

GEDİZ ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE İZMİR İLİ BALÇOVA İLÇESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Murat DALKIRAN

Fen Bilimleri Enstitüsü

Kentsel Yenileme Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Yasin SEZER

AĞUSTOS 2015

GEDİZ ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE İZMİR İLİ BALÇOVA İLÇESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Murat DALKIRAN

Fen Bilimleri Enstitüsü

Kentsel Yenileme Yüksek Lisans Programı

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Yasin SEZER

Doç.Dr.Süleyman Sırrı TERZİOĞLU

Yrd.Doç.Dr.Mert Yücel YARDIMCI

AĞUSTOS 2015

TEZ KABUL VE ONAY

Murat DALKIRAN tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak sunulan “Gayrimenkul Değerleme ve İzmir İli Balçova İlçesi Örneği” başlıklı bu çalışma Gediz Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği ile Gediz Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü Eğitim ve Öğretim Yönergesi'nin ilgili hükümleri uyarınca tarafımızdan değerlendirilerek savunmaya değer bulunmuş ve 04/08/2015 tarihinde yapılan tez savunma sınavında aday oybirliği ile başarılı bulunmuştur.

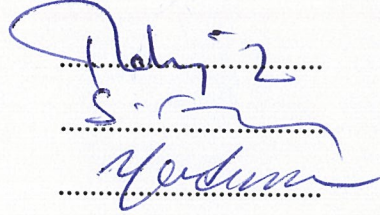
Jüri Üyeleri:

Prof. Dr. Yasin SEZER

Doç. Dr. Süleyman Sırrı TERZİOĞLU

Yrd. Doç. Dr. Mert Yücel YARDIMCI

İmza



ÖNSÖZ

Gayrimenkul konusunun incelendiği bu çalışmanın gerçekleşmesi için beni yönlendiren, destekleyen danışman hocam Sayın Prf. Dr. Yasin SEZER'e içtenlikle teşekkür ederim.

Gayrimenkul Değerleme için çalışma bölgesi seçilen İzmir İli Balçova İlçesi'nde mahallelere ait 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar paftaları temininde yardım ve ilgilerini esirgemeyen Balçova Belediyesi İmar Müdürlüğü yönetici ve çalışanları ile araştırma süreci iş ve aile hayatı yoğunluğumda desteklerini esirgemeyen aileme, çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Ağustos 2015

Murat DALKIRAN
(İnşaat Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	v
KISALTMALAR.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	x
SUMMARY.....	xii
1. GİRİŞ.....	1
2. GAYRİMENKULLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR.....	3
2.1 Gayrimenkul Kavramı Ve Çeşitleri.....	3
2.2 Değer Kavramı ve Çeşitleri.....	4
2.3 Fiyat-Maliyet-Pazar-Değer Kavramları.....	7
2.4 Gayrimenkul Değerlemesi Kavramı.....	7
2.4.1 Gayrimenkul değerine esas teşkil eden ilkeler.....	9
2.4.2 Değerleme gerektiren işlemler.....	9
2.4.3 Gayrimenkul değerine etki eden faktörler.....	10
2.5 Yapı Kavramı Ve Çeşitleri.....	13
3. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ.....	16
3.1 Gayrimenkul Mevzuatı.....	16
3.1.1 Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ seri: VIII,no: 35.....	16
3.1.2 Türk medeni kanununun taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümleri (704-761,779-938 ve 973-1030 maddeleri).....	17
3.1.3 İmar Kanunu.....	18
3.1.4 Kamulaştırma Kanunu.....	19
3.1.5 Uluslararası Değerleme Standartları.....	20
3.1.6 Vergi mevzuatındaki düzenlemeler.....	20
3.1.7 Tapu Kanunu.....	21
3.1.8 Kadastro Kanunu.....	21
3.1.9 Yapı Denetimi Hakkında Kanun.....	22
3.1.10 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	22
3.1.11 Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun.....	22
3.1.12 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü.....	22
3.2 Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme.....	23
3.2.1 Gayrimenkul değerlendirme şirketi.....	23
3.2.2 Gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve değerlendirme uzman yardımcısı.....	24

3.2.3 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	25
3.2.4 Konut Değerleme Uzmanı ve Konut Değerleme Uzman Yardımcısı.....	25
3.2.5 Gayrimenkul değerlemede davranış kuralları (ahlaki ilkeler).....	26
3.2.5.1 Doğruluk ve dürüstlük.....	26
3.2.5.2 Çıkar çatışmaları.....	27
3.2.5.3 Gizlilik ve sır saklama.....	28
3.2.5.4 Tarafsızlık ve eşitlik.....	28
3.2.5.5 Yetkinlik.....	28
3.2.5.6 Görev kabulü.....	29
3.2.5.7 Dış yardım hizmetleri.....	29
3.2.5.8 Bağımsızlık.....	29
3.2.5.9 Mesleki özen ve titizlik.....	30
3.3 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	30
3.3.1 Emlak karşılaştırma yaklaşımı.....	31
3.3.2 Maliyet yaklaşımı.....	34
3.3.3 Gelir yaklaşımı.....	38
3.3.3.1 Gelir yaklaşımı temel kavramları.....	39
3.3.3.2 Direkt kapitalizasyon yöntemi.....	41
3.3.3.3 İpotek kredisi kapitalizasyon oranı (ipotek sabiti).....	42
3.3.3.4 Yatırım bandı yöntemi.....	42
3.3.3.5 Artık değer yöntemi.....	42
3.3.3.6 Brüt kira çarpanı.....	43
3.3.3.7 İndirgenmiş nakit akımları.....	43
4. İZMİR İLİ BALÇOVA İLÇESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ.....	45
4.1 Balçova İlçesi Genel Özellikleri.....	45
4.2 Balçova İlçesi Mahalleleri Yapısal Özellikleri.....	48
4.2.1 İnciraltı ve Bahçelerarası mahalleleri yapısal özellikleri.....	49
4.2.2 Korutürk mahallesi yapısal özellikleri.....	50
4.2.3 Eğitim mahallesi yapısal özellikleri.....	54
4.2.4 Onur mahallesi yapısal özellikleri.....	56
4.2.5 Teleferik mahallesi yapısal özellikleri.....	58
4.2.6 Çetin Emeç mahallesi yapısal özellikleri.....	62
4.2.7 Fevzi Çakmak mahallesi yapısal özellikleri.....	65
4.3 Balçova İlçesi Mahalleleri Kapitalizasyon Oranları.....	68
4.3.1 Korutürk mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı.....	70
4.3.2 Eğitim mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı.....	73
4.3.3 Onur mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı.....	76
4.3.4 Teleferik mahallesi kapitalizasyon hesabı.....	79
4.3.5 Çetin Emeç mahallesi kapitalizasyon hesabı.....	82
4.3.6 Fevzi Çakmak mahallesi kapitalizasyon hesabı.....	85
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	89
KAYNAKLAR.....	92
EKLER.....	95
ÖZGEÇMİŞ.....	137

KISALTMALAR

TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
MK	: Türk Medeni Kanunu
VUK	: Vergi Usul Kanunu
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
UDES-1	: Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-1
UDES-2	: Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-2
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TUGDES	: Türkiye Değerleme Standartları Çalışması
GDS	: Gayrimenkul Değerleme Şirketi
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
Ar-Ge	: Araştırma ve Geliştirme
EXPO	: Exposition, Sergi
O.O	: Orta Okul
İ.O	: İlk Okul
AVM	: Alışveriş Merkezi
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1: Korutürk Mahallesi Satış Emsalleri.....	71
Çizelge 4.2: Korutürk Mahallesi Kira Emsalleri.....	72
Çizelge 4.3: Eğitim Mahallesi Satış Emsalleri.....	74
Çizelge 4.4: Eğitim Mahallesi Kira Emsalleri.....	75
Çizelge 4.5: Onur Mahallesi Satış Emsalleri.....	77
Çizelge 4.6: Onur Mahallesi Kira Emsalleri.....	78
Çizelge 4.7: Teleferik Mahallesi Satış Emsalleri.....	80
Çizelge 4.8: Teleferik Mahallesi Kira Emsalleri.....	81
Çizelge 4.9: Çetin Emeç Mahallesi Satış Emsalleri.....	83
Çizelge 4.10: Çetin Emeç Mahallesi Kira Emsalleri.....	84
Çizelge 4.11: Fevzi Çakmak Mahallesi Satış Emsalleri.....	86
Çizelge 4.12: Fevzi Çakmak Mahallesi Kira Emsalleri.....	87
Çizelge 4.13: İzmir İli, Balçova ilçesi 6 Adet Mahalle Kapitalizasyon Oranları.....	88

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 4.1: Korutürk Mahallesi.....	50
Şekil 4.2: Eğitim Mahallesi.....	54
Şekil 4.3: Onur Mahallesi.....	56
Şekil 4.4: Teleferik Mahallesi.....	59
Şekil 4.5: Çetin Emeç Mahallesi.....	62
Şekil 4.6: Fevzi Çakmak Mahallesi.....	65
Şekil 4.7:İzmir İli, Balçova ilçesi 6(altı) Mahalle Kapitalizasyon Oranları ile Ortalama Kapitalizasyon Oranı.....	89

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE İZMİR İLİ BALÇOVA İLÇESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Gayrimenkul değerinin belirlenmesi, gelişmiş ülkelerde üzerinde önemle durulan ve sürekli gelişim gösteren bir alan olup, konut talep eden kesimler açısından tercihleri belirleyici rolü bulunmaktadır.

Gayrimenkul değerlemenin çok çeşitli uygulama alanları bulunmaktadır. Özellikle, kentsel yenileme projelerinde çok önemli yere sahiptir. Ayrıca, mülkiyetin el değiştirmesi işleminde, finansman ve kredi işleminde, davalar, istimlak işlemlerinde, mülk bölüştürme işlemlerinde, vergi konuları, yatırım danışmanlığı, karar verme ve muhasebe işlemlerinde kullanılmaktadır.

Taşınmaz değerlemelerinin gerçekçi biçimde yapılmaması, değerlendirme tutarı ile çok yakın ilgisi bulunan gayrimenkul vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme faaliyetlerinde de yanlış uygulamalara sebep olmakta, uygulamada yanlış ve eksik bilgileri içeren raporlardan dolayı taraflar arasında adaletsizlikler ortaya çıkmakta, kamulaştırma maliyeti artmakta ve yatırımların tamamlanması gecikmektedir.

Özellikle bölgesel gayrimenkul değerlemelerde, bölgeye ait uygun kapitalizasyon oranının tespit edilmesi önem arz etmektedir.

Bu çalışmada; Gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili kavramlar açıklanmış, yasal düzenlemeler ile yöntemler ortaya konulmuş, konut yerleşim alanları için İzmir ili Balçova ilçesi 6 adet konut yerleşim alanı ağırlıklı çalışma bölgesinde kapitalizasyon oranları tespit edilmiştir.

Konut yerleşim alanı mahalleler için kapitalizasyon oranları sabitlenerek, bu bölgede yapılacak gayrimenkul değerlemelerde kullanılabileceği konut satış ve kiralamalarında fiyatlara etki eden faktörler belirlenmiş, gayrimenkul değerlemelerde kullanılacak barınma ihtiyacı ve yatırım aracı olarak kullanılan konut üretimi ve talebi için bilimsel çalışma ortaya konulması amaçlanmıştır.

Ayrıca, kentsel dönüşüm gibi geniş alanlarda yapılan uygulamalar öncesinde, dönüşüm bölgesi hakkında gayrimenkul değerlemelerine esas bilimsel bir araştırma ile bölge için uygun bir kapitalizasyon oranı hesaplaması yapılmıştır.

Çalışma bölgesinde emsal olarak alınan gayrimenkullerin özellikleri birbirine benzer gayrimenkullerdir. Satış ve kira değerleri konutların bulunduğu yerlere göre farklılık göstermektedir. Ulaşım, alışveriş merkezlerine yakınlık ve güvenli bölgeler daha yüksek satış ve kira gelirine sahiptirler.

Kentsel dönüşümün uygulanabilirliği, mevcut gayrimenkullerin değerleri ve

dönüşümde uygulanacak projelerin hak sahiplerince kabul görülmesi ile mümkündür. Taraflarca uzlaşısı, tüm yasal düzenlemeler çerçevesinde yapılan gayrimenkul değerlemeler ile sağlanmaktadır. Aksi halde uzun süren hak arayışları, dava süreçleri kentsel dönüşüm projelerinin uygulanamamasına sebep olmaktadır.

ANAHTAR SÖZCÜKLER: Gayrimenkul, Gayrimenkul Değerleme, Kapitalizasyon Oranı, İzmir İli, Balçova İlçesi

REAL ESTATE APPRAISAL DISTRICT AND İZMİR PROVINCE BALÇOVA SAMPLE

SUMMARY

Determination of the real estate value, be emphasized in developed countries and is an area that shows continuous improvement, in terms of housing demand by region, preferences are the decisive role.

There's a wide variety of application areas of real estate valuation. In particular, it has a very important place in the urban renewal project. Also, in the process of change of ownership, financing and loan transactions, litigation, the expropriation process, property allocation process, tax issues, investment advice is used in decision-making and accounting procedures.

The absence of valuation of real property in a realistic manner, taxation of real estate, expropriation, privatization activities with interest very closely with the appraisal amount also cause the wrong application, due to reports which contains incorrect and incomplete information in the application, between the parties emerge from injustice, expropriation costs increases and delayed the completion of the investment.

In particular, the regional real estate valuation, the region of the appropriate capitalization rate of detection is important.

In this study, Explained concepts related to real estate and real estate appraisal, methods and regulations were introduced, residential district of Izmir Balçova capitalization rate of 6 residential areas in predominantly residential areas have been identified for the study area.

For residential space in the neighborhood, the capitalization rate is fixed, it will be in the area can be used in real estate appraisal, housing sales and rental, identified factors affecting the price, and it will be used in real estate appraisal housing needs and aimed to reveal scientific production and demand for housing as an investment used.

In addition, prior to the application made in large areas such as urban renewal, the property valuation was made on the basis of conversion of an appropriate capitalization rate for the calculation of scientific research.

The property taken as a precedent in study characteristics are similar property. Sales and rental values vary according to the location of housing. Transportation, proximity to shopping centers and safe havens have higher sales and rental income.

The applicability of urban transformation, and transformation is possible through the project will be implemented in the present value of eligible property owners agree

seen. Parties consensus is achieved by the real estate valuations made within the framework of all legislation. Otherwise, the long search for the true, the case leads to the process of urban transformation projects implemented.

KEYWORDS: Real Estate, Real Estate Valuation, Capitalization Rate, Izmir Province, Balçova District

1. GİRİŞ

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları, 2015 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,4 oranında artarak 116.030 adet olduğu gözlemlenmiştir.[1] Bu da, Türkiye'nin gayrimenkul pazarında olağanüstü bir büyüme potansiyeli taşıdığına işaret etmektedir.

Türkiye gayrimenkul pazarı, nüfus artışından niteliksiz konutların yenilenmesine, kente göçten çekirdek aile sayısının artmasına kadar çeşitli dinamikler ile sürekli büyümektedir. Talepleri karşılamak üzere sektör şirketleri hızlı bir yapılanma içerisinde. Aynı zamanda çok sayıda yabancı yatırımcı ve finansör Türkiye'ye gelmektedir. Talep ve arzın büyümesine paralel rekabet artmakta, kalite, maliyet, satış sonrası hizmetler ve yetkin insan kaynağı önem kazanmaktadır.[2]

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişmesine paralel olarak taşınmaz değerlerinin ekonomi içindeki öneminin artması, Sermaye Piyasa Kurulu'nun küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan "gerçek değer" arayışı, kurum mülklerinin alım satımı, devir ve takasında bedelin tespiti ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin objektif kriterlere göre analizi gibi etkenler bu pazarın gelişimine katkıda bulunmaktadır.[3]

Ülkemizde çok sayıda Kentsel Dönüşüm projeleri yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde, hak sahiplerinin mülkiyet haklarının korunması ve tam değerinin tespiti yönüyle gayrimenkul değerlemeleri önemli yere sahiptir.

Kentsel dönüşüm sürecinde gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkulün mevcut durum değer tespitinin yapılması, şerefiyelerin analizi ve oranlanması, inşa edilecek yeni yapı için mevcut imar ve yapılaşma şartlarına göre proje önerileri, inşa edilecek yeni projedeki bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme ile hak sahiplerine dağılımının yapılması gibi hizmetleri içermektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri geniş alanlarda yapılan uygulamalar olması itibariyle, bu alanlarda yapılan kamulaştırmalarda kullanılacak kapitalizasyon oranları için en gerçekçi yaklaşım, bölgede daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranının kullanılmasıdır. Kullanılacak kapitalizasyon oranının, bölgedeki fiyatların çok fazla değişmediği yakın bir zamanda hesaplanmış olması, böyle bir çalışma olmadığı durumlarda ise, öncelikle bilimsel bir araştırma ile bölge için uygun bir kapitalizasyon oranı hesaplaması gereklidir.

Bu tez çalışmasında, Türkiye’de kıymet takdiri komisyonları ile bilirkişilerin çalışmalarını kolaylaştırmak ve kamulaştırma uygulamalarının objektif esaslar çerçevesinde yapılması ile kentsel dönüşüm gayrimenkul değerlemesine esas teşkil edecek bölgesel kapitalizasyon oranlarının hesaplanmasına katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

Bu tez çalışması kapsamında, öncelikle gayrimenkul, değer ve gayrimenkul değerlendirme kavramları açıklanmış, gayrimenkul değerlendirmeğe esasa teşkil eden ilkeler, değerlendirme gerektiren işlemler, gayrimenkul değerine etki eden faktörler, Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme ile ilgili yasal düzenlemeler, gayrimenkul değerlendirme şirketleri, değerlendirme uzmanları, gayrimenkul değerlemede davranış kuralları ve değerlendirme yöntemleri araştırılmıştır.

Bu çalışmada, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden “Gelir Yöntemi” kullanılarak İzmir ili Balçova ilçesinde konut yerleşimi olan Korutürk, Eğitim, Onur, Teleferik, Çetin Emeç, Fevzi Çakmak Mahalleleri kapitalizasyon oranları tespit edilerek bu mahalleler için kıymet takdiri komisyonları, bilirkişi ve kentsel dönüşüm gayrimenkul değerlemesi çalışmalarına katkıda bulunacak bilimsel bir araştırma yapılmıştır.

2. GAYRİMENKULLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

Gayrimenkulle ilgili temel kavramlardan; gayrimenkul kavramı, değer kavramı, fiyat-maliyet-pazar-değer kavramları, yapı kavramı açıklanmıştır.

2.1 Gayrimenkul Kavramı Ve Çeşitleri

Gayrimenkul kavramının; sözlük, Medeni Kanun, Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği'nde yer verilen anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Gayrimenkul, Türkçe'ye Arapça'dan geçmiş olan bir kelimedir. Arapça'daki nakil (taşımak) sözcüğünden türemiştir. Olumsuzluk ön ekiyle, taşınması mümkün olmayan anlamına gelir. Eşanlamlısı taşınmaz'dır.[4]

Medeni kanuna göre gayrimenkul, taşınmaz olarak adlandırılmıştır ve taşınmaz mülkiyeti konusu aşağıdaki üç grupta toplanmıştır.[5]

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kayıt edilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda İktisadi işletmelere dahil bilümm gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bu kanuna göre, aşağıda yazılı kıymetler, gayrimenkuller gibi değerlendirilir:[6]

- Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı,
- Tesisat ve makinalar,
- Gemiler ve diğer taşıtlar,
- Gayrimaddi haklar.

Mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar, gayrimenkul

sermaye iradı tanımlanmaktadır.[7]

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği'nde; “Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir ‘şey’dir.” şeklinde tarif edilmiştir.[8]

Üreten'den aktaran KARAKUŞ, Gayrimenkulleri kullanım amaçlarına göre 5 grupta tanımlamıştır:[9]

- **Konut amaçlı gayrimenkuller:** Barınmak amacı ile müstakil ev, apartman dairesi, villa gibi her türlü konut bu kapsamdaki yapılardır.
- **Ticari gayrimenkuller:** Her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkullerdir.
- **Endüstriyel gayrimenkuller:** Her türlü üretimin yapıldığı imalathaneler, fabrikalar gibi sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir.
- **Tarımsal gayrimenkuller:** Arazinin tarım maksatlı kullanılması sonucunda araziden gelir ve istihdam yaratılmaktadır.(...)Değerlemesinde; toprağın cinsi ve verimliliği, bulunduğu yerin iklim özellikleri, su durumu, topografyası yanında konumunun yerleşim yerlerinin gelişimine açık yerde olup olmadığı, yani diğer kullanım imkânları incelenir. Diğer kullanım imkânlarının üstün geldiği bu gibi durumlarda arazinin değeri; tarımsal gayrimenkul açısından değil, diğer kullanım imkânları açısından kıymetlendirmeye alınır.
- **Özel amaçlı gayrimenkul:** Özel amaçlı gayrimenkuller; okullar, hastaneler, müzeler, tarihi yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadırlar.

2.2 Değer Kavramı ve Çeşitleri

Değer, nesne ve olayların insanca önemini belirleyen niteliğidir. Türkçe 'de “karşılık olmayı” dile getiren “değmek” kökünden türetilmiştir, bu anlamda bir şeye biçilen karşılıktır.[10]

Yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli subjektif olmak zorundadır.[11]

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği'nin EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-1, 4.5 maddesinde “Değer,

satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır.” şeklinde tarif edilmiştir.[12]

Bakır, (2009) çalışmalarında pazar değeri (piyasa değeri), kullanım değeri, yatırım değeri, faal işletme değeri, vergi değeri, kurtarılabilir değer ve özel değer kavramlarının gayrimenkul değerlemede sıkça kullanılan değer kavramları olduğunu belirtmiştir.[13]

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-1'de Pazar Değeri , En Verimli Ve En İyi Kullanım, Yararlılık, Gerçeğe Uygun Değer kavramları tarifleri aşağıda yer verilmiştir:[12]

- **Pazar Değeri:** Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan,(...) uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.
- **En Verimli Ve En İyi Kullanım:** Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.(...) En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.
- **Yararlılık:**Herhangi bir taşınmaz mülk veya kişisel mülkiyetin değerlendirilmesinde temel ölçüt onun yararlıdır. Değerleme sürecinde uygulanan yöntemlerin amacı, değerlendirilmesi yapılan mülkün, yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülebilmesidir. Bu işlem yararlılık kavramının yorumlanmasını gerektirir.
- **Gerçeğe Uygun Değer:** Bir varlık veya yükümlülüğün, alıcı ve satıcıların belli fiziksel alanlarda karşılaştığı, denetim ve gözetimi belli kurumlar tarafından yapılan piyasalar olan organize piyasalarda işlem gördüğü değeridir.

Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir.[14]

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliği'nin 3. maddesi h bendinde, Gerçeğe Uygun Değer, “Organize piyasa bulunmaması veya organize piyasada bu değer oluşmaması durumunda ilgili varlığın el değiştirmesine ya da yükümlülüğün yerine getirilmesine ilişkin olarak bilgili ve istekli tarafların karşılıklı pazarlık ortamında muvazaadan arı olarak birbirlerine teklifte bulunacakları değerdir.” şeklinde ifade edilmektedir.[15]

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-2'nin 3.1-3.9 maddelerinde; pazar değeri dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek ile bu esasları pazar değerinden ayırt etmek amacıyla pazar değeri dışındaki değerler tanımları aşağıda açıklanmıştır:[16]

- **Kullanım değeri**, belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir.
- **Yatırım değeri**, bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir.
- **Sigortalabilir değer**, bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri**, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabilir değer**, arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri**, Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.
- **Özel Değer**, Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir.
- **Evlilik (birleştirme) değeri**, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir.
- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri**, değerlendirme uzmanının, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerlendirip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurlar hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.(...)İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

2.3 Fiyat-Maliyet-Pazar-Değer Kavramları

Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer gibi dilimizde yaygın olarak kullanılan sözcükler, değerlendirme disiplininde ayrı ve özel anlamda kullanılması durumunda Uluslararası toplumlar arasında yanlış anlaşılmalara yol açmaktadır.

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-1'in 4.maddesinde; Değerlemede fiyat, maliyet, pazar ve değer kavramları aşağıdaki gibi ifade edilmiştir:[12]

- **Fiyat**, bir mal veya hizmet için arz veya talep edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir.
- **Maliyet**, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.
- **Pazar**, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alışverişinin yapıldığı ortamdır.
- **Değer**, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır.

“Değer” kavramı iki genel sınıfa ayrılmaktadır:[17]

- **Sübjektif değer**; mülkün sahibi açısından değeri, kullanım değeri ile ilgilidir.
- **Objektif değer**; mülk sahibi dışında, piyasadaki değeri, bir başka ifade ile pazar değeridir.

2.4 Gayrimenkul Değerlemesi Kavramı

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-1'in 3.maddesinde; “Gayrimenkul Değerleme kavramı, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir.” olarak tarif edilmiştir.

Değerleme, bir değer düşüncesi geliştirme faaliyeti veya süreci olup, bunu gerçekleştirecek olan uzmanlardan yapacakları değerlemelerde bağımsız ve tarafsız

bir şekilde piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamaları beklenmektedir.[18]

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu 258.-268 maddeleri'nde konu ile alakalı yapılan tanımlar aşağıya çıkarılmıştır:[6]

- **Değerlemenin tarifi:** Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tesbitidir.
- **Değerleme günü:** Değerlemede, iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlarda haiz oldukları kıymetler esas tutulur.
- **Değerlemede esas:** Değerlemede, iktisadi kıymetlerden her biri tek başına nazara alınır. Teamülen aynı cinsten sayılan malları ve düşük kıymetli müteferik eşyayı toplu olarak değerlemek caizdir.
- **Değerleme ölçüleri:** Değerleme, iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre, aşağıdaki ölçülerden biri ile yapılır:
 - **Maliyet bedeli:** Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilümmü giderlerin toplamını ifade eder.
 - **Borsa rayici:** Borsa rayici, gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerinin ortalama değerlerini ifade eder.
 - **Tasarruf değeri:** Tasarruf değeri, bir iktisadi kıymetin değerlendirme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir.
 - **Mukayyet değer:** Mukayyet değer, bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir.
 - **İtibari değer:** İtibari değer, her nevi senetlerle esham ve tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir.
 - **Rayiç bedel:** Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir.
 - **Emsal bedeli ve emsal ücreti:** Emsal bedeli, gerçek bedeli olmıyan, veya bilinmiyen veyahut doğru olarak tesbit edilemiyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emseline nazaran haiz olacağı değerdir.
 - **Vergi değeri:** bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeridir.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesinde; aşağıda görüleceği üzere vergi değeri, arsa ve araziler için ayrı, binalar için ayrı tanımlanmıştır.[19]

- Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacakparsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi

(kiraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

- Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.

2.4.1 Gayrimenkul değerine esas teşkil eden ilkeler

Kayabaşı'dan aktaran Erdoğan; Gayrimenkul değerlemesinin ikame İlkesi, uygunluk ilkesi, beklenti ilkesi olmak üzere üç temel ilke üzerine yapılandığını belirterek bu ilkelere aşağıdaki şekilde yer vermiştir:[20]

- **İkame ilkesi:** Değerleme işlemi büyük oranda ikame etme esasına dayanır. Bu prensip dikkatli bir alıcının herhangi bir taşınmaz için açık piyasada aynı derecede satın alınmak istenen başka bir taşınmaza ödenecek olan bedelden daha fazlasını ödemeyeceğini varsayar. Bir şeyin değeri, onun yenileme maliyetinden fazla olamaz. Örneğin bir binanın yenileme maliyeti 400.000 TL iken, o bina için 500.000 TL değer biçilmesi doğru bulunmaz.
- **Uygunluk İlkesi:**(...)Gayrimenkulün, bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun gözetilmesi gerektiğini ifade eder. Bir gayrimenkulün maksimum değerine ulaşması için, bu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini kabul eder.
- **Beklenti İlkesi:** Beklenti ilkesi, bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar.

Gayrimenkulün bugünkü değerinin, getirileridir. Bu yönüyle gayrimenkulleri ticari (gelir getiren) gayrimenkuller ve konutlar olmak üzere iki ana kategoriye ayırt etmiştir.[21]

- Ticari (Gelir Getiren) Gayrimenkuller: Burada değer, gelecekteki nakit akışlarının bugüne indirgenmiş değeri olarak ele alınır.
- Konutlar: Buradaki değer, gayrimenkulün gelecekteki sağlayacağı faydaların bugünkü değerinin parasal ifadesidir.

2.4.2 Değerleme gerektiren işlemler

Utkucu'ndan aktaran Erdoğan; gayrimenkul değerlemelerinin mülkiyetin el değiştirmesi, finansman ve kredi, davalar, istimlak işlemleri, mülk bölüştürme, vergi konuları, yatırım danışmanlığı, karar verme ve muhasebe alanlarında yapıldığını belirtmiştir.[20]

2.4.3 Gayrimenkul değerine etki eden faktörler

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Eylül 2011 yılında yaptığı Türkiye Değerleme Standartları Çalışması'nda (TUGDES) taşınmaz değerine etki eden parametreleri genel faktörler ve genel faktörlerin alt gruplarını oluşturan, ülke ölçeğinden başlamak üzere alt ölçeklere il, ilçe, mahalle, mevkiye kadar inen bölgeye konuma ait parametreler, arsa arazilere ilişkin parametreler, yapısal parametreler, gelire ilişkin parametreler olmak üzere 2 gruba ayırt etmiştir. Birinci grupta yer alan genel faktörler ise ekonomik faktörler, piyasadan kaynaklı faktörler, devlet politikaları, çevresel faktörler ve diğer faktörler olmak üzere 5 ana başlık altında alt başlıklarına ait açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.[14]

Genel Faktörler:

● Ekonomik Faktörler :

- **Enflasyon:**Fiyatların genel düzeyindeki sürekli artışa enflasyon denir.(...) Enflasyonun yükselmesi ile birlikte yatırımlar taşınmazdan, diğer yatırım araçlarına kaymaktadır.
- **Satın Alma Gücü:** Ülkenin gayrisafi milli hasılasının artması ile birlikte satın alma gücü artmakta, bu durumda taşınmaz değerlerinin yükselmesini tetiklemektedir.
- **Alternatif Yatırım Araçları:**(...)risksiz yatırım aracı olan faiz, devlet tahvili, hazine bonusu (...)enstrümanların getirisi yüksek ise taşınmaz piyasası durağan seyir izler.
- **Kredi Politikaları:** Taşınmazın alımına yönelik kredi faiz oranlarının düşük/yüksek olması taşınmazların değerine etki etmektedir.
- **Diğer Ekonomik Faktörler:** İstihdam - Ücret Seviyeleri - Endüstriyel Gelişme (sanayileşme) - İnşaat Maliyetleri - Boş Arazi stokları, boş konut stokları - Doluluk oranları -Kira ve fiyat modelleri

● Piyasadan Kaynaklı Faktörler:

- **Arz-talep (Rekabet unsuru):**...kazancın yüksek olduğu bölgelerde girişimcinin üretim isteği artar bu durumda arzı etkiler.(...)yüksek fiyatlı bir mal az talep edilirken düşük fiyatlı bir mal fazla talep edilir.(...)Rekabet, Taşınmazın satış veya kiralaması alanında ayrı ayrı kişi ya da gruplar arasında sürdürülen üstün olma mücadelesi ve etkileşimidir.
- **Nadir bulunma:**(...)talep sabit ise, bir malın kıtlığı onu daha fazla değerli yapar.
- **Arzu:** Satın alanın bir ihtiyacını karşılama
- **Hitap ettiği kitle (fiyat segmenti):**(...)Fiyatını belirlerken çevresindeki benzer nitelikteki taşınmazlar ile karşılaştırma yapmalı olumlu/olumsuz özellikleri ve çevresel uyumluluğu analiz edilerek, değerlendirme yapılmalıdır.
- **Likidite Kabiliyeti:** Taşınmazın likiditesi yüksek ise, talep edilmesi daha yüksektir. Likiditesi düşük olan taşınmazlar özel amaçlı inşa edilen mülkler, getirisi düşük mülkler

veya devlet politikası gereği rağbet görmeyen mülkler olabilir.

- **Uygunluk:** Bir taşınmazın özellikleri piyasanın talepleri ile uyduğunda, taşınmazın değeri oluşur.
- **İkame(Yerine koyma):** Değerleme ilkesine göre, birçok benzer yada uygun mallar, ürünler ve hizmetler var ise, bunlar arasında en düşük fiyatlı olan en fazla talep çeker ve en geniş şekilde dağılımı gerçekleştirir.
- **Yararlılık:** Yararlılığın değere katkısı taşınmazın özelliklerine bağlıdır. Genişlik yararlılığı, tasarım yararlılığı, konum yararlılığı ve diğer yararlılıklar değerini gözle görülür biçimde artırır. Çevre düzenlemeleri, imar yönetmelikleri, mülkiyet kısıtlamaları taşınmazın yararlılığını veya değerini artırabilir veya azaltabilir.
- **Devlet Politikaları:** Devlet her seviyedeki politik ve yasal eylemleri taşınmaz değerleri üzerinde büyük etki yapar. Belirli bir yasal ortam arz ve talebin oluşturduğu taşınmaz pazarını direkt etkiler.
 - **Vergi:** Devletin alacağı vergi kararları taşınmaz piyasasında işlem adetinin yükselmesine ve azalmasına sebep olur. (Geçtiğimiz yıllarda belirli bir süre tapu alım satım harcından vergi alınmaması piyasanın hareketlenmesini sağlamıştır. Diğer bir örnekte kriz döneminde otomobil sektöründe canlanmayı sağlamak için geçici bir süre ÖTV alınmamasıdır.
 - **Yasal Düzenlemeler, Teşvik, Muafiyet:** Teşvik, vergi indirimi, muafiyet taşınmaz değerini etkilemekte ve yatırımı bu bölgelere çekmektedir. Geçmiş yıllarda OSB bölgelerinde yapılan bedelsiz arsa tahsis, SGK, enerji indirimleri buna örnektir.
 - **Sektörel Kararlar:** Hükümetin belirli bir sektörü desteklemek üzere alacağı kararlar taşınmaz değerlerini etkilemektedir. Geçmiş yıllarda Turizm Sektörünü geliştirmek amacıyla arazi tahsisleri, daimi ve müstakil üst hakkı tahsisleri, sektörün ilerlemesine büyük katkı sağlamıştır. Taşınmaz toplam değerinde önemli bir pay tutan arsa maliyet değeri, bu yolla düşerek, girişimcileri sektöre yatırım yapmalarına imkan sağlamıştır.
- **Diğer Etkenler:**
 - **Denge:** Denge ilkesi, artan ve azalan getiriler, katkı, verimlilik ve uygunluk, bileşenleri taşınmazın değerini nasıl etkilediğini gösterir. Aynı zamanda taşınmaz çevresi ve kendi içinde uyumlu olması değerini etkilemektedir.
 - **Çevresi ile Uyumluluk:** yanındaki bir konut, dolgu sahasının yanındaki bir konuta oranla çok daha değerlidir.
 - **Etkileşim:** Taşınmaz değerini çevresindeki tüm değişkenler etkilemektedir. Örneğin: AVM yapılan bir bölgenin çekim merkezi olması ve diğer ticari taşınmazların bölgede konumlanması. İlerleme ilkesine göre düşük fiyatlı bir mülk, yüksek kaliteli bir çevrede, eşit kalitede bir çevrede getireceğinden daha fazla para eder. Gerileme ilkesine göre ise, daha yüksek fiyatlı bir mülk aynı tip ama daha düşük kalitedeki mülklerin yanında daha az değer eder.
- **Kullanışlılık:** Tasarımı itibari ile konfor yaratma durumu, ergonomiklik.
 - **Azalan ve Çoğalan Piyasa Getirileri:** Bölgede gelirin artması veya azalması taşınmazın değerini etkileyebilecek bir kriterdir.

- **Beklenti ve Değişim:** Taşınmazın yakın civarında yapılması planlanan veya duyumu alınan büyük bir yatırımın bölgede bulunan diğer taşınmaz sahiplerinde değer artış/azalma beklentisi oluşabilir. Kentsel çöküntü alanlarında, planlanan kentsel dönüşüm projeleri, gelişme alanına yapılan projeler, bölgede değer artışı beklentisi, taşınmazın yanına yapılan çöp ve asfalt tesisi değer azalması beklentisine örnektir.
- **Risk Etkenleri:** Belirsizlik durumu taşınmazın değerini düşüren bir parametre olarak değerlendirilmektedir.
 - **Piyasa Riski:** Arz ve talepteki değişiklikler. Örnek: Mülkün konumu nedeni ile talepte değişiklik yaşanması: İSKİ plan iptali davasını kazandı, mülkünüz plansız ve ruhsatsız kalması.
 - **Finansal Risk:** Yatırımı finansa edecek borcun riski. Örnek: Faiz değişikliklerine tepki gösteremeyecek ön ödeme ve kontrat şartları: Kredi verdiğiniz gayrimenkulün faiz düşüşleri olmasına rağmen ilk faiz rakamında ödeme yapabilmesi ya da tersi.
 - **Sermaye Piyasası Riski:** Sermaye piyasasındaki değişikliklerin piyasa fiyatını etkileme riski. Örnek: Borsa hareketlerindeki olumsuzlukları gayrimenkul piyasasına yansması.
 - **Satın Alma Gücü Riski /Enflasyon Riski:** Beklenmeyen enflasyonun işlemler ve mülkiyetin kiradan sonra geri alınması sırasında neden olacağı nakit akımlar. Örnek: Uzun vadeli kontratlar ve bunların enflasyondan korunmasını amaçlayan kira kontratları: Söylenmesi güzel kanunen imkansız.
 - **Pazarlanabilirlik / Likidite Riski:** Makul bir sürede nakde çevirme kabiliyeti. Örnek: Gayrimenkul piyasasının durgun olduğu dönemler: 2009 dönemi buna ideal bir örnek.
 - **Çevresel Risk :** Gayrimenkul piyasa değerinin fiziki çevreden etkilenme riski. Örnek: Olası çevre sorunları nedeni ile değer kaybı: Deprem, hava şartları, sağlık tehlikelerinin algılanması, çevresel sorunlar.
 - **Yasal Risk:** Yasal faktörlerin gayrimenkulün değerini etkilemesi riski. Örnek: Çevre yasaları, vergi yasaları, arazi kullanımındaki değişiklikleri, el değiştirme kısıtlamaları: Bir yabancı şirketseniz kanuni sınırlara dayanmış bir şehirde yatırım yapamazsınız veya yatırım yapmış olduğunuz bir mülkü başka yabancıya satamayabilirsiniz.
 - **Yönetimsel Risk:** İdarecinin gayrimenkulü hedeflenmiş amaçlara ulaştıramama riski. Örnek: AVM'lerde Yönetim becerisi riski gibi. (Asset Management Kavramı)
 - **Taşınmazın Biçimsel ve Fonksiyonel Değiştirme Riski:** Taşınmazın biçiminde geometrik şekilde birleşme,ayrılmadan kaynaklı riskler. Örnek: ana caddeye bakan küçük alanlı dükkanın arka cephede büyük alanlı dükkanla birleştirilmesi suretiyle elde edilen değer artışı. Taşınmazın kullanımında yapılan (fonksiyonel) değişiklikler. Örnek: mesken vasıflı taşınmazın dükkan olarak kullanılması.
- **Çevresel Faktörler:**
 - **İklim:** Kar, yağmur yağışı, ısı, sel, nem, rüzgar gibi iklim koşulları taşınmaz değerini etkilemektedir. Sürekli yağış alan bir bölgede bulunan konutun değeri güneşten yeterince faydalanan taşınmaza göre daha düşük olması beklenmektedir.
 - **Topoğrafya ve Toprak Bileşenleri:** Arazi ve arsa topoğrafik yapısı, engebeli, düz oluşu,

arazinin verimi toprağın kalitesi değeri etki eden parametrelerdendir.

- **Nehir, Dağ, Göl, Deniz gibi Gelecekteki Gelişmeyi Durduran Doğal Engeller:** Bir bölgenin gelişimi sınırlayan doğal engeller değerlendirilmekte dikkate alınmaktadır.
- **Yeraltı Kaynakları:** Değerleme çalışmasında kaynağın kapasitesi ve kullanım hakları dikkate alınır.
- **Doğal Güzellik ve Arzulanabilir Oluşu:** Doğal güzellikler veya doğal kaynaklar taşınmazın arzulanabilir oluşu sonucunu doğurmaktadır. Deniz, nehir, ada, boğaz manzarası taşınmazın tercih edilebilir olmasını sağlamaktadır. Bunun yanı sıra, termal otel yatırımı yapmak isteyen girişimci için termal su kaynağına yakınlık yatırım için en önemli kriterdir.
- **Ulaşım Hatları (Karayolu, Demiryolu, Seyir Edilebilir Denizyolu, Hava Alanı):** Sanayi, turizm, maden sektörünün taşınmaz seçiminde değerlendirdiği önemli faktörlerdendir.

2.5 Yapı Kavramı Ve Çeşitleri

3194 sayılı İmar Kanunu 5. maddesinde, “yapı, karada ve suda daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler.” olarak tanımlanmaktadır.[22]

Yapıların sınıflandırma ölçütleri için yapı malzemesine (gereçlerine) göre, buldukları yere göre, sürekliliğine göre, hizmet amaçlarına göre, mülkiyetlerine göre, taşıyıcı sistemlerine göre, inşaat safhalarına göre ve yapı elemanlarına göre bir sınıflandırma bulunmaktadır:[18]

● Yapı Malzemesine (Gereçlerine) Göre Sınıflandırma

Bu sınıflandırma, yapıların taşıyıcı sistemleri ve duvarlarını oluşturan malzemeler için yapılmış olup yapı malzemelerinin, birtakım özellikleri karşılaması gerekmektedir.

Buna göre;

- Kerpiç yapılar,
- Ahşap yapılar,
- Hıms yapılar,
- Taş yapılar,
- Betonarme yapılar,
- Çelik yapılar yapı malzemesine göre sınıflandırmanın alt türleridir.

● Buldukları Yere Göre Sınıflandırma

- **Altyapılar:** Yol, içme suyu şebekesi, kanalizasyon şebekesi, menfez, vb. zemin seviyesinin altında kalan yapılardır.
- **Üstyapılar:** Zemin seviyesinin üzerinde yapılan tüm yapıları kapsamaktadır.

● Sürekliliğine Göre Sınıflandırma

- **Geçici (Muvakkat) yapılar:** Kısa ve geçici bir süre kullanılmak üzere yapılan şantiye binası, baraka vb. yapılardır.
- **Daimi yapılar:** Hizmet ömrü boyunca kullanılmak üzere inşaa edilmiş olan yapılardır.
- **Hizmet Amaçlarına Göre Sınıflandırma**
 - Konutlar (müstakil ev, apartman, köşk vb.)
 - Konaklama yapıları (otel, motel vb.)
 - Kültür yapıları (okul, müze, kütüphane vb.)
 - Sağlık yapıları (hastane, sağlık ocağı, vb.)
 - Dini yapılar (cami, mescit, kilise, havra vb.)
 - Sosyal yapılar (sinema, tiyatro vb.)
 - Ticaret yapıları (Banka, dükkân, iş hanı vb.)
 - Endüstri yapıları (fabrika, atölye vb.)
 - Ulaştırma yapıları (terminal, gar, liman, yol, köprü vb.)
 - Spor yapıları (stadyum, yüzme havuzu, hipodrom vb.)
 - Su yapıları (baraj, su kanalı, içme suyu, kanalizasyon vb.)
 - Anıtsal yapılar (Anıtkabir, Çanakkale şehitler abidesi vb.)
- **Mülkiyetlerine Göre Sınıflandırma**

Resmi, özel ve vakıf mülkiyetinde olan yapıları kapsamaktadır.
- **Taşıyıcı Sistemlerine Göre Sınıflandırma**
 - **Kâgir (Yığma) Yapılar:** Doğal malzemelerin (ahşap, taş vb.) veya yapay malzemelerin (kerpiç, briket, tuğla, kumtaşı, gaz beton vb.), bir mineral bağlayıcı ile yapılmış harç kullanılarak örülmesi ya da harçsız olarak örülmesi sonucu elde edilen, kendi kendini taşıyan yapı çeşididir.
 - **İskelet (Karkas) Yapılar:** Bir yapıyı taşıyan iskelet sistemi olarak adlandırılan iskelet (karkas) yapılarda yükü taşıma ve aktarma işi şu sıraya göre yapılır: Döşeme ve çatılar kendi ağırlıklarını ve üzerine gelen yükleri yatay taşıyıcı elemanlar olan kirişlere aktarır. Daha sonra ise, kirişler bu yükleri düşey taşıyıcı olan kolonlara, kolonlar da temellere iletirler. İskelet (karkas) yapılarda duvarlar yük taşımazlar. İskelet (karkas) yapılar kendi içerisinde üç alt gruba ayrılmaktadır. Buna göre;
 - ➔ **Ahşap İskelet Yapılar:** Yatay ve düşey yapı elemanları ağaçtan yapılan yapı türüdür.
 - ➔ **Betonarme İskelet Yapılar:** Yatay ve düşey taşıyıcı sistemleri betonarme yapı elemanlarından oluşan yapı türüdür.
 - ➔ **Çelik İskelet Yapılar:** Yatay ve düşey taşıyıcı sistemleri çelikten yapılan yapı türüdür.
 - **Prefabrik Yapılar:** Amacına göre geniş ve uzunlukları değişken, istenilen her türlü yerleşim alanına uygulanabilecek şekilde çevre koşulları da dikkate alınarak imal edilen yapı türüdür.
- **İnşaat Safhalarına Göre Sınıflandırma**
 - **Kaba Yapı:** Temel, duvar, kolon, kiriş, döşeme, merdiven, çatı şeklindeki taşıyıcı elemanlardan oluşan sistemi ifade etmektedir. Kaba yapılar temel, duvar, kolon, kiriş, döşeme, merdiven, çatı alt gruplarından oluşur.
 - ➔ **Temel:** Yapının kendi ağırlığıyla, üzerine binen tüm yükleri (zati, hareketli,

hareketsiz) alıp zemine aktaran yapı elemanıdır. Temel tamamen zemin içerisine yapılır. Temelin oturacağı tabii zemine temel yatağı adı verilir. Bu zemin değişik özelliklerde oluşum verebildiği gibi, farklı derinliklerde ve hatta iklim ve mevsime göre de değişik özellikler gösterebilmektedir. Bu nedenle, iyi bir zemin etüdü yapılmadan oluşturulan temel, yapı yapıldıktan sonra tehlikeli olabilmektedir. Dolayısıyla, temel tabanının sağlam bir zemine oturtulması gerekir.

- ➔ **Duvar:** Yapılarda bulunduğu yere göre aldığı yükleri temele aktaran, mekânları birbirinden ayıran ve yapıyı dış etkilere karşı koruyan düşey yapı elemanları olarak adlandırılır. Özellikle yapıya ilişkin dış duvarlar, sürekli olarak basınç etkisi altındadır. Duvarların bu etkiye karşı koyabilmesi, yapısını oluşturan malzemelere, bu malzemelerin özelliklerine ve çevresel faktörlere göre uygun seçilmeleri ile doğrudan ilişkilidir.
- ➔ **Kolon:** Kolon veya sütun, taşıyıcı sistemde düşey yapı elemanları olarak adlandırılır. Yapıda dış ve iç etkilerden oluşan kuvvetleri temellere, dolayısı ile zemine aktarırlar.
- ➔ **Kiriş:** Kiriş, yapılarda döşeme ve kullanım alanı yüklerini düşey taşıyıcılara (kolon) aktaran, mekanik olarak çubuk kabul edilen yapı elemanı olarak adlandırılır.
- ➔ **Döşeme:** Döşeme, bir mekânın alt ve üstünü oluşturan yatay taşıyıcı yapı elemanı olarak adlandırılır. Kolon ve kirişleri kat seviyesinde birbirine bağlar.
- ➔ **Merdiven:** Yapıda düşey dolaşım elemanı olarak görev yapmaktadır.
- ➔ **Çatı:** Çatı, bir binanın en üst bölümüdür. Esas olarak binanın hava şartlarından korunması için yapılmaktadır.
- **İnce Yapı:** Sıva, boya, badana, yalıtım, doğramalar, tesisat vb. kaba yapıyı örten ince imalatı ifade etmektedir.

● Yapım Elemanlarına Göre Sınıflandırma

- **Taşıyıcı Elemanlar:** Bir yapıda taşıyıcı elemanlar temeller, duvarlar, kolonlar, kirişler, döşemeler, merdivenler ve çatılar şeklindedir.
- **Tamamlayıcı Elemanlar:** Bir yapıda tamamlayıcı kapı ve pencere doğramaları, kaplamalar (döşeme, duvar vb.), korkuluklar (merdiven, teras vb.), yalıtım, boyabadana şeklindedir.
- **Tesisat Elemanları:** Bir yapı içerisinde tesisat elemanlarını, sıcak, soğuk ve atık su tesisatları, elektrik tesisatı, ısıtma tesisatı, havalandırma tesisatı, iklimlendirme (klima) tesisatı, asansör tesisatı, kanalizasyon tesisatı, telefon tesisatı ve televizyon tesisatı şeklinde sınıflandırmak mümkündür.

3. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Bu kapsamda, Türkiye'de gayrimenkulle alakalı yasal düzenlemeler, gayrimenkul değerlendirme şirketleri, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, davranış kuralları açıklanmıştır.

3.1 Gayrimenkul Mevzuatı

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme birçok uygulamada direk veya dolaylı olarak kullanılmak üzere taşınmaz değerlendirme yapılmaktadır.(...)Bu uygulamalar ilgili mevzuatta tanımlanan yöntemlerle ve komisyon veya kurumlarca yürütülmektedir. [23]

3.1.1 Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ seri: VIII,no: 35

28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmış, Sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde yapılacak değerlendirme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerlendirme raporu standartlarını belirlemek amacıyla 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de çıkarılmıştır. Kurulca listeye alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıkları değerlendirme faaliyeti dışındaki değerlendirme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

İlgili Tebliğ gereğince taşınmaz değerlendirme ancak yetkili Gayrimenkul Değerleme Şirketi (GDS) tarafından yapılacaktır. GDS, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren

ve (...)hizmet şirketidir.[24]

3.1.2 Türk medeni kanununun taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümleri (704-761, 779-938 ve 973-1030 maddeleri)

Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olmakta, Devlet, bu araziye kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilmekte, toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her hâlde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilmektedir.

Ayrıca, taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona ermektedir.

Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını içermektedir.

Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesiyle mümkün olmaktadır.[5]

Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilmektedir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulabilmektedir.

Arazi altındaki yeraltı suları kamu yararına ait sular olup, arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

4721 Sayılı Medeni Kanun'da gayrimenkul değerlemesine esas İrtifak Hakları Ve Taşınmaz Yükü, Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı, İntifa Hakkı Ve Diğer İrtifak, Taşınmaz Rehni, İpotek, İpotekli Borç Senedi Ve İrat Senedi, Taşınmaz Rehniyle Güvence Altına Alınan Ödünç Senetleri, Zilyetlik Ve Tapu Sicili konularında düzenlemeler bulunmaktadır.[5]

3.1.3 İmar kanunu

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünün sağlanması imar kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır.

Ancak, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu, 5216 sayılı Büyük Şehir Belediyesi Kanunu, Diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, imar kanununun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, İmar Kanununun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.[22]

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'nin(TMMOB) İzmir'de düzenlediği 2. İzmir Kent Sempozyumu'nda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri ile 18.madde uygulamalarının hangi durumlarda uygulanacağına aşağıda açıklık getirilmiştir:[25]

İmar uygulaması denilince akla hemen 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması gelmektedir. Ancak gerek konu ile ilgili (sayısal ve niteliksel) personel yetersizliği, gerekse daha önce yapılan imar planı uygulamaları nedeniyle imar parseli üretimi ve kamuya kazandırılması gereken alanlar için 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Maddesi çerçevesinde talebe bağlı olarak yapılan ayırma, birleştirme, yola terk ve yoldan ihdas işlemlerinden oluşan imar planı uygulamaları ülkemizde yaygın şekilde devam etmektedir.

Üstelik birçok Belediyemizde imar planı uygulaması sadece İmar Kanununun 15. ve 16. Maddesi çerçevesinde yürütülmekte olup kamu eline geçmesi gereken alanlar için kamulaştırma yöntemine başvurulmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16.Maddesi doğrultusunda talebe bağlı olarak gerçekleştirilen imar uygulamalarıdır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 05/04/2004 tarihli genelgesinde yer alan“(...)3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanması gereken alanlarda 18. Madde hükümleri yerine getirilmeden 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda 15. ve 16. Maddelere göre parselasyon planları kesinlikle yapılmamalıdır.(...)”ibaresi ile İmar Kanununun 15. ve 16. Maddelerine göre yapılacak imar planı uygulamasının hangi durumlarda ve nasıl yapılacağı belirtilmiştir.

Ayrıca Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin “Parselasyon planı, ifraz-tevhid ve istisnalar”başlığı altındaki 19.Maddesinde de konuya değinilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1994/5 sayılı genelgesi gibi birçok genelgesinde bu işlemlerle ilgili kontrol ve tescil hizmetinin nasıl yürütüleceği tariflenmiştir.

Belediyelerce çoğunlukla parsel bazında ve talebe bağlı olarak verilen imar durumu belgesine istinaden 15. ve 16. maddeye göre yapılan imar planı uygulamaları sonucu imar parseli üretilmesi ve bunun yanında yol, yeşil alan, park gibi alanların kamunun eline geçmesi sağlanmasına rağmen aynı bölgede yapılan bu tür uygulamalar sonucu taşınmazlardan eşit zaiyat alınamamakta ve uygulama süresi uzamakta olup zorunluluk halinde kamulaştırma devreye girmektedir.

3.1.4 Kamulaştırma kanunu

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemler, kamulaştırma bedelinin hesaplanması, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescili, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınması, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemleri, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerin düzenlenmesi 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır. Kamulaştırma bedelinin tespitini yapacak bilirkişi kurulu 2942 Sayılı Kanun'unun 15.maddesinde tarif edilmiş ve bedel tespitinin yapılması, 11. maddesinde aşağıdaki şekilde hükme bağlanmıştır.[26]

(...)15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- Cins ve nevini,
- Yüzölçümünü.
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.

- Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, (...) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.
- Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.(...)

3.1.5 Uluslararası değerlendirme standartları

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliğ'de Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesinin üç temel amacı aşağıdaki şekilde yer verilmiştir.[8]

- Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak ve yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak,
- Uluslararası Değerleme Standartları değerlendirme mesleğinde, kabul görmüş veya en iyi uygulamayı temsil eder, aynı zamanda, Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri olarak da tanınır. Uluslararası Değerleme Standartları'nın ve üye ülkelerin ulusal standartlarının karşılıklı olarak birbirlerini destekleyici ve tamamlayıcı olması arzu edilir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, ulusal ve uluslararası değerlendirme standartlarının beyanları ve uygulamaları arasındaki farkların açıklanması gerektiğini savunmaktadır.

3.1.6 Vergi mevzuatındaki düzenlemeler

Gayrimenkullerin satışları, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunu 90. maddesinde, "Gayrimenkuller, satış komisyonlarınca açık artırma ile satılır. Satış komisyonu, il ve ilçelerde en büyük mal memurunun veya tevkil edeceği zatın reisliği altında belediye meclisi tarafından kendi azası arasından seçilmiş bir zat ile alacaklı amme idaresinin yetkili bir memurundan ve gayrimenkulün bulunduğu yer tapu sicil muhafızı veya tevkil edeceği zattan teşekkül eder." düzenlemesi ile gerçekleştirilmektedir.[27]

Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.[6] Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir. Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz. Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir.[19]

3.1.7 Tapu kanunu

Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, özel idareye ait ise vali, vakfa ait ise vakıf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve özel kanunla teşekkül etmiş diğer tüzel kişilere ait ise bunların kanuni temsilcileri yetkilidirler.

Gayrimenkul malların yüz ölçüsü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıktıda bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar uyarınca kaydolunur.[28]

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip "yabancı sermayeli şirketler" in taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesi ve 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki şirketlerin ve iştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine ilişkin Yönetmelik"le düzenlenmiştir.[29]

3.1.8 Kadastro kanunu

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun amacı; Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.[30]

3.1.9 Yapı denetimi hakkında kanun

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Ayrıca, bu Kanun'un 1.a, 1.b, 1.c, 1.d maddelerinde belirtilen yapılar hariç olmak üzere belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar.[31]

3.1.10 Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun

6306 Sayılı Kanun'un amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.[32]

3.1.11 Gayrimenkul kiralari hakkında kanun

Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.

Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılmaz. Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerin, bu kanuna göre taayyün eden yıllık kira bedellerine mobilya için belediye encümenlerince takdir edilen kıymetin yüzde yirmisinden fazla zam yapılamaz.[33]

3.1.12 Türkiye değerleme uzmanları birliği statüsü

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kanunla kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur.(...)Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kuruluşu ile birlikte, değerleme mesleğini icra eden meslek mensupları birlik ve dayanışma sağlayabilecekleri, mesleki standartları ve ilkeleri kendi kendilerine belirleyebilecekleri bir çatıya kavuşmuştur.[34]

3.2 Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme

Ülkemizde Gayrimenkul Değerlemenin en önemli unsurları Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzman Yardımcısı, Sorumlu Değerleme Uzmanı, Konut Değerleme Uzmanı ve Konut Değerleme Uzman Yardımcısı ile Gayrimenkul Değerlemede Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler) olup, bu unsurlar hakkında yasal düzenlemeler bulunmaktadır.

3.2.1 Gayrimenkul değerlendirme şirketi

Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi ifade eder.[24] Sermaye Piyasası Kanunu'nda, değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerinin aşağıdaki koşulları taşıması istenir:[35]

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 YTL olması,
- Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur. Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda bu maddenin (g) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının taşıması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.
- Şirket, ihtiyaç duyulması halinde yeterli sayıda değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edebilir. Birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen asgari

ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir.

Kurulca listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin faaliyetleri esnasında uyacakları esaslar da Tebliğ'de belirlenmiştir. Bu esaslara aşağıda yer verilmiştir;

- Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanlarının hazırladıkları değerlendirme raporları ile ilgili sorumlulukları,
- Değerleme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanlarının çalışmaları sırasında gözetmeleri gereken bağımsızlık ilkesi ve söz konusu bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar,
- Mesleki özen ve titizlik ilkesi,
- Şirketlere ve uzmanların çalışmalarına ilişkin yasaklar,
- Sır saklama yükümlülüğü,
- Müşteriler ile sözleşme yapma zorunluluğu ve sözleşmelerde yer alması gereken unsurlar,
- Uluslararası kuruluşlarla bilgi alışverişi yapılması durumunda buna ilişkin yapılacak sözleşmelerin içermesi gereken hususlar,
- Değerleme sonucunda yapılan raporlamaya ilişkin standartlar ve raporlarda bulunması gereken bilgiler,
- Değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesi .

3.2.2 Gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve değerlendirme uzman yardımcısı

Değerleme Uzmanı, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder.

Değerleme Uzman Yardımcısı, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri ifade eder.[24]

Sermaye piyasası faaliyet alanlarından herhangi birinde aşağıda belirtilen görevlerde çalışan veya çalışmak isteyen kişilerin Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaları gerekmektedir. Bu belgeye sahip olabilmek için sınava girecek olan adayların bölüm fark etmeksizin 4 yıllık üniversite mezunu olmaları gerekmektedir.

Adayların; dar kapsamlı sermaye piyasası mevzuatı ve meslek kuralları, Gayrimenkul değerleme esasları, İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi, Gayrimenkul mevzuatı modüllerinden her birinden en az 50, ortalamada 60 ve üzeri not alarak başarılı olmaları gerekmektedir.

Başarılı olanlar "Gayrimenkul Değerleme Lisansı" almaya hak kazanırlar. Bu lisansa sahip olanlar, ayrı bir lisans belgesi gerekmeksizin "Konut Değerleme" lisansı kapsamına giren alanlarda görev yapabilirler.[36]

3.2.3 Sorumlu değerlendirme uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı, Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanları ifade eder.

3.2.4 Konut değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı

Konut Değerleme Uzmanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder.

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri ifade eder.[24]

Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlendirme yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme

hizmeti veren konut değerleme uzmanı adayları; dar kapsamlı sermaye piyasası mevzuatı ve meslek kuralları, gayrimenkul değerleme esasları modülleri her birinden en az 50, ortalamada 60 ve üzeri not alarak başarılı olmaları gerekmektedir. Başarılı olanlar "Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı" almaya hak kazanırlar.[36]

Ayrıca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) resmi web sitesinde gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansı, Konut Değerleme Uzmanlığı lisansı adaylarda olması gereken diğer şartlar aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:[37]

- Bankacılık mevzuatı, suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan dolayı hüküm giymemiş olmaları ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi 2 yıl veya daha uzun süreli hapis gerektiren veya zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırmaya veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya bu suçlara iştirakten hüküm giymemiş olması,
- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,
- Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası iptal edilmiş yahut borsa üyeliği iptal edilmiş kuruluşlarda iptalde sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,
- Tebliğ uyarınca listeden çıkarılan şirketlerde listeden çıkarmada sorumluluğu tespit edilip, lisansı süresiz iptal edilmiş olmaması ve lisansı süreli olarak iptal edilmiş ise süresi sonunda iptal kararının Kurulca kaldırılmış olması,
- Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı mahkumiyetlerinin bulunmamış olması,
- Sermaye Piyasası Kanunu'nun 46'ncı maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,
- Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması şartlarını sağlamaları gerekmektedir.

3.2.5 Gayrimenkul değerlemede davranış kuralları (ahlaki ilkeler)

Değerleme Uzmanları her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal profesyonel değerleme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar.[12]

3.2.5.1 Doğruluk ve dürüstlük

Allah(c.c) Kur'anda doğruluk hakkında insanlara şöyle buyurmuşlardır: Yine onlar ki, emanetlerine ve verdikleri sözlere riayet ederler.[38] Öyle ise seninle beraber tövbe edenlerle birlikte emrolunduğun gibi dosdoğru ol.[39]

Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.[5]

Değerleme Uzmanı, yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunmamalı, bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren rapor hazırlamamalı ve bildirmemeli, diğer makul Değerleme Uzmanları tarafından doğru bulunmayan değerlendirme hizmetlerinde yer almamalı ve onlara herhangi bir şekilde katkıda bulunmamalı, hukuka uygun davranmalı ve iş yaptığı veya görev üstlendiği ülkenin yasalarına ve yönetmeliklerine riayet etmelidir.

Değerleme Uzmanı sahip olmadığı mesleki nitelikleri taşıyormuş iddiasında bulunmamalı ve bilerek bu yanlış bilgiyi etrafa yaymamalı, iş alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunmamalı ve bu şekilde reklamını yapmamalı, göreve yardımcı olan personelin veya emri altında çalışanların bu davranış kurallarına bağlı olmalarını temin etmelidir.[12]

Kamu görevlileri; tüm eylem ve işlemlerinde yasallık, adalet, eşitlik ve dürüstlük ilkeleri doğrultusunda hareket ederler, görevlerini yerine getirirken ve hizmetlerden yararlandırmada dil, din, felsefi inanç, siyasi düşünce, ırk, cinsiyet ve benzeri sebeplerle ayırım yapamazlar, insan hak ve özgürlüklerine aykırı veya kısıtlayıcı muamelede ve fırsat eşitliğini engelleyici davranış ve uygulamalarda bulunamazlar.

3.2.5.2 Çıkar çatışmaları

Çıkar çatışması; kamu görevlilerinin görevlerini tarafsız ve objektif şekilde icra etmelerini etkileyen ya da etkiliyormuş gibi gözükken ve kendilerine, yakınlarına, arkadaşlarına ya da ilişkide bulunduğu kişi ya da kuruluşlara sağlanan her türlü menfaati ve onlarla ilgili mali ya da diğer yükümlülükleri ve benzeri şahsi çıkarlara sahip olmaları halini ifade eder.[40]

Değerleme Uzmanı ilgili tarafların yazılı izni olmaksızın aynı konuda birden fazla tarafın işini yapmamalı, müşterileri ile diğer müşterileri, kendisi, çalıştığı firma, akrabaları, arkadaşları veya iştiraklerinin çıkarları arasında bir görev çatışması oluşmaması için gerekli tüm makul önlemleri almalıdır.

Talimatları kabul etmeden önce muhtemel çatışmalar yazılı olarak açıklanmalı, daha sonra haberdar olduğu çatışmalar derhal açıklanmalı, böyle bir çatışmanın olduğunu

değerleme işi bittikten sonra öğrenirse açıklama makul bir süre içinde yapılmalıdır.

3.2.5.3 Gizlilik ve sır saklama

Değerleme Uzmanı müşterilerin işlerini daima büyük bir gizlilik içinde, basiretli bir şekilde yürütmelidir.[12]

Değerleme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları, şirketin yöneticileri ve denetçileri; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar; doğrudan veya dolaylı kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrılmadan sonra da devam eder. Ancak; aşağıdaki hallerde ilgili kişi ve kuruluşlarca söz konusu bilgiler verilebilir:[16]

- Müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması,
- Mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi,
- İlgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi,

3.2.5.4 Tarafsızlık ve eşitlik

Değerleme Uzmanı, görevini mutlak bir bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarlarını gözetmeksizin yerine getirmeli, önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemelidir. Görevle ilgili ücretler bir değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı olmamalıdır.[12]

Gerçek veya tüzel kişilere öncelikli, ayrıcalıklı, taraflı ve eşitlik ilkesine aykırı muamele ve uygulama yapamazlar, herhangi bir siyasi parti, kişi veya zümrenin yararını veya zararını hedef alan bir davranışta bulunamazlar, kamu makamlarının mevzuata uygun politikalarını, kararlarını ve eylemlerini engelleyemezler.[40]

3.2.5.5 Yetkinlik

Değerleme Uzmanı, üstlendiği görevi genel kabul görmüş profesyonel standartlara uygun olarak yerine getirmek için gerekli bilgi, beceri ve deneyime sahip olmalıdır. Ülkemizde ve Uluslararası literatürde gayrimenkulle alakalı literatürü takip etmeli, donanımlı olmalı, güven vermelidir.

3.2.5.6 Görev kabulü

Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevi kabul etmeden veya bir görevi yerine getirmek için anlaşmaya varmadan önce mevcut problemleri tam olarak saptamalı ve yeterli bilgi ve deneyime sahip olduğundan emin olmalıdır.

3.2.5.7 Dış yardım hizmetleri

Değerleme Uzmanı, kendi bilgi ve deneyimini tamamlamak için gerekli dış yardım hizmetleri alırken, önce kendisine bu yardımı verecek kişilerin gerekli beceriye ve ahlaki ilkelere sahip olup olmadığını belirlemelidir.

3.2.5.8 Bağımsızlık

Bazı müşterilerde ve belli ülkelerde Bağımsız Değerleme Uzmanı terimine özel şartlar altında yasalar ve hukuki düzenlemelerle bazı ek kısıtlamalar getirilebilir. Bu kuralların amacı bu kuralların gerektirdiği bağımsızlık standardından farklı bağımsızlık ölçüleri tanımlamak değildir.

Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının; değerlendirme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.

Bağımsızlığın ortadan kalkması durumu; gayrimenkul değerlendirme şirketi veya değerlendirme uzmanı ile konut değerlendirme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde oluşmakta olup, aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılmaktadır:[12]

- (...) Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanlarının ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dahil) kan ve sıhrî hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından;
- Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,
- Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

- Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,
- Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,
- Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,
- (...) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, değerlendirme şirketi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.
- Yukarıdaki şartlar şirkete dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

3.2.5.9 Mesleki özen ve titizlik

Değerleme Uzmanı müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli bir şekilde hareket etmeli ve değerlendirme sürecinde müşteriye sürekli bilgi vermelidir. Şartların, işin yeterli özen ve dikkatle araştırma yapılmak suretiyle kaliteli bir şekilde yapılmasını ve makul bir sürede bitirilmesini engellediği durumlarda talimatlar geri çevrilmelidir.

3.3 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.[12] Uluslararası Değerleme Standartlarına göre üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.[18]

Bir değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir

Değerleme süreci içerisinde ele alınan yaklaşımların her biri kısmen de olsa İkame İlkesi'ni esas almaktadır ve bu ilke benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder.

3.3.1 Emsal karşılaştırma yaklaşım

Emsal karşılaştırma yaklaşımı süreci, konu mülke ilişkin satış verilerinin toplanıp doğrulanmasından sonra bir veya daha fazla sayıda emsal birimin seçilerek analiz edilmesini içerir. Emsal birimler, mülkler arasındaki farklılıkları doğru olarak yansıtan bir faktör elde etmek amacıyla iki bileşenden oluşur. Bu kapsamda “karşılaştırma birimleri”, Örneğin,

- Ölçü birimi başına düşen fiyat (Fiyat/Metrekare vb.)
- Bir mülkün satış fiyatını net gelire bölerek elde edilen oran
- Net Gelir Çarpanı: Satış Fiyatı/Net Gelir veya Yıllara Yayılan Alım şeklinde ifade edilebilir.

Emsal karşılaştırma yönteminde, değerlendirme uzmanı, değerlemesi yapılacak taşınmaz ile karşılaştırılabilir taşınmazların satış verileri arasındaki farklılıkları analiz etmek ve düzeltmeleri tahmin etmek amacıyla kantitatif ve/veya kalitatif yöntemler kullanırlar.

Alış verişi fiyatlarının devredilen taşınmaz mülkiyet hakları üzerinden tahmin edilebilmesi için, analiz çalışmalarına esas devredilen taşınmaz mülkiyet hakları açıkça belirtilmelidir.

Karşılaştırılan mülkler benzer olmasına rağmen, farklı finansman düzenlemelerinden dolayı fiyatlarının farklı olması durumlarında, bu alış verişteki finansman düzenlemelerinin tipleri ve koşulları analiz edilmeli, hesaba katılmalıdır.

Aynı nitelikteki mülklerin farklı fiyatlara alıcı bulmasında özel satış şartları olup

olmaması da dikkate alınmalıdır. Satılan bir apartman dairesi için, apartmanda oturan bir sakinin, aynı apartmanda yakınları ile oturmak istemesi ile fiyat yüksek olsa da alıcı olabilmesi öze satış şartına örnektir.

Mülkün satın alınmasından sonra, mülk için yapılması gereken harcamalar, alıcının kabul edilebilir alış bir fiyatı belirlemede bilmesi gereken harcamalardır. Bu harcamalar, onarım veya yenileme maliyetleri, mülkün yasalarda olması gereken eksikliklerini giderme maliyetleri (yalıtım yetersizliği, çevre ve görüntü kirliliği oluşturan kısımlar için yapılan harcamalar), mülk için bölge geliştirme proje kapsamında yapılacak imalatların maliyetlerden oluşabilmektedir.

Pazar koşullarının değerlendirme tarihi ile satış tarihi arasında değişimi gözardı edilmemelidir. Pazar koşulları, bazı mülklerin değerlerinin hızla değer kazanması veya kaybetme özelliği taşıması, vergi mevzuatındaki değişiklikler, bina kısıtlamaları veya moratoryumlar, arz ve talepteki dalgalanmalar veya pazar koşullarının bir günden bir güne değişimine yol açan çeşitli faktörlerden etkilenmektedir.

Karşılaştırılabilir mülkler ile değerlemesi yapılan mülkün konumu, fiyatları etkileyip etkilemediğini tespit etmek amacıyla karşılaştırılır. Konumlarından dolayı aşırı farklılıklar, karşılaştırılabilir nitelikte olmadığını gösterir.[18]

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, emsal karşılaştırması yaklaşımı çerçevesinde, konu gayrimenkul ile emsal gayrimenkullerin karşılaştırmasını yapacak ise ve arsaya ilişkin imar durumu verileri de mevcut ise, öncelikle, her emsal arsa için ayrı ayrı toplam inşaat alanlarını hesaplayacaktır. Sonrasında, emsal arsaların değerleri, bulunan toplam inşaat alanlarına bölünerek birim inşaat alan değerleri bulunur. Sürecin üçüncü ve dördüncü adımlarında, sırasıyla, emsal arsaların birim inşaat alanı değerleri ortalaması alınır ve emsal arsaların birim inşaat alanı değerlerinin sapmaları (örneğin, \pm %15) kontrol edilerek dışa düşen değerler elenir. Son aşamada ise, gayrimenkul değerlendirme uzmanı, emsal arsaların bulunan ortalama birim değerleri ile konu gayrimenkulün arsa alanı çarpılarak yaklaşık değer hesaplanır.

Aynı veya benzer kullanıma sahip üçten fazla mülk karşılaştırmada esas alınmalı, boyutları, inşaat kaliteleri, gelir, işletme giderleri, kira hükümleri, yönetim ve kiracı profili gibi özellikler analiz edilmeli, değerlendirme yapılan mülk üzerindeki kişisel taşınabilir mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler

taşınmaz mülkten ayrı analiz edilerek değerlendirme konusu mülkün alış veriş fiyatına veya mülkiyet haklarına dahil edilmelidir. Bu analizler sonucunda, değerlemesi yapılan mülk ile karşılaştırılabilir mülkleri eşdeğer hale getirebilmek anlamında düzeltme işlemlerinin uygulanması gerekmektedir.

Emsal karşılaştırması yaklaşımında sırayla takip edilecek hususlar aşağıda yer verilmiştir:[18]

- Değerleme konusu mülk ile pazar payı için rekabet eden benzer mülklerin uygun pazar bilgilerini elde etmek amacıyla pazarı araştıracaktır. Bu bilgiler, farklı mülk türlerine göre farklılıklar gösterecektir, ancak genelde mülk tipi, satış tarihi, büyüklüğü, yeri, bölgelere ayırma ve diğer ilgili bilgileri içerecektir.
- Bilgilerin doğru olduklarını ve satış şart ve koşullarının Pazar Değeri şartlarıyla tutarlı olduğunu teyit ederek bilgileri doğrulayacaktır ve farklılıkların meydana gelmesi halinde de verilerin sadece genel bir görüş gerektirip gerektirmediğini belirleyecektir.
- İlgili karşılaştırma birimlerini (örneğin, metrekare başına fiyat; odabaşına fiyat; gelir çarpanı veya yıllara yayılan satın alma veya diğerleri) seçecek ve bu birimlerin her biri için karşılaştırmalı bir analiz geliştirecektir.
- Karşılaştırma unsurlarını kullanarak ve böyle bir ayarlamayı destekleyecek veriler mevcut olduğunda karşılaştırılabilir nitelikteki her bir mülkün satış fiyatını ayarlayarak satış özelliklerini değerlendirme konusu mülkün özellikleri ile karşılaştıracaktır. Bir alternatif olarak Değerleme Uzmanı, mülk değerinin de içinde bulunabileceği bir olası değer aralığını belirlemek amacıyla satış verilerini de kullanabilir. Eğer bu veriler yeterince karşılaştırılabilir nitelikte bulunmazlarsa satılan mülk, karşılaştırılabilir olarak kabul edilmeyecektir.
- Elde edilen sonuçları bir değer göstergesi şekline getirecektir. Pazar koşullarının belirsiz olduğu veya satış verilerinin farklı karşılaştırılabilirlik seviyelerine sahip olduğu durumlarda bir değer göstergesi aralığı geliştirilmesi tavsiye edilir.

Mülkler arasındaki ilişkilerin piyasa tarafından nasıl fiyatlandırıldığıнын ortaya konularak mülklerin eşdeğer hale getirilmesi için, yüzdesel ve parasal düzeltmeler yapılması bu değerlendirme yönteminde benimsenmiştir.

Karşılaştırma yapılan bölgelerde oluşmuş fiyat artış veya azalışları, ödeme mülklerin temininde finansman şekillerinin etkisi ve mülklerin buldukları konum farklılıklarının etkileri yüzdesel olarak, fiziksel özelliklerinin farklılıkları ve finansman koşulları parasal olarak belirlenerek emsal mülklerin değerlerine ilave edilir veya çıkarılarak düzeltmeler yapılır. Yüzdesel düzeltme ile ilgili örnek aşağıda verilmiştir:[18]

Emsal bölgede konut fiyat artışları son altı ayda %10 oranında artış göstermiş olabilir. Tam

tersi, emsal mülk satıcısının mali durumunun bozulması nedeniyle acilen değerinin %4 altında satılmış olabilir. Bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı, bir bölgedeki emsal mülkün diğer emsal mülklere kıyasla konumundan ötürü değerinin %5 daha fazlasına satılmış olduğu sonucuna varabilir ya da tam tersi emsal mülkün arka planda ve manzarası olmaması nedeniyle %15 oranında daha düşük fiyata satıldığını tespit etmiş olabilir. Piyasa koşullarının yarattığı etkiye bağlı olarak, emsal mülklerden bir tanesi %10 peşin iskontosu ile satılmış olabilir ya da konut kredi faiz oranları geçen aydan bu aya %1 oranında artmış olabilir. Burada ifade edilen yüzdesel değerler konu mülkün değerini bulabilmek anlamında emsal mülklerin değerlerine ilave edilir veya çıkarılır, böylece düzeltilmiş emsal değerler bulunmuş olunur. Uzlaştırma aşamada ise, düzeltilmiş emsal değerlerin ortalaması alınarak konu mülkün ortalama değeri tespit edilir.

3.3.2 Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır.

Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarılmanın maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler.

Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. (Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir.)[12]

Maliyet yaklaşımına göre, gayrimenkulün İkame/İnşa maliyeti, girişimci karı ve arsa değeri toplamından amortisman çıkarılması ile gayrimenkulün değeri bulunmaktadır.

Maliyet yaklaşım yöntemi, piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde, özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise; karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında, alışla gelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda, gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında, fizibilite çalışmalarında, yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında kullanılır.

Ayrıca, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda, emsal satış bilgileri yetersizse, gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa, emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde de kullanılır.[41] Maliyet yaklaşımı yönteminde sırayla takip edilecek hususlar aşağıda yer verilmiştir:[18]

- Sürecin ilk aşamasında öncelikle arsanın boşmuş gibi en etkin ve en verimli kullanımına uygun olduğu varsayımıyla değeri tahmin edilir. Bunun için konu mülkün bulunduğu bölgedeki arsa değerlerinin araştırılması ve yakın zamanda satılmış veya satışa çıkarılmış emsal nitelikteki arsaların değerlerinin tespit edilmesi gerekir. Sonrasında ise uzlaştırma kapsamında konu mülk için uygulanacak bir fiyat birimi elde edilir. Birim fiyat ile arsa alanının çarpılması suretiyle arsa değeri bulunur.
- Değerleme uzmanının, ikinci aşamada, yeniden inşa maliyeti ya da yerine koyma (ikame) maliyeti arasında hangisinin göreve en uygun olduğunu saptaması gerekmektedir. Buradaki karar çoğunlukla değerlemenin amacına bağlıdır.
 - **Yeniden İnşa Maliyeti** - Fiili değerlendirme tarihinde mümkün olduğu kadar aynı malzeme, inşaat standartları, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu mülkün bütün kusurlarını, fazlalıklarını ve eskimesini dikkate alarak değerlendirilen mülkün aynısını ya da tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
 - **Yerine Koyma (İkame) Maliyeti** - Fiili değerlendirme tarihinde güncel malzemeler ile güncel standart, tasarım ve vaziyet planları kullanarak değerlendirilen mülkün kullanım yararlarına eşdeğer bir mülkü inşa etmenin tahmini maliyetidir.
- Bu aşamada, değerlendirme uzmanının fiili değerlendirme tarihi itibarıyla yapılandırmanın öncelikle doğrudan (direkt) ve dolaylı maliyetlerini tahmin etmesi gerekmektedir. Burada ifade edilen doğrudan ve dolaylı maliyetleri aşağıdaki şekilde detaylandırmak mümkündür:
 - **Doğrudan Maliyetler** – Yapılandırmayı güncel değerlendirme tarihinde inşa etmek için gerekli olan malzeme ve işçilik gibi doğrudan inşaatı ilgilendiren harcamalardır. Buna göre doğrudan maliyetler “Bina Ruhsatı Gideri; Malzemeler, Ürünler ve Teçhizat; İnşaatla Kullanılan İşçilik; İnşaat Sürecinde Güvenlik Maliyetleri; Geçici Şantiye Bürosu ve Çevre Çitleri Maliyetleri; Malzeme Depolama Tesisleri; Elektrik Hattı ve Altyapı Maliyetleri; İnşaat Denetim ve Yönetim Giderleri; Yangın, Hasar, Sorumluluk ve İşsizlik Sigortası Gibi Harcamaları da Kapsayacak Şekilde İçeren Girişimcilik Karı ile Kesin Teminat Giderleri” toplamını kapsamaktadır.
 - **Dolaylı Maliyetler** - İnşaatın yürütülmesi için gerekli ve fakat inşaat sözleşmesinin parçası olmayan gider türleridir. Buna göre dolaylı maliyetler “Proje, Proje Kontrol ve Çevre Etütleri İçin Ödenecek Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri; Değerleme, Danışmanlık, Mali Müşavir ve Avukatlık Ücretleri; İnşaatın Varsa Kredi Finansmanına İlişkin Faizler; İnşaat Ait Vergi, Harç ve Tapu Giderleri; İnşaat Süresine Ait Tüm Riskleri Kapsayan Sigorta Ücretleri; Kiralama, Reklam ya da Pazarlama Giderleri, Satış Komisyonları ile Geliştirici İdari Komisyonları” toplamını kapsamaktadır.
- Maliyetlerin tahmin edilmesine yönelik uygulamalar incelendiğinde konu mülkün yapı sınıfı belirlenerek, bu sınıfa uygulanacak birim fiyatı tespit edilir. Birim fiyatları için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın her yıl yayınlanan inşaat birim fiyatları temel olarak alınabilir. Birim fiyatı ile konu mülkün brüt inşaat alanı çarpılarak yeniden yapım maliyet değeri bulunur. Ancak bu yolla yapılan hesaplamalarda, aynı bina tipi ve aynı toplam inşaat alanına sahip ve fakat iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir.
- Bunun dışında gayrimenkul değerlendirme uzmanı maliyetlerin tahmininde geleneksel üç tahmin

yöntemini de kullanabilecektir. Bunlar sırasıyla, Karşılaştırmalı Birim Yöntemi, Yerinde Birim Yöntemi ve Keşif Yöntemi' dir.

- **Karşılaştırmalı Birim Yöntemi:** Öncelikle konu mülk maliyet verilerinin mevcut olduğu yeni inşa edilmiş benzer mülkler ile karşılaştırılır. Bu kapsamda mülkler aynı piyasada ise yapı tipi, kalitesi, inşaat sınıfı gibi niteliklere göre belirlenmiş olan m² veya m³ başına düşen parasal maliyet kullanılarak yapının toplam maliyetinin tespit edilmesine çalışılır. Mülkler aynı piyasada değiller ise düzeltmeler gerekir. Kolay ve yaygın bir yöntemdir.
- **Yerinde Birim Yöntemi:** Toplam bina maliyetinin, çeşitli bina bileşenlerinin tamamlanmış haliyle birim maliyetlerinin toplanarak tahmin edildiği bir maliyet tahmin yöntemidir. Bir başka ifade ile yapı bileşenlerine ayrılarak her bir bileşenin m² veya m³ maliyetleri kullanılarak ilgili yapı ögesinin maliyetine ulaşılmakta, her bir yapı ögesinin maliyeti toplanarak da toplam yapı maliyetine ulaşılmaktadır. Karşılaştırmalı birim yöntemine göre daha çok ayrıntılı ayrıntılıdır.
- **Keşif Yöntemi:** Ayrıntılı ve doğru bir ölçme metodu olup, bu yöntemde mülkün her unsurunun tüm nitelik ve miktarları ile gerekli bütün işgücü sınıflarının tahminleri yer almaktadır. Malzeme ve işçilikleri kapsayan toplam bir tahmine varabilmek için bulunan rakamların maliyet birimleri ile çarpılmasından sonra beklenmeyen giderler, genel giderler ve kar marjının ilave edilmesi gerekir. Kapsamlı ve zaman alıcıdır.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanından bu aşamada uygun bir girişimci karı ya da teşviki tahmin etmesi beklenir. Burada belirtilen girişimci karı aslında yüklenicinin yatırım için katlandığı risk karşılığında elde etmeyi umduğu kazancı ifade eder. Piyasadan derlenen bu miktarın da maliyet hesabına mutlak dahil etmesi gerekir.
- İlgili aşamada yapılandırmanın toplam maliyetini hesaplayabilmek için, yukarıda da detayları belirtilen doğrudan maliyetler, dolaylı maliyetler ve girişimci karı toplanması gerekmektedir.
- Altıncı aşama yapının birikmiş amortismanın tahmin edilmesine yöneliktir. Amortisman, değerlemede herhangi bir nedenden dolayı bozulma ve eskimeye bağlı olarak mülk değerinde meydana gelen kaybı ifade etmektedir. Mülke ilişkin yaş ve eskime arttıkça düşülecek amortisman miktarı da artar. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı bir yapılandırmada meydana gelen amortismanı hesap eder, bulduğu değeri tahmini inşa veya ikame maliyetinden çıkartarak yapının yıpranmış maliyetini belirler. Bir yapılandırmada amortisman, ayrı ayrı veya birlikte işleyen, “**fiziksel bozulma, işlevsel eskime ve dış etkenlere dayalı eskime**” nedenlerinden kaynaklanabilir:
 - **Fiziksel Bozulma:** Normal kullanımdan ve unsurların etkisinden kaynaklanan ve yapı malzemelerinin ömürlerini doldurması sürecinde yaş ilerledikçe meydana gelen yıpranmadır.
 - **İşlevsel Eskime:** Yapı tarzının zamanın koşul ve ihtiyaçlarına cevap veremez hale gelmesi, modasının geçmesi ile ortaya çıkan değer yıpranmasıdır. Fiziksel bozulma kadar açık değildir. Saptanması ve ölçülmesi daha zordur. Bina yaşlandıkça işlevsel eskime olasılığı da artar.
 - **Dış Eskime:** İmar planı değişiklikleri, yol güzergâhının değişmesi, mülk önüne yeni bina yapılması sonucunda görüş ve manzarasının kapanması ya da çevre kirliliği gibi mülkün dışında oluşan olumsuz faktörlerden kaynaklanan ve bir yapılandırma veya mülkün yarar ve satılabilirliğine geçici veya devamlı zarar veren unsurların oluşturduğu değer

kaybıdır.

● Amortisman miktarının belirlenmesi:

- **Piyasadan Çıkartma Yöntemi:** Bu yöntem, amortismanın içinden çıkartılabileceği emsal satışların varlığına bağlıdır. Piyasa satışlarıyla doğrudan karşılaştırmalar yapar, anlaşılması kolay bir yöntemdir. Konu mülk ile emsal mülklerin benzer fiziksel, işlevsel ve dış özellikleri nedeniyle aynı değer eksilmesiyle karşı karşıya bulunmaları gerekir. Piyasadan çıkartma yönteminin uygulanabilmesi için öncelikle konu mülkle karşılaştırılabilir bir miktarda amortismanı olduğu görülen benzer mülklerin satışlarının bulunması ve doğrulanması gerekmektedir. İkinci aşamada varsa emsal satışlar ile konu mülkü karşılaştırarak düzeltmeler yapılır. Devam eden süreçte ise, yapının amortismanlı maliyetinin bulunması için arsa değeri taşınmaz değerinden düşülür ve satış zamanında her emsal için yapılandırma maliyeti tahmin edilir. Amortismanın parasal değerine ulaşmak için bulunan yapılandırma maliyetinden, mevcut yapının çıkartılması gerekmektedir.
- **Yaş-Ömür Yöntemi:** İlgili yöntemde toplam amortisman, bir mülkün efektif yaşının toplam ekonomik ömrüne bölünmesi ile elde edilir.
- Amortisman (Yıpranma) Oranı = Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür
- Toplam Amortisman Tutarı = Toplam Maliyet (Yeniden Yapım Maliyet Değeri) x Amortisman Oranı
- Yıllık Amortisman Tutarı = Toplam Amortisman Tutarı / Efektif Yaş
- Yıllık Amortisman Oranı = 1/ Toplam Ekonomik Ömür
- Yıllık Amortisman Oranı = Yıllık Amortisman Tutarı/Toplam Maliyet
- Efektif Yaş = Toplam Ekonomik Ömür – Kalan Ekonomik Ömür
- Toplam Ekonomik Ömür = Efektif Yaş + Kalan Ekonomik Ömür
- Yapı Değeri = Toplam Maliyet – Toplam Amortisman Tutarı
- Yapı Değeri = Toplam Maliyet – (Toplam Maliyet x Amortisman Oranı)
- Yapı Değeri = Toplam Maliyet – [Toplam Maliyet x (Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür)]
- Yapı Değeri = Toplam Maliyet x (Kalan Ekonomik Ömür/ Toplam Ekonomik Ömür)
- Toplam Maliyet (Yeniden Yapım Maliyet Değeri) = Yapı Değeri + Toplam Amortisman Tutarı
- Taşınmaz Değeri = Yapı Değeri + Arsa Değeri
- Yaş-ömür yöntemi amortisman tahmininde en basit yoldur. Yöntemin uygulanabilmesi için piyasa araştırması ile benzer yapıların toplam ekonomik ömrü ve konu mülkün efektif yaşı hesaplanır. Konu mülkün efektif yaşı benzer mülklerin ekonomik ömrüne bölünerek bir oran bulunur. Son olarak, konu mülkün yapı maliyetine uygulanan oran ile amortisman miktarı bulunur ve maliyetinden çıkarılır. Örneğin, bir binanın yeniden yapım maliyeti 1.000.000 TL, ekonomik ömrü 50 yıl ve binanın yaşı 5 ise yıllık amortisman oranı (1/50 yıl) %2'dir. Yaş- ömür yöntemine göre 5 yıllık toplam amortisman miktarı ise binanın yeniden yapım maliyetinin %10'u (%2 x 5 Yıl) olan 100.000 TL olarak hesaplanır.
- **Ayrıştırma Yöntemi:** Bir mülkün değerinin meydana gelen toplam azalma, amortismanın her sebebinin (fiziksel, işlevsel, dış etkenlere dayalı) analizi ve ölçülmesi

suretiyle tahmin edilir. Çok fazla detay ve ölçümler gerektirdiği için uygulamada fazla kullanılan bir yöntem değildir.

- Gayrimenkul değerlendirme uzmanı amortismanlardan sonra kalan maliyete erişebilmek için tahmin edilen amortisman miktarını yapılandırmaların toplam maliyetinden çıkarması gerekir.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanı bu aşamaya kadar dikkate alınmayan arsa yapılandırmalarının katkısız değerlerini tahmin eder.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanı bu aşamada mülkün belirlenen değerine varmak için, arsanın değerini tüm yapılandırmaların toplam amortismanlı maliyetine ilave eder.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, mülkün belirtilen değerini, herhangi bir kişisel mülk veya maliyet tahminine dahil edilebilir herhangi bir gayri maddi varlık değeri için düzeltir.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan Yapım m2 Birim Maliyet Listesi Ek-A'da, Yıpranma Oranları Ek B'de sunulmuştur.

3.3.3 Gelir yaklaşımı

Diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.[12]

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. [14] Gelir getiren mülkler veya gelir getirmesi beklenen mülkler için kullanılabilir. Diğer maliyet ve satışların karşılaştırılması yöntemlerini desteklemek, kontrol etmek için kullanılabilir. Yatırımcıların beklentilerini basitçe kontrol etmek için kullanılabilir.[42]

Gayrimenkulün değerinin, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile belirlenmesinde izlenen sıralamaya aşağıda yer verilmiştir:

- Konu gayrimenkul ve emsal gayrimenkuller için gelir ve gider verileri araştırılır.
- Gayrimenkulün potansiyel brüt geliri, kira geliri ve diğer gelirleri toplanmak suretiyle hesaplanır.
- Boşluk ve tahsilât kaybı tahmini yapılır.

- Konu gayrimenkulün efektif brüt geliri, potansiyel brüt gelirden boşluk ve tahsilât kayıpları çıkartılarak belirlenir.
- Konu gayrimenkul için, toplam işletme giderleri, sabit giderler, değişken giderler ve yerine koyma ödeneği toplanmak suretiyle hesap edilir.
- Net faaliyet gelirini bulmak için toplam işletme giderleri efektif brüt gelirden çıkartılır.
- Net işletme geliri, direkt veya getiri kapitalizasyon yöntemlerinden birisi ile değere dönüştürülür.

3.3.3.1 Gelir yaklaşımı temel kavramları

İşletme nakit akışı çerçevesinde kullanılan gelir ve gider yapılarına ilişkin temel kavramlar aşağıda açıklanmıştır:[18]

- **Potansiyel Brüt Gelir:** Gayrimenkulün bir dönem içerisinde tüm birimlerinin dolu ve tüm potansiyel gelirlerinin tamamen toplanabilmesi halinde sağlanacak gelir toplamıdır. Mülke ilişkin potansiyel gelirler kira ve diğer gelirlerden oluşmakta olup, potansiyel brüt gelir hesabı için yapılan giderler indirilmez.
- **Efektif (Fiili) Brüt Gelir:** Gayrimenkule ilişkin kirada boşluk oluşması ve tahsilat kaybı için bir indirim yapılması sonucunda ortaya çıkması beklenen gelir miktarıdır. Bir başka ifade ile potansiyel brüt gelirden boşluk ve kayıplarının çıkartılması ile elde edilen gelirdir. Boşluk Oranı: Boş Birim Sayısının Toplam Birim Sayısına bölünmesini ifade eder.
- **Net Faaliyet Geliri:** Efektif brüt gelirlerden bütün faaliyet giderleri düşüldükten sonra ortaya çıkan gelir miktarını ifade eder. Faaliyet (işletme) giderleri kendi arasında değişken ve sabit giderler ile yenileme için birikimler şeklinde ayrılmakta olup, ilgili giderlere ve birikimlere katlanılmasındaki amaç işletmenin sağlıklı olarak gelir yaratmaya devam etmesini sağlamaktır. Diğer taraftan, faaliyet giderleri içerisine borç servisine yönelik ödemeler ile gelir vergisi dahil değildir.
- **Değişken Giderler:** Gayrimenkulün doluluk düzeyi ve belirlenen hizmetlerin kapsamına bağlı olarak ortaya çıkan giderlerdir.
- **Yönetim giderleri:**
personel ücretleri: yakıt, bakım gibi giderler ile genel temizlik, güvenlik, ilaçlama, kiralama komisyonları gibi giderler değişken gider kapsamında sayılır.
Sabit Giderler: Gayrimenkulün doluluk düzeyinden bağımsız olarak ortaya çıkan giderlerdir. Emlak vergisi; yangın, kaza, hırsızlık, deprem gibi sigorta ödemeleri gibi giderler sabit gider kapsamında sayılır.
- **Yenileme İçin Birikimler:** İlgili birikimler gayrimenkulün ekonomik ömrü içerisinde yıpranan öğeler için yapılması gereken harcamalar olup, ısıtma soğutma sistemi, çatı tamirâtı, asansör ve klima yenileme gibi giderleri kapsamaktadır.
- **Vergi Öncesi Nakit Akışı:** Net işletme gelirlerinin borç servisi ödemeleri yapıldıktan sonraki ve fakat gelir vergisi düşülmeden önceki kalan miktarıdır. Vergi sonrası nakit akışı ise, vergi öncesi nakit akışından gelir vergisi düşüldükten sonraki kalan miktarı ifade eder. Yukarıda açıklanan işletme nakit akışlarına yönelik gelir ve gider kavramları aşağıda ayrıca kısaca özetlenmiştir:

Potansiyel Brüt Gelir	XXXX
(-) Boşluk ve Kira Kayıpları	(XXXX)

(+) Diğer Gelirler	XXXX
= Efektif (Fiili) Gelir	XXXX
(-) Faaliyet Giderleri	(XXXX)
= Net Faaliyet Geliri	XXXX
(-) Borç Servisi	(XXXX)
= Vergi Öncesi Nakit Akışı	XXXX
(-) Gelir Vergisi	(XXXX)
= Vergi Sonrası Nakit Akışı	XXXX

Gelir indirgeme yaklaşımında yapılan gelir tanımına bağlı olarak ya da harcama bileşimine bağlı olarak gelir ve getiri oranları türetilmiştir.

Gelir oranı (kapitalizasyon oranı, özsermaye kapitalizasyon oranı), bir yıllık gelir ile mülkün sermaye değeri arasındaki ilişkiyi ifade ederken; getiri oranı (iskonto oranı, iç verim oranı, özsermaye getiri oranı) sermayenin getiri oranı olarak ifade edilir.

- **Kapitalizasyon Oranı:** Gelir getiren bir mülk genellikle yatırım amacı ile kullanılır. Bu çerçevede yatırımın getiri oranı olarak da ifade edilebilecek olan kapitalizasyon oranı, bir yılın net faaliyet geliri ile gayrimenkulün değeri arasındaki ilişkiyi gösterir.
- **Özsermaye Kapitalizasyon Oranı (RE):** Bir yılın nakit akışı beklentisi ve özsermaye arasındaki ilişkiyi yansıtan bir gelir oranıdır. Yatırımcının özsermaye ile yatırım yapması durumunda, nakit akışını indirmek için özsermaye kapitalizasyon oranını kullanılır.
- **İskonto Faiz Oranı (Beklenen Getiri Oranı):** Gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmalıdır. Ayrıca buna getiri oranı da denir. Aslında gayrimenkul yatırımlarının değerlendirilmesinde, eğer amaç ilgili gayrimenkulün gelecekte yaratacağı satış geliri ya da kira geliri gibi nakit akışlarının bugünkü değerlerini belirleyerek bir değer takdirinde bulunmak ise gayrimenkule ilişkin olası tüm riskleri de içine alacak şekilde uygun bir iskonto faiz oranı belirlemek esastır. İskonto Faiz Oranı: Risksiz Faiz Oranı ve Risk Primleri toplamından oluşur.
- **Risksiz Faiz Oranı:** Devletin iç piyasadan aldığı borcu geri ödeyememe ihtimalinin bulunmadığı varsayımı, devlet iç borçlanma senetlerini yükümlülüğü yerine getirme açısından risksiz olduğu varsayımını doğurur. Dolayısıyla devletin aldığı borçlara ödediği faiz, risksiz faiz oranı olarak kabul edilir.
- **Risk Primi:** Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Riskli bir yatırım aracının beklenen getirisi ile risksiz bir aracın beklenen getirisi arasındaki fark olarak da hesaplanabilir.

Risk primi unsurları aşağıda ayrıca detaylandırılmıştır.

- **İç Verim Oranı:** Bir mülke ilişkin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. İç verim oranı hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtmaktadır ve bu getirilerin her ikisi de potansiyel yatırımcıların göz önüne aldıkları temel unsurlardır. Bu nedenle, iç verim oranını karşılaştırılabilir gelir yapısına sahip benzer özelliklerdeki pazar işlemlerinin analizinden elde etmek, Pazar Değerine ulaşmak için yapılan değerlemelerde kullanılmak üzere pazar iskonto oranları geliştirmenin uygun bir yöntemidir.
- **Özsermaye Getiri Oranı:** Borç niteliğindeki yabancı kaynağın getiri oranından ayrı olarak hesaplanan özsermaye yatırımının iç verim oranıdır.

Gelir indirgemesi yaklaşımında kullanılan getiri oranlarının hesaplanmasında risk algısı önemlidir. Doğaldır ki her gayrimenkul kendi içerisinde bir risk içermekte olup, risk primlerinin toplamı değer üzerinde önemli etki yapmaktadır. Bu bağlamda, değer ve risk primleri arasında ters yönlü bir ilişki söz konusudur. Burada ifade edilen önemli risk primi unsurları açıklanacak olur ise,

- **Faiz Oranı Riski:** Piyasada genel faiz haddinin yükselme olasılığı olarak ifade edilir. Gayrimenkul değeri, genel faiz oranındaki değişimlerden ters yönde etkilenmektedir.
- **Kur Riski:** Kurun değerinde yaşanan değişiklikler sonucu varlıklar ve/veya yükümlülüklerde (borçlarda) meydana gelebilecek değişimlerdir.
- **Politik ve Jeopolitik Risk:** Politik ve jeopolitik koşullardaki değişimler nedeniyle gayrimenkul değerlerinde ve getirilerinde ortaya çıkan değişiklikleri tanımlar.
- **Faaliyet Riski (Operasyonel Risk):** Bu kapsamdaki riskleri, gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makroekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ile yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak değerlendirmek mümkündür.
- **Piyasa Riski:** Arz ve talepteki değişiklikleri ifade eder.
- **Finansal Risk:** Yatırımı finanse edecek borcun geri ödenmesine ilişkin riski gösterir.
- **Satın Alma Gücü Riski/Enflasyon Oranı Riski:** Beklenmeyen enflasyonun işlemler ve mülkiyetin kiradan sonra geri alınması sırasında neden olacağı nakit akımlarının bozulmasıdır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, gelir indirgeme yaklaşımı çerçevesinde bir değer takdirine varabilmek için bir yılın net faaliyet gelirini kapitalizasyon oranına bölerek direkt kapitalizasyon yöntemini ya da gelecekteki bir dizi nakit akışını iskonto ederek değer göstergesine dönüştüren indirgenmiş nakit akışları yöntemini kullanabilir. İlgili yöntemler aşağıda ayrıntılanmıştır.

3.3.3.2 Direkt kapitalizasyon yöntemi

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.[42]

Direkt Kapitalizasyon Formülü:

$$\text{Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı} = \text{Değer} \quad (3.1)$$

3.3.3.3 İpotek kredisi kapitalizasyon oranı (ipotek sabiti)

İpotek kredisi kapitalizasyon oranı (ipotek sabiti), yıllık borç servisi ödemesinin toplam kredi tutarına oranıdır. Yıllık borç servisi ise, yılda ödenmesi gereken toplam kredi taksit geri ödemesi olarak ifade edilir.

$$\text{İpotek Sabiti (Rm)} = \text{Yıllık Borç Servisi} / \text{Toplam Kredi Tutarı} \quad (3.2)$$

$$\text{Yıllık Borç Servisi} = \text{Dönemsel Ödeme Tutarı} \times \text{Yıl İçindeki Ödeme Sayısı} \quad (3.3)$$

3.3.3.4 Yatırım bandı yöntemi

Bu teknikte, gayrimenkulün üzerinde sahip olunan haklar tek tek tespit edilip, bu haklara ilişkin getiri oranları ayrı ayrı bulunur. Daha sonra bu getiri oranlarının ağırlıklı ortalaması kapitalizasyon oranını verir.

3.3.3.5 Artık değer yöntemi

Artık değer yöntemi kapsamında bina artık değer yöntemi, arsa artık değer yöntemi ve özsermaye artık değer yöntemi olarak farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bina artık değer yönteminde, öncelikle, toplam net faaliyet gelirinden arsa payına düşen net faaliyet geliri düşüldükten sonra binaya düşen net faaliyet geliri bulunur; sonrasında ilgili gelir, iskonto faiz oranı ve bina amortisman oranı toplamına (toplam kapitalizasyon oranı) oranlanarak bina değeri belirlenir. Toplam mülk nihai değeri için ise belirlenen bina değeri ile arsa değeri toplanır. Bina artık değer yönteminin uygulanabilmesi için ilk koşul, emsaller vasıtasıyla arsa değerine ulaşılabilmesi ve arsa değerlerinin dengeli olmasıdır.

Arsa artık değer yöntemi emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bina değerinin elde edilebiliyor olması noktasında uygulanmakta olup, binanın değerinin ayrı olarak tahmin edilebilirliğini varsayar. Bina artık değer yönteminin tersi bir uygulamadır; burada toplam net faaliyet gelirinden binanın net faaliyet geliri düşüldükten sonra arsaya kalan gelir iskonto faiz oranı ile indirgenerek değer tespiti yapılmaktadır.

Aslında her iki yöntem için hesaplamada aynı süreç izlenir, sadece bina ve arsa hesapları yer değiştirir.

Özsermaye artık değer yönteminde ise borç (yabancı kaynak) için ödenen yıllık borç servisinin net faaliyet gelirinden indirilmesi ile hesaplama yapılmakta olup, kalan miktar özsermaye artık değeri olmaktadır. Bulunan bu miktarın özsermaye yatırım tutarına oranlanması ise özsermaye kapitalizasyon oranını verecektir.[18]

3.3.3.6 Brüt kira çarpanı

Kira geliri getiren taşınmazların değerlemesinde kullanılan brüt kira çarpanı, satış fiyatlarının yıllık brüt kiraya bölünmesiyle bulunur. Bu yöntem iş hanı, alışveriş merkezleri gibi taşınmazların içindeki bağımsız bölümlerin (dükkan vb) değerlemesinde kullanılan bir yöntemdir. Değerlendirilecek gayrimenkulün giriş katında olup olmaması, caddeye bakıp, bakmaması, orta ya da üst katta bulunup bulunmaması, kullanım alanının büyüklüğü veya küçüklüğü gibi olumlu ya da olumsuz bütün özellikler kira değeri için belirleyici bir unsurdur. Bu yöntemin temelinde, taşınmazların kira ve satış fiyatlarının aynı piyasa güçlerinden etkilendiği; kira ve satış fiyatlarının aynı yönde ve aynı oranda değiştiği ilkesi geçerlidir.[43]

Brüt kira çarpanı yönteminde aşağıdaki eşitlik uygulanır:

$$C_k = \frac{D_t}{G_b} \quad (3.4)$$

C_k : Brüt kira çarpanı

D_t : Taşınmazın satış fiyatı

G_b : Brüt gelir veya brüt kira

Bu yöntemde işletme giderlerinin dikkate alınmaması yöntemin güvenilirliğini etkileyen en önemli faktördür. Çünkü taşınmazlar arasındaki işletme giderleri birbirlerinden oldukça farklı değerlerde olabilir. Bu nedenle oranın hesaplanmasında nitelikleri olabildiğince aynı ya da benzer taşınmazların seçilmesi gerekmektedir.

3.3.3.7 İndirgenmiş nakit akımları

Bu değerlendirme yaklaşımından taşınmazdan gelecekte elde edilecek net nakit akımları taşınmaz yatırımcısının beklemekte olduğu yıllık getiri oranı ile bugüne

iskonto edilmektedir. Aşağıdaki formül kullanılmaktadır.

$$Değer = \frac{NNA_1}{(1+k)} + \frac{\dots\dots}{\dots\dots} + \frac{NNA_n}{(1+k)^n} \quad (3.5)$$

Değerleme Yöntemlerini içeren örnek rapor Gayrimenkul Yatırım Ortakları A.Ş'nin web sitesinden temin edilmiş¹ olup, EK C'de sunulmuştur.[44]

¹ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 02.05.2014 tarihli Değerleme Raporu için Tez'in Ekler kısmında değiştirilmeden aynen konulması hususunda her iki şirketten de yazılı izinleri alınmıştır.

4. İZMİR İLİ BALÇOVA İLÇESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

İzmir ili, Balçova İlçesi'nde gayrimenkul değerlendirme çalışması yapılmasna en büyük etkenlerin başında, bölgenin değerlendirme yöntemlerinden “Gelir Yöntemi” uygulama araştırmasına uygun bölgelerden biri olması ile bölgede daha önce “Gelir Yöntemi” kullanılarak bölgesel kapitalizasyon oranlarının tespit edilme çalışması yapılmamış olmasıdır.

Balçova ilçesi; Korutürk, Eğitim, Onur, Teleferik, Çetin Emeç, Fevzi Çakmak Mahallelerinde, değerlendirme yöntemlerinden “Gelir Yöntemi” kullanılarak bölgesel kapitalizasyon oranları hesaplamasına esas çok sayıda birbirine benzer konut bulunmaktadır. İlçe'de, onaylı imar planına uygun düzenli konut alanları bulunmakta olup, konut ihtiyacı halihazırda devam etmekte ve konut sektörü bir yatırım aracı olarak kullanılmaktadır.

Çalışma bölgesi İzmir İli Balçova İlçesi'nde gayrimenkul değerlemelerin sağlıklı yapılabilmesi için gayrimenkulün değerlendirilmesine etki eden faktörlerin tespiti kapsamında, bölgenin genel ve yapısal özelliklerinin belirlenmesi ve gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden “gelir yaklaşımı” için kapitalizasyon oranları çalışmaları yapılmıştır.

Bu çalışmanın amacı; ilçenin konut yerleşim yerleri için ortalama kapitalizasyon oranının tespit edilmesi neticesinde, bölgede yapılacak herhangi bir kamulaştırma ve değerlendirme çalışmalarına yardımcı olunmasıdır.

4.1 Balçova İlçesi Genel Özellikleri

Çalışma alanı Balçova ilçesinin öne çıkan özellikleri aşağıda yer verilmiştir.[45]

- Yüzölçümü 21,22 km²dir. Nüfusu ADNKS, 2012: 77.843 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus Yoğunluğu, 2012: 3706 kişidir. Şehirleşme Oranı, 2012: %100 olarak kayıtlarda yer almıştır. İl merkezine uzaklığı 8 km'dir.

- Doğusunda Konak, batısında ve güneyinde Narlıdere, kuzeyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır.
- Merkez bir ilçe olan Balçova'da nüfus İzmir toplam nüfusunun % 2'si kadardır. Merkez ilçeler içerisinde nüfus büyüklüğü açısından arka sıralardadır. Güzelbahçe ve Narlıdere'den sonra nüfus büyüklüğü en düşük olan 3. merkez ilçedir.
- Balçova'da ikamet edenlerin nüfusa kayıtlı olunan il açısından dağılımında İzmir % 35 ile ilk sırayı alırken, Manisa % 4,3 ile ikinci sırayı almaktadır. Bu iki ili Aydın, Diyarbakır ve Konya takip etmektedir.
- İlçe'de nüfus yoğunluğu 3706 ile İzmir'in (333) çok üzerindedir. İlçede şehir nüfus oranı % 100'dür. İzmir 34,1 medyan yaşı ile Türkiye'den (30,1) daha yaşlı bir nüfusa sahiptir. Balçova'da ise medyan yaş 37,8'tir. Balçova'ya ilişkin nüfus projeksiyonları incelendiğinde, Türkiye genelinde olan ve İzmir özelinde daha belirgin olarak görülen nüfusun yaşlanma eğiliminin Balçova ilçesinde de belirgin olduğu görülmektedir.
- Balçova'da doğurganlık ve ölüm oranları dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre toplam nüfus 2023 yılında 2011 yılına göre az da olsa bir artış gösterecektir. İlçenin alacağı göç ölçüsünde bu sayının daha da yüksek olacağı öngörülebilir. Nüfusun toplam büyüklüğü yanısıra, yaş grupları içerisinde önemli değişiklikler olacağı görülmektedir. Örneğin 2023 yılında 15-19 yaş arasındaki bireylerin sayısı 2011 yılına göre ortalama % 35, 20-24 yaş arasındaki bireylerin sayısı % 41, 25-29 yaş arasındaki bireylerin sayısı % 20 azalırken, 80-84 yaş arasındaki bireylerin ortalama % 45 ve 90 yaş üstü bireylerin de % 95 artacağı görülmektedir.
- **İstihdam:** İlçe bazında resmi istatistik olarak yayınlanmakta olan güncel veri bulunmamaktadır. Bu kapsamda ulaşılabilen son veri 2000 yılı Genel Nüfus Sayımlarından elde edilmiş sektörel işgücü verileridir. 2014-2023 İzmir Bölge Planı çalışmaları çerçevesinde gerçekleştirilmiş olan Fonksiyonel Bölgeleme ve Altbölgeleme analizi çalışması kapsamında 2000 yılı verilerinden yola çıkılarak 2023 yılı için sektörel işgücü oranlarına ilişkin projeksiyon yapılmış olup, Balçova'ya ilişkin oluşan tablo aşağıdaki gibi ortaya çıkmıştır.
- 2000 yılında Balçova'daki sektörel işgücü dağılımlarında ilk 3 sırayı; Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler, Toptan ve Perakende Ticaret ve İmalat Sanayi sektörlerinin aldığı ve bu sıralamanın İzmir'deki ilk iki sektör ile tutarlı olduğu görülmektedir. İzmir'de Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler, Toptan ve Perakende Ticaret sektörlerinden sonra sırayı Lokanta ve Oteller ve Ziraat, Avcılık, Ormancılık ve Balıkçılık sektörleri almaktadır. Sektörel işgücü oranlarının değişimi incelendiğinde; 2023 işgücü dağılımı projeksiyonunda önemli bir değişimin olmayacağı öngörülmektedir.
- **Tarım:** İlçede toplam 4817 dekarlık bir tarım alanı bulunmaktadır. Bu İzmir genelindeki tarım alanının çok küçük bir miktarıdır (% 0,14). Öte yandan ilçe içindeki tarım alanının kullanımına yönelik dağılım incelendiğinde narenciye alanının en büyük payı aldığı görülmektedir. Narenciyeden sonra gelen zeytin alanı % 21'lik bir paya sahiptir.¹⁰²
- **Eğitim:** Balçova okul öncesindeki okullaşma oranı ile İzmir ile neredeyse aynı değere sahipken, ilköğretim ve ortaöğretim okullaşma oranları açısından İzmir'den daha kötü durumdadır. İlköğretim'de en düşük okullaşma oranına sahip ilçe Balçova'dır.

15 ve üzeri yaşta okuma yazma bilmeyen oranı açısından İzmir %2,4 oranı ile %5,08 oranına sahip olan Türkiye'den daha iyi durumda bulunmaktadır. Balçova ilçeler arasında % 1,27 değeri ile 6. sırada bulunmaktadır. Bu konuda diğer ilçelere kıyasla daha iyi bir

durumdadır. Yükseköğrenim ve üstü okul mezunu oranı açısından İzmir %14,81 oranı ile yine Türkiye genelinden daha iyi durumdadır. Balçova, 30 ilçe arasında % 22,46 değeri ile Karşıyaka, Narlıdere ve Güzelbahçe'den sonra 4. sıradadır.

➤ **Kültür :** Balçova'da 3 tane taşınmaz kültür varlığı, 1 tane doğal sit alanı bulunmaktadır. Balçova'da 1 tane halk kütüphanesi, 1 tane belediye kütüphanesi olmak üzere 2 kütüphane bulunmaktadır. Ayrıca 1 kültür sanat merkezi, 1 adet açık hava tiyatrosu, biri çocuk tiyatrosu olmak üzere 2 tiyatro salonu, 1 sergi salonu ve 3 sinema salonu yer almaktadır. İlçe sinema salonları ile İzmir'deki toplam sinema salonu sayısının %10'una ev sahipliği yapmaktadır. İlçe, İzmir'de İnciraltı İskelesi'nde demir atmış iki gemi müzede denizciliğin sosyal, tarihi ve ekonomik gelişimine ilişkin objeleri sergileyen İnciraltı Deniz Müzesi'ne ev sahipliği yapmaktadır. İlçe'de 92 adet dernek, 5 adet vakıf faaliyet göstermektedir.

➤ **Turizm:** Balçova Termal, Turizm Merkezi TM olarak ilan edilmiştir. Bu yönüyle sağlık turizminin öne çıktığı bir ilçedir. Balçova'da Turizm İşletme Belgeli 4 ve 5 yıldızlı olmak üzere birer adet tesis bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 3 yıldızlı bir adet tesis bulunmaktadır. İzmir'deki turizm işletme belgeli tesislerdeki yatak kapasitesinin % 3'ü, turizm yatırım belgeli tesislerdeki kapasitenin ise % 2,3'ü Balçova'dadır.

Balçova Tepesi, Yamanlar Dağı ile birlikte dağ sporlarının amatör düzeyde yapıldığı yerlerden biridir. İzmir'i yat turizmi konusunda merkez haline getirebilmek için Karşıyaka, Bayraklı, İnciraltı, Urla Çeşme ve Şakran Yat Limanları'nda proje ihalesine çıkmıştır.

➤ **Sağlık:** İzmir'in en büyük devlet hastanelerinden Dokuz Eylül Üniversitesi tıp Fakültesi Hastanesi 1000 yatak kapasitesi ile Balçova'da hizmet vermektedir. Öte yandan ilçede 5 adet Aile Sağlığı Merkezi, 23 adet Aile Hekimliği Birimi, 1 adet Ana Çocuk Sağlığı ve Aile Planlama Birimi ve 1 adet Verem Savaş Dispanseri faaliyet göstermektedir. Bunun yanında ilçe, sınırları içerisinde faaliyet gösteren 1 adet poliklinik, 2 adet özel tıp merkezi, 3 adet özel dal merkezleri, 12 adet hekim muayenehanesi ve 24 adet diş muayenehanesi ile sağlık donanımı açısından iyi durumdadır.

İlçe sınırları içerisinde faaliyet göstermesi planlanan Türkiye'nin sağlık alanındaki ilk teknoparkı Depark İnciraltı'nda konuşlanacaktır. Dokuz Eylül Üniversitesi bünyesindeki Biyomedikal Ar-Ge Merkezi de ilçede yer alan İzmir'in Ar-Ge ve yenilik altyapısı için önemli merkezlerden biridir. Sağlık temalı İzmir EXPO 2020 adaylığı çerçevesinde belirlenen sergi alanı İnciraltı'nda yer almaktadır.¹⁰³

➤ **Çevre:** İkinci yüzeysel su kaynağı 1984 yılından beri devrede olan Balçova barajı olup, projesindeki ortalama potansiyeli 12 milyon m³/yıl olarak belirlenmiştir. Su kaynakları koruma alanları içinde Tahtalı, Alaçatı, Değirmendere ile Balçova barajı da bulunmaktadır. Her bir baraj için 4 farklı grupta koruma alanı söz konusudur. Balçova deresi körfeze dökülen diğer derelerle birlikte geçtiği yerlerden aldığı tüm kirliliği körfeze taşımaktadır. Dolayısıyla özellikle dere kenarında biriken çöplerin katı atık yönetimi kapsamında toplanması, düzenli depolanması önem taşımaktadır.

Öte yandan kullanılan termal suyun reenjeksiyon oranının yükseltilmesi bölgedeki jeotermal kaynaklarının sürdürülebilirliği açısından önem taşımaktadır.

➤ **Yenilenebilir Enerji:** İzmir, ülkemizin önemli jeotermal kaynaklarına sahiptir. Türkiye'de ilk jeotermal sondaj kuyusu, 1963 yılında Balçova, İzmir'de açılmıştır. İl dahilinde jeotermal kaynaklara yönelik yapılan çalışmalar sonucunda Balçova da belirlenen jeotermal alanlarından biri olarak belirlenmiştir. Balçova jeotermal alanında yapılan sondajlarla 60-144 0C sıcaklık, 392 lt/sn debi ve 151.5 MWt termal güce sahip akışkan görünür hale

getirilmiştir. Balçova ilçesinde yer alan sıcak su kaynaklarından kaplıca ve kaplıca tesisi ısıtılmasının yanı sıra ilçe ısıtımında da yararlanılmaktadır.

Ülkemizde 260'a yakın ısı merkez bulunmaktadır. Isıl turizm ve balneolojik uygulamaların gerçekleştirildiği ilçelerden biri de Balçova'dır. İzmir, Türkiye ve Ege Bölgesi'nin en zengin jeotermal sahasına sahip bir ildir. Başta Balçova olmak üzere Seferihisar, Çeşme, Dikili, Bergama, Aliağa ve Bayındır ilçeleri önemli jeotermal sahalardır.

İlçe'de jeotermal enerji kaynakları, ısıl turizm ve bölgesel ısıtma amaçlı olarak kullanılmaktadır. Türkiye'nin bilinen en zengin jeotermal kaynakları Seferihisar, Narlıdere ve Balçova üçgeni içinde yer almaktadır. Balçova ve Narlıdere'deki kaynakların gelecekte 100 bin konutu ısıtmaya yetebilecek bir potansiyele sahip olduğu varsayılmaktadır.

4.2 Balçova İlçesi Mahalleri Yapısal Özellikleri

Balçova, Toplam alanı 2233.7 hektar olan Balçova İlçesinin 2008 yılı nüfusu 76076 kişi olup, 2030 yılı için öngörülen toplam plan nüfusu 93650 kişidir. Sınır değişikliği yapılarak, 30.06.2007 tarih ve 26568 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilen "İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezi Tevsii Alanı"nda, 2634/4957 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda olduğundan, plan kararı getirilmemiştir.

Balçova arsaları diye adlandırılan, Olimpiyat köyü kuzeyinde jeolojik önlemler alan olarak planlanmış olan bölge, yapılan jeolojik etüdler neticesinde orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.[46]

Balçova küçük sanayi alanı, jeolojik etüdler doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Otoyolun batısındaki sağlık tesisi alanı, kentsel sosyal altyapı alanına dönüştürülmüş, söz konusu alanda alt ölçekli planların mevcut ağaçlık doku korunacak şekilde yapılması öngörülmüştür.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nce 2005 yılında yapılan "Balçova jeotermal sahası koruma alanları etüd raporu" doğrultusunda kaplıca koruma alan sınırları planda güncellenmiştir. Üçkuyular semt garajının bulunduğu alan, alt ölçek planlar doğrultusunda düzenlenerek kamu kullanımına ayrılmıştır.

Bu çalışmada Balçova ilçesi 8 mahallesi incelenmiş, Bahçelerarası ve İnciraltı mahalleleri imar çalışmaları devam etmesi, mevcut imar planlarının davalarının devam etmesi nedeniyle sadece genel özelliklerine yer verilmiştir.

Balçova ilçesi, diğer mahallelerin genel özellikleri belirtilmekle birlikte, imar

planlarında konut bulunan 6(altı) adet mahallenin kapitalizasyon oranları tespit çalışmaları yapılmıştır.

Bu çalışmada mahallelerin yapılaşma koşulları, yapı sınıfları, yapı kaliteleri değerlendirilmiştir.

4.2.1 İnciraltı ve Bahçelerarası mahalleleri yapısal özellikleri

İnciraltı; Balçova ve Narlıdere ilçelerinin körfez kıyısında yer almakta olup; Narlıdere İlçesi ve Sahilevleri batısınıırını oluştururken; İzmir-Çeşme Karayolu'nun kuzeyinde, İzmir Körfezi'nin güneyinde ve doğu sınırını oluşturan Hava Harp Okulu ile Fahrettin Altay Kavşağı'nın arasında yer almakta, 1963 yılında belediye, 1992 yılında ise ilçe olan Balçova Belediyesi'ne bağlı olup, Bahçelerarası ve İnciraltı mahallelerinden oluşmaktadır.

Zaman içerisinde yapılan imar çalışmaları mahkeme süreçlerine takılmıştır. 04.03.2013 onaylı İnciraltı Turizm Merkezi (İnciraltı Kesimi) 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları itirazlara ilişkin değerlendirmeler sonucu 25.03.2013 tarihinde askıya çıkmış, Yasal dayanağını 644 sayılı KHK ve 6324 sayılı İzmir EXPO Alanı Hakkında Kanun'dan alan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarına da, mevzuata, planlama esasları ile şehircilik ilkelerine aykırılıkları nedeniyle Şehir Plancıları Odası'na 02.11.2012 tarihinde onaylanan planlara itiraz edilmiş, itirazlarda belirtilen hususların dikkate alınmaması üzerine planların iptali talebiyle konu yargıya taşınmıştır.

Davalar arası bağlantı hususu nedeniyle öncelikle Tarım ve Köy işleri Bakanlığı'na tarım dışı amaçlı kullanımını uygun bulunmasına ilişkin 10.03.2010 tarih ve 17818 sayılı işleme karşı açılan İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2010/1020, 2012/31 sayılı mahkeme kararı ile 690 hektarlık alanın tarım dışı amaçla kullanıma yönelik işlem iptal edilmiş, 5403 sayılı Toprak Kanunu uyarınca tarımsal niteliğinin korunmasına ilişkin karar verilmiştir. 17/08/2011 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunun hukuka uyarlılığı bulunmadığından yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.[47]

4.2.2 Korutürk mahallesi yapısal özellikleri

Mahallede başlıca Balçova Kaymakamlığı, Salih Dede Lisesi, Yusuf Uz O.O, Vali Kutlu Aktaş İ.O, Asil Nadir İ.O ve Asil Nadir O.O, Korutürk Sağlık Ocağı, Uğur Camii, Beyaz Camii, Balçova Belediyesi Spor Tesisleri bulunmaktadır.

Mahallede, Mithatpaşa, V.Hüseyin Öğütçen, Çağdaş, Sarmaşık Caddeleri ve geniş sokaklar bulunması, genelde gelir düzeyi yüksek vatandaşların oturduğu, Balçova'nın eski konut yerleşim yerlerindedir.

Özellikle Ekonomi Üniversitesine yakın oluşu ile Mithatpaşa Caddesi karşısı büyük AVM merkezlerine cephele oluşu, ulaşım sorunu olmaması mahallede yerleşimi cazip hale getirmiştir.

Korutürk Mahallesi; Şekil 4.1'de görüldüğü gibi, kuzeyinde Mithatpaşa Caddesi sınırı olmak üzere Bahçelerarası mahallesi, batısında Narlıdere ilçesi, doğusunda Onur Mahallesi, güneyinde Teleferik Mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 4.1: Korutürk Mahallesi

Korutürk Mahallesi Cadde ve sokakların yapılaşma koşulları: Mevcut imar uygulaması; 30.10.1981 tarihli Balçova İmar Planları ve Plan notları Hükümlerine göre yapılmaktadır. Mevcut Onaylı 1/1000 İmar Planının uygulamasının yapıldığı mahallede, yerleşimin tamamlandığı görülmektedir. Mahallede boş arsalar veya yeni

inşaatlar çok azdır.

Yapılaşma koşulları açısından farklı özellik gösteren adalardan oluşmaktadır. Ana arter konumunda Mithatpaşa caddesi, Sarmaşık Caddesi, Çağdaş Caddesi, V.Hüseyin ÖĞÜTCEN Bulvarlarında konut ve metropoliten aktivite merkezi, her türlü ticaret depolama yapılabilen, zemin katta konut yapılamayan, üst katlarında konut olabilen imara sahiptirler.

Bununla birlikte, Açıya Sokak, Ahlat Sokak, Canan Sokak, Çalı Sokak, Çamlık Sokak, Çevre Sokak, Demirci Efe Sokak, Funda Sokak, Hoca Sokak, İmbat Sokak, İrim Sokak, Kaktüs Sokak, Kamelya Sokak, Lalezar Sokak, Meşe Sokak, Mimoza Sokak, Mithatpaşa Caddesi, Murat Sokak, Nar Sokak, Nilüfer Sokak, Ortanca Sokak, Özağaç Sokak, Özkan Sokak, Palmiye Sokak, Poyraz Sokak, Rüzgar Sokak, Sarmaşık Caddesi, Sedir Sokak, Şimşek Sokak, Tayfun Sokak, Yaprak Sokak, Yasemin Sokak, Yonca Sokak, Zambak Sokak, Zeytin Sokaklarına komşu adalar hem konut hem de sadece zemin katlarında ticaret depolama yapılabilen, üst katları konut olabilen imar düzenlemesine tabidirler.

Diğer sokakların yer aldığı adalar ise sadece konut imarlıdır. 1/1000 Uygulama İmar Planında ayırık ve blok nizam, bitişik nizam, site şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her ada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Korutürk Mahallesinde belirli caddeler ve sokaklara göre yapılaşma koşulları aşağıya çıkarılmıştır:

● **Mithatpaşa Caddesi:** Mahallenin kuzey cephesi sınırını da oluşturan cadde, İzmir-Çeşme yolunu Konak Merkeze bağlayan uzun bir caddedir.

➤ Cadde üzerinde, yoldan çekme mesafesi 5mt, yan parselden çekme mesafesi 5mt, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli ayırık nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, yoldan çekme mesafesi 5mt, yan parselden çekme mesafesi mt, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli ayırık nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüklüğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde

uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayırık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m² parsel ölçeğinde getirildiğinde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı takdirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması şartları imar uygulamasına tabidir.

➤ Cadde üzerinde, 2 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.

● **Sarmaşık Caddesi:** Korutürk Mahallesi ile Onur Mahallesi birbine bağlayan cadde olup, 14,50mt genişliğindedir. Cadde üzerinde farklı yapılaşma koşulları bulunan adalar mevcuttur.

➤ Cadde üzerinde, Cadde üzerinde, Site Alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüklüğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayırık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m² parsel ölçeğinde getirildiğinde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı takdirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması şartları imar uygulamasına tabidir.

➤ Cadde üzerinde, 2 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir bitişik nizam imarlı adalar yer almaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak

kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır.

● **Çağdaş Caddesi:** Korutürk Mahallesi konut yerleşim yerlerini ortadan ayıran, Mithatpaşa Caddesi ile mahallenin iç sokaklara ve Ekonomi üniversitesine ulaşımı sağlayan 17,00-20,00mt genişliklerinde caddedir. Cadde üzerinde farklı yapılaşma koşullarına tabi adalar yer almaktadır.

➤ Cadde üzerinde, site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüklüğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayrık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m² parsel ölçüğünde getirildiğinde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı takdirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması şartları imar uygulamasına tabidir.

➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır.

● **V.Hüseyin ÖĞÜTCEN Bulvarı:** Mithatpaşa caddesinden Balçova ilçe merkezine ulaşımı sağlayan, cadde buyunca Balçova spor Tesisleri, İzmir Valiliği Kaplıca Tesisleri yer almakta olup, 22,00mt genişliğinde bir caddedir.

➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır.

● **Zambak Sokak ile Sinem Sokak, Lalezar sokak, Nur Sokak, Ekin Sokak, Dilan Sokak, Özlem Sokakların kesiştiği yapı adaları:** 2 kata müsaadeli, bitişik nizam imarlıdır.

● **V.Hüseyin ÖĞÜTCEN Bulvarı ile Çağdaş Caddesini bağlayan Rüzgar Sokak:** Site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüklüğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat

emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayırık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m² parsel ölçüğünde getirildiğinde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı takdirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması şartları imar uygulamasına tabidir.

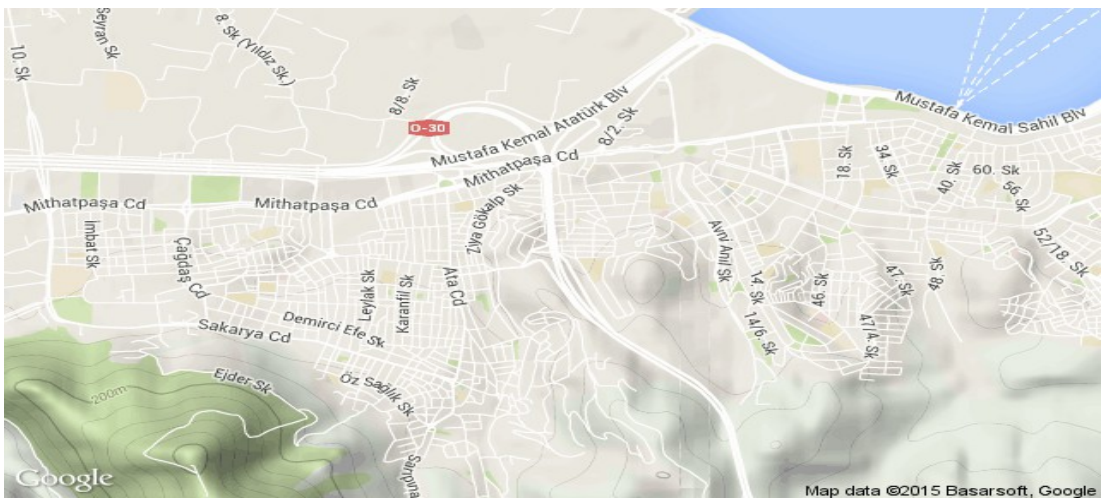
➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır. Cadde üzerinde, 2 kata müsaadeli, ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.

4.2.3 Eğitim mahallesi yapısal özellikleri

Mahallede başlıca Ertuğrul Gazi O.O, Esnaf ve Sanatkarlar Odası, Balçova Eski Mezarlığı, Yunus Emre Camii, Ana Çocuk Sağlık Merkezi bulunmaktadır.

Mahalle sınırlarında bulunan Mithatpaşa Caddesi ve Ata Caddesi üzerinde bulunan konutlar tercih edilmekle birlikte, Ata caddesine bağlayan ara sokaklarda çok sayıda yeni inşaatlar yapılmaktadır. Eğitim Mahallesi, Balçova ilçesinde diğer mahallelere göre yerleşim için daha az tercih edilen bir mahalledir.

Eğitim Mahallesi; Şekil 4.2'de görüldüğü gibi, kuzeyinde Mithatpaşa Caddesi sınırı olmak üzere Bahçelerarası Mahallesi, batısında Onur Mahallesi, doğusunda Karabağlar İlçesi, güneyinde Çetin Emeç Mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 4.2: Eğitim Mahallesi

Eğitim Mahallesi Cadde ve sokakların yapılaşma koşulları: Mevcut imar uygulaması; 30.10.1981 tarihli Balçova İmar Planları ve Plan notları Hükümlerine göre yapılmaktadır. Mevcut Onaylı 1/1000 İmar Planının uygulamasının yapıldığı mahallede, boş arsalar ve yeni inşaatlar bulunmaktadır. Yapılaşma koşulları açısından farklı özellik gösteren adalardan oluşmaktadır. Ana arter konumunda Mithatpaşa caddesi, Ata Caddesi, Ziya Gökalp Sokak, Fuat Köprülü Sokaklardır. 1/1000 Uygulama İmar Planında ayırık ve blok nizam, bitişik yapı nizamlarına sahip olup, her ada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Eğitim Mahallesinde belirli caddeler ve sokaklara göre yapılaşma koşulları aşağıya çıkarılmıştır.

● **Mithatpaşa Caddesi:** Mahallenin kuzey cephesi sınırını da oluşturan cadde, İzmir-Çeşme yolunu Konak Merkeze bağlayan uzun bir caddedir.

➤ Cadde üzerinde, yoldan çekme mesafesi 5mt, yan parselden çekme mesafesi 5mt, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli ayırık nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

● **Ata Caddesi:** Balçova ilçe merkezine ana giriş bağlantısı özelliği bulunn 17,00mt genişliğinde caddedir. Eğitim Mahallesi ile Onur Mahallesi sınırını oluşmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

● **Ziya Gökalp Sokak:** Eğitim mahallesinde yer alan bir çok sokağı Mithatpaşa caddesine bağlayan 12mt genişliğinde sokaktır. 1/1000 Uygulama İmar Planında blok nizam, bitişik nizam, şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir bitişik nizam imarlı adalar yer almaktadır.

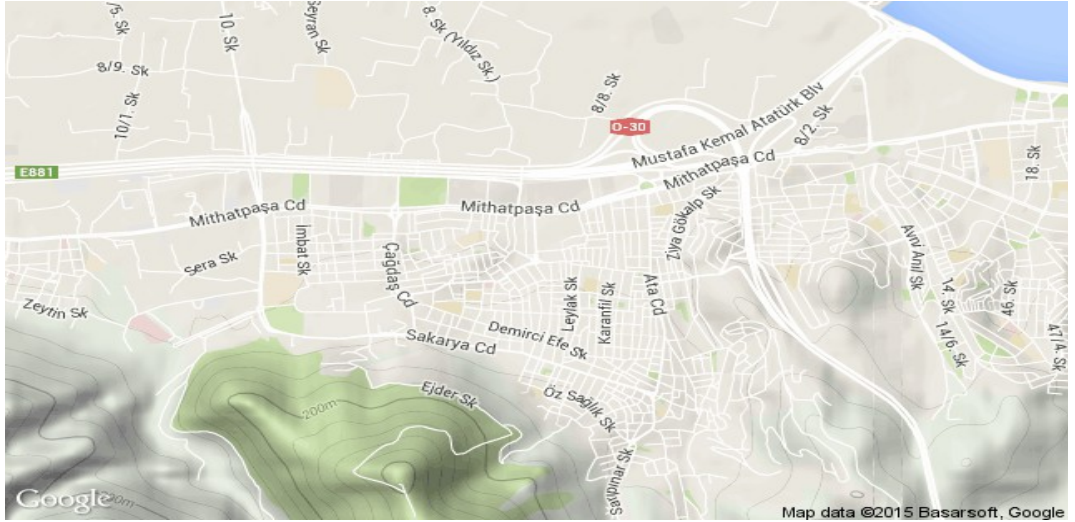
● **Fuat Köprülü Sokak:** Ata Caddesi ile Balçova Çevre yolu arasında 14,50mt genişlikte sokaktır.

- 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir bitişik nizam imarlı adalar yer almaktadır.
- 2 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.
- 3 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.
- Mahallede 1/1000 uygulama imar planında, hastahane adası bulunmaktadır.

4.2.4 Onur mahallesi yapısal özellikleri

Mahallede başlıca Balçova Lisesi, Prof. Dr.N.Şimşek Sağlık Ocağı, PTT Şubesi, Yeşil Camii, Eyüp Camii bulunmaktadır. Mahallede, çok geniş Mithatpaşa, Sarmaşık Caddeleri ve Ata Caddesi ile geniş sokaklar bulunmakta olup, çoğunlukla eski konut yerleşimi bulunmaktadır. Mithatpaşa Caddesi karşısı büyük AVM merkezlerine cepheli oluşu, ulaşım sorunu olmaması mahallede yerleşimi cazip hale getirmiştir.

Onur Mahallesi; Şekil 4.3' te görüldüğü gibi, kuzeyinde Mithatpaşa Caddesi sınırı olmak üzere Bahçelerarası mahallesi, batısında Korutürk mahallesi, doğusunda Eğitim Mahallesi, güneyinde Fevzi Çakmak Mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 4.3: Onur Mahallesi

Onur Mahallesi Cadde ve sokakların yapılaşma koşulları: Mevcut imar uygulaması; 30.10.1981 tarihli Balçova İmar Planları ve Plan notları hükümlerine

göre yapılmaktadır. Mevcut Onaylı 1/1000 İmar Planının uygulamasının yapıldığı mahallede, yerleşimin tamamlandığı görülmektedir. Mahallede boş arsalar veya yeni inşaatlar çok azdır.

Yapılaşma koşulları açısından farklı özellik gösteren adalardan oluşmaktadır. Ana arter konumunda Mithatpaşa caddesi, Sarmaşık Caddesi, Ata Caddesi, Dalya Sokak, Timurlenk Sokaklardır. Bütün sokaklara komşu adalar hem konut hem de sadece zemin katlarında ticaret depolama yapılabilen, üst katları konut olabilen imar düzenlemesine tabidirler. 1/1000 Uygulama İmar Planında ayırık ve blok nizam, bitişik nizam, çok işlevli kent merkezi şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Onur Mahallesinde belirli caddeler ve sokaklara göre yapılaşma koşulları aşağıya çıkarılmıştır.

● **Mithatpaşa Caddesi:** Mahallenin kuzey cephesi sınırını da oluşturan cadde, İzmir-Çeşme yolunu Konak Merkeze bağlayan uzun bir caddedir.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, uygulama imar planında çok amaçlı kent merkezi olarak yer alanda; ticarethane-konut için 0,80 emsal, zeminde işgal oranı 0,20 ve maksimum yükseklik 31,80mt, sağlık,sosyal,kültürel ve idari hizmetler için 0,30 emsal, zeminde işgal oranı 0,15, maksimum kat adedi 4 kat, servis yolu, otoparklar için zeminde işgal oranı 0,10 ile pazaryeri, meydan, yeşil alan, yaya yolu için zeminde işgal oranı 0,55 olarak imar şartları bulunmaktadır. Bu bölgede yapılan incelemede; 12 adet 10 katlı ayırık nizam blok görülmüştür. Bloklar konut ve zemin kat ticarethanedir. Yeşil alan, yaya yolları mevcuttur.

● **Sarmaşık Caddesi:** Mithatpaşa Caddesi ile bağlantısının sağlandığı 14,50mt genişliğinde caddedir. Cadde üzerinde bitişik nizam 4 kata müsaadeli Büro, perakende ticaret yapılan Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi bulunmaktadır.

➤ Ayrıca, 12 adet 10 katlı ayırık nizam blok görülmüştür. Bloklar konut ve zemin kat ticarethanedir. Yeşil alan, yaya yolları bulunan Çok İşlevli Kent Merkezi bulunmaktadır.

● **Ata Caddesi:** Balçova ilçe merkezine ana giriş bağlantısı özelliği bulunan

17,00mt genişliğinde caddedir. Mithatpaşa Caddesini Sakarya Caddesi ile Özsağlık Sokağına birleştirmektedir. Aynı zamanda Eğitim mahallesi ile Onur Mahallesi sınırları ve Fevziçakmak Mahallesi ile Çetin Emeç Mahallesi sınırların oluşturmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

● **Dalya Sokak:** Ata Caddesi ile Sarmaşık Caddesini birbirine bağlayan 12,00mt genişliğinde sokaktır. 1/1000 Uygulama İmar Planında blok nizam, bitişik nizam, şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir bitişik nizam imarlı adalar yer almaktadır.

● **Timurlenk Sokak:** Sarmaşık Caddesi ile Yeşil Camii Sokaklarını birbirine bağlayan 12,00mt genişliğinde sokaktır. 1/1000 Uygulama İmar Planında blok nizam, ayırık nizam şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir blok nizam imarlı adalar yer almaktadır.

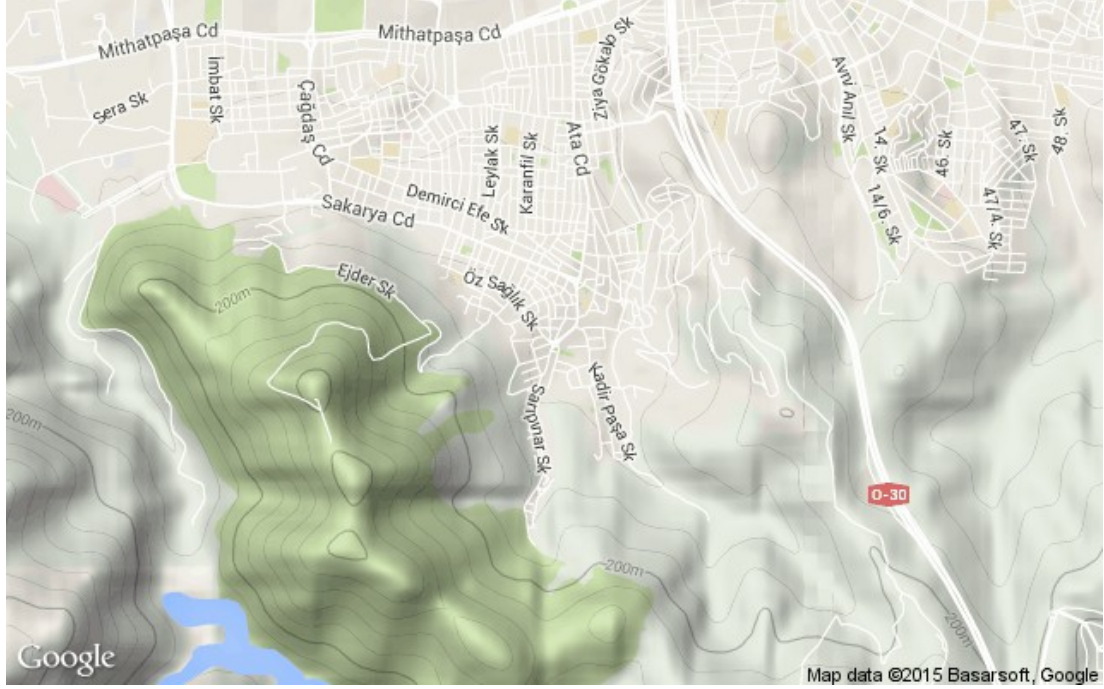
➤ 4 kata müsaadeli, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut olarak kullanılabilir ayırık nizam imarlı adalar yer almaktadır.

4.2.5 Teleferik mahallesi yapısal özellikleri

Mahallede başlıca Nevvar Salih İşgören Lisesi, Ahmet Hakkı Balcıoğlu Ticaret Meslek Lisesi, Turizm Eğitim Merkezi, Balçova Belediyesi Kapalı Pazar Yeri, PTT Şubesi, Yukarı Çarşı Camii, 1 nolu Merkez Aile Sağlık Merkezi, piknik alanı, Teleferik Tesisi bulunmaktadır.

Ulaşım sorunu olmaması, geniş cadde ve sokaklara sahip olması, orman ve deniz manzaralı hakim tepelere sahip olması, Ekonomi Üniversitesine yakın olması, mahalleyi cazip hale getirmiştir.

Teleferik Mahallesi; Şekil 4.4'te görüldüğü gibi, kuzeyinde Fevzi Çakmak Mahallesi ile Kuzeybatısında Korutürk Mahallesi, batısında Narlıdere ilçesi, doğusunda Çetin Emeç Mahallesi, güneyinde Karabağlar ilçesi, güneybatısında Narlıdere İlçesi bulunmaktadır.



Şekil 4.4: Teleferik Mahallesi

Teleferik Mahallesi Cadde Ve Sokakların Yapılaşma Koşulları: Mevcut imar uygulaması; 30.10.1981 tarihli Balçova İmar Planları ve Plan notları Hükümlerine göre yapılmaktadır. Mevcut Onaylı 1/1000 İmar Planının uygulamasının yapıldığı mahallede, yerleşimin tamamlandığı görülmektedir. Mahallenin köy içi mevkiinde boş arsalar bulunmakta olup, yapımı devam eden inşaatlar bulunmaktadır.

Yapılaşma koşulları açısından farklı özellik gösteren adalardan oluşmaktadır. Ana arter konumunda Ata Caddesi, Sakarya Caddesi, Özsağlık Sokak, Esra Yaşar Sokaklar yer almaktadır. 1/1000 Uygulama İmar Planında ayırık ve blok nizam, bitişik nizam, Site şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Teleferik Mahallesinde belirli caddeler ve sokaklara göre yapılaşma koşulları aşağıya çıkarılmıştır.

- **Ata Caddesi:** Balçova ilçe merkezine ana giriş bağlantısı özelliği bulunan

17,00mt genişliğinde, Çetin Emeç Mahallesi ile Teleferik Mahallesi arası bir bölümün sınırını oluşturmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

● **Sakarya Caddesi:** Fevzi Çakmak Mahallesi ile Teleferik Mahallesi sınırını oluşturan 17,00mt genişlikte caddedir. Cadde Balçaova ilçe merkezi sokaklarının bağlandığı ana arter niteliğindedir.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 4 kata müsaadeli bitişik nizam, 1,5 emsale sahip, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.

➤ Site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüklüğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayırık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m² parsel ölçeğinde getirildiğinde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı takdirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması şartları imar uygulamasına tabidir.

● **Özsağlık Sokak:** Belediyenin kapalı pazaryerinin bulunduğu, Sakarya Caddesini Ata Caddesine bağlayan Mahalle ortasındaki sokakların bağlı olduğu 14,50mt genişliğinde bir sokaktır.

➤ 4 kata müsaadeli bitişik nizam, 1,5 emsale sahip konut imarlı adalar bulunmaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin katı ticarethane olma zorunluluğu olmayan, konut imarlı adalar bulunmaktadır.

● Yoldan çekme mesafesi 3mt, yan parselden çekme mesafesi 3mt, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece

ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

- Site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüklüğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayırık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m² parsel ölçeğinde getirildiğinde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı taktirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması şartları imar uygulamasına tabidir.

- 4 kata müsaadeli blok nizam, zemin katı ticarethane olma zorunluluğu olmayan, konut imarlı adalar bulunmaktadır.

- **Sarıpınar Sokak:** Teleferik Mahallesi köyiçi mevkiini özsağlık sokak ve Ata Caddesinin birleştiği kavşağa bağlayan 12,00mt genişlikte sokaktır.

- Sokak üzerinde, 198, 508, 509 nolu yapı adaları, 2 kata müsaadeli, bitişik nizam, zemin katı ticarethane olma zorunluluğu olmayan, konut imarlıdır.

- Ayrıca, Uygulama imar planında asgari parsel boyutları, mevcut binaların bulunduğu parsel boyutları kadar olabileceği, minimum parsel cephesi 7mt, derinlik 10mt olarak düzenlenmiştir.

- Bina oturma alanı(TAKS) 0.25, toplam inşaat alanı (KAKS) 0.50 olan 2 kata müsaadelei ayırık nizam adalar bulunmaktadır.

- 4 kata müsaadeli ayırık nizam, 1.5 emsale sahip konut imarlı adalar bulunmaktadır.

- 4 kata müsaadeli bitişik nizam, 1,5 emsale sahip konut imarlı adalar bulunmaktadır.

- **Esra Yaşar Sokak :** Teleferik Mahallesi ile Çetin Emeç Mahallesi sınırında bulununan 12,00mt genişliğinde sokaktır.

- Sokak üzerinde, 4 kata müsaadeli blok nizam, 1.5 emsale sahip konut imarlı adalar olup, bu adalardan BL-4 inşaat nizamı ve gabarisi getirilmiş S2 yapı adaları

Çetin Emeç Mahallesi Cadde Ve Sokakların Yapılaşma Koşulları: Mevcut imar uygulaması; 30.10.1981 tarihli Balçova İmar Planları ve Plan notları Hükümlerine göre yapılmaktadır. Mevcut Onaylı 1/1000 İmar Planının uygulaması ile İlave İmar Planı ile yeni yerleşim yerleri düzenlenmiş olup, İlave imar planı ile açılan yerleşim yerlerinde inşaatlar bulunmaktadır.

Yapılaşma koşulları açısından farklı özellik gösteren adalardan oluşmaktadır. Ana arter konumunda Ata Caddesi, Fethibey Sokak, Kadirpaşa sokaklar yer almaktadır.

1/1000 Uygulama İmar Planında ayırık ve blok nizam, bitişik nizam, Site şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Teleferik Mahallesinde belirli caddeler ve sokaklara göre yapılaşma koşulları aşağıya çıkarılmıştır.

● **Ata Caddesi:** Balçova ilçe merkezine ana giriş bağlantısı özelliği bulun 17,00mt genişliğinde, Çetin Emeç Mahallesi ile Teleferik Mahallesi arası bir bölümün sınırını oluşturmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

● **Fethibey Sokak:** Çetin Emeç Mahallesi ara sokakları Ata Caddesine bağlayan 12,00mt genişliğinde sokaktır.

➤ 4 kata müsaadeli blok nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.

➤ Sokak üzerinde, 4 kata müsaadeli blok nizam, 1.5 emsale sahip konut imarlı adalar olup, bu adalardan BL-4 inşaat nizamı ve gabarisi getirilmiş S2 yapı adaları için, ada bütününde veya 1200m² lik parsellerde BL-4 inşaat nizamına göre kazanmış toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla ayırık nizam, TAKS= 0.25 , hmax= 24,80mt inşaat izni bulunmaktadır.

➤ S1 Site alanlarında; 1200m² parsel ölçeğine gelindiğinde, yada imar uygulaması sonucunda 1200m² büyüklüğü sağlayan parseller oluştuktan sonra geri kalan parsellerde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı taktirde maksimum inşaat emsali 2,0 maksimum

TAKS= 0,35 ve Hmax=24,80 mt olması şartları bulunmaktadır.

● **Özsağlık Sokak- Kadirpaşa sokak:** Teleferik mahallesi ara sokaklarının bağlandığı ve Çetin Emeç mahallesinde devam eden 14,50mt genişliğinde sokaktır.

● Sokak üzerinde, 4 kata müsaadeli blok nizam, 1.5 emsale sahip konut imarlı adalar olup, bu adalardan BL-4 inşaat nizamı ve gabarisi getirilmiş S2 yapı adaları için, ada bütününde veya 1200m2 lik parsellerde BL-4 inşaat nizamına göre kazanmış toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla ayırık nizam, TAKS= 0.25 , hmax= 24,80mt inşaat izni bulunmaktadır.

● 4 kata müsaadeli ayırık nizam, 1.5 emsale sahip konut imarlı adalar olup, bu adalardan S1 Site alanlarında; 1200m2 parsel ölçğine gelindiğinde, yada imar uygulaması sonucunda 1200m2 büyüklüğü sağlayan parseller oluştuktan sonra geri kalan parsellerde talep halinde(muvafakat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı taktirde maksimum inşaat emsali 2,0 maksimum TAKS= 0,35 ve Hmax=24,80 mt olması şartları bulunmaktadır

● **Prof.Dr.Ahmet Taner Kışlalı Caddesi:** Çetin Emeç Mahallesinin yeni yerleşim yapı adalarının bulunduğu sokakların bağlandığı, yapılaşma tamamlandığında ana arter konumuna gelecek 15,00mt genişliğinde caddedir.

➤ 4 kata müsaadeli blok nizam, 1.5 emsale sahip konut imarlı adalar olup, bu adalardan BL-4 inşaat nizamı ve gabarisi getirilmiş S2 yapı adaları için, ada bütününde veya 1200m2 lik parsellerde BL-4 inşaat nizamına göre kazanmış toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla ayırık nizam, TAKS= 0.25, hmax= 24,80mt inşaat izni bulunmaktadır.

● Cadde üzerinde 2 kata müsaadeli ayırık nizam, 0,50 emsale sahip konut imarlı adaları ile 2 kata müsaadeli ayırık nizam, 1,00 emsale sahip konut imarlı adalar yer almaktadır. Bu adalar halihazırda boş olup, çok az sayıda devam eden inşaat bulunmaktadır.

● **Universiade Caddesi:** Balçova- Aydın - Torbalı Çevre yolundan Olimpiyat Evlerine ulaşımı sağlayan, Olimpiyat Evlerinde Basketbol Sokak, Futbol Sokak, atletizm Sokak, Maraton Sokakların bağlandığı, aynı zamanda Balçova ilçesi ile Karabağlar ilçe sınırında bulunan caddedir.

Fevziçakmak Mahallesi Cadde Ve Sokakların Yapılaşma Koşulları:

Mevcut imar uygulaması; 30.10.1981 tarihli Balçova İmar Planları ve Plan notları Hükümlerine göre yapılmaktadır. Mevcut Onaylı 1/1000 İmar Planının uygulamasının yapıldığı mahallede, yerleşimin tamamlandığı görülmektedir. Mahallede boş arsalar veya yeni inşaatlar çok azdır.

Yapılaşma koşulları açısından farklı özellik gösteren adalardan oluşmaktadır. Ana arter konumunda Ata Caddesi, Sakarya Caddesi, Çağdaş Caddesi, Demirci Efe Sokaklardır. Cadde ve sokakların komşu adalarının büyük bir kısmı, hem konut hem de sadece zemin katlarında ticaret depolama yapılabilen, üst katları konut olabilen imar düzenlemesine tabidirler.

1/1000 Uygulama İmar Planında ayırık, bitişik nizam, site şeklinde yapı nizamlarına sahip olup, her adada farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Fevzi Çakmak Mahallesinde belirli caddeler ve sokaklara göre yapılaşma koşulları aşağıya çıkarılmıştır.

● **Ata Caddesi:** Balçova ilçe merkezine ana giriş bağlantısı özelliği bulun 17,00mt genişliğinde, Fevziçakmak Mahallesi ile Çetin Emeç Mahallesi sınırların oluşturmaktadır.

➤ Cadde üzerinde, 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

● **Sakarya Caddesi:** Fevzi Çakmak Mahallesi ile Teleferik Mahallesi sınırını oluşturan 17,00mt genişlikte caddedir. Cadde Balçova ilçe merkezi sokaklarının bağlandığı ana arter niteliğindedir.

➤ 6 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarı bulunmaktadır.

➤ 4 kata müsaadeli bitişik nizam, 1,5 emsale sahip, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.

➤ Ayrıca, emsal 1,5 olan hmax= 30,80mt Üniversite yerleşim adası bulunmaktadır.

➤ Site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel

büyüküğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayrıık nizam uygulanabileceğı, ada bazında veya 1500m² parsel ölçüğünde getirildiğinde talep halinde(muvakkat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı taktirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut şartları imar uygulamasına tabidir.

● **Çağdaş Caddesi:** Mithatpaşa Caddesini Korutürk Mahallesi ve Sakarya Caddesine kadar bağlayan 17,00mt genişlikte caddedir.

➤ Emsal 1,5 olan hmax= 30,80mt Üniversite yerleşim adası bulunmaktadır.

➤ Site Alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüküğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayrıık nizam uygulanabileceğı, ada bazında veya 1500m² parsel ölçüğünde getirildiğinde talep halinde(muvakkat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı taktirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut şartları imar uygulamasına tabidir.

➤ Ayrıca, yine site alanı olup, zemin katı ticarethane olma zorunluluğu olmayan, konut imarlı adalar bulunmaktadır.

● **Demirci Efe Sokak:** Fevzi Çakmak Mahallesi ile Korutürk Mahallesi sınırında, aynı zamanda Fevzi Çakmak ara sokaları Ata Caddesine bağlayan 10,00mt genişlikte sokaktır.

➤ 4 kata müsaadeli bitişik nizam, 1,5 emsale sahip, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.

➤ Site alanı olan adaları bulunmakta olup, bu alanlar; minimum parsel büyüküğü 1500m² olacağı, alan birden fazla bölümler halinde uygulamaya tabi tutulduğunda geri kalan parçası 1000m²'den az olamayacağı, maksimum inşaat

emsali 0,50 ve Hmax=6,80mt halinde ayrıık nizam uygulanabileceği, ada bazında veya 1500m2 parsel ölçęinde getirildiğinde talep halinde(muvakkat alınarak) parsel alanının %55'i yeşil alan olarak kamuya terki yapıldığı taktirde maksimum inşaat emsali 1,5 maksimum TAKS= 0,25 ve Hmax=24,80 mt olması, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut şartları imar uygulamasına tabidir.

- 4 kata müsaadeli bitişik nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.
- 4 kata müsaadeli ayrıık nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.
- 4 kata müsaadeli blok nizam, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.
- 4 kata müsaadeli bitişik nizam, 1,5 emsale sahip, zemin kat sadece ticarethane depo olarak kullanılabilir, üst katlar konut imarlı adalar bulunmaktadır.

4.3 Balçova İlçesi Mahallelerinin Kapitalizasyon Oranları

Konut sektöründe kapitalizasyon oranları, barınma ihtiyacı ve bir yatırım aracı olarak kullanılan konut üretimi ve talebi açısından önem arz etmektedir. Finansal sermayeye sahip bir iktisadi karar alıcının barınma ihtiyacını gidermek veya sahip olduğu parasal tasarrufun değerini korumak üzere konut satın alması mümkün olabileceği gibi, konut kiralamak yerine kredi kullanarak konut satın alması da yaygın bir davranıştır. Bu çerçevede iktisadi karar alıcılar açısından hangi davranışın rasyonel olduğunu saptamanın yöntemlerinden birisi kapitalizasyon oranıdır.[48]

Herhangi bir bölgedeki bir arazi parçasının kıymetinin tespit edilebilmesi için yapılması gereken kapitalizasyon oranı tespiti çalışmaları bölgesel bazda olmaktadır. Bu nedenle, kıymet takdiri yapılırken en fazla güçlük kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon faiz oranındaki çok az değişmeler bile bir arazi parçasının kıymetinin büyük ölçüde artmasına ya da azalmasına sebep olmaktadır.[49]

Gelir getiren taşınmazlar genel olarak yatırım aracı olarak görülürler. Alıcı, taşınmazı satın almak için kullandığı paranın karşılığında bir getiri bekler. Bundan ötürü, yatırımcının elde etmeyi beklediği gerçek (reel) getiri oranı ya da anaparaya dönüş oranı; taşınmazın sağlayacağı yıllık harcanabilir (net) gelir ile taşınmazın değeri arasındaki oran olarak tanımlanır.[50]

Kapitalizasyon oranının belirlenmesinde karşılaşılan zorluklar, kullanılmasının uygun olmadığı durumlar, aşağıda verilmiştir.[51]

● **Zorluklar:**

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

● **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:**

- Gelir getirmeyen mülkler,
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar.

Kapitalizasyon oranının belirlenmesinde yararlanılacak kaynaklar, işlem sıralaması aşağıya çıkarılmıştır:[9]

● **Kaynaklar:**

- Konu mülkün varsa geçmişteki gelir ve giderlerinin ayrıntılı bir dökümü,
- Emsal mülklere ait gelir ve giderler,
- Piyasa faiz oranları, enflasyon beklentisi,
- Piyasa risk getiri oranları tahmini.

● **Muhasebe amaçlı giderlerle değerlendirme amaçlı giderler ayrılmalıdır.**

- Finansman gideri,
- Gelir Vergisi ödemeleri,
- Defter amortismanları,
- Sermaye yatırım harcamaları.

● **Proses adımları:**

- Konu mülk ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılır,
- Mülkün potansiyel kira gelirini ve herhangi bir potansiyel geliri toplamak sureti ile

- potansiyel brüt geliri tahmin eder,
- Boşluk ve kira tahsilât kayıplarını tahmin eder,
 - Efektif brüt gelire varmak için konu mülkün boşluk ve tahsilat kayıpları toplam potansiyel gelirden çıkartılır,
 - Konu mülk için toplam işletme giderlerini, sabit giderleri, değişken giderleri ve yerine koyma maliyetini tahmin eder,
 - Net işletme gelirini bulmak için toplam işletme giderlerini efektif brüt gelirden çıkartılır,
 - Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tahmin etmek için direkt ya da getiri kapitalizasyonu yaklaşımı tekniklerinden birini bu verilere uygular.

Kapitalizasyon oranı tespiti çalışmasında, aynı özellikleri bulunan (yapı sınıfı, konumu, yaş vs.) konutların satış ve kira değerleri baz alınmıştır. Balçova'da hizmet veren emlak ofislerince, satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere ilanlarında bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerler kullanılmıştır.

Bu çalışmada, konutun sağlıklı olarak gelir yaratmaya devam etmesini sağlamak için yakıt, bakım, genel temizlik, güvenlik, ilaçlama, kiralama komisyonları gibi değişken giderler kiracıya ait olup, konutun net kira geliri içerisinde bu giderler bulunmamaktadır. Konutlar yeni konutlar olmasından dolayı, 1(bir) yıllık kiralama döneminde ortaya çıkacak ısıtma-soğutma sistemi onarım giderleri, çatı tamirâtı, asansör onarımı gibi giderler, malzemelerin garanti kapsamında yapılabilmekte olup, net kira geliri hesabında gider olarak hesaplanmamıştır. Ayrıca, konutlar yeni yapım sonrası kiralandıklarından dolayı, gelir kaybı bulunmamakta olup, net kira geliri hesabında gider olarak hesaplanmamıştır.

Yukarıda sayılan onarım giderleri ile kiraya verilememesinden dolayı gelir kayıpları bulunması durumunda, gayrimenkulün gelirlerinden bu giderlerin çıkarılarak gayrimenkulün net faaliyet geliri hesaplanmalıdır.

4.3.1 Korutürk mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı

Korutürk Mahallesi için, Çizelge 4.1'de satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile Çizelge 4.2'de kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerleri

kullanılarak hesap yapılmıştır. Emsal alınan dairelerin özellikleri ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 4.1: Korutürk Mahallesi Satış Emsalleri.

S.No	Mahalle Adı	Sokak/Cadde Adı	m2	Satış Fiyatı Tl	Bina Yaşı (Yıl)	Satış Birim Fiyatı(Tl/m2)
1	Korutürk	Bora Sokak	160	550000	0	3437,50
2	Korutürk	Lider Sokak	140	500000	0	3571,43
3	Korutürk	Eğitmen Sokak	130	330000	0	2538,46
4	Korutürk	Kasırga Sokak	120	300000	0	2500,00
5	Korutürk	Zakkum Sokak	130	290000	0	2230,77
6	Korutürk	Özkan Sokak	125	290000	0	2320,00

1 Nolu Satış Emsali: Bora sokak, site içerisinde, otoparklı, 160m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli, 10 katlı binanın 7. katı, asansör, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke – laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın

2 Nolu Satış Emsali: Lider sokak, site içerisinde, 3+1, 140m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 10 katlı binanın 9.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Satış Emsali: Eğitmen sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli, 3 katlı binanın 1.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Satış Emsali: Kasırga sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, 3 katlı binanın 3.katı, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke – laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Satış Emsali: Zakkum sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 3.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi , parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Satış Emsali: Özkan sokak, 125m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 3.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

Kapitalizasyon oran hesabında; öncelikle m2 satış fiyatı, yukarıda 6 adet emsal satış birim m2 fiyatlarının ortalaması baz alınarak 120 m2'lik bir daire için hesaplanmıştır.

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(3437,50 + 3571,43 + 2538,00 + 2500,00 + 2230,77 + 2320,00)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(16.597,70)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Satış Fiyatı} = 2.766,28 \text{ TL / M2}$$

120m2 lik daire için satış bedeli:

$$120\text{m}^2 \times 2.766,28 \text{ TL/m}^2 = 331.953,60 \text{ TL}$$

Çizelge 4.2: Korutürk Mahallesi Kira Emsalleri.

SNo	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Net Kira Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Net Kira Birim Fiyatı TL/m2
1	Korutürk	Bora Sokak	160	2300	0	14,38
2	Korutürk	Lider Sokak	140	2100	0	15,00
3	Korutürk	Bora Sokak	130	2000	0	15,38
4	Korutürk	Özlem Sokak	110	1000	0	9,09
5	Korutürk	Nur Sokak	120	1100	0	9,17
6	Korutürk	Özkan Sokak	125	1050	0	8,40

1 Nolu Kira Emsali: Bora sokak, site içerisinde, otoparklı, 160m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli , 10 katlı binanın 9. katı, asansör, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın

2 Nolu Kira Emsali: Lider sokak, site içerisinde, 3+1, 140m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 10 katlı binanın 9.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın

3 Nolu Kira Emsali: Bora sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli, 10 katlı

binanın 1.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Kira Emsali: Özlem sokak, 110m² kullanım alanlı, 3+1, 3 katlı binanın yüksek giriş katı, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Kira Emsali: Nur sokak, 120m² kullanım alanlı, 3+1, 3 katlı binanın 1.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi , parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Kira Emsali: Özkan sokak, 125m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın

Kapitalizasyon oran hesabında; kiraya verilen dairenin aylık net kira getiri bedeli dikkate alınmıştır. Bu tutar, yukarıda 6 adet emsal m² net kira birim fiyatların ortalaması baz alınarak 120 m²'lik bir daire için hesaplanmıştır.

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{\text{Emsal Kira } m^2 \text{ Net Birim Fiyatlar Toplamı}}{\text{Emsal Sayısı}}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira fiyatı} = \frac{(14,38 + 15,00 + 15,38 + 9,09 + 9,17 + 8,40)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{(71,42)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = 11,90 \text{ TL / M}^2$$

120m² lik daire için Aylık Net Kira Geliri:

$$120m^2 \times 11,90 \text{ TL / m}^2 = 1.428,40 \text{ TL}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Satış Fiyatı}}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{1.428,40 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}}{331.953,60}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 0,05164$$

4.3.2 Eğitim mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı

Eğitim Mahallesi için, Çizelge 4.3'te satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere emlak ofislerin ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile Çizelge 4.4.'te kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında

bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerleri kullanılarak hesap yapılmıştır. Emsal alınan dairelerin özellikleri ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 4.3: Eğitim Mahallesi Satış Emsalleri.						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Satış Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Satış Birim Fiyatı (TL/m2)
1	Eğitim	Bay Mustafa Sokak	120	240000	0	2000
2	Eğitim	Ekrem Güer Sokak	130	250000	0	1923,08
3	Eğitim	Ekrem Güer Sokak	120	280000	0	2333,33
4	Eğitim	Ziya Gökalp Sokak	170	320000	0	1882,35
5	Eğitim	Orhan Veli Sokak	130	250000	0	1923,08
6	Eğitim	Ata Caddesi	145	330000	0	2275,86

1 Nolu Satış Emsali: Bay Mustafa sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1, doğalgaz ısıtmalı, 4 katlı binanın 2. katı, asansör, adsl, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke – laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın

2 Nolu Satış Emsali: Ekrem Güer sokak, 3+1, 130m2 kullanım alanlı, ebeveyn banyolu, doğalgaz ısıtmalı, 4 katlı binanın 3.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, 2 tuvalet, banyo duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak laminant dolap, granit tezgah, toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Satış Emsali: Ekrem Güer sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü, doğalgaz ısıtmalı, 4 katlı binanın 4.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Satış Emsali: Ziya Gökalp sokak, 170m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 2.katı, asansörlü, doğalgaz ısıtmalı, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, mermer zemin, parke – laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Satış Emsali: Orhane Veli sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın

2.katı, asansörlü, doğalgaz ısıtmalı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Satış Emsali: Ata Caddesi, 145m² kullanım alanlı, 3+1, 6 katlı binanın 6.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, kablo tv-uydu saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(12.337,70)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Satış Fiyatı} = 2.056,28 \text{ TL / M}^2$$

120m² lik daire için satış bedeli:

$$120\text{m}^2 \times 2.056,28 \text{ TL/m}^2 = 246.753,60 \text{ TL}$$

Çizelge 4.4: Eğitim Mahallesi Kira Emsalleri.						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m ²	Net Kira Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Net Kira Birim Fiyatı (TL/m ²)
1	Eğitim	Ziya Gökalp Sokak	125	700	0	5,6
2	Eğitim	Ekrem Güer Sokak	115	750	0	6,52
3	Eğitim	Orhan Veli Sokak	120	750	0	6,25
4	Eğitim	Şükrü Tunar Sokak	110	700	0	6,36
5	Eğitim	Ozan Sokak	100	650	0	6,5
6	Eğitim	İhsan Sungur Sokak	110	700	0	6,36

1 Nolu Kira Emsali: Ziya Gökalp sokak, 125m² kullanım alanlı, 3+1, doğalgaz ısıtmalı, 4 katlı binanın 1. katı, asansör, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, parke – laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

2 Nolu Kira Emsali: Ekrem Güer sokak, 115m² kullanım alanlı, 3+1, doğalgaz ısıtmalı, 4 katlı binanın 2.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak, toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Kira Emsali: Orhan Veli sokak, 120m² kullanım alanlı, 3+1, asansörlü,

doğalgaz, 4 katlı binanın 1.katı, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Kira Emsali: Şükrü Tınar sokak, 110m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 1.katı, asansörlü, doğalgaz ısıtmalı, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Kira Emsali: Ozan sokak, 100m2 kullanım alanlı, 3+1, 3 katlı binanın 3.katı, doğalgaz ısıtmalı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Kira Emsali: İhsan Sungur sokak, 110m2 kullanım alanlı, 3+1, 3 katlı binanın 1.katı, doğalgaz ısıtmalı, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{(37,59)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = 6,27 \text{ TL/m}^2$$

120m2 lik daire için Aylık Net Kira Geliri:

$$120m^2 \times 6,27 \text{ TL/m}^2 = 751,80 \text{ TL}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Satış Fiyatı}}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{751,80 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}}{246753,60}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 0,03656$$

4.3.3 Onur mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı

Onur Mahallesi için, Çizelge 4.5'te satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere mlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile Çizelge 4.6'da kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerleri kullanılarak hesap yapılmıştır. Emsal alınan dairelerin özellikleri ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 4.5: Onur Mahallesi Satış Emsalleri.

S.No	Mahalle Adı	Sokak/Cadde Adı	m2	Satış Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Satış Birim Fiyatı(Tl/m2)
1	Onur	Dalya Sokak	140	350000	0	2500
2	Onur	Çamlıca Sokak	140	290000	0	2071,43
3	Onur	Ardıç Sokak	140	330000	0	2357,14
4	Onur	Kent Sokak	130	350000	0	2692,31
5	Onur	Dalya Sokak	120	270000	0	2250
6	Onur	Leylak Sokak	110	280000	0	2545,45

1 Nolu Satış Emsali: Dalya sokak, 140m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli , 4 katlı binanın 2. katı, asansör, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın

2 Nolu Satış Emsali: Çamlıca sokak, 3+1, 140m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 4 katlı binanın 1.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Satış Emsali: Ardıç sokak, 140m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü, jeotermalli, 4 katlı binanın 1.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Satış Emsali: Kent sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, 5 katlı binanın 3.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Satış Emsali: Dalya sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1, 5 katlı binanın 2.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Satış Emsali: Leylak sokak, 110m2 kullanım alanlı, 3+1, 5 katlı binanın

3.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(14.416,70)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = 2.402,72 \text{ TL / M}^2$$

120m2 lik daire için satış bedeli:

$$120m^2 \times 2.402,72 \text{ TL/m}^2 = 288.326,60 \text{ TL}$$

Çizelge 4.6: Onur Mahallesi Kira Emsalleri.						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Net Kira Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Net Kira Birim Fiyatı(Tl/m2)
1	Onur	Sarmaşık Caddesi	140	1300	0	9,29
2	Onur	Çamlıca Sokak	140	1000	0	7,14
3	Onur	Atlas Sokak	130	1000	0	7,69
4	Onur	Kent Sokak	110	1000	0	9,09
5	Onur	Manolya Sokak	120	900	0	7,5
6	Onur	Ceyhan Sokak	105	900	0	8,57

1 Nolu Kira Emsali: Sarmaşık Caddesi, 140m2 kullanım alanlı, 3+1, Jeotermalli , 4 katlı binanın 4. katı, Asansör, Çelik Kapı, Duşakabin, Hazır Mutfak, Hilton Banyo, Isıcam, Kablo TV-Uydu, Kartonpiyer, Panjur, Parke Laminant, Saten Alçı, Seramik Zemin, toplu ulaşımaya yakın

2 Nolu Kira Emsali: Çamlıca sokak, 3+1, 140m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 4 katlı binanın 3.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın

3 Nolu Kira Emsali: Atlas sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü, jeotermalli,

4 katlı binanın yüksek giriş katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Kira Emsali: Kent sokak, 110m² kullanım alanlı, 3+1, 5 katlı binanın 5.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke – laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Kira Emsali: Manolya sokak, 120m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Kira Emsali: Ceyhan sokak, 105m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 1.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın.

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{(49,28)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = 8,21 \text{ TL/M}^2$$

120m² lik daire için Aylık Net Kira Geliri:

$$120m^2 \times 8,21 \text{ TL/m}^2 = 985,60 \text{ TL}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Satış Fiyatı}}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{985,60 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}}{288.326,60}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 0,04102$$

4.3.4 Teleferik mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı

Teleferik Mahallesi için, Çizelge 4.7'de satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere emlak ofislerin ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile Çizelge 4.8'de kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerleri kullanılarak hesap yapılmıştır. Emsal dairelerin özellikleri ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 4.7: Teleferik Mahallesi Satış Emsalleri.

S.No	Mahalle Adı		m2	Satış Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Satış Birim Fiyatı(Tl/m2)
1	Teleferik	Ata Caddesi	130	300000	0	2307,69
2	Teleferik	Uzun Hasn Sokak	135	265000	0	1962,96
3	Teleferik	Şakayık Sokak	130	300000	0	2307,69
4	Teleferik	Can Yücel Sokak	136	265000	0	1948,53
5	Teleferik	Zigana Sokak	130	250000	0	1923,08
6	Teleferik	Yıldırım Beyazıt Sokak	140	310000	0	2214,29

1 Nolu Satış Emsali: Ata Caddesi, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli , 5 katlı binanın 4. katı, asansör, adsl, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke – laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

2 Nolu Satış Emsali: Uzun Hasan sokak, 3+1, 135m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 4 katlı binanın yüksek giriş katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Satış Emsali: Şakayık sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü, jeotermalli, 5 katlı binanın 3.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Satış Emsali: Can Yücel sokak, site içerisinde, 136m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 2.katı, asansörlü, doğalgaz ısıtımali, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Satış Emsali: Zigana sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 1.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi , parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Satış Emsali: Yıldırım Beyazıt sokak, 140m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 2.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, kablo tv-uydu saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(12.664,24)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = 2.110,71 \text{ TL/M}^2$$

120m2 lik daire için satış bedeli:

$$120m^2 \times 2.110,71 \text{ TL/m}^2 = 253.284,80 \text{ TL}$$

Çizelge 4.8: Teleferik Mahallesi Kira Emsalleri.						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Net Kira Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Net Kira Birim Fiyatı(TL/m2)
1	Teleferik	Sarıpınar Sokak	140	1200	0	8,57
2	Teleferik	Koç Sokak	130	1200	0	9,23
3	Teleferik	Şakayık Sokak	120	1100	0	9,17
4	Teleferik	Can Yücel Sokak	136	1100	0	8,09
5	Teleferik	Zigana Sokak	110	900	0	8,18
6	Teleferik	Yıldırım Beyazıt Sokak	140	1200	0	8,57

1 Nolu Kira Emsali: Sarıpınar sokak, 140m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli, 7 katlı binanın 4. katı, asansör, adsl, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

2 Nolu Kira Emsali: Koç sokak, 3+1, 130m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 4 katlı binanın 2.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Kira Emsali: Şakayık sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü,

jeotermalli, 5 katlı binanın 3.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Kira Emsali: Can Yücel sokak, site içerisinde, 136m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Kira Emsali: Zigana sokak, 110m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi , parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Kira Emsali: Yıldırım Beyazıt sokak, 140m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, kablo tv-uydu saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{(51,81)}{6} ,$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = 8,64 \text{ TL / M}^2$$

120m² lik daire için Aylık Net Kira Geliri:

$$120m^2 \times 8,64 \text{ TL/m}^2 = 1.036,20 \text{ TL}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Satış Fiyatı}}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{1.036,20 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}}{253.284,80} ,$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 0,04909$$

4.3.5 Çetin Emeç mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı

Çetin Emeç Mahallesi için, Çizelge 4.9'da satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere emlak ofislerin ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile Çizelge 4.10'da kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerleri kullanılarak hesap yapılmıştır. Emsal dairelerin özellikleri ayrı ayrı belirtilmiştir.

Şekil 4.9: Çetin Emeç Mahallesi Satış Emsalleri.

S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Satış Fiyatı TL	Bina Yaşı(Yıl)	Satış Birim Fiyatı(Tl/m2)
1	Çetin Emeç	Bülbülcük Sokak	140	350000	0	2500
2	Çetin Emeç	Vurgun Sokak	125	325000	0	2600
3	Çetin Emeç	Fethibey Sokak	115	265000	0	2304,35
4	Çetin Emeç	Kadirpaşa sokak	150	335000	0	2233,33
5	Çetin Emeç	Kemal Sunal Sokak	120	290000	0	2416,67
6	Çetin Emeç	Kadirpaşa Sokak	130	300000	0	2307,69

1 Nolu Satış Emsali: Bülbülcük sokak, 140m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermal ısıtmalı, 4 katlı binanın 3. katı, asansör, adsl, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

2 Nolu Satış Emsali: Vurgun sokak, 3+1, 125m2 kullanım alanı, ebeveyn banyolu, jeotermal ısıtmalı, 4 katlı binanın 1.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, 2 tuvalet, banyo duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak laminant dolap, granit tezgah, toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Satış Emsali: Fethibey sokak, 115m2 kullanım alanı, 3+1 asansörlü, jeotermalli, 4 katlı binanın 3.katı, motorlu panjurlu, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, görüntülü diafon, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, spot ışık, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Satış Emsali: Kadirpaşa sokak, 150m2 kullanım alanlı, 3+1, 8 katlı binanın 2.katı, asansörlü, jeotermalli, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, mermer zemin, parke laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, kameralı, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Satış Emsali: Kemal Sunal sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1, 9 katlı binanın 9.katı, açık otoparklı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer

döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Satış Emsali: Kadirpaşa sokak, 130m² kullanım alanlı, 3+1, site içerisinde, 7 katlı binanın 7.katı, asansörlü, jeotermalli, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, kablo tv-uydu saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(14.362,04)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = 2.393,67 \text{ TL/M}^2$$

120m² lik daire için satış bedeli:

$$120m^2 \times 2.393,67 \text{ TL/m}^2 = 287.240,80 \text{ TL}$$

Çizelge 4.10: Çetin Emeç Mahallesi Kira Emsalleri.						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m ²	Net Kira Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Net Kira Birim Fiyatı(TL/m ²)
1	Çetin Emeç	Mehmet İnce Sokak	130	1100	0	8,46
2	Çetin Emeç	Fethibey Sokak	125	900	0	7,2
3	Çetin Emeç	Fethibey Sokak	115	950	0	8,26
4	Çetin Emeç	Esra Yaşar Sokak	150	1150	0	7,67
5	Çetin Emeç	Kemal Sunal Sokak	120	1000	0	8,33
6	Çetin Emeç	Kadirpaşa Sokak	130	1050	0	8,08

1 Nolu Kira Emsali: Mehmet İnce sokak, 130m² kullanım alanlı, 3+1, jeotermal ısıtmalı, 10 katlı binanın 2. katı, asansör, adsl, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

2 Nolu Kira Emsali: Fethibey sokak, 125m² kullanım alanlı, 3+1, ebeveyn banyolu, jeotermal ısıtmalı, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, 2 tuvalet, banyo duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak laminant dolap, granit tezgah, toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Kira Emsali: Fethibey sokak, 115m² kullanım alanlı, 3+1 Asansörlü, jeotermalli, 4 katlı binanın 1.katı, Çelik Kapı, Duşakabin, Hazır Mutfak, Hilton Banyo, Isıcam, Kartonpiyer, Panel Kapı, Panjur, Parke Laminant, Saten Alçı, Saten

Boya, Seramik Zemin, toplu ulaşıma yakın,

4 Nolu Kira Emsali: Esra Yaşar sokak, 150m2 kullanım alanlı, 3+1, 8 katlı binanın 7.katı, asansörlü, jeotermalli, otoparklı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, kameralı, toplu ulaşıma yakın,

5 Nolu Kira Emsali: Kemal Sunal Sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1, 8 katlı binanın1.katı, açık otoparklı, Asansörlü, jeotermalli, Çelik Kapı, Duşakabin, Ebeveyn Banyolu, Hazır Mutfak, Hilton Banyo, Isıcam, Kartonpiyer, Panel Kapı, seramik yer döşemesi , Parke Laminant, Saten Alçı, Saten Boya, Kablo TV-Uydu, toplu ulaşıma yakın,

6 Nolu Kira Emsali: Kadirpaşa Sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, site içerisinde, 8 katlı binanın 1.katı, Asansörlü, jeotermalli, Çelik Kapı, Duşakabin, Hazır Mutfak, Hilton Banyo, Isıcam, Kartonpiyer, Panel Kapı, seramik yer döşemesi, Parke Laminant, Saten Alçı, Saten Boya, toplu ulaşıma yakın,

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{(48,00)}{6} ,$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = 8,00 \text{ TL / M2}$$

120m2 lik daire için Aylık Net Kira Geliri:

$$120m^2 \times 8,00 \text{ TL/m}^2 = 960,00 \text{ TL}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Satış Fiyatı}}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{960,00 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}}{287.240,80} ,$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 0,04011$$

4.3.6 Fevzi Çakmak mahallesi kapitalizasyon oranı hesabı

Fevzi Çakmak Mahallesi için, Çizelge 4.11'de satış işlemi yapılan veya satış işlemi yapılmak üzere emlak ofislerin ilanlarında bulunan konutların emsal satışları ile Çizelge 4.12'de kiralama işlemi yapılan veya kiralama yapılmak üzere emlak ofislerinin ilanlarında bulunan konutların emsal aylık net kira getirisi değerleri kullanılarak hesap yapılmıştır. Emsal alınan dairelerin özellikleri ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 4.11: Fevzi Çakmak Mahallesi Satış Emsalleri.						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Satış Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Satış Birim Fiyatı(Tl/ m2)
1	Fevzi Çakmak	Cihangir Sokak	130	450000	0	3461,54
2	Fevzi Çakmak	Çamlıca Sokak	120	280000	0	2333,33
3	Fevzi Çakmak	Atilla Sokak	120	275000	0	2291,67
4	Fevzi Çakmak	Gaziler Sokak	130	265000	0	2038,46
5	Fevzi Çakmak	Çilek Sokak	135	270000	0	2000
6	Fevzi Çakmak	Cengiz Topel Sokak	110	260000	0	2363,64

1 Nolu Satış Emsali: Cihangir sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli , 6 katlı binanın 2. katı, asansör, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın,

2 Nolu Satış Emsali: Çamlıca sokak, 3+1, 120m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 4 katlı binanın 2.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Satış Emsali: Atilla sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü, jeotermalli, 4 katlı binanın 2.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Satış Emsali: Gaziler sokak, site içerisinde, 130m2 kullanm alanlı, 3+1, 6 katlı binanın 2.katı, asansörlü, doğalgaz ısıtmalı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, kablo tv-uydu, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Satış Emsali: Çilek sokak, 135m2 kullanım alanlı, 3+1, 5 katlı binanın 1.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Satış Emsali: Cengiz Topel sokak, 110m2 kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı

binanın 2.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, kablo tv-uydu saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = \frac{(14.488,64)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan } m^2 \text{ Satış Fiyatı} = 2.414,77 \text{ TL / M}^2$$

120m2 lik daire için satış bedeli:

$$120m^2 \times 2.414,77 \text{ TL/m}^2 = 289.772,80 \text{ TL}$$

Çizelge 4.12: Fevzi Çakmak Mahallesi Kira Emsalleri						
S.No	Mahalle Adı	Sokak-Cadde	m2	Net Kira Fiyatı TL	Bina Yaşı (Yıl)	Net Kira Birim Fiyatı(TL/m2)
1	Fevzi Çakmak	Cihangir Sokak	130	1500	0	11,54
2	Fevzi Çakmak	Çamlıca Sokak	115	1000	0	8,7
3	Fevzi Çakmak	Atilla Sokak	120	900	0	7,5
4	Fevzi Çakmak	Atilla Sokak	110	900	0	8,18
5	Fevzi Çakmak	İğde Sokak	110	900	0	8,18
6	Fevzi Çakmak	Alparslan Sokak	115	900	0	7,83

1 Nolu Kira Emsali: Cihangir sokak, 130m2 kullanım alanlı, 3+1, jeotermalli, 6 katlı binanın 6. katı, asansör, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kablo tv-uydu, kartonpiyer, panjur, parke laminant, saten alçı, seramik zemin, toplu ulaşımaya yakın

2 Nolu Kira Emsali: Çamlıca sokak, 3+1, 115m2 kullanım alanlı, jeotermalli, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, çelik kapı, amerikan panel iç kapılar, pvc ısı cam pencere, duvarlar saten alçı, saten boya, yerler laminat parke, ıslak hacimler seramik, duşakabin, hilton lavabo, hazır mutfak toplu ulaşımaya yakın,

3 Nolu Kira Emsali: Atilla sokak, 120m2 kullanım alanlı, 3+1 asansörlü, jeotermalli, 4 katlı binanın 1.katı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, panjur, parke laminant, saten alçı, saten boya, seramik zemin, vestiyer, toplu ulaşımaya yakın,

4 Nolu Kira Emsali: Atilla sokak, site içerisinde, 110m2 kullanım alanlı, 3+1, 4

katlı binanın yüksek giriş katı, asansörlü, doğalgaz ısıtmalı, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

5 Nolu Kira Emsali: İğde sokak, 110m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın,

6 Nolu Kira Emsali: Alparslan sokak, 115m² kullanım alanlı, 3+1, 4 katlı binanın 4.katı, asansörlü, jeotermalli, çelik kapı, duşakabin, ebeveyn banyolu, hazır mutfak, hilton banyo, ısıcam, kartonpiyer, panel kapı, seramik yer döşemesi, parke laminant, saten alçı, saten boya, toplu ulaşımaya yakın.

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = \frac{(51,93)}{6}$$

$$\text{Baz Alınan m}^2 \text{ Net Kira Fiyatı} = 8,66 \text{ TL / M}^2$$

120m² lik daire için Aylık Net Kira Geliri:

$$120\text{m}^2 \times 8,66 \text{ TL/m}^2 = 1038,60 \text{ TL}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Satış Fiyatı}}$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{1038,60 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}}{289772,80}$$

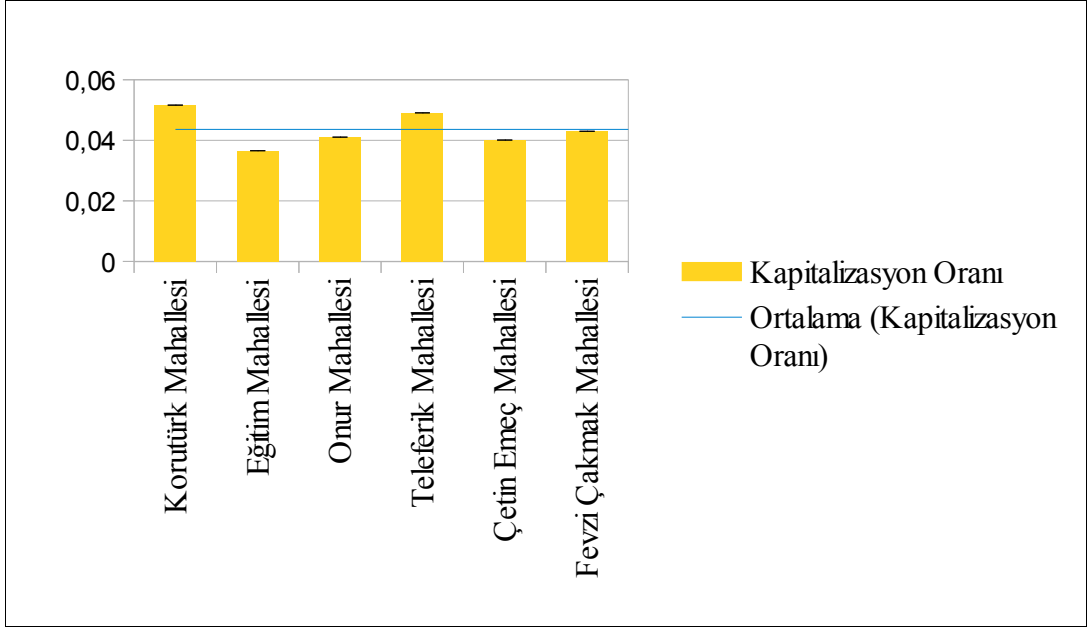
$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 0,04301$$

Çizelge 4.13: İzmir İli, Balçova ilçesi 6 Adet Mahalle Kapitalizasyon Oranları.

Sıra No	Mahalle Adı	Kapitalizasyon Oranı
1	Korutürk Mahallesi	0.05164
2	Eğitim Mahallesi	0.03656
3	Onur Mahallesi	0.04102
4	Teleferik Mahallesi	0.04909
5	Çetin Emeç Mahallesi	0.04011
6	Fevzi Çakmak Mahallesi	0.04301

Mahallelere ait kapitalizasyon oranları ile 6(altı) mahallenin ortalama kapitalizasyon

oranı Şekil 4.7'de gösterilmiştir.



Şekil 4.7: İzmir İli, Balçova ilçesi 6(altı) Mahalle Kapitalizasyon Oranları ile ortalama kapitalizasyon oranı.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde taşınmaz değer tespitleri, mülkiyetin el değiştirmesi işlemlerinde, finansman ve kredi işlemlerinde, mülkiyetin paylaşımı davalarında, istimplâk işlemlerinde, vergi konularında, yatırım danışmanlığında, karar verme ve muhasebe alanları ile bu işlemlerin birçoğunu içerisinde barındıran kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşmesinde çok önemli yere sahiptir.

Söz konusu işlemlerde genel amaç, Sermaye Piyasa Kurulu'nun küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan “gerçek değer” arayışı, hak sahiplerinin Mülkiyet haklarının korunması ve tam değerinin tespitleridir.

Bu tez çalışmasında, kentsel dönüşüm gibi geniş alanlarda yapılan uygulamalar öncesinde, dönüşüm bölgesi hakkında gayrimenkul değerlemelerine esas bilimsel bir araştırma ile bölge için uygun bir kapitalizasyon oranı hesaplaması yapılmıştır.

İzmir ili, Balçova ilçesi 6(altı) mahallesi için yapılan kapitalizasyon oranları tespit çalışmasında; 6(altı) adet mahallenin ortalama kapitalizasyon oranı 0,04357 olarak bulunmuştur. Korutürk Mahallesi ile Teleferik Mahallesi kapitalizasyon oranları ortalama kapitalizasyon oranının üzerindedir. Onur Mahallesi, Çetin Emeç Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi kapitalizasyon oranları birbirine yakın, Eğitim Mahallesi'nin kapitalizasyon oranı ise en düşük bulunmuştur.

Çalışma bölgesinde emsal olarak alınan daire özelliklerinin hemen hemen aynı olmasına rağmen (bina yaşı, bina iç özellikleri vs.) satış ve kira değerleri farklı olduğu ortaya çıkmıştır. Satış ve kira değerlerinin farklı olmasında; gayrimenkulün bulunduğu yerin komşuluk/çevresel özellikleri, alışveriş merkezlerine, ana caddelere ve büyük eğitim kurumlarına (Ekonomi Üniversitesi) yakın olmalarının önemli olduğu ortaya çıkmıştır.

Ayrıca, gayrimenkullerini satan veya kiraya verenlerin bu bölgelerde oturma eğiliminin fazla olmasını dikkate alarak, fiyat belirledikleri, alıcı ve kiralayanların da bu durumların farkında olarak fiyatları kabul ettikleri tespit edilmiştir.

Araştırmada, emsal satış değerleri tespit edilen konutların, hem yatırım amaçlı, hem de oturma amaçlı alındıkları, yatırım amaçlı alanların konutun değerinin hiçbir zaman düşmeyeceği, ihtiyacı olduğunda değer kaybı olmadan kazançlı satabileceğini göz önüne alarak satın aldıkları, kiralama maksadlı satın alanların ise, satış değerine göre kira bedeli belirledikleri, yüksek satış değeri olan bir gayrimenkulün kira bedelinin de yüksek olduğu ortaya çıkmıştır.

Çalışma bölgesi için bu tezde tespit edilen kapitalizasyon oranlarına bu bölgede yapılacak kamulaştırma, gayrimenkul vergilendirmesi vs. gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında kesin uyulması gerekmemekle birlikte, gayrimenkullerin yıllık net faaliyet gelirlerinin tespit edilmesi durumunda bölgeye ait kapitalizasyon oranı kullanılarak gayrimenkullere ait satış değerleri çok rahat tespit edilebilecektir.

Kentsel dönüşümün uygulanabilirliği, mevcut gayrimenkullerin değerleri ve dönüşümde uygulanacak projelerin hak sahiplerince kabul görülmesi ile mümkündür.

Taraflarca uzlaşa, tüm yasal düzenlemeler çerçevesinde yapılan gayrimenkul değerlemeler ile sağlanmaktadır. Aksi halde uzun süren hak arayışları, dava süreçleri kentsel dönüşüm projelerinin uygulanamamasına sebep olmaktadır.

KAYNAKLAR

- [1] <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18554>. A.t.: 15.05.2015
- [2] <http://www.khas.edu.tr/1518/gayrimenkul-gelistirme-akademisi-hakkinda>.A.t.: 10.05.2015
- [3] <http://www.netgd.comtr/genel-bilgiler/gayrimenkul-degerleme-nedir>. A.t.: 10.05.2015
- [4] <http://tr.wikipedia.org/wiki/Gayrimenkul>. A.t.: 01.12.2014
- [5] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu [MK], m.704.
- [6] 213 sayılı Vergi Usul Kanunu[VUK], m.269.
- [7] 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu[GVK], m.70.
- [8] Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği.
- [9] **Karakuş, H. H** (2011).Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi Ve Balıkesir Örneği, Balıkesir, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi,(2011), s.44-45
- [10] **Hançerlioğlu, O.**(1976), Felsefe Ansiklopedisi Kavramlar ve Akımlar. Cilt-1 (A-D) Basım, Remzi Kitapevi, İstanbul, s.45.
- [11] **Açlar, A. ve Çağdaş, V.** (2002). Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s.3
- [12] Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri:VIII, No:45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-1.(2006).
- [13] **Bakır, H.**(2009).Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği,Detay Yayıncılık, Ankara, s.144
- [14] TUGDES Türkiye Değerleme Standartları Çalışması, Adres: www.dud.org.tr/Custom/Odesis..Mc/tugdes_taslak_metni.pdf. A.t.: 01.04.2015
- [15] 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliği
- [16] Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri: VIII, No: 45) Tebliği EK'i Değerleme Standartları Klavuzu-2.(2005)
- [17] **Güngör, E.**(1999).Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Pazarlarında Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler,T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- [18] **Hepşen,A.**(2014).Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu: 1014, Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı,s.8
- [19] 1319 Sayılı Emlâk Vergisi Kanunu (EVK), m.29.
- [20] **Erdoğdu,S.** (2012). Gayrimenkul Değerlemesi, İzmir, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, s.10
- [21] **Değirmenciler,E.**(2013). Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi,Kocaeli Üniversitesi,Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli, (2013), s.15.
- [22] 3194 Sayılı İmar Kanunu(İK), m.5
- [23] **Yomralıoğlu,T.,Nişancı,R.,Çete,M.,Candaş,E.**(2011).“Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz değerlendirilmesi”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi

- Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul
- [24] Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35), m.1
- [25] **Yıldırım Ve Barışcan.**(2013).“İmar Planı Uygulamaları Ve Yapılaşma Politikaları”, TMMOB 2.İzmir Kent Sempozyumu Kitabı, İzmir. A.t.: 01.12.2014, adres: <http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/06/32.pdf>, s. 364., s.365.
- [26] 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK)
- [27] 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun,m.90.
- [28] 2644 Sayılı Tapu Kanunu(TK), m.1,m.31
- [29] <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi>, s.5.A.t.: 01.12.2014
- [30] 3402 Sayılı Kadastro Kanunu,m.1.,m.13,m.14
- [31] 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun,m.1
- [32] 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,m.1.
- [33] 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun,m.1., m.3.
- [34] <http://www.tdub.org.tr/genel/tdub.html>. A.t.: 01.12.2014
- [35] <http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359>. A.t.: 01.12.2014
- [36] <http://www.tdub.org.tr/genel/gayrimenkul-degerleme-uzmanligi.html>. A.t.: 01.12.2014
- [37] <http://www.tdub.org.tr/genel/gereken-diger-sartlar.html>. Alındığı tarih:01.12.2014
- [38] Kur'an, 40. Müminun Sûresi, Ayet 8.
- [39] Kur'an, 11. Hud Sûresi, Ayet 112
- [40] Kamu Görevlileri Etik Davranış İlkeleri İle Başvuru Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik
- [41] http://www.arvesgd.com.tr/maliyet_yaklasimi.html. A.t.:10.12.2014
- [42] http://www.degerlemeuzmanlari.net/degerleme/direkt_kapitalizasyon.pdf. A.t.: 12.12.2014
- [43] **Çamdalı, Ü.**(2007). Değerleme (ekspertiz) Raporu Hazırlama Esasları Teknoloji İzleme Ve Araştırma Müdürlüğü, Ankara, s.38
- [44] http://www.emlakkonut.com.tr/investor/1/117/gayrimenkul_degerleme_raporlari.html?=&q=&Page=8,20 A.t.:03.05.2015
- [45] www.izka.org.tr/files/planlama/3/Balcova/ilceozetrapor_balcova.pdf. Ankara,s.38. A.t.: 12.12.2014
- [46] [www.İzmimod.Org.Tr/Docs5/Ikbnıpr_PlanacıklarRaporu.Pdf](http://www.izmimod.Org.Tr/Docs5/Ikbnıpr_PlanacıklarRaporu.Pdf),s.122-123.A.t.: 10.11.2014)
- [47] **Yüksel,N.**(2013).Merkezi Ve Yerel Yönetimlerin Yetkisinde İnciraltı Süreci,TMMOB 2.İzmir Kent Sempozyumu, Adres: www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/06/04.pdf. A.t.: 10.12.2014
- [48] **Pınar,A Ve Demır,M.**(2014)"Konut Sektöründe Kapitalizasyon Oranlarını Belirleyen Faktörler:Türkiye İçin Bir Mikro-Veri Analizi. Adres: <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/sosyoekonomi/article/view/5000080709>. A.t.: 10.12.2014
- [49] **Birinci,A.**(2001),Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinde

Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma.
Ata.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı,
Doktora Tezi (Yayımlanmamış), Erzurum

[50] www.emektd.com.tr/.../0712131157_anaparayadonuskapitalizasyonoran.
A.t.:10.02.2015

[51] http://www.arvesgd.comtr/gelir_indirgeme.html. A.t.:10.02.2015

EKLER

EK A : 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi

EK B : İnşaat Sınıfları-Yapılandırma Yıpranma Payları Listesi

EK C : Değerleme Yöntemlerine Ait Örnek Rapor

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2015 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM

MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

(1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dâhil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

Yapının Birim

Maliyeti

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM) TL/m²

I. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 110,00

. 3 metre yüksekliğe kadar kagir veya betonarme ihata duvarı

. Basit kümes ve basit tarım yapıları

. Plastik örtülü seralar

. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yapıları

. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar

. Yardımcı yapılar (Müştemilat)

. Gölgelekler-çardaklar

. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 170,00

. Cam örtülü seralar

. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları

. Su depoları

. İş yeri depoları

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

II. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 270,00

. Kuleler, ayaklı su depoları

. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları

. Kayıkhanne

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 370,00

. Pnömatik ve şişirme yapılar

. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler

. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları

. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı; prefabrik beton, betonarme veya çelik; depo ve atölyeler,

tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)

. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri

. Jeoloji, botanik ve tema parkları

. Mezbahalar

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 430,00

. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)

. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton,

betonarme ve çelik yapılar)

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

III. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 590,00

- . Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
- . Katlı garajlar
- . Ticari bürolar (üç kata kadar-üç kat dâhil-asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, v.b.)
- . Basımevleri, matbaalar
- . Soğuk hava depoları
- . Konutlar (dört kata kadar-dört kat dâhil-asansörsüz ve/veya kalorifersiz)
- . Akaryakıt ve gaz istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş ve Gündüz bakımevleri, Hobi ve Oyun salonları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 700,00

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları, Büyük çiftlik yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri, Halk evleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri

- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
 - . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri
 - . Ticari bürolar
 - . 150 kişiye kadar cezaevleri
 - . Fuarlar
 - . Sergi salonları
 - . Konutlar
 - . Marinalar
 - . Gece kulübü, diskotekler
 - . Misafirhaneler, Pansiyonlar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 750,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (1500 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri

. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 21.50 m.'yi aşan)

. Oteller (1 ve 2 yıldızlı)

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR.....

860,00

. İş Merkezleri

. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri

. Metro istasyonları

. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları

. Büyük postaneler (merkez postaneleri)

. Otobüs terminalleri

. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)

. Banka binaları

. Normal radyo ve televizyon binaları

. Özelliği olan genel sığınaklar

. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² ~ 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi vb.)

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR.....

960,00

. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları

. Bakanlık binaları

. Yüksek öğrenim yurtları

. Arşiv binaları

. Radyoaktif korumalı depolar

. Büyük Adliye Sarayları

. Otel (3 yıldızlı) ve moteller

- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
 - . İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 1.230,00

- . Televizyon, Radyo İstasyonları, binaları
 - . Orduvleri
 - . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m² üzerindeki özel konutlar
 - . Borsa binaları
 - . Üniversite kampüsleri
 - . Yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar
 - . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market v.b. bulunan)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 1.500,00

- . Kongre merkezleri
 - . Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
 - . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
 - . Hastaneler
 - . Havalimanları
 - . İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde)
 - . Oteller (4 yıldızlı)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 1.710,00

. Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)

. Müze ve kütüphane kompleksleri

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR.....

2.040,00

. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri

. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun

olarak yapılan yapılar

ve bu gruptakilere benzer yapılar.

Açıklamalar:

1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2015 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2015 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

(2) Aşağıdaki tebliğler yürürlükten kaldırılmıştır.

a) 12/2/2004 tarihli ve 25371 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2004 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

b) 15/2/2005 tarihli ve 25728 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2005 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

c) 12/3/2006 tarihli ve 26106 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2006 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

ç) 10/3/2007 tarihli ve 26458 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2007 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

d) 26/3/2008 tarihli ve 26828 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin

Hesabında Kullanılacak 2008 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

e) 19/3/2009 tarihli ve 27174 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2009 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

f) 1/4/2010 tarihli ve 27539 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

g) 28/4/2011 tarihli ve 27918 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2011 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

ğ) 28/4/2012 tarihli ve 28277 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

h) 24/4/2013 tarihli ve 28647 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ,

ı) 6/5/2014 tarihli ve 28992 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ.

Tebliğ olunur.

İNŞAAT SINIFLARI-YAPILARDA YIPRANMA PAYLARI

A- İNŞAAT SINIFLARI

7/3995 sayılı "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük" hükümlerine göre binalar kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre sınıflandırılmıştır.

Binaların kullanılış tarzlarına göre ayrımı:

I- Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:

- 1) Konutlar,
- 2) İşyerleri,
- 3) Özellik gösteren diğer yapılar.

Binaların inşaat nevelerine göre ayrımı:

II- Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevelerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:

1) Çelik karkas binalar: Sistemin, temel, kolon, kiriş, döşeme gibi taşıyıcı aksamı çelik imalattır. Duvarları Prefabrik veya dolgu duvardır.

2) Betonarme karkas binalar: Sistemin, temel, kolon, kiriş döşeme gibi taşıyıcı aksamı betonarme imalattır. Duvarları, biriket veya tuğla dolgudur.

3) Yığma kâgir binalar: Duvarları taşıyıcıdır. Malzeme olarak duvarda taş, dolu tuğla ve biriket kullanılmakta döşemeler betonarmedir.

4) Yarı yığma kâgir binalar: Duvarları taşıyıcıdır, yer yer betonarme kiriş ve kolon gibi taşıyıcılarla duvarları takviye edilmiştir.

5) Ahşap binalar: kâgir temele oturan bu binanın bütün elemanları ahşaptır.

6) Çamur harçlı taş duvarlı binalar: Bu tür binaların temeli ve duvarları çamur harçlı ve kalın taş duvarlıdır. Üstleri Ağaç + odun + saman ve çamur karışımıyla örtülmüştür, tek katlıdır.

7) Gecekondu tarzı binalar: Bu binalar denetimin olmadığı gece saatlerinde yapılan binalardır. Kaçak yapıldığı için bu işler gece olmaktadır. Kaçak yapabileme imkanı zaman yönünden rahatsa betonarmede olabilmektedir. Plan ve projersiz olarak kaçak yapıldığı için genellikle tuğla, biriket ve ahşap yapılmaktadır.

8) Kerpiç ve diğer binalar: Duvarları kalın olarak kerpiçten yapılmakta döşemeleri tamamen ahşap veya ahşap + odun + çamurda; olmaktadır.

III- Binalar aşağıdaki sınıflara ayrılır:

- 1) Lüks inşaat,
- 2) Birinci sınıf inşaat,
- 3) İkinci sınıf inşaat,
- 4) Üçüncü sınıf inşaat,
- 5) Basit inşaat.

Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır.

İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.

B- YIPRANMA PAYLARI

İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. Metrekare normal inşaat bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve ilan olunur. Eski binaların inşaat maliyet bedeli ise; binanın yeniden inşa edilmesi haline göre bulunacak inşaat maliyet bedelinden "Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel"de gösterilen oranlarda aşınma payı düşülerek bulunur.

Herhangi bir binanın yıpranma payını saptamak için Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvelde yer alan graplardan ve cetvelde gösterilen graplardan ve yaş kademelerinden uygun yüzde oranını almak yeterlidir. Örneğin; Betonarme - Karkas sistemde ve 16-20 yaş arası binanın yıpranma payı oranı %20'dir. Yaşı 31-40 arasında Kerpiç-Basit Binanın yıpranma payı oranı ise %65 olacaktır.

C- AMORTİSMAN ORANLARI

Amortisman veya eski terimle itfa:

- a) Borcun birden veya parti parti ödemelerle kaldırılması,
- b) Anonim şirket hisse senetlerinin (itibari kıymetlerinin) şirket kazancından ayrılan parayla paydaşlara ödenmesi.
- c) Sınai işletmede aşınma payının kâr ve zarar hesabına geçirilerek indirilmesi, aşınma payının ayrılması.
- d) Maliyede: Borcun vadesindeki faizleriyle birlikte toplamı olan miktarın taksitle ödenmesi anlamındadır. Yıpranma Payı ile Amortisman, aynı konularda aynı anlama gelmektedir. Ancak, Tüzükteki yıpranma payları nisbetleri ile daha geniş kapsamlı amortisman cetveli nisbetleri farklıdır. Ancak amortisman cetvellerin-

deki nisbetler gelir vergisi bakımından uygulanmaktadır. Tüzükteki yıpranma payları ise emlak vergisi için değerlendirmede ve genellikle bina değerlendirilmesinde ve istimlak işlerindeki bina değerlendirilmesinde uygulanmaktadır.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğine Göre
Amortisman Nispetleri

GENEL TABLO

Amortisman
nisbeti
%

I- BİNALAR:

- a) Ticari, sınai, zirai, mesleki işletmelerin idare binaları ile sağlık ve sosyal hizmetlerinde kullandıkları binalar, ticarethane, muayenehane, yazıhane, banka, sigorta, pansiyon, otel, okul, hamam, banyo binaları, tiyatro ve benzeri eğlence yerleri, depo, ardiye, kapalı spor sahaları binaları, spor sahalarındaki tribünler ve benzerleri hizmetlere tahsis olunan sair binalar, ikamete mahsus ev, apartman ve emsali binalar:

Beton, kârgir, demir, çelik	2
Yarı kârgir, yarı ahşap	3
Ahşap, kerpiç	4
Galip malzemesi saç, çinko, teneke	6
Muvakkat barakalar, inşaat şantiye binaları, mevsimlik faaliyette bulunan sinema, gazino ve emsali yerlerdeki cam veya ahşap tesisler ile benzeri binalar	6
Galip malzemesi cam olan binalar (Ser, depo ve tesisler) ve benzerleri	5
Sarnıçlar ve benzerleri	2

b- Fabrika, Atölye, istasyon, terminal, garaj, hangar, kantar dairesi, kazan dairesi, pompa, dairesi, elektrik santral binaları ile emsali hizmetlere mahsus binalar:	
Beton, kargir, demir, çelik	4
Yarı kargir	5
Ahşap	6
Kerpiç	8
II- İSKELELER, RIHTIMLAR, HAVUZLAR:	
Beton, kargir	5
Demir, çelik	6
Ahşap	10
Havuz (Sabit ve yüzer)	2
Rampa	10
III- YOLLAR:	
Demiryolu (Ray, traves ve küçük bağlantı malzemesi dâhil)	4
Dekovil hattı	6
Beton ve asfalt yol	6
Parke yol	10
Adi şose ve adi kaldırım	12
IV- KÖPRÜLER:	
Beton, kârgir, çelik	6
Ahşap	12
V- KANALLAR VE SETLER:	
Takviyeli	10
Takviyesiz	20
VI- İHATA DUVARLARI, BENDLER, REGÜLATÖRLER, KUYU VE HAVUZLAR:	
a- Su kuyuları, drenajlar, arteziyenler, arteziyen depoları, su havuzları	4
b- İhata duvarları, bendler, regülatörler	6

YIPRANMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL *

İnşaatın Nev'i	0-3		4-5		6-10		11-15		16-20		21-30		31-40		41-50		51-75		75 ve daha		
	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	
Çelik Karkas-Betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60											
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70											
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondular ve vassında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80											
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95											

* 2.12. 1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

BİNA İNŞAAT SINIFLARININ TESBİTİNE DAİR CETVEL*

İnşaat Aksamı	Lüks İnşaat	1'inci Sınıf İnşaat	2'inci Sınıf İnşaat	3'üncü Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
DİŞ DUVARLAR	Mermer, çini, bakır kaplamalı.	Tabii (troverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.	Tarık siva, ahşap kaplamalı.	Normal çimentolu siva, serpmeye, basit ahşap ve basit metal kaplamalı.	Sivasız veya çamur sıvalı.
ÇATI ÖRTÜSÜ	Bakır ve kurşun kaplamalı, ısı yalıtımlı.	Isı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.	Marsilya tipi kiremit, galvanize saç veya bütün emdirilmiş plak kaplamalı (ondulin, eternit vb.).	Basit konstrüksiyon (iskelet) üzerine kiremit.	Basit ahşap, saz ve benzeri.
TAVAN	2'den fazla odası gizli işkandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.).	Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.	Sade düz sıvalı siva üzerine alçı korniş.	Sade düz sıvalı siva.	Çeşitli basit malzeme ile gayrifenni kaplama.
İÇ DUVARLAR	2'den fazla odası ısı ve ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama.	2'den fazla odası yağlı boya yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.	1 veya 2 odası plâstik veya yağlı boya, kağıt kaplama.	Kireç harçlı siva ve kireç badana	Çamur siva ve badana.
TABAN (DÖŞEME)	2'den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplamalı.	1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı.	Karo mozaik, renkli düz mozaik marley ve benzeri.	Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama	Toprak, çok basit tahta ve diğer gayrifenni malzeme kaplamalı.

* 15.12.1982 tarihli Resmî Gazetede yayınlanmıştır.

İnşaat Aksamı	Lüks İnşaat	1'inci Sınıf İnşaat	2'inci Sınıf İnşaat	3'üncü Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
MERMİVENLER	Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu.	Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu.	Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz.
PENCERELER	Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş parapetli ve pancurlu.	Metal ve sert ağaç doğrama normal camlı, suni taş parapetli, pancurlu.	Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik parapetli.	Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli.	Basit tahta çerçevesi ve basit camlı ve gayri fenni malzemeli.
KAPILAR	Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel aksamlı (otomatik kontrol vb.)	Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa ve kanatlı.	Ahşap presli ve basit metal.	Kasası cam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları tablalı, basit masif veya demir.	Gayri fenni malzemeli.
BANYO VE WC	Mermer ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri aksamlı banyo, aynı vasıflarda WC.	Sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC.	Kaliteli fayans kaplamalı, normal kaliteli küvet, lavabo ve klozetli banyo, aynı vasıflarda WC.	Mozaik, fayans kaplamalı, küveysiz, klozetiz banyo, aynı vasıflarda WC.	Basit WC'li ve yıkanma yeri.
İSTİTMA	Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, sıcak sulu.	Kaloriferli, sobalı.	Ocaklı veya sobalı.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ne

Gediz Üniversitesi'nde Yüksek Lisans "Kentsel Yenileme" alanında tezli yüksek lisans yapmaktayım. Tez konusu olarak gayrimenkul değerlendirme ilgili bir çalışma yapmaktayım.

Tez çalışmasının gayrimenkul değerlendirme yöntemleri açıklamalarını tamamladım. Değerleme yöntemlerine örnek değerlendirme raporu tez ekler bölümünde göstermem lazım.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 02.05.2014 tarihli Değerleme Raporu nun değiştirilmeden tezde örnek değerlendirme raporu olarak EKLER kısmına kullanmak için izin istiyorum.

Link adresi:

http://www.emlakkonut.com.tr/investor/117/gayrimenkul_degerleme_raporlari.html?t=&q=&Page=8,20

Raporu hazırlayan Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından EK-A yazı ile izin verilmiştir.

Rapor tezin ekler bölümünde **değiştirilmeden aynen** kullanılacaktır. Raporun Tezde kullanım ve/veya tezin yayınlanması durumunda da herhangi bir maddi ve manevi, fikri ve sanat, reklam vs ücreti olmadığı ile herhangi bir dava olmayacağını tarafıma bildirilmesini arz ederim.


Murat DALKIRAN
inş.müh.

EKİ:

EK-A 1 sayfa izin yazısı

EK-B 24 sayfa 031-2014/2327 rapor nolu Değerleme Raporu

Yeni Yanıtla Sil Arşivle Gereksiz Süpür Şur

E-postada ara

Klasörler

Gelen kutusu

Arşiv

Gereksiz

Taslaklar 4

Gönderilmiş

Silinmiş

Yeni klasör

RE: izin talebi

Serkan Dindaroğlu (sdindaroglu@emlakkonut.com.tr)

Kime: 'mrtaldalkiran@hotmail.com'

Sayın Murat DALKIRAN,

04.06.2015 tarihinde mail ile yapmış olduğunuz başvuruya istinaden;

Yüksek Lisans Tez Ödevinizde kullanılmak üzere, Şirketimiz Projelerinde Emlak Konutları" bünyesindeki 2 Adet Bağımsız Bölüm için Nova Taşınm Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02.05.2014 tarihli Değerleme Ra belirtmek suretiyle kullanılması durumunda, herhangi bir dava talebi ile hükümleri çerçevesinde ücret vs. talebimiz olmayacağı hususunu bilgile

Çalışmalarınızda kolaylıklar dileriz.

From: Ahmet Kansız

Sent: Thursday, June 04, 2015 1:54 PM

To: Serkan Dindaroğlu

Subject: FW: izin talebi

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Karşıyaka / İZMİR
(Mavişehir Emlak Konutarı
2 adet bağımsız bölüm)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	:	10 Nisan 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	25 Nisan 2014
Rapor Tarihi	:	02 Mayıs 2014
Müşteri / Rapor No	:	031 - 2014/2327
Değerleme Konusu	:	Yalı Mahallesi, Caher Dudayev Caddesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri, D Blok, Kat: 3, Daire: 24
Gayrimenkullerin Adresi	:	Yalı Mahallesi, 6524 Sokak, Emlak Konut Mavişehir Evleri, D2 Blok, 7. kat, Daire:51 Mavişehir - Karşıyaka / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	:	İzmir İli, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı D Blok, 52 Giriş, 24 bağımsız bölüm no'lu mesken, 26023 Ada, 3 no'lu parsel üzerinde D2 Blok, 1 Giriş 51 bağımsız bölüm no'lu mesken
Sahibi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	:	Lejantı: Konut Alanı 25696 Ada, 1 Parsel Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (H _{max}): Serbest 26023 Ada, 3 Parsel Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (H _{max}): Serbest
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	445.000,-TL	209.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	15
6.2	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	19
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	20
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	22
9. BÖLÜM	SONUÇ	23

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Emlak Konut Mavişehir Evleri bünyesindeki 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Mayıs 2014
DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İzmir İli, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı D Blok, 52 Giriş, 24 bağımsız bölüm no'lu mesken, 26023 Ada, 3 no'lu parsel üzerinde D2 Blok, 1 Giriş 51 bağımsız bölüm no'lu mesken
MEVCUT KULLANIM	:	Bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Lejantı: Konut Alanı 25696 Ada, 1 Parsel Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (H _{max}): Serbest 26023 Ada, 3 Parsel Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (H _{max}): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	445.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	:270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
İLİ	:	İzmir	
İLÇESİ	:	Karşıyaka	
MAHALLESİ	:	Şemikler	
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	25696	26023
PARSEL NO	:	1	3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	2 Adet 10 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	5 Adet 16 katlı ve 2 adet 17 katlı betonarme apartman ve arsası
ARSA ALANI	:	10.566,00	49.012,00
BLOK NO	:	D	D2
GİRİŞ	:	52	1
NİTELİĞİ	:	Mesken	Mesken
KAT NO	:	3	7
BAĞ. BÖL. NO	:	24	51
ARSA PAYI	:	74/13764	76/81160
YEVMIYE NO	:	17331	17479
CİLT NO	:	359	369
SAYFA NO	:	35517	36449
TAPU TARİHİ	:	27.11.2008	03.12.2008

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden 15.04.2014 tarihinde alınan belgeler üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

25696 Ada, 1 Parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- o Yönetim Planı: 11.11.2008 tarihli. (27.11.2008 tarih ve 17331 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.01.2013 tarih ve 569 yevmiye no ile)

26023 Ada, 3 Parsel üzerinde

Beyanlar bölümü:

- o Yönetim Planı: 11.11.2008 tarihli. (03.12.2008 tarih ve 17479 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.01.2013 tarih ve 14 yevmiye no ile)

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 25696 ada 1 no'lu parsel ve 26023 ada 3 no'lu parselin "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

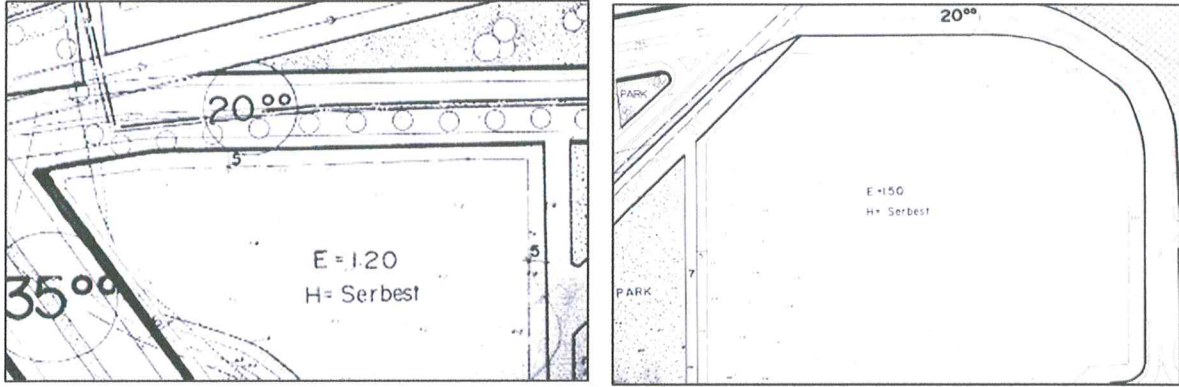
25696 Ada, 1 no'lu Parsel için Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) :** 1,20 (*)
- **Bina yüksekliği (h_{max}) :** Serbest
- **Çekme mesafeleri :** Yollardan 10 m'dir.

26023 Ada, 3 no'lu Parsel için Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) :** 1,50 (*)
- **Bina yüksekliği (h_{max}) :** Serbest

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.



Rapor konusu taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 1 Adet taşınmazın konumlu olduğu 25696 Ada, 1 Parsel üzerindeki bloğa ait 03.07.2006 tarih, 7580 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 11.01.2011 tarih ve 8991 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- 1 Adet taşınmazın konumlu olduğu 26023 Ada, 3 Parsel üzerindeki bloğa ait 07.08.2006 tarih, 9440 sayılı, 19.10.2007 tarih, 300-07 sayılı ve 10.10.2012 tarih, 004 sayılı yapı ruhsatları ve bu ruhsatlara istinaden alınmış olan 17.12.2012 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

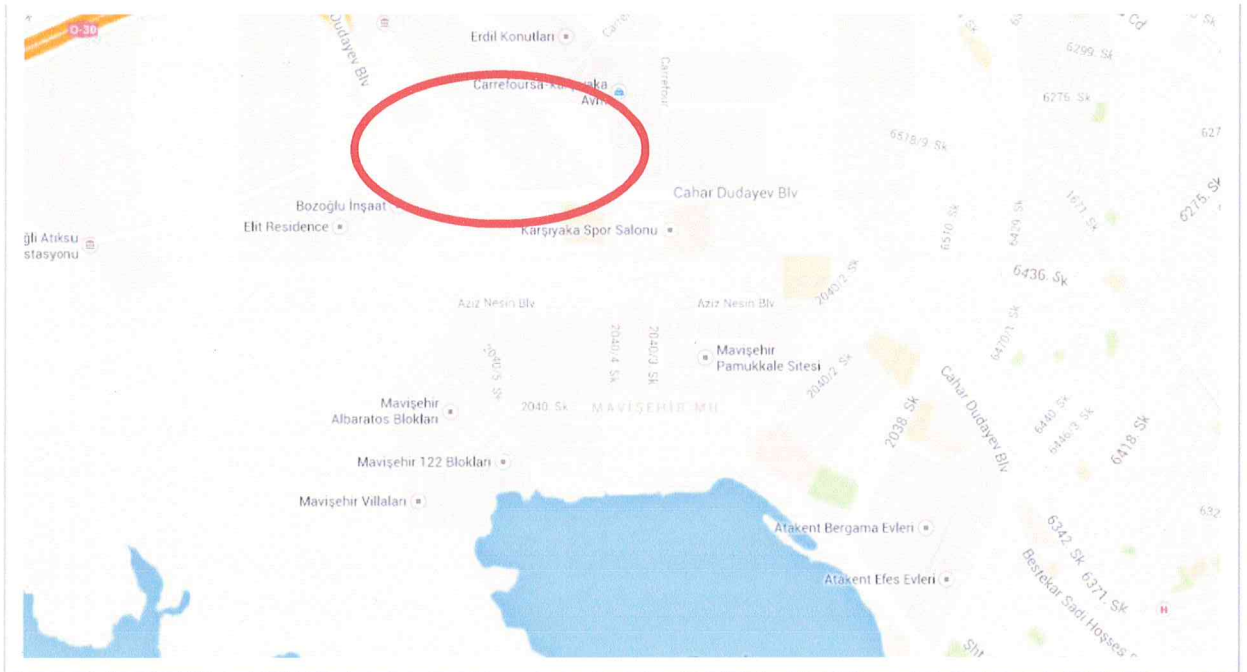
Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Mavişehir Yerleşim Alanı'nda yer alan Emlak Konut Mavişehir Evleri (25696 Ada, 1 Parsel) bünyesinde bulunan D Blok – 52 Giriş, 24 no'lu bağımsız bölüm ve Emlak Konut Mavişehir Evleri (26023 Ada, 3 Parsel) bünyesinde D2 Blok – 1 Girişte yer alan 51 no'lu bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projelerin yakın çevresinde Carrefour AVM, Soyak Mavişehir Projesi, Aden Park Konut Projesi, Platin Evleri Konut Projesi, Emlak Bankası Mavişehir Konutları, EGS Park, Koçtaş vb. alışveriş merkezleri, Emlak Bankası Süleyman Demirel Lisesi, Karşıyaka Spor Tesisleri yer almaktadır.

Taşınmazlar Carrefour AVM'ye 150 m, EGS Park AVM'ye 850 m, Bostanlı merkeze 3 km, Bornova merkeze 14 km, Konak merkeze ise yaklaşık 18 km mesafededirler.

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 3
KAT ADEDİ	: D Blok; 10 katlı (Zemin kat + 9 normal kat) D2 Blok; 16 katlı (Zemin kat + 15 normal kat)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kombi (Doğalgaz) ve Kalorifer
ASANSÖR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut (ortak alanlarda)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Açık otopark alanı)

Açıklamalar

- Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²)
25696 / 1	10.566
26023 / 3	49.012
TOPLAM	59.578

- Parseller üzerinde konut blokları, özel spor kompleksi, tenis kortu, basketbol sahası, açık yüzme havuzları ve koşu parkurları bulunmaktadır.

- o Dairelerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
- Dairelerin bloklara göre dağılımı :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
26023 / 3	A1 Blok	17	89
	A2 Blok	17	89
	B1 Blok	16	62
	B2 Blok	16	62
	C Blok	16	62
	D1 Blok	16	120
	D2 Blok	16	120
TOPLAM			604

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
25696 / 1	B Blok	10	38
	D Blok	10	74
TOPLAM			112

- 26023 ada 3 no'lu parseldeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
A1	2+1	87,26 - 109,60	15	89
	3+1	147,37	48	
	4+1	152,85 - 183,51	18	
	Dubleks	200,47	8	
A2	2+1	87,26 - 109,60	15	89
	3+1	147,37	48	
	4+1	152,85 - 183,51	18	
	Dubleks	200,47	8	
B1	2+1	143,87 - 160,26	4	62
	3+1	180,08 - 183,27	58	
B2	2+1	143,87 - 160,26	4	62
	3+1	180,08 - 183,27	58	
C	3+1	115,99 - 144,16	62	62
D1	1+1	67,17 - 74,98	60	120
	2+1	121,3 - 121,36	60	
D1	1+1	67,17 - 74,98	60	120
	2+1	121,3 - 121,36	60	
TOPLAM				604

- 25696 ada 1 no'lu parseldeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
B	2+1	145,57 – 160,53	4	38
	3+1	176,63 – 179,91	34	
D	1+1	64,73 – 72,38	36	74
	3+1	108,54 – 119,52	38	
TOPLAM				112

- Emlak Konut Mavişehir Projesinde (25696 Ada, 1 parsel) B ve D olmak üzere toplam 2 adet blok bulunmaktadır. B Bloкта 38, D Bloкта 74 olmak üzere toplam 112 adet mesken bulunmaktadır. Ayrıca proje içerisinde açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- Emlak Konut Mavişehir Projesinde (26023 Ada, 3 Parsel) üzerinde 7 adet blok bulunmaktadır. Taşınmazın da yer aldığı C Blok içerisinde toplam 62 adet daire bulunmaktadır. Ayrıca proje içerisinde açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, spor alanları, sosyal tesis alanı ve özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- Dairelerin iç mekan özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarların bir kısmı saten boyalı bir kısmı fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde ankastre ocak, fırın, davlumbaz, çöp öğütücü ve bulaşık makinası bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Tavan ise asma tavadır. İçerisinde hilton tipi lavabo, kabinli küvet ve klozet mevcuttur. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- Rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	BRÜT M ² ALANI	NET M ² ALANI	YÖNÜ
D	3. Kat	24	1+1	72,38	52,40	Güney
D2	7. Kat	51	1+1	74,98	53,45	Kuzeybatı

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

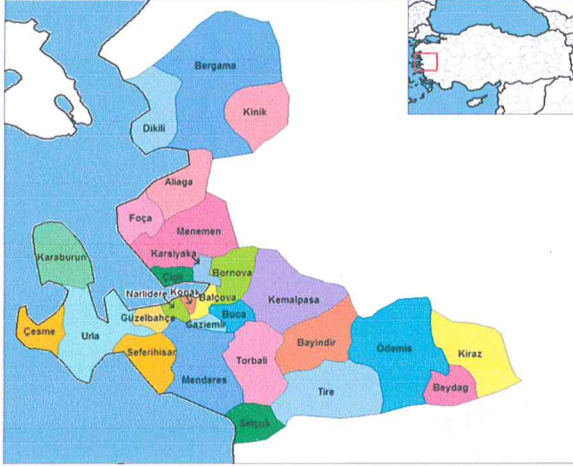
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İzmir İli



İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. 2012 yılı itibariyle nüfusu 4.005.459 kişidir. İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik

geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sâhillerini tâkip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi

hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihî zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

Karşıyaka İlçesi



Karşıyaka İzmir İli'nin bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 km²'lik bir alanda kuruludur. 1927 yılında bucak, 1954 yılında ise ilçe olmuştur. Doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 m arasında değişmektedir. İzmir'in ikinci büyük ilçesidir. İlçe, tipik Akdeniz iklimi etkisindedir. İlçenin ulaşım sorunu bulunmamakla birlikte, sabah ve akşam saatlerinde

kent merkezine giden yollarda trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. İlçeden Konak, Alsancak, Pasaport ve Göztepe semtlerine vapur; Göztepe'ye deniz otobüsü; Üçkuyular semtine ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Altyapı sorunu yoktur. E25 Karayolu ile demiryolu, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe tamamen yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Sanayi yok denecek kadar az olup ekonomisinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Şehrin kalabalığından ve gürültüsünden uzakta bulunması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Teknik altyapı,
- Mimari estetik,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İnşaat malzeme ve işçiliklerinin kalitesi,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,
- Kullanım alanlarının rahatlığı,
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Emlak Konut Mavişehir Projesi içerisinde, 13. katta yer alan, 70 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin satış değeri 280.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 4.000,-TL)
İlgilisi / Aefs Gayrimenkul: 0232 368 75 80
2. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 2. katta yer alan 74 m² kullanım alanlı 1+1, havuz cepheli dairenin satış değeri 285.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.851,-TL)
İlgilisi / Eskidji Gayrimenkul: 0533 737 77 77
3. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 3. katta yer alan 76 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin satış değeri 255.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.355,-TL)
İlgilisi / Bodrum Property: 0532 357 11 36
4. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 3. katta yer alan 78 m² kullanım alanlı 1+1, havuz cepheli dairenin satış değeri 260.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.333,-TL)
İlgilisi / Royal Emlak: 0232 330 26 79
5. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 8. katta yer alan 68 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin aylık kira değeri 950,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 13.97,-TL)
İlgilisi / Royal Emlak: 0232 330 26 79
6. Emlak Konut Mavişehir Projesi içerisinde, 2. katta yer alan, 60 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin aylık kira değeri 1.000,-TL'dir.
(m² kira değeri ~ 16,67,-TL)
İlgilisi / Re-max Fil: 0232 324 59 58

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümündeki satılık taşınmazların ortalama m² satış değeri 3.635,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; $3.635,-TL \times 0,85 = 3.090,-TL$ olarak hesaplanır. Taşınmazların şerefiye farkları da dikkate alınarak m² birim değerleri belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerleri 3.000 – 3.050,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 15,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazların pazarlıklı olarak ortalama m² kira değerinin 13,75 TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **445.000,-TL** takdir olunmuştur.

BLOK NO	KAT NO	KAPI NO	BRÜT M ² ALANI	NET M ² ALANI	YÖNÜ	BİRİM DEĞER (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
D	3. Kat	24	72,38	52,40	Güney	3.050	220.000	1.000
D2	7. Kat	51	74,98	53,45	Kuzeybatı	3.000	225.000	1.000
GENEL TOPLAM							445.000	2.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir (*). (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün aylık toplam kira geliri 2.000,-TL olarak hesaplanır.

2.000,-TL x 12 ay = 24.000,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 24.000,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri = **480.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	445.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	480.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **445.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (2 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

445.000,-TL (Dörtüzyüksekbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(445.000,-TL ÷ 2,1340 TL/USD (*) \cong **209.000,-USD**)

(445.000,-TL ÷ 2,9580 TL/EURO (*) \cong **150.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,1340 TL ve 1,-EURO = 2,9580 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 449.450,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Mayıs 2014

(Ekspertiz tarihi: 25 Nisan 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad :Murat DALKIRAN
Lisans : Dokuz Eylül Üniversitesi Denizli Mühendislik Fakültesi
İnşaat Mühendisliği Bölümü

Mesleki Deneyim:

1991 Mezuniyet- 1993 yılı arası:

Fiyap Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti. (Proje Bürosu)

1993-1995 arası:

İstihkam Okulu Asteğmen Temel Eğt. Narlıdere/İZMİR
Van J. Snr. Tug. K.lığı- VAN- Proje Subayı

1995-1996 arası:

Barmek Holding/Kuşadası- Saha Mühendisi,

1996-1997 arası:

Elifkent Yapı Koop. /Ankara - Şantiye Şefi

1997-2006 arası:

Milli Savunma Bakanlığı Nato Enf.D.bakır Bölge Bşk.lığı- Sv1 İnş.Kont.Müh.

2006-2010 arası:

Milli Savunma Bakanlığı Nato Enf.İzmir Bölge Bşk.lığı- Sv1.İnş.Kont.Müh.

2010-2015 arası : Karabağlar Belediye Başkanlığı

Yapı Kontrol Müdürü

Destek Hizmetleri Müdürü

İhale Komisyon Başkanı

İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanı

Kamulaştırma Bilirkişiliği