keleş, Kentleşme Politikaları, Ankara: İmge Kitabevi, 2015.

[6] M. E. v. H. Ateş, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi,* no. 48, pp. 204-205, 2004.

[7] O. Işık, «Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair,» *Toplum ve Hekim,* no. Mayıs-Haziran, p. 164, 1999.

[8] M. E. Çakallı, *Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları,* Ankara: Gazi Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2012.

[9] S. E. T. v. F. Polat, «Kentlileşme Sürecinde Kimlik Farklılaşması açısından Denizli'de İki Mahallenin Karşılaştırmalı Analizi,» *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi,* cilt 8, no. 2, p. 168, 2006.

[10] V. Bayhan, Türkiye'de İç Göçler ve Anomik Kentleşme, Toplum ve Göç, Ankara,: DİE Yayını, 1997.

[11] R. Arslan, «İstanbul Kentleşme Sürecinde Yapısal Değişme,» cilt 0, no. 12, p. 10, 1974.

[12] E. Kongar, 21.Yüzyılda Türkiye, İstanbul: Remzi Kitabevi, 2000.

[13] M. Şen, «Türkiye'de İç Göçlerin Neden ve Sonuç Kapsamında İncelenmesi,» *Çalışma ve Toplum : Ekonomi ve Hukuk Dergisi,* no. 40, pp. 231-256, 2014.

[14] A. Kasapoğlu, Karayollarının Teknoloji ve Çevre Etkileşimi, Ankara: DİE Yayınları, 1997.

[15] E. G. İşbir, Şehirleşme ve Meseleleri, Ankara: Baran Ofset Yayınları, 1991.

[16] H. Hurma, *Türkiye'de Kentleşme ve Göç Olgusunun Siyasal Katılıma Etkisi*, Muğla: Muğla Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2004.

[17] *Kat Mülkiyeti Kanunu,* Ankara: Kanun No:634, 02.07.1965.

[18] *Türk Dil Kurumu Sözlüğü,* Ankara, 13.10.2018.

[19] P. D. M. Ayan, Eşya Hukuku 2, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.

[20] E. S. Ö. v. B. Çakmak, «6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar,» *İstanbul Barosu Dergisi,* cilt 87, no. 5, p. 25, 2013.

[21] *4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,* Ankara: Resmi Gazete, 2001.

[22] P. S. S. Tekinay, Kat Mülkiyeti, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.

[23] A. Arcak, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara: Olgaç Basımevi, 1983.

[24] P. D. E. S. Ö. v. A. B. Çakmak, «6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar,» *İstanbul Barosu Dergisi,* cilt 87, no. 5, p. 40, 2013.

[25] İ. Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 1970.

[26] Ö. S. v. S. O. Ö. Kemal Oğuzman, Eşya Hukuku, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.

[27] P. D. S. S. Tekinay, Kat Mülkiyeti II, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.

[28] E. Alpöğünç, «Arsa Payı Kavramının, Önemi, Hesaplanması, Düzeltme Davası,» *Türkiye Barolar Birliği Dergisi,* cilt 23, no. 89, p. 180, 2010.

[29] *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,* Ankara: Resmi Gazete, 1965.

[30] «Yargıtay Kararları Dergisi,» *Yargıtay Kararları Dergisi,* cilt 35, no. 4, p. 590, 2009.

[31] N. Erdem, *Türkiye için bir taşınmaz değerleme sistemi yaklaşımı (Doktora tezi),* Kayseri: Fen Bilimleri Enstitüsü, 2016.

[32] N. Erdem, «Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme,» *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi,* cilt 7, no. 1, p. 160, 2018.

[33] M. Ç. v. T. Yomralıoğlu, «Türkiye İçin Yeni Bir Arazi İdare Sistemi,» *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi,* cilt 2, p. 72, 2011.

[34] G. M., *Şirket Değerleme Yöntemleri,* İstanbul: Türkiye Yatırımcı İlişkileri Derneği, 2018.

[35] A. Hepşen, Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu, İstanbul: Literatür Yayınevi, 2017.

[36] *Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,* Ankara: Resmi Gazete, 2022.

[37] *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri,* Londra: IVSC. (2017). Uluslararası Değerleme Standartları, 2017.

[38] *15 Şubat 2019 Tarihli Genelge,* Ankara: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019.