

24847

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ
DEĞERLEMESİ VE KARATAY
İLÇE BELEDİYESİ İÇİN BİR UYGULAMA

Mehmet ERTAŞ
YÜKSEK LİSANS TEZİ
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ
ANABİLİM DALI
Konya, 1992

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ
DEĞERLEMESİ VE KARATAY
İLÇE BELEDİYESİ İÇİN BİR UYGULAMA

Mehmet ERTAŞ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ ANABİLİM DALI

Bu tez .../.../..... tarihinde aşağıdaki jüri tarafından kabul edilmiştir.

İmza
Prof. M. Nuri ERGİN
(Üye)

İmza
Prof. Dr. Mehmet YERCI
(Üye)

İmza
Prof. Abbas BARIŞKANER
(Danışman)

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi
KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ VE
KARATAY İLÇE BELEDİYESİ İÇİN BİR UYGULAMA

Mehmet Ertuş
Selçuk Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı

Danışman : Prof. Abbas Barışkaner
1992, Sayfa : 139

Jüri : Prof. M. Nuri ERGİN
Prof. Dr. Mehmet YERCI
Prof. Abbas BARIŞKENER

Bu çalışmada; ülkemizde yeni önem kazanmaya başlayan taşınmaz değerlemesi örneklerle anlatılmaya çalışılmıştır. Konunun anlaşılması ve bir fikirsel zemin oluşması için ilk olarak felsefi görüşler sunulmuştur.

Daha sonra değerlendirme konusuna girilmiş, değerlendirmeyle ilgili teoriler verildikten sonra basit değerlendirme örnekleri verilmiştir. Konu ilerledikçe yapısız parsellerin değerlemesine geçilmiş ve somut değerlemeler yapılarak, konuya matematiksel bir boyut kazandırılmıştır.

Konunun sonlarında "puanlama" veya "fonksiyonel" modellerden hangisinin seçilmesi gerektiği üzerinde tartışma açılmış ve "puanlama" yönteminin seçilmesinin uygun olacağı gerekçeleri verildikten sonra karara bağlanmıştır.

Sonuç ve Öneriler bölümünde ise; mevzuatımızda böyle bir kavramın olmadığı, ama kent topraklarının kazandığı önem itibariyle, ülkemizde değerlendirme konusunun bir zorunluluk olduğu gerekçeleriyle açıklanmış ve bunun için bazı öneriler sunulmuştur.

ABSTRACT

Mester Thesis

**THE EVALUATION OF LAND VALUE IN URBAN REGIONS
AND AN APPLICATION FOR MUNICIPALITY OF KARATAY**

Mehmet Ertay

Selçuk University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of

Geodesy and Photogrammetry Engineering

Supervisor : Prof. Abbas Barışkaner

1992, Page : 139

Jüry : Prof. M. Nuri ERGİN

Prof. Dr. Mehmet YERCI

Prof. Abbas BARIŞKENER

In this study, valuation of the property which has been gaining importance in our country recently, was explained with examples. For the understanding of the subject and the establishment of conceptional background, philosophical opinions were introduced.

Later on, the study was entered into the subject of valuation. Simple examples for the valuation were given after the introduction of regulations related to the valuation. In later chapters, the valuation of the parcels without property was looked at and a mathematical dimension was obtained by making exact valuations.

At the end of the subject, argument was made over the preference between "making" and "functional models". It was decided that the preference of the "making" model was suitable.

In the conclusion and recommendation chapter, the necessity of the valuation subject was declared with reasons and some suggestions were made for that reason.

TEŞEKKÜR

Tez konumun seğiminde ve ęalıŐmalarım sırasında bana tanıdığı geniş toleransıyla sayın hocam ve danıŐmanım Prof. Abbas Barışkaner'e, aynı zamanda kaynak, bilgi ve tecrübeleriyle bana yardımlarını esirgemeyen sayın hocam Prof. Hüseyin Erkan'a, ęalıŐmalarımındaki hataların giderilmesinde bana vakit ayırıp, hatalarımı gideren sayın hocam Prof. M. Nuri Ergin'e teŐekkürü bir borę bilirim.

Saygılarımla...



İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
İÇİNDEKİLER	iv
SİMGELER	ix
1. GİRİŞ	1
2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME	3
2.1. Tanım	3
2.2. Değer	5
2.3. Değişim Değeri	8
2.4. Fiyat	10
2.5. Rant	11
2.5.1. Klasik rant teorileri	12
2.5.2. Kentsel arazi kullanma ve rant teorileri	13
2.6. Rant Değer İlişkisi	15
3. TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TEORİLER	17
3.1. Kişisel Davranışlar	17
3.2. Alışılmamış Davranışlar	18
3.3. Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Teoriler	20
3.3.1. Taşınmazın konum teorileri	20
3.3.2. Yönetsel ve sosyo-ekonomik teoriler	21
3.3.3. Kentsel bölgelere ilişkin teoriler	22
3.4. Şehirselle İnfrastrüktür Ve Taşınmaz Değerine Etkisi	23
4. KENTSEL TOPRAKLARIN SINIFLANDIRILMASI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
4.1. Değerleme Açısından Toprakların Sınıflandırılması	25
4.1.1. Kullanım açısından toprakların sınıflandırılması gereği	25

4.1.1.1. Tarımsal topraklar	26
4.1.1.2. İmarı beklenen topraklar	27
4.1.1.3. Ham imar toprağı	27
4.1.1.4. İmara olgun toprak	28
4.2. Taşınmaz Mal Değerleme Yöntemleri	29
4.3. Taşınmaz Değerlemelerinin İşlevsel Farklılıkları ve İşlevlerinin Sınıflandırılması	29
4.4. Toprakların Alım-Satım İçin Değerlemesi ve Değerleme Yöntemleri	31
4.4.1. Karşılaştırma yöntemi	33
4.4.2. Gelir yöntemi	35
4.4.3. Maliyet yöntemi	36
5. YAPISIZ PARSELLER VE DEĞERLEME İÇİN ÖN KOŞULLAR	38
5.1. Tanım	38
5.1.1. Arsa	38
5.2. Yapısız Parsel Kavramı	39
5.3. Yapısız Parsellerin Değerlerinin Bulunması	40
5.3.1. Değer belirleme günü	41
5.3.2. Taşınmazın tanımlanması	41
5.3.3. Fiyat karşılaştırması için önkoşullar	42
5.4. Yapısız Parseller İçin Değer Kriterleri	43
5.4.1. Arsalaşma aşaması	44
5.4.2. Konum	44
5.4.2.1. Uzaklık konumu	44
5.4.2.2. Trafik konumu	44
5.4.2.3. Toplumsal konumu	44
5.4.2.4. İkamet konumu	44
5.4.3. Yapı kullanma türü	46
5.4.3.1. Küçük yerleşme alanları	47
5.4.3.2. Salt konut ve genel konut alanları	47

5.4.3.3. Köy alanları	48
5.4.3.4. Karışık alanlar	48
5.4.3.5. Çekirdek alanlar	48
5.4.3.6. Sanayi alanları	48
5.4.3.7. Hafta sonu alanları	49
5.4.4. Parsel büyüklüğü ve biçimi	49
5.4.5. İzin verilen yapı kullanma ölçüsü	50
5.4.5.1. Parsel alanında izin verilen yapı alanının payını belirleyen alan kuralı yardımı ile	50
5.4.5.2. Ruhsatlı dolu katların sayısı ve kat alanlarının büyüklüğü yardımı ile	50
5.4.6. Zemin nitelikleri ve altyapı giderleri	52
5.4.7. Yararlanma hakları ve kullanma kısıtlamaları	54
5.4.8. Mevcut tesisler	55
6. FİYAT KARŞILAŞTIRMASI YARDIMI İLE DEĞERLEME	56
6.1. Giriş	56
6.2. Direk Fiyat Karşılaştırması	56
6.3. Dolaylı Fiyat Karşılaştırması	57
6.3.1. İmarı beklenen topraklarda ve ham imar alanlarında fiyat karşılaştırması	58
6.3.2. Yapıya hazır arsanın dolaylı fiyat karşılaştırması ve karşılaştırma fiyatlarının düzeltilmesi	59
6.4. Bir Karşılaştırma Fiyatının Düzeltilmesi İçin Model Hesaplama	64
6.4.1. Model hesaplama	67
6.5. Karşılaştırma Fiyatlarının Değiştirilmesi Suretiyle Yapıya Hazır Arsanın Değerinin Bulunması	68
6.5.1. Model hesaplama	69
6.6. Braunschweig Değerleme Yöntemine Göre Yapıya Hazır Arsaların Değerlerinin Bulunması	70
6.7. Tablo 7.1. Düzeltme Tablosu İçin Ek	77

6.7.1. Konum değerlerinin hesabı için puan tablosu	77
6.7.1.1. Uzaklık konumu (A)	77
6.7.1.2. Trafik konumu (B)	77
6.7.1.3. Toplumsal konum (C)	78
6.7.1.4. Konut konumu (D)	78
6.7.2. Puan tablosu için notlar	79
6.8. Belediye Büyüklüklerine Göre Uzaklık Konumunun Sınıflandırılması	80
6.9. Düzeltme Tablosunun (Tablo 7.1) Kullanımı ve Yapıya Hazır Arsaların Değerlemesi	81
6.9.1. Genel değerlendirme kuralları	81
6.9.2. Konum değer artışının hesaplanması	83
6.9.3. Toprak değer sayısının bulunması	84
6.9.4. Düzeltmiş toprak değer sayısının hesabı	84
6.9.5. Parselin dar cadde cephesi dolayısıyla ekonomik dezavantajın dikkate alınması	85
6.9.6. Uygun nitelikte ve biçimde olmayan parsellerde değer düşürümü	86
6.9.7. İmar planında yüksek yapı öngörülen arsalarda daha yüksek kat alanı katsayısının hesabı	87
6.9.8. Metrekare ortalama değerine derinliğin etkisi	88
6.10. Değerlemeler	93
6.11. Değerlerin incelenmesi	100
6.12. Farklı Değerleme Türleri	103
6.12.1. Aritmetik ortalama	103
6.12.2. Varyans değeriyle hesaplama	104
6.12.3. Dengeleyici doğru yardımı ile hesaplama	105
6.12.4. Lineer olmayan dengeleme yardımı ile hesaplama	106
6.12.4.1. Logaritma yardımı ile lineerleştirme	108
6.12.4.2. Polinomlar yardımı ile lineerleştirme	109

7. DEĞERLEME SONUÇLARININ SUNULMASI	112
7.1. Piyasa Değerlerinin Belirlenmesinde Matematik İstatistiksel Yöntemlerin kullanılması	112
7.2. Taşınmaz Fiyatlarının ve Bunların Saptanması Yöntemlerinin Karşılaştırılması	114
7.3. Taşınmaz Değerlerinin Sunulması	116
7.4. Konuya Mevzuatımız Açısından Bakış	117
8. SONUÇ VE ÖNERİLER	121
8.1. Sonuç	121
8.2. Öneriler	122
9. KONUYLA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER	125
9.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu	125
9.1.1. 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği	125
9.2. 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu	129
9.3. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu	135
10. KAYNAKLAR	137

SİMGELER

T.T.R.K.	: Toprak Tanım Reformu Kanunu
T.A.K.S.	: Taban Alanı Katsayısı
K.A.K.S.	: Kat Alanı Katsayısı
T.D.S.	: Toprak Değer Sayısı
D.T.D.S.	: Düzeltilmiş Toprak Değer Sayısı
D.İ.E.	: Devlet İstatistik Enstitüsü
m.	: Madde
bkz	: Bakınız
l	: Bina derinliği (m.)
L	: Parsel derinliği (m.)
k	: Ön bahçe mesafesi (m.)
H	: Bina yüksekliği (m.)
o	: Parselin tüm derinliği (m.)
b	: Tüm derinlikte m ² ortalama değeri
c	: Ön kısmın derinliği (m.)
d	: Ön kısmın m ² ortalama değeri
e	: Arka kısmın derinliği (m.)
χ	: arka kısmın m ² ortalama değeri
x	: Ortalama değer
s	: Standart sapma
s ²	: Varyans
γ	: Güven katsayısı
a	: Güven aralığı
C	: Katsayı
n	: Değer sayısı

1. GİRİŞ

Taşınmazlardaki fiyatların belli bir modele oturtulamaması, kentsel toprak politikasının etkinliğini, aşağıda açıklandığı üzere hep olumsuz etkilemiştir;

- Spekülasyon sonucu arsa fiyatlarının sürekli artması, fiyatlarda kamu denetiminin sağlanamaması ve arsa pazarının düzenlenememesi, yalnız kentleşmeyi ve kentsel yaşamı değil, ekonomiyi ve kalkınma çabalarını da olumsuz etkilemiş, konut sorununun çözümünde en büyük darboğazı oluşturmuştur (Kent Toprakları Komisyonu 1978).

- İmar uygulamalarında, 2981/10-c ve 3194/18. maddelerinde somutlaşan seçeneğin işleyişinde bir birlik sağlanamamış, kentsel planlar geniş çaplı uygulama imkânından yoksun kalmışlardır.

- Yeryüzünde kesin bir yere sahip olması nedeniyle en iyi vergi nesnesi sayılan taşınmazlardan alınan vergilerden biri olan "Emlak Vergisi" gerçekçi bir temele oturtulamamıştır.

- Kentsel toprak politikasının bir aracı olan taşınmaz vergilendirmesi, özellikle, topraktan toplumsal çıkarlar doğrultusunda yararlanma ve kent plancılığının amacına ulaşmasına yardımcı olma işlevlerini yerine getirememiştir. Sözü edilen politikanın uygulanmasına ilişkin araçların yaşama geçirilmesinde, vergilendirmenin çeşitli imkânlarından yararlanılamamıştır (Erkan 1971).

- Kamulaştırmada ödenecek bedelin, süreç içinde, kesin bir ilkeye bağlanamış olması, konunun mahkemelere aksetmesine sebep olmuştur.

Bu sorunların hepsinin temelinde, ülkemizde belediye ve kadastronun içermediği bir unsur olan ve yalnızca vergilendirme değil, toprak kullanımını denetim altına almaya yönelik olan tüm araçlar açısından büyük önem taşıyan "Taşınmaz Değerlemesi" konusundaki eksiklikler yatmaktadır.

Özellikle kentsel alanlarda, toprağa yönelik tüm yatırımların amaçlarına ulaşması, toprağın doğal kaynak niteliğinden bir sapsmanın ortaya çıktığı ve toprağın piyasa ekonomilerinde bir mal gibi dolaşıma girdiği durumlarda güç olmaktadır. Toprak sorununun varlığının böylesi etkilerle güçlendiği ülkemizde, toprağın bir sermaye ve spekülasyon aracı olmaktan çıkarılması, toplumsal yatırımlarla oluşan değerlenmenin spekülatif kazanç dönüştürümünün önlenmesi, kentsel alanlarda topraktan yararlanma imkânlarının eşitlenmesi için, toplum yararı ilkesine uygun, etkin bir toprak mülkiyeti ve kullanımı politikasının izlenmesi zorunlu olmaktadır.

Taşınmaz değerlemesinin yapılması, özel mülkiyet hakkının varolduğu ileri ülkeler bilim adamlarının yarım asırdan beri üzerine önemle eğildikleri, çözüm için kendi ülke şartlarına göre büyük çabalar harcadıkları ve aydınlığa kavuşturmaya çalıştıkları bir uğraşı alanı olmuştur. Uzmanların yapı ve yapısız taşınmaz sürüm değerlerinin belirlenmesine yarayacak ve uygulanması kolay yöntemlerin geliştirilmesi için yaptıkları çalışmalar günümüzde de devam etmektedir.

Arazi ve arsaların kısaca "toprak değeri" denilen değerlerinin bulunması için, temel olarak karşılaştırma yöntemi benimsenirken, yapı taşınmaz değerlerinin bulunması için gelir veya maliyet yöntemleri kullanılır.

Devlet İstatistik Enstitüsü'nce yayınlanan veriler incelendiğinde, nüfusumuzun yılda ortalama % 2.5 oranında arttığı görülebilir. 1990 yılı nüfus sayımında Karatay İlçesi nüfusu 167.000'dir. 1992 yılının başı için bu değer yaklaşık 172.000'dir. Nitekim Tablo 6.2'de 150 000 - 250 000 nüfus sütunundan faydalanılmıştır. Öte yandan köyden kente göç hızla artmaktadır. 1990 yılında kentli nüfus, toplam nüfusun % 48'idir. Yıllar geçtikçe bu oran kent nüfusu lehinde büyüyecektir. Kent nüfusu arttıkça, konut için gerekli yapılaşmaya hazır arsa ihtiyacı artacak, belediyeler bu ihtiyacı karşılayamadığı sürece de konunun başından beri anlatageldiğimiz spekülasyonlar gündeme gelecektir.

2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME

2.1. Tanım

Yapısız arsaların değerini bulmak isteyen, öncelikle değer kavramı, özellikle rayiç değer kavramı üzerinde net bir açıklık sağlamak zorundadır. Genel anlamda "değer" kavramından insan amaçları için bir ekonomik varlığı olabilen mal anlaşılır.

Değer terimi ekonomik anlamda, 18. yy iktisatçısı Adam Smith'te görüldüğü gibi, herhangi bir nesnenin değişim değeri için kullanıldı (Anabritanika 1990). Sözlük anlamı olarak değer, birşeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçüdür.

Her ekonomik subje, edinilmek istenilen bir malın yararını, bunun için karşılık olarak verilmesi zorunlu olan malın maliyeti ile karşılaştırır. Bu karşılaştırma, ekonomik subjenin içinde bulunduğu konuma göre çok çeşitlidir. Bundan dolayı pek çok değer türleri vardır. Çünkü; insanın özelliğine, taşınmazın biçimine, her ihtiyacın o andaki şiddetine ve o andaki konumuna göre yarar farklıdır. Bundan dolayı değer objektif olarak tesbit edilemez; çünkü, yöresel özellikleri içeren ve herkes için her zaman aynı anlamı taşıyan tek bir kavram yoktur. Kısaca niteliğinden dolayı değer, sürekli subjektif olmak mecburiyetindedir.

Subjektif değer teorisi, her bir malın tesbit edilebilir kısmının bulunması ve bundan dolayı diğer malların değerleri ile karşılaştırılabilir olması anlayışına dayanır. Bu durum, özellikle Adam Smith ve Ricardo öğretilerinde ortaya çıkmıştır. Ricardo, nadir mallar hariç olmak üzere, değer in onun üretimi için gerekli olan iş in miktarına bağlı olduğu sonucuna ulaşmıştır. Bununla birlikte objek-

tif değer teorisi, bir belirli malın başka mallarla ölçülmesine, hatta fiyattan türetmeye uygun değildir; çünkü, bu teoride fiyat, pazarda arz ve talebe etkili olan kuvvetlerin dışında belirlenir.

Katıksız tüketim ekonomisinde değer, sadece psikolojik bir kavramdır. Onun büyüklüğü, değişik tüketiciler için bir malın sahip olduğu anlama göre aşamaları; o halde, tek tek insanlar tarafından her durumda ihtiyaçların şiddetine ve yararlanmanın hissedilen derecesine göre değişir (Erkan 1989). Yararlılık ve önemlilik ölçülebilir bir büyüklük değildir. İnsan bilincinde yararlılık ve önemliliğin derecesi net bir biçimde hissedilse de, bunların dereceleri, bir ölçeğin kullanılması suretiyle sayısal biçimde belirlenemez.

Rothkegel "Toprak Sahipleri için Değerleme Bilgisi" adlı eserinde haklı olarak bu konuda şunları söylüyor :

"Tüketim ekonomisinde bir malın hangi değerde olduğu kesinlikle ifade edilemez; bir malı bir kişinin diğerine göre daha yüksek değerlediği çok kimse tarafından söylenebilir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için, belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördüğü derecelendirme ilişkisi kavramıdır".

Tüketim ekonomisindeki gibi piyasa ekonomisinde de değer subjektiftir. Bu ekonomide, ekonomik subjenin bakış noktasından bir mal subjektif öneme sahip ise, o takdirde değer en azından para olarak ifade edilir.

Değer kavramları arzedene açısından piyasa ekonomisinde maliyet değeri olarak akla gelmektedir. Edindiği bir malı bir ekonomik subje pazara sunarsa, kendi ihtiyacını, en azından masraf değerine göre belirlemeye ve bununla değişime ulaşmaya çalışır.

Üretilmeyen ve arzedene bir fiyat tahmini için hiç bir masraf tahmini yapabilme fikrini vermeyen toprakta, fiyat istekleri için talep edenlerin yarar tahminleri kalkış noktası olur.

2.2. Değer

Metafizik ekonomi anlayışına göre değer, bir şeyin yararüdür. Adam Smith'e göre değer, bir malın başka malları satın alabilme gücüdür (Anabritanika 1990).

Diyalektik ekonomi anlayışına göre değer, malda maddeleşmiş toplumsal emektir. Değerin, kullanma ve değiştirme işlemleri ile ilgili iki yönü bulunduğunu binlerce yıl önce Aristoteles'de görmüştür. Ekonomik değer, kullanma değeri değil, değiştirme değeridir.

Değiştirme sürecinde, eş deyişle mal pazarında, kullanma değerleri gibi somut emeklerin de hiç bir rolü yoktur. Bir mal elbette bir kullanma değeri taşıyacak ve elbette bir somut emeğin ürünü olacaktır. Ne varki değiştirme ilişkilerinde iki saatte yapılan bir ürünle, yarım saatte yapılan aynı ürün aynı fiyatta satılır. Pazarda geçerli olan, toplumsal ortalama emeğin değeridir.

Toprağa ilişkin olarak "değer" sözcüğü, bizim dilimizde de, birçok amaçla ve yaygın şekilde kullanılmakta ve kredi, yatırım, vergi, beyan, kamulaştırma, piyasa, sürüm, gerçek... değeri deyişleri sık sık duyulmaktadır (Açlar 1977). Bu terimlerin tanımları kısaca şunlar olabilir.

a- Vergi değeri; emlak vergisi konusuna giren bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

b- Bir taşınmazın kredi değeri, kredi anlaşmasının geçerli olacağı sürece normal alım-satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni kredi kurumunun sözleşme koşullarına uyulmadığında, taşınmazı satarak açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, kârı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır.

c- Taşınmazın sigorta değeri; hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine konulması maliyetidir.

d- Yatırım değeri ise, ileride getireceği gelirlerden sağlanacak kârdır. Vergi ve kamulaştırma değerleri arasında çeşitli ülkelerdeki mevzuata göre yaklaşım ve uzaklaşımmlar mümkündür. Bu arada en önemli etken, kamulaştırmaya vergi değerinin temel alınıp alınmayacağıdır.

e- Taşınmazların beyan değerleri; mal sahiplerinin ilgili belediyelere verdikleri beyannamelerde belirttikleri değerlerdir. Bu beyan değerleri, belediyelerin cadde ve sokak esasına göre açıkladıkları birim fiyatlardan aşağı olamaz. Beyan değerleri genellikle (özellikle ülkemizde) sürüm değerlerinden çok küçüktür.

f- Taşınmazların piyasa ya da sürüm değeri, belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bu değer, ekonominin arz-talep yasasına göre, alıcı ve satıcıların piyasaya ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkar.

Kavramın tanımlanmasından da anlaşılacağı gibi taşınmazların sürüm değerlerinin saptanması pek çok güçlükleri kapsar. Normal alım satım değeri olarak da tanımlanan bu değer her alımda oluşması da beklenemez. Oluşması için tarafların istekli, bağımsız ve taşınmazın değerine ait yeterli derecede bilgi sahibi olmaları gerekir. Bir taşınmazın değerine emsal piyasa değerlerle yaklaşmak ise mal sahiplerinin en çok başvurdukları pratik bir yoldur. Çünkü, bazı taşınmaz cinsleri için çok az alım-satım, devir gibi işlemler örnek olsa da, birçok taşınmaz için bir piyasa oluşur. Örnek ilçemizde de mücavir alan sınırları içinde ve dışında belli taşınmazlar için piyasalar oluşmuştur. Kuşkusuz pek çok durumlarda taşınmaz sahibinin değerlemesi, piyasada oluşan değer düzeyine göre değerlemeden yüksektir. Buna rağmen aradaki fark makul ölçüler içinde kalır.

Taşınmazların sürüm değeri Federal Almanya İmar Kanunu'nda şöyle tanımlanmaktadır : "Sürüm değeri, taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konumuna göre normal olmayan ve bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın değerlendirme

günü normal alım-satımda ulaşılması mümkün olan fiyattır." Gerardy de bu tanımın imparatorluk temyiz mahkemesinin 18.1.1879'da yaptığı yüzyıldan beri kullanılan normal değer tanımıyla aynı olduğunu, tanımları karşılaştırarak kanıtlamaktadır. Sürüm değeri deyişi pek çok ülkede de kullanılmaktadır. Örneğin Amerika'da; sürüm değeri, "pazarlık ve satışın kesinleşmesi için yeter bir zaman olduğunda ve ekonominin sağlıklı günlerinde malını gerçekten satmak isteyen malik ile alıcı arasında kararlaştırılan fiyattır." Değerleme her yönden değeri etkileyen bütün faktörleri öyle aydınlatmalı ki, hiç bir karşı kanıt beklenmesin. (U.S.A. XII. FIG Uluslararası Kongresi 1968).

Tanımlara göre sürüm değeri, istatistiki bir büyüklüktür. Bu varsayımdan bir taşınmazın gerçek sürüm değerinin, bütün Türkiye'deki benzer sürüm değerlerine dayanılarak saptanacak bir büyüklük olacağı ortaya çıkar. Sınırlı sayıdaki sürüm değerlerinden oluşan bir kümeden saptanacak ortalama değerse kesin değerdir. Maliyet, gelir ve karşılaştırmayla saptanacak değerler istatistik bir büyüklük olan sürüm değerini yetersiz ölçüde belirler. Güvenli bir belirleme için istatistiki araştırma ve değerlemeler gerekir.

Bir taşınmazın peşin değeri, yukarıda açıklanan sürüm ve piyasa bedeli ile eş anlamlıdır. Taksit değeri ise paranın başka türlü (örneğin yatırımlarla) değerlendirilmesinin imkânsız olduğu ve para değerinin sürekli olarak düştüğü (enflasyondaki turmanma eğilimi, döviz ve hisse senedi piyasasındaki kararsızlık) ülkelerde peşin değerine en azından ödeme süresinde doğma ihtimali olan enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir. Uygulamada bu fark, satıcının enflasyon ve faiz yüzdelelerini kestirme yeteneğine bağlı olarak değişir ve genellikle kaba yaklaşımlarla alıcı zararına çok yüksek saptanır.

Taşınmazların ipotek değeri borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir. Taşınmazın tümünün bir alacağa karşılık gösterilmesi durumunda, ipotek değerinin sürüm değerine yaklaşması beklenebilir. Ancak sürüm değerinden büyük olması hiç şüphesiz beklenemez. Dilimizde taşınmazlar için gerçek değer deyişi,

yasal olarak ilk defa 1961 Anayasasında kullanılmıştır. Buna göre "özel mülkiyette bulunan taşınmazlar gerçek bedelleri peşin ödenmek şartıyla kamulaştırılacaktır." Nitekim 1982 Anayasasında bu konu için Yargıtay 16. Hukuk Dairesi de kendilerine intikal eden davalar için "Kamulaştırmalarda taşınmaz için belirlenecek değer, beyan değerleri olmayıp, gerçek piyasa değeridir" ifadesini kullanmıştır. Fakat gerçek değerden ne anlaşılacağı tanımlanmamaktadır. Ross ve Brachmann bir taşınmazın gerçek değerinden öncelikle satış değerinin anlaşılacağı görüşünü ileri sürmektedir. Burada satış değerinin önceden açıklanan sürüm değeri olduğunu vurgulamaya gerek yoktur. Yargıtay'ın da bunu kastettiği kanısındayız (A. Açlar 1977).

2.3. Değişim Değeri

Bütün fiyat olaylarının kökeninde subjektif değer kavramları olduğundan, ekonomik yaşamda hiç bir zaman değer belirleyici değildir, tersine fiyat belirleyicidir. Bütün kişisel ya da halk ekonomisi düşüncelerinin temelinde subjektif değil aksine objektif gerçekler bulunur. Ekonomik anlayışlar için ölçü olan değişim değeri, sadece fiyat gerçeğidir.

Buna karşın ekonomik hayatta ihtiyaç duyulan husus, değişik ekonomi subjeleri için geçerli olan değil, kişiye özgü olmayan, yani belirli ölçüde genel için geçerli olan karakterde ve ekonomik varlıkların güvenilir biçimde karşılaştırmasına imkân veren bir değer ifadesini bulmaktır.

Böylesine bir değer örneği sigorta, kredi, vergilendirme amaçları için pratik öneme sahiptir. Ayrıca icra işlemlerinde en yüksek değerın saptanmasında, tazminatların tesbiti için ve kişiye özgü olmayan bir değerın ortaya konması için özel

kazanç masraf tahminlerinin düzenlenmesinde karşılaşılan güçlükler ya da diğer nedenlerden dolayı haklıyı bulmak için uzman bilgilerde yetersizlikler olan durumlarda fiyat ve arz şartlarının belirlenmesi için de pratik önemi vardır.

Böylesi sayılarla ifade edilen değerler, ki onlar değişik ekonomi subjelerinin subjektif irdelemesinden bağımsız olarak bulunurlar, objektif değer doktrininin öngördüğü gibi, bütün malların tahmin edilen genel özelliğine dayanan bir ölçünün ortaya konması suretiyle bulunamaz.

Buna rağmen, değişim trafiğinde ortaya çıkan, karşılaştırma için para olarak gösterilen fiyat, sayısal ifadelerle elde edilen ve bir kişiye özgü kalmayan değer bulunması ile mümkündür.

Fiyat, kuşkusuz bir malın tamamen objektif değişim değeri olarak da görülebilir. Fakat aynı nitelikli malların rastlanan fiyatlarından türetilen bir malın tahmin edilen değişim değeri de, objektif değişim değeri olarak gösterilmek istenirse, bu yanlış olur. Çünkü; o fiyat da türetilmiştir.

Aynı kalan konjüktür ilişkilerinde ve stabil fiyat düzeylerinde aynı nitelikli malların fiyatları az ya da çok birbirlerinden saparsa, o takdirde karşılaştırma için daima ortalama değerler oluşturulabilir.

Edinme amacıyla bir değişim değerinin bulunması ihtiyacı, taşınmazlarda olduğu gibi, taşınır mallarda sürekli değişim değeri yoktur ve sadece zaman zaman ya da uzun zaman sonra satış için gerekli olur. Çünkü, sürekli yeri değiştirilen malların fiyatı genellikle herkes tarafından bilinir; öyleki, onun değişim ekonomisi değerinin tahmini onlar için gerekli değildir. Tahmin edilen değişim değeri, ilk adımda, o anda değişim trafiğinde bulunmayan bir malın gelecekte amaçlanan değerinin tesbitine hizmet etmelidir.

Eğer karşılaştırma fiyatı çok eski tarihli değilse ve bu arada pazar koşullarında önemli bir değişiklik ortaya çıkmamış ise, bir fiyat karşılaştırmasına dayalı olarak takdir edilen değişim değeri, kural olarak gerçekten hedeflenen

değere uymalı, ya da ona yakın olmalıdır. Fakat o zaman da o, sadece henüz yeri değiştirilmemiş mal için değerlemecinin subjektif fikrine göre beklenen mümkün fiyattır.

Fiyat karşılaştırması yoluyla takdir edilen bir değişim değeri, salt objektif değişim değerinden ayrılır. Çünkü bu yolla belirlenen değişim değeri, değerlemecinin subjektif takdirine göre öngörülen bir fiyat demektir, bunun için de gerçek hedeflenen fiyattan ayırılır. Buna rağmen bu yolla belirlenen değişim değeri, "objektif değişim değeri" olarak adlandırılıyor ki, hatalıdır.

2.4. Fiyat

Fiyat, değerini para diliyle anlatımından başka bir şey değildir (Yalnız hiç bir zaman tam karşılığı olamaz). Fiyat, çeşitli piyasa etkenleriyle yükselip alçalabilir; ama uzun bir sürede bütün mallar (fazla ve eksik fiyatlar birbirini götürerek) toplumsal ortalama emek değerleriyle satılır.

Bir malın fiyatına değiştirme değeriyle ulaşmak doğru olmaz. Doğru oldukları söylenen nesnelere, değiştirme değerlerini iki kaynaktan alırlar :

- Az bulunuşlarından,
- Onları elde etmek için gerekli emek miktarından.

Değerleri ancak az bulunuşlarına bağlı şeyler vardır : Heykeller, tablolar... vb. böyledir. Bunların değeri sadece onlara sahip olmak isteyenlere, bu istekte bulunanların para güçlerine, zevklerine ve kaptislerine bağlıdır. Oysa, maldan söz edilirken, endüstri ürünlerinden, miktarı insan eliyle artırılabilen, üretimi rekabete teşvik gören mallar kastedilmektedir.

Bir şey mal olmadan da faydalı ve insan emeğinin ürünü olarak üretilebilir. Kendi emeğiyle kendi ihtiyacını karşılayan bir kişi, her ne kadar kullanma değeri oluşturmuşsa da bir mal üretmemiştir. Mal üretmek için o kimsenin yalnız kullanma değeri değil, bir başkası için kullanma değeri (toplumsal kullanma değeri) üretmesi gerekir. Sadece başkası için üretmesi de yetmez; malın kullanma değerinde, yararlanacak başka bir kimseye değiştirme yoluyla devredilmek için üretilmiş olması gerekir.

Fiyat değer olmadığı gibi, bir malın gerçek değerini dile getirmekten de uzaktır. Arz ve talebin dalgalanmaları, para hareketleri fiyatları etkiler ve gerçek değer altına indirip üstüne çıkarabilir. Fiyat, bir miktar malla bir miktar para arasında kurulan bir ilişkiden ibarettir. Bu ilişki, insanlar arasında, gerçek değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi, istek ve ihtiyaç gibi psikolojik ve fizyolojik etkenlerin etkisiyle de kurulabilir. Ekonomi dışı etkenlerin rol oynadığı hallerde toplumsal bir gerçek olan değer, mallarla paralar arasında bir ilişkinin dile getirilişi olan fiyatı belirlemez. Ekonomi dışı etkenlerin rol oynadığı haller dışında fiyat, gerçek değerle sıkıca ilişkilidir.

2.5. Rant

Rant sözcüğü Türkçe'ye bazen kira olarak çevrilmektedir. Gerçekte kira deyimi, belli bir zaman için başka bir kişiye devredilen kullanma hakkının, yani sağlanan bir hizmetin ücreti anlamını taşımaktadır. Oysa, "rant" karşılıksız olarak sağlanan kazanç anlamındadır; durup dururken değeri artan arsanın sağladığı kazanç gibi. Bilinen iki çeşit rant teorisi vardır.

2.5.1. Klasik rant teorileri

Klasik ekonomide rant; değer arttırdığı öne sürülen dört faktörden sermayenin payına düşen faiz, emeğin payına düşen ücret, girişimcinin payına düşen kâr, toprağın payına düşen toplumsal gelir anlamına gelmektedir (Erkan 1989).

Klasiklerin en tutarlı ve sistematik temsilcisi olarak David Ricardo'nun rant teorisini kısaca incelemek, klasik düşüncenin tümü hakkında fikir edinmeye yeter. Ricardo'ya göre rant, toprakların kendine has özelliklerinin (verimlilik, tüketim merkezine yakınlık...) farklılığından doğmaktadır. Hiç bir değer, emek harcamadan oluşturulmadığına göre, arazinin değeri de üstünde üretilen malların değeri ile belirlenmektedir. Fakat ürünlerin piyasadaki değeri ya da fiyatı, o piyasa ile ilişkili olan düşük verimli toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Yani ürünün piyasa fiyatı, piyasadaki en pahalıya üretilmiş olan ürünün fiyatına eşittir. Bu durumda düşük verimli topraktan daha verimli olan topraklarda üretilen mallar, piyasada bir artık değer sağlamaktadır; işte rantın kaynağı bu artık değerdir. Arazi verimliliklerinin farklarına dayandığı için bu teoriye "diferansiyel rant" teorisi denir. Bunu bir örnekte açıklayalım.

Örneğin, verimli ve verimsiz birer tarlaya 1000'er liralık yatırım yapılmıştır. Ortalama kâr oranı % 20 kabûl edilirse, her iki tarla ürününün de üretim fiyatı $1000 + 1000 \times 0.20 = 1\ 200$ TL'dir. Verimli tarlanın 5 ton, verimsiz tarlanın 4 ton buğday verdiğini kabûl edelim. Buğdayın fiyatı, verimli tarlada $1200 \div 5 = 240$ TL, verimsiz tarlada ise $1200 \div 4 = 300$ TL olacaktır. Buğday pazarda verimsiz tarla fiyatı ile satılacağından verimli tarla $300 - 240 = 60$ TL diferansiyel rant elde edecektir (Sönmez 1978). Bu teorinin bir sonucu şudur ki, nüfus arttıkça ve ekonomi geliştikçe bu rantta artış olacaktır. Çünkü insanlar rasyonel kişiler olarak önce en verimli toprakları işlediklerinden, artan talep karşısında gittikçe verimi daha az olan toprakları kullanmaya başlayacaklardır. Bu

suretle ürünlerin piyasa fiyatları artacak ve üretim maliyetleri artmayan, nisbeten verimli toprakların sahiplerinin sağladığı rant da artacaktır.

Yakın tarihimiz iktisatçılarının rant ve arazi mülkiyetinin iktisadı konusunda pek yenilik getirdiği söylenemez. Sadece İngiliz iktisatçısı Marshall, rantın fiyat tayininde bir rolü olmadığını, sadece fiyatların uzun vadede rantı tayin ettiğini göstererek, bir tür klasik düşünceyi mantıkî sonuçlarına götürmüş ve analiz tekniği ve inceliği bakımından mükemmelleştirmiştir. Bu asrın başlangıcında yaşamış olan Marshall'dan sonra bu konu batılı iktisatçılar tarafından tamamen bir yana bırakılmıştır.

2.5.2. Kentsel arazi kullanma ve rant teorileri

Klasik rant teorileri gerek arazi kullanma biçimine ve gerekse mekân organizasyonu sorunlarına çok önem vermemektedir. Rant teorisini mekânsal içeriği ile ele alan ilk çalışmalarda rant, tarımsal kira teorileri üzerine gelişmiştir. Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında geliştirdiği teori izole bir kent çevresindeki eşit verimlilikteki topraklarda rantın oluşumunu incelemektedir. Bu durumda her toprağın kirası ulaştırma giderleri farkına göre oluşmaktadır. Bu da bir anlamda diferansiyel ranttır. Fakat verimlilik farkları dolayısıyla değil, pazara uzaklık farkları, yani mekândan aldıkları yerlerin farklılıkları dolayısıyla oluşmaktadır. Bu teoride ayrıca çeşitli arazi kullanma tiplerinin nasıl farklılaştığı belirtilmektedir. Toprağın arazi kullanma biçimi ve kirası kent merkezinden uzaklığına göre beraberce oluşmaktadır. Piyasa mekanizması içinde rekabetle oluşan arazi kullanışı rantı maksimize edecek şekildedir. Burada meydana gelen rant bir artıktır. Toprak üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir. Optimum emek ve sermaye karışımı kent merkezine olan uzaklığına göre oluşur. İzole kent modelinde hangi toprakların rant getireceği ya da kullanılacağı kent merkezindeki

talebin miktarına bağlıdır. Kent merkezinde talep, dolayısıyla fiyat arttıkça kentin çevresinde ekilen topraklar artacak, dolayısıyla eskiden ekilmeyen ve değeri olmayan topraklar değer kazanacaktır. Merkezdeki toprakların değeri de marjinal kullanışların şehre uzaklığı arttıkça yükselecektir. Bu çok basit model, rantın oluşumunda öneriler bakımından anlamlı olacak şu sonuçları vermektedir :

- Kullanış ve rant aynı zamanda birlikte oluşmaktadır.

- Kente farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerlerde olması "rant alması" talebin bir noktada toplanmış olmasına ve miktarına bağlıdır. Bu ise toplumsal bir olgudur ve toprak sahibinin bunda hiç bir katkısı yoktur.

- Oluşan ürünün değerine toprağın katkısı yoktur. Tam tersine ürünün fiyatı toprağın fiyatını belirlemektedir (Kıray 1977).

Thunen teorisinin temelleri toprağın kent merkezine olan uzaklığına göre atılmıştır. Bu durumda kişilerin merkezî iş bölgesine olan uzaklığı en önemli değişken varsayılmıştır. Haig, kira ve ulaştırma giderleri toplamını mekân sürtünmesi olarak birbirini tamamlayan iki unsur gibi ele almış, kent formlarının bunu en az yapacak şekilde oluşacağını ileri sürmüştür. Kentlerin "suburplaşma" sürecine girdiği dönemde geliştirilen kentsel kira teorilerinde yalnız merkeze uzaklık değil, tüketilen toprak miktarına da önemli değişken olarak bakılmış, kişilerin toplam tahminlerini maksimize edecek biçimde yerleşecekleri gösterilmiştir. Bu halde gelişmiş Avrupa ülkeleriyle, ekonomi yoluyla kalkınmaya çalışan Türkiye gibi ülkelerdeki kent formlarının farkını (gecekondu mahalleleri...) açıklamak mümkün olmuştur. Bu açıklamalar konut kullanışları içindir.

Kentsel arazi kullanışları yalnız konut alanları değildir. Diğer en genel iki grup ticari alanlar ve endüstriyel alanlardır. Özellikle ticari alanların kullanış ve kirası ve her parselin satış yapma imkânlarının farklılığı dolayısıyla oluşur. Bu da bir çeşit diferansiyel ranttır. Satış yapan kişinin ne kadar arazi kullanacağı ve

ne kadar kira ödeyeceği kişinin kârını maksimize eden tutumu içinde aynı zamanda oluşacaktır. Buradaki diferansiyel rant, sürekli değil kesikli bir ranttır. Satış alanının büyüklüğü de o kentin nüfusuna, bölgesel ve ülkesel fonksiyonlara, yani onların bu fonksiyonlara olan talebine bağlıdır (Mim. Oda. 1973 Ryndina - Chernikov).

2.6. Rant - Değer İlişkisi

Toprağın değil de toplumun bir ürünü olan rant, emek-rant, malsal-rant ve para-rant gibi değişik görünüş biçimlerine bürünmüştür. Malsal rantın para-ranta dönüşmesiyle sermaye rant, ya da toprak fiyatı ve böylece de toprağın satılabilirliği, satılması esas etkenler durumuna gelmiştir. Bunun sonucu toprağın pazar ekonomisi koşullarında alınıp-satılabilmesi süreci başlamıştır. Aslında burada satılan, fiziksel anlamdaki toprak değil, onun elde bulundurulması hakkı ve alternatif olarak elde edilen ranttır.

Bu süreçte toprağın da, pazarda dolaşıma giren öteki mallar gibi, fiyatı vardır. Ancak öteki malların fiyatlarının tersine, toprağın fiyatı, değeri ile belirlenemez. İşlenmemiş toprağın değeri olmamasına karşın fiyatı vardır. Çünkü rant getirir. Toprağın fiyatı sermayeleştirilmiş ranttır. Bu fiyat, bankaya yatırıldığında sahibine faiz olarak, toprak rantına eşit gelir getiren parasal sermaye miktarıyla belirlenir (Ryndina - Chernikov 1974).

$$\text{Toprağın Fiyatı} = (\text{Toprak Rantı} \times 100) \div \text{Banka Faiz Oranı}$$

Değer, mal fiyatlarının temelini oluşturur. Fiyat, değer bir biçimi olduğundan, değerden sapmalar gösterebilir. Piyasanın koşulları nedeniyle, mal fiyatlarının değer altında ya da üstünde oluşması nicel sapmalar olarak nitelenir.

Öte yandan emek ürünü olmayan topraklar ise bir değere sahip olmamalarına karşın, piyasa ekonomisinde alınıp satılan bir mal olarak fiyat kazanırlar. Bu, değerden niteliksel bir sapmayı oluşturur.

Toprak rantı, toprak sahibinin yeryüzünün belirli bir parçasını elinde bulundurarak bunu kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünür. Bu rant arttıkça, toprak fiyatı da artar. Buna karşılık faiz oranı yükseldikçe toprak fiyatı düşer. Bu durum döviz ve borsa endeksleriyle de yakından ilgilidir. Aynı şekilde dövizler ve borsa endeksi yükseldikçe parsel fiyatları düşer. Gerçekte ise toprağın fiyatı, toprak değerini değil, paranın faizini temsil eder. Piyasa ekonomisi yaygınlaştıkça ve sermayeci üretim geliştikçe, toprak fiyatı bir yükselme eğilimi gösterir. Nüfusun artışı, tarım ürünlerine ve toprağın oluşturduğu öteki nimetlere karşı artan bir talep oluşturur. Bu da tüm biçimleriyle toprak rantının yükselmesine yol açar. Faiz oranının düşme eğilimi de bu gelişimi desteklemektedir (Köktürk 1985).

3. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE İLİŞKİN TEORİLER

3.1. Kişisel Davranışlar

Kişisel davranışlara dayalı satış fiyatları olarak :

- a) Sadece subjektif değer tahminine dayanan satış fiyatları,
- b) Akrabalar ya da dostlar arasındaki alım-satımlar,
- c) Ekonomik bir sıkıntı sonucu ortaya çıkan satış fiyatları,
- d) Özel mülkün büyütülmesi ya da düzeltilmesi amaçlı satın almalarda ortaya çıkan satış fiyatları sayılabilir.

a'da gösterilen satış fiyatları, özellikle tercihle (tutku nitelikli) olağan dışı belirlenir ki, bu olguda sadece kişisel değer söz konusudur ve bu değer taşınmazın özellikleri dikkate alınarak tek bir kişinin değerlemesine, ya da çocukluk anıları gibi eğilimlere bağlıdır.

b ve c'de, açıkça anlaşılacağı üzere, taşınmaz piyasa değerinin altında (bazen çok altında) satılır.

d'de söz konusu olan satış fiyatları; özel mülkünü genişletmek veya imar uygulamaları sonucu oluşan hamur olarak adlandırılan kadastro parselinin artık kısmının alınması zorunlu olan, ekonomik veya diğer nedenlerle gerekli olan satışlarda ortaya çıkar. Böyle durumlarda, satıcı kural olarak, genellikle geniş ölçüde yararlandığı bir monopol konumuna sahiptir. Satın alan böyle durumlarda, işletme ekonomisi yada diğer nedenlerden yararlanmak için, kendi mülkünün genişletilmesi sureti ile normalin üstünde oluşacak bir üstünlüğe uyan fiyatı ödemeye hazırdır. Henüz yetersiz pazar saydamlığı olduğunda, bu tür satış fiyat-

larının sürüm değeri olarak alınması sık sık denenir. Fakat bunlar, normal alım-satım trafiğinin dışında olduğundan ve tamamen kişisel davranışlara dayandığından, yanlıştır.

Satınalıcı tarafından kendi mülkünün düzenlenmesi için belirlenen bir parselin devir tesliminde, satılan taşınmazın değer artışı özellikli durumlarda ortaya çıkar. Öyle ki, birleştirme suretiyle şimdiye kadarki nitelikleri önemli derecede iyileşir. Örneğin, çok küçük oluşu nedeniyle şimdiye kadar kullanılmayan parsel uygun biçimde kullanılır (ya da daha yararlı) hale gelmiştir. Bu değer gelişmesiyle, satınalıcıda önemli ekonomik iyileşme olur. Çünkü bu genel değer kişisel ilişkilere dayalı değildir, bundan dolayı genel değerın hesaplanmasında dikkate alınır. (Erkan 1989).

3.2. Alışılmamış Davranışlar

Normal olmayan davranışlara dayanan; yani, tamamen belirli biçimde, alışılmış ticari trafikten sapma gösteren davranışlar oluşmasına neden olan fiyatlar,

a) Dar kapsamlı müzayede sonucu ortaya çıkan fiyatlar, örneğin satın alıcıların çevresi oldukça az ise ve değer bu çevrede oluştu ise,

b) Taksitli ya da vadeli satışlarda ortaya çıkan satış fiyatları,

c) Gelecekte ortak kullanım ya da belde ihtiyacı için edinme,

d) İmar planı dışında olan parseller.

a'ya en güzel örnek izale-i şuyu sonucu oluşan satışlardır. Burda taşınmaz en çok piyasa değerine kadar çıkar.

b'de taksitli satışlarda vadeden dolayı bir gelir kaybı olacağından, satıcı

faiz, enflasyon, tasarruf altını, döviz ve hisse senedi artışlarını göz önünde bulundurmak zorundadır.

c'de belirtilen fiyatlar, hemen her durumda normal arsa fiyatlarının altındadır (o kadar ki, tarımsal toprak olsa bile). Şehirleşmenin hızla gelişip, yerleşmenin arttığı günümüzde bazı emlakçılar şehrin gelişme yönünde gelecekte oluşacak spekülasyonlar (ve bundan oluşacak ranttan yararlanmak) için ucuza arsa almaktadırlar. Belediyeler bunları önceden görüp spekülasyonları önlemek için, şehrin dışına uydu kentler kurmak ve fazladan arsalar almak zorundadırlar. İşte şehrin dışından ve yöre halkının mağduriyetini önlemek amacıyla alanlar için belediyeler bazen satıcıya (istimlak sahibine) gereğinden fazla ödeme yaparlar. Bütün bu tür fiyatlar alışılmamış koşullara dayanır ve sürüm değerinin bulunması için altlık olarak kullanılamaz.

Yakın geçmişte değişik amaçlı kamulaştırmalar (büyük mülteci gruplarını barındırmak, yol veya diğer kamu yatırımlarını uygulamak) için, yapılaşmamış parsel fiyatlarının yukarıya kaldırılmasından sonra ödenen satış fiyatları, normal alım-satım trafiğinde ortaya çıkmış olarak görülemez mi? Ve dengelenmemiş pazar koşullarında taşınmazın piyasa değerinin, normal olmayan davranışlardan etkilenebileceği ortaya çıkmaz mı? Tartışması açıldı.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra dev mülteci akımları yaşandı. Devletler alışılmamışın dışında sosyal konutlar yapmak zorunda kaldılar. Özellikle Federal Almanya'nın birçok yerel yönetiminde konut için arsaya ihtiyaç doğdu; bu ihtiyaç daha önce Almanya'da çok az görülmüştü.

Yukarıdaki anlayış için, özellikli davranışlar altında ödenmiş olan fiyatların normal ticarî trafik çerçevesinde oluşup oluşmadığı, ya da arsa pazarındaki özel durumlar dolayısıyla veya çeşitli durumlarda sürüm değerinin belirlenmesi kuralı içinde normal olmayan davranışlar ortaya koyup koymadığı hakkında şunlar söylenebilir :

Normal ticarî trafik deyiminden, fiyatların özellikle arz ve talep sonucu belirlendiği serbest pazardaki ticaret trafiği anlaşılır. Alışılmış ticari trafik o halde, ekonomik malın azlık derecesi ve bununla ilgili pazar durumu ile değil, tersine bu anda genel normal koşullar altındaki pazar durumu ile ortaya çıkar ve genel pazar olayının dışında bulunan, normal olmayan davranışlar ya da kişisel sözleşmelerden etkilenmez.

Yıllardan beri var olan pazar sıkışıklığı, yani daima taşınmaz pazarında arsaların egemen azlık derecesi, sadece istisnâî olarak ortaya çıkan geçici ve kısa süreli bir problem değildir. Arsadaki yokluk derecesi ile sürekli yapı konjonktürü hemen bütün yerel arsa pazarında uzun yıllardan beri mevcuttur ve muhtemelen bundan sonra da devam edecek olan genel görüntüdür. Arsa kıtlığı altında ortaya çıkan satışlar bundan dolayı alışılmamış davranışlar olarak değil, tersine alışılmış ticarî trafikte geliştirilmiştir.

Eğer genel alışılmış ticaret trafiğinde oldukça az ya da oldukça fazla bir satınalanlar çevresi gözleniyorsa, ya da özel nedenlerden dolayı ilgililer çevresi bir yüksek fiyat ödüyorsa, o zaman alışılmamış davranışlar söz konusudur.

3.3. Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Teoriler

3.3.1. Taşınmazın konum teorileri

1- Alışveriş merkezine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmek taşınmaz değerini yükseltir.

2- Kentsel alanlarda parselin ana yol cephesi büyüdükçe değeri artar.

3- Yoğun yaya trafiği taşıyan yaya yolu ve geçitler, kendilerine cephesi olan taşınmazların değerini yükseltir.

4- İmar parselinin geometrik şekli, bölge imar verilerine uygunluğu oranında değer artırıcıdır.

5- Topoğrafik ve jeolojik farklılıklar taşınmaz değerini olumlu ya da olumsuz etkilerler.

6- Manzara; konut, turizm, eğlence yerleri için öngörölmüş parsellerde değeri olumlu etkiler.

7- Ticaret bölgelerinde ada köşelerindeki parsel değerleri, ada içindekilere göre daha yüksektir.

3.3.2. Yönetmel ve sosyo-ekonomik teoriler

1- Ücret ve fiyatlar arasında denge kurulamaması ve tasarruflara verilen resmi faiz, altın ve döviz oranlarının enflasyon yüzdesinden düşük olması taşınmaz değerini artırır.

2- Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut ve arsa politikasının izlenmemesi taşınmaz değerini yükseltir.

3- Kentlere göç ve kentlerde nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını artırır.

4- Konut üreticilerinin örgütlenmemiş olmaları taşınmaz fiyatlarını yükseltir.

5- Bazı toplum tabakalarının moda ya uyma ve sosyal değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi, o yerdeki taşınmaz fiyatlarını artırır.

6- Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış, tüm taşınmaz fiyatlarına yansır.

7- Yatırımların büyük ölçüde desteklendiği ya da yoğunlaştığı bölgelerde taşınmaz fiyatları artar.

8- Belediyelerin imar ve mücavir alan sınırlarından sonra başlayan ve yapı, parselasyon izni, İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine bağlı olmayan kırsal alanlarda taşınmaz değeri birden yükselebilir.

3.3.3. Kentsel bölgelere ilişkin teoriler

1- Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yüksek olur.

2- Kent ana ticaret merkezlerinden dışa doğru taşınmaz değeri düşer.

3- Zengin halk tabakalarının oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları diğer konut bölgelerine göre yüksek olur.

4- Hava limanı, tren yolu, pis koku ve gürültü yayan fabrikalar civarı, konut için ayrılmış taşınmaz değerini düşürücü, ticari olan için ayrılmış taşınmazın değerini yükseltici etki yapar.

5- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür.

6- Sosyo-kültürel tesisleri ve altyapı tesisleri tam olan yerlerde taşınmaz fiyatları yüksektir.

7- Ulaşım olanakları kolay olan yerlerde taşınmaz değeri yüksektir.

8- Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmaz değerleri yüksek olma eğilimi gösterir (Açlar 1977).

3.4. Şehırsel İnfrastrüktür Ve Taşınmaz Değerine Etkisi

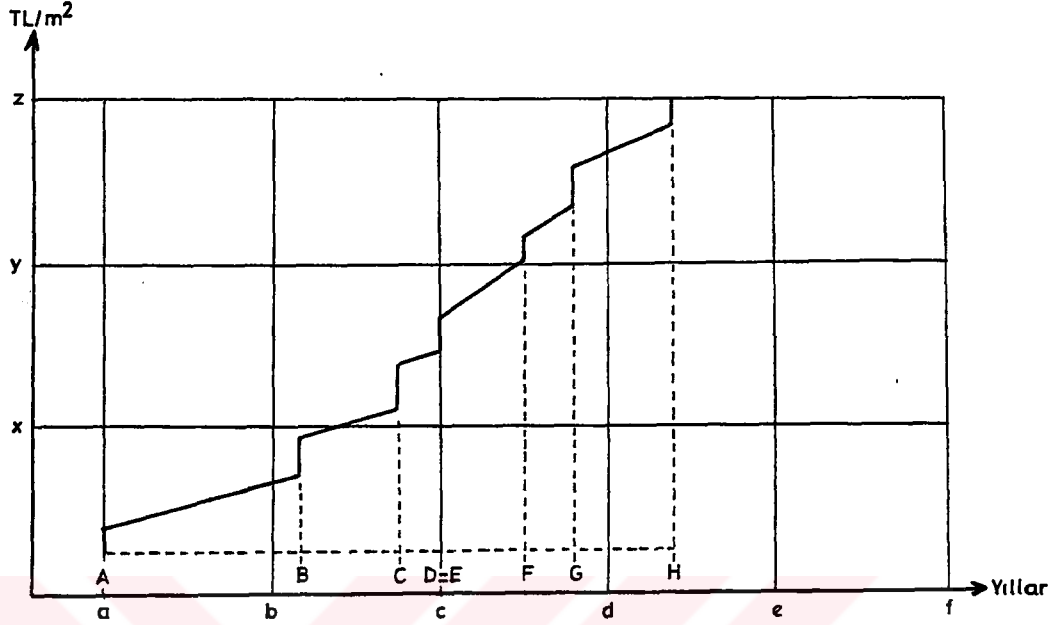
İnfrastrüktür, genel anlamda "çok gelişmiş bir ekonomi için gerekli organize altyapı (ulaşım ağı, iş gücü,...)" olarak tanımlanabilir. Fakat taşınmaz değerini, daha çok infrastrüktürün "gereşsel infrastrüktür" olarak tanımlanan bölümü ilgilendirir. Bu ise enerji sağlanmasına, ulaşım hizmetlerine, haberleşmeye, doğal kaynaklardan yararlanmaya ve trafik yollarına hizmet eden tüm ekonomi içindeki işletme gereçleri, donatılar ve her türlü tesislerin tümünü kapsar. Bundan başka bunlara yönetim kültür, eğitim, sağlık, araştırma, sosyal yardım yapı ve tesisleri de katılır. Böylece gereşsel infrastrüktür, bir ekonominin gerçek sermayesinin mal ve hizmetler üretimine çoğu kez ön hizmetler olarak katılan ve yararlar sağlayan bir bölümüdür.

Şehırsel infrastrüktür yukarıda tanımlanan gereşsel infrastrüktürün bir bölümünü oluşturur ve bağlantı tesisleri (teknik altyapı ya da teknik infrastrüktür) ile sosyal kültürel donatıları kapsar. Şehırsel infrastrüktüre göre ticarethaneler, özel dispenserler, bankalar gibi özel donatılarda katılırsa, kentsel gelişmeler için gereken bayındırma tesis ve donatıları elde edilir.

Buradaki "bayındırma" kavramından "şimdiye kadar yeter derecede gelişmemiş bir bölgeden maksimum faydalanmayı hedef alan, bu nedenle de bir plana göre bu bölgeye uyan temel bir donatım sağlamayı amaç edinen önlemler bütünü" anlaşılır.

Şehırsel infrastrüktürün bir bölümünü oluşturan bağlantı tesisleri, içe ve dışa bağlantı tesisleri olmak üzere ikiye ayrılır. Gerek içe ve gerekse dışa bağlantı tesisleri, ulaşım, teknik altyapı tesisleri ve yeşil alanları içerirler. Dışa bağlantı tesislerinin yalnızca kamu kesiminde olmasına karşın, içe bağlantı tesisleri parsellerin kendi içinde olur.

Bağlantı; parsellerin imar için kullanımını, özellikle hazırlanmasını ve kamusal ulaşım ve teknik altyapı tesislerine bağlanabilmelerini sağlayan, kamu idareleri ve da inşaat sahiplerince yapılan tesisler bütünüdür. Yapılan tesisler sadece



Grafik 3.1. İmar hareketlerine bağlı olarak arsa fiyatları gelişim grafiği.

- A : Nazım İmar Planı
- B : İmar Planı Yapılma Kararının Verilmesi
- C : Planın Askıya Çıkarılması
- D : Planın Yürürlüğe Girmesi
- E : Toprak Düzenlemesinin Başlangıcı
- F : Toprak Düzenlemesinin Sonu
- G : Bağlantı Başlangıcı
- H : Bağlantı Sonu

Yukarıda genel çerçevesini çizdiğimiz ve tanımladığımız şehrsel inf-
rastrüktür ve özel donatılar, kentlerin değişen sosyal, ekonomik işlevlerine ve bu
işlevlerin değişen gereksinimlerine uygun şekilde oluşurlar. Hiç şüphesiz bu
oluşum, değişik kent bölgelerinde değişik aşamalarda gerçekleşir. Aşamaların her
birinde ilgili bölgedeki taşınmazların değerleri de yükselir. Bu yükselmenin artış
yönü genellikle yerleşme sınırından kent merkezine doğrudur (Açlar 1977).

4. KENTSEL TOPRAKLARIN SINIFLANDIRILMASI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

4.1. Değerleme Açısından Toprakların Sınıflandırılması

4.1.1. Kullanım açısından toprakların sınıflandırılması gereği

Toprak, değişik amaçlarla ve değişik biçimlerde sınıflandırılabilir. Ancak yapılacak sınıflandırmada, toprağın mekândaki yerine bakıp, kullanımının değişmez olduğu biçiminde bir görüşten hareket edilmemesi gerekir. Toprakların sınıflandırılmasında alışılmış bir yaklaşım olarak yerleşme biçimleri ve alanları göz önünde tutulabilir. Buradan hareketle topraklar "kırsal" ve "kentsel" diye sınıflandırılabilir. Kırsal - kentsel ayrımı için öne sürülen ölçütlerin önemlilerinden biri de nüfustur. 10 000'lik nüfus bu amaç için uygun olarak kabûl edilir. Bir diğer ölçüt, tarım ve tarım dışı terimlerdeki ekonomik etkinliklerin niteliğidir. Sosyologlarca yapılan kent tanımlarının ortak özellikleri ise, belli bir nüfus miktarı, yoğunluk, iş bölümü, uzmanlaşma ve değişik sosyal dokuda olmadır (Tütengil 1977 / Yavuz - Keleş - Geray 1978).

Bu ölçütler ister ayrı ayrı isterse birlikte göz önünde tutularak bir tanım yapılmış olsun, sonunda ortaya çıkacak tanımlar kırsal ve kentsel mekân arasına bir sınır çekmeyi gerektirecektir. Bu durumda sınırın bir tarafı kentsel, diğer tarafı kırsal alan olarak nitelenecektir. Toplumdaki yerleşme düzeninin de ayrılması demek olan böylesi bir yaklaşım birçok açıdan da uygundur. Özellikle yönetsel bakımdan bu ayrımın getireceği yararlar büyüktür.

Ancak soruna konumuz açısından yaklaştığımızda bu sınıflandırmanın

yetersizliği ortaya çıkmaktadır. Toprağın değerine etki eden en önemli özelliği, onun kullanılma biçimidir. Yaklaşımın ölçütü toprak kullanımı olunca, kentsel ve kırsal tanımları bizim amacımıza yeterli olmaktan çıkar.

Yukarıdaki yaklaşımı sürdürdüğümüzde şöyle bir durumla karşılaşmak mümkündür; topraklar değişik amaçlarla kullanılabilirler. İnsan ihtiyaçlarını karşılama bakımından toprakları tarımsal amaçlı ve yerleşim amacıyla kullanılan topraklar diye ayırmak mümkün olabilir. Bu ayırma ile az önce sözünü ettiğimiz "sınır" önemini yitirir. Çünkü yerleşme bakımından oluşturulan sınırın her iki tarafında da tanımlamanın dışında toprak kullanımı söz konusudur. Yani "kırsal" sınırlar içinde yerleşme amaçlı, "kentsel" sınırlar içinde tarımsal amaçlı toprak kullanımları vardır. Bu durumda toprakları kullanım türleri bakımından ayırırken iki uç kullanımın, yani tarımsal amaçlı ve yerleşim amaçlı kullanımın, etkileşimlerini gözetmek gerekir. Bunun nedeni, tarımsal amaçlı kullanımdan yerleşme amaçlı kullanıma geçişin aşamalar biçiminde olduğu gerçeğidir (Köktürk 1985).

Değerlerinin saptanmasında, toprağın kullanımının gelişimi bakımından mekândaki yeri önem kazanır. Ancak bir toprak biriminin konumu, yalnız başına hiç bir özel kullanma, ya da karşılık saptama imkânı oluşturmaz. Bunun için öncelikle toprağın özelliği, kullanılma türü göz önüne alınmalıdır. Bu anlamda şöyle bir sıralama yapılabilir.

4.1.1.1. Tarımsal topraklar

Tarımsal topraklar, özellikle ziraat yapılan toprakları, çayırları ve meraları, kazanç amaçlı bahçeciliği, meyveciliği ve bağcılığı kapsar. TTRK (1773, m.3)'na göre tarım arazisi; üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılan ve orman dışında, doğrudan doğruya doğadan yararlanmak suretiyle bitki ve hayvan üretimine

elverişli olan veya ıslah suretiyle üretime elverişli duruma getirilen arazidir.

Bu tanımlamaların yanına orman amaçlı kullanılan toprakları da eklemek gerekir.

4.1.1.2. İmarı beklenen topraklar

Bu topraklar tarımsal ya da orman amaçlı kullanımdan kentsel kullanıma geçişin ilk aşamasını oluştururlar. Bunlar ne olgun imar toprağı, ne de ham imar toprağıdır. Yani bir yüzey kullanım planında konut alanı olarak tasarlanmış ve olgun ya da ham imar toprağı olmayan alanlardır. Eğer bir yüzey kullanım planı, yapılmamış ya da yenilenmemişse, ancak yakın gelecekte yapı amaçlarına hizmet etmeleri mevcut durumlarına göre kabül edilebiliyorsa, bu alanlar imarı beklenen topraklardır (Seele 1975).

4.1.1.3. Ham imar toprağı

Ham imar toprağı imar planında ya da çevre düzeni planında yapı toprağı olarak gösterilmiş ya da ilgili yerleşik alanların içindeki konumuna göre sonraki bir imar için öngörölmüş alanlardır. Bu alanlarda altyapı derecesi, yapılanmanın kısa sürede uygulanabileceğı kadar iyi gelişmemiştir. Ham imar toprağı bu nedenle, kural olarak, tarım ya da orman amaçlı topraklardan imara olgun toprağına geçiş aşamasıdır. Bu topraklar henüz parsellenmemiştir ve çoğunlukla yerleşik alanların çevresinde bulunurlar. Yollara bağlantıları çoğunlukla yoktur. Bu alanlar, her ne kadar henüz tarım ya da orman amaçlı kullanılıyorlarsa da, tarımsal amaçlı toprak ya da orman olma özelliklerini yitirmişlerdir. Buralarda tek tek alanların yapı toprağı olarak satılması, aslında çevredeki tüm alanların ham imar toprağı olarak

görülmesine sebep teşkil etmez. Bununla birlikte ilgili çevrede satıcılar artarsa veya arazi yerel planlamada yapı alanı olarak gösterilirse, bu arazi ham imar toprağı olarak görülmelidir (Rössler - Langner 1966).

4.1.1.4. İmara olgun toprak

İmara olgun toprak özlü biçimde, "yerel koşullara uygun olarak altyapısı yeter derecede tamamlanmış, yapısal kullanma imkânı olan topraklar" biçiminde tanımlanmaktadır (Seele 1975). Bir toprak parçasının, önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa dönüştürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan, meydan gibi kamu işgörülerıyla öteki kamusal yapılara kavuşturulması, onun değerini artırır. Bir toprak parçası, maksimum altyapıya ve kamu işgörülerine kavuşunca, kentsel arsa niteliğini kazanmış olur (Keleş 1978).

İmara olgun topraklar, belediye tarafından imar için öngörölmüş olan, kendilerinde imar için tüm yasal koşulların var olduğı ve altyapı derecelerinin hemen imara izin verdiğı parsellerdir. İmar toprağı, Krekeler'in düşüncesine göre, kesin ya da geçici olarak yapılmış bir yola bitişik bulunmalı ve kural olarak önceden uygun imar parseline bölünmüş olmalıdır. Buna göre, yasal olarak imar için koşullar var olmalı ve gerçekte altyapı derecesi öylesine kapsamlı gelişmiş bulunmalıdır ki, hemen bir imarın uygulanabilirliğı olsun. Bundan dolayı, Krekeler'in düşündüğü gibi, imara olgun toprağın parsellenmiş olması ve yapılmış ya da en azından plana göre önceden saptanmış, su, elektrik, kanalizasyon gibi en önemli teknik altyapılarla donatılmış yollara bitişik bulunması zorunlu olmaktadır. İmar toprağı sayılabilmek için temel koşul altyapı derecesinin yeterli olmasıdır. Diğer deyişle toprak, toprağın tarımsal kullanılan araziden arsaya olan gelişiminde, ham imar toprağı olarak nitelenen ara aşamayı geçtikten sonra, imar koşullarına uygun düzenlenmiş olmalıdır (Eltner 1964).

4.2. Taşınmaz Mal Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemesi önce ekonomik, sonra teknik bir sorundur. Toprak değerlemesi sorunu, içerdiği birçok boyutla, karşılık saptama tekniğine ilişkin geniş bakışları zorunlu kılar. Ancak bu bakışlar çerçevesinde yapılacak irdelemelerle, günümüzde bir zorunluluk olan yoğun bir toprak kullanımının sağlanmasına yönelik tasarımlardaki eksik ekonomik değerlendirmeler azaltılabilir.

4.3. Taşınmaz Değerlemelerinin İşlevsel Farklılıkları ve İşlevlerinin Sınıflandırılması

Bir malın değeri her zaman durağan olmayıp, zamandan zamana ve hatta inceleme görüşüne göre değişmektedir. Değerde görülen bu değişmelerin hem değeri saptayan ve hem de onun sonuçlarını inceleyen kişi tarafından sürekli göz önünde tutulması gerekir. Bu amaçla özellikle şu noktalar hatırlanmalıdır :

- 1- Amacı bilinmeden bir taşınmazın değerlemesi yapılamaz,
- 2- Bir değerlendirme yapmanın sonuçları, o değerlemenin yapılmasındaki amaç bilinmeden doğru olarak yorumlanamaz.

Bu durumda bir taşınmazın değerini saptamak, saptamanın amacına cevap verecek biçimde, onun tahmini fiyatını para olarak belirlemektir diyebiliriz. Bu ise, malın niteliklerinin, değerlemenin amacının, pazarın durum ve koşullarının tanımlanmasını ve değerinin öznel etkilerden kurtarılmasını gerektirir (Mülâyim 1968).

Fakat değerlendirme için bütüncül bir yöntem kullanılsa bile, elde edilen

sonuçlar yine de birbirlerinden küçümsenmeyecek boyutlarda sapmaktadır. Bu taşınmaz fiyat oluşumunun pazar güçlerinin serbest hareketine bırakılması ve ilgili-lerin değere ilişkin çok farklı düşünceler taşımaları ile değeri saptama öğretisinin çok kesin bir bilim olmaması yanında değerlemelerin, özellikleri gereği, matematiksel sonuçları tanımlamaları ve kesin yapılara ulaşılabilir olmamalarıyla açıklanabilir (Bonczek 1977).

Öte yandan değeri yapılacağı taşınmazın türünün belirlenmesi, amacın belirlenmesinden sonraki en önemli aşamayı oluşturur. Burada en önemli nokta, toprağın tarımsal kullanımdan arsaya dönüşüm aşamasının belirlenmesidir. Bu belirlemeden sonra da toprak biriminin yapılı ya da yapısız oluşu diğer bir etken olarak karşımıza çıkar. Değerlemede çıkışı bazını oluşturan bu belirlemeler, sonra kendi içlerinde ayrıntılandırılırlar.

Değerlemede en büyük sorun, uygulanacak ölçüttür. Özellikle taşınmaz değeri değerlemesinde bu ölçüt çeşitli biçimlere bürünebilmektedir. Önceden de belirtildiği gibi, değeri değerlemenin rantla olan ilişkisinin bu ölçütte etken olması gerekir. Bu ise değeri değerlemede piyasa ekonomisinin koşullarına teslimiyetten kurtulma ve kamusal gücün olayı denetimi altına alması demektir. Bunun koşulu ise, toprağa sermaye unsuru olarak bakmaktan vazgeçilmesidir (Köktürk 1985).

Denetimli, kontrollü bir değeri değerlendirme süresince topraklar, piyasa ekonomisi koşullarında, daha önce belirtildiği gibi, el değeri değiştirmeleri ve taşınmaz sahibi olmaktan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesi durumlarında işlevsel olarak farklı bir yaklaşımla ele alınırlar. Önce bu durumlardan değeri değerlemenin yapılmasını ayrı ayrı incelemek gerekir. Sonra bunlar arasındaki ilişkileri araştırmak daha doğru olur.

Değerleme genelde üç amaç için yapılır.

- Alım, satım için,

- Vergi için,
- Kamulaştırma için.

Ancak biz burda alım, satım için yapılan değerleme üzerinde duracağız.

4.4. Toprakların Alım-Satım İçin Değerlemesi ve Değerleme Yöntemleri

Toprakların alım-satım değeri; belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların, ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para karşılığıdır. Bu karşılık ekonominin arz-talep yasasına göre ve infrastrüktürel etkenlere, alıcı ve satıcının piyasaya ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkar (Açlar 1977).

Toprak bu durumda piyasa ekonomisinde artık bir dolaşım özelliği kazanmış ve sermayeci üretimin evrensel özelliği, toprağın da diğer mallar arasında piyasaya çıkmasını sağlamış demektir. Zaten sürüm, "bir malı pazara çıkarma, bir malın belli fiyattan satılabilir olması" demektir. Bu nedenle, tanımdan da anlaşılacağı gibi, toprakların kazanılması ya da devir edilmesinde normal pazar sürümü koşulları şunlardır :

- Serbest pazar dolaşımı
- Tarafların ekonomik davranışları

Normal pazar sürümü, bundan dolayı, pazar için karakteristik olmayan ve genel olarak bilinen davranış biçimine, yani herhangi bir kişinin ve ekonomik davranışta bulunan bir insanın davranış biçimlerine uymayan koşul ve durumları kabul etmez. Değerlemede, normal pazar dolaşımında toprağın alım-satım değerini

etkileyen gerçek, tüzel ya da ekonomik niteliklerin tüm koşullarının gözönünde tutulması gerekir (Seele 1975). Bu etken ve özellikleri Hildebrandt iki başlık altında toplamakta ve açıklamaktadır :

- Pazara bağlı değer etkenleri,
- Niteliğe bağlı değer etkenleri.

Pazara bağlı değer etkenleri; pazar durumu (arz-talep...), para durumunun (satılma gücü, enflasyon...)'dan oluşur.

Niteliğe bağlı değer etkenleri ise taşınmazın konumu, özelliği, imar durumu gibi özellikleri kapsar. Bu konu ileriki konularda ayrıntılı olarak anlatılacaktır.

Düzenli ve doğru bir alım-satım değerlemesi için zorunlu koşul, değerlemenin alım-satım kartotekslerinde (değerleme cetvellerinde) ve haritalarda gösterimidir (Hildebrandt 1975). Genel değerler, belirli alanlar için belirlenmiş olan ortalama toprak değeridir. Bunlar alım-satım değerlemesinden, tüm belediye alanı ya da belediye alanının tek tek bölümleri için, ortalama konum değerleri olarak saptanırlar. Bu arada tek tek parsellerin değerini etkileyen esas özellikler denkleştirilirler. Genel değerler, ayrıca ilgili değer düzeyini saptamayı ve yayımlamayı sağlarlar. Bu değerler, belli bölgeler, kent bölgeleri, yollar ve yol bölümleri için oluşturulan ortalama değerlerdir. Tipik özelliklere dayanarak belirlenirler ve tek tek parsellere ilişkin ayrıntıları gözetmezler. Eğer genel değerler ilgili çevrenin tipik koşullarından saparlarsa; özel konum koşulları, özel kullanma imkânları (köşe konumu), toprağın koşulları (dik yamaç, kötü arsa), altyapı derecesi, kullanma sınırlamaları, çevre etkileri gibi, özel değer ölçütlerinin değerlendirilmesinde, her keresinde artı ya da eksi ekler biçiminde gözetilmesi gerekir (Rössler - Langner 1966).

Toprakların alım-satım değerlerinin belirlenmesinde genellikle üç yöntemden yararlanılmaktadır :

- Karşılaştırma yöntemi,
- Gelir yöntemi,
- Maliyet yöntemi.

4.4.1. Karşılaştırma yöntemi

Üzerinde yapı olmayan toprağın alım-satım değeri, kural olarak, böylesi toprakların piyasadaki değişim değerlerinin karşılaştırılmasıyla belirlenir. Bu yöntemin uygulanmasındaki önkoşul, karşılaştırılabilir topraklar için alım-satım değerlerinin yeterli sayıda varolmasıdır. Böylesi karşılaştırma nesnelерinde değeri etkileyen etkenlerin, değeri saptanacak toprağinkilerle yeterli uyumu göstermesi gerekir. Bu nedenle bu yöntemin uygulanması sırasında karşılaştırma ve değeri saptanacak imar topraklarının bölgede aynı nitelikte ve imar verilerinin de benzer olması koşulları aranır (Açlar 1977). Eğer toprakların nitelikleri, karşılaştırılacak topraklarınkenden farklılık gösterirse, bu farklılıkların karşılaştırma sırasında artma ve eksilme payları yardımıyla giderilmesi gerekir (Seele 1975). Bunun için karşılaştırma toprakları fiyatlarının değerlendirme gününe kadar olan gelişimi, fiyat istatistikleri yardımıyla gözlenir. Bu farklılıklar şu etkenle de söz konusu olabilir. Değerleme günü, yapısal kullanımın biçim ve ölçüsü, nitelik (imara uygunluğa kadar geçen bekleme süresi) ve konum. Taşınmaz piyasasının irdelenmesiyle bu niteliklere ilişkin uyarlamalar, kural olarak, satış fiyatları toplamının sayısal bir analizini gerektirir (Hildebrandt 1975). Ancak bunun sonucundan, güvenceleşmiş değerler belirlenmiş olur.

Normal pazar dolaşımında oluşmadıkları ya da olağan dışı ve bireysel koşullarla etkilenmiş oldukları kabûl edilebilen alım-satım değerleri, eğer bu özelliklerin değer üzerine etkileri saptanabiliyorsa, karşılaştırma için kullanılabilirler.

Karşılaştırma yönteminde sonuç, karşılaştırma topraklarının nitelikleri,

karşılığı saptanacak toprağınkilerden ne kadar az fark ederse o kadar güvenilir olur. Bütünüyle farklı biçimdeki taşınmazların birbirleriyle kesin olarak karşılaştırılmamaları gerekir.

Az önce bahsedilen genel değerler, eğer yerel koşullara uygun olarak konum ve gelişim aşamaları göz önünde tutularak (tarımsal topraklar, imarı beklenen toprak, ham imar toprağı, olgun imar toprağı) düzenlenmiş ve özellikle yapısal kullanım için altyapının biçim ve ölçüsü gözetilerek belirlenmişlerse, karşılaştırma yöntemi için uygun olurlar (Seele 1975). Genel değer belirlenmesi için, yalnızca "alışılmış pazar dolaşımında", topraklar için öngörülen kullanıma (aynı niteliğe) uygun olarak elde edilmiş olan fiyatlar karşılaştırılabilir. Planlamalar, toprak düzenlemeleri, altyapı, iyileştirme ve bunlarla ilgili olan değer yükselmeleri göz önüne alınmamalıdır (Bonczek 1977).

Ancak koşulların aynı olması durumunda belirlenecek değer bile, dene-timsiz oluşumu nedeniyle, spekülative bir nitelik taşır. Her ne kadar toprağın göz önünde tutulmasıyla, olabildiğince doğru bir değere ulaşılması amaçlanıyorsa da, çıkış noktası piyasa koşulları olduğundan, bunun tam anlamıyla gerçekleştiğini söylemek güçtür.

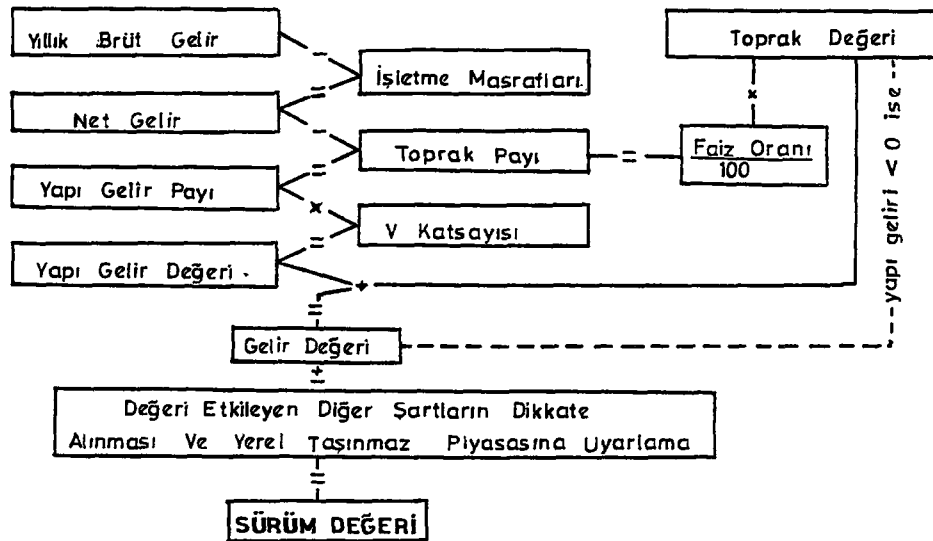
	Karşılaştırma parselleri	Değerlenecek parsel
Parsellerin özellikleri	.....	.....
Konum puanları	.....	.....
T.D.S.	.....	.....
D.T.D.S.	.....	.....
Karşılaştırma fiyatları	..... milyon TL/m ²	
Hesaplamalar		
	Ph = milyon TL/m ²	

Şema 4.1. Karşılaştırma yöntemi.

4.4.2. Gelir yöntemi

Ekonomik düşünce dizisine dayanan bir değerlendirme yöntemidir. Yapılı bir toprak için uygulanacak gelir yönteminin ilkesi, arazi ve arsa ile üzerindeki yapılardan ve diğer yapısal tesislerden sürekli elde edilebilir net gelirin varlığıdır. Bu nesnelere ilişkin olarak; kiralık konutlu, karışık kullanılan ve ticari taşınmazlar sayılabilir. Arazi ve arsa sınırsız kullanılabilirken, bir yapının kullanılma süresi sınırlı olduğundan, toplam gelir, arazi ve arsayı ilgilendiren paya (toprak gelinine) ve yapı ile diğer yapısal tesisleri ilgilendiren bir paya (yapı gelinine) bölünür. Bu paylardan toprak değeri, kural olarak, karşılaştırma yöntemine göre belirlenir (Seele 1975).

Aslında gelir değeri, o taşınmazdan ileride elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin, değerlendirme zamanına indirgenmesi olarak kabul edilebilir. Bu nedenle değerlendirilecek taşınmaz için öncelikle şu verilerin olabildiğince güvenli olarak belirlenmesi gerekir. Bu yöntemde öncelikle faiz tabanı ile kalan kullanma süresi yapı gelir değerinin kesin sonucunun belirlenmesinde önemlidirler. Bu unsurlardan yararlanarak gelir değeri, taşınmaz piyasasının koşullarına uygulanır.



Şema 4.2. Gelir yöntemi.

$$\text{Sürüm Karşılığı} = \text{Yapı geliri} \times \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + P} + \text{Toprak değeri}$$

$$\text{Toprak Değeri} \begin{cases} + \text{ Artırımlar} \\ - \text{ İndirimler} \end{cases}$$

$$q = 1 - \frac{\text{Amortisman faiz oranı}}{100}$$

$$p = \frac{\text{(Kurumsal) faiz oranı}}{100}$$

n = Yüz yıl olarak kullanma süresi

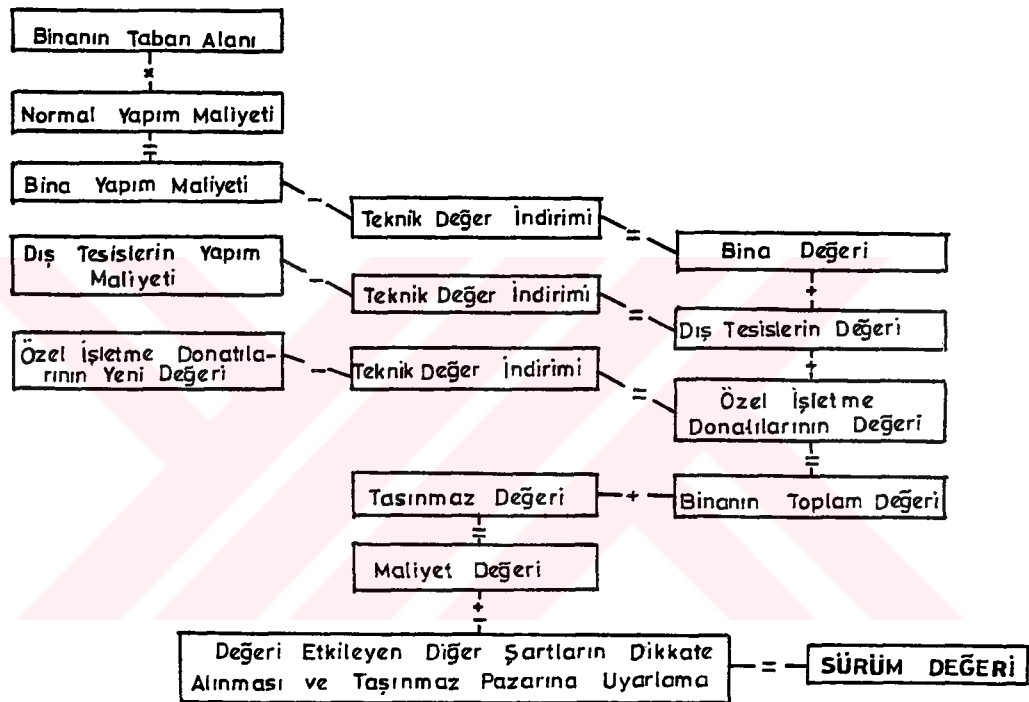
$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + P}$$

4.4.3. Maliyet yöntemi

Bu yöntem, bir malın maliyetine dayanarak değerinin belirlenmesinden oluşur. Bir mala sahip oluncaya kadar bir kişinin katlanmış olduğu güçlüklerin toplamına, ekonomide o malın maliyeti denir. Uygulamada maliyet, kişinin malı elde ediş biçimine göre değişir. Eğer mal satın alındı ise, satın alınış değeri o malın maliyetidir. Mal üretildi ise bu durumda maliyet, üretim masraflarının toplamına eşittir. Maliyet bazen geçmiş bir gerçeklik olabilir. Bu durumda üretim için gerekli masraflar, önceden yapılmış durumdadır. Böyle bir durumda "üretim değeri" söz konusudur. Zaman zaman var olan bir malın yeniden üretiminin kaç mal olacağı belirlenmesi istenebilir. Bu durumda da "yeniden üretim değeri" söz konusudur (Mülayım, 1968).

Maliyet yöntemi, bir teknik değer saptama yöntemidir. Maliyet değeri; toprak değeri ve yapı değerini kapsar.

Toprak değeri kural olarak, fiyat karşılaştırılmasıyla belirlenir. Yapı değeri ise teknik üretim giderlerine dayanır. Bu giderler, yapılar, dış tesisler ve özel işletme donatıları için söz konusudur. Yapının eskilik ve yapısal durumu, kalan kullanma süresi yardımıyla hesaplanan teknik değer indirimi aracılığıyla göz önünde bulundurulur (Köktürk, 1985).



Şema 4.3. Maliyet yöntemi

$$\text{Sürüm Karşılığı} = \text{Bina değeri} + \text{toprak değeri} \begin{cases} + \text{artırımlar} \\ - \text{indirimler} \end{cases}$$

Bina değeri = Yapı taban alanı x Normal Yapım Maliyeti x (1-Yüzde olarak tek. değ. ind. / 100) + Dış tesislerin yapım maliyeti x (1-Yüzde olarak tek. değ. ind. / 100) + özel işletme donatılarının yeni değ. x (1-Yüzde olarak tek. değ. ind. / 100)

5. YAPISIZ PARSELLER VE DEĞERLEME İÇİN ÖN KOŞULLAR

5.1. Tanım

5.1.1. Arsa

Arsa, belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş arazi, kent toprağıdır. Emlâk Vergisi Kanununa göre belediye sınırları içinde ya da dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu karar verir. Bakanlar Kurulunun bu konuya ilişkin 83/6122 sayılı kararnamesine göre:

1- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçaları arsa sayılır.

2- İmar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış bulunmakla birlikte, fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden yararlanmakta olan yerler arasında kalan arazi parçaları eğer:

a) Tarımsal etkinlik dışında kullanılıyorsa,

b) Boş tutuluyorsa,

c) Bir yıldan fazla nadasa bırakılıyorsa,

d) Beyanda bulunması gereken yılı izleyen yıldan başlayarak beş yıl içinde herhangi bir yolla başkalarına devredilmişse,

arsa sayılır.

3- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, ırmak, göl, ulaşım yolları kenarında ve yakınında bulunması, sınaî ve turistik önemi ya da hızlı kentleşme etkinlikleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi

üzerine Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan arazi ve arazi parçaları "arsa" sayılır. Medeni Kanunun 632. maddesi, arsayı arazi kavramı içerisinde ele almıştır. Bu maddeye göre taşınmaz mallar, araziden, tapu sicilinde bağımsız ve sürekli olarak kaydedilen haklardan ve madenlerden oluşur. Buna karşılık 646, 651, 652, 662 ve 752. maddelerde arsa deyimini geçmektedir. Arsa taşınmaz mal hükmünde olduğundan (765, 768, 771. maddeler uyarınca) üzerinde taşınmaz mal rehni kurulabilir. Ayrıca arsada yapılan inşaat, o arsanın bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) olduğundan, arsanın satışında kendiliğinden satışa dahil olur (Ana Britanika, 1991).

5.2. Yapısız Parsel Kavramı

Taşınmaz sermayenin yapısız parselleri olarak; yapılaşmış çevre ile ilgili ya da içinde bulunan bütün parseller, bir imar planına dayalı olarak daha önce yapı alan olarak ayrılan parseller, ya da alan kullanma planına dayalı olarak genel taşınmaz trafiğinin anlayışına göre muhtemelen ilerde bir yapı alanı olarak belirlenebilecek olan ve buna göre bir yapı alanı için, trafik alanı için, ya da serbest alan olarak ayrılacak olan alanlar sayılabilir.

Henüz tarımsal ya da orman alanı olarak kullanılmakta olan parseller, eğer görülür bir gelecekte konumlarına dayalı olarak, ya da diğer objektif ve subjektif nedenlerle daha önce yapılaşabileceği tahmin ediliyorsa, onlar da yapısız parseller grubuna dahildir.

Bir parselin arsa karakterine sahip olup olmadığı ve bundan dolayı yapısız arsa olarak görülüp görülemeyeceği, tarımsal ya da orman alanı olarak kullanılmakta olan parsellerde çeşitli durumlarda dikkatlice kontrol edilmelidir.

5.3. Yapısız Parsellerin Değerlerinin Bulunması

Kentsel alanlarda üzerinde yapı bulunmayan arsa değerlerinin belirlenmesi, taşınmaz değerlemesinde güç problemlerden birisidir. Çok değişik amaçlar için kullanılan arsaların aynı nitelikli olanlarının aynı yöntem ve ölçütlerle fiyatları belirlense de büyük farklar gösterebilirler. Bunun nedenini satışa çıkarılan bir arsa için alıcıların çok değişik görüşlerle fiyat belirlemelerine bağlayabiliriz. O halde doğru ve objektif bir değerlendirme, taşınmazın bulunduğu yerel piyasanın köklü bir incelenmesini gerektirir (Açlar 1977).

Arsaların bulunduğu kentsel bölge ve imar verileri değer ana etkenleridirler. Bu sebeple arsa değerlerini saptamak için karşılaştırma yöntemi seçilirse, emsâl ve değeri saptanacak arsalarda aynı bölgede, nitelikte ve imar verilerinin de benzer olması koşulları aranır (Açlar 1977).

Bir taşınmaz malın piyasa değeri, değer belirleme zamanı ile ilişkili olan fiyat ile belirlenir. Yapısız parsellerin değerlerinin bulunması, genel alım satım işlemlerinde taşınmaz malın konumunu ve diğer özelliklerini dikkate alan fakat alışılmamış davranışları ve kişisel ilişkileri dikkate almayan bir piyasa değeri belirleme yöntemidir. Bundan dolayı o (eğer herhangi bir şekilde mümkün ise) eşit biçimli ya da benzer özelliklere sahip taşınmaz malların fiyatlarından karşılaştırma yardımı ile piyasa değerinden elde edilir.

Taşınmaz malların piyasa değerinin bulunması mümkün değil ise, fiyat karşılaştırması yapmak suretiyle değerlendirme yapılır. Bu tutum, özellikle zemin değerinin bulunması için geçerlidir. Eğer karşılaştırma yöntemi yeterli olmazsa, ya da başka nedenlerle dikkate alınmazsa, o takdirde piyasa değeri, gelir değeri ya da maliyet yöntemi ile bulunur. Bu yöntemler, kuşkusuz ilk önce yapı taşınmaz malların piyasa değerlerinin bulunmasında düşünülür.

Gelir değeri yönteminin kullanılması, yapısız taşınmaz malların değerlemesinde de tamamen reddedilmiş değildir. Ancak bu durum fiyat

karşılaştırmasının mümkün olmadığı hallerde geçerlidir.

Teorik olarak yapısız taşınmaz malların piyasa değerlerinin bulunması, yapılaşmış olan taşınmaz maldan hareketle belirli bir gelir hesaplanabiliyorsa, bu hallerde gelir değeri yöntemi rahatça kullanılabilir; pratik olarak böyle bir yöntem için bazı önemli güçlükler bulunmaktadır.

5.3.1. Değer belirleme günü

Bir taşınmaz malın değerlemesi için belirleyici olan hususlar, piyasa değerinin belirlendiği zamandaki değer ilişkileridir. Vergi amaçlı değerlemelerde, değer belirleme günü kural olarak 4 yıl (Emlâk Vergisi Kanunu) süre için anlamlıdır. Diğer bütün değerlemeler için, değer belirleme ânı genel olarak değer belirleme günüdür; çünkü, değerlendirme gününü daha sonraki bir zamana kaydırmak için daima nedenler vardır. Örneğin, tazminatın belirlenmesi ve kamulaştırma işlemlerinde bu daha çok geçerlidir. Tazminat için o zamanki piyasa değeri ölçüdür. Kamulaştırmalarda ise, kamulaştırma kararının verildiği andaki taşınmazın değeri akla gelir.

5.3.2. Taşınmazın tanımlanması

Değerlemede, taşınmaz malı etkileyen gerçek, hukuki ve ekonomik koşullar dikkate alınır. Bu koşullar (her biri değerlendirilen taşınmaz malda bulunuyorsa) bir taşınmaz mal tanımlanmasında tespit edilir. Öncelikle taşınmaz mal gezilir, altlıklar kontrol edilir ve hukuki bakımdan kesin olan imar planı ve varsa bunun dışındaki yapı yönlendirme planı incelenir. En önemli altlıklar olarak, tapu örneği, kadastro özeti, kadastro ve imar çapı değerlemeye eklenir.

Taşınmazın değerini etkileyen koşullar olarak; yapı alanı, kullanım tarzı ve konumu; toprak özellikleri, büyüklüğü, parselin şekli, alt yapı durumu geçerlidir. Bunlar dışında, bütün hukuki ve ekonomik koşullara dikkat edilir; örneğin, değer etkileyen haklar, değer düşürücü yükümlülükler ve taşınmaz mal pazarındaki konumu.

5.3.3. Fiyat karşılaştırması için önkoşullar

Piyasa değerinin bulunması için belirli koşullar altında önemli bilgi verebilen fiyatlar, değerlendirilen taşınmaz mala bizzat etki edebilen durumlarda anlamlıdır. Çünkü bu taşınmaz mal, kural olarak, satış için değerlendirme anında ortadadır.

Bundan dolayı öncelikle diğer taşınmaz malların ortalama fiyatlarının elde edilmesi gerekir; bunlar çok önce ödenmiş fiyatlar olmamalı ve bunların nitelikleri, özellikleri ve değerlendirilen taşınmaz malın değeri ile uyuşan ve fiyatı etkileyen gerçek, hukuki ve ekonomik hususlar olmalıdır. Yeni fiyat bulmak mümkün değil ise eski fiyatlardan yararlanılır. Bu fiyatlar değerlendirme gününe perakende eşya fiyatları endeksi ile çevrilerek bulunabilir.

Her bakımdan benzer olan taşınmaz mallarla bir karşılaştırma da doğaldır, fakat oldukça güçtür. Çünkü; pratikte karşılaştırma için uygun nitelikte çok az taşınmaz mal bulunabilir ve bunun yanında aynı çevrede taşınmaz mallar arasında az ya da çok önemli farklılıklar, özellikle hukuki ve ekonomik koşullar bakımından farklılıklar, bulunan fiyatları etkileyen hususlar bulunur.

Eğer taşınmaz malların satış fiyatları ile ilgili olarak aynı ya da yaklaşık olarak benzer durumlar mevcut değilse, o takdirde direkt fiyat karşılaştırmasından vazgeçilir ve değerlendirilen taşınmaz mal ile karşılaştırma fiyatlarının düzeltilmesi

suretiyle bulunmuş ortalama değerin uygun biçimde ekleme ya da puan düşürmeleri ile değeri bulunur.

Yapısız parsellerin direkt ya da endirekt fiyat karşılaştırmaları için temel, bundan dolayı özellikle bütün birbirleri ile karşılaştırılan objelerin değer kriterleri tesbiti ve doğru bilgiler edinilmesidir. Bu durumda karşılaştırma fiyatından türetilen piyasa değerinin düzeltilmesinin gerekip gerekmediği, ve gerekiyorsa ne ölçüde düzeltilmeceği araştırılmalıdır. Bu nedenle yapısız parsellerle ilişkili olan çeşitli değer kriterleri, öncelikle ve daha yakından irdelenmeli ve analiz edilmelidir (Erkan 1989).

5.4. Yapısız Parseller İçin Değer Kriterleri

Fiili, hukuki ve ekonomik haller gibi değeri etkileyen özellik ve nitelikler aşağıdaki değer kriterleri olarak ifade edilebilir :

- Arsalaşma aşaması,
- Konumu,
- Yapı kullanma türü,
- Parselin büyüklüğü ve biçimi,
- İzin verilen yapı kullanma ölçüsü,
- Zemin özellikleri ve teknik altyapı giderleri,
- Yararlama hakları ve kullanma kısıtlamaları,
- Mevcut tesisler.

Yukarda sayılan ilk üç kriter, aynı çevredeki imarı beklenen ve ham imar toprağı alanlarında özellikle geçerlidir. Diğer değer kriterleri, özel durumlardır ve

ağırlıkla sadece yapıya hazır arsalarda geçerlidir; bunlar, aynı nitelikteki yapı alanlarında her parselde oldukça farklı olabilir.

5.4.1. Arsalaşma aşaması

Hatırlanacağı üzere; tarımsal amaçlı kullanımdan yerleşme amaçlı kullanıma geçişin, aşamalar biçiminde olduğunu söylemiştik. Bu aşama tekrar hatırlatılırsa, toprakları :

- Tarımsal topraklar,
- İmarı beklenen topraklar,
- Ham imar toprağı,
- İmara olgun toprak.

biçiminde sınıflandırmıştık. Buna bağılı olarak bir parselin o günkü arsalaşma aşaması parselin değerini kesinlikle önemli ölçüde etkiler; çünkü, imarın o andaki durumu önemlidir. Örneğin, tarımsal amaçlı toprağın edinilmesi kullanılan sermayenin faizinin kaybı ile bağılı biçimde büyük rizikolar taşır ve kural olarak son kullanım durumu hakkında az ya da çok belirsizlik vardır. Bundan dolayı, böylesi anlarda faiz kaybı ve riziko "imara olgun toprak" alanına göre değer düşmesi etkisi oluşturur.

5.4.2. Konum

Bir parselin, kapalı yerleşim alanı ya da bir belde içindeki konumu, yapısız parsellerin değerini kesin biçimde etkileyen gelişmiş kriterlerden biridir. Konum farklılıklarından, diğer parseller karşısında avantaj ya da dezavantajlar ortaya çıkar;

parselde inşa edilecek yapı için hedeflenen kira ya da satımında bundan dolayı farklılıklar olur ve bu suretle yapılaşmamış parselin değerini önemli ölçüde etkiler.

Aşağıdaki konum karakteristikleri bulunur :

5.4.2.1. Uzaklık konumu

Büyük yerleşmelerdeki ya da yerleşme kesimlerindeki ulaşım ve ticari merkezlere ya da şehir merkezine uzaklık; büyük çalışma merkezlerine (endüstri kuruluşlarına, idari binalara ve yüksek okullara) uzaklık.

5.4.2.2. Trafik konumu

Tren istasyonuna, metro, deniz otobüslerine, kamu ulaşım araçlarına ait durak yerlerine uzaklık.

5.4.2.3. Toplumsal konumu

Toplumsal olarak daha yüksek gelirli toplum katmanlarında ikamet edilen ikamet bölgeleri, hemşehrilerin yoğunlaştığı bölgeler, caddelerin konumu, ya da kötü ikamet bölgesi olan caddelerin konumu.

5.4.2.4. İkamet konumu

1- Tercihli ikamet konumları

Sessiz, sakin konut konumu (trafiksiz çevre, Selim Sultan Mahallesi ci-

varı), bulvar caddeleri (Mevlana ve Ankara... caddeleri), yeşil alanları gören çevreler (Karaaslan civarı), dağlık araziler, ormanlık alan içindeki göller arasındaki konutlar, parklar çevresindeki konut alanları, nehir, deniz ve göller kenarındaki konutlar...

2- Kötü konut bölgeleri

Yüksek gürültülü yollar çevresi (çevre yolu), endüstri ve sanayi bölgelerinin yakınları (çimento fabrikası karşısı); gürültülü kuruluş ve kötü koku bulunan çevreler (Tatlıcak mevki), kapalı yapı türünde caddenin kuzey kesimi, dar caddelerde az aydınlanma durumu, kanalizasyonlara bağlanılamama durumu ve diğer alt yapı tesislerine bağlantısız bölgeler...

3- Ticari konum

Şehrin alış-veriş alanındaki konum ya da konut bölgesi olarak kullanılması durumundaki kiraya göre daha yüksek kira elde edilebilecek konumlar.

5.4.3. Yapı kullanma türü

Yapısız bir taşınmaz malın değeri, imar planlarında izin verilen yapı kullanım türü ile de önemli ölçüde etkilenir. Parselin yapı türü hakkında yapı alanlarının öngörülen yapı kullanma türleri aşağıdaki gibi gruplandırılabilir :

1- Konut yapı alanları :

Küçük yerleşme alanları,

Salt (sadece) konut alanları,

Genel konut alanları.

2- Karışık yapı alanları :

Köy arazileri,
Karışık araziler,
Çekirdek (merkezî) araziler.

3- Sanayi yapısı alanları :

Sanayi alanları,
Endüstri alanları.

4- Diğer yapı alanları :

Hafta sonu evleri alanları,
Özel alanlar

Yukarıdaki sınıflandırmaları açıklarsak :

5.4.3.1. Küçük yerleşme alanları

Küçük yerleşme alanları, özellikle küçük yerleşmeler ve bahçivanlık gibi tarımsal yan gelir işletmeleri için öngörülmüştür. O alanın ihtiyaçlarına cevap verecek biçimde düzenlenen dükkân, kafeterya, büfe, kahvehane ve rahatsız edici olmayan el sanatları işletmecileri de bu alanlarda bulunur.

5.4.3.2. Salt konut ve genel konut alanları

Salt konut alanları sadece ikamete hizmet ederler. Bu nedenden dolayı bu alanlarda sadece konut yapıları görülür. Genel konut alanları ağırlıkla ikamet için belirlenir. Bu alanlarda, sakinlerinin ihtiyaçları için dükkân, kafeterya, büfe ve rahatsız edici olmayan el sanatları işletmeleri gibi yapılar, camiler, kültürel, sosyal ve sağlık yapıları vardır. Sanayi tesisleri ancak istisna olarak görülebilir.

5.4.3.3. Köy alanları

Köy alanları, tarımsal ve orman işletmelerinin yerleşmeleri için ve sadece ikamet için öngörülür.

5.4.3.4. Karışık alanlar

Bu alanlar, ikameti önemli ölçüde rahatsız eden sanayi işletmelerinin yerleşmeleri ve ikamet için öngörülen alanlardır. Bundan dolayı ticari işletmeler, büro binaları, tek ticaret işletmeleri, kafeterya ve yemekhaneler, bahçıvanlık işletmeleri, benzin istasyonları, otelcilik işletmeleri... görülebilir.

5.4.3.5. Çekirdek alanlar

Çekirdek alanlar, ağırlıklı, ticari işletmelerin, ekonomi ve idarenin merkezî tesislerinin yerleşmelerine ayrılmış alanlardır. Bunun dışında, dinî, kültürel, sağlık amaçlarına hazır kuvvetlerle ve denetleme kuruluşları personelinin ikametine sunulmuştur.

5.4.3.6. Sanayi (endüstri) alanları

Buralardaki yapılar, ağırlıklı ve öncelikle her türlü sanayi işletmeleri yerleşmeleridir ki, bunlar yönetim binaları, büro binaları, ticari işletmeler, kamu işletmeleri ve depo gibi binalardır. Endüstri alanları; özellikle sanayi işletmelerinin yerleşmesine diğer alanlarda izin verilmeyen tesislerin yerleşimine ayrılır. Bütün sanayi tesisleri türleri, depolar ve kamusal işletmeler ve petrol istasyonları bu alanlarda yerleşmiş görülür.

5.4.3.7. Hafta sonu alanları (özel alanlar)

Bu alanlarda özellikle hafta sonu evleri ve devre mülk sistemi gibi çeşitli evler, yazlıklar görülür. Bu alanın arazisi özel olarak tabiat ve manzara bakımından seçilmiştir. Özel alanlar; üniversite, klinik, liman ve dükkân alanları gibi kendi özel amaçları nedeniyle diğer yapı alanlarından önemli farklılıklar gösteren alanlardır.

5.4.4. Parsel büyüklüğü ve biçimi

Parselin değeri, büyüklüğü açısından da olumsuz etkilenebilir. Bu durum, özellikle parsel küçükse ve parselin belirli bir büyüklükte olması öngörülüyorsa ve bir komşu parselin satın alınması vasıtasıyla genişletilmesi de mümkün değilse, geçerlidir. Aynı şekilde, bir parselin değerini oldukça dar cadde cephesi de olumsuz etkiler ve eğer cephe çok dar ise, normal genişlikteki parseller karşısında ekonomik dezavantajlar doğar.

Belirli bir ölçü üzerindeki derinliği aşan parsellerde, ortalama m² değerinin düşmesi ortaya çıkar.

Eğer parsel dik açılı değilse ve nisbetsiz kesit dolayısıyla bir zorunlu kullanmaya zorlanırsa, net yapı parsellerinde değer düşmeleri ortaya çıkar. Yine öngörülen belirli bir yapılaşmaya zarar veriliyorsa, ya da bir sınır düzeltme sadece masrafa bağlı ise, o takdirde bu durumda da normal boyutlu parsellerin değerine göre uygun bir indirim getirilir.

5.4.5. İzin verilen yapı kullanma ölçüsü

Arsanın değerini uygun biçimde etkileyen değer kriterlerine, her şeyden önce imar planı ya da imar yönetmelikleri vasıtasıyla belirlenen yapı kullanma ölçüsü dahildir.

İzin verilen yapının mutlak ölçüsü aşağıdaki gibi ortaya çıkar :

5.4.5.1. Parsel alanında izin verilen yapı alanının payını belirleyen alan kuralı yardımı ile

Bunun için ölçek; taban alanı katsayısıdır ki (TAKS), o her arsa alanı metrekaresinde kaç metrekaare yapı alanı var olduğunu gösterir. İzin verilen yapı alanı, yapı tesisleri ile kapatılabilen arsanın payıdır.

Bir hesaplama örneği

Parsel alanı	= 1000 m ²
Yapı alanı	= 500 m ²
Taban alanı katsayısı (T.A.K.S.)	= 500 / 1000
T.A.K.S.	= 0.5

5.4.5.2. Ruhsatlı dolu katların sayısı ve kat alanlarının büyüklüğü yardımı ile

Kat alanı, bütün tam katlardaki yapının dıştan yapılan ölçülerine göre hesaplanır. Çatı katında ya da bodrumda barınılacak mekânlara izin verilirse, o takdirde alan, merdiven boşlukları ve ihata duvarları ile birlikte hesaplanır.

Bir parselin yapı durumunun mutlak ölçülerine ilişkin bilgiler yalnız başına taşınmaz değerlemesi için, yani bir fiyat karşılaştırması için, altlık olarak anlamlı değildir. İlk adımda bu amaç için, kat alanları toplamının parsel alanına bölünmesi suretiyle "Katalanı Katsayısı" bulunur.

Küçük yerleşmelerde, sadece konut alanlarında, genel konut alanlarında, karışık alanlarda, köylerde, çekirdek alanlarda, sanayi alanlarında ve hafta sonu evleri alanlarında yapının bağıl ölçüsü, kat alanları katsayısı yardımı ile bulunur. Bu değer, her arsa alanı metrekaresine kaç metrekare kat alanı düşmekte olduğunu gösterir.

Bir hesaplama örneği :

Parsel alanı	=	1000 m ²
Taban alanı katsayısı (T.A.K.S.)	=	0.3
İzin verilen kat sayısı	=	3
Kat alanı (K.A.)	=	1000 x 0.3 x 3
K.A.	=	900 m ²
Katalanı Katsayısı (K.A.K.S.)	=	900 / 1000
K.A.K.S.	=	0.9

Endüstri alanlarında yapı bağıl ölçüsü, yapı kütlesi katsayısı yardımı ile bulunur. Yapı kütlesi katsayısı, arsanın her metrekaresinde kaç metreküp yapı kütlesine izin verildiğini gösterir.

Genellikle, imar planlarında tesbit edilen kat alanı katsayıları, global olarak bütün alanı kapsar. Bu durumda katsayı, sadece yapılaşmanın derecesini gösterir ki, bu katsayının bu alan için ortalama olması gerekir. Fakat her bir yapı için kesinlik ifade etmez, sadece tüm alan için bir ortalama değerdir. Böyle bir alan içinde çeşitli derinlikte olan parsellere her parsel için ayrı bir kat alanı katsayısı verilebilir. Örnek olarak parsellerde cadde sınırına eşit ölçüde yanan inşaatın yapılması söz konusu ise, çeşitli derinliklerdeki parsellerde arka alanın sa-

dece yeşil alan olarak kullanılması gerektiği durumlar gösterilebilir.

Diğer kent planlama ilkeleri açısından da köşe parsellerinde olduğu gibi kısıtlanan alan ve kat kuralları gibi çeşitli durumlarda yapının mutlak ölçülerinin dikkate alınmasında, yapı alanı için tesbit edilen ortalama kat alanı katsayısından önemli sapmalar ortaya çıkar.

Eğer her bir çeşit parsel için hangi kat alanı katsayısının dikkate alınacağı imar planında ya da diğer herhangi biçimde belirlenmişse, bu bir fiyat karşılaştırması için altlık olarak kullanılabilir.

5.4.6. Zemin nitelikleri ve altyapı giderleri

Her fiyat karşılaştırmasında, birbirleri ile karşılaştırılan parsellerin altyapı giderlerinden muaf olup olmadığı ya da altyapı giderlerinin ödenmesinin gerekip gerekmediği dikkate alınmalıdır.

Belediyece harçlar ilk bağlantılar için alınır. Oluşan arızanın niteliğine göre harç alınır veya alınmaz. Alıcı yeni yerleşim alanlarına harç verileceğini, eski yerleşimlerde bu durumun olmadığını (verilmeyeceğini) bilir. Bu durum varsa, bir fiyat karşılaştırmasında parsellerin yeni yapılaşacak alanda olması durumuna ve eski yapılaşmış alanda bulunması durumuna göre fiyatlarda bir indirim gerekebilir. Kamusal iletim-işletim ve kanalizasyon ağlarının kurulması için ödenenler genellikle altyapı giderlerine dahildir.

Parselin dışında bulunan ikmâl tesislerine ve kanalizasyona yada evin bağlantısı için, bir parselin içinde bulunan tesislerin giderleri bina üretim giderlerine dahildir.

İç altyapı için gerekli tesislerin giderleri, ki bunlara genellikle büyük

endüstri parsellerinde veya hafif endüstri ağırlıklı kooperatif parsellerinde rastlanır, dış altyapı tesislerine dahildir ve yapısız parsellerin değerlemesine etkisi yoktur. İç altyapı tesislerine örnek olarak şunlar sayılabilir :

- Bir parselin içinde bulunan caddeler, yollar, meydanlar (endüstri için ayrılmış alanlarda rastlanır),

- Su tesisleri,

- Elektrik tesisleri,

- Doğal gaz tesisleri,

- Merkezi ısıtma sistemi tesisleri,

- Arıtma tesisleri ve bunların uzantısı olan pis su iletim hatları.

Eğer arsanın biçimi ya da yapı yeri noksanlık gösterirse ve bunların giderilmesi ek yeraltı altyapı giderleri gerektirirse, kusursuz zemin özellikli normal parsellerin fiyatı ya da değeri karşısında uygun oranlı bir değer indirimi ortaya çıkar. Bu duruma örneğin şunlar girer :

- Drenaj giderleri, köklerin ayıklanması, tesviye giderleri,

- Tahrip edilmiş yapıların değerlendirilemez (yararlanılamaz) temellerinin, harabelerin ya da yıkımı gerekli binaların yıkılıp temizlemesi giderleri,

- Parselin eğiminden doğan yüksek yapı masrafları (sekileme veya istinat duvarları için),

- Elverişsiz arsanın yüksek yapı giderleri. (izolasyon, ev drenajı, yeraltı su düzeyinin düşürülmesi, ek temeller gibi).

Yapı alanları eğimli olan ya da genellikle elverişsiz arsaların bulunduğu belediyelerde değer, son iki şık için ek yapı giderleri dolayısıyla etkilenmemelidir.

5.4.7. Yararlanma hakları ve kullanma kısıtlamaları

Parsel üzerinde bulunan yararlanma hakları ve kullanma kısıtlamaları da bir arsanın değerini etkileyen kriterlere dahildir. Yararlanma hakları ve kullanma kısıtlamaları öncelikle aynî haklardır; bir parseldeki mülkiyet hakkı ile bağlantılı olan haklardır. Bunlara örneğin, pencere hakkı, üstyapı hakkı, geçit hakkı, yol hakkı, su iletim hakkı, yapı yasağı, bir sanayi işletmesinin yasağı... vb. dahildir.

Arzî irtifak hakkında, hizmet eden taşınmaza hakim taşınmaz mal için bir sınırlandırma getirme hakkı verilir. Hizmet eden taşınmaz malın yükümlülüğü, hakim taşınmaz mal için daima bir üstünlüktür. Kural olarak, irtifak hakkı dolayısıyla yararlanan taşınmaz malın değeri artar; buna karşın eğer son edinen tarafından yükümlülük zararlı olarak kabûl ediliyorsa, hizmet eden taşınmazın değeri azalır.

Yükümlü taşınmazın değer düşürümünün yüksekliği, özel olaylarda önemli olur ve malikin kabûlü gereken takribî gelir kaybı gibi zararın büyüklüğünü ifade eder. Diğer taraftan yükümlü taşınmaz maldaki hakkın tazmini vasıtasıyla yararlanan taşınmaz malın edindiği artı değer, özellikle böylece mümkün olan gelir artışından etkilenir. Yararlanan taşınmaz malın artı değeri bununla birlikte hizmet eden parselin değer düşüşü ile çakışmak zorunda değildir; çünkü, kazançlar ve zararlar sürekli birbirlerini kapatıcı değildir.

Kişisel irtifaklarda bir taşınmaz malın değerini düşüren kullanım sınırlamaları içinde sayılır. Bu irtifaklar, içerik olarak aynî irtifaklara uyar, fakat sadece bir belirli kişiye aittir ve bir taşınmaz maldaki mülkiyet ile bağlı değildir. Kişisel irtifaklar aynî irtifaklardan sadece yararlanma hakları ve kısıtlamaların kişiye zamanlı bağlanması biçiminde oluşu ile ayrılırlar. Kişisel irtifaklar bundan dolayı ilgili taşınmaz mal için daha az değer düşüşü etkisi yaparlar.

Yine değer düşürücü sonuç doğuran geçici kullanım kısıtlaması olarak, eğer imar için ayrılmış bir alan uzun bir süre için (örneğin 10 yıl) az bir kira ile

bir küçük bahçivanlık birliğine kiralanmışsa ve kira sözleşmesinin önceki bir zamanda feshedilmesi durumunda kiracıya önemli bir ödemeyi gerektiriyorsa, kabul edilebilir.

5.4.8. Mevcut tesisler

Eğer bir yapısız arsada herhangi bir türde tesis varsa ve bu tesis inşaat çalışmalarına engel olmadan bırakılabilir ve ayrıca değerlendirilebilir ise, o takdirde tesisin değeri toprak değerine eklenir. Değeri eklenecek tesisler olarak şunlar sayılabilir :

- Mevcut bahçe tesisleri,
- Çitler,
- Su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon bağlantı hatları,
- Bahçe evleri.

Kural olarak savaş harabeleri ya da yıkımı gereken yapılar ekonomik değere sahip değildir; aksine bunların bir parselde bulunması, yapılması gereken yıkım masrafları dolayısıyla, parselde genellikle değer düşürücü etkide bulunurlar (Erkan 1989).

6. FİYAT KARŞILAŞTIRMASI YARDIMI İLE DEĞERLEME

6.1. Giriş

Her dört arsalaşma aşamasındaki (tarımsal topraklar, imarı beklenen topraklar, ham imar toprağı, imara olgun toprak) parsel değerleri direkt ya da dolaylı fiyat karşılaştırması yardımı ile bulunabilir. Alışılmamış ya da kişisel ilişkili durumlardaki satış fiyatları dışında ve alışılmış koşullardaki alım satım fiyatları, değerlendirme gününden çok önce ya da çok sonraya hedeflenmiş olmamak koşulu ile, bütün fiyat karşılaştırmaları için ön şarttır.

Eğer karşılaştırma parsellerinin fiyatları açıklanma anı karşısında, yerel arsa fiyatları düzeyinin değişmesi ya da para değeri değişmeleri dolayısıyla veya diğer nedenlerden (örneğin ülke faiz tabanının ve enflasyonun değişmesi) yükselir ya da düşerse, o takdirde karşılaştırma fiyatları uygun artı ya da eksi puanlar ile düzeltilir.

6.2. Direk Fiyat Karşılaştırması

Piyasa değerinin direkt fiyat karşılaştırması yardımı ile bulunması, değer etkileyen durumlar bakımından değerlemesi yapılan parselden farklı ya da önemli ölçüde farklı olmayan karşılaştırma parsellerinin elde edilmesi ile mümkündür. Karşılaştırma parselleri özellikle, arsalaşma aşaması, büyüklüğü, konumu, türü ve yapılaşma ölçüsü, altyapı giderleri... bakımlarından birbirleri ile çakışmalıdır.

Kural olarak o halde, yapıya hazır alanlarda direkt fiyat karşılaştırması sadece, aynı caddedeki ya da yapısal olarak benzer türde caddelerde ve aynı çevrede bulunan ve aynı değer kriterleri gösteren taşınmaz mallarda uygulanabilir. Bununla birlikte yapıya hazır alanların direkt karşılaştırılması için ön koşullar, sadece sınırlı çevrede geçerlidir; çoğunlukla, uygun karşılaştırma materyali yoksa ya da yeterli ölçüde yoksa, kullanılır (Erkan 1989).

Direkt karşılaştırma için en iyi imkânlar tarımsal topraklarda, imarı beklenen topraklarda ve ham imar toprağında bulunur; çünkü bu taşınmaz mallarda, bu taşınmaz mallara bağlı değer kriterleri imara uygun topraklara göre daha azdır ve bunlar çoğu zaman sadece arsalaşma aşaması ve konum ile ilişkilidir. Aynı alandaki, tarımsal toprakların ve imarı beklenen toprakların devrinde (satışında) ortaya çıkan hemen her fiyat, bir direkt karşılaştırma için kullanılabilir.

Eğer sadece tek karşılaştırma fiyatı varsa, buna dayalı olarak bulunan her değer kuşku olur. Bundan dolayı direkt karşılaştırma, karşılaştırılabilir parsellerin fiyatlarının aritmetik ortalamasına dayalı olarak bulunmalıdır. Eğer karşılaştırma fiyatları çok sayıda elde edilmişse, o takdirde bunlardan türetilen piyasa değeri genellikle pazar miktarlarına uyar.

6.3. Dolaylı Fiyat Karşılaştırması

Pek çok durumlarda, özellikle yapıya hazır arsalarda piyasa değerinin bulunması bir direkt fiyat karşılaştırması yardımı ile mümkün olmaz, çünkü, tamamen çakışan değer kriterli aynı tür parsellerin kullanılabilir yeni satış fiyatları bulunamaz, elde edilemez. Bu durumda geniş bir temel üstünde dolaylı fiyat karşılaştırması yardımı ile ve aynı türde olmayan taşınmaz malların uygun biçimde düzeltilmiş karşılaştırma fiyatlarından türetilerek değer bulunmasından başka yol yoktur.

Bu durumda, değerlemesi yapılan taşınmazın karşılaştırma taşınmazmalleri karşısındaki değer kriterleri bakımından gösterdiği avantaj ve dezavantajlar, uygun artı ya da eksi puanları ile dikkate alınır. Bu durumda, doğal olarak sapması en az olan karşılaştırma parselleri tercih edilir.

6.3.1. İmarı beklenen topraklarda ve ham imar alanlarında fiyat karşılaştırması

Genellikle mevcut belirsizlik dolayısıyla, imar imkânı rizikolu olan "imarı beklenen alanlar" ın değerinin bulunmasında, ilk adımda yaklaşık aynı konum koşullarında ve gelecek imarın zamanı bakımından aynı belirsizlik derecesinde olan karşılaştırma parsellerinin fiyatları üstüne, bir dolaylı karşılaştırma yapılması gerekir.

Yapılaşması zaman bakımından güvenli görülmekte olan "imarı beklenen alanlar ve ham imar alanları" nda, aynı gelişme derecesinde ve kent merkezine aynı mesafede bulunan alanın fiyatı ile karşılaştırılmalıdır. Bu durumda izin verilmiş kat alanı miktarı bakımından ortaya çıkan farklar, uygun artı ya da eksi puanlar yardımı ile dikkate alınır. Ortalama kat alanı miktarı bulunarak bütün alanın içinde yapılaşma için öngörölmüş alana düşen sayı kabûl edilir. Ortalama kat alanı miktarının hesaplanmasında, bütün alanın genel ihtiyaç ve ortak kullanım alanlarına düşen kısmı hesaplama dışında tutulur.

Örnek :

1- Selim Sultan Mahallesi Çayırbaşı sokaktaki ham imar alanından karşılaştırma için elde edilen iki parsel 60000 TL/m² fiyatla satılmıştır. Mesken sahası olan bu alanda, iki karşılaştırma parseli de yer almaktadır. Parsel 1200 m² büyüklüğündedir. İmar planına göre bunun % 15'lik kısmı kamuya gitmektedir. Geri kalan 1020 m²'lik alanda 800 m²'lik alan kat alanı toplamı, konut alanına ayrılmıştır.

$$K.A.K.S. = 800 / 1020 = 0.78 \text{ olmaktadır.}$$

2- Ham imar alanı konumunda değerlendirilen parsel, 1'deki gibi aynı türdeki alanda bulunmaktadır. Ortalama kat alanı miktarı 1'deki gibi hesaplama sonucu 2 nolu yapı alanındaki konut parselinde de K.A.K.S. = 0.7 bulunmuştur.

Çeşitli kat alanı miktarlarının dikkate alınması durumundaki düzeltilmiş fiyat aşağıdaki gibi ortaya çıkmaktadır.

$$\frac{60\ 000 \times 0.7}{0.78} = 53.846 \text{ TL/m}^2$$

1. şıkka ilişkin karşılaştırma parsellerinin 60 000 TL/m²'lik (7.7.1991) fiyatlarının ortaya çıkmasından bu yana o bölgedeki arsa fiyatları düzeyinin % 8 artış gösterdiği gözlenmiştir. 2. şıkka ilişkin parsel için piyasa değeri bundan dolayı 53 846 + 53 846 x 0.08 = 57 834 ≈ 58.000 TL/m²'ye yükselir. Değerlemesi yapılan bu parsel imar planına göre tamamen ya da kısmen kamu alanı ya da belediye gereksinimleri için öngörülse de, yukarıda hesaplanan piyasa değeri geçerlidir.

Uygun karşılaştırma materyali bulunmayan, imarı beklenen ya da ham imar alanlarında, yerel pazar durumunun fiyat azlığı nedeniyle karşılaştırmayı imkânsız duruma sokması durumunda, benzer nitelikleri taşıyan çevre yerlerden edinilmiş karşılaştırma fiyatlarından yararlanır.

İmarı beklenen alanın ve ham imar alanının piyasa değeri, yakın gelecekte kesin olarak yapılaşma durumu varsa, istisnaî hallerde "imara olgun (arsalaşmanın son aşaması)" arsanın fiyatlarından türetilir.

6.3.2. Yapıya hazır arsanın dolaylı fiyat karşılaştırması ve karşılaştırma fiyatlarının düzeltilmesi

Yapıya hazır arsaya ilişkin ve değerini önemli ölçüde etkileyen değer kriterleri, imarı beklenen alanlara ve ham imar topraklarına nazaran oldukça çok

çeşitli iseler, dolaylı fiyat karşılaştırması oldukça güçtür.

Bundan başka, yapıya hazır arsanın her fiyat karşılaştırmasında, kesinlikle homojen bir değer bazından hareket edilmelidir. Parsel için bir altyapı masrafı yapılmamışsa, o takdirde fiyat karşılaştırmasının, bu tür parsellere ilişkin fiyatların dışlanması suretiyle yapılması gereklidir. Altyapı masrafı henüz yapılmamış ya da kısmen yapılmış fiyatlar bulunuyorsa, karşılaştırma fiyatı, çevrede henüz yapılmış altyapı masrafları yüksekliğinde bir artırma yardımı ile uygun biçimde düzeltilmelidir.

Yapıya hazır arsaların altyapı masrafları genellikle çok farklıdır (Altyapı olarak; elektrik, su, kanalizasyon, telefon, kastedilmiştir). Bu farklar çeşitli parsellerin özel niteliklerine göre ortaya çıkar. Bunu bir örnekle açıklayalım. Merkezden itibaren 1 500 m içine giren tüm yerleşim alanlarındaki altyapı masrafları en düşük düzeydedir. Buna karşılık merkezden 6 km sonra, altyapı masrafları arttığı gibi, kimi altyapı tesisleri de nadiren görülmeye başlar. Örneğin, sadece ana ve ara kanalizasyon hatları vardır (bazen ara da olmayabilir) ve telefon hatları eksikliği görülebilir. Buna ilâve olarak merkezdeki bir parselin drenaj masrafları yoktur, fakat Ereğli Caddesi ve ilerisindeki parsellere konut yapılabilmesi için drenaj masrafları da gereklidir.

Birbirleri ile hemen hemen aynı olan yapı kullanımlarının türü ve büyüklüğü gibi konumu, şekli bakımından eşitlik gösteren, yan yana bulunan parsellerin her metrekaresine farklı altyapı masrafı yapılmış olduğu çoğu zaman görülür. Bu durumlar, örneğin dağıtım ölçeği, parselin büyüklüğüne ve yapılı kullanma ölçüsüne uygun bir altyapı masrafının dağılımını öngörmemesi, ya da birbirleri ile karşılaştırılan parsellerdeki dağıtılan altyapı masraflarının (örneğin kamusal altyapı tesislerinin farklı kalitede yapımı dolayısıyla) birbirlerinden sapsması halinde ortaya çıkar.

Diğer parselde ortaya çıkmayan, fakat karşılaştırma yapılan parselde

görülen uygun nitelikte olmayan yapı zemini ya da kötü üst yüzey şekli dolayısıyla önemli altyapı masrafları sözkonusu olursa, yine farklı altyapı masrafları ortaya çıkabilir.

Fiyatı dolayısıyla değeri önemli ölçüde etkileyen karşılaştırma parsellerinde ortaya çıkan altyapı masraflarının her duruma göre olan farklılıkları, her fiyat karşılaştırması için daima temel olarak sadece karşılaştırma fiyatları ya da yapıya hazır arsaların düzeltilmiş karşılaştırma fiyatları ele alınır (ki bu fiyatlar içinde olağanüstü yapı masrafları yapılmamış olmalıdır) ancak o zaman, farklılıklar dikkate alınabilir. Altyapı masrafları henüz ödenmemiş aynı nitelikteki diğer parsellerin de piyasa değeri sadece bu fiyatlardan türetilir. Sadece bu fiyatlar, yani düzeltilmiş fiyatlar, fiyat karşılaştırması için baz olarak uygundur (Erkan 1989).

Fakat birçok durumda bu nitelikte fiyat materyali (dökümanı) ortada bulunmadığında ya da sadece yetersiz düzeyde emre hazır bulunduğu, başka çare yoksa, henüz altyapı masrafları yapılmamış fiyatlar da karşılaştırma için kullanılabilir. Bu durumda, bu konunun ikinci paragrafında belirtildiği gibi, henüz beklenen altyapı masrafları satış fiyatlarına eklenir. Buna göre ortaya çıkan tutar, o zaman yanıtıcı düzeltilmiş karşılaştırma fiyatı olarak görülebilir.

Altyapı masrafları henüz ödenmiş olan yapıya hazır arsaların değerlendirilmesi, ayrı şekilde altyapı masrafları henüz elde edilmiş karşılaştırma parsellerinin ödenmiş satış fiyatlarından türetilen olursa, o takdirde birbirleri ile karşılaştırılan parsellerin altyapı giderleri kişisel özelliklere ya da diğer nedenlere dayalı olarak farklı olabilir. Henüz ödenmiş olan altyapı masraflarını da içeren, bulunan bu piyasa değeri, altyapı giderlerinin eklenmesiyle elde edilen karşılaştırma parselinin fiyatının altında ya da üstünde sapma gösterebilir. Birbirleri ile karşılaştırılabilir parseller olmasına rağmen, bu durumda kesin olarak bir hatalı değerlendirme ortaya çıkar.

Örnek :

A parseli yapıya hazır arsa olarak 60 000 TL/m² fiyatla satılmıştır. Buna

karşılık bu parselin 2000 TL/m²'lik (60 000 TL/m²'den hariç) altyapı masrafı vardır. 60 000 TL/m² fiyatı B ve C parsellerinin karşılaştırma fiyatının bulunması için kullanılacaktır. B parseli için 10 000 TL/m², C parseli için 15 000 TL/m² altyapı masrafları vardır. Eğer bir fiyat karşılaştırmada harcanan farklı altyapı giderleri dikkate alınmazsa, o zaman B ve C parselleri 60 000 TL/m² fiyatlı A parseline dayalı olarak değerlendirilmiş olur.

Bu değerlendirme o zaman şu sonuçlara varır ki, büyüklük, biçim, konum ve yapı ölçü ve türü bakımından hemen hemen tamamen birbirleri ile eşit olmasına rağmen, A, B, C parsellerinin toplam masrafları olağanüstü birbirlerinden farklı olur. Parseller için eşit fiyatda yani 60 000 TL/m²'ye altyapı masraflarının eklenmesiyle aşağıdaki toplam masraflar bulunur.

$$\text{Parsel A} - 60\ 000\ \text{TL/m}^2 + 2\ 000\ \text{TL/m}^2 = 62\ 000\ \text{TL/m}^2$$

$$\text{Parsel B} - 60\ 000\ \text{TL/m}^2 + 10\ 000\ \text{TL/m}^2 = 70\ 000\ \text{TL/m}^2$$

$$\text{Parsel C} - 60\ 000\ \text{TL/m}^2 + 15\ 000\ \text{TL/m}^2 = 75\ 000\ \text{TL/m}^2$$

Aynı nitelik ya da türdeki A, B, C parselleri için bu duruma göre birbirlerinden çok fark eden toplam giderler bulunmaktadır. Görülüyor ki burada hatalı ya da noksan bir değerlendirme söz konusudur.

Bundan dolayı değerlemede farklı altyapı giderlerinin dikkate alınması ile, A parselinin altyapı giderlerini de içeren 62 000 TL/m²'lik düzeltilmiş karşılaştırma fiyatından hareket edilmeliydi. O zaman B ve C parsellerinin piyasa değeri için, eğer A parselinin düzeltilmiş karşılaştırma fiyatından türetilirse altyapı masrafları olmaksızın aşağıdaki miktarlar bulunur.

$$\text{Parsel B} - 62\ 000\ \text{TL/m}^2 - 10\ 000\ \text{TL/m}^2 = 52\ 000\ \text{TL/m}^2$$

$$\text{Parsel C} - 62\ 000\ \text{TL/m}^2 - 15\ 000\ \text{TL/m}^2 = 47\ 000\ \text{TL/m}^2$$

değerleri, doğru bir değerlendirme sonucu bulunmuş değerler demektir.

Altyapı giderlerini içeren düzeltilmiş karşılaştırma fiyatlarından kalkılarak

yapıya hazır arsanın değerlemesinde kural olarak; yapı alanı edinen ve daha önce araştırmalar yaparak hatalı hesap çıkmasına engel olmak isteyen her konut yapımcısının, bütün altyapı masrafları dahil parselin en yüksek durumda ne kadar olacağını hesaplaması gerekir. Bu konuda temel kural, bir taşınmazın yapılı kullanılması için pazarda hedeflenen gelirlerin dikkate alınması sonucu, zemin için yapılan yatırımın akılcı olup olmadığının saptanmasıdır. Kendini hatalı bir durumdan ve ekonomik kayıplardan korumak için, edindiği taşınmaz fiyatını bu sırada ortaya çıkan toplam alt-yapı masrafları dahil, ödenen diğer yapıya hazır arsaların fiyatları ile karşılaştırmalıdır.

Ekonomik davranan her taşınmazmal satıcısının kararı için, açılmamış yapı alanının fiyatı kesin etkili değildir; aksine altyapı masrafı tamamlanmış olan duruma göre ortaya çıkan fiyat ve giderler önemlidir. Çünkü hiç kimse bir arsayı, üretilen kullanma mekânını dikkate alarak, daha yüksek kiralamaz, yani bundan daha yüksek gelir hedeflemez. Çünkü bu durumda parsel, aynı türdeki diğer parseller karşısında daha yüksek altyapı masrafları gerektirir.

Bundan dolayı yapıya hazır arsanın fiyat karşılaştırması için kalkış noktası kesinlikle altyapı giderlerini de içeren arsa fiyatı olmalıdır.

Bu kuralın istisnası aşağıdaki durumlarda vardır :

- Parselin her metrekaresine düşen altyapı miktarı hemen hemen aynı yükseklikte ise,
- Uygun nitelikte olmayan zemin ya da kötü parsel biçimi dolayısıyla ek yapı masrafları söz konusu değilse.

Kanalizasyon, su ve iletim (PTT, elektrik) hatlarına bağlanma dolayısıyla hiç bir altyapı masrafı ödenmeyen eski yapı alanlarındaki parseller ile yukardaki tarzda henüz belediye yönetmeliklerine göre altyapı masrafları ödenmesi gereken yeni yapı alanlarındaki parseller arasındaki fiyat karşılaştırmasında bundan başka, ikinci durumdaki altyapı masrafı zorunluluğunun ortaya çıkardığı değer azalması dikkate alınmalıdır.

Eğer parsel üzerinde kısıtlamalar ya da kullanma hakları üçüncü kişiler lehine kurulmuşsa, ya da eğer değerlendirilebilir tesisler mevcut ise, karşılaştırma değerlerinin bir daha düzeltilmesi gereklidir. Değerleme zamanı karşısında arsa fiyatları düzeyinin değişimi ya da ekonomik olarak elverişli olmayan bir parsel biçimi de (ek puan ya da eksi puanlar yardımı ile) karşılaştırma fiyatlarının düzeltilmesini gerektirir.

Normal ya da kişisel davranışlar altında ortaya çıkmış olan satış fiyatları genelde bir karşılaştırma için ele alınmamalıdır; çünkü, bundan dolayı ortaya çıkan fiyata etkiler, değer olarak kavranamaz ve satış fiyatının düzeltilmesi de bundan dolayı mümkün değildir.

Karşılaştırma parsellerinin satış fiyatları yukarıda belirtilen durumlarda takriben oradaki değer düşürücüler ek puanlar vasıtasıyla ve olası değer üstünlükleri puan düşürümü ile düzeltilir ve standart teorik karşılaştırma bazı böylece elde edilir.

Bir dolaylı fiyat karşılaştırması için oluşturulan fiyatların kontrolü için ve takribi bir gerekli düzeltme için, aşağıdaki uygun formun kullanılmasında fayda vardır, bununla değişik değerlendirme faktörleri gözden kaçırılmaz.

6.4. Karşılaştırma Fiyatının Düzeltilmesi İçin Bir Model Hesaplama

Parsel No ... (Karşılaştırma parseli) K.A.K.S. = kata imarlı

I- Karşılaştırma parselinin satış fiyatı (.../.../.....)

Birim fiyat TL/m² alan m²

Toplam fiyat = alan x birim fiyat = TL.

II- Aşağıdaki gider ve işlemler nedeniyle değer artışı

1- Yapılacak altyapı giderleri

a) Parselasyon ve ölçme giderleri	..... TL
b) Drenaj, kök temizleme, düzleme ve hafriyat giderleri	..... TL
c) Kalıntıların ya da değerlendirilemez temellerin ortadan kaldırılması giderleri	..... TL
d) Yıkılması gerekli bina ve tesislerin yıkım giderleri	..... TL
e) Altyapı payı (kamuya ödenecek harçlar)	..... TL
f) Kamusal iletim (PTT, elektrik, su, havagazı, kanalizasyon) ağı giderleri	..... TL
g) Arazinin eğimi dolayısıyla ek yapı giderleri	..... TL
h) Uygun nitelikte olmayan zemin dolayısıyla ek yapı giderleri	..... TL

2- Kullanım kısıtlamaları

a) Arzî irtifak hakları	..... TL
b) Kişisel irtifak hakları	..... TL
c) Geçici kısıtlamalar	..... TL
d) Diğerleri	..... TL

3- Parselin 13 m'den dar cadde cephesi

Bu 13 m bölge imar verisine göre değişebilir. Örneğin blok nizamda en az 10 m, ayrıktta en az 16 m (eğer köşe parselse 18 m)'den az olamaz.

4- Uygun olmayan parsel şekli

Toplam (A) TL

III. Puan İndirmeler

1- Yararlanma hakları

a) Arzî irtifak hakları	..... TL
b) Kişisel irtifak hakları	..... TL

2- Mevcut tesisler

a) Kullanılabilir çit... vb. TL
------------------------------	----------

b) Yapıdan sonra da kullanılabilir bitki örtüsü (ağaçlar, fidanlar, bahçeler, bağ...)	..... TL
c) Kamusal iletim hatlarının ev bağlantısı	..... TL
d) Teknik, ekonomik ve şehircilik bakımlarından kullanılabilir alan yapı, set, havuz vb.	..... TL
e) Diğer tesisler	..... TL
Toplam (B)	..... TL

$$\text{Toplam (C)} = \text{Toplam (A)} - \text{Toplam (B)}$$

IV. Yerel arsa fiyat düzeyindeki değişimler

Karşılaştırma parsellerinin satış anındaki fiyatları, değerlemenin yapıldığı tarihe çevrilir. Bu çevrimler borsa endeksi, toptan eşya fiyatları endeksi veya perakende eşya fiyatları endeksleri yardımı ile olur. Borsa endeksi gününbirlik değişebilir (aşırı artmalar, eksilmeler olur). Nihayet bu değişim dar bir çevre içinde olur. Toptan eşya fiyatları ise o andaki piyasaya egemen değildir. Birkaç hafta geriden gelir. Perakende eşya fiyatları endeksi piyasaya hemen hemen egemendir. Genellikle de toptan eşya fiyatları endeksinden büyüktür. Bu sebeple çevrimlerin perakende eşya fiyatları endeksine göre yapılmasında fayda vardır (27.01.1991 Hürriyet Gazetesi, Ege Cansen). Kuşkusuz D.İ.E. verileri dikkate alınmalıdır. Buna karşın yerel arsa fiyatları düzeyindeki artış dikkate alınabilir.

$$\text{Toplam (D)} = \text{Toplam (C)} \times \text{Çevrim Katsayısı} = \text{..... TL}$$

V. Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatı

$$\text{Toplam} = \text{Toplam (C)} + \text{Toplam (D)} = \text{..... TL}$$

$$\text{Birim Fiyat} = \text{Toplam} / \text{Alan} = \text{..... TL/m}^2$$

Bulunan bu birim fiyat değeri yuvarlatma veya kesip atma kuralına göre tamsayıya çevrilir.

Yukardaki modelde görüldüğü gibi, düzeltilmiş bir karşılaştırma fiya-

tından, belirli ve aykırı olan unsurların eliminasyonu sonrası elde edilen karşılaştırma parselinin fiyatı anlaşılır. Bu fiyat, bir standart teorik karşılaştırma bazına dayanmaktadır.

Artı ve eksi puanlar yardımı ile standart teorik bir fiyat bazına dayanan düzeltilmiş karşılaştırma parselinin fiyatı, eğer;

- Daha fazla altyapı giderleri kullanılmazsa,
 - Karşılaştırma parselinde, kullanma kısıtlamaları ya da yararlanma hakları söz konusu değilse,
 - Karşılaştırma parseli itirazsız bir parsel biçimine sahipse,
 - Karşılaştırma parseli dar cadde cephesine sahip değilse,
 - Karşılaştırma parselinin fiyatı, değer karşılaştırması anındaki arsa fiyatları düzeyine uygun ise,
 - Değerlendirilebilir tesisler için hiç bir bedel satış fiyatı içermiyorsa,
- karşılaştırma fiyatı için ortaya çıkan fiyata uyar.

6.4.1. Model hesaplama

Parsel = 1 K.A.K.S. = 0.6 3 kata imarlı

I. Karşılaştırma parseli satış fiyatı (Ağustos 1990)

Birim fiyat = 75.000 TL/m² Alan = 500 m²

Toplam fiyat = 500 x 75 000 = 37.500.000 TL.

II. Aşağıdaki gider ve işlemler nedeniyle değer artışı

1- Yapılacak altyapı giderleri

a) Parselasyon ve ölçme giderleri

780 000 TL

c) Kalıntıların ya da değerlendirilemez temellerin ortadan kaldırılması giderleri	180 000 TL
e) Altyapı payı (kamuya ödenecek harçlar)	160 000 TL
f) Kamusal iletim (PTT, elektrik, su, havagazı, kanalizasyon ağı) giderleri	1 650 000 TL
Toplam (A)	40 270 000 TL

III. Puan indirmeler

2. Mevcut tesisler

b) Yapıdan sonra kullanılabilir bitki örtüsü	250 000 TL
d) Teknik, ekonomik ve şehircilik bakımlarından kullanılabilir olan yapı, set, havuz, vb.	1 200 000 TL
Toplam (B)	1 450 000 TL

$$\text{Toplam (C)} = \text{Toplam (A)} - \text{Toplam (B)} = 38\,820\,000 \text{ TL.}$$

IV. Yerel arsa fiyat düzeyindeki değişimler

% 52 dolayında değişim olmuştur.

$$\text{Toplam (D)} = 0.52 \times \text{Toplam (C)} = 20\,186\,400 \text{ TL.}$$

V. Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatı

$$\text{Toplam} = \text{Toplam (C)} + \text{Toplam (D)} = 59\,006\,400 \text{ TL.}$$

$$\text{Birim fiyat} = \text{Toplam} \div \text{alan} = 118\,012.8 \cong 118\,000 \text{ TL/m}^2$$

6.5. Karşılaştırma Fiyatlarının Değiştirilmesi Suretiyle Yapıya Hazır Arsanın Değerinin Bulunması

Parsel piyasa değerinin bulunması için, tek bir karşılaştırma fiyatına değil, aksine olabildiğince çok karşılaştırma parsel fiyatlarına dayanmak, sonucun

güvenliğini arttırmak açısından önemlidir. Bu durumda geniş ölçüde anlatılan (arsalaşma aşaması, yararlanma hakları ve kullanım kısıtlamaları hariç) değer kriterleri ile değerlendirilmesi yapılan parselle çakışan parsellerin fiyatları kullanılmalıdır.

6.5.1. Model hesaplama

Parsel - 2 400 m² büyüklüğünde.

I. 1 nolu parselin düzeltilmiş fiyatı 118 000 TL/m²

II. Değerleme yapılan parsel No 2

Karşılaştırma parseli No 1'den aşağıdaki durumlarda ayrılır :

- Parsel 2'nin kat alanı katsayısı 0.6 değil, 0.5'dir.

- Parsel 2, karşılaştırma parselinin sakin konut konumuna karşılık, bu parsel oldukça gürültülü trafikle bir ara geçiş caddesinde bulunmaktadır.

Bundan dolayı (parsel 1'in), düzeltilmiş karşılaştırma fiyatı aşağıdaki gibi düzeltilmelidir.

a) Düşük kat alanı katsayısı dolayısıyla değer düşürümü

$$1/6 \times 118\ 000\ \text{TL/m}^2 = 19\ 667\ \text{TL/m}^2$$

b) Yüksek trafik gürültüsü dolayısıyla konut konumunun % 10'luk değer düşürümü = 118 000 x 0.10 = 11 800 TL/m²

$$\text{Toplam} = 31\ 467\ \text{TL/m}^2$$

Parsel 2'nin, düzeltilmesi suretiyle bulunan değeri, 1 numaralı karşılaştırma standart teorik değerine dayanılarak aşağıdaki gibi bulunmaktadır.

$$118\ 000 - 31\ 467 = 86\ 533\ \text{TL/m}^2$$

$$\text{Toplam değer} = 86\ 533 \times 400 = 34\ 613\ 200\ \text{TL}$$

III. Deęerleme yapılan parsel, kendine özgü değer kriterleri bakımından standart teorik karşılaştırma bazından sapmaktadır, dolayısıyla aşağıdaki değer artırımını ve değer dūřürümünü yapılmalıdır.

Değer artırımını

$$\text{Kamusal iletim ağı giderleri} \quad 2\ 000\ 000\ \text{TL.}$$

$$36\ 613\ 200\ \text{TL}$$

Deęer dūřürümü

Yapılacak altyapı giderleri

$$\text{- Parselasyon ve ölçme giderleri, altyapı payı} \quad 1\ 800\ 000\ \text{TL}$$

$$34\ 813\ 200\ \text{TL}$$

IV- Parsel 2'nin piyasa birim fiyat değeri

$$\text{Birim fiyatı} = \frac{34\ 813\ 200}{400} = 87\ 033 \cong 87.000\ \text{TL/m}^2$$

6.6. Braunschweig Değerleme Yöntemine Göre Yapıya Hazır Arsa- ların Değerlerinin Bulunması

Eğer, karşılaştırma parselleri ile değerlemesi yapılan parsel arasında, özellikle yapı türü ve özellikleri bakımından çok az farklılıklar bulunuyorsa, yapıya hazır arsanın piyasa değerinin, karşılaştırma fiyatlarının düzeltilmesi yoluyla bulunması (bir önceki konuda anlatıldığı gibi) daha kolaydır. Olağanüstü farklı

konum unsurları olduğunda, sapmaların çeşitli türlerinin büyük bir serisi varsa, o zaman sadece yüzde üzerinden indirim ya da artırım yardımıyla değer farkının doğru tahmini oldukça zordur. İndirim ya da artırımın yüksekliği ya da düşüklüğü duygusal olarak tespit edilir ve objektif olarak yeterli dayanağı yoktur.

Doğru düzeltme gücü, dikkate alınan fiyat farklarına uyan ve böylece oluşan ilişkinin ölçülmesinde ortaya çıkmaktadır. Yukarıda verilen değerlendirme parseli ile karşılaştırma parseli arasında var olan sapmalardaki gibi, sayılarla ifade edilen ilişki sayıları yardımıyla bu sapmaları sayısallaştırmak önemlidir. Bu sapmalara çeşitli konumlar (trafik, uzaklık, konut, toplumsal ve ticari konumlar) gibi yapı kullanmanın türü ve ölçüsü arasındaki farklılıklar girer.

Benzer parsellerin karşılaştırma fiyatlarının noksanlığı dolayısıyla düzeltme gücü doğan durumlarda, Herbert K. ve R. Müller tarafından geliştirilen Braunschweig Değerleme Yöntemi kullanılması uygun olur. Yöntem son zamanlarda modernize edilmiştir ve aynı özelliklerde olmayan parsellerin karşılaştırma fiyatlarının düzeltilmesinde kullanılır.

Braunschweig Değerleme Yöntemi aşağıdaki esas ve düşünceye dayanmaktadır :

a) Bir belde içindeki bütün parsellerin fiyatlarının belirli karşılıklı bağımlılığı vardır. Şöyle ki; dengelenen pazar koşullarındaki bütün taşınmaz mal fiyatları, farklı yapı kullanıma ve para ile ifade edilebilen farklı konum ilişkilerine bağlıdır.

b) Olabildiğince aynı ya da komşu yapı alanında aynı kullanma türüne sahip parsellerin karşılaştırma fiyatları değerlendirme için hareket bazı olarak elde ediliyorsa, bir belde içindeki bütün parsellerin yeniden değerlemesi, düzeltmede arsa fiyatlarının karşılıklı bağımlılığı içinde mümkündür.

Yararlanma ya da kullanım türü olarak aşağıdaki yapı kullanma türleri bulunmuştur.

- Küçük yerleşme alanları,
- Salt konut alanları,
- Genel konut alanları,
- Köy yerleşme alanları,
- Karışık alanlar,
- Çekirdek alanlar,
- Sanayi alanları,
- Endüstri alanları,
- Haftasonu evleri alanları,
- Özel alanlar.

Bağımsız tek aile evleri, villalar ve yazlıklar için öngörülen yapıya hazır arsaların değerlendirilmesi için, katlı evlerin karşılaştırma fiyatları ile değil, tersine sadece aynı türde kullanımlı parsellerden yararlanılır.

Endüstri alanı parselleri için özel düzeltme kuralları vardır.

Kent merkezindeki diğer çekirdek ve özel nitelikli alanlarda bulunan parsellerin normal kira giderlerine göre daha üst düzeyde olan işyeri parselleri için başka değerlendirme kuralları geçerlidir.

Gelecekteki konum ve yapı kullanmanın ölçüsündeki farklılıklar dolayısıyla ifade edilen yapıya hazır arsaların fiyat farklılıkları bir belde içindeki uyuşan bilgilerden hareketle Tablo 6.1'de görülen düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Tablo, günlük kullanımlar için düşünülmüş ve her uzmanın taşınmaz malların (aynı kullanma türündeki) karşılaştırma fiyatlarından hareketle kendi özel-kişisel değer unsurlarını da dikkate alarak, yapıya hazır arsaların piyasa değerini hızlı üretmesini mümkün kılar (Erkan 1989).

Tablo 6.1. Toprak değer sayılarının bulunması için düzeltme tablosu

KAKS	KONUM PUANLARI													
	-30	-20	-10	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0.1	0.37	0.42	0.48	0.53	0.58	0.64	0.69	0.74	0.79	0.85	0.90	0.95	1.01	1.06
0.2	0.48	0.54	0.61	0.68	0.75	0.82	0.88	0.95	1.02	1.09	1.16	1.22	1.29	1.36
0.3	0.55	0.63	0.71	0.79	0.87	0.95	1.03	1.11	1.19	1.26	1.34	1.42	1.50	1.58
0.4	0.63	0.72	0.81	0.90	0.99	1.08	1.17	1.26	1.35	1.44	1.53	1.62	1.74	1.80
0.5	0.70	0.80	0.90	1.00	1.10	1.20	1.30	1.40	1.50	1.60	1.70	1.80	1.90	2.00
0.6	0.81	0.96	1.08	1.20	1.32	1.44	1.56	1.68	1.80	1.92	2.04	2.16	2.28	2.40
0.7	0.97	1.11	1.25	1.39	1.53	1.67	1.81	1.95	2.09	2.22	2.36	2.50	2.64	2.78
0.8	1.10	1.26	1.41	1.57	1.73	1.88	2.01	2.20	2.36	2.51	2.67	2.83	2.98	3.14
0.9	1.23	1.40	1.58	1.75	1.93	2.10	2.28	2.45	2.63	2.80	2.98	3.15	3.33	3.50
1.0	1.34	1.54	1.73	1.92	2.11	2.30	2.50	2.69	2.88	3.07	3.26	3.46	3.65	3.84
1.1	1.46	1.67	1.88	2.09	2.30	2.51	2.72	2.93	3.14	3.34	3.55	3.76	3.97	4.18
1.2	1.58	1.81	2.03	2.26	2.49	2.71	2.94	3.16	3.39	3.62	3.84	4.07	4.29	4.52
1.3	1.69	1.94	2.18	2.42	2.66	2.90	3.15	3.39	3.63	3.87	4.11	4.36	4.60	4.84
1.4	1.81	2.06	2.32	2.58	2.84	3.10	3.35	3.61	3.87	4.13	4.39	4.64	4.90	5.16
1.5	1.91	2.18	2.46	2.73	3.00	3.27	3.55	3.82	4.10	4.37	4.64	4.91	5.19	5.46
1.6	2.02	2.30	2.59	2.88	3.17	3.46	3.74	4.03	4.32	4.61	4.90	5.18	5.47	5.76
1.7	2.12	2.42	2.72	3.03	3.33	3.64	3.94	4.24	4.55	4.85	5.15	5.45	5.76	6.06
1.8	2.22	2.54	2.85	3.17	3.49	3.80	4.12	4.44	4.76	5.07	5.39	5.71	6.02	6.34
1.9	2.32	2.65	2.98	3.31	3.64	3.97	4.30	4.63	4.96	5.30	5.63	5.96	6.29	6.62
2.0	2.41	2.75	3.09	3.44	3.78	4.13	4.47	4.81	5.16	5.50	5.85	6.19	6.54	6.88
2.1	2.50	2.86	3.21	3.57	3.93	4.28	4.64	5.00	5.36	5.71	6.07	6.43	6.78	7.14
2.2	2.59	2.96	3.33	3.70	4.07	4.44	4.81	5.18	5.55	5.92	6.29	6.66	7.03	7.407
2.3	2.67	3.06	3.44	3.82	4.20	4.58	4.97	5.35	5.73	6.11	6.49	6.88	7.26	.64
2.4	2.76	3.15	3.55	3.94	4.33	4.73	5.12	5.51	5.91	6.30	6.70	7.09	7.49	7.88
2.5	2.83	3.24	3.65	4.05	4.46	4.86	5.27	5.67	6.08	6.48	6.89	7.29	7.70	8.10

KONUM PUANLARI										
KAKS	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
0.1	1.11	1.17	1.22	1.27	1.33	1.38	1.43	1.48	1.54	1.59
0.2	1.43	1.50	1.56	1.63	1.70	1.77	1.84	1.90	1.97	2.04
0.3	1.66	1.74	1.82	1.90	1.98	2.05	2.13	2.21	2.29	2.37
0.4	1.89	1.98	2.07	2.16	2.25	2.34	2.43	2.52	2.61	2.70
0.5	2.10	2.20	2.30	2.40	2.50	2.60	2.70	2.80	2.90	3.00
0.6	2.52	2.64	2.76	2.88	3.00	3.12	3.24	3.36	3.48	3.60
0.7	2.92	3.06	3.20	3.33	3.47	3.61	3.75	3.89	4.03	4.17
0.8	3.29	3.50	3.61	3.77	3.93	4.08	4.24	4.40	4.55	4.71
0.9	3.68	3.85	4.03	4.20	4.38	4.55	4.73	4.90	5.08	5.25
1.0	4.03	4.22	4.42	4.61	4.80	4.99	5.18	5.37	5.57	5.76
1.1	4.39	4.60	4.81	5.02	5.23	5.43	5.64	5.85	6.06	6.27
1.2	4.74	4.97	5.20	5.42	5.65	5.87	6.0	6.33	6.55	6.78
1.3	5.08	5.32	5.56	5.80	6.05	6.29	6.53	6.78	7.02	7.26
1.4	5.42	5.68	5.93	6.19	6.45	6.70	6.97	7.22	7.48	7.74
1.5	5.73	6.00	6.28	6.55	6.83	7.10	7.37	7.64	7.92	8.19
1.6	6.05	6.33	6.62	6.91	7.20	7.48	7.78	8.06	8.35	8.64
1.7	6.36	6.67	6.97	7.27	7.58	7.88	8.18	8.48	8.79	9.09
1.8	6.66	6.97	7.29	7.61	7.93	8.24	8.56	8.88	9.19	9.51
1.9	6.95	7.28	7.61	7.94	8.28	8.61	8.94	9.27	9.60	9.93
2.0	7.22	7.57	7.91	8.26	8.60	8.94	9.29	9.63	9.98	10.32
2.1	7.50	7.85	8.21	8.57	8.93	9.28	9.64	10.00	10.35	10.71
2.2	7.77	8.14	8.51	8.88	9.25	9.62	9.99	10.38	10.73	11.10
2.3	8.02	8.40	8.79	9.17	9.55	9.93	10.31	10.70	11.08	11.46
2.4	8.27	8.66	9.06	9.45	9.85	10.24	10.64	11.03	11.42	11.82
2.5	8.51	8.91	9.32	9.72	10.13	10.53	10.94	11.34	11.75	12.15

KONUM PUANLARI

KAKS	-30	-20	-10	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
2.6	2.91	3.33	3.74	4.16	4.58	4.99	5.41	5.83	6.24	6.66	7.07	7.48	7.90	8.32
2.7	2.98	3.42	3.84	4.27	4.70	5.12	5.55	5.98	6.41	6.83	7.26	7.69	8.11	8.54
2.8	3.06	3.50	3.93	4.37	4.81	5.24	5.68	6.12	6.55	7.00	7.43	7.87	8.30	8.74
2.9	3.13	3.58	4.02	4.47	4.92	5.36	5.81	6.26	6.71	7.15	7.60	8.05	8.49	8.94
3.0	3.19	3.65	4.10	4.56	5.02	5.47	5.93	6.38	6.84	7.30	7.75	8.21	8.66	9.12
3.1	3.26	3.72	4.19	4.65	5.12	5.58	6.05	6.51	6.98	7.44	7.91	8.37	8.84	9.30
3.2	3.32	3.79	4.27	4.74	5.21	5.69	6.16	6.64	7.11	7.58	8.06	8.53	9.01	9.48
3.3	3.37	3.86	4.34	4.82	5.30	5.78	6.27	6.75	7.23	7.71	8.19	8.68	9.16	9.64
3.4	3.43	3.92	4.41	4.90	5.39	5.88	6.37	6.86	7.35	7.84	8.33	8.82	9.31	9.80
3.5	3.48	3.98	4.47	4.97	5.47	5.96	6.46	6.96	7.46	7.95	8.45	8.95	9.44	9.94
3.6	3.53	4.03	4.54	5.04	5.54	6.05	6.55	7.06	7.56	8.06	8.57	9.07	9.58	10.08
3.7	3.58	4.09	4.60	5.11	5.62	6.13	6.64	7.15	7.67	8.18	8.69	9.20	9.71	10.22
3.8	3.62	4.14	4.65	5.17	5.69	6.20	6.72	7.24	7.76	8.27	8.79	9.31	9.82	10.34
3.9	3.66	4.18	4.71	5.23	5.75	6.28	6.80	7.32	7.85	8.37	8.89	9.41	9.94	10.46
4.0	3.70	4.23	4.76	5.29	5.82	6.35	6.88	7.41	7.94	8.46	8.99	9.52	10.05	10.58
4.1	3.73	4.27	4.81	5.34	5.87	6.41	6.94	7.48	8.01	8.54	9.08	9.61	10.15	10.68
4.2	3.77	4.31	4.85	5.39	5.93	6.47	7.01	7.55	8.09	8.62	9.16	9.70	10.24	10.78
4.3	3.80	4.34	4.89	5.43	5.97	6.52	7.06	7.60	8.15	8.69	9.23	9.77	10.32	10.86
4.4	3.83	4.38	4.92	5.47	6.02	6.56	7.11	7.66	8.20	8.75	9.30	9.85	10.39	10.94
4.5	3.86	4.41	4.96	5.51	6.06	6.61	7.16	7.71	8.27	8.82	9.37	9.92	10.47	11.02
4.6	3.88	4.43	4.99	5.54	6.06	6.65	7.20	7.76	8.31	8.86	9.42	9.97	10.53	11.08
4.7	3.90	4.46	5.01	5.57	6.13	6.68	7.24	7.80	8.35	8.91	9.47	10.03	10.58	11.14
4.8	3.91	4.47	5.03	5.59	6.15	6.71	7.27	7.83	8.38	8.94	9.50	10.06	10.62	11.18
4.9	3.93	4.49	5.05	5.61	6.17	6.73	7.29	7.85	8.41	8.98	9.54	10.10	10.66	11.22
5.0	3.94	4.50	5.07	5.63	6.19	6.76	7.32	7.88	8.45	9.01	9.57	10.13	10.70	11.26

KONUM PUANLARI										
KAKS	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
2.6	8.74	9.15	9.57	9.98	10.40	10.82	11.23	11.64	12.06	12.48
2.7	8.97	9.39	9.82	10.25	10.67	11.10	11.52	11.96	12.38	12.81
2.8	9.18	9.61	10.05	10.49	10.92	11.36	11.80	12.23	12.67	13.11
2.9	9.39	9.83	10.28	10.72	11.17	11.62	12.07	12.52	12.96	13.41
3.0	9.58	10.03	10.49	10.94	11.40	11.86	12.31	12.77	13.22	13.68
3.1	9.77	10.23	10.70	11.16	11.63	12.09	12.56	13.02	13.49	13.95
3.2	9.95	10.43	10.90	11.38	11.85	12.32	12.80	13.27	13.75	14.22
3.3	10.12	10.60	11.09	11.57	12.05	12.53	13.01	13.50	13.98	14.46
3.4	10.29	10.78	11.27	11.76	12.25	12.74	13.23	13.72	14.21	14.70
3.5	10.44	10.93	11.43	11.93	12.43	12.92	13.42	13.92	14.42	14.91
3.6	10.58	11.09	11.59	12.10	12.60	13.10	13.61	14.11	14.62	15.12
3.7	10.73	11.24	11.75	12.26	12.78	13.29	13.80	16.31	14.82	15.33
3.8	10.85	11.37	11.89	12.40	12.92	13.44	13.96	14.47	15.00	15.51
3.9	10.98	11.50	12.03	12.55	13.07	13.60	14.12	14.64	15.17	15.69
4.0	11.11	11.64	12.17	12.70	13.23	13.75	14.28	14.81	15.34	15.87
4.1	11.21	11.75	12.28	12.82	13.35	13.88	14.42	14.95	15.49	16.02
4.2	11.32	11.86	12.40	12.94	13.47	14.01	14.55	15.09	15.63	16.17
4.3	11.40	11.95	12.49	13.03	13.58	14.12	14.66	15.20	15.75	16.29
4.4	11.49	12.03	12.58	13.13	13.67	14.22	14.77	15.32	15.86	16.41
4.5	11.57	12.12	12.67	13.22	13.78	14.33	14.88	15.43	15.98	16.53
4.6	11.63	12.19	12.74	13.30	13.85	14.40	14.96	15.51	16.07	16.62
4.7	11.70	12.25	12.81	13.37	13.92	14.48	15.04	15.60	16.15	16.71
4.8	11.74	12.30	12.86	13.42	13.98	14.53	15.09	15.65	16.21	16.77
4.9	11.78	12.34	12.90	13.46	14.03	14.59	15.15	15.71	16.27	16.83
5.0	11.82	12.39	12.95	13.51	14.08	14.64	15.20	15.76	16.33	16.89

6.7. Tablo 6.1. Düzeltme Tablosu İçin Ek

6.7.1. Konum değerlerinin hesabı için puan tablosu

6.7.1.1. Uzaklık konumu (A)

		(+) puan (-) puan
A1	Kent içinde	100
	Kent Merkezine uzaklık	
A2	500 m'ye kadar	75-95
A3	500 - 1000 m arası	50-70
A4	1000 - 1500 m arası	25-45
A5	1500 - 2500 m arası	15-20
A6	2500 - 3500 m arası	5-10
A7	Asıl kentten izole büyük yerleşmelerde ya da bağımsız yerleşme kısımlarındaki trafiğin ve ticari yaşamın odağındaki konum	20-40
A8	Büyük çalışma yerlerinin (Endüstri işletmeleri, resmî daireler, yüksekokullar vb, en az 1000 çalışanlı) yakını, eğer 250 m çevrede bulunuyorsa (Kentten 500 m'den daha az uzaklığında bulunan parseller için geçerli değildir).	20

6.7.1.2. Trafik konumu (B)

B1	Metro (veya hafif raylı sistem) ana istasyonuna 250 m'ye kadar uzaklık	20-30
----	--	-------

B2	Metroya 250-500 m arası uzaklıkta	10-15
B3	Otobüs, metro, minibüs, gibi kamu ulaşım araçları duraklarına uzaklık 250 m'ye kadar	5-10
B4	Kamu ulaşım araçları duraklarına 250 - 500 m uzaklık	10

6.7.1.3. Toplumsal konum (C)

C1	Toplumsal olarak yüksek katmanlı çevrelerdeki, caddelerdeki ya da konut alanındaki	50-100
C2	Çok kötü konut düzeyli konut alanları ya da caddeleri	20-30

6.7.1.4. Konut konumu (D)

D1	Trafiksiz sakin konut alanı	20
D2	Gürültülü trafik	10
D3	Demiryolu ana güzergâhı sınırındaki parseller ve metro ya da otobüs trafiği gibi özellikle yüksek gürültülü trafik	20-30
D4	Bulvarlar	10
D5	Kamusal ya da özel yeşil alan manzarası	20-30
D6	Komşu orman ya da su manzarası	20-30
D7	Konut konumuna zarar veren endüstri ya da sanayiye yakın olma (örneğin gürültü, is ya da pis koku)	10-30

D8	Ön bahçeli çok aileli ev parselleri	
	a) Ön bahçe derinliği 5 m'ye kadar	10
	b) Ön bahçe derinliği 5 m'den fazla	20
D9	Doğrudan akarsulara, denize ya da göle mücavir parseller	20-50
D10	Kapalı yapı türü : cadde cephesinin kuzeyi	10-20
D11	6 m'den az cadde genişliği	40
D12	6 - 7 m arası cadde genişliği	30
D13	7 - 8 m arası cadde genişliği	25
D14	8 - 9 m arası cadde genişliği	15
D15	9 - 12 m arası cadde genişliği	10
D16	30 m'den fazla cadde genişliği	10
D17	Meydan yanı	10-20
D18	Kamusal kanalizasyon ağına bağlantı imkânsızlığı	20
D19	Gaz iletim ağına bağlantı imkânsızlığı	10
D20	Elektrik iletim kablolarına bağlantı imkânsızlığı	30
D21	Su borularına bağlantı imkânsızlığı	10

6.7.2. Puan tablosu için notlar

A1 - A6 için; değerlemeyi kolaylaştırmak için, kent içi arazisi ve uzaklık konumunun diğer sınırları belediyenin bir haritasında işaretlenir ve öyle gösterilir ki, herhangi bir zorluk olmadan tanınsın.

A2 - A6 ve B1 - B4 arası için : Buradaki değişken puan sayıları değerlendirme yapılan parselin farklı uzaklıklarına uygun olarak belirlenir. Ara değerler entropolasyonla bulunur.

C ve D için : Eğer tabloda diğer konum unsurları aynı şekilde değişken puanlarla verilmişse, o takdirde kişisel puan değerlemesi yapılır ve değerlemesi yapılan parselde önemi bulunan yerel özelliklere ve derecelerine göre değerleme yapılır.

D11 - D16 için : Cadde genişliği olarak her iki taraftaki bina çekme uzunluğu göz önünde bulundurularak elde edilen uzunluk geçerlidir.

Diğerleri için : Konut ya da trafik konumunun birçok unsuru oluşursa, o zaman hepsi, oluşan puanların üstüne eklenir.

Tabloda bulunmayan konum unsurları (özellikleri) dolayısıyla konut mekânının düzenlenmesi tecrübeye dayalı biçimde etkilenen belediyelerde, bu unsurların aynı biçimde artı ya da eksi puanlarla değerlemeye katılması önerilir.

6.8 Belediye Büyüklüklerine Göre Uzaklık Konumunun Sınıflandırılması

Tablo 6.1'de verilen "Puan Tablosun"nda gösterilen puanlar, A1'den A6'ya kadar ki konum unsurlarının, 150.000 ile 250.000 arasındaki nüfuslu belediyeler için belirlenmiştir. Bu puanların küçük belediyelerde azaltılması, büyük belediyelerde artırılması gerekir. Bundan başka, A1 ile A6 arasındaki uzaklık konumunun puanları öyle aşamalandırılmalıdır ki, en düşük puanlar en dış kent sınırından en az 1 km uzak olan bölgeler için kabul edilmelidir.

A1 ile A6 arasındaki uzaklık konumu unsurları ve bunlara ait puanlar, yaklaşık belediye büyüklüklerine göre tablo 6.2'deki gibi düzenlenmelidir :

Tablo 6.2. Belediyelerin nüfuslarına göre puanlar

Nüfuslar						
	15000 ile 30000	30000 ile 60000	60000 ile 100000	100000 ile 150000	150000 ile 250000	250000 ile 500000
A1	30	50	70	90	100	120
A2	15 - 25	30 - 45	45 - 65	70 - 85	75 - 95	90 - 115
A3	5 - 10	15 - 25	30 - 40	45 - 65	50 - 70	78 - 8
A4		5 - 10	15 - 25	20 - 40	25 - 45	45 - 65
A5			5 - 10	10 - 15	15 - 20	25 - 40
A6				5 - 10	10 - 15	15 - 20
A6a						5 - 10

6.9. Düzeltme Tablosunun (Tablo 6.1) Kullanımı ve Yapıya Hazır Arsaların Değerlemesi

6.9.1. Genel değerlendirme kuralları

Değerleme için, aynı tür kullanım alanlarında (ki burada karşılaştırma parsellerinin yoğunluk, T.A.K.S., K.A.K.S. özelliklerinde azami ölçüde çakışmalıdır) bulunan karşılaştırma parsellerinin uygun satış fiyatları seçilir. Satış fiyatlarının değerlendirme için ön koşulu son zamanlarda yapılmış ve kişisel ve olağan olmayan ticari ilişkiler dışındaki normal ticari trafikte elde edilmiş olmalıdır. Eğer gerekli ise seçilen satış fiyatları modifiye amaçları için düzeltilir ve standart bir teorik karşılaştırma bazı türetilir.

Düzeltilme tablosunun kullanılması ve değerlendirme için karşılaştırma parselinin ve değerlemesi yapılan parselin aşağıdaki verilerinin tesbiti gereklidir :

- Büyüklüğü,
- Parsel biçimi,
- m olarak cadde cephesi,
- m olarak derinlik,
- Taban alanı katsayısı (T.A.K.S.),
- Parsel alanının % olarak yapı yapılabılır alan katsayısı,
- Kat alanı katsayısı (K.A.K.S),
- Konum artı puanları,
- Zemin değer sayısı,
- Yararlanma hakları ve kısıtlamalar,
- Teknik altyapı giderleri,
- Mevcut tesisler

"Toprak Değer Sayısı" tablo 6.1'den K.A.K.S. ve konum puanlarına bağlı olarak bulunur. Karşılaştırma parselleri ve değerlendirme yapılan parsel için bulunan "Düzeltilmiş Toprak Değer Sayısı"nın temelinde ise T.A.K.S. vardır.

Her karşılaştırma parselinin düzeltilmiş karşılaştırma fiyatı, o zaman aşağıdaki formüle göre yeniden düzeltilir :

$$\chi = \frac{a \times b}{c}$$

a = Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatı TL/m² olarak,

b = Karşılaştırma parselinin düzeltilmiş toprak değer sayısı,

c = Değerlemesi yapılan parselin düzeltilmiş toprak değer sayısı,

χ = Standart itibari karşılaştırma bazının temel alınmasındaki değerlendirme yapılan parselin metrekaresinin TL olarak değeri.

Karşılaştırma parsellerinin fiyatına dayanarak bazen değerlendirme parseli için birbirinden oldukça farklı değerler bulunur. O takdirde, bu değerlerin aritmetik ortalaması alınır. Eğer, değerlemesi yapılan parsel standart kabul edilmiş karşılaştırma bazından sapma gösterirse, elde edilen "c" değeri artı ya da eksi puanlarla düzeltilir. Sonuç piyasa değeridir.

6.9.2. Konum değer artışının hesaplanması

Konum ilâvesinin bulunması için, tablo 6.1'de düzenlenen puan sayıları tablosu düzeltme tablosu olarak kullanılır. Karşılaştırma parseline ve değerlendirme yapılan parsel ile ilişkin bütün konum unsurlarının artı puanları toplanır. Ortaya çıkan toplam puandan eksi puanların toplamı çıkarılır. Kalan miktar, toprak değer sayısının bulunması için uygun konum değer artışıdır.

Örnek :

Saray Sokağı'ndaki bir parsel için aşağıdaki konum unsurlarına rastlanılmıştır.

		Artı puan	Eksi puan
A2	Kent merkezine uzaklık (450 m)	75	
B3	En yakın kamu ulaşım aracı durağına uzaklık (200 m)	20	
D10	Kapalı yapı türü (cadde cephesi kuzeyi)		15
D15	10 m'lik cadde genişliği		10
		95	25
		-25	

$$\text{Konum Değer Artışı} = 70$$

6.9.3. Toprak değer sayısının bulunması

Toprak değeri sayıları, kat alanı katsayısına (K.A.K.S.) dayalı ve konum zammına bağlı olarak düzeltme tablosundan (tablo 6.1) elde edilir. Ancak her zaman toprak değer sayısı ve K.A.K.S. değeri tablodaki gibi tamsayı olmayabilir. Böylesi durumlarda ara değerler enterpolasyonla bulunur.

Toprak değer sayılarının düzenlenmesinde, parselin kat alanı katsayısı ne kadar az ise, parselin konut değeri o kadar artar ve diğer taraftan yüksek kat alanı katsayılı parsellerin kuvvetli biçimde yapılaşması durumunda, buna bağlı olarak toplumsal ve sağlık gibi dezavantajlar nedeniyle ve birlikte yaşamanın olumsuz nedenleri ile değer düşer.

Örnek :

Önceki örnekte verilen parsel için;

Kat alanı katsayısı = 1.2

Konum zammı = 70

Toprak değer sayısı = 3.84

6.9.4. Düzeltmiş toprak değer sayısının hesabı

Düzeltilme tablosunda görülen toprak değer sayıları bize iki önemli sonuç vermektedir: Birincisi izin verilen yapıyı kullanmayı, ikincisi ise konum değeri unsurlarını uygun biçimde ifade etmektedir. Toprak değer sayısı bağlı konum değeri unsurlarını uygun biçimde ifade etmektedir. Bağlı büyüklüğü çok farklı olabilen parselin yapı yapılamayan kısmının ekonomik kullanma imkânı, bunlar içinde dikkate alınmamıştır.

Toprak değeri sayısının bundan dolayı yapı yapılamayan parsel alanının (avlu, park, bahçe, yükleme alanı...) muhtemel ekonomik kullanımının hesaba katılması suretiyle uygun bir ek puanla düzeltilmesi gerekir. Bunun için öncelikle parsel alanının yapı yapılamayan alanının yüzde (%) olarak bulunması gerekir. Bu alan, izin verilen (ruhsatlı) taban alanı katsayısından çıkar. Yani (1- T.A.K.S.) olarak bulunur.

Toprak değer sayısı için parselin yapı yapılamayan alanının olası ekonomik kullanımı dolayısıyla hesaplanan ilâve puan, yapı yapılamayan alan kısmının 3/4'ü kadar tutar.

Örnek :

Kat alanı katsayısı		1.2
Konum puanı		70
Toprak değer sayısı		3.84
Taban alanı katsayısı		0.60
Parsel alanının yapı yapılamayacak olan kısmı (1-0.60)		0.40
Toprak değer sayısı için ek		
$3/4 \times 0.40 = 0.30$	0.30×3.84	1.152
Düzeltilmiş toprak değer sayısı (3.84 + 1.152) =		4.992

6.9.5. Parselin dar cadde cephesi dolayısıyla ekonomik dezavantajın dikkate alınması

Eski şehirlerde genellikle, üzerindeki yapısı maili inhidam (eski mişliğinden dolayı yıkılma raporu olan) ya da başka bir nedenle yıkılması zorunluluğu olan harabe parsellerine ya da benzeri parsellere rastlanır. Karatay ilçesi de eski bir yerleşim birimi olduğundan, merkezden 1 km güneydoğuya ve güneye

uzaklaştıkça eski binalara oldukça sık rastlamak mümkündür. Bunlar, komşu parsellerde mevcut yapılar nedeniyle bu parsellerle birlikte toplu olarak düzenlenemezler. Bazen bu yapılar sit alanına bile girmiş olabilir. İmar kanununa göre o zaman bu tür yapılar ancak yenileme izni alabilir. Sit alanı dışındaki parseller için bu yenilemeler, 3290 / 2981 sayılı yasanın 10/b - 10/c maddelerinin ve 3194 sayılı yasanın 18. maddelerinin uygulanmasıyla daha hızlı olur.

Bu tür parsellerin düzeltme tablosuna göre bulunan toplam değerinden cadde genişliğine bağlı olarak aşağıdaki puanlar düşürülür.

12 m'lik cephelerde	= % 2
11 m'lik cephelerde	= % 4
10 m'lik cephelerde	= % 6
9 m'lik cephelerde	= % 8
8 m'lik cephelerde	= % 10
7 m'lik cephelerde	= % 15
6 m'lik cephelerde	= % 20
5 m'lik cephelerde	= % 30
4 m'lik cephelerde	= % 40

6.9.6. Uygun nitelikte ve biçimde olmayan parsellerde değer düşürümü

Dar açılı parseller ve yola doğru ya da arkaya doğru küçülen parseller yapıyı ya da ekonomik yararlanmayı engeller. Bu tür durumlara; zeminde oluşmuş iki köşedeki bina arasında kalan biçimi uyumsuz parsellerde ve imar planlarında kurb yapan yollarda rastlanabilir. Yapılı yararlanmanın bu yüzden oluşan eksiklikleri kat alanı katsayı bulunmasında dikkate alınır; öyle ki, bunun için hiç bir değer indirimi yapılamaz. Buna karşı uygun nitelikte olmayan parsel kesit

yüzünden oluşan diğer ekonomik dezavantajlar dolayısıyla düzeltme tablosuna göre bulunan değer % 10'a kadar indirilir.

6.9.7. İmar planında yüksek yapı öngörülen arsalarda daha yüksek kat alanı katsayısının hesabı

Çok katlı yapıların inşaatında 5. kattan sonraki katlar için daha yüksek yapı giderlerinin gerektiği görülmüştür. Bu gerek, toprak değeri üzerine değer düşürücü etkide bulunmakta ve bu nedenle 5. kattan sonraki kat alanı katsayısında yarı değer alınması gerekmektedir. Nitekim halkımızda (zemin kat hariç) 1. 2. 3. ve en fazla 4. katta oturma isteği vardır. 5. ve yukarı katlarda ancak bazı zorunlulardan dolayı otururlar.

Örnek :

$$\text{Parsel alanı} = 7500 \text{ m}^2$$

$$\text{T.A.K.S.} = 0.1$$

$$\text{Kat sayısı} = 15$$

$$\text{Yapı alanı} = \text{T.A.K.S} \times \text{Parsel alanı} = 750 \text{ m}^2$$

$$\text{K.A.K.S.} = \frac{15 \times 750}{7.500} = 1.5$$

Değerleme sırasında hesaba alınması gereken kat alanı katsayısı (K.A.K.S.):

a) Tam alınan = 750 m²'den 5 kat için

$$5 \times 750 = 3750 \text{ m}^2$$

b) Yarım alınan = 750 m²'den 10 kat için

$$\frac{10 \times 750}{2} = \frac{7500}{2} = 3750$$

$$\text{Toplam} = 7500 \text{ m}^2$$

$$\text{Bu sonuca uygun olarak K.A.K.S.} = \frac{7500}{7500} = 1.00$$

6.9.8. Metrekare ortalama değerine derinliğin etkisi

Değerlemeye alınan parsellerin, farklı derinlikleri dolayısıyla birbirlerine göre artı ya da eksi puanları dikkate alınmaz. Toprak değer sayısının değişkenlerinden biri de K.A.K.S'tır. K.A.K.S. ise her bir taşınmazın derinliğine bağlı olarak bulunur. Yani derinlik, taşınmaz değerini etkileyen Toprak Değer Sayısını dolaylı da olsa belirlemektedir (Erkan, 1989).

Ancak şunu unutmamak gerekir, her parselin ekonomik kullanılabilir bir alanı yani buna bağlı olarak bir derinliği vardır. O derinlikten artan kısmı parselin kullanım türüne göre pek ekonomik değildir. Yani belirli bir derinlikten artan kısmını tüm alandan ayrı değerlemek gerekir. Bunun için tablo 6.3'de gösterilen değerlerden faydalanılır. Burda parseller A, B, C olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır.

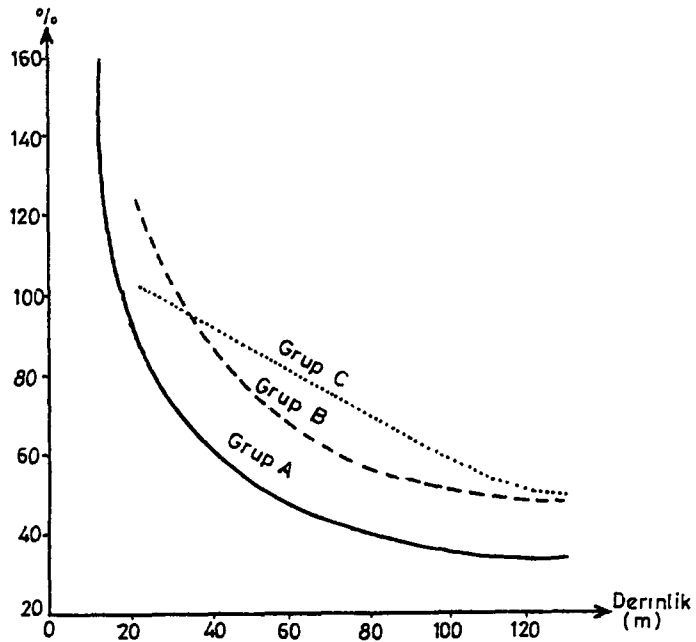
A grubu ticari alanlarındaki parsellere, B grubu konut (ve kısmen de ticari) alanlardaki parsellere, C grubu daha çok dinlenme amaçlı alanlardaki parsellere ait tablo bilgilerini içerir.

Oran sayıları sadece dik köşeli parsellerde kullanılabilir. Uygun ölçülü oluşmamış parsellerde ön ve arka kısım değerleri tüm taşınmazın metrekare ortalama değerinden türetilemez.

Ancak 3194 sayılı İmar kanunu "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" nin üçüncü bölüm sayfa 129'dan itibaren dolaylı olarak minimum parsel boyutunu belirlemiştir.

Tablo 6.3. Arazi gruplarına göre katsayılar tablosu.

Derinlik	Grup A (ticari alan)	Grup B (karışık alan)	Grup C (yazlık alan)
10	160	-	-
15	125	-	-
20	100	128	104
25	85	111	102
30	74	100	160
35	68	91	97
40	61	85	94
45	57	79	90
50	53	74	88
55	50	70	85
60	47	67	82
70	43	61	76
80	39	56	70
90	36	53	65
100	34	50	59
110	33	40	55
120	32	47	51
130	31	46	48



Grafik 6.1. Arazi gruplarının mesafelere göre değişimi.

Söz konusu yönetmeliğin 17., 18., 27., 28. maddeleri dikkate alınırsa :

Minimum parsel genişliği (Madde-17)

1- İkâmet ve ticaret bölgelerinde ;

4 kata kadar 6.00 + yan bahçe mesafeleri toplamı

9 kata kadar 9.00 + yan bahçe mesafeleri toplamı

10 ve yukarı katlarda 12.00 + yan bahçe mesafeleri toplamı

2- Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde;

5.00 + yan bahçe mesafeleri toplamı

3- Sanayi bölgelerinde

30.00

4- Konut dışı kentsel çalışma alanlarında

40.00 m'den az olamaz.

Buna göre parsel derinlikleri ise ;

1- İkâmet ve ticaret bölgelerinde

13.00 + ön bahçe mesafesi

2- Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde

5.00 + ön bahçe mesafesi

3- Sanayi bölgelerinde

30.00

4- Konut dışı kentsel çalışma alanlarında

40.00 m'den az olamaz.

Bahçe mesafeleri madde 18'de açıklanmıştır. Buna göre:

Binaların yol kenarına rastlayan ön bahçe mesafeleri en az 5.00 m., 4 kata kadar yan bahçe mesafeleri 3.00 m., 4 kattan sonraki her kat için 0.50 m ilave edilerek bulunur.

Bina derinlikleri (madde-28), azami 40.00 m ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına 3.00 m yaklaşmamak şartı ile $l = L - (K + H / 2)$ formülü ile bulunur. Burada;

l = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğini gösterir.

Yukarıdaki bu açıklamalar ışığında konut bölgelerinde parsel derinliği en az 4 kat için $5.00 + 13.00 + 16.50 / 2 = 26.25$ m olmalıdır. Biz bunu grup B'de ekonomik derinlik olarak 30 m diye zaten tesbit etmiştik.

Örnek :

Parsel cephesi = 14 m.

Parsel derinliği = 35 m.

İdeal derinlik = 30 m.

Düzeltilmiş ortalama karşılaştırma fiyatı = 180.000 TL/m²

Ön alan = 30 x 14 = 420 m²

Arka alan = 5 x 14 = 70 m²

Tablo 6.3'de grup B için

35 m derinlik = 91

30 m derinlik = 100

Ön kısmın m² ortalama değerinin bulunması :

$$\frac{180\ 000 \times 100}{91} = 197\ 802.20 \text{ TL/m}^2 \cong 200\ 000 \text{ TL/m}^2$$

Ön kısmın toplam değeri = $420 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 000 TL/m}^2 = 84 \text{ 000 000 TL}$

Arka kısmın m^2 ortalama değerinin bulunması :

$$\chi = \frac{a \times b - c \times d}{e}$$

a = Parselin tüm derinliği

b = Tüm derinlikte m^2 ortalama değeri

c = Ön kısmın derinliği

d = Ön kısmın m^2 ortalama değeri

e = Arka alanın derinliği

χ = Arka kısmın m^2 ortalama değeri

$$\chi = \frac{35 \times 180 \text{ 000} - 30 \times 200 \text{ 000}}{5} = 60 \text{ 000 TL/m}^2$$

Arka kısmın toplam değeri = $70 \text{ m}^2 \times 60 \text{ 000 TL/m}^2 = 4 \text{ 200 000 TL}$.

Parselin toplam değeri = $84 \text{ 000 000} + 4 \text{ 200 000} = 88 \text{ 200 000 TL}$ 'dir.

Şimdi Karatay ilçesinin merkezî yerlerindeki taşınmazların sürüm değerlerini karşılaştırmalarla bulalım.

6.10. Değerlemeler

	Karşılaştırma Parselleri			Değerlemesi
	A	B	C	Yap. Parsel D
Kullanım türü		Ticari Alan		
Yüzölçüm (m ²)	176	45	30	150
Parsel biçimi		Dik köşeli		
Cadde cephesi (m)	16	5	6	15
Derinlik (m)	11	9	5	10
T.A.K.S.	0.65	0.65	0.65	0.65
Yapısız alan	0.35	0.35	0.35	0.35
K.A.K.S.	3.6	3.25	1.3	3.25
Konum puanları	A2 = 80 B3 = 15 C1 = 50 D8a = 10	A2 = 85 B3 = 20 C1 = 55 D5 = 25	A2 = 85 B3 = 20 C1 = 55 D5 = 30	A2 = 90 B3 = 25 C1 = 60 D17 = 10
	<u>155</u>	<u>185</u>	<u>190</u>	<u>185</u>
T.D.S.	10.61	13.63	7.02	13.63
D.T.D.S.	13.40	12.21	8.86	17.21
Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatları (milyon TL)	1.000	1.300	1.350	-

$$PA = \frac{1 \times 17.21}{13.40} \quad PB = \frac{1.3 \times 17.21}{12.21} \quad PC = \frac{1.35 \times 17.21}{8.86}$$

$$1.284 \text{ TL/m}^2 \quad 1.832 \text{ TL/m}^2 \quad 2.622 \text{ TL/m}^2 \quad PD_{\text{ort}} = 1.909 \text{ TL/m}^2$$

Toplam değer = 150 x 1.735 = 286 350 000 TL.

Yapısız alan = 1-TAKS

	Karşılaştırma Parselleri			Değerlemesi
	E	F	G	Yap. Parsel H
Kullanım türü		Ticari Alan		
Yüzölçüm (m ²)	108	90	144	100
Parsel biçimi		Dik köşeli		
Cadde cephesi (m)	6	15	12	10
Derinlik (m)	18	6	12	10
T.A.K.S.	0.50	0.65	0.80	0.85
Yapısız alan	0.40	0.35	0.20	0.15
K.A.K.S.	2.4	1.3	4	4.25
Konum puanları	A1 = 100	A1 = 100	A2 = 95	A1 = 100
	B3 = 20	B3 = 20	B3 = 15	B3 = 20
	C1 = 80	C1 = 70	C1 = 50	C1 = 65
	D4 = 5	D3 = -25		D3 = -25
	D5 = 20			
	D3 = -30			
	195	165	160	160
T.D.S.	11.62	6.41	13.75	14.07
D.T.D.S.	15.11	8.09	15.81	15.65
Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatları (milyon TL)	1.800	1.600	0.950	-

$$PE = \frac{1.800 \times 15.65}{15.11} \quad PF = \frac{1.600 \times 15.65}{8.09} \quad PG = \frac{0.95 \times 15.65}{15.81}$$

$$1.864 \text{ TL/m}^2 \quad 3.095 \text{ TL/m}^2 \quad 0.94 \text{ TL/m}^2 \quad PH_{ort} = 1.966 \text{ TL/m}^2$$

Toplam değer = 100 x 1.966 = 196 600 000 TL.

Karşılaştırma parsellerinden F ve G'nin bulunan ortalama değerleri, birbirlerinden ve ortalama değerden oldukça farklıdır. Bunun sebebi F'nin K.A.K.S

değerinin 1.3 ve G'nin K.A.K.S. değerinin 4 olmasıdır. Ancak bu aşırı aykırılık bu iki karşılaştırma parselinin değerlendirme dışına atılmasını gerektirmez. Çünkü konum puanları birbirlerine yakın olduğundan ve K.A.K.S'ları toplamı ortalamasının $[(1.3 + 4) / 2 = 2.65]$ yani 2.65 değerinin 2.40 değerine yakın olması da ayrıca bir sebeptir.



	Karşılaştırma Parselleri			Değerlemesi
	I	İ	J	Yap. Parsel K
Kullanım türü	Genel Konut Alanı			
Yüzölçüm (m ²)	90	180	280	168
Parsel biçimi	Dik köşeli			
Cadde cephesi (m)	10	12	14	14
Derinlik (m)	9	15	20	12
T.A.K.S.	0.60	0.40	0.30	0.30
Yapısız alan	0.60	0.60	0.70	0.70
K.A.K.S.	4	4	3	3
Konum puanları	A3 = 65	A3 = 60	A4 = 40	A4 = 35
	B3 = 25	B3 = 25	B3 = 20	B3 = 20
	C1 = 50	C1 = 55	C1 = 65	C1 = 70
	D2 = -10	D8a = 10	D4 = 10	D4 = 10
	D8a = 10		D8a = 10	D8a = 10
	140	150	145	145
T.D.S.	12.70	13.23	11.17	11.17
D.T.D.S.	18.42	19.18	17.03	17.03
Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatları (milyon TL)	1.800	1.600	0.950	-
	$PI = \frac{0.540 \times 17.03}{18.42}$	$PI = \frac{0.500 \times 17.03}{19.18}$	$PJ = \frac{0.600 \times 17.03}{17.03}$	
	0.499 TL/m ²	0.444 TL/m ²	0.600 TL/m ²	PK _{ort} = 0.514 TL/m ²

Toplam değer = 168 x 0.514 = 86 352 000 TL.

	Karşılaştırma Parselleri			Değerlemesi
	M	N	A	Yap. Parsel L
Kullanım türü		Ticari Alan		
Yüzölçüm (m ²)	168	294	176	391
Parsel biçimi		Dik köşeli		
Cadde cephesi (m)	12	14	16	17
Derinlik (m)	14	21	11	23
T.A.K.S.	0.65	0.60	0.65	0.60
Yapısız alan	0.35	0.40	0.35	0.40
K.A.K.S.	3.25	3.00	2.6	3.00
Konum puanları	A2 = 75	A2 = 75	A2 = 80	A2 = 75
	B3 = 25	B3 = 15	B3 = 15	B3 = 25
	C1 = 55	C1 = 60	C1 = 50	C1 = 55
	D2 = -5		D8a = 10	D2 = -5
		<u>150</u>	<u>150</u>	<u>155</u>	150
T.D.S.	11.95	11.40	10.61	11.40
D.T.D.S.	15.09	14.82	13.40	14.82
Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatları (milyon TL)	1.200	1.2500	1.000	-

$$PM = \frac{1.200 \times 14.82}{15.09} \quad PN = \frac{1.250 \times 14.82}{14.82} \quad PA = \frac{1.000 \times 14.82}{13.40}$$

$$\therefore 1.179 \text{ TL/m}^2 \quad 1.250 \text{ TL/m}^2 \quad 1.106 \text{ TL/m}^2 \quad PL_{ort} = 1.178 \text{ TL/m}^2$$

Ortalama değer = 391 x 1.178 = 460 598 000 TL.

Ön derinlik = 20 m Ön alan = 17 x 20 = 340 m²

Pars. derinliği = 23 m Arka alan = 17 x 3 = 51 m²

Tablo 6.3'den Grup A (Ticari alanlar) için

23 m derinlik 91 puan

20 m derinlik 100 puan

Ön kısmın (ilk 20 m'nin) m² ortalama değerinin bulunması :

$$P\ddot{o} = \frac{\text{Ort. fiyat} \times 100}{\text{Tablo puanı}} \quad P\ddot{o} = \frac{1.178 \times 100}{91} = 1.295 \text{ M TL/m}^2$$

Ön kısmın toplam değeri = 340 x 1.295 = 440 300 000 TL.

Arka kısmın (20 m'den sonraki kısmın) m² ortalama değerinin bulunması :

$$\chi = \frac{a \times b - c \times d}{e}$$

$$\chi = \frac{23 \times 1.178 - 20 \times 1.295}{3} = 0.398 \text{ M TL/m}^2$$

Arka kısmın toplam değeri = 51 x 0.398 = 20 298 000 TL.

Parselin toplam değeri = 440 300 000 + 20 298 000 = 460 598 000 TL.

	Karşılaştırma Parselleri			Değerlemesi
	O	İ	P	Yap. Parsel Ö
Kullanım türü		K a r ı ŝ ı k A l a n		
Yüzölçüm (m ²)	225	180	300	495
Parsel biçimi		D i k k ö ŝ e l i		
Cadde cephesi (m)	15	12	15	15
Derinlik (m)	15	15	20	33
T.A.K.S.	0.25	0.40	0.25	0.25
Yapısız alan	0.75	0.60	0.75	0.75
K.A.K.S.	2	4	2	2
Konum puanları	A3 = 60	A3 = 60	A3 = 50	A3 = 60
	B3 = 25	B3 = 25	B3 = 25	B3 = 25
	C1 = 50	C1 = 55	D1 = 10	C1 = 50
	D8a = 10	D8a = 10	D8a = 10	D8a = 10
	<u>145</u>	<u>150</u>	<u>95</u>	<u>145</u>
T.D.S.	8.43	12.23	6.71	8.43
D.T.D.S.	13.17	19.18	10.48	13.17
Düzeltilmiş karşılaştırma fiyatları (milyon TL)	0.300	0.443	0.220	-

$$PO = \frac{0.300 \times 13.17}{13.17} \quad PI = \frac{0.443 \times 13.17}{19.18} \quad PP = \frac{0.220 \times 13.17}{10.48}$$

$$0.300 \text{ TL/m}^2 \quad 0.304 \text{ TL/m}^2 \quad 0.276 \text{ TL/m}^2 \quad P\ddot{O}_{ort} = 0.293 \text{ TL/m}^2$$

Ortalama değer = 495 x 0.293 = 145 035 000 TL.

Ön derinlik = 30 m Ön alan = 15 x 30 = 450 m²

Pars. derinliği = 33 m Arka alan = 15 x 3 = 45 m²

Tablo 6.3'den Grup B (Karışık alanlar) için

33 m derinlik 94.6 puan

30 m derinlik 100 puan

Ön kısmın (ilk 30 m'nin) m² ortalama değerinin bulunması :

$$Pö = \frac{\text{Ort. fiyat} \times 100}{\text{Tablo puanı}} \quad Pö = \frac{0.293 \times 100}{94.6} = 0.310 \text{ M TL/m}^2$$

Ön kısmın toplam değeri = 450 x 0.310 = 139 900 000 TL.

Arka kısmın (30 m'den sonraki kısmın) m² ortalama değerinin bulunması :

$$\chi = \frac{a \times b - c \times d}{e}$$

$$\chi = \frac{33 \times 0.293 - 30 \times 0.310}{3} = 0.123 \text{ M TL/m}^2$$

Arka kısmın toplam değeri = 45 x 0.123 = 5 535 000 TL.

Parselin toplam değeri = 139 900 000 + 5 535 000 = 145 435 000 TL.

6.11. Değerlerin İncelenmesi

Örneklerimizde, değerlemesi yapılan parseller için bulduğumuz puanlama ağırlıklı değerler, karşılaştırma parsellerinin herhangi birinden bazen büyük farklılıklar gösteriyor. Bu aklımıza iki soru getirir :

1- Acaba karşılaştırma parselleri arasında alışılmış taşınmaz alım-satımına uymayan yada bireysel davranışlarla etkilenmiş değerler var mıdır?

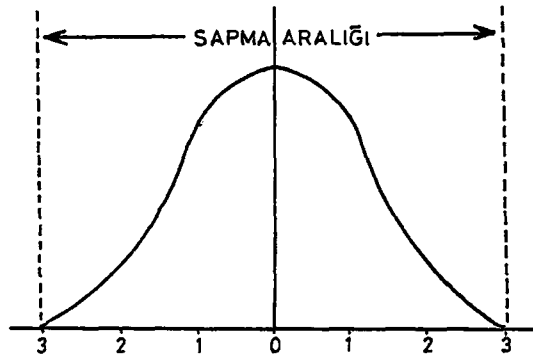
2- Benzer fiyatlar sayısı ortalama sonuca güvenli bir yaklaşıma elverişli midir?

İlk sorunun cevabı şudur : Aynı boyutlu istatistik değerler, buradaki m^2 fiyatları genel olarak Gauss dağılımına (Normal Dağılıma) uygun bir tarzda dağılırlar. Bunun için bir ölçüt, küme içindeki dağılımın normal dağılıma uyup uymadığını belirlemeye yarayan sapma (varyans) aralığıdır.

Gerardy'ye göre hem inşa edilmiş hem de inşa edilmemiş emsâl arsa satış fiyatlarındaki ortalama değerden sapma $\pm \% 15$ olmalıdır. Bu değer, kendisi ve başkaları tarafından yapılmış sayısal araştırmalar sonucu saptanmıştır. O halde bir kümeyi oluşturan değerlerin küme ortalama değerinden sapma aralığı $\% 30$ olmalıdır (Açlar 1977). Kısaca alıcı-satıcı arasındaki ilişkiler ve diğer şartlar ne olursa olsun sapma aralığı $\pm \% 15$ 'i aşmamalıdır.

Kaba ve büyük rastlantı farklılıklarından arıtılmış değerlerden oluşan kümeler normal dağılım gösterirler. İncelenen küme normal dağılım gösteriyorsa, ekstrem değerlerin, ortalama değerden $\pm \% 20$ sapması kabul edilebilir. Bunun dışında kalan değerler "elverişsiz değerler" olarak kabul edilip, örnekleme dışına atılır.

İkinci soruyu da yine matematik istatistik diliyle cevaplayabiliriz. Aritmetik ortalamanın ortalama hatası kümedeki değer sayısının karekökü ile ters orantılı olarak azalır. Kümeye alınan karşılaştırma değerlerinin sayısına n dersek, standart sapmanın azalması şöyle olur :



Grafik 6.2. Normal dağılım eğrisi.

n	:	1	2	3	4	5	10	15	20	25	30	50
sapma	:	1.00	0.71	0.58	0.50	0.45	0.32	0.26	0.22	0.20	0.18	0.14

Çizelge 6.1. Standart sapma değerleri

Çizelgeden görüldüğü gibi, emsâl satış fiyatları kümesine 10'dan fazla değer almakla büyük ölçüde değer artırımını sağlanmamaktadır. Bu nedenle kümemize $10 < n < 20$ değer seçmek yeterlidir.

Ancak yukarıda verilen bu iki cevap puanlama yöntemiyle yapılan değerlemeler için değil, D.İ.E. endeksleriyle o günün sürüm değerine çevrilmiş, sadece doğrudan aritmetik ortalamayla bulunmuş değerlemeler için geçerlidir. Fakat bu tümüyle kapsamaz anlamında da değildir. O halde bu iki sorunun cevabı, puanlama yöntemiyle yapılan değerlemeler için ne olacaktır?

Burada iki soruya da tek cevap verilebilir. Değerlemesi yapılan parsellerin karşılaştırma örnekleri; parselin bulunduğu cadde üzerinde ve/veya o caddeye eş değerlikli caddeler üzerinde, fakat merkeze yine aynı uzaklıkta bulunan parsellerden seçilir. Bu hem hesaptaki doğruluğu arttırır, hem de eş değerlikli caddelerin rant değerini birbirine yaklaştırır.

Puanlama yöntemiyle yapılan değerlemelerde çoğu zaman fiilî satış fiyatları bulunamaz. Bu önemli bir sorun değildir. Bize oldukça büyük doğrulukta fikir verecek olan yeni bir durum vardır. Bu durum taşınmaz sahiplerinin taşınmazlarını kat karşılığı müteahhide vermeleridir. Hatta bu, fiili satışlara göre daha da doğrudur. Çünkü orada bazı etkileşimler olabilir. Burada; müteahit kâr için, taşınmaz sahibi ise elindeki parselin son gelir getirim biçimini alacağını düşünerek gözünü açmak durumundadır. Yani ortaya gözle görülen kapital bir durum çıkacaktır. Fiilî satışlarda ise alıcı ve satıcı için ortada gözle görülen bir eser olamayacağından (en azından satıcı için) satıcı aleyhine bir durum ortaya çıkabilir.

Yıllar	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992 (tahmin)
Endeks	8.872.8	10.467.6	13.812.4	18.202.6	24.005.42	31.914.60	41.814.66

(D.İ.E. s. 268)

Çizelge 6.2. D.İ.E.'ne göre İç Anadolu Bölgesi için konut endeksi.

Buna göre yine aynı kaynaktan 1987 yılında yapılan bir konutun m² maliyet değeri 98 316.45 TL'dir. Bunu günümüze uyarlırsak (1992 için) $(98.316.45 \times 41814.66) \div 10\,467.60 = 392\,742.26$ m²/TL'dir. Ancak bu endeksler konutlar için geçerlidir. Kuşkusuz ticarî alanlar için biraz daha fazla olur. Elbette bu fiyat ortalama bir değerdir. Bu değer kullanılan malzemenin cinsine göre artıp eksilebilir. D.İ.E.'den Konya iline ait endeks değerleri bulunamadığından, İç Anadolu Bölgesine ait verilerden faydalanılmıştır.

6.12. Farklı Değerleme Türleri

Burada Gelir ve Maliyet yöntemlerinden söz edilmeyecektir. Bu konuları 5.3.2 ve 5.3.3'de anlatmıştık. Burada Karşılaştırma yöntemi içinde bulunan, karşılaştırma bakımından değişik kriter ve hesaplama yöntemlerini içine alan, ama özde aynı olan hesaplama türlerini açıklayalım.

6.12.1. Aritmetik ortalama

Benzer nitelikli tüm parsellerin fiyat tesbiti yapılarak bunların aritmetik ortalaması alınır. Bulunan ortalama değer % 15'i bulunarak, ortalama fiyat-

tan \pm % 15 farklı olanları örneklemeden atılarak yeniden aritmetik ortalama alınır. Ancak burada güvenli bir sonuç elde edebilmek için, örnek sayısının 10'dan aşağı olmaması gerekir.

6.12.2. Varyans değeriyle hesaplama

Bu birinci yöntemin bir adım ilerlemiş şeklidir. Aritmetik ortalama bulunur, bu ortalamadan da \pm % 15'i dışında kalanlar atılır. Kalan elverişli karşılaştırma değerleriyle yeniden ortalama değer hesaplanır.

$$\bar{x} = \frac{[\sum x_i]}{n}$$

$$\text{Varyans; } S^2 = \frac{[\sum (x_i - \bar{x})^2]}{n - 1}$$

$$\text{Standart sapma; } S = \sqrt{S^2}$$

Standart sapma yardımı ile S intervalleri aritmetik ortalama civarında sınırlandırılabilirler. Bienayme - Tschebysceff eşitsizliğine göre bütün değerlerin % 75'i $\bar{x} \pm 2S$ aralığı içinde bulunmalıdırlar. Pratikte kümeyi oluşturan değerlerin % 95'inin bu aralığa girdiği görülür. Kısaca değerlendirme sonucu bulunan değer $\bar{x} \pm 2S$ aralığındadır. Ancak bu sonucun güvenilirliği $n \geq 30$ şartına bağlıdır.

Bir örnekleme kümesini oluşturan değerlerin ekstrem değerlerin arasındaki aralığa, bilinmeyen gerçek değer için güven aralığı denir. Olasılık büyüklüğünü veren sayıya da güven katsayısı (γ) denir. Pratikte γ % 95 veya % 99 alınır. $\gamma = 0.95$ seçilirse; temel kümenin içinde bulunması gereken emsal kümeye ait örnekleme değerlerinin % 95'i güven aralığı içinde, % 5'i bu aralık dışındadır. Gerardy güven katsayısının % 90 - 95 arasında seçilmesini önermektedir.

Kümeyi oluşturan değerler kaba ve sistematik hataları içermiyorlarsa, bu küme normal dağılım gösterir. Bu arada güven aralığına "a" dersek güven aralığı

$$a = \frac{C \cdot S}{\sqrt{n}} \quad \text{dir.}$$

C katsayısı (n - 1) serbestlik derecesi ve γ güven katsayısına bağlı olarak çizelge 6.3'den alınabilir.

$\gamma = 0.95$: 12.7	4.30	3.18	2.78	2.57	2.45	2.37	2.31	2.26	2.23	2.13
n - 1 : 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15

Çizelge 6.3. n-1 serbestlik derecesinde güven katsayıları.

6.12.3. Dengeleyici doğru yardımı ile hesaplama

Burada karşılaştırma fiyatları ay ve yıl olarak verilir. Dengeleyici doğrunun kişisel etkilerden arıtılmış olarak saptanması için, Gauss'un en küçük kareler yöntemine başvurulur. Bu yöntemin taşınmaz değerlerine ilişkin anlamı şöyle olur : "Öyle bir dengeleyici doğru bulalım ki, kümeye ait değerlerin bu doğrudan olan uzaklıklarının kareleri toplamı mümkün olduğu kadar küçük olsun" buna göre dengeleyici doğru denklemi :

$$b = \frac{S_{xy}}{S_x^2}$$

$$S_x^2 = \frac{[(x - \bar{x})^2]}{n - 1}$$

$$S_{xy} = \frac{[(x_i - \bar{x})(Y_i - \bar{Y})]}{n - 1}$$

olmak üzere;

$$b = \frac{[(x_i \cdot Y_i)] - \bar{x} [Y_i]}{[x_i^2] - \bar{x} [x_i]}$$

$$S_2^2 = \frac{[(Y_i - \bar{Y})^2]}{n - 1}$$

$$a = (n - 1) (S_2^2 - b^2 \cdot S_1^2)$$

şeklinde olur. Burada ;

x = Satışın yapıldığı ay (seçilen temel yıl için $x = 0$ olur)

Y = Satış fiyatlarının oran sayısıdır.

Sonra

$$h^2 = \frac{1}{n} + \frac{(x - \bar{x})^2}{(n - 1) S_1^2}$$

hesaplanarak, γ güven katsayısı seçilir.

C katsayısını ise üstteki çizelgeden $n - 2$ serbestlik derecesi ile buluruz.

Güven aralığı,

$$l = C \frac{h \sqrt{a}}{\sqrt{n - 2}} \text{ bulunur.}$$

$\frac{1}{n} \cdot (x - \bar{x})$ değerleri arttıkça h güven aralığı değeri de artar (Açlar 1977).

6.12.4. Lineer olmayan dengeleme yardımı ile hesaplama

Bir taşınmaz değerinin saptanması için seçilen değerler ve bu değerlerden oluşan küme, her zaman dengeleyici bir doğru yardımıyla temsil edilemezler. Böyle bir doğru bulunsa da güven verici bir sonuç alınamaz. Bu nedenle lineer bir regresyonun yeterliliğini ya parabol ya da bir üstel fonksiyonun kümemize uygunluğunu be-

lirtmeye yarayan kontrol yöntemleri geliştirilmiştir. Genel olarak kümeye alınan değerlerin grafik dökümünde doğrunun yeterli olup olmadığı gözükabilir.

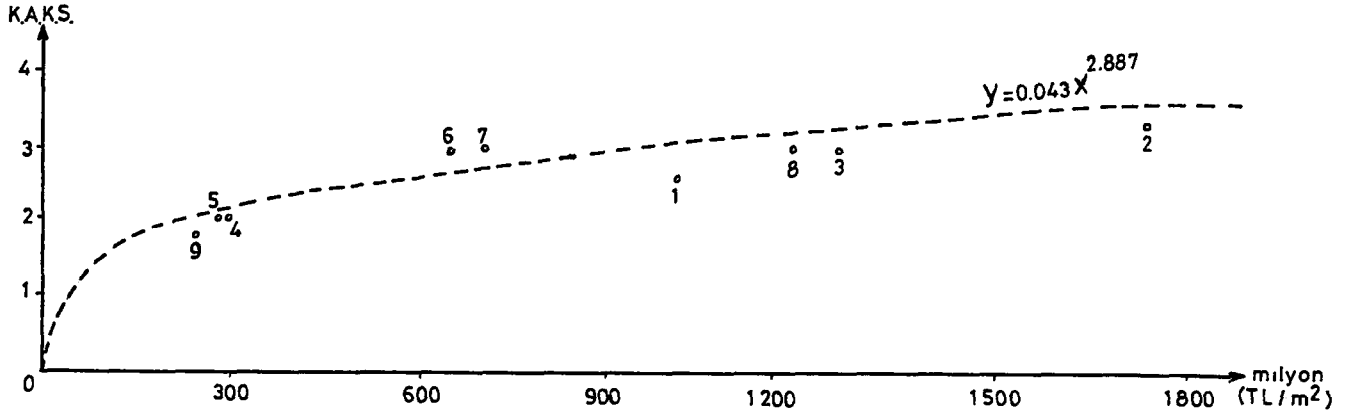
Fakat çoğu kez yalnızca doğru için elverişli uygulama değerlerinin varoluşu, diğer hesaplamalara geçmeden önce seçilen regresyon eğrisinin doğruya dönüşümünü zorunlu kılar. Bu dönüşüm $x = \lg x$ alınarak yapılır (Açlar 1977).

Diğer dönüştürme durumları ise açısız fanksiyonlar ve polinomlardır. Çoğu kez bunlar daha uygundur. Dönüşüm eşitliği şöyledir.

$$X = a + bx + cx^2 + dx^3$$

Bu özellikteki polinomlar genellikle karesel parabol şekliyle yeterlidirler. Açlar "Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Stokastik Yöntemler" adlı kitabının 57. sayfasında "kent - nüfus - arsa değeri" arasında ilişki kurarak bir polinom bulmuştur. Bunu biz; "mahalle - nüfus - arsa değeri" olarak da ele alabiliriz. Ancak D.İ.E.'den her zaman mahalle nüfuslarını elde edebilmek mümkün değildir. O halde, "mahalle - K.A.K.S. - arsa değeri" arasında ilişki kurarak sonuca gidilebilir. Hem bu, öncekine göre daha doğru olur. Çünkü imar planları yapılırken, nüfuslar da göz önünde bulundurulur. Şehir plancıları imar planlarını çizmeden önce; nüfus, topoğrafya, arazi kullanım durumu, sosyal doku gibi unsurları dikkate alarak K.A.K.S. değerini hesaplar. Bu nedenle nüfus yerine K.A.K.S. almak daha isabetlidir.

6.12.4.1. Logaritma yardımı ile lineerleştirme



Grafik 6.3. Değerler ve dengeleyici logaritma eğrisi.

Tablo 6.4. Logaritma yardımı ile lineerleştirme için tablo değerleri.

Sıra No	K.A.K.S. x	Br. Fiyat Y	lgx	lgy	lgx.lgx	lgx.lgy
1(A)	2.60	1.00	0.415	0	0.172	0
2(D)	3.25	1.735	0.512	0.239	0.262	0.122
3(N)	3	1.250	0.477	0.097	0.228	0.046
4(O)	2	0.300	0.301	-0.523	0.091	-0.157
5(P)	2	0.276	0.301	-0.559	0.091	-0.168
6	3	0.650	0.477	-0.187	0.228	-0.089
7	3	0.700	0.477	-0.155	0.228	-0.074
8	3	1.178	0.477	0.071	0.228	0.034
9	1.80	0.250	0.255	-0.602	0.065	-0.154
Toplam	23.65	7.339	3.689	-1.619	1.590	-0.440

Bulunan logaritmik değerler için dengeleyici doğru denklemini veren katsayılar :

Ağırlık merkezi için;

$$\lg x = 3.689 / 9 = 0.410$$

$$\lg y = -1.619 / 9 = -0.180$$

$$b = \frac{[(x_i \cdot Y_i)] - \bar{x} [Y_i]}{[x_i^2] - \bar{x} [x_i]}$$

$$b = \frac{(-0.440) - 0.410 (-1.619)}{1.590 - 0.410 (3.689)}$$

$$b = 2.887$$

bulunur ve buna göre dengeleyici eğri denklemi :

$$\lg y = -0.180 - 2.887 \times 0.410 + 2.887 \times \lg x$$

$$\lg y = -1.364 + 2.887 \lg x$$

$$y = 0.043 x^{2.887}$$

6.12.4.2. Polinomlar yardımı ile lineerleştirme

Yine aynı değerleri kullanarak sonuca polinomlar yardımıyla yaklaşalım.

Tablo 6.5. Polinomlar yardımı ile lineerleştirme için tablo değerleri.

Sıra No	x	y	x ²	x ³	x ⁴	xy	x ² y
1	2.6	1.000	6.7600	17.5760	45.6976	2.6000	6.7600
2	3.25	1.735	10.5625	34.3281	111.5664	5.6388	18.3259
3	3	1.250	9.0000	27.0000	81.0000	3.7500	11.2500
4	2	0.300	4.0000	8.0000	16.0000	0.6000	1.2000
5	2	0.276	4.0000	8.0000	16.0000	0.5520	1.1040
6	3	0.650	9.0000	27.0000	81.0000	1.9500	5.8500
7	3	0.700	9.0000	27.0000	81.0000	2.1000	6.3000
8	3	1.178	9.0000	27.0000	81.0000	3.5340	10.6020
9	1.80	0.250	3.2400	5.8320	10.4976	0.4500	0.8100
Toplam	23.65	7.3390	64.5625	181.7361	523.7616	21.1748	62.2019

Tablo değerlerini oluşturduk.

$Y = a + bx + cx^2$ polinomunu seğelim. Buna göre dengeleyici eğri.

$[(Y - a - bx - cx^2)^2] = \text{minimum}$ koşuluna uygun belirlenmelidir (Açlar 1977). Bu koşuldan yararlanarak a, b, c katsayılarını belirlemek için son eşitliğin bu katsayılara göre türevleri alınarak şu eşitlikler yazılır :

$$a.n + b[x] + c[x^2] = [y]$$

$$a.[x] + b[x^2] + c[x^3] = [x.y]$$

$$a[x^2] + b[x^3] + c[x^4] = [x^2y]$$

Yukarıdaki tablo değerlerini bu eşitlikte yerlerine koyarsak ;

$$9.a + 23.6500 b + 64.5625.c = 7.3390$$

$$23.6500.a + 64.5625 b + 181.7361.c = 21.1748$$

$$64.5625.a + 181.7361 b + 523.7616.c = 62.2019$$

eşitlikleri bulunur. Bu eşitlikler bilinen dengeleme yöntemleriyle czlrse

$$a = 1.863\ 574$$

$$b = -1.818\ 588$$

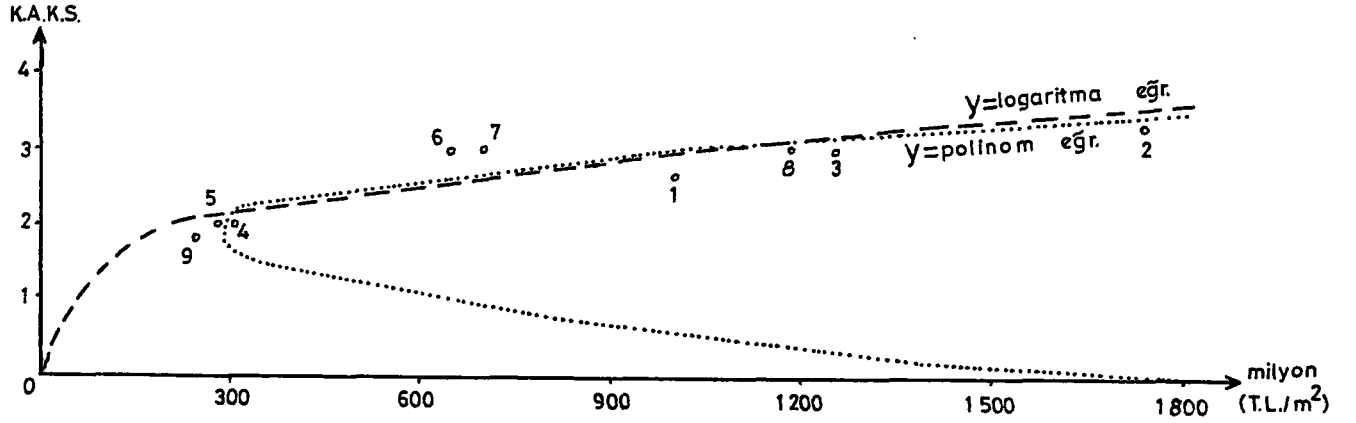
$$c = 0.520\ 061 \text{ değerleri bulunur.}$$

Bulunan bu değerleri $y = a + bx + cx^2$ eşitliğinde yerine koyarsak,

$$y = 1.864 - 1.819x + 0.520x^2 \text{ denklemini elde ederiz.}$$

Logaritmik ve polinomlar yardımıyla bulmuş olduğumuz iki dengeleyici eğriyi birbiriyle grafik olarak karşılaştıralım.

Polinom yardımıyla elde ettiğimiz dengeleyici eğri denkleminin bir sakıncası vardır. O da eşitliğin başındaki 1.864 katsayısıdır. yani K.A.K.S'ı sıfır alsak, bulunacak fiyat 1.864 milyon TL/m²'dir.



Grafik 6.4. Dengeleyici logaritma ve polinom eğrileri.

Sıra No	X	Y	y = logaritma	y = polinom
1	2.6	1.000	0.648	0.651
2	3.25	1.735	1.292	1.446
3	3	1.250	1.025	1.088
4	2	0.300	0.318	0.307
5	2	0.276	0.318	0.307
6	3	0.650	1.025	1.088
7	3	0.700	1.025	1.088
8	3	1.178	1.025	1.088
9	1.80	0.250	0.235	0.275

Bu eşitliğin grafiğini çizersek grafik 6.4'deki gibi bir parabol ortaya çıkar. Bunun simetri eksenini K.A.K.S. = 1.70'dir. Kısaca polinomlar yardımıyla çözüme varılmak istenirse K.A.K.S. değerinin yaklaşık 2'den aşağı olmaması gerekir. Ancak bu bağıntının bizim eldeki verilerimizde kullanılmasında matematiksel bakımdan hiç bir sorun yoktur.

7. DEĞERLEME SONUÇLARININ SUNULMASI

7.1. Piyasa Değerlerinin Belirlenmesinde Matematik İstatistiksel Yöntemlerin Kullanılması

Taşınmazların piyasa değeri, özellikleri gereği, istatistiksel verilerdir. Bu nedenle alım-satım fiyatlarının istatistiksel olarak değerlendirilip, düzeltilip, yorumlanmaları gerekir. Diğer bir deyişle, nitelik ve özellik bakımından bir küme oluşturan toprakların ortak bir değer karakteri vardır. Bir kümenin değer karakteri hakkında, değere etki eden unsurların çok karmaşıklığı ve bunların çeşitli olaylara bağımlılığı nedeniyle, ancak istatistiksel araştırmalar yardımıyla yargıya varmaya çalışılır. Piyasa değerlerinin saptanması için, taşınmaz fiyatlarını aşağıdaki hedefler doğrultusunda istatistiksel olarak hazırlamak, analiz etmek ve yorumlamak önerilir (Hildebrant 1976).

- Taşınmaz piyasasının genel fiyat gelişmesinin analizi,
- Taşınmaz piyasasında fiyat oluşumuna yapısal kullanım türünün etkisi,
- Yapısal kullanım ölçüsüyle fiyat oluşumunun fonksiyonel bağımlılığı,
- İmar planlamasının ilkeleriyle fiyat oluşumunun fonksiyonel bağımlılığı.

Taşınmazların alım-satım değerleri, aralarında stokastik bağıntılar bulunan değerlerdir. Çünkü bunlar bütün olarak ilgili bölgedeki taşınmaz piyasasının aynasıdır. Bu durumda bir küme oluşturan taşınmazların fiyatları arasında bazı sayısal ve oransal bağıntılar saptanabilir. Bunlar alım-satım fiyatlarının eğilimini yansıtır. Böyle bağıntıların açıklanması için matematik istatistikte çok kullanılan bir büyüklük olan aritmetik ortalama kullanılır (Açlar, 1977).

Fiyatların toplanması, analizi ve yorumlanmasında uzmanlık bilgisi ve de-

neyimlerin "istatistiğin" yerine geçemeyeceğinin ortaya çıkmasıyla kullanımları yaygınlaşan istatistiksel yöntemler değişik biçimlerde uygulanmaktadırlar. Son dönemlerde en çok kullanım alanı bulan ve

- Amaç büyüklükleri ile,
- Buna ilişkin etki büyüklükleri

arasında işlevsel bir bağımlılığın varsayıldığı "çoklu regresyonda", regresyon eşitlikleri yardımıyla, dengelemedeki en küçük kareler yöntemine benzer biçimde regresyon katsayıları hesaplanır. Böylece satış fiyatları ve bunların değer belirleyici bileşenleri arasında, regresyon hesabı yardımıyla, tasarlanan bağımlılığın olup olmadığı ve ne dereceye kadar gerçekten var olduğu test edilir (Köktürk 1985).

Satış fiyatları arasında fonksiyonel bir bağımlılığın var olduğu varsayımının bunların değer belirleyici bileşenlerince çürütülememesi şartıyla, şu soruların cevapları bulunabilir :

- İleri sürülen değer belirleyici bileşenlerde bir satış fiyatı hangi değeri alabilir?
- Bu değer in güvenilirliği nedir?
- Tek tek olaylarda hangi sınırlar içinde bir satış fiyatı beklenebilir?

Bir diğer yöntem olan "varyans analizi" yardımıyla, ortalama değerlerin herhangi bir niceliğ in farkları test edilebilir. H₀ hipotezinin çürütülemediği varsayımıyla "test edilen rastgele seçilmiş örneklerin satış fiyatlarının" asıl kümesinin, genellikle doğrudan fiyat karşılaştırması için, fiyat belirlenecek toprakla kullanılması imkânı ortaya çıkar.

Öte yandan, taşınmaz fiyatlarını etkileyen etkenlerin regresyon analizi yoluyla belirlenebilen niceliksel anlamlı olanların yanısıra, fiyatı oluşturan belirleyici etkenlerin niteliksel anlamlı olanları da söz konusudur. Bu etkileri de ortaya

çıkarabilmek için, varyans ve regresyon analizlerinin birlikte uygulanması olan "kovaryans analizi" nden de yararlanılmaktadır.

7.2. Taşınmaz Fiyatlarının Ve Bunların Saptanması Yöntemlerinin Karşılaştırılması

Karşılaştırma için önce işlevsel farklılıklar ele alınırsa şöyle bir durum ortaya çıkıyor : Belirleme için dayanılacak veri tabanı genel olarak aynıdır. Aynı bir nesne için birçok karşılıktan söz etmek yerine, tek bir karşılıktan söz etmek en uygun durumdur. Ancak

- Piyasa değerleri, özel mülkiyetin gerçekleşme biçimlerinden biri olduğundan, tek tek taşınmazların ayrıntılı irdelenmesini gerektirir,

- Vergi değeri genel nitelikli olup, taşınmazların (varsa üzerlerindeki binaların) toplu değerlendirilmeleri sonucu belirlenir ve devlet tarafından taşınmaz servetine sahip olmanın yükümlülüğünün yerine getirilmesinin bir biçimi olarak yansır,

- Kamulaştırmada ise bu iki özellik çarpışır, ancak üstün olan kamunun çıkarıdır.

Sözü edilen bu üç madde arasındaki oranın bir olması gerekir. İşlevsel farklılıkları nedeniyle bu şart gerçekleşmez. Ama bunlardan biri temel alınırsa diğerleri bunun belli katları biçiminde olabilir. Bunun için her bölgede genel yazım yolu seçilmelidir. Ama bunun da güncel tutulması gerekir.

Aslında fiyat belirleme yöntemlerinin tümünde amaç rantın görünüş biçimlerinin belirlenmesidir. İşlevsel farklılıklar toprağın rantında bir değişme oluşturmadığına göre, farklılık olsa olsa kapitalizasyon oranının değişik ol-

masından kaynaklanabilir. Bu ise çalışma yapılan yöredeki taşınmaz verilerine bağlıdır. Ancak kapitalizasyon oranı olarak ülkede vadesiz hesaplara ödenen en düşük faiz tabanı alınır, yine ortaklık sağlanır. Bu durumda fiyatlar arasında bir farklılığın olmaması gerekir. Eğer bir farklılık ve bunun ötesinde de fiyatlar arasında ilişkisizlik oluşuyorsa, bunun nedenini yöntemlerin uygulanmasında aramak gerekiyor. Diğer deyişle, yöntemlerin uygulanmasında aynı amaç için farklı değerler elde edilmesinin nedenlerini belirlemek gerekiyor (Köktürk 1985).

Bu farklılaşmayı önlemek için fiyatların saptanması sürecini öznel etkilerden arındırma gereği ortadadır. Bu ise ilkeleri iyi saptanmış bir tüzel althğa dayanarak, resmi kurullar aracılığıyla, sürecin denetim altına alınmasıyla mümkün olur. Kendi içinde tutarlı bir sistemin kurulması, sistem dışı, öznel olan ve normal olmayan etkilerin önlenmesiyle tamamlanır, sözü edilen farklılıkların azaltılmasına yaklaşılabilir.

Ancak biz belirli kriterlere dayanarak gerek puanlama, gerekse regresyon eğri denklemleriyle bir sonuca ulaşmaya çalıştık. Kuşkusuz puanlama yöntemi diğer matematiksel yöntemlere göre bazı avantajlara sahiptir. Çünkü taşınmazları belli kriterlere göre birbirleriyle doğrudan kıyaslayıp bir puan veriyoruz. Burada kent merkezinde bir nokta alıp, kent fonksiyonlarının yerine getirildiği tüm taşınmazları birbirleriyle de kıyaslayabiliyoruz.

Açlar'a göre kurduğumuz matematiksel modellerde ise merkeze aynı uzaklıkta, aynı özellikteki taşınmazları, birbirleriyle kıyaslıyoruz. Kurulan model ancak o bölge için geçerli olabiliyor. Ancak burada da hangi yöntemi seçmeliyiz? Logaritmik yöntemi mi? Polinom yöntemini mi? Bunu anlamamanın tek yolu dengeleme hesabından bildiğimiz standart sapma değerlerinin bulunmasıdır. Burada logaritmik yöntemle bulduğumuz değerlerin standart sapması ± 0.303 milyon TL/m² ve polinomlar yardımıyla bulduğumuz değerlerin standart sapması ± 0.289 milyon TL/m²'dir. Görüldüğü gibi polinomla regresyon eğri denklemleriyle hesaplanan fonksiyonun standart sapması küçük olmasına rağmen her iki değer de oldukça büyüktür.

Ancak bu tür fonksiyonel modeller, o bölgedeki tüm taşınmazları imar planlarında öngörülen son durumlarını almışsa, oldukça doğru sonuç verirler.

7.3. Taşınmaz Değerlerinin Sunulması

Değerleme sürecinin başlangıcında yapılacak ön çalışmalar ve incelemeler açısından haritalar en iyi althığı oluştururlar. Değerleme alanının sınırlandırılmasının, bölgedeki topoğrafik yapının, parsel ve yapıların yoğunluğunun ve parsellerin tiplerinin ilk veriler olarak belirlenmesinde fiyat haritaları gerekli desteği sağlarlar. Kadastronun sicilleriyle birlikte değerlendirilmesiyle bölgedeki parsellerin mülkiyet durumlarına ilişkin bilgiler de sağlanmış olur (Köktürk 1985).

Hazırlık çalışmalarının tamamlanmasından, fiyat belirleme sürecinin sonuçlandırılmasından ve değerlerinin belirlenmesinden sonra bunların duyurulması gerekir. Bu işlem ise, çoğunlukla haritalar aracılığıyla sağlanır.

Alım - satım fiyatı derlemesine dayanarak belediye alanının tek tek bölümleri olan genel fiyatlar, kural olarak haritalara işlenirler. Haritalar biçimindeki tanımlama, listeler biçimindeki tanımlamaların tersine, fiyat bölgelerinin oluşturulmasında açıklık ve kolay eş güdüm açısından büyük yararları sahiptir. Tanımlama için doğal olarak, var olan haritalar kullanılır. Bu haritalar üzerine fiyatlar işlenir ve reproduksiyon imkânlarıyla çoğaltılır. İl bazındaki harita ölçekleri 1/25 000 - 1/10 000 ve mahalle veya semt bazındaki harita ölçekleri 1/5 000 - 1/2 500 olmalıdır.

Bu haritalar, kent planlamasında karar vermeyi kolaylaştırmak ve kentteki arazi kullanımının biçimlenmesini açıklamak, geleceğe dönük yeni rant alanlarını oluşturmada karar üretmek, spekülasyon olayları önlemek, kamulaştırılacak alanların kaçta mal olacağını hesaplamak, arsa piyasasını açık ve denetimli duruma getir-

mek, mahkemelerdeki fiyat tesbitlerine açıklık getirmek ve taşınmazlardan gerçek vergiyi alabilmek için periyodik olarak yenilenerek düzenlenmelidirler.

Genel fiyat haritalarının her paftasında en azından şu bilgiler bulunmalıdır :

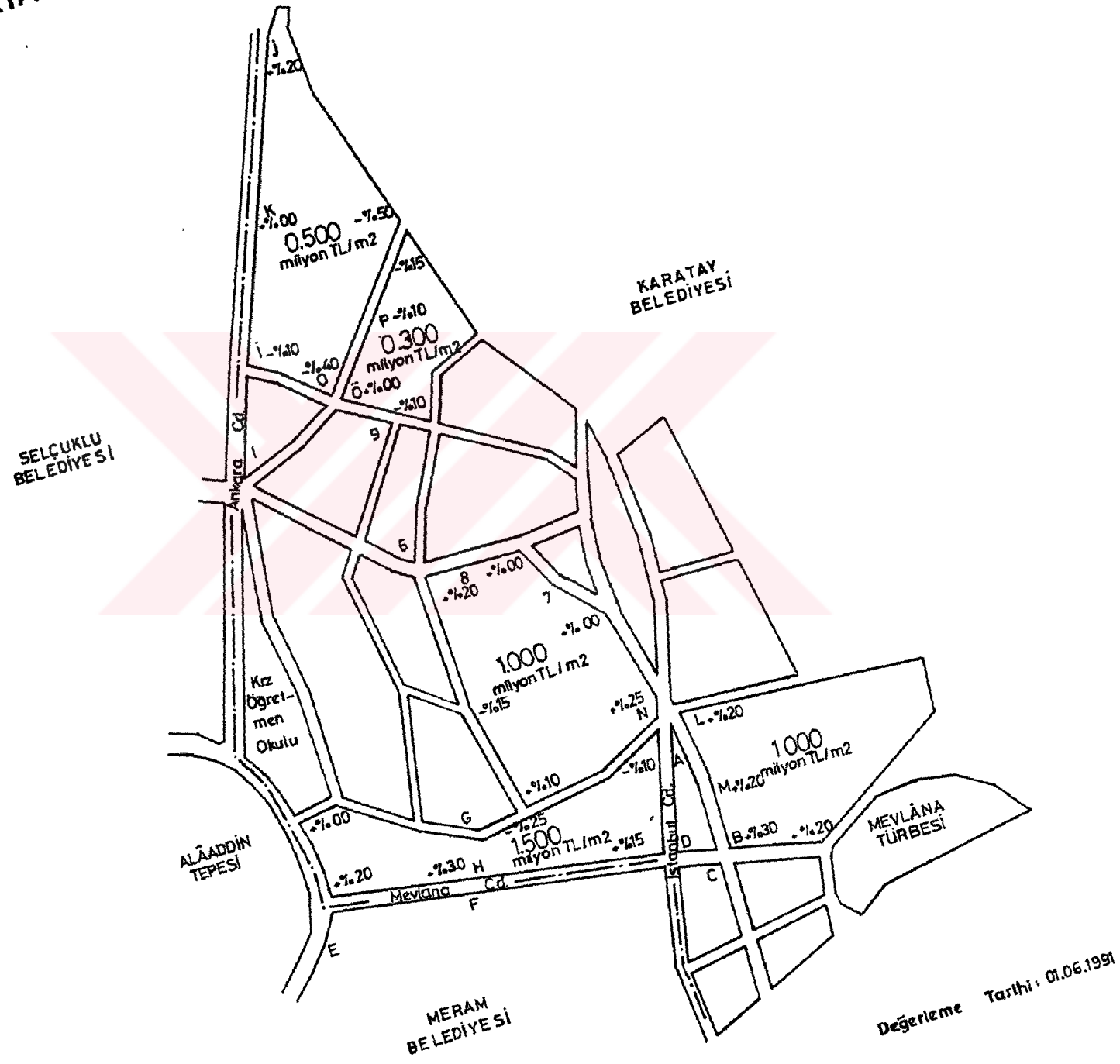
- Harita ölçeği,
- Genel fiyat haritasının geçerli olduğu bölgenin sınırı,
- Eğer mümkün ise her fiyatın geçerli olduğu bölgenin sınırı,
- Genel fiyatların belirlendiği tarih,
- Haritayı hazırlayanların belirtmek istediği notlar,
- Kısaltmaların açıklamaları.

Oluşturulan bu haritalar, bölgede yapılacak tüm düzenleme çalışmaları için güvenilir bir altlık oluştururlar.

7.4. Konuya Mevzuatımız Açısından Bakış

Buraya kadar taşınmazların karşılaştırma yönteminin çeşitli türleriyle değerlemesi yapılmaya çalışıldı. Konya Büyükşehir Belediyesi Emlâk Vergi Dairesi Başkanlığı'nda 1989 yılında yayınlanan Birim Fiyat Kitapçığı incelendiğinde oldukça çarpıcı sonuçlar ortaya çıkar. Alaaddin Caddesi üzerindeki bir taşınmazın değerini 499.000 TL/m², İstanbul Caddesi başındaki taşınmazın değerini de 1 735 000 TL/m² olarak saptamıştık. Birim Fiyat Kitapçığı'na göre bu değerler 150 000 TL/m² ve 90 000 TL/m² (Birim fiyat s. 36-37)'dir. Bu değerler vergilendirme için anlamlı olan 4 yılda hep sabit olacak ve vergilendirmenin diğer 3 yılında herhangi bir artım görmeyecektir. Oysa bu 3 yıl içerisinde enflasyon, ülke faiz oranı, kamu harca...

KARATAY İLÇESİ DEĞERLEME HARİTASI



Bu değerler, hesapsal işlemlere geçtiğimizden beri sık sık vurguladığımız Gerardy'nin \pm % 15 sınırını oldukça fazla aşmaktadır. Böylesi çarpıcı bir durum "taşınmaz değerlemesinin" önemini ortaya koymaktadır.

Öte yandan 29.4.1969 tarihinde 1164 nolu "Arsa Ofisi Kanunu" nun birinci maddesinde "Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; İmar İskân Bakanlığı'na bağlı, kamu-tüzel kişiliğine haiz ve döner sermayeli 'Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü' kurulmuştur" der. Yine aynı yasanın ikinci maddesinde bu genel müdürlüğün yetkisi içinde; arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya, bunların altyapılarını kısmen veya tamamen gidermeye ve bunları ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, mübadeleye, irtifak hakkı tesis etmeye yetkili olduğunu belirtir. Yasanın 10. maddesinde kurumun gerekli gördüğü halde şüfa hakkına (kamulaştırma kanununun 15. maddesine göre zaten kamulaştırmaya yetkilidir) sahip olduğunu ayrıca belirtir. Kurum böylesine geniş yetkilere sahip olduğu halde, birçok nedenin yanında arsa spekülasyonları nedeniyle de bir varlık gösterememiştir. Ancak Emlâk Bankası'na arsa üretimini kısmen sağlayabilmiştir. Bunun tek nedeni mali sorunlar ve organizasyon eksikliğidir.

3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi ve 2981/10-c maddeleri gereğince yapılan düzenlemeler sonucu bazı mağduriyetler olmaktadır. Bunun nedeni düzenleme öncesi bir değerleme yapılmayıp dağıtımda bunların göze alınmamasıdır. Bu konuda yasada hiç bir zorlayıcı madde yoktur. Sadece dağıtım yapılırken "hak sahibine olabildiğince eski yerinden yer verilir" denilmektedir. Halbuki taşınmazın konumu dağıtımdan önceki ve sonraki durumuna göre avantaj ve dezavantajlara sahiptir. Bütün bu insiyatifler uygulayıcıya bırakılmıştır. Bunun sonucunda da mahkemeler haksahibi - bilirkişi - uygulayıcı arasında bocalamaktadır.

Kanımcıca 2981 nolu yasanın 10-b maddesi uyarınca yapılan uygulamalar taşınmazlara ekstradan değer kazandırmaktadır. Gerçi belediyeler bu uygulama so-

nucu halktan bir miktar para almaktadır, ama bu para için masrafını ancak kurtarmaktadır. Bu değer yatırım olarak kamuya geri dönmemektedir.

Kısaca; düzenlemeler sonrası oluşan değer artışları kamuya geri dönmemektedir. Emlâk Vergileri; taşınmazın birim fiyatı (kitapçıktaki birim fiyattan az olmamalı) yüzölçümüyle çarpılıp bina değeri eklenmekte ve bulunan sonucu ‰ 4 ile çarpıp çıkan miktarı belediyeye ödemekten ibarettir. Ancak halkımızın yanlış beyan yapması sonucu oldukça düşük rakamlar çıkmaktadır.

Bütün bunlar taşınmazlar için değerlemenin gerekliliğini ortaya koymaktadır.



8. SONUÇ VE ÖNERİLER

8.1. Sonuç

Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi, değer oluşumunda büyük rol oynayan sayısız etkenlerden dolayı, çok değişik boyutları ve özelliği olan geniş kapsamlı bir konudur. Bu konunun günümüze kadar ihmâl edildiği de bir gerçektir. Öte yandan, ülke şartlarının incelenmesiyle ulaşılan bir diğer sonuç da, taşınmaz değerlerinin, ülkemiz şartlarında işlevsellikten yoksun bir araç durumunda oluşlarıdır. Gerek yasalar, gerekse uygulamalar gözlemlendiğinde ;

- Değer oluşum süresinin genelde dağınık olduğu, işlerliği ve sürekliliği olan kurullarla ilkelerden yoksun bulunduğu,
- Özellikle arsa pazarındaki sonuçların, fazlasıyla "keyfilik - kendiliğindenlik" ve bunların uzantısı olarak "spekülatif etkiler" içerdikleri, kamunun da bunları denetim altına alamadıkları,
- Gerek vergi ve gerekse kamulaştırma amaçlı belirlemelerin güvenilir olmamaları nedenleriyle, elde sağlam bir bazın olmadığı ortaya çıkmıştır.

Bu genel belirlemeler, Karatay İlçesinde yapılan kısıtlı çalışmanın sonuçları tarafından da desteklenmektedir. Şüphesiz, yapılan bu çalışma sırasında elde edilen kısıtlı verilerle çok genel ve geniş kapsamlı sonuçlara ve yargılara varmak güçtür. Yine de elde edilen bu veriler, yukarıdaki belirlemeleri destekleyen ipuçları vermektedir. Özellikle, değerlendirme sürecinin boşlukları, ilişkisizlikleri, arsa pazarındaki keyfilik, verilerinin güvensizliği gibi sonuçlar ulaşılan belirgin saptamalar olmuştur.

Sözü edilen eksikliklerin sonucu olarak;

- Kentsel alanlarda spekülasyon, yıkıcı etkisini çok yönlü olarak sürdürmekte,

- Fiziksel planlamalar, toprağı denetim altına almada etkisiz kalabilmekte ve rant dağıtıcı araçlar durumuna dönüşebilmekte,

- Kamusal yatırımlar ve planlamalarla oluşan değer yükselmeleri taşınmaz sahiplerinde kalmakta (son zamanlarda kimi belediyeler bunu şerefiye parası olarak bir defaya mahsus olmak üzere geri almaktadır),

- Devletin toprak stoku politikası, spekülasyon ve yüksek arsa fiyatları nedeniyle işlememekte,

- Fiziksel planlamaların çeşitli türleri uygulanamayıp, tıkanıklık doğmakta,

- Sözü edilen değerler ne kentsel toprak politikasının, ne de vergilendirmenin güçlü araçlarına dönüşebilmektedir.

Bu tür eksikliklerin giderilebilmesi için, yasa ve uygulamalarla toprağı daha nesnel bakılmalıdır. Böylece, ülkemizde toprağı bakıştaki çarpıklığın sonucu olarak ortaya çıkan bir dağınıklık giderilmiş, topraktan toplumsal çıkarlar ve bu kitlelerin ihtiyaçları doğrultusunda yararlanmayı engelleyen bir durum da ortadan kaldırılmış olur.

8.2. Öneriler

Genel değerlendirmeden sonra yapılabilecek önerileri iki aşamada ele alabiliriz :

- 1- Ülkemiz düzeyinde gerek kentsel ve gerekse kırsal alanlarda taşınmaz

değerlemesi yapmaya ve bunları izleme yetkili bir "kuruluş" oluşturulmalıdır. Bu kuruluş İmar ve İskân Bakanlığı veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Devlet Bakanlığına bağlanmalıdır. Bu kuruluş, kamu kurum ve kuruluşlarının, tüzel kuruluşların, mahkemelerin ve özel kuruluşların başvuruları durumunda ücret karşılığı taşınmaz değerlendirilmesi yapabilmelidir. Aynı zamanda Belediyeler, İller Bankası, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Devlet İstatistik Enstitüsü ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile sıkı ilişkiler içerisinde bulunmalıdır. Ayrıca bünyesinde Jeodezi ve Fotogrametri, Şehirci, İnşaat ve Ziraat Mühendisleri çalıştırılmalıdır.

Bu kuruluşun baz olarak algılanması gereken temel ilkeler şunlar olmalıdır.

- Toprağın doğal kaynak niteliğinin kabûlü, toprak mülkiyetinin sınırsız serbestlikler içermesi yerine, toprağın toplum yararı doğrultusunda kullanımının yaygınlaştırılmasını sağlayacak planlamaların olmasının gerektiği,

- Etkin bir denetim sağlanmasının gerektiği,

- Amacın sadece değerlendirme değil, aynı zamanda toprak bilgi sistemine veri hazırlamak olduğu,

- Toprağı sermaye unsuru olmaktan kurtarıp, plandaki aktif duruma geçirmek olduğu,

bilinmelidir.

2- Önerilen kuruluşun işlerliğinin sağlanmasına kadar geçecek sürede, geçiş dönemi için kuruluşça yapılabilecek değişik düzenlemeler ve gösterebileceği etkinlikler şöyle sıralanabilir:

- Bilgi ve deneyimleri olan uzmanların görüşlerine başvurmalıdır,

- Ülkemizin Toprak Bilgi Sistemine geçeceğini düşünerek, kendini bu sistemle bütüncül hale getirecek olan aktiviteleri yerine getirmelidir,

- Özellikle büyük şehirlerde örgütsel kuruluşunu tamamlamalıdır,

- Değerleme işlemlerine önce büyük şehirlerden başlamalıdır,

- Bu işleri yaparken, taşınmaz piyasasındaki kendi işlerliğini kontrol etmelidir,
- Her ilin tümü veya belli büyük bölgeleri için matematiksel fonksiyonlar yardımıyla bölgesel bağlantılar kurmalıdır,
- Yukarıda sayılan işlemler için, öncelikle Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleriyle aktif işbirliğine girmelidir,
- Yüklendiği görevini yerine getirmek ve sürekliliğini sağlayabilmek için elemanlar yetiştirmelidir,
- İmar, Arsa Ofisi, Kadastro Kanunlarını tam inceleyip gerekli tespitleri yapıp, gerekiyorsa, gerekli düzeltmeleri sağlamalı ve çalışmalarını düzenleyici bir yönetmelik hazırlayıp ilgili bakanlığın onayı ile yürürlüğe koymalıdır.

9. KONUyla İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER

9.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu

9.1.1. 3030 Sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği

Üçüncü Bölüm

Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel Büyüklükleri

Madde 17 - İmar alanında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tesbit olunur. Şu kadar ki; bu tesbit sırasında aşağıdaki şartlar ihlâl edilemez.

Parsel genişlikleri :

1) İkâmet ve ticaret bölgelerinde :

a- 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde

aa- Bitişik nizamda : (6.00) m'den,

ab- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (6.00) m'den,

ac- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m'den az

olamaz.

b- 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde :

ba- Bitişik nizamda : (9.00) m'den,

bb- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (9.00) m'den,

bc- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m'den az olamaz.

c- 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde :

ca- Bitişik nizamda : (12.00) m'den,

cb- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (12.00) m'den,

cc- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m'den az olamaz.

2) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde :

a- Bitişik nizamda : (5.00) m'den,

b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (5.00) m'den,

c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m'den az olamaz.

3) Sanayi bölgelerinde :

30.00 m'den az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında

40.00 m'dan az olamaz.

Bu ölçülerin tesbitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

Parsel derinlikleri :

1) İkâmet ve ticaret bölgelerinde :

a- Ön bahçesiz nizamda : (13.00) m'den,

b- ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (13.00) m'den az olamaz.

2) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde :

a- Ön bahçesiz nizamda : (5.00) m'den,

b- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (5.00) m'den az olamaz.

3) Sanayi bölgelerinde :

30.00 m'den az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında :

40.00 m'den az olamaz.

Bahçe Mesafeleri :

Madde 18 -

1) Ön bahçe mesafeleri iskân alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m'dir.

2) Yan bahçe mesafeleri : 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m'dir. 4 kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m arttırılır.

3) Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi;

Bina yüksekliğinin 3'e bölünmesi 1 kat adedine tekabül eder. Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez.

Bina Cepheleri :

Madde 27 - Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların maximum bina cephesi (30.00) m'dir. İkili veya üçlü blok yapılması birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tesbit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediye yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m'dir.

Bina Derinlikleri :

Madde 28 - Bina derinlikleri azami (40.00) m'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00) m'den fazla yaklaşmamak şartı ile

$$l = L - \left(K + \frac{H}{2} \right) \quad \text{formülü ile hesaplanır.}$$

Burada;

l = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğini gösterir.

Ancak;

1) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m'den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m'den az olmamak üzere (10.00) m'ye çıkartılabilir.

2) Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

3) İmar alanlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikâmete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile, arsa derinliğince yapılabilir. Şu kadar ki: Meyilli arsalarda bu yüksekliğin, arka komşu sınırında tabii zeminden itibaren (6.50) m'yi geçmesi halinde, bu miktarı aşan kısmı arka komşu sınırından en az (3.00) m geriden başlatılır.

4) $H/2$ arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini

(40.00) m'ye çıkarmaya belediye yetkilidir.

5) Ayrık yapı nizamında köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alanı katsayısı % 40 dahilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m şartı aranmaz.

9.2. 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu

Birinci Bölüm

Kuruluş ve Görevler

Madde 1 - Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; İmar ve İskân Bakanlığına bağlı, kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuştur.

Madde 2 - Bu Genel Müdürlük;

Konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve çeşitli kamu hizmet ve tesisleri için anlaşma, devir, satınalma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,

Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,

Sağladığı arazi ve arsaları Bakanlıkça tespit edilecek esaslara göre planlı olarak, olduğu gibi veya alt yapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, mübadeleye, irtifak hakkı tesis etmeye yetkilidir.

Madde 3 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü :

Bir Genel Müdür ile idari ve teknik yardımcılarından ve

Planlama ve yapım işleri,

Arsa alım, satım ve devir işleri,

Hesap işleri,

Hukuk işleri,

Teftiş işleri,

Muamelât işleri müdürlükleri ile

Gerekli diğer müdürlüklerden teşekkül eder.

Bunlardan Genel Müdür İmar ve İskân Bakanlığının teklifi üzerine müşterek kararlar, Genel Müdür yardımcıları ve şube müdürleri İmar ve İskan Bakanlığınca, bunların dışında kalanlar Genel Müdürlükçe tayin olunur.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün taşrada teşkilat kurması İmar ve İskân Bakanlığının iznine bağlıdır. Bakanlığın lüzum gördüğü hallerde, Ofisin taşra işlerinin görülmesinde Bakanlık imkan ve elemanlarından da faydalanılır.

Madde 4 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kadroları ekli (1) sayılı cetvelde gösterilmiştir.

Ücretli kadrolar ise Maliye ile İmar ve İskân Bakanlığınca müştereken tespit olunur.

Genel Müdürlük personelinin tayin, terfi, tecziye ve sicil işlemleriyle diğer özlük işleri İmar ve İskân Bakanlığı personeli hakkında uygulanan hükümlere tabidir.

İkinci Bölüm

Mali Hükümler

Madde 5 - (28.7.1981 gün ve 2504 sayılı yasayla değişik) Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün döner sermayesi 3 000 000 000 (üç milyar) liradır. Sermayenin tamamı Devlete ait olup, en geç üç yılda tamamlanmak üzere her yıl maliye Bakanlığı Bütçesine yeteri kadar ödenek konulur.

Bu sermaye Bakanlar Kurulu Kararı ile üç katına 9 000 000 000 (dokuz milyar) liraya kadar artırılabilir.

Ayrıca Genel Müdürlük, aşağıdaki kaynaklardan para sağlamaya ve bun-

ları kullanmaya yetkilidir.

a) Döner sermaye limitine bakılmaksızın sermayeye eklenecek olan her çeşit bağış ve yardımlar,

b) Bu Kanunun amaçlarında kullanılmak üzere gerçek ve tüzelkişilerden alınacak avanslar,

c) Maliye Bakanlığının izni ile dış kredi kaynaklarından sağlanacak paralar,

d) Konut, sanayi, turizm bölgeleri ve kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan ve genel bütçeye konulan ödeneklerden Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne ayrılacak paralar,

e) Diğer kanunlarda Arsa Ofisine aktarılması öngörülen paralar.

Madde 6 - Arsa alımı ve satımı, harita, planlama kamu tesis ve hizmetlerinin yapılması, diğer döner sermaye işlemleri 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanunu ile 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu ve bunların ek ve taddillerine ait hükümlerine tabi değildir.

Ancak, döner sermaye ile yapılacak işlerden doğan gelir ve giderler için, mali yılın bitiminden itibaren üç ay içerisinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne bir bilanço düzenlenir.

Maliye ve İmar ve İskân Bakanlıklarınca geçici olarak görevlendirilecek uzmanlar tarafından tetkik edilecek olan bu bilanço bir rapora bağlanarak Sayıştay'ın tetkik ve denetimine tabi tutulur.

Bilanço ve ekleri ile uzmanlar raporunun, kâr ve zarar hesap özetinin bir sureti ayrıca Maliye Bakanlığına gönderilir.

Üçüncü Bölüm

Arsa ile ilgili hükümler

Madde 7 - İmar ve İskan Bakanlığınca bu kanunda yazılı amaçlarda kul-

lanılmak üzere talep edilen arazi ve arsalardan Hazineye ait olanlar hazine tarafından ve evvelce Hazineden intikal etmiş olup belediyelerce herhangi bir hizmete tahsis edilmemiş bulunan arazi ve arsalar da, karşılığı 775 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde sözü geçen fona yatırılmak kaydıyla, belediyelerce, Maliye ve İmar ve İskân Bakanlıklarınca müştereken takdir edilecek kıymetleri üzerinden Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne devredilir.

Bunlardan kamu hizmetleri için lüzumlu olduğu gerekçesiyle Hazine veya Maliyece talep edilenler, devir fiyatına bu arsalarla Ofisçe yapılan masraflar ilave edilerek bulunacak bedel esas alınmak suretiyle Hazineye veya belediyelere iade edilir.

Bu devir işlemleri talep tarihinden itibaren üç ay içerisinde tekemmül ettirilir.

Bu madde gereğince devredilecek araziler hakkında, Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu hükümleri uygulanmaz.

28/12/1960 tarih ve 189 sayılı Kanun kapsamına giren veya herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan arazi ve arsalar bu madde hükümleri dışındadır.

Madde 8 - Hazine, belediye, özel idare ve Vakıflar İdaresi satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce (Arsa Ofisine) bildirmekle mükelleftir.

Madde 9 - İmar ve İskan Bakanlığı; konut, sanayi ve turizm ihtiyaçları ile diğer kamu tesisleri için planlanmış sahalarda içinde kalan özel ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve varsa bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan bina veya sair tesisleri Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adına kamulaştırmaya yetkilidir.

Madde 10 - Arsa Ofisi, konut, turizm, sanayi ve diğer kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şüfa hakkına haizdir.

Bu sahalardaki arsa ve arazinin satışları tapu daireleri tarafından 15 gün içinde Arsa Ofisine bildirilir.

Tapu dairelerine yapılacak bildiri üzerine Arsa Ofisi en geç 30 gün zarfında şüfa hakkını kullanacağını bildirmediği ve bu süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafları peşin olarak, malik adına yatırmadığı takdirde, şüfa hakkının kullanılmasından vazgeçilmiş sayılır.

30 günlük süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafların yatırılmasını müteakip, tapu dairelerince re'sen eski satışın iptali ve yeni maliki adına tescil işlemi yapılır.

Bu halde tapu idareleri re'sen şüfa hakkındaki şerhi kaldırmaya yetkilidir.

Madde 11 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından satılan arsalar üzerine, satış şartlarına uygun inşaat ikmal edilmedikçe üçüncü şahıslara satılamaz, bağışlanamaz veya haczolunamaz. Bu hususlar tapu kayıtlarına işlenir.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünca satılan arsalar, üzerine belirtilen süre içerisinde satış şartlarına uygun yapı yapılmadığı veya yapılan yapı satış şartlarına aykırı olduğu takdirde, bedeli iade edilmek suretiyle Ofisçe geri alınabilir.

Yapılan inşaat satış şartlarına uygun olmamakla beraber, geri alınması lüzumlu görülmeyenler hakkında, yargı yerlerince, arsa satış bedelinin iki mislin-den az olmamak üzere, Ofise tazminat ödenmesine hükmolunur.

Madde 12 - Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarla kamu kurumları arsa ihtiyaçlarını Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne bildirerek Ofis eliyle karşılamak zorundadırlar.

Ancak, vaki talepleri arsa Ofisince dört ay içinde karşılanamadığı veya bu müddete kadar karşılanamayacağı daha önce yazı ile bildirildiği takdirde, talep olunan arsalar için bu zorunluluk ortadan kalkar.

Yukarıda sözü geçen kurum ve kuruluşlara Hazineden veya diğer kaynaklardan çeşitli kanunlarla bedelsiz olarak intikal edecek arazi ve arsalar ile, belediyelere 1580, 6785, 6830 sayılı kanunlar ve bunların ek ve tadilleri uyarınca hibe,

mübadele, anlaşma yolu ve benzeri şekillerde sağlanacak yerler birinci fıkra hükümlerine tabi değildir. Bu kurum ve kuruluşlar, bu şekilde sağladıkları arazi ve arsaları, ölçekli krokilerini, cins, miktar ve diğer vasıflarını açıklamak, kullanma maksat ve şekillerini belirtmek suretiyle en geç 6 ay içerisinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne bildirmek zorundadırlar.

Madde 13- Bu kanun gereğince Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılan, satın alınan, planlanan veya çeşitli kamu hizmet ve tesisleri yapılarak değerlendirilen sahalar, bunlar içinde ve civarındaki binalı ve binasız diğer arazi ve arsaların değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak üzere, Ofisçe Maliye Bakanlığına bildirilir.

Üçüncü Bölüm

Çeşitli Hükümler

Madde 14 - Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar ile kamu kurumları, Ofisin görevleri ile ilgili işlerde gerekli bilgileri vermek zorundadırlar. Bu işlerin gerektirdiği giderler Ofisçe karşılanır.

Madde 15 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapabilir, lüzum gördüğü yerlerde İmar ve İskan Bakanlığının muvafakatını almak şartıyla, bu kanunun uygulaması için belediyelerle ortaklık kurulabilir.

Ortaklık esasları ve ilgili sair hususlar hazırlanacak yönetmelikte gösterilir.

Madde 16 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri ile yapılacak satış, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisleriyle tazminet takdirleri satım ve devir almalar, harcamalar, taşınmaz mal veya hizmet maliyetlerinin hesabı, amortisman kâr ve nizami faiz paylarının tayini, hesap usulleriyle diğer idari, mali

ve teknik işlemlerin nasıl yürütüleceği hususları yönetmelikte belirtilir.

Madde 17 - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün bütün malları Devlet malı hükmündedir. Bunlar aleyhine suç işleyenler Devlet malları aleyhine suç işleyenler gibi cezalandırılırlar.

9.3. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Fonların teşkili ve kullanılması

Bu kanundaki hizmetlerin yürütülebilmesi için aşağıdaki kaynaklardan sağlanacak gelirler, Türkiye Emlâk Bankasında, ilgili belediyeler adına açılacak özel hesaplarda toplanarak birer fon teşkil edilir.

a) 5218, 5223, 6188 ve 7367 sayılı kanunlarla (*) veya bu kanun hükümlerine dayanılarak belediyelerin mülkiyetine geçen arazi ve arsaların veya izinsiz yapı yapılmak suretiyle işgal edilmiş bulunan belediyeye ait sahaların ve bu arazi ve arsalar üzerinde belediyelere yaptırılan veya çeşitli şekillerde yapılarak belediyelere intikal eden yapıların, bu kanun gerektirdiği hallerde, kiralarından satışlarından veya sair şekillerde kıymetlendirilmelerinden elde edilecek gelirler,

b) 24. madde gereğince alınacak katılma payları,

c) (1990 sayılı yasayla değişik fıkra) Belediye meclislerince gerekli görülen hallerden, belediye bütçelerine konacak ödenekler,

d) 1580 sayılı kanunun 5116 sayılı kanunla değiştirilen 10 uncu maddesinin 19. fıkrasında yazılı gelir kaynağı hasılatından arta kalmış veya kalacak kısımlar,

e) Devlet bütçesinden veya 15. maddede sözü geçen fondan aktarılmak suretiyle yapılacak yardımlar,

f) Diğer kanunlarla bu fona katılması kabul edilen sair gelirler,

- g) Fondan verilen kredilerin taksit ve faizleri,
- h) Her türlü bağış ve yardımlar,
- i) Fondan toplanacak paraların faiz ve sair gelirleri.

(*) 5218 sayılı yasa 6188 sayılı yasanın 30. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.
5223 sayılı yası, 2214 sayılı yası ile süre yönünden hükmü kalmamıştır.
6188 ve 7467 sayılı yasalar, 775 sayılı yasanın 42. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.



10. KAYNAKLAR

AÇLAR A. 1977, Taşınmaz Mal Değerleme ve Stokastik Yöntemler.

ANABRİTANİKA - 1990, Genel Kültür Ansiklopedisi Cilt. II, s. 342.

BARIŞKANER - 1989, Dengeleme Hesabı Ders Notları.

BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI YAYINLARI - 1991

- 775 Sayılı Gecekondu Yasası

- 1164 Sayılı Arsa Ofisi Yasası

- 2981 Sayılı İmar Affı Yasası

- 3194 Sayılı İmar yasası

- 3402 Sayılı Kadastro Kanunu

BELİKKIRAY M. 1978., Kent Formu, Sınıf Yapısı ve Mülkiyet.

BONCZEK W. 1977, "Wertprobleme an Grund und Boden vom Ausgang des 18.

Jahrhunderts bis heute" Festschrift Löschner, s. 419-430.

BİRİM FİYAT CETVELİ - 1989, Konya Büyükşehir Belediyesi Yayınları

D.İ.E. YAYINLARI - 1991, Türkiye İstatistik Cep Yıllığı.

EKONOMİST DERGİSİ - 1991, Sayı : 4, s. 32.

ELSTNER, R. - 1964, Die Rechtssprechung bei der Ermittlung von Grundstückswerten, AVN, s. 226-235.

EMLÂKÇILAR (1991 yılı için)

Balcı Emlâk

Emlâk Pazarı

Tuğra Harita - Emlâk

- ERKAN H. - 1971, Arsa Sorunu (Harita ve Kadastro Dergisi, Sayı : 21-22, s. 30-36
- 1989 Kadastro Bilgisi
- 1989 Taşınmaz Mal Değerleme
- FIG - 1968, XII. USA Uluslararası Kongresi
- GERAY, C. - 1978, Kent Toprakları Sorunu Komisyonu (Bildiri)
- HAİG, V. - 1983, Landinformationssysteme und Bodenbewertung, Erfahrungen in Argentinien s. 19-28.
- HILDEBRANT, H. - 1975, Probleme und Problematik der Abschöpfung von Wertsteigerungen des Grund und Badens s. 521-529.
- KARATAY BELEDİYESİ - 1991, İmar Müdürlüğü Arşivi
- KELEŞ, R. - 1977, Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar
- KELEŞ, R. - 1978, 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondular
- KÖKTÜRK, E. - 1985, Kadastro'nun Mali - Ekonomik Boyutu Olarak Kent Topraklarının Karşılıkları
- MİM. ODA 1973, Kent Toprakları Sorunu Sayı: 79.
- MÜLAYİM, Z. - 1968, Zirai Kıymet Takdiri, s. 142.
- ROTHKEGEL, J. - 1930, Toprak Sahipleri İçin Değerleme Bilgisi.
- RÖSSLER, R - LANGNER, J. - 1966, 'Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, s. 643.
- RYNDINA, M - CHERNIKOV, G. - 1974, Kapitalizmin Ekonomi Politikası s. 453.
- SEELE, V. - 1975, Die Städtebauliche Bedeutung und Wirkung der Bodenwerte s. 308-318.
- SÖNMEZ, A. - 1978, Kent Arazinin Ekonomik Özellikleri.

TEKELİ, İ. - 1978, Kent Toprakları Sorunu Komisyonu (Bildiri)

TÜTENGİL, C.O. - 1977, 100 Soruda Kırsal Türkiye'nin Yapısı ve Sorunları, s. 192.

YAVUZ, F - KELEŞ, R - GERAY, C. - 1978, Şehircilik : Sorunlar, Uygulama ve Politika, s. 1060.

YAVUZ, F. - 1980, Kentsel Topraklar : Ülkemizde ve Başka Ülkelerde, s. 160.

