

T.C
OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖLÜ SERMAYENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARI ARACILIĞIYLA FİNANSAL SİSTEME
DAHİL EDİLMESİ

OKTAY MUTLU

YÜKSEK LİSANS TEZİ
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI

DANIŞMAN
Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL

İSTANBUL, Nisan 2016

T.C
OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖLÜ SERMAYENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARI ARACILIĞIYLA FİNANSAL SİSTEME
DAHİL EDİLMESİ

OKTAY MUTLU
132013002

YÜKSEK LİSANS TEZİ
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI

DANIŞMAN
Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL

İSTANBUL, Nisan 2016

OKAN UNIVERSITY
INSTITUTE OF SOCIAL SCIENCES

**BRINGING DEAD CAPITAL INTO THE FINANCIAL
SYSTEM THROUGH URBAN RENEWAL
APPLICATIONS**

OKTAY MUTLU
132013002

**THESIS FOR THE DEGREE OF
REAL ESTATE FINANCE AND APPRAISAL**

ADVISOR
Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL

ISTANBUL, April 2016

T.C
OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖLÜ SERMAYENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARI ARACILIĞIYLA FİNANSAL SİSTEME
DAHİL EDİLMESİ

Oktay MUTLU
132013002

YÜKSEK LİSANS TEZİ
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih :
Tezin Savunulduğu Tarih :

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL _____

Diğer Jüri Üyeleri : Yrd. Doç. Dr. Bülent GÜNCELER _____

Yrd. Doç. Dr. Mehmet Gökhan GÖKTAN _____

İSTANBUL, Nisan 2016

ÖNSÖZ

Kaçak yapı sayısı ve çeşidi ile ilgili Türkiye genelini kapsayan yeterli veri olmadığı için bu tez çalışmasında tek bir parsel ele alınmıştır.

Tez çalışmam için bana yardımcı olan Dr. Evren Özüş'a, Prof. Dr. Halit Targan Ünal'a, Prof. Dr. Nihat Enver Ülger'e, Mimar Cengiz Yılmaz'a, Avrupa Değerleme ortaklarından Cengiz Öğretir'e, katkılarından dolayı teşekkür eder, saygılarımı sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
SEMBOLLER.....	viii
KISALTMALAR.....	ix
GRAFİK LİSTESİ	x
TABLO LİSTESİ	xi
SAYFA NO.....	xi
I. GİRİŞ	1
II. GENEL BİLGİLER.....	4
2.1 TÜRKİYE’DE GÖÇLER, KENTLEŞME VE KAÇAK YAPILAR.....	4
2.1.1 Türkiye’deki Kaçak Yapı Sayısı.....	5
2.1.2 Kaçak Yapı Tanımı	7
2.2 SERMAYE İLE TAŞINMAZ ARASINDAKİ İLİŞKİ.....	13
2.3 TAŞINMAZ İLE DEĞERLEME ARASINDAKİ İLİŞKİ.....	16
2.4 MÜLKİYET İLE DEĞER ARASINDAKİ İLİŞKİ.....	24
2.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	25
2.5.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı	26
2.5.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Ölçek.....	27
2.5.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Çerçevesini Belirleyen Ana Unsurlar...	28
2.5.4 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Altlık Olarak Kullanılan Kanunlar .	29
2.5.5 Kentsel Dönüşüm ve İnşaat Sektörü İlişkisi	29
2.5.6 Kentsel Dönüşümde Uzlaşmanın Önemi	30

2.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE ÖLÜ SERMAYE ARASINDAKİ İLİŞKİ.....	30
2.7 PARSEL BAZLI KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAMA YÖNTEMLERİ.....	32
2.7.1 Malikler Tarafından Finanse Edilen Yenilemeler	32
2.7.2 Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yöntemi İle Yapılan Yenilemeler.....	33
III. ÖRNEK OLAY ÇALIŞMASI	38
3.1 MEVCUT DURUM TESPİTLERİ	39
3.1.1 Parsel ve Üzerindeki Bina ile İlgili Bilgiler.....	39
3.1.2 Proje Geliştirme ve Paylaşım Yöntemi.....	39
3.1.3 Mevcut Bağımsız Bölümlerin Değerleri, Arsa Payları, Malikler Arası Paylaşım Oranları	39
3.1.4 Mevcut Bina Değerleme Raporu Özeti.....	42
3.1.5 Yapılaşma Hakları	42
3.2 MİMARİ ETÜT PROJE	43
3.2.1 Etüt Proje Açıklamaları	43
3.2.2 Taban Alanı.....	43
3.2.3 Çekme Mesafeleri	44
3.2.4 Kat Alanı.....	44
3.2.5 Etüt Proje Vaziyet Planı.....	46
3.3 PROJE MALİYETİ.....	46
3.3.1 Maliyet İcmali Özeti	46
3.3.2 Kira Yardımı	46
3.3.3 Toplam Proje Maliyeti	46
3.4 ETÜT PROJEYE AİT DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	46
3.4.1 Emsal Araştırma Raporu.....	46
3.4.2 Gelirlerin Doğrudan Kapitalizasyonu Raporu	48
3.5 MÜTEAHHİT-YATIRIMCI AÇISINDAN FİZİBİLİTE	49
3.5.1 Mevcut Piyasa Koşullarında Ortalama Bir Müteahhidin Kar Beklentisi .	49
3.5.2 Etüt Proje Değerleme Raporu Sonucu Müteahhide Kalan Konutların Satılabilir Alan m2 Satış Fiyatları	50
3.6 PAYLAŞIM LİSTESİ.....	51
3.7 PROJE SONUCUNDA CANLANDIRILAN ÖLÜ SERMAYE MİKTARI	53
IV. SONUÇ.....	54
KAYNAKLAR.....	56
EKLER.....	58

ÖZET

ÖLÜ SERMAYENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ARACILIĞIYLA FİNANSAL SİSTEME DAHİL EDİLMESİ

Bu tez çalışmasında, Türkiye’deki kaçak konutların kentsel dönüşüm uygulamaları aracılığıyla yenilenmesi sonucu finansal sisteme dahil edilen artı değerın hesaplanması bir örnek olay çalışması ile ortaya konulmuştur.

Giriş bölümünde çalışmanın amacından söz edilmiştir. İkinci bölümde, tez konusu ile ilgili kavramlar, tanımlar ve konular kısaca anlatılarak örnek olay çalışması için gerekli altlık hazırlanmıştır. Öncelikle; ‘mülkiyet’, ‘sermaye’, ‘ölü sermaye’ ve ‘kentsel dönüşüm’ konularında kavramsal açıklamalarla birlikte bu çalışmanın hazırlanmasında faydalanılan kaynaklar ortaya konulmuştur. İlerleyen bölümde, Türkiye’de son 50 yılda meydana gelen göçler ve kaçak yapılaşma arasındaki ilişki üzerinde durulmuş, istatistiklerle günümüzdeki kaçak yapı stoğu ortaya konmaya çalışılmıştır. Devamında; kaçak yapı çeşitleri ele alınmış, kaçak yapılarıdaki mülkiyet sorunlarının bu yapıların finansal değeri üzerindeki negatif etkisi anlatılmıştır. Sonraki bölümde, Türkiye’de 2012’den beri yoğun olarak devam eden kentsel dönüşüm kavramından ve uygulamalarından bahsedilmiştir. Kentsel dönüşüm modelleri üzerinde durulmuş ve örnek olay çalışmasında neden Değer Esaslı Kentsel Dönüşüm Modeli kullanıldığı sebepleriyle anlatılmıştır. Örnek olay çalışmasında kullanılan binanın tercih edilme sebebi de ayrıca belirtilmiştir. Değerleme ile ilgili bölümde, hem uluslararası değerlendirme

standartlardan kısaca bahsedilmiş, hem de ÷lkemize özgü bazı değerleme kavramları ve kaçak yapılarla ilişkileri anlatılmıştır.

Üçüncü kısımda örnek olay çalışması aktarılmıştır. Örnek olay çalışması için Kadıköy ilçesinde mevcut haliyle finansal sisteme dahil edilemeyen bir bina ele alınmıştır. Bu binanın mevcut durum tespitleri yapıldıktan sonra kentsel dönüşüm ile yenilenmesi için gerekli olan ‘mimari proje’ ve ‘fizibilite’, değer esaslı yöntem baz alınarak oluşturulmuştur. Ortaya çıkan sonuçlar ve finansal sisteme kazandırılan ölü sermaye rakamlarla gösterilmiştir.

Sonuç bölümünde ise, bu örnek olay çalışmasından yola çıkarak ÷lke genelindeki tüm kaçak yapıların dönüşüme uğrayarak yenilenmesi ile finansal sisteme dahil edilebilecek sermayenin büyüklüğüne vurgu yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: kentsel dönüşümün ekonomiye katkısı, kentsel dönüşüm ile sermaye yaratılması, kentsel dönüşüm ile ölü sermayenin canlandırılması, kentsel dönüşüm ve sermaye, kentsel dönüşüm ve ekonomi

Tarih: 25.03.2016

ABSTRACT

BRINGING DEAD CAPITAL INTO THE FINANCIAL SYSTEM THROUGH URBAN RENEWAL APPLICATIONS

In this thesis, the calculation of surplus value added into the financial system through urban renewal applications to illegal houses in Turkey was demonstrated with a case study.

In the second chapter of the thesis; related concepts, definitions and topics were briefly explained in order to base the case study. Firstly; conceptual descriptions of ‘property’, ‘capital’, 'dead capital' and ‘urban renewal’ were introduced with the cited references for the preparation of this thesis. The following section focused on the relationship between migration and illegal construction occurred in Turkey in the last 50 years, and tried to reveal the illegal housing stock with statistics. Further on, illegal housing types were described and negative impact on the financial value of these illegal houses having ownership issues was discussed. In the next section, the ongoing urban renewal applications in Turkey since 2012 were discussed on the conceptual and practical bases. Urban renewal models used in Turkey were briefly described and Value-Based Urban Renewal Model was explained with the reasons behind it was chosen for the case study. The reasons behind the choice of the building for the case study was also specified. In

the section on appraisal, both international appraisal standards and some specific appraisal concepts in Turkey and their relations with illegal structures were described.

In the third chapter, the case study took place. An illegal building in Kadikoy district, in its current form that could not be included in the financial system, was chosen for the case study. Once the present situation of the building was analyzed, architectural and feasibility reports were prepared for the urban renewal project based on the value-based urban renewal model. Outcomes of the case study, including the dead capital brought to the financial system, was also shown.

In the final chapter, the enormous amount of the capital that could be added into the financial system by applying urban renewal to all illegal houses in Turkey was emphasized by taking the case study as an example.

Keywords: economic contribution of urban renewal, urban renewal and recapitalization, dead capital and urban renewal, urban renewal and capital, urban renewal and economics

Date: 25.03.2016

SEMBOLLER

m^2 : Metrekare
m : Metre

KISALTMALAR

- TL : Türk Lirası
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
SPK : Sermaye Piyasası Kurulu
İK : 3194 sayılı kanun (İmar Kanunu)
MK : 4721 sayılı kanun (Medeni Kanun)
KMK : 634 sayılı kanun (Kat Mülkiyeti Kanunu)
TDUB : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
SPL : Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu
UDSK : Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi

GRAFİK LİSTESİ

Grafik-2.1 Yıllara Göre Türkiye'deki Kentsel ve Kırsal Nüfus Değişimi.....5

TABLO LİSTESİ

	<u>SAYFA NO</u>
Tablo 3.1 Örnek Olay Çalışmasında Kullanılan Kaçak Yapının Bağımsız Bölümlere Özgü Tapuda Kayıtlı Mevcut Arsa Payları.....	39
Tablo 3.2 Örnek Olay Çalışmasında Kullanılan Kaçak Yapının Bağımsız Bölümler Mevcut Durum Tablosu.....	40
Tablo 3.3 Maliyet İcmali Özeti.....	45
Tablo 3.4 Maliklere Yapılacak Kira Ve Taşınma Yardımları.....	45
Tablo 3.5 Toplam Proje Maliyeti.....	45
Tablo 3.6 Proje Değerleme Raporu-Dükkanlar İçin Emsal Denkleştirme.....	48
Tablo 3.7 Müteahhide Kalan Bağımsız Bölümlere Özgü Satılabilir Alanlar Ve Satış Değerleri.....	50
Tablo 3.8 Katlara Özgü Değerleme Katsayıları.....	50
Tablo 3.9 Malikler Arası Paylaşım Tablosu.....	53

I. GİRİŞ

Bu tez çalışmasının temel amacı, kentsel dönüşümün göz önünde olmayan bir faydasını ortaya koymaktır.

Bu tez ile hedeflenen, mülkiyet ve imar sorunları taşınması nedeniyle finansal sisteme dahil edilemeyen ve neredeyse Türkiye'nin yapı stokunun %50'sini oluşturmakta olan kaçak yapıların kentsel dönüşüm ile yenilenmesi ile birlikte finansal sisteme dahil edilmesi sonucunda ortaya çıkan artı değerın örnek bir olay çalışması ile parsel bazında hesaplanarak, Türkiye genelinde finansal sisteme dahil edilemeyen tüm binaların kentsel dönüşüm ile yenilenmesi halinde ortaya çıkabilecek artı değerın hesaplanabilmesi için bir yol açmaktır.

Bu tez, örnek olay çalışmasının sonunda rakamsal olarak sonuca bağlanacaktır; ancak, bu sonuca ulaşabilmek için öncelikle okuyucular için gerekli altlıkların oluşturulması gerekmektedir. Bu altlıklar ise, silsile ve içiçe geçmiş ilişkiler ağı yoluyla birbiriyle doğrudan veya dolaylı olarak alakalı konular ve uzmanlıklar hakkında kısa bilgilendirmeler yapılarak oluşturulacaktır. Türkiye'de 'kentleşme' ile 'göç', 'göç' ile 'kaçak yapılaşma' arasındaki ilişkiler ele alındıktan sonra, 'kaçak yapı çeşitleri' ile barındırdıkları 'mülkiyet sorunları' ortaya konacaktır. 'Mülkiyet' ile 'sermaye' arasındaki ilişkiden bahsederken, taşınmazların finansal sisteme dahil edilmesinde 'değerleme'den de bahsedilecektir.

De Soto'nun 'Ölü Sermaye' kavramı ile Enver Ülger'in 'Değer Esaslı Kentsel Dönüşüm Metodu' bu tezin temelini oluşturmaktadır. Öncelikle; tez çalışması için faydalanılan bu iki kavramdan kısaca bahsetmek gerekir.

De Soto (2005), ödüllü kitabı 'Sermayenin Sırrı'nda gelişmemiş veya gelişmekte olan ülkelerin, gelişmiş ülkelere oranla kapitalizmden faydalanamamalarının nedenini,

sermaye üretmemelerine bağlamaktadır. Kitaptaki sermaye tanımı ise günümüz popüler kullanımının dışındadır ve anlam olarak karşılığı 'para' değildir. De Soto(2005), sermaye sözcüğünün özünü anlatmaktadır. De Soto'ya(2005) göre sermaye, varlıkların hem fiziksel boyutunu ve hem de artı değer üretme potansiyellerini de içermektedir. Yani, bir ülke sanayisinin değeri, sadece fabrika stokları değil, üretilebilecek potansiyel işleri de içermektedir. Bu açıdan bakıldığında, piyasa ekonomisini harekete geçiren motor sermayedir. Daha somut bir örnek vermek gerekirse, bir inek; en basit ifadeyle et, süt, deri endüstrilerini harekete geçirerek artı değer üretebilir (De Soto, 2005). Kısaca, sermaye; birikmiş varlıklar stoku değil, bu varlıklar stokunun içinde barındırdığı yeni üretim yaratma potansiyelidir.

Bir varlığın potansiyelini, ilave üretimi, harekete geçirebilmesini temin edecek bir 'sabitlenme'ye ihtiyaç vardır. Bu sabitlenme ise 'mülkiyet hakları' ile yapılabilir. Varlıkları aktif sermayeye dönüştürmeye izin verecek süreci, şekilleri ve kuralları sağlayan resmi mülkiyet sistemidir. Resmi mülkiyet sistemi sermayenin doğduğu yerdir. Mülkün sabit bir kavram olduğunun ispatı bir ev el değiştirildiğinde görülür, fiziki olarak hiçbir şey değişmemiştir. Bu demektir ki, resmi olarak temsil edilen mülkiyet, temsil ettiği varlıktan başka bir şeydir. Tapu gibi mülkiyeti temsil eden bir belge, evin fiziki vasfı olmaktan ziyade, ipotek, irtifak vb. akitler ile güvence altına alınabilecek çeşitli maksatlar için kullanılabilir. Tapu belgesi vasıtasıyla sabitlenmiş mülkiyet, değer üretme potansiyeline sahip özellikleri yani sermayeyi temsil eder. Resmi mülkiyet, emtianın ekonomik anlamının keşfedilebildiği ve sermayenin doğduğu kavramsal aleme tırmanan merdivendir (De Soto, 2005).

Hukuki mülkiyetin noksanlığı; kredi alamamak, sigortacılık ve kamu hizmetlerinden yararlanamamak, herhangi bir sözleşmenin ciddi bir tarafı olarak kabul edilmemek anlamına gelir. Zira ortada hukuken kaybedilecek bir mülk yoktur. Oysa ki yasal bir bina, gerçek hayatta bölünemez bir birim olsa da, resmi mülkiyet ve temsillerinin kavramsal evreninde sayısız yatırımcıya aynı anda ait olabilir. Resmi mülkiyet sayesinde kredi kullanılabilir. Bu kredilerin riskleri sigorta araçlarına yayılabilir ve ipotekler biraraya getirilerek teminat gösterilebilir ve yeniden ikincil piyasalarda satılabilir. Kısaca resmi mülkiyet, ilave mal ve hizmetler üreten karmaşık finansal-hukuki-ekonomik bağlantılar ağının tam merkezindedir.

Peki, bu konuda Türkiye'nin durumu nedir? Türkiye'de kentleşme alanında yaptığı çalışmalarıyla ünlü olan Keleş'in yazılarında ve araştırmalarında 'göç ile kaçak yapılaşma' arasında ortaya koyduğu ilişki, günümüz Türkiye'si gerçeğinin en önemli tespitlerinden birisidir. İstatistiklere göre, Türkiye'de 1960 yılından sonra yapılan konutlardan sadece %57'si yapı kullanım izin belgesine sahiptir, yani yasaldir. Yasal olmayan konut oranı yaklaşık %43'tür ve bunların ne kadarının kaçak yapı sınıfında olduğu ile ilgili bir istatistik maalesef yoktur. Bu nedenle, bu kaçak yapıların finansal sisteme dahil edilmesi halinde ne büyüklükte bir sermaye girişi olacağını tam olarak hesaplamak mümkün değildir. Bu tez çalışmasının parsel bazında sınırlı kalmasının nedeni de budur.

Öte yandan, bir sonraki aşamada şu soru akla gelecektir: 'Bu kaçak yapıları yenileyerek mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak ölü sermayeyi finansal sisteme dahil etmek için nasıl bir yol haritası çizilmeli, nasıl uygulama yapılmalıdır?'. Bu sorunun cevabı mevcut yasalarda bulunmaktadır. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı yasa ile farkında olarak veya olmayarak, kaçak yapıların finansal sisteme dahiliyeti konusunda bir çözüm yolu açılmıştır. Bu yasaya dayanarak binaların parsel veya ada bazında yıkılarak yenilenmesine halk arasında 'Kentsel Dönüşüm' adı verilmiştir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm ile kaçak binaların yenilenerek resmi mülkiyete geçişi sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm, Türkiye ekonomisini ve hukuki sistemini gelişmiş ülkeler seviyesine çıkartmaya yarayacak temel hamlelerden biri olarak görülebilir.

Peki, 6306 sayılı yasa nasıl uygulanmaktadır? 6306 sayılı yasanın içeriği dikkatle incelendiğinde, kentsel dönüşüm uygulamalarında 'uzlaşma'nın esas olduğunu görülmektedir. Nitekim, bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında mal sahibi, kamu ve yatırımcı-müteahhit arasında üçlü bir uzlaşma sağlanarak binaların yenilendiği görülmektedir. Mevcut yasa çerçevesinde, Ülger'in 'Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm' kitabında detaylarıyla bahsettiği 'değer esaslı kentsel dönüşüm modeli' uzlaşmanın sağlanması adına en adil ve uygulanabilir model olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülger, 'Değer'i işin merkezine alarak, mal sahiplerinin kendi içindeki ve mal sahipleri ile müteahhit arasındaki paylaşım sorununu çözen bir model önermektedir.

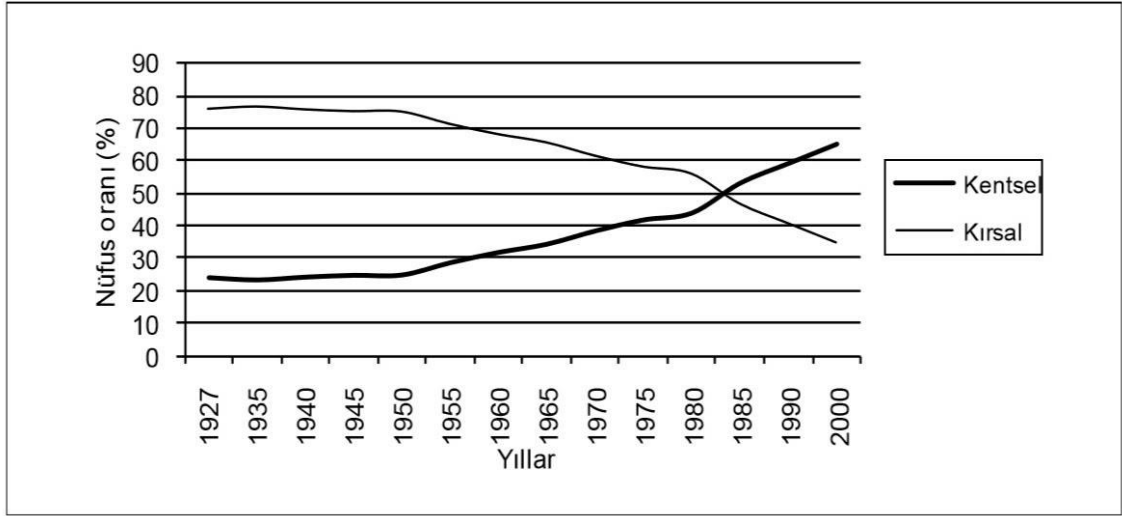
Örnek olay çalışmasındaki kaçak yapının yenilenmesi için, Ülger'in Değer Esaslı Kentsel Dönüşüm Modeli'ndeki paylaşım hesapları baz alınarak uzlaşma sağlanacaktır.

II. GENEL BİLGİLER

Bu bölümde, örnek olay çalışmasında kullanılacak olan yöntemlerle ve kavramlarla ilgili genel bilgiler verilecektir. Örnek olay çalışmasında imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilen bir bina ele alınacaktır. Söz konusu bu bina, kaçak yapılaşma nedeniyle sermaye olarak finansal sisteme dahil edilememektedir. Bu binanın kentsel dönüşüm ile yenilenmesi halinde finansal sisteme dahil olması mümkündür. Örnek olay çalışması için Türkiye'nin en yoğun olarak parsel bazlı dönüşüm yapılan ilçesi olan Kadıköy'den bir bina seçilmiştir. Piyasada yapılan uygulamalar incelenmiş ve uygulanabilir bir kentsel dönüşüm projesi kurgulanarak hazırlanan örnek olay çalışmasının içeriğinde bulunan mevcut durum tespitleri, kaçak yapı yasal değeri, paylaşım hesapları, ön fizibilite hesapları vb. konular için gerekli açıklamalar tezin bu 2. bölümünde anlatılacaktır.

2.1 TÜRKİYE'DE GÖÇLER, KENTLEŞME VE KAÇAK YAPILAR

Türkiye'de 1920-1950 yılları arasında kalan cumhuriyet sonrası dönemde, kentleşme hızı Grafik-1'de görüldüğü üzere yok denecek kadar azdır. Kurtuluş Savaşı sonrası yoksulluk, devletçilik politikaları, 2. Dünya Savaşı bu durumun en önemli nedenleridir. 1930-35 arası dönemde imar mevzuatı ve ilgili belediyeler yasası değiştirilerek düzgün bir kentleşmenin önü açılmış olmasına rağmen, kentleşme ancak 1950 yılından sonra hız kazanabilmiştir. İstatistiklere göre, 1927 yılında Türkiye nüfusunun %24'ü kentlerde yaşarken, 2000 yılı nüfus sayımlarına göre bu oran yaklaşık %65'e ulaşmıştır. Büyük şehirlere doğru 1950'den sonra yapılan bu yoğun göçün kente geri yansımaları sağlıksız kentleşme, konut ve barınma problemleri şeklinde olmuştur. (Kentsel Dönüşüm, Konut Ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, 2009)



Grafik-2.1: Yıllara Göre Türkiye’deki Kentsel ve Kırsal Nüfus Değişimi (Kaynak: DİE, 2003)

Türkiye’de özellikle 1950 sonrasında yaşanan hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecinde göç ve aşırı nüfus artışının etkisiyle büyük kentlerde arsa ve konut talebi hızla artmıştır. Buna karşın; imar ve yapılaşmaya ilişkin yasalar, kentsel arsa ve konut üretimine ilişkin politikalar yeterince desteklenmemiştir. Mevzuatın biçimlediği merkezi ve yerel kurumsal yapılanmalar, kentlerimizde imar ve yapılaşma konularında nicelik ve nitelik olarak karmaşıklaşan sorunların büyüklüğü ve çeşitliliği ile orantılı/uyumlu arsa ve konut üretim süreçlerinin geliştirilmesi konusunda çok yetersiz kalmıştır. Bu dönemde, Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşme ve sanayileşme süreci, göç hareketlerinin de etkisiyle özellikle büyük kentlerde inşa edilen yapıların imar yasası dışında neredeyse tamamen kaçak olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Sürekli olarak gündeme getirilen ve uygulamaya konan imar afları da bu tür yapıların artışını desteklemiştir. (Dr. Ümit Özcan, 2000)

2.1.1 Türkiye’deki Kaçak Yapı Sayısı

1930’larda kaçak yapılaşmanın ilk örnekleri olarak Ankara’da ortaya çıkan gecekondu ve kaçak yapılar, başlangıçta kente göç eden alt gelir gruplarının, yasal çerçevede karşılanamayan konut sorunlarına bir çözüm olarak sadece barınma amacına yönelik olarak plan dışı alanlarda ve kamu arazileri üzerinde yapılan tekil yapılar olarak gündeme gelmiş, ancak 1950 sonrasında büyük kentlerde yaygınlaşmaya ve kent makroformlarında hakim görüntüler oluşturmaya başlamıştır. Bu dönemde yasal ve

kurumsal zaafarla birlikte, ülkenin içerisinde bulunduğu siyasi ve ekonomik ortamın populist politikaları ve uygulamaları besleyen yapısı, imar ve yapılaşma konularında ihmallerin, ihlallerin ve kaçak uygulamaların hızla artmasına yol açmıştır.

Barınma amaçlı gecekondu ile başlayan kaçak yapılaşma, özellikle 1980 sonrasında nitelik değiştirerek kentsel rantlardan pay kapma güdüsü içerisinde alternatif bir sektör haline gelmiştir. Kaçak yapılaşmanın kapsamı gecekondu lüks konut, alışveriş merkezi, sanayi, depolama, tarım ve turizm yapılarına kadar çeşitlenen bir yelpaze içerisinde tüm sektörlerde yaygınlaşmıştır. Kent çeperlerinde ve kıyılarda kamu arazilerinin yağmalandığı, tarım ve orman alanlarının yok edildiği, içme suyu havzalarının işgal edildiği, gecekondu mafyası, arsa mafyası gibi illegal örgütlenmelerin devreye girdiği, çok katlı yapılardan oluşan kaçak kent parçalarının olduğu ve büyük kentlerde kiralık gecekonduların toplam içinde %50'lere ulaştığı bu süreçte kaçak yapılaşma, kamu arazilerini yağmalayıp satan belli bir kesim için büyük miktarlarda haksız ve kayıt dışı kazanç elde etme aracı olmuştur. Birden fazla gecekondu sahibi olan kesim için ise gecekondu, artık, geleceğe yönelik bir rant veya yatırım aracı olmuştur. (Kubin, 1995)

Gülten Kubin'in tespitlerine göre büyük kentlerde kentsel alanların ve kent nüfusunun neredeyse yarısı imar mevzuatı dışında kaçak olarak yapılaşmış bina ve gecekondu bölgelerinde yaşamaktadır; ancak, Türkiye'de kaçak olarak inşa edilen konut sayısını veya oranını veren herhangi bir araştırma yoktur. Bu tez çalışması için, genel olarak kaçak konut oranını belirlemek üzere, hukuki ve teknik açıdan sorunsuz bir yöntem olarak, 'yapı ruhsatı' ve 'yapı kullanma izni' sayılarının karşılaştırılması (Bkz: EK-A) kullanılmıştır. Veriler TÜİK'ten alınmıştır. Türkiye'de toplam konut stoku içerisinde yapı kullanım izni olmayan konutların, ya da başka bir deyişle mevzuat hükümlerine tümünden ya da kısmen aykırı konutların, tüm konutların en az %43'üne tekabül ettiği görülür (Bkz: EK-A). Bu verileri kullanırken inşaat süresinin 18 ay olduğu varsayılmıştır. Açmak gerekirse; 1964 yılında yapı ruhsatı alan binaların 1965 yılında bitirildiği varsayılarak, Yapı Ruhsatı Sayısı için 1964 yılı, Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı için ise 1965 yılı başlangıç yılı olarak baz alınmıştır. Yapı Ruhsatı Sayısı için 2002 son yıl, Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı için ise 2003 yılı son yıl olarak alınmıştır. İstatistikler 2003 yılında sonlandırılmıştır; zira, 2003 yılından sonra kaçak bina inşaatları, yasalar ve yerel yönetimler tarafından çok büyük oranda engellenmiştir. Son 15 yılda yerel

yönetimler tarafından kaçak yapılara gösterilen bu hassas duruşta depremlerin yol açtığı can kayıplarının büyük etkisi görülmektedir.

Türkiye’de özellikle büyükşehirlerdeki yapı stokunun gecekondular, kaçak, ruhsat ve eklerine aykırı binaları kapsayan büyük bir bölümü nitelik ve can güvenliği açısından yetersizdir. İnşaat ve iskan izinleri alınmadan yapılmış olan bu konut stokunun deprem açısından güvenli duruma getirilmesinde ise, teknik ve yasal zorluklar bulunmaktadır. Mevzuata göre, bu yapıların büyük bir kısmı hakkında yıkımdan başka çözüm bulunmamaktadır; ancak, kaçak yapıların sayısı milyonlarla ifade edildiği için tümünün yasalar çerçevesinde yıkılması fiziken, teknik ve ekonomik olarak mümkün değildir. Öte yandan, İstanbul örneğinde mevcut yapıların yarıya yakınının bu nitelikte ve ruhsatsız olduğu göz önüne alınırsa, affetmek, ruhsata bağlamak, güçlendirmek gibi işlemler bu kaçak stok sorununu ve riskleri daha da büyütecektir (Balamir, 2004). Bu durumda başka bir yol ve yöntem bulmak gereklidir. Kaçak ve sağlıksız yapılardan kurtulmaya giden yolun önü 6306 sayılı yasa ile açılmış ve yöntemi de yönetmeliklerle tarif edilmiştir. Bu yasaya bağlı olarak yapılan uygulamalar halk arasında ‘kentsel dönüşüm’ olarak adlandırılmıştır.

2.1.2 Kaçak Yapı Tanımı

Ülkemiz kentlerinde kaçak yapıları, “gecekondular” ve “imar mevzuatına aykırı yapı” olmak üzere iki grupta tanımlamak ve değerlendirmek olanaklıdır.

Gecekondular; “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, hazine, belediye, vakıflar vb. kamu arazileri ile şahıslara ait arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar ile imarsız alanlarda hisseli tapu sahiplerinin kendi arazileri üzerinde yaptıkları ruhsatsız yapılar” olarak tanımlanmakta iken, süreç içinde barınma gereksinimi dışında içeriği ve niteliği değişen gecekondular; daha çok hazine arazileri ya da başkasının arazisi üzerinde bulunan yapıları, kaçak yapı ise; kendi mülkiyeti ya da hissesi üzerine İmar Mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıları tanımlar biçimde kullanılmaya başlamıştır. (Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri ‘Değerlendirme Raporu’ TMMOB- Eylül 2004)

775 sayılı Gecekondular Kanunu’nun 2. Maddesinde; “Bu kanunda sözü geçen (Gecekondular) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere

bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.” denilmektedir.

Yasadaki ‘kendisine ait olmayan arazi veya arsalar’ ifadesi ile hazine, belediye, vakıflar vb. kamu arazileri ile şahıs arazileri kastedilmekte; bu arazileri işgal ederek yapılan izinsiz yapılar ‘gecekondular’ olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma imarsız alanlarda hisseli tapu sahiplerinin kendi arazileri üzerinde yaptıkları ruhsatsız yapıları da katmak gerekmektedir.

İmar Mevzuatına Aykırı Yapı ise; ‘İmarlı alanlarda kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde mülk sahipleri tarafından ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, yapı emsal değerlerine, komşu mesafelere aykırı yapılar’ olarak tanımlanabilir.

3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde ise imar mevzuatına aykırı yapılar; ‘ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan, komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılar’ olarak tanımlanmaktadır.

Gecekondular ise; hazine arazileri ya da başkasının arazisi üzerinde bulunan yapıları tanımlamaktadır.

Bu tanımlardan hareketle, imar mevzuatına aykırı yapıların tümü arsa mülkiyeti hisseli veya tekil olarak tapuludur, yani yasalardır. Arsa tapusu bulunmakla birlikte, kaçak yapının imar mevzuatına aykırı olan özelliklerine göre bağımsız bölümler kısmen veya tamamen tapusuzdur.

Öte yandan, gecekondularda ise ne arsa, ne de binayla ilişkilendirilebilecek bir tapu yoktur, yani yasal herhangi bir mülkiyet söz konusu değildir.

Taşkın yapılar ve yıkılacak derecede tehlikeli yapılar hakkında da bu noktada bilgi vermek yerinde olacaktır.

Taşkın yapılar; komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmeti ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, kesin inşaat yasağı olan yerlere yapılan yapılardır. Taşkın yapı imar hukukuna uygunsa ya da yapılacak düzeltmelerle bu uygunluk sağlanabiliyorsa, taşınmazına tecavüz edilen malikin geçerli yasal onayı

alındıktan sonra veya mülkiyet uyuşmazlığı yetkili mercice çözümlendikten sonra yapı sahibine geçerli izin belgelerinin hazırlanması, düzeltmelere ilişkin işlemlerin yapılması için yeterli bir süre verilir. Belirlenen bu sürede tamamlanan belgelerle uygunluğu tespit edilen yapının devamına izin verilir. Buna karşılık taşkın yapının imar hukukuna aykırılığının düzeltilmesi mümkün değil ise tecavüz edilen taşınmazın malikinin muvafakati bulunsa bile bu tür yapılar hakkında yıkım hükümlerinin uygulanması gerekir.

Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar; başlangıçta imar mevzuatına aykırı değildir. Ancak zaman içerisinde yapılar, bakımsızlık, tamirsizlik, deprem ve buna benzer sebeplerle fiziki ömürlerini tamamlar ve yıkılacak duruma gelirler. Bu durumlarından ötürü kamu güvenliğini tehdit ederler. Bu nedenle, yıkılacak derecede tehlikeli yapılar da imar mevzuatına aykırı yapılardan sayılır. Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar konusunda İmar Kanununun 39. maddesinde: “Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir. Tebligatı müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir” denilmektedir.

2.1.2.1 Türkiye’de Görülen Kaçak Yapı Çeşitleri

İşgal edilen veya hisseli tapulu elde edilmiş arazi veya arsalar üzerine inşa edilmişlerin yanısıra, kişilerin maliki oldukları arazi veya arsalar üzerine ruhsatsız (kaçak) veya ruhsata aykırı inşa ettikleri yapılar Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından 3 başlık altında tarif edilmiştir:

a. Tapu Kayıtlarında Cins Tashihi Yapılmamış Taşınmazlar

- Yapıya ilişkin tasdikli mimari proje ve yapı ruhsatı olmayan taşınmazlar
- Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tasdikli mimari proje belgelerinden en az biri bulunan taşınmazlar
- Geçici inşaat ruhsatına göre inşa edilen yapılar

b. Tapu Kayıtlarında Cins Tashihi Yapılmış Taşınmazlar

- Yapı kullanma izin belgesi, tasdikli mimari proje ve/ veya yapı ruhsatı olmayan taşınmazlar
- Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tasdikli mimari proje belgelerinden en az biri var olan ancak yapı uyumsuz olan taşınmazlar
- Yapı kullanma izin belgesi olmaksızın cins tashihi yapılabilecek yapılar

c. Kat İrtifaklı ve Kat Mülkiyetli Yapılar

- Kat irtifaklı/kat mülkiyeti olduğu halde bağımsız bölüm numarası uyuşmayan taşınmazlar
- İskan edilen kat irtifaklı taşınmazlardan tasdikli mimari projesi bulunan ancak ruhsatının süresi geçmiş ve yapı kullanma izin belgesi alınmamış olanlar
- Birden fazla kat irtifaklı/kat mülkiyetli bağımsız bölümün birleştirilmiş halde kullanıldığı taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli olmasına rağmen tasdikli mimari projesi tapu müdürlüğünde ve/veya belediyede bulunmayan, kat planlarında numarataj olmayan taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli olan ve belediyede onaylı tadilat projesi ve tapu müdürlüğünde onaylı projesi olmasına rağmen onaylı tadilat projesi olmayan veya tapu müdürlüğünde projesi olmayan taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli olan ancak yapı ruhsatına ve tasdikli mimari projesine aykırı yapılan imalatlar (yapı tatil ve yıkım kararları vb. Yoksa) içeren taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli olan ancak yapı ruhsatına ve tasdikli mimari projesine aykırı yapılan imalatlar (yapı tatil ve yıkım kararları vb. Varsa) bulunan taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli tapu kütüğünde tescilli ancak hiçbir belgesi bulunamayan taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli olan ancak çatı kat mimari projesinde bulunmayan taşınmazlar
- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli, onaylı projesine göre çatı katı bulunan ancak bağımsız bölümün katları iki ayrı bölüm şeklinde kullanılan taşınmazlar
- Çatı aralı olan ancak niteliği tapu suretinde eksik/hatalı olan taşınmazlar

- Kat irtifaklı/kat mülkiyetli, tapu kütüğünde ve onaylı projesinde aynı, mahallinde farklı fonksiyonda kullanılan taşınmazlar
- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş binada taban alanında büyümeler olan taşınmazlar (Kaynak: TDUB, 2016)

Tasniften anlaşılacağı üzere, imar planları hükümlerine uygun olarak yapılan bir çok yapıda da proje ve eklerine aykırı yapılaşma gerçekleştirildiğinden iskan ruhsatı alınamamakta ve inşaat ruhsatı ile ikamet edilen yapılar topluluğu ortaya çıkmaktadır. Genel durum tespiti yapıldığında, ülkedeki yapı stoğunun %43'ünün sağlıklı, yasadışı, ruhsatsız ya da yalnızca inşaat ruhsatı olan, oturma izni için gerekli olan proje gerekleri dışında kaçak unsurlar taşıyan nitelikte olduğu söylenebilir (Bkz: Ek-A). Türkiye'deki kat mülkiyetine sahip olmayan %43'lük yapı stokunun büyük bir kısmını gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılar oluşturmaktadır. Bu kaçak yapıların bir kısmı De Soto'nun deyimiyle birer 'ölü sermaye'dir. Hukuki sorunları nedeniyle ipotek aracılığıyla finansal sisteme dahil edilemeyen(kısmen dahil edilebilen) bu ölü sermayelerin toplam değerinin büyüklüğü ise muazzamdır. Elde yeterli veri olmadığı için Türkiye çapında canlandırılacak ölü sermayenin büyüklüğünü hesaplamak şu an itibariyle mümkün değildir. Bu nedenle, tez çalışması sadece tek bir kaçak yapı üzerinden kurgulanmıştır.

2.1.2.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Ruhsatı

İmar Kanununun 21. maddesine göre İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için belediye veya valilikten yapı ruhsatı alınması zorunludur. Bu zorunluluğa uyulmadan yapılan yapı, ruhsatsız yapı niteliğindedir. Bu tür yapılar, inşaat halinde olabileceği gibi kullanılıyor da olabilir. Kısaca, 'ruhsatsız yapı, belediye veya valilikten izin alınmaksızın kendi arsa veya arazisi üzerinde yapılan yapıdır' demek mümkündür.

Yapı sahibi ruhsat alarak yapıya başlamış olsa bile, yapıyı imar hukukuna uygun olarak devam ettirmek zorundadır. Yapı sahibinin kendi arsa veya arazisi üzerinde yapı yapmak için yapı izni alınmış olmakla birlikte, izin ve eklerine uygun hareket etmeden yapı yapılmış veya yapıya devam ediliyorsa, buna 'ruhsat veya eklerine aykırı yapı' denilir.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra 2 yıl içinde inşaata başlanmalı ve inşaat 5 yıl içinde bitirilip yapı kullanma izin belgesinin alınması gerekmektedir. İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıl içinde tamamlanmayan veya tamamlanmasına rağmen yapı

kullanma izin belgesi alınmayan yapıların yapı ruhsatı hükümsüz kalacaktır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması zorunludur (İK m.29). Bu zorunluluğa uyulmadığı takdirde bu tür yapılar da ruhsatsız yapı olarak değerlendirilecektir.

Yukarıda belirtilen ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılara uygulanacak yaptırımlara geçmeden önce burada kısaca yapı kullanma izin belgesi üzerinde durmak gerekir. Yapının; tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için yapı ruhsatını veren belediye veya valilik tarafından yapı kullanma izin ruhsatı alınması gerekmektedir (İK m.30). Yapı kullanma izni bir yapının tamamlanmış olduğunun yasal kanıtıdır. Yapı fiilen bitmiş olsa bile, yapı kullanma izni alınmadıkça yapı, imar hukuku açısından bitmiş sayılmaz.

Ruhsatsız, ruhsat ve eklerine yapılara uygulanacak yaptırımlar hakkında ne gibi işlemlere başvurulacağı İmar Kanununun 32. maddesinde düzenlenmektedir. Anılan hükme göre: “Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulca (veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosunca) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine aşılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir”.

Özetle; imar mevzuatına aykırı yapılar kat irtifakına sahip olsalar bile kaçak yapı niteliğindedir. Bu tür yapılar ruhsat alınmadan inşasına başlandığı veya ruhsat alınıp inşasına başlanmış olsa bile daha sonra ruhsat ve eklerine aykırı yapılan tadilatlar gibi çeşitli nedenlerle kaçak yapı durumunda olabilir. Bu nitelikteki yapılar İmar Kanununun 32.

maddesine göre imar mevzuatına uygun duruma getirilmedikçe yıkılmak durumundadır; ancak, imar mevzuatın aykırı yapıların yıkımı yönünde bir uygulama görülmemektedir.

2.2 SERMAYE İLE TAŞINMAZ ARASINDAKİ İLİŞKİ

Sermaye veya kapital; ekonomi biliminde ‘mal üretmek için kullanılan makine, fabrika gibi fiziksel araçlar’ olarak tanımlanmaktadır. Ekonomi bilimindeki sermaye kavramı ile finans bilimindeki sermaye kavramları farklıdır. Finansta sermaye kavramı, fiziksel sermaye üzerindeki mülkiyet hakkını ifade eder. Paraya dönüştürülebilen bono, hisse senedi, ipotek, tapu gibi değerler sermaye olarak kabul edilir. Sermaye kavramı, taşınmazların da parasal değerini kapsar (Alkın, Erdoğan; Yıldırım, Kemal; Özer; Mustafa; 2005). Yasal olarak bir değeri olan taşınmaz finansal sisteme dahildir ve sermaye olarak kullanılabilir. Yasal değer konusuna ‘değerleme’ başlığı altında değinilecektir.

Taşınmazlar; likiditesi düşük, sermaye yoğun ve nakit akışına bağlı varlıklar olarak bilinirler. Taşınmaz varlıklar, hisse ve bono gibi diğer yatırım araçlarına kıyasla daha pahalıdır. Taşınmaza yatırım yapan yatırımcıların taşınmazları nakit olarak satın almaları finansal olarak mantıklı bir durum değildir, risklidir. Bu nedenle, gelişmiş ekonomilerin çoğunda faiz oranları da düşük olduğu için, bu yatırımların çoğunluğu satın alınacak taşınmazın üzerine ipotek konarak kredi ile finanse edilir. Konut kredileri verilirken, taşınmazın değeri dikkate alınır.

16.10.2010 tarihli Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı’na göre; ‘konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kullanılacak krediler ile konut teminatı altında kullanılacak tüketici kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranı %75; ticari gayrimenkul alımı amaçlı kullanılacak taksitli ticari kredilerde kredi tutarının teminat olarak alınan ticari gayrimenkulün değerine oranı %50 ile sınırlandırılmıştır. Sınırlamaya konu krediler için teminat olarak alınan gayrimenkullerin değerlemesinin Kurulumuz veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine yaptırılmasına ve sınırlamada bu değerlerin kullanılmasına karar verilmiştir’. Özetle; Türkiye’de kullanılan konut kredisi tutarının taşınmazın değerine oranı maksimum %75 olarak belirlenmiştir. Bu da şu anlama gelir: SPK lisanslı kurum ve kişiler tarafından hazırlanan değerlendirme raporu sonucunda 100.000TL değer biçilen bir taşınmaz için 75.000TL konut kredisi kullanılabilir.

Türkiye’de kredi kullanma oranı gelişmiş ülkelere nazaran daha düşük seviyelerdedir. Türkiye genelinde 2015 yılı içinde 1.289.320 konut satışı yapılmıştır ve bunun 434.388 tanesi ipotekli konut satışlarını oluşturmaktadır (Kaynak: TÜİK). 2015 yılında kullanılan konut kredisi hacmi yaklaşık 45milyar TL civarındadır (Kaynak: Tüketici Kredileri Raporu-Eylül 2015, TBB).

Medeni Kanunda taşınmaz kavramı üç kategoride ifade edilmiştir (MK m.704,998). Bunlar; ‘araziler’, ‘taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar’, ‘kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler’dir. Kat mülkiyetinin kurulduğu, yani yapı kullanım izin belgesinin alındığı taşınmazlarda, bu mülkiyetin konusu olan her bir bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilir ve bunların her biri ayrı bir taşınmaz olarak kabul edilir (KMK m. 13/IV). Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı tescille kazanılır (MK m. 705/II). Dolayısıyla Medeni Kanun’da taşınmaz mülkiyetinin söz konusu olması için tapu siciline tescil zorunludur. Tapu siciline yapılacak tescilin geçerli olabilmesi için geçerli bir kazanma sebebinin bulunması gereklidir. Bu noktada, Ticaret Kanunu’nda yukarıda yer alan unsurlar, taşınmazların sermaye olarak resmiyet kazanmış varlıklar olduğunu açıkça ortaya koymaktadır. Konuya diğer bir yandan bakarsak, tapuya tescilli olmayan taşınmazlar üzerinde tapuda tasarruf işlemi yapılamayacağını söylemek mümkündür(MK m. 705/II).

Bu özelliğin yanı sıra, Ticaret Kanunu’na göre taşınmaz değerinin belirlenebilmesi ve başkasına devredilebilmesi de teminat ya da diğer bir deyişle sermaye olarak kullanılacak taşınmaz varlıklarda bulunması gereken özelliklerdendir. Bu noktadan hareketle, yasal değerleri tespit edilemeyen imar mevzuatına aykırı yapıların ve gecekonduların hukuki mülkiyet sistemi içinde, dolayısıyla finansal sistem içinde yeri yoktur, sermaye olarak kabul edilemezler. Söz konusu bu yapılar üzerinde yasal hakların bulunmamasından veya kısmen bulunmasından dolayı, bu yapılar sermayeye tahvil edilememekte, kredi almak için ipotek edilememekte ve bir yatırıma karşı hisse olarak kullanılamamakta, bir sözleşmeye konu edilememektedir. Kısaca Türkiye’de, kaçak yapıları sermayeye çevirecek bir hukuki mülkiyet sistemi mevcut ve mümkün değildir, zira bu yapılar fiziken var olsalar bile yasal olarak yoktur. Bu nedenle, bu yapıların yapı kullanım iznine haiz yasal bir mülkiyet belgesi veya tapu ile sabitlediği yasal bir sermaye de söz konusu olamaz. Dolayısıyla, bu zaten hukuken varolmayan sermayeyi büyütme, dönüştürme ve yeniden üretme imkanı da mevcut değildir. Kaçak yapıların satışı mümkündür ancak

insanların birbirlerine güvendikleri yerel mahallelerde el deęiřtirmesi söz konusu olabilmektedir.

De Soto (2005), hukuki mülkiyetin önemini şöyle vurgulamaktadır: “Bir gölden kullanılabilir enerji elde edebilmek için nasıl ki bir hidroelektrik santralinin bulunması lazım ise, taşınmazların kayda değer artı değer üretebilmeleri için de resmi bir mülkiyet sistemi gereklidir”. De Soto’ya (2005) göre; hukuki mülkiyet sistemi, taşınmazlar içinde hapsedilmiş görölmez potansiyeli ortaya çıkartarak sermaye birikimi yoluyla ülkenin zenginleşmesini sağlar ve iktisadi kalkınmanın temelinde hukuki mülkiyet sistemi yatar.

2.1. bölümde belirtilen istatistiklere göre, ülkemizde 1960 yılından sonra yapılan konutların sayısının yasal konut sayısına oranı %57’dir; buna göre ise %43’ü yasal olmayan yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıların büyük kısmı ise gecekondular ve kaçak yapılardan oluşmakta, ‘finansal sisteme dahil edilebilme’ özelliği bulunmamakta, mevcut hukuki ve finansal sistemde ipotek konamamaktadır. Bu durum dikkate alındığında, kaçak yapılaşmanın ortadan kaldırılarak mülkiyet sorunlarının çözölmenmesinin iktisadi kalkınma açısından önemi çok büyük olduğu görölmektedir. Gecekondular ve kaçak yapıların hukuki mülkiyet sorunlarının giderilebilmesi için yasal olarak iki yol vardır: Af ve/veya yıkım. Daha önce uygulanan aflar mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmak yerine çoğaltmıştır. Bu nedenle, geriye kalan tek çözüm, kaçak yapıların yıkımıyla birlikte mülkiyet haklarının netleştirilmesidir.

2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı yasa ile, olası bir büyük ölçekli depreme hazırlık amacıyla, mevcut sağlıksız yapı stokunun yenilenebilmesi için çeşitli kolaylıklar sağlanmıştır. Mevcut yapıların yenilenmesi için 3 tarafın ortak hareket etmesi gerekir: Devlet, özel sektör ve hak sahipleri. Halk arasında ‘kentsel dönüşüm’ denilen yenilemelerin, devlet desteği ve düzenlemeler olmadan, özel sektör-vatandaş eliyle gerçekleştirilmesi pek mümkün görünmemektedir. Öte yandan, sadece devlet desteği ile bu dönüşümün yapılması da mümkün değildir; zira, devletin finansal ve teknik kabiliyeti buna yeterli değildir. Dolayısıyla, devlet tarafından kanunlarla düzenlenerek özel sektör ve hak sahipleri arasında uzlaşma yoluyla bu dönüşümün sağlanması gerekmektedir. Halkın can güvenliği için devlet öncülüğünde başlatılan kentsel dönüşüm hamlesi, dolaylı yoldan da olsa, mülkiyet sorunlarını gidermekte ve kaçak yapıların yenilenecek finansal sisteme katılmalarına (ölü sermayenin canlandırılmasına) aracılık etmektedir.

2.3 TAŞINMAZ İLE DEĞERLEME ARASINDAKİ İLİŞKİ

Mevcut yapılardaki mülkiyet sorunlarının yenileme yoluyla giderilmesi sonucunda hukuki ve finansal sisteme dahil edilen bu yeni yapılar yasal birer değere sahiptir ve sermaye kimliği kazanmıştır. Sermaye olarak kullanılabilmesi için de bu taşınmazların (yasal) değerlerinin belirlenmesi gerekir. Sermayeye tahvil edilebilen taşınmaz varlıkların yasal değerleri, SPK'nın lisans verdiği kurum ve kişiler tarafından taşınmaz değerlendirme raporları ile belirlenir. Tespit edilen bu değer, finansal sisteme katılan sermaye miktarını hesaplamak için kullanılacaktır.

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin (UDSK) Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, değerlendirme için temel şartlar ve kavramları belirlemiştir:

“Taşınmaz mülk, dünyadaki zenginliğin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Eğer mülk pazarlarının faaliyetleri, güvenilir değerlemeler çerçevesinde belirlenirse taşınmaz mülklerde gerçekleştirilen uluslararası ve ulusal ticari işlemlerin varlığını kaçınılmaz bir şekilde arttıracaktır.

Mülkiyet terimi hukuki anlamda arazi, bina ve kişisel taşınabilir maddi varlıkların fiziksel mevcudiyetinden ziyade, onların sahipliği olarak tanımlanabilir.

Taşınmaz mülk bir ‘varlık’ olarak, diğer bir deyişle belli mülkiyet haklarının geçerli olduğu fiziksel varlık olarak değerlendirilir. Örneğin, bir ofis binası, bir konut, bir fabrika veya diğer mülk türleri genelde üzerine inşa edildikleri araziye de içerir.

Taşınmaz mülkün değerinin belirlenmesinde genel kabul görmüş olan yöntemler vardır.

Uygulamada, Değerleme Uzmanları her bir değerlendirme için genelde birkaç prosedürü bir arada uygular ve daha sonra da değerini nihai göstergesini elde etmek amacıyla sonuçları birleştirirler.”

Örnek olay çalışmasında değerlendirme ile ilgili kullanılacak olan bazı kavramları açıklamakta fayda vardır:

Mülkiyet Hakları: Taşınmaz mülkün mülkiyetiyle bağlantılı haklardır. Bu haklar arasında araziye geliştirme veya geliştirmeme hakkı, başkalarına kiralama hakkı, satma hakkı, başkasına verme hakkı, ekme, maden çıkartma, topografisini değiştirme, bölümlere ayırma, birleştirme, çöplük olarak kullanma hakkı veya bu haklardan hiç birini kullanmama hakkı da bulunmaktadır. Bu sayılan hakların bileşimine bazen taşınmaz mülkün ilişkin haklar demeti de denilmektedir. Mülkiyet hakları genelde istimlak, yol

yapımı, belirli geliştirme yoğunluğu, bölgelere ayırma vb. kamusal ve özel bazı kısıtlamalara tabidir.

Taşınmaz mülk (Gayrimenkul): Arazi ve ağaçlar, madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra binalar ve iyileştirme çalışmaları gibi insanlar tarafından yapılmış olan herşey. Su tesisatı, ısıtma ve soğutma sistemleri; elektrik kabloları ve asansör vb. tüm sabit bina eklentileri de ayrıca taşınmaz mülkün birer parçasıdır. Taşınmaz mülk ayrıca hem yer üstündeki hem de yer altındaki tüm eklentileri içerir

Taşınmaz Mülkiyeti: Bir taşınmaz mülkün mülkiyetine ilişkin tüm haklar, menfaatler ve yararlarıdır. Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel bir varlık olan taşınmaz mülkten farklı olan hukuki bir kavramdır. Taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olmanın bazı kısıtlamaları olabilir

Maliyet Yaklaşımı: Pazar Değeri tahminlerinde ve diğer değerlendirme uygulamalarında sıkça uygulanan değerlendirme yaklaşımlarından biri. Amortisman Uygulanmış Yerine Koyma Maliyeti, pazara ilişkin verilerin sınırlı olduğu özel kullanım amaçlı varlıkların finansal raporlama amacıyla değerlemesinde kullanılan maliyet yaklaşımının bir uygulamasıdır.

2.3.1.1 Değerleme Raporu ve Değerleme

Değer, en geniş anlamıyla, sahip olunan bir şey ile bu şeye sahip olmak isteyen kişi veya kişiler arasındaki ilişki şeklinde tanımlanır. Kişiler arasında mevcut olabilecek geniş kapsamlı sübjektif ilişkiler arasındaki farkı ayırt etmek amacıyla Değerleme Uzmanı, her bir değerlemenin esasını teşkil edecek olan belli bir değer türü belirlemelidir.

Pazar Değeri, en sık kullanılan değer türü olmakla beraber, Pazar Değeri Dışı Değerler de mevcuttur.

Pazar Değeri, kavram ve tanım olarak, piyasa etkenlerinin etkisi altında ve gayrimenkul ekonomisinin çeşitli ilkeleri ile ilişkili olarak ortaya çıkmış bir kavramdır.

Bir değerlendirme, Değerleme Raporu'ndan ayrı görülmelidir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir. Bir Değerleme Raporu ise, bu süreçleri ve varılan sonuçları iletir.

2.3.1.2 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir:

- emsal karşılaştırma yaklaşımı
- gelir indirgeme
- maliyet yaklaşımı

Sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe her bir yaklaşım göz önünde bulundurulmalıdır. Bu 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. Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamasının (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.

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. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

Veriler yetersiz olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanabilirliği sınırlandırılabilir. Ancak, verilerin mevcut olduğu veya makul şartlar dahilinde elde edilebileceği durumlarda yetersiz araştırma yapılması bu yaklaşımın kullanılmaması için bir bahane teşkil etmez.

Satış verileri toplandıktan ve doğrulandıktan sonra bir veya daha fazla sayıda emsal birimi seçilir ve analiz edilir. Emsal birimler, mülkler arasındaki farklılıkları doğru olarak yansıtan bir faktör elde etmek amacıyla iki bileşen kullanır (örneğin ölçü birimi başına düşen fiyat veya bir mülkün satış fiyatını net gelire bölerek elde edilen oran, yani net gelir çarpanı veya yıllara yayılan alım). Belirli bir pazarda alıcılar ile satıcıların satın alma ve satış kararlarını verirken kullandıkları karşılaştırma birimleri daha fazla ağırlık verilebilecek hususlar olabilir.

Emsal karşılaştırma unsurları, taşınmaz mülk için ödenen fiyatların değişmesine neden olan mülkün ve işlemin özel nitelikleridir. Bu unsurlar, emsal karşılaştırması yaklaşımında üzerinde önemle durulması gereken unsurlardır.

Karşılaştırılabilir bir mülk satışı ile değerlendirme konusu mülk arasında doğrudan karşılaştırma yapmak için, karşılaştırma unsurları arasındaki farklılıklara dayanarak yapılacak olası düzeltmeler göz önüne alınacaktır. Bu düzeltmeler, her bir karşılaştırılabilir mülkle değerlemesi yapılan mülk arasındaki farklılıkları azaltabilir. Bu farklılıkları analiz etmek ve düzeltmeleri tahmin etmek amacıyla kantitatif ve/veya kalitatif yöntemler uygulanabilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme 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.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı, özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir, işlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

Uygun pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra değerlendirme konusu mülk için sunulan gelir ve gider tabloları analiz edilir. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve ilgili verilerin bulunduğu diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir. Ardından, pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini gözardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı (yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna dayanan) geliştirilir. Bu adımın amacı bir değer göstergesi olarak alınmak üzere mülk tarafından kazanılabilecek geliri tahmin etmektir. Bu tahmin, tek bir yıla ait gelir ve giderleri yansıtabileceği gibi bir dizi yıla ait gelir ve giderleri de yansıtabilir.

Bir nakit akışının (yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna dayanan) geliştirilmesinin ardından, bir indirgeme yöntemi seçilmelidir. Doğrudan indirgeme bir genel oranı, veya tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölüldüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan tüm riskler getirisini uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır. Gelir indirgeme ise, paranın zaman açısından değerini ele almakta ve birkaç yıl süren bir dönem için elde edilen net işletme gelirlerine uygulanmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgeme ve getiri oranlarının pazar tarafından uygun bir şekilde desteklenmesi halinde Pazar Değeri'ni tahmin etmek amacıyla hem doğrudan indirgeme hem de gelir indirgeme (veya her ikisi birden) yöntemi kullanılabilir. Eğer bu yöntemler doğru bir şekilde uygulanırlarsa her ikisi de aynı değer tahminini vermelidir.

Yeniden düzenlenmiş işletme tabloları; gelir projeksiyonunun, mülkün makul verimlilikte bir işletmeci veya ortalama yeterlilikte bir yönetim tarafından işletildiği varsayımına bağlı olduğunu belirtir.

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.) Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir mülk

için Pazar Değeri'ne yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür. Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, Pazar Değeri'nin doğrudan bir göstergesini verebilir. Maliyet yaklaşımı, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin Pazar Değerleri'nin tahmininde çok kullanışlıdır.

2.3.1.3 Mevcut Durum Değeri ve Yasal Durum Değeri

Değerlemenin yukarıda bahsettiğimiz bu üç yaklaşımı, hepsi aynı ekonomik ilkelere dayansa bile birbirlerinden bağımsızdır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmek amaçlanmaktadır, ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına ve farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için mutabık hale getirilmesine bağlıdır. Değerlemeyi destekleyecek kadar yeterli pazar verilerinin olması halinde *Pazar Değeri* elde edilir.

Mevcut Durum Değeri, taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanımı, fiziksel özellikleri ve inşaat seviyesi esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde, el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir. Kat irtifakı kurulu olan yerlerde bağımsız bölüm sınırı, kat irtifakı kurulu olmayan yerlerde parsel sınırı değerlendirilen kapsamıdır. Başka parsel, başka bağımsız bölüm, yol, kamu alanı vb. alanlara müdahaleler Mevcut Durum Değeri kapsamı dışındadır. Taşınmaz mevzuatı ve imar mevzuatı uyarınca alınması gereken belge ve izinlerin tamamının veya bir kısmının mevcudiyetine ve taşınmaz piyasasında yasal belge eksikliğinden kaynaklanan değer azalışları yaşamadığına dayanır. Örneğin; kat irtifaklı taşınmazlar yasal sürecini tamamlamamış ve kat mülkiyetine dönüşmemiştir. Bu açıdan yasal gereklerin bir kısmını tamamlamıştır. Benzer özellikte kat irtifaklı ve kat mülkiyetli taşınmazlar arasındaki fark taşınmaz piyasası tarafından fiyatlandırılmamaktadır. (TDUB, 2015)

Yasal Değer ise, bir taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir.

Yasal durum değerinin temeli; Uluslararası Değerleme Standartları'nda ifade edilen Piyasa Değeri tanımına dayanmaktadır. (TDUB, 2015)

Yasal durum değeri, yapıların yalnızca yasal düzenlemelere uygun bölümlerinin değerini kapsayan, yasal düzenlemelere uygun olmayan yapı bölümlerine değer vermeyen bir taşınmaz değerlendirme kavramıdır. Yapı ya da yapı bölümlerinin yasal düzenlemelere uygun olmaması durumunda ortaya çıkar. Yasal durum değerinin, yasal düzenlemelere uygun olup olmaması sermaye olarak kullanılıp kullanılmaması konusuyla yani taşınmaz üzerine ipotek konarak kredilendirilebilme konusuyla ilgisi yoktur. Yasal durum değeri, Türkiye'ye özgü bir kavramdır ve öncelikle yasal olmayan, başka bir deyişle imar düzenlemelerine aykırı (*kaçak*) yapının kapsamının belirlenmesini gerektirir. Kaçak yapı ya da imar düzenlemelerine aykırı yapı, yetkili yönetimlerin bilgisi dışında ya da imar düzenlemeleriyle getirilmiş kurallara uyulmadan yapılan yapıdır. Bunların içerisine, yapı ruhsatsız olup gerekli uygunluklar alınarak yapı ruhsatına kavuşturulabilecek yapılar ve yapı ruhsatı alma olanağı bulunmayan yapılar girmektedir.

Yasal olmayan yapılar, yasal durum değeri hedeflenerek değerlemeye tabi tutulur. Değerleme raporu sonucunda ortaya çıkan yasal değer, kredi veren kuruluşların üzerine ipotek koyabileceği değerdir, yani taşınmazın sermayeye tahvil edilebilen değeridir. Tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmamış taşınmazların değer tespiti yapılırken, İmar dosyasında yapıya ilişkin yapı ruhsatı, projesi, yapı kullanma izin belgesi veya yapıya ilişkin kazanılmış hak mahiyetindeki belgelerin olup olmadığı araştırılmalıdır. Yapıya ilişkin tasdikli mimari proje ve yapı ruhsatı yok ise; yapı ruhsatı ve tasdikli mimari proje bulunamıyorsa, yasal durum değeri olarak sadece arsa değeri verilir. Üzerindeki yapı, mevcut durum değerinde takdir edilir.

Örnek olay çalışmasında ele alınan taşınmaz üzerinde 17 konut ve 7 dükkan olmasına rağmen tapu kayıtlarında vasfı Arsa olarak görünmektedir. Arsa cinsi taşınmaz malikler arasında arsa payları oranında paylaştırılmıştır. Kredi veren kuruluşlar bu arsa sahiplerinin arsa paylarını teminat olarak kabul edip ipotek koymamaktadır, dolayısıyla bu taşınmazlardaki yasal olmayan bağımsız bölümler sermayeye tahvil edilememektedir. Örnek olay çalışmasında ise maliklere ait arsa payları dikkate alınarak paylaşım yapılacaktır.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kimi durumlarda yasal olmayan yapılar nedeniyle taşınmazın arsa ve arazisine bile değer verilemeyen bir durum söz konusu olabilir. Yapılaşmanın yasal düzenlemelere uygun olması durumunda, yasal durum değeri mevcut durum değerine eşit olur. Yasal olmayan yapı bölümleri söz konusu olduğunda da yasal durum değeri mevcut durum değerinden ayrılır.

2.3.1.4 Değerlemede Benzerlikler, Farklılıklar ve Düzeltmeler

Her tür karşılaştırılabilir veri analizinde, karşılaştırılabilir verilerin dayandığı mülklerin, değerlendirilmesi yapılan mülküne benzer özelliklere sahip olması gerekir. Bunlar arasında değerlemenin konusunu oluşturan mülküne tutarlı olan ve bu mülkün rekabet ettiği pazardaki koşulları yansıtan hukuki, fiziksel, mevki ve kullanıma ilişkin özellikler de yer almaktadır. Örnek olay çalışmasında kullanılacak olan değerlendirme yaklaşımlarında da düzeltmeler geliştirmek için bu farklılıklar belirtilecek ve analiz edilecektir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırılabilir satış verileri karşılaştırılabilir her bir mülk ile değerlemenin konusunu oluşturan mülk arasındaki farklılıkları yansıtmak amacıyla düzeltilir. Karşılaştırma unsurları arasında, devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın almanın hemen ardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımında ise karşılaştırılabilir verilerde kira, gelir, gider, kapitalizasyon ve getiri oranları verileri bulunmaktadır. Gelecekteki gelir ve giderlerin tahmininde ve indirgeme ve getiri oranlarının geliştirilmesinde kullanılan karşılaştırılabilir gelir ve gider verileri kategorileri aynı olmalıdır.

Maliyet yaklaşımında karşılaştırılabilir veriler, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle bağlantılıdır ve miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır. Bunlara ek olarak karşılaştırılabilir arazi verileri ve karşılaştırılabilir amortisman tahminleri de yapılır. (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006)

2.3.1.5 Bir Mülkün Vergilendirilmesi İçin Değerleme İşlemi

Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme bir metodoloji olarak kullanılır. Değerleme çıktıları devlet otoritelerine yönetimde, gelir toplanmasında, gelir dağılımında denge sağlanmasında ve finansal menfaatlerin adil dağıtılmasında yardımcı olur.

Bir mülk vergilendirme sisteminin etkin olabilmesi için mülkiyet haklarını tanımlayan, destekleyen ve koruyan yasal bir sistem ve yasal bir alt yapı var olması gerekir. Ülkemizde kaçak yapılar nedeniyle yaşanan vergi kaybı ancak bu yapıların yasal hale gelmesi ile giderilebilir.

2.4 MÜLKİYET İLE DEĞER ARASINDAKİ İLİŞKİ

Taşınmaz Mülkiyeti, bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel olmayan bir kavramdır. Taşınmazlarda değerlendirme konusu olan şey, teknik olarak, maddi ve maddi olmayan varlıkların kendilerinden ziyade bunların mülkiyet haklarıdır. Mülkiyet haklarına bağlı olarak, ortaya iki tip yapı çıkmaktadır: ‘yasal yapılar’ ve ‘kaçak yapılar’.

Kredi teminatı, ipotekler ve borçlanma senetleri için yapılan değerlemelerde mülkiyet her zaman ön planda olmaktadır. Bankalar ve diğer finans kuruluşlarından alınan kurumsal krediler ile bireysel kredilerin önemli bir bölümü, belirli mülkler üzerinde tesis edilen bir hak ile güvence altına alınır (ipotek). Bu gibi durumlarda değerlendirme yapabilmek için bu kurumların koydukları şartlar ön plana çıkar. Bankalar veya kredi veren kuruluşlar, kaçak yapıları, gecekonduları, imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş yapıları, kısaca yapı kullanım izin belgesi olmayan yapıları ipotek altına alınabilecek

taşınmazlar olarak kabul etmezler ve bu nedenle de bu yapılar taşınmaz pazarında alınıp satılsalar bile finansal sisteme dahil edilmezler.

Finansal açıdan bakıldığında, bankalar tarafından üzerine ipotek konarak kredi kullandırılacak yapıların tapuları kat mülkiyeti, kat irtifakı, tam mülkiyet şeklinde düzenlenmiş olmalı veya bu yapılar için yapı kullanım izin belgesi alınmış olmalıdır. Bankalar, kat mülkiyeti olan konutlara konut kredisi kullandırırken, kat irtifakı olmayan konutlara ise kullandırmamaktadır. Genel anlamda bakıldığında; kat mülkiyeti, kat irtifakı veya yapı kullanım izin belgesi olmayan taşınmazlara bankalar kredi vermez, dolayısıyla bu taşınmazlar finansal sistemin dışında kalmış olur. (Öte yandan kaçak yapılar, Ticaret Kanunu çerçevesinde yasal durum değeri ile sabitlenmiş bir taşınmaz varlık olarak şirketlerin bilançosunda yer bulabilir ve finansal sisteme dahil edilebilirler. Bu durumdaki taşınmazlar konu dışı tutulmuş ve tez çalışmasında sadece kaçak yapılarda bulunan konutlar ele alınmıştır. Tezde kullanılan kaçak yapı terimi, konutlar için kullanılmaktadır)

Kaçak yapıların finansal sisteme dahil edilmesinin yolu, bu taşınmazların yenilenerek hukuki ve finansal kimlik kazandırılmasından geçer. Kentsel dönüşüm, eski taşınmazdan kaynaklanan hak nedeniyle yeni edinilen taşınmazdaki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırıp yeni taşınmazın finansal sisteme dahil edilebilmesini sağlar. Bu nedenle, kaçak yapılarda yatan ölü sermayenin kentsel dönüşüm yoluyla canlandırıldığını söylemek mümkündür.

Kaçak yapı çeşitlerinin değerlendirme usülleri ile ilgili detaylı bilgiler TDUB'un yayınladığı Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller için İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda görülebilir.

2.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentler; ekonomik sebepler, binaların fiziksel ve ekonomik ömürlerinin doldurması, doğal afetler gibi nedenlerden dolayı zaman içinde yenilenme ihtiyacı duyar. Bazı kentlerin genelinde, bazı kentlerin ise belli bir bölgesinde yenileme projeleri uygulanması gerekebilir. Kentsel yenilemelerde; hedefler, uygulamalar ve sonuçlar; mevcut durum ve koşullara bağlı olarak farklılıklar gösterebilir.

Kentsel planlamaya uymayan alanlar ile ekonomik-fiziksel ömrünü tamamlamış yapılar, ülkemizdeki yapı stoğunun yarıya yakını oluşturmaktadır. 16 Mayıs 2012

tarihinde çıkan 6306 sayılı yasa ile birlikte başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları ile bu yapı stokunun ortadan kaldırılarak sağlıklı ve depreme dayanıklı yaşam alanları oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu noktada, kentsel dönüşüm kavramını daha iyi anlamak için dünyadaki çeşitli düşünür ve bilim adamlarının tanımlarına göz atmakta yarar vardır.

‘Kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir.’ (Thomas, 2003).

‘Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır.’ (Roberts, 2000).

‘Kentsel dönüşüm, fiziksel/tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Fiziksel boyut, bölgenin içinde bulunduğu kent ile ulaşım bağlantıları, konut stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel problemler ile ilgilidir. Tasarım boyutu, fiziksel olarak kentsel gelişim, değişim ve korumayı yönlendiren kentsel tasarım sürecini içerir. Sosyal boyut, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi koşullarla ilgilidir. Ekonomik boyut, seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi içerir. Yasal/yönetimsel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir.’ (Polat ve Dostoğlu, 2007)

Kentsel dönüşüm; çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesidir. (Ülger, 2015)

2.5.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı

Genel hatlarıyla bakıldığında, Türkiye’de kentsel dönüşüm hamlesinin en önemli amacının fiziksel ömrünü tamamlamış yapılarda yaşayanların can güvenliğinin

sağlanması olduğu görülmektedir. Türkiye’de bugüne kadar gerçekleşen kentsel dönüşümler aşağıdaki hedefleri doğrudan veya dolaylı olarak içermektedir:

- Afetlere karşı can güvenliğinin sağlanması: Afet risklerine karşı, fiziksel ömrünü tamamlamış binaların yenilenerek içinde oturanların can güvenliğinin sağlanması en öncelikli hedefdir.
- Çöküntü alanlarının yaşanabilir alanlara dönüştürülmesi: Tarlabası örneğinde olduğu gibi çöküntü alanı haline gelen kentsel alanların yenilenerek güvenli yaşam olanaklarının sağlanması da kentsel dönüşümde önemli amaçlardan birisidir.
- Mülkiyet sorunlarının giderilmesi: Kaçak yapılaşmanın bertaraf edilerek mülkiyet sorunlarının çözülmesi hem hukuk sistemini dava sayısı bakımından rahatlatacak, hem de kaçak yapıların finansal sisteme dahil edilmesiyle ülke ekonomisine değer katacaktır.
- Yeni teknolojilerle birlikte yaşam kalitesinin yükseltilmesi: Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmak dolaylı hedeflerden birisidir.
- İç piyasanın canlandırılması ve işsizliğin azaltılması: İnşaat sektörünün ve bağlı alt sektörlerin 15-20 yıl boyunca piyasayı canlandırılması hedeflenmektedir.
- Sürdürülebilir kentsel planlama: Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımı ve sürdürülebilir kentsel planlamaya zemin hazırlanması da önemli bir hedef olmasına rağmen yoğun yapılaşmış alanlarda uygulanması oldukça güç görünmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir.

2.5.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Ölçek

6306 sayılı kanun, ‘riskli yapı’ ve ‘riskli alan’ kavramlarını tarif ederek kentsel dönüşüm uygulamalarının ölçeğini tanımlamıştır:

Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır.

Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır.

Riskli yapıların yenilenmesi (parsel bazlı yenilemeler) ile öncelikli olarak hedeflenen maliklerin can güvenliği olmakla birlikte, dolaylı olarak da yaşam standartlarının yükseltilmesidir. İnşaat sektöründe yer alan küçük ve orta ölçekli firmalar, riskli yapıların yenilenmesinde rol oynarlar.

Riskli alanlarda ise can güvenliğinden sonra ikincil hedef sürdürülebilir kentsel planlama olmakla birlikte, mülkiyet sorunlarının ortadan kaldırılması ve çöküntü alanlarının yaşanabilir alanlara dönüşmesi de diğer hedeflerdendir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılabilmesinin sağlanması, tarafların (kentsel dönüşümde yer alan ana unsurların) projeleri sahiplenmesi ve harekete geçirilen çabanın taraflarca ortaklaşa sonuçlandırılabilmesine, yani taraflararası ‘uzlaşma’ya bağlıdır.

Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde (riskli alan ilan edilen yerlerde) ulusal ve uluslararası büyük ölçekli sermaye, parsel bazlı (riskli yapı bazında) kentsel dönüşüm projelerinde ise orta ve küçük ölçekli ulusal sermayenin katılımını görmek mümkündür.

2.5.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Çerçevesini Belirleyen Ana Unsurlar

Türkiye’de kentsel dönüşüm, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanundan sonra ivmelenerek hızlanmıştır. Yatırımcılar, merkezi ve yerel yönetimler ile malikler, halk arasında ‘kentsel dönüşüm yasası’ diye nitelenen 6306 sayılı yasanın uygulanmasında ana taraflardır. Bu üç taraf arasındaki ‘uzlaşma’, Türkiye genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleşebilmesinde olmazsa olmaz koşuldur.

6306 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklerde, merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm çerçevesindeki görevleri büyük ölçüde belirlenmiştir. Kentsel dönüşümün öncüsü merkezi ve yerel yönetimlerdir. Merkezi yönetim, kentsel dönüşüm konusunda tutarlı ve kapsamlı bir tavır geliştirerek; yerel yönetimler, piyasa oyuncuları ve malikler arasında işbirliği halinde bir uzlaşma sürecini yasalar ile desteklemiş, finansal açıdan da hem maliklere hem de müteahhitlere çeşitli kolaylıklar sağlamıştır. Yerel yönetimler ise; buldukları bölgedeki yerel kentsel özellikleri göz ardı etmeden, bilgi ve beceri imkanları ölçüsünde, kentsel planlama ve kentsel dönüşüm arasında bütünsel yaklaşımlar ortaya koymaya çalışmaktadır. Sorumlu oldukları sınırlar içinde, parsel bazında

yapılacak kentsel dönüşümlerin sağlıklı gerçekleşebilmesi için stratejiler geliştirmekte veya büyük ölçekli alanlarda kentsel dönüşüm projeleri üretip uygulamaya çalışarak kentleşmeye yön vermektedir.

Merkezi ve yerel yönetimlerin bütün bu çabalarına rağmen Türkiye’de kentsel dönüşüm; kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşım, stratejik planlama anlayışı, sürdürülebilir kentsel planlama, çok boyutluluk, olanaklara eşit erişim gibi temel ilkelerden yoksundur. Bunun sebebi, geçmişten kalan miras çarpık yapılaşmadır.

2.5.4 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Altlık Olarak Kullanılan Kanunlar

Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine birçok kanun yasal altlık olmakla birlikte tez çalışmasında kanunların içeriklerinden bahsedilmeyecektir. Genel itibariyle aşağıdaki kanunlar kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmaktadır:

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 6603 sayılı “Belediye Kanunu”nun 73. maddesi
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

2.5.5 Kentsel Dönüşüm ve İnşaat Sektörü İlişkisi

Ülkemizde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerdeki satış fiyatlarına göre inşaat sektörü tarafından 3 tip yaklaşım görülmektedir:

Yüksek m² satış fiyatlarına sahip olabilecek riskli alanların dönüşümünde büyük inşaat firmaları öncü ve yapıcı rol almak istemektedir. Fikirtepe bunlara güzel bir örnektir.

Kadıköy gibi nispeten yüksek m² satış fiyatlarına sahip konut alanlarında, merkezi ve yerel yönetimlerin de desteğiyle kontrollü bir şekilde parsel bazlı dönüşüm projeleri orta ve küçük ölçekli firmalar tarafından gerçekleştirilmektedir.

Yapılaşma şartları ve satış fiyatlarındaki yetersizlik nedeniyle taraflar arasında uzlaşma sağlanması mümkün olmayan kent çeperlerinde bulunan (İkitelli, Bayrampaşa gibi) gecekondularında, merkezi yönetimin denetiminde yerel yönetimler aracılığıyla büyük ölçekli projeler organize edilmek istenmektedir. Projelerin fizibil olabilmesi için, mevcut durumun biraz üzerinde yoğunlukta yapılaşma şartları içeren

imar planları hazırlanarak özel sektörün projelere ilgi duyması hedeflenmekte ya da TOKİ, Kiptaş gibi yerel ve merkezi kurumlarla işbirliği yapılmaya çalışılmaktadır. Büyük ölçekli bu projelerin uygulanabilmesi finansal, teknik ve hukuki anlamda zordur.

2.5.6 Kentsel Dönüşümde Uzlaşmanın Önemi

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi, tarafların projeleri sahiplenerek harekete geçirilen ortak çabanın devamlılığına yani ‘uzlaşma’ya bağlıdır. Uygulama imkanı bulan kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında hepsinin temelinde ‘uzlaşma’nın olduğu görülür. Bu durum, ‘uzlaşma’dan yola çıkarak kentsel dönüşüm modelleri üretilmesi gerektiğini anlatmaktadır.

2.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE ÖLÜ SERMAYE ARASINDAKİ İLİŞKİ

Hernando De Soto, Cato Institute tarafından iki yılda bir verilen Milton Friedman ödülünü kendisine getiren ünlü kitabı ‘Sermayenin Sırrı’ nı yazmak için ekibiyle birlikte yıllarca ‘üçüncü dünya ülkeleri’ olarak adlandırılan gelişmemiş ülkelerde araştırmalar yapmıştır. De Soto’nun bu kitabı, ‘iktisadi büyümede sermayenin ve mülkiyetin rolü’ üzerine yapılmış bir çalışmadır.

De Soto’ya (2005) göre, üçüncü dünya ülkelerinde yaşayan yoksullar, kapitalizmin başarılı olabilmesi için gerekli olan varlıklara sahiptir; ancak, bu sahiplik sorunludur. Sözü edilen bu yoksullar, fiili olarak varlıkları ellerinde bulundurmalarına karşın, hukuki olarak bu varlıklara sahip değillerdir (De Soto, 2005). Örneğin, Türkiye’de de olduğu gibi, evler tapulu olmayan araziler üzerine kurulmuş veya tapulu araziler üzerinde yasadışı yapılar yapılmıştır. Bu taşınmazlar, üzerindeki hakların yeterince belgelenmemiş olmasından dolayı, kolaylıkla sermayeye tahvil edilememekte, kredi almak için ipotek edilememekte veya bir yatırıma karşı hisse olarak kullanılamamaktadır. Kısacası, üçüncü dünya ülkelerine benzer bir şekilde Türkiye’de de gecekondular ve kaçak yapılarda yaşayan insanlar, sahip oldukları varlıkları sermayeye çevirecek bir hukuki mülkiyet sistemine sahip olmadıklarından sermayeyi büyütme, dönüştürme ve yeniden üretme imkanından mahrumdur. De Soto’ya (2005) göre, Türkiye’de göç kaynaklı ortaya çıkan kaçak yapılaşma sonucu son 50-60 yıldır yoğun bir şekilde yaşanan ‘kaçak yapı kaynaklı mülkiyet sorunu’, Batı’nın sanayi devrimindeki yasadışı haklardan, bütünleştirilmiş bir hukuki mülkiyet sistemine geçiş sürecinde yaşanan krize benzemektedir. Sanayi

Devrimi'nin yaşandığı yıllarda Batı'nın iktisadi ve sosyal görünümü; karaborsanın, mafyanın, yaygın yoksulluğun ve hukuk tanımazlığın egemen olduğu şimdinin üçüncü dünya ülkelerine benzemektedir. Türkiye bu noktada üçüncü dünya ülkelerinden ayrılmakla birlikte (karaborsa, mafya, yaygın yoksulluk dönemleri Türkiye'de sona ermiştir), kaçak yapılaşma ve mülkiyet sorunları nicelik ve nitelik olarak çok fazla bir şekilde devam etmektedir. De Soto (2005) kitabında, Batı ülkelerinin yüz elli yıl önce kilit değişimi yarattığını ve bu ülkelerin ekonomilerinin, insanlar daha ne yaptıklarını bile anlamadan, zenginlik yaratmaya başladığını ifade etmektedir. De Soto'nun araştırma ekibinin gayrimenkul sektörü ile ilgili ortaya çıkardığı bulgular Türkiye'de yaşanan tablo ile benzerlik göstermektedir:

- Filipinler'de şehir sakinlerinin %57'si, kırsal alanda yaşayanların %67'si ölü sermaye olan kaçak konutlarda oturmaktadır.
- Peru'da şehirlerde yaşayanların %81'i yasadışı konutlarda ikamet etmektedir.
- Haiti'de şehirlerde yaşayanların %68'i, kırsal alanda yaşayanların %97'si ikamet ettikleri konutların yasal tapularına sahip değildir.
- Mısır'da yasadışı konutlarda ikamet şehirlerde %92, kırsal alanlarda %83 oranındadır. (De Soto, 2005)

Türkiye'de ise bu oran tam olarak bilinmemekle birlikte, eldeki istatistiklerin yardımıyla yasal olmayan bu yapıların oranının %43 olduğu ispatlanabilir; ancak, finansal sisteme dahiliyet anlamında kaçak yapı ve gecekondularla ilgili istatistik yoktur. İşte bütün bu yasa dışı meskenler De Soto'nun bahsettiği birer 'ölü sermaye'dir; bu meskenlerde oturanlar bu evlere fiili olarak sahiptirler; ancak ya bu sahipliği yasal hale getirecek bir hukuki mülkiyetleri yoktur (hiç tapusu olmayan ve başkasının arazisi üzerinde yaşayan insanlar), ya da tam mülkiyetleri yoktur (hisseli arsa tapusu ile çok katlı binalarda diğer hissedarlarla birlikte oturan insanlar). Yapılan hesaplara göre, üçüncü dünya ülkelerinin ve eski komünist ülkelerin fakirleri tarafından elde tutulan, ancak hukuki olarak sahibi olunmayan gayrimenkullerin değeri en az 9.3 trilyon Amerikan dolarıdır (De Soto, 2005). Şüphesiz böylesi bir tablo, üçüncü dünya ülkelerindeki varlıkların değeri hakkında bir fikir verirken, istatistiklerin ve verilerin eksikliği nedeniyle Türkiye genelinde bir rakam ortaya koymak mümkün görünmemektedir.

De Soto (2005) kitabında, üçüncü dünya ülkelerine çözüm olarak toplumun geri kalan kesimlerinin de yasallığın içerisine dahil edilerek, onların varlıklarının sermayeye

çevrilebilmesi ve bu yolla zenginleşebilmeleri için zaruri olan ‘bütünleştirilmiş hukuki mülkiyet sistemi’nin kurulması gerektiğinden bahsetmektedir. Türkiye için daha önce aflarla denenmiş bir çözüm önerisidir. Türkiye’deki kaçak yapıların hukuki ve finansal sistemin içine dahil edilmesi için, benzer bir bütünleştirilmiş hukuki mülkiyet sistemi kurulmasına gerek kalmadan, 6306 sayılı yasa sayesinde kentsel dönüşüm ile birlikte çözülebilecek bir hale dönüşmüştür. Kentsel dönüşüm, kaçak yapıların finansal ve hukuki sisteme dahil edilmesi için bir fırsat olarak görülmelidir.

2.7 PARSEL BAZLI KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAMA YÖNTEMLERİ

Parsel bazlı kentsel dönüşüm uygulamaları, riskli yapı tespiti yapılarak bir parsel üzerinde bulunan bina veya binaların 6306 sayılı kanun çerçevesinde yenilenmesidir. Parsel bazlı kentsel dönüşüm uygulamaları finansal açıdan bakıldığında genel olarak iki tipte gerçekleştirilir:

- İnşaat bedeli malikler tarafından ödenerek yapılan yenilemeler
- Maliklerin bir müteahhit ile belli bir arsa payı karşılığında anlaşarak yaptırdıkları yenilemeler (Kat Karşılığı İnşaat)

2.7.1 Malikler Tarafından Finanse Edilen Yenilemeler

6306 sayılı kanunda ‘Öncelikle maliklerce uygulama yapılması önerilir’ denilerek, malikler tarafından inşaat bedeli ödenerek yenileme yapılması tavsiye edilir. Bu uygulama tarzı, maliklere maddi bir külfet getirdiği için bugüne kadar yaygınlaşmamış, mevcut yapıdan fazla yapılaşma hakkı olmayan veya konut satış fiyatları düşük olan bölgelerde az sayıda gerçekleşme imkanı bulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu yöntemi uygulamak isteyen maliklere finansal yardım yapmaktadır ancak bu yardımlar yeterli değildir. Binalarını yenilemek isteyen maliklere Bakanlık ile anlaşmalı bankalar tarafından kredi verilmekte, bu kredilere Bakanlıkça karşılanmak üzere %4 faiz desteği sağlanmakta, 2 yıl ön ödemesiz olmak üzere 10 yıl vade yapılmaktadır. İstanbul’da Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde malikler tarafından yaptırılan bu tarz yenilemelere az sayıda da olsa rastlanmaktadır.

2.7.2 Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yöntemi İle Yapılan Yenilemeler

Müteahhit açısından fizibıl olan ve malikler için uzlaşma sağlamaya yeterli koşulları taşıyan yapılaşma haklarının bulunduğu bölgelerde ise, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile yapılaşma hakkının bir kısmı müteahhide verilerek riskli binalar yenilenmektedir. Maliklerin, inşaat yapacak teknik ve maddi kapasitesi olan bir müteahhit ile sözleşme yaparak ücret ödemedi inşaat yaptırmasına kat (arsa payı) karşılığı inşaat denir. Hukuki açıdan bakıldığında bu terimin ‘arsa payı karşılığı inşaat’ olması gerekir, ancak halk arasında ‘kat karşılığı inşaat’ deyimini yerleşmiştir. Malikler inşaat bedeli ödemek yerine müteahhide önceden anlaştıkları bir oranda yeni yapılacak binadan pay verirler, müteahhit ise karşılığında yeni yapılacak binadan bağımsız bölümlerini verir. Kabaca bir örnek vermek gerekirse; 5 katlı 10 daireli bir bina, (yapılaşma hakları ve satış fiyatlarının yenileme için uygun olduğu farzedilerek) 8 katlı ve 16 daireli olarak yenilenirse, inşaat sonunda herkes dairesini geri alır müteahhit de kendisine kalan 6 daire ile hem inşaatı finanse eder ve hem de kar eder.

Bu yöntemle ilgili süreç şu şekilde işler: Malikler ve müteahhit noter kanalıyla ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ yaparlar. Sözleşmede, müteahhit tarafından yapılacak kira yardımı, inşaat süresi, karşılıklı sorumluluklar ve cezalar bulunurken, sözleşme eki olan teknik şartnamede ise inşaatla kullanılacak malzemenin cinsi gibi detaylar yer alır. Sözleşmenin bir diğer konusu paylaşım ve eki de paylaşım tablosudur. Paylaşım tablosunda hem müteahhit hem de maliklerin yeni binadan alacakları paylar bağımsız bölüm özelinde belirtilir. Nasıl ki kentsel dönüşümün gerçekleşmesinin koşulu ‘uzlaşma’ ise, ‘uzlaşma’nın temeli de ‘paylaşım’dır.

2.7.2.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kullanılan Paylaşım Metotları

Parsel bazlı yenilemelerin merkezinde tüm kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi ‘uzlaşma’ yer alır. 6306 sayılı kanuna göre en az 2/3 oranında uzlaşma olmadan riskli bina yıkılabilir, ancak 2/3 çoğunluk sağlanmadan hiçbir şekilde uygulama yapılamaz. Uzlaşma ise; hem müteahhit ile malikler arasında, hem de maliklerin kendi arasındaki paylaşımına bağlıdır. Bu iki paylaşım da adil yapılmalıdır. Bu noktada, uzlaşma sağlanması adına paylaşım hesapları yapılırken uygulanan metotlar ön plana çıkar. Türkiye’de alan esaslı ve değer esaslı olmak üzere iki metot uygulanmaktadır. Değer esaslı metot, büyük ölçekli riskli alanlardaki kentsel dönüşüm projelerinde kullanılırken; parsel bazlı kentsel

dönüşüm uygulamalarında ise paylaşım için genellikle alan esaslı metodun kullanıldığı görülmektedir.

Örnek olay çalışmasında, Kadıköy ilçesi sınırları içinde kalan ve arsa payı karşılığı inşaat ile yenileme yapmak isteyen maliklerin sahip olduğu bağımsız bölümlerden oluşan kaçak bir bina seçilerek değer esaslı paylaşım metodu uygulanmıştır. Kadıköy ilçesinin seçilmesinin nedeni, parsel bazlı yenilemelerde hem nicelik hem de nitelik olarak en önde yer alan ilçe konumunda olması ve çok sayıda projenin incelenebilmesini mümkün kılmasıdır.

2.7.2.2 Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yöntemi Kullanılan Parsel Bazlı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Değer Esaslı Paylaşım Metodu

Parsel bazlı ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile yapılan yenilemelerde değer esasına dayalı paylaşım metodu yaygın olarak kullanılmamaktadır. Bunun en önemli sebeplerinden biri, bu metotta kullanılan hesapların oldukça karmaşık olmasıdır. Maliklerin parsel bazlı dönüşümlerde uzlaşma için ilk önceliği, yeni binada alacakları bağımsız bölümün alansal büyüklüğüdür, ya da diğer bir deyişle mevcut dairelerinin ne kadar büyüdüğü/küçüldüğüdür. Malikler arası paylaşımında bu büyüme /küçülme oranları, piyasada yapılan işlerde bazen arsa paylarına göre, bazen de mevcut binadaki bağımsız bölüm alanlarına göre belirlenir.

Değer esaslı metot, malik sayısı önem arzetmediğinden hem küçük hem de büyük ölçekli her türlü kentsel dönüşüm projesine uygulanabilir. Bu metodun temelini oluşturan nokta; mevcut binada sahip olunan bağımsız bölüme özgü arsa payı değerinin, maliklerin kendi aralarında yapacakları paylaşım hesaplarındaki oransal dağılımı belirlemesidir. Bu paylaşım oranları belirlenirken ana gayrimenkulün toplam değerinin arsa paylarına göre denk bir şekilde dağıtılması gerekir.

Öte yandan, yeni bir projenin yüklenici karı dahil, tüm giderlerini de içeren bir yatırım maliyeti vardır. Yatırımcı projeyi yapması karşılığında yatırım beklentilerine bağlı olarak kar elde etmek ister. ‘Yatırım maliyeti + beklenen kar’a tekabül eden bedelin, yükleniciye tüm projeyi yapması karşılığında verilmesi gerekir; aksi takdirde, proje fizibil olmaz ve dolayısıyla uygulanamaz. Müteahhit, ‘inşaat maliyeti+beklenen kar’ kadar bir değere karşılık olarak belli miktarda alanı yeni yapılacak binadan alır.

Özetle, kentsel dönüşüm projelerinde iki tip paylaşım söz konusudur. Maliklerin kendi arasında ve malik ile müteahhit arasında iki farklı paylaşımında denge kurulması gereklidir.

Öte yandan, değer esaslı yöntemde değerlendirme usulü de önem arz eder. Değer esaslı metot ancak değerlendirme usullerinin her bir proje için önceden belirlenmesi ve değerlemeye tatbik edilmesi ile uygulanabilir (Örneğin, katsayılar metodu ile her bir özelliğe değerlendirme öncesi belirlenmesi kaydıyla çeşitli katsayılar verilerek, aynı binada farklı özelliklere sahip bağımsız bölümlerin değerleri adil olarak belirlenebilir).

Kentsel dönüşümde uzlaşma için adil paylaşımı sağlamak üzere değerlendirme hususunda yapılması gereken 3 temel işlem vardır:

- Mevcut bağımsız bölümlerin tek tek değerlemesi yapılır ve ortaya konan bu değerler toplanarak ana gayrimenkulün (arsa) değerine ulaşılır.
- Mevcut binaya ait proje üzerinden ideal arsa payları belirlenir. (Arsa payları, projesindeki değeriyle denk olarak belirlenmiş olan veya daha önce arsa payı düzeltme davası açılmış olan yerler istisnadır.) Bu arsa payları ile mevcut binanın toplam değeri çarpılarak bağımsız bölümlerin değerlerine ulaşılır.
- Yeni yapılacak binanın projesi üzerinden bağımsız bölümlere ait değerler bulunur. Mevcut binadaki bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olacak şekilde projedeki bağımsız bölüm değerleri belirlenerek, projedeki bağımsız bölüm büyüklükleri ayarlanır. Bu noktada yapılan ayarlamalarda, mimari olarak bir imkansızlık söz konusuysa, artı veya eksi değerler alan olarak değil menkul değer olarak hak sahibine verilerek denklik sağlanır.

2.7.2.3 Parsel bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarında değer esaslı metot ile paylaşım yapılabilmesi için hukuki altlık

6306 sayılı yasanın 6. Maddesinde yer alan ‘... önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir...’ ifadesi, değerlendirme işlemine konu olan gayrimenkulün ana gayrimenkulde bulunan binadaki bağımsız bölüm olduğunu anlatır.

‘...Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır...’ ifadesi ile ise, bağımsız bölüme düşen arsa payı oranı ile ana gayrimenkulün değeri çarpılarak bağımsız bölüme ait arsa payı değerinin yani bağımsız bölümün kentsel dönüşüm projesindeki değerinin bulunacağı ortaya konur.

Yasada yer alan ifadeleri somut bir hale getirmek gerekirse; SPK’ya kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapıdaki bağımsız

bölümlerin toplam değeri, arsa değerini verir. Bu bağımsız bölümlere ait kamulaştırma ve açık arttırmaya değerler ise, arsa payları oranında belirlenir. Örneğin, riskli yapının değeri 20.000.000TL olarak tespit edilmiş ise, arsa payı 1/10 olan malikin bağımsız bölümüne ait arsa payının değeri 2.000.000TL olarak kabul edilir. Yapılacaksa, bu bağımsız bölüme özgü kamulaştırma veya açık arttırma bu bedel üzerinden yapılır. Örnek olay çalışmasında kullanılacak metot aynıdır. Rakamsal olarak bir örnekleme yapmak için; arsa payı karşılığı anlaşılın müteahhide toplam proje maliyetinin 6.000.000TL, müteahhidin kar beklentisinin ise %50 olduğunu farzedilirse; yeni yapılacak olan binadan müteahhide verilecek alanların toplam değeri 9.000.000TL olmalıdır. Yeni binada müteahhide payı verildikten sonra kalan alanlar ise, malikler arasında arsa payları oranında paylaşılır.

Paylaşım yapılırken; arsa payları, mevcut bina ve yeni yapılacak olan binanın değerlendirilmesi ile inşaat maliyet hesapları ve beklenen kar temel noktalardır. Arsa payları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tarif edilen ideal hallerinde değil ise, arsa payı düzeltme davası açılarak arsa payları olması gerek hale getirilir ve bundan sonra uygulama yapılır. (Öte yandan, bağımsız değerlendirme kuruluşlarına ideal arsa payları hesaplatılarak, bu yeni arsa payları üzerinde malikler tarafından uzlaşma sağlanarak kentsel dönüşüm projesi hazırlanırsa, arsa payı düzeltme davalarında zaman kaybedilmesi engellenebilir.)

Müteahhit Kar Beklentisi

Müteahhit ile malikler arası paylaşımı piyasa koşulları belirler. Müteahhitler enflasyon, faiz oranları, inşaat sektörü büyüme oranları, inşaat malzemeleri fiyatlarındaki artış, taşınmaz satış fiyatlarındaki artış gibi çeşitli ekonomik verileri analiz ederek bir kar beklentisi güderler. Kentsel dönüşüm müteahhidi dediğimiz firmalardan piyasada çok fazla sayıda olduğu için (Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi alınan bilgiye göre sadece Bağdat Caddesi ve çevresinde küçük ve orta ölçekli 300'den fazla müteahhit firma görev almaktadır), rekabet nedeniyle müteahhitlerin kar beklentilerinin serbest piyasa tarafından belirlendiğini söylemek mümkündür.

Örnek olay çalışmasında; inşaat maliyet hesapları ve satış fiyatlarına bağlı kalarak nesnel bir yaklaşım ile müteahhit kar beklentisini karşılayabilecek (yani müteahhit açısından fizibil olabilecek) ve maliklerin kendi arasında da uzlaşmasını sağlayabilecek

bir proje geliştirilmiş olacaktır. Proje sonucunda, canlandırılmış olan ölü sermayenin miktarı da rakamlarla ortaya konacaktır.



III. ÖRNEK OLAY ÇALIŞMASI

Kadıköy, Mart 2016 itibariyle en çok parsel bazlı yenileme yapan ilçe durumundadır. Örnek olay çalışması için Kadıköy ilçesi sınırları içinde kalan ve arsa payı karşılığı inşaat ile yenileme yapmak isteyen maliklerin bulunduğu bir kaçak bina seçilerek değer esaslı paylaşım metodu uygulanmıştır.

Binada yer alan konutlar ve dükkanların malikleri hisseli arsa tapusuna sahiptirler. Dolayısıyla, mevcut hukuki düzenlemelere göre, hisseli arsa tapusu bulunan, ancak proje, ruhsatı bulunmayan konutlar ve dükkanlar ipotek edilerek sermayeye tahvil edilemez ve finansal sistem içinde yer alamazlar.

Binanın mevcut durumu ele alınarak piyasa şartlarında uygulanabilir bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilecek ve bina yenilendiği takdirde ortaya çıkacak değerler tespit edilecektir. Proje geliştirilirken mevcut binada yer alan taşınmazların değerleri dikkate alınarak maliklerin katılım payları hesaplanacaktır. Yeni inşa edilecek binadan, müteahhide verilecek olan pay(inşaat maliyeti+kar) çıktıktan sonra, maliklerin alması gereken paylar katılım paylarına denk şekilde hesaplanacaktır. Bu şekilde; uzlaşma sağlanması için, hem maliklerle müteahhit arasındaki paylaşım, hem de maliklerin kendi arasındaki paylaşım adil bir şekilde yapılmış olacaktır. Mevcut binadaki taşınmazların değerlendirme raporu sonucunda ortaya çıkan değerleri ile yeni yapılacak projede ortaya çıkacak olan değerler kıyaslanarak, maliyet icmali bilgisi de dikkate alınarak sonuçlar ortaya konacak ve canlandırılan ölü sermaye miktarı hesaplanacaktır.

3.1 MEVCUT DURUM TESPİTLERİ

3.1.1 Parsel ve Üzerindeki Bina ile İlgili Bilgiler

- Parsele ait bilgiler şöyledir:

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi'ndeki parselin büyüklüğü 900m²'dir.

- Binaya ait bilgiler şöyledir:

Bina ayrıık nizamda inşa edilmiş olup bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında sığınak, kalorifer dairesi, zemin katında 2 adet daire ve 7 adet dükkan, normal katlarının her birinde ise beşer adet daire olmak üzere binada toplam 24 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın girişleri 2 adet olmakla birlikte zemin kat seviyesindedir.

3.1.2 Proje Geliştirme ve Paylaşım Yöntemi

Parsel ve mevcut bina bilgileri ele alınarak, maliklere ait tapular mevcut taşınmazların arsa payları belirlenecek, emsaller baz alınarak mevcut yapıdaki konut ve dükkanların bugünkü piyasa değerleri belirlenecektir. Parsele ait yapılaşma şartlarının izin verdiği ölçüler içerisinde maksimum alansal verim elde edilecek mimari proje etüdü hazırlanacaktır. Akabinde, toplam inşaat alanı belli olan bu etüt projeyi inşa edebilmek için gereken inşaat maliyeti detaylı bir şekilde hesaplanacak, malik beklentileri ve piyasa koşulları dikkate alınarak belirlenen kira ve taşınma yardımı miktarları dahil edilerek toplam proje maliyeti ve kar beklentisi ortaya konacaktır. Bu noktada ise, paylaşım hesapları yapılarak paylaşım tablosu hazırlanacaktır.

3.1.3 Mevcut Bağımsız Bölümlerin Değerleri, Arsa Payları, Malikler Arası Paylaşım Oranları

Mevcut yapıdaki arsa payları maliklerden alınan tapu bilgileri ışığında belirlenmiştir. Bu bilgiler kullanılarak arsa payları ortaya konmuştur.

Tablo 3.1: Bağımsız Bölümlere Özgü Tapuda Kayıtlı Mevcut Arsa Payları		
Bağ. Böl. No.		Tapuda Kayıtlı Arsa Payları
48	/	2.364
42	/	2.364
33	/	2.364
38	/	2.364
45	/	2.364
48	/	2.364
60	/	2.364
82	/	2.364
89	/	2.364
94	/	2.364
133	/	2.364
101	/	2.364
150	/	2.364
122	/	2.364
102	/	2.364
145	/	2.364
110	/	2.364
163	/	2.364
133	/	2.364
98	/	2.364
139	/	2.364
106	/	2.364
156	/	2.364
127	/	2.364

Tablo 3.2: Örnek Olay Çalışmasında Kullanılan Kaçak Yapının Mevcut Durum Tablosu

Bağımsız Bölüm No	Kat	Çeşidi	Projedeki Adı	Mevcut Proje Net Alan (M ²)	Bina Girişine Göre Konum	Arsa Payı			Tipi	Birim Değer (TL/Net Alan)	Mevcut Durum Değeri (TL)	Arsa Payı Değeri	Arsa Payı Değeri Esasına Göre Maliklerarası Paylaşım Oranı	Arsa Alanı (Net)
						48	/	2.364						
1	ZEMİN	DÜKKAN	D1	24,01	SOL1 ön	48	/	2.364	1	9.350	230.000	203.130	0,02031	900,00
2	ZEMİN	DÜKKAN	D2	21,12	SOL2 ön	42	/	2.364	1	9.350	200.000	178.680	0,01787	900,00
3	ZEMİN	DÜKKAN	D3	16,80	SOL3 ön	33	/	2.364	1	9.350	160.000	142.132	0,01421	900,00
4	ZEMİN	DÜKKAN	D4	19,26	SOL4 ön	38	/	2.364	1	9.350	190.000	162.944	0,01629	900,00
5	ZEMİN	DÜKKAN	D5	22,64	SOL5 ön	45	/	2.364	1	9.350	220.000	191.540	0,01915	900,00
6	ZEMİN	DÜKKAN	D6	23,73	SOL6 ön	48	/	2.364	1	9.350	230.000	200.761	0,02008	900,00
7	ZEMİN	DÜKKAN	D7	29,92	SAĞ ön	60	/	2.364	1	9.350	280.000	253.130	0,02531	900,00
8	ZEMİN	DAİRE	AZ	81,84	SOL arka	82	/	2.364	3+1	5.643	470.000	346.193	0,03462	900,00
9	ZEMİN	DAİRE	BZ	88,68	SAĞ arka	89	/	2.364	3+1	5.532	500.000	375.127	0,03751	900,00
10	1	DAİRE	A2	74,21	SOL arka	94	/	2.364	2+1	5.756	430.000	397.105	0,03971	900,00
11	1	DAİRE	A1	87,63	SOL ön	133	/	2.364	3+1	5.928	520.000	562.700	0,05627	900,00
12	1	DAİRE	B2	73,36	ORTA ön	101	/	2.364	3+1	5.812	430.000	428.244	0,04282	900,00
13	1	DAİRE	B1	98,76	SAĞ ön	150	/	2.364	3+1	5.812	580.000	634.170	0,06342	900,00
14	1	DAİRE	B3	96,51	SAĞ arka	122	/	2.364	3+1	5.643	550.000	516.435	0,05164	900,00
15	2	DAİRE	A4	74,21	SOL arka	102	/	2.364	2+1	5.756	430.000	431.636	0,04316	900,00
16	2	DAİRE	A3	87,63	SOL ön	145	/	2.364	3+1	5.928	520.000	611.631	0,06116	900,00
17	2	DAİRE	B5	73,36	ORTA ön	110	/	2.364	3+1	5.812	430.000	465.482	0,04655	900,00
18	2	DAİRE	B4	98,76	SAĞ ön	163	/	2.364	3+1	5.812	580.000	689.315	0,06893	900,00
19	2	DAİRE	B6	96,51	SAĞ arka	133	/	2.364	3+1	5.643	550.000	561.342	0,05613	900,00
20	3	DAİRE	A6	74,21	SOL arka	98	/	2.364	2+1	5.756	430.000	414.371	0,04144	900,00
21	3	DAİRE	A5	87,63	SOL ön	139	/	2.364	3+1	5.928	520.000	587.165	0,05872	900,00
22	3	DAİRE	B8	73,36	ORTA ön	106	/	2.364	3+1	5.812	430.000	446.863	0,04469	900,00
23	3	DAİRE	B7	98,76	SAĞ ön	156	/	2.364	3+1	5.812	580.000	661.742	0,06617	900,00
24	3	DAİRE	B9	96,51	SAĞ arka	127	/	2.364	3+1	5.643	550.000	538.888	0,05389	900,00
TOPLAM				1.619,41		2.364					10.000.000	10.000.000	1	

3.1.4 Mevcut Bina Değerleme Raporu Özeti

Mevcut binaya ait Değerleme Raporu'nun özetini EK-F'de bulabilirsiniz. Değerleme ile ilgili olarak şu konulara değinmekte fayda vardır:

- Değerleme konusu taşınmaz çok hisseli olup, hisseli taşınmazın tamamına değer takdir edilmiştir, arsa paylarına paylaşımına esas olacağı için değer verilmiştir, bu arsa paylarına ipotek konamaz.
- Taşınmaz arsa vasfında hisseli olup, tüm hisselerin birlikte teminat altına alınıp birlikte fek edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda, ipotek konamaz, finansal sistemin içine dahil edilemez durumdadır.
- Taşınmazın konumu, çevredeki emsaller, piyasa koşulları, yaşı, inşaat kalitesi, iç mekan özellikleri incelendiği zaman değerlendirme günündeki piyasa koşullarında taşınmazın mevcut durumu için toplam adil pazar değeri takdir edilmiştir.
- Rapora konu taşınmaz üzerinde bulunan bina kaçak olarak görünmekte olup tamamı için yıkım kararı alınmış tapu sayfasına bu içerikte beyan işlemiştir. Kaçak olması nedeniyle yapıya yasal değer takdir edilemez.
- Parsel üzerinde yer alan kaçak yapı için kat mülkiyeti/irtifakı kurulmamıştır.
- Parsel üzerinde yer alan binaya ait ruhsat ve mimari proje tapu ve imar müdürlüğü kayıtlarında bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu kat irtifakı olmayan arsadır. Parsel üzerinde yer alan bina için yıkım kararları mevcut olup, yasal ve mevcut durum değerlemesinde taşınmazın arsasına değer takdir edilmiştir. Taşınmazın arsasına değer takdir edilirken, kentsel dönüşüm projesi olduğu ve paylaşımında kullanılacağı için arsa üzerindeki binada yer alan konut ve dükkan emsallerinden faydalanılmıştır.
- Arsa paylarına özgü değerler(arsa payı değeri) ise, tüm bağımsız bölümlerin değerleri toplamının (arsa değeri) arsa payları ile çarpılması sonucu bulunmuştur. Bu arsa payı değerinin toplam arsa değerine bölünmesi ile malikler arası paylaşımında kullanılacak oranlar ortaya çıkar. Kısaca, malikler arası paylaşım için arsa payları kullanılmıştır.

3.1.5 Yapılaşma Hakları

1/1000 ölçekli 11.05.2016 tarihli Kadıköy Merkez E-5 otoyolu ara bölgesi uygulama imar planı ve plan notları ile lejandına göre parsel için verilen imar durumunda;

- Ayrık Nizam
- 6 m en az yapı genişliği
- H: serbest
- Ön bahçe : en az 5m
- Yan Bahçe: en az 4m
- Arka Bahçe : en az 4m
- KAKS:2.07
- TAKS:0.35

olarak tanımlanmıştır.

Mevcut yapıda 7 dükkan ve 17 daire 24 adet bağımsız bölüm vardır.

3.2 MİMARİ ETÜT PROJE

3.2.1 Etüt Proje Açıklamaları

Etüt projede dükkanlar konum ve cephe genişlikleri maliklerin isteği üzerine mümkün mertebe korunmuştur. Mevcut binada 24.55 m olan cephe imar şartları gereği etüt projede 23.55 m olmuştur. Dükkanların cephelerinde 10 ile 20 cm'lik küçülme meydana gelmiştir. Ayrıca, arsanın arka bahçesi yönüne doğru genişliğinin daralması sebebiyle dükkanların yönü caddeye açılı olarak kademelendirilmiştir.

Mevcut projede her katta 5 daire bulunmaktadır, yeni projede her katta 2 dairesel çözüme gidilmiştir. Arsanın arka bahçesi yönüne doğru genişliğinin daralması ve merdiven, asansör ve yangın merdiveni için alan kaybı oluşturmamak için katta 3 veya 4 dairesel tasarım yapılmamıştır. Bu tasarım sayesinde, arka cephede olan 8 dairenin ve ön cephede olan orta dairelerin (toplamda 11 dairenin) konumları, mevcut binaya göre olumlu etkilenmiştir. Ayrıca, geri kalan 6 daire de, diğer dairelerden daha üst katlarda konumlanması sebebi ile yine konum olarak olumlu yönde etkilenmektedir.

3.2.2 Taban Alanı

Yapının zemin katta kapladığı alan 288.31m²'dir ve TAKS hesabı için otopark, yangın merdiveni ve asansör boşluğu düşüldüğünde TAKS hesabı için taban alanı 240.39m² olmaktadır, imar durumu sınırlaması için arsa alanının olan 900m²'nin %35'i olan 315.00 m² en fazla sınırı altında kalmaktadır.

3.2.3 Çekme Mesafeleri

Plan notlarına göre, yan ve arka minimum çekme mesafelerinin, zemin + 4 normal kattan sonra olan her bir kat için 30 cm arttırılması gerekir. Etüt proje zemin + 12 normal kattan oluştuğu için 8 adet kat için çekme mesafeleri arttırılması gerekmektedir. Yan ve arka bahçe çekme mesafeleri '8 x 30 cm= 240 cm' arttırılmalı; 400 cm olan minimum çekme mesafesi, minimum 640 cm olmalıdır. Hesaplanan bu 240 cm'lik ilave çekme mesafesinin, zemin katta işyerleri olması sebebi ile zemin kat uygulanma zorunluluğu yoktur. Bu durumda, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri zemin kat için 400cm ve üst katlar için 640cm olmalıdır. Etüt projede, minimum yan bahçe mesafeleri için de bu sınırlamalara uyulmuştur.

3.2.4 Kat Alanı

Emsal Dahili Kullanılan Alan

Kat alanları katsayısı 2.07'dir. Arsa alanı 900m² ve 2,07 emsal dahili alan '900 x 2,07= 1863,00m²'dir.

Normal katlarda, kat brüt alanından (katın dış duvar dış sınırı içinde kalan alandan); asansör boşluğu, tesisat şaftları, balkon, merdiven ve sahanlığı, yangın holü ve yangın merdiveni düşüldükten sonra kalan alan 2.07 emsal alan dahilinde kullanılan alandır.

Zemin katta yine kat brüt alanından (katın dış duvar dış sınırı içinde kalan alandan); asansör boşluğu, tesisat şaftları, balkon, merdiven ve sahanlığı, yangın holü, yangın merdiveni, kapıcı dairesinin 60m²'lik kısmı, rüzgarlığın 2.25m²'si ve otopark düşüldükten sonra kalan alan 2.07 emsal alan dahilinde kullanılan alandır.

Etüt projede 2.07 emsal dahili alanların toplamı 1863 m²'dir ve emsal sınırında kullanılmıştır.

Emsal Harici %20 Kullanılan Alan

Her bir kat için kendi içinde hesaplanmak üzere merdiven, merdiven sahanlığı ve balkonların katta kullanılan emsal alan miktarının yüzde 20'si oranında emsal harici alan kullanılabilir. Etüt projede toplamda 354,22 m²'lik alan; merdiven, merdiven sahanlığı ve balkonlar için emsal harici kullanılmıştır.

Alan Hesapları Dışında Kullanılan Alan

Yangın holü, yangın merdiveni, asansör boşluğu ve tesisat şaftları alan hesapları dışındadır. Etüt projede toplamda 541,02 m²'lik alan; yangın holü, yangın merdiveni, asansör boşluğu ve tesisat şaftları için kullanılmıştır.

Bodrum Kat Alanları

Otopark, sığınak ve tesisat servis mahalleri alan hesabı dışındadır ve etüt projede toplamda 643,09 m²'lik alan bodrum katta kullanılmıştır.

Bina Brüt İnşaat Alanı

Yapının emsal dahili ve emsal hariç alanlarının toplamını ifade eder. Etüt projede;

- 1863,00 m² emsal 2,07 dahili alan,
- 354,22 m² emsal harici %20'lik alan,
- 541.02 m² emsal harici alan,
- 643.09 m² emsal harici bodrum kat alanı

olmak üzere inşa edilecek binanın toplam brüt alanı 3403.33 m²'dir.

Net Alan

Bağımsız bölümler için net alan, bağımsız bölüm mahallerinin içten içe alanlarının toplamıdır. Etüt projede bağımsız bölüm sayısı 24 adet daire ve 7 adet dükkanlıdır.

Etüt projede net alanlarının toplamı 1945.38 m²'dir.

Satılabilir Alan

Bağımsız bölümlerin satışı esnasında birim metrekare fiyatı üzerinden fiyat değerlemesi yapılırken kullanılan bir tanımdır. Her bir katta bulunan bağımsız bölümün kendi alanına o katta bulunan emsal harici alanın (yangın holü, yangın merdiveni, asansör boşluğu ve tesisat şaftları alanlarının) orantısal olarak ilave edilmesi ile bulunan alandır. Etüt projede toplam satılabilir alan 2620.55 m²'dir.

Arsa alanı ile ilgili özel durum

Tapu ve Kadastro kayıtlarında arsanın tapu alanı 900.00 m² ve alım yüzölçümü 913.97 m²'dir. Belediye projelendirme aşamasında tapu alanını kullanmaktadır. Kadastro ölçümünü tapuya işletmek mümkündür. Yetkili bir harita mühendisliği ofisi ile en fazla 2 aylık bir süre içinde tapu alanı 913.97m² olarak değiştirilebilir. Bu 13.97 m²'lik değişiklik, etüt projedeki tüm alanları %1.55 oranında orantısal olarak artıracaktır. Örnek olarak; 1805 m² olan daire net alanları toplamı, 28.02 m² artarak 1833.02 m² olacaktır.

İmar durumu ve aplikasyon krokisi Ek-B ve Ek-C kısmında görülebilir.

3.2.5 Etüt Proje Vaziyet Planı

Bkz. Ek-D

3.3 PROJE MALİYETİ

3.3.1 Maliyet İcmali Özeti

Teknik şartnamede bahsi geçen marka ve modellere uygun olarak hazırlanmıştır.
(Bkz. Ek-E)

Tablo 3.3: Maliyet İcmali Özeti	
Brüt İnşaat Alanı	3.402 M2
Birim Maliyet	1215 TL/M2
Maliyet Tahmini	4.133.225 TL

3.3.2 Kira Yardımı

16 ay için maliklere kira yardımı ve bir sefere mahsus olmak üzere ise taşınma yardımı yapılacaktır. Taşınma yardımı malik başına 3000TL olmakla birlikte, kira yardımı ise dükkanlar için 1000TL, daireler için 1500TL olacaktır. Toplam kira yardımı ve taşınma bedeli miktarı toplamda 592.000TL'dir.

Tablo 3.4: Maliklere Yapılacak Kira ve Taşınma Yardımları			
	Taşınma Yardımı	Kira Yardımı	Toplam (16 ay)
Dükkanlar(7 adet)	3000TL	1000TL	
Konutlar(17 adet)	3000TL	1500TL	
Toplam	72.000TL	520.000TL	592.000TL

3.3.3 Toplam Proje Maliyeti

Tablo 3.5: Toplam Proje Maliyeti (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	4.133.225
Kira Yardımı (TL)	522.000
Taşınma Yardımı (TL)	72.000
Toplam Proje Maliyeti (TL)	4.727.225

3.4 ETÜT PROJEYE AİT DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

3.4.1 Emsal Araştırma Raporu

Değerlemede konutların m2 satış değerleri belirlenirken 'emsal araştırma' yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer

taşınmazlar dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu daire için arsa payı dahil pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için tüm mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Değerlemede tüm emsaller dikkate alınmıştır.

Emsal-1

Değerleme Konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan yeni 9 katlı binanın 6. katında bulunan 2+1 formunda satılabilir brüt alanı 95m² olarak pazarlanan daire 675.000TL bedelle satıştaadır.

Tel: 0 (530) 115 01 22

m2 satış değeri: 7105TL

Emsal-2

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan yeni 9 katlı binanın 8. katında bulunan 2+1 formunda satılabilir brüt alanı 100m² olarak pazarlanan daire 695.000TL bedelle satıştaadır.

Tel: 0 (216) 380 46 66

m2 satış değeri: 6950TL

Emsal-3

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan yeni 9 katlı binanın 9. katında bulunan 2+1 formunda satılabilir brüt alanı 120m² olarak pazarlanan daire 850.000TL bedelle satıştaadır.

Tel: 0 (216) 411 99 11

m2 satış değeri: 7083TL

Emsal-4

Değerleme Konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan yeni 11 katlı binanın 10. katında bulunan 3+1 formunda satılabilir brüt alanı 130m² olarak pazarlanan daire 900.000TL bedelle satıştaadır.

Tel: 0 (216) 362 10 92

m2 satış değeri: 6923TL

Emsal-5

Değerleme Konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan yeni 10 katlı binanın 8. katında bulunan 3+1 formunda satılabilir brüt alanı 115m² olarak pazarlanan daire 780.000TL bedelle satıştaadır.

Tel: 0 (216) 442 68 68

m2 satış değeri: 6783TL

Kümülatif Birim Değer ve Ayarlanmış Birim Değer

Yukarıdaki emsaller dikkate alındığında konutlar için kümülatif **satılabilir brüt m2 satış değeri 7000TL**'dir.

3.4.2 Gelirlerin Doğrudan Kapitalizasyonu Raporu

Değerlemede dükkanların m2 satış değerleri belirlenirken 'gelirlerin doğrudan kapitalizasyonu' yöntemi kullanılmıştır. Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde 'Taşınmaz Değeri= Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı' formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin 'kapitalize' edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %6 olarak kullanılmıştır, yani bu bölgede dükkanlar kira getirileriyle kendilerini 200 ayda amorti eder. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki 'piyasa satış' değerini de gösterir. Bölgedeki emsal kira bedelleri bulunarak ve piyasadaki kapitalizasyon oranı dikkate alınarak dükkanların satış fiyatları bulunur.

Kiralık Emsal-1

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan minibüs caddesine 4. binada zemin kat 35 m2 kullanım alanlı olduğu söylenen, aylık 1500TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 380 46 66

m2 kira değeri: 43TL

Kiralık Emsal-2

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan minibüs caddesine 2. binada zemin kat 30 m2 kullanım alanlı olduğu söylenen, aylık 1250TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 489 11 33

m2 satış değeri: 42TL

Kiralık Emsal-3

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin kat 90m²+bodrum kat 60 m² toplam 150m² kullanım alanlı olduğu söylenen, aylık 6500TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 416 99 13

m² satış değeri: 43TL

Kiralık Emsal-4

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ara sokakta, zemin kat ve asma katlı 30 m² kullanım alanlı olduğu söylenen, aylık 1150TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 373 16 10 / m² satış değeri: 38 TL

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Dükkan Alanı (m ²)	35	30	150	30
Aylık Kira Bedeli (TL)	1.500	1.250	6.500,00	1.150,00
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) ^{(1) (2)}	8.571	8.333	8.667	7.667
Konum	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak
Ayarlanmış Birim Değer, (TL/m ²)	14000			

⁽¹⁾ Caddeye yakınlık ayarlama katsayısı: 1,1

⁽²⁾ Yeni bina kaynaklı kira bedeli artış katsayısı: 1,5

Yukarıda verilen emsallere göre Kümülatif ortalama kira değeri 42,45TL/m²'dir. Bu durumda dükkanların ortalama m² satış değeri 8490TL olmakla birlikte, caddeye ikinci bina olduğundan yakınlık ayarlaması yapıldığında m² satış değerinin yaklaşık 9350TL/m² olacağı öngörülmektedir.

Yeni binalardaki dükkan kira gelirlerinin eski binalara kıyasla yaklaşık 0,5kat artacağı öngörülmektedir. Bu durumda **dükkanların ortalama m² satış değerinin 14000TL** olacağı değerlendirilmektedir.

3.5 MÜTEAHHİT-YATIRIMCI AÇISINDAN FİZİBİLİTE

3.5.1 Mevcut Piyasa Koşullarında Ortalama Bir Müteahhidin Kar Beklentisi

Orta ölçekli bir müteahhit firma, parasını yıllık güncel faiz oranı olan %11'den faize yatırıp (inşaat süresine tekabül eden) 16 ayda %15,72 getiri sağlamak yerine inşaat yapmayı seçerken, aldığı riskin karşılığında bir gelir beklentisi içindedir. Risk primi

dediğimiz bu oran mevcut piyasa koşullarında %5'e tekabül etmektedir. Öte yandan, mevcut piyasa koşullarında inşaat yapan ortalama bir taşeronun karı ise inşaat maliyetinin %20'sidir. Sonuç olarak, normal bir müteahhidin bu projeden kar beklentisi oranı tüm bu oranların toplamı, yani maliyetin yaklaşık %40'ı olur.

$$\text{Kar Beklentisi Oranı} = (16 \text{ aylık İnşaat Süresi Boyunca } \%11 \text{ Faiz Getirisi}) + (\text{İnşaat Yapımı Kartı}) + (\text{Risk Primi}) \quad (1.1)$$

$$= (0,11/12)^{16} + (\%20) + (\%5) = \%40$$

$$\text{Kar} = \text{Müteahhit geliri} - \text{Toplam Maliyeti} \quad (1.2)$$

$$\text{Müteahhit Geliri} = \text{Müteahhide kalan bağımsız bölümlerin değerleri toplamı} \quad (1.3)$$

$$\text{Müteahhide kalan bağımsız bölümlerin değerleri toplamı} = \text{Toplam Proje Maliyeti} \times (1+\%40) \quad (1.4)$$

Parsele ait yapılaşma şartları ile mimari proje raporunda ortaya konan binanın inşaat maliyeti de belli olduğuna göre, müteahhidin gelir beklentisini bulmak mümkündür.

$$\text{Müteahhit Geliri} = \text{Toplam Maliyet} \times (1+\%40) \quad (1.4)$$

$$= 4.727.225 \times 1,4$$

$$= 6.618.115 \text{ TL}$$

Müteahhidin projeden alması gereken pay 6.618.115TL'ye denk gelen alanlardır.

3.5.2 Etüt Proje Değerleme Raporu Sonucu Müteahhide Kalan Konutların Satılabilir Alan m2 Satış Fiyatları

Yapılaşma Şartları kısmında belirtilen bilgiler doğrultusunda yeni binada yapılması planlanan dükkan ve konutların satılabilir alan m2 satış değerleri aşağıdaki tabloda görülebilir. Bu değerler, değerlendirme yapıldığı günde satış yapılacağı varsayılarak belirlenmiştir.

İnşaat süresi 16 ay olarak öngörülmektedir.

Konutların bulunduğu katlar ve deniz manzarası görüp görmemesi dikkate alınarak değer ayarlaması yapılmıştır. (Bkz: Tablo-3.8)

Kat	Çeşidi	Projedeki Adı	Proje Satılabilir Alan (m ²)	Bina Girişine Göre Konum	Birim Değer (TL/m ²)	Proje Değer (TL)
8	TİP7	M8	120	SAĞ	7.490	898.800
9	TİP7	M9	120	SAĞ	7.490	898.800
10	TİP7	M10	120	SAĞ	7.700	924.000
11	TİP8	M11	101	SOL	7.700	777.700
11	TİP7	M12	120	SAĞ	7.700	924.000
12	TİP10 DBLX	M13	135	SOL	7.700	1.039.500
12	TİP9 DBLX	M14	150	SAĞ	7.700	1.155.000
Müteahhide kalan satılabilir alanlar toplamı			866	Müteahhide kalan satılabilir alanların toplam değeri		6.617.800

Kat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Katsayı	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05	1,05	1,05	1,07	1,07	1,10	1,10	1,10

Sonuç olarak, projenin fizibil olması adına 866m² satılabilir alanın müteahhide ayrılması gerekir. Bu alanların satılmasından elde edilecek olan gelir, değerlendirme raporuna göre, 6.617.800TL'dir.

3.6 PAYLAŞIM LİSTESİ

Her katında 5 daire bulunan mevcut bina yerine, her katında 2 daire bulunan bir mimari tasarım hazırlanmıştır. Bu kentsel dönüşüm projesinin başarıyla hayata geçebilmesi için paylaşımın adil bir şekilde yapılması gereklidir. Müteahhide ayrılan 866m²'lik satılabilir alan toplam alandan çıkarıldıktan sonra geriye kalan 1754,55 m² satılabilir alan, mevcut binada yer alan bağımsız bölümlere ait arsa payı değerlerine bağlı paylaşım oranları dikkate alınarak malikler arasında paylaşılmalıdır. Denkliğin kolay sağlanması ve alanların mümkün olduğunca orantılı olması açısından, mevcut binada zemin katta yer alan daireler, yeni binada 1.normal kata; arka cephedeki daireler ise yeni binada 2.,3. ve 4.normal kata konulacaktır. Dükkanların konumları ve cepheleri mümkün olduğunca aynı kalacak şekilde ayarlanacaktır.

Emsal değerler ile belirlenmiş olan konutlar için 7000TL/m² ile dükkanlar için 14000TL/m², satılabilir alanlar için baz birim fiyatlarıdır. Birim fiyat, katlar arasında farklılık gösterecektir. Bu farklılık, Tablo-3.8'de verilen katsayılar kullanılarak Tablo-3.9'da bulunan m² satış değerlerine yansıtılmıştır.

Tablo 3.9: Maliklerarası Paylaşım Listesi

Bağımsız Bölüm No	Kat	Çeşidi	Projedeki Adı	Satılabilir Alan (m ²)	Bina Girişine Göre Konum	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Eski Binadaki Değer Esaslı Arsa Payı Oranı
1	ZEMİN	DÜKKAN	D1	20	SOL1 ön	14.000	280.000	0,020
2	ZEMİN	DÜKKAN	D2	17,5	SOL2 ön	14.000	245.000	0,018
3	ZEMİN	DÜKKAN	D3	14	SOL3 ön	14.000	196.000	0,014
4	ZEMİN	DÜKKAN	D4	16	SOL4 ön	14.000	224.000	0,016
5	ZEMİN	DÜKKAN	D5	19	SOL5 ön	14.000	266.000	0,019
6	ZEMİN	DÜKKAN	D6	19,5	SOL6 ön	14.000	273.000	0,020
7	ZEMİN	DÜKKAN	D7	24,5	SAĞ ön	14.000	343.000	0,025
8	1	TİP2	AZ	67,5	SOL	7.000	472.500	0,035
9	1	TİP1	BZ	73,5	SAĞ	7.000	514.500	0,038
10	2	TİP4	A2	76,5	SOL	7.070	540.855	0,040
11	8	TİP8	A1	103	SOL	7.490	771.470	0,056
12	5	TİP6	B2	79,5	SOL	7.350	584.325	0,043
13	5	TİP5	B1	118	SAĞ	7.350	867.300	0,063
14	2	TİP3	B3	100	SAĞ	7.070	707.000	0,052
15	3	TİP4	A4	83	SOL	7.140	592.620	0,043
16	9	TİP8	A3	112	SOL	7.490	838.880	0,061
17	6	TİP6	B5	86,5	SOL	7.350	635.775	0,047
18	6	TİP5	B4	128	SAĞ	7.350	940.800	0,069
19	3	TİP3	B6	107	SAĞ	7.140	763.980	0,056
20	4	TİP4	A6	78,5	SOL	7.210	565.985	0,041
21	10	TİP8	A5	103	SOL	7.700	793.100	0,058
22	7	TİP6	B8	83	SOL	7.350	610.050	0,045
23	7	TİP5	B7	123	SAĞ	7.350	904.050	0,066
24	4	TİP3	B9	102	SAĞ	7.210	735.420	0,054
TOPLAM				1.754,50			13.665.610,00	1,00

3.7 PROJE SONUCUNDA CANLANDIRILAN ÖLÜ SERMAYE MİKTARI

Örnek olay çalışmasında yer alan Tablo-3.2’de görüldüğü üzere, mevcut binadaki bütün bağımsız bölümlerin toplam değeri(aynı zamanda bu arsa değeridir) 10.000.000 TL’dir. Öte yandan, konut ve dükkanların kat mülkiyeti tapusu, projesi, inşaat ruhsatı bulunmamaktadır. Bu nedenle, bağımsız bölümlerin üzerlerine ipotek konamamakta ve bu 10milyon Liralık değer sermayeye tahvil edilebilecek yasal bir değer değildir. Örnek olay çalışmasında ortaya konan rakamları bu hususlar çerçevesinde değerlendirmek gerekmektedir:

1. *Mevcut binada bulunan konut ve dükkanların finansal sisteme dahil edilebilen sermaye değeri ‘0’ Liradır.*
2. *Yeni yapılacak binada yer alacak tüm bağımsız bölümlerin toplam değeri 20.283.410 Lira,*
3. *Yeni yapılacak binanın inşaat maliyeti 4.133.225 Liradır. (Bkz: EK-E)*
4. *Toplam proje maliyeti 4.727.225 Liradır. Tez çalışmasının 3.3.3. bölümünde görülebilir.*
5. *Yeni yapılacak olan binada maliklere ait bağımsız bölümlerin toplam değeri 13.665.610 Liradır. (Bkz. Tablo-3.9)*
6. *Mevcut bağımsız bölümlerin kentsel dönüşüm ile yenilenmesi sonucu ortaya çıkan artı değer; yeni binada maliklere ait bağımsız bölümlerin toplam değerinden eski binadaki bağımsız bölümlerin toplam değerinin çıkarılmasıyla bulunur, 3.665.610 Liradır.*
7. *Mevcut binanın yenilenmesi sonucu ortaya çıkan artı değer; yeni binadaki tüm bağımsız bölümlerin toplam değerinden (20.283.410 TL), arsa değeri (10.000.000TL) ve toplam proje maliyetinin (4.727.225TL) çıkartılmasıyla bulunur, 5.556.185 Liradır.*
8. *Mevcut binanın yenilenmesi sonucu finansal sisteme sokulan yani **canlandırılan ölü sermaye**; yeni binada maliklere ait taşınmazların sermayeye tahvil edilebilecek toplam değerinden (13.665.610 TL), mevcut binada sermayeye tahvil edilebilecek bağımsız bölümlerin toplam değerinin (0TL) çıkartılmasıyla bulunur, **13.665.610 Liradır.***

IV. SONUÇ

Milton Friedman Ödülü'nü kendisine getiren ünlü 'Sermayenin Sırrı' isimli kitabında Hernando De Soto, gelişmekte olan ekonomilerde sermayenin ve mülkiyetin rolünü ele almıştır. De Soto'ya (2005) göre, kaçak yapılardan kaynaklanan mülkiyet sorunları nedeniyle ülke ekonomileri diğer üst düzey ekonomiler gibi gelişemez. Kaçak yapılar, hukuki ve finansal sistemin dışında kalmıştır ve birer 'Ölü Sermaye'dir. Kaçak yapıları hukuki ve finansal sisteme dahil etmenin yolu bu yapıların yasalar çerçevesinde yenilenmesinden geçer. Tam da bu noktada, Türkiye'nin dolaylı yoldan da olsa 6306 sayılı yasa ile zaten bu sürecin içine girdiği görülmektedir. Halk arasında 'kentsel dönüşüm' olarak adlandırılan uygulamalar, dünyada hiçbir ülkede bizim ülkemizde olduğu gibi büyük çapta ele alınmamıştır.

6306 sayılı yasa çerçevesinde yapılan uygulamalar, yatırımcı ile hak sahipleri arasındaki uzlaşmaya dayalıdır. Bu noktada, yatırımcı ile hak sahipleri arasında ve hak sahiplerinin kendi arasındaki paylaşım önem kazanır. Paylaşım için bu çalışmada kullanılan metot, Prof. Dr. Enver Ülger'in 'Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm' kitabında ortaya koyduğu 'değer esaslı kentsel dönüşüm modeli', eski ve yeni yapının değerlerine dayalıdır. Ülger'e göre bu model en adil ve uygulanabilir kentsel dönüşüm modelidir. Parsel bazlı örnek çalışmada kentsel dönüşüm projesine konu alınan bina üzerinden bu model ayrıntılarıyla ortaya konulmuş, ekonomiye doğrudan yapılan katkı ve finansal sisteme dahil edilen ölü sermaye rakamsal olarak tek bir bina bazında da olsa bu çalışma ile belirtilebilmiştir.

Örnek olay çalışmasında 24 bağımsız bölümden oluşan bir binanın kentsel dönüşüm ile yenilenmesi sonucunda, bu bölümlere özgü değerler göz önüne alındığında, sermayeye tahvil edilebilecek 13.665.610 Liralık bir değer finansal sisteme dahil edilebileceği görülmüştür. Bu sonuçtan yola çıkarak, Türkiye genelinde 20 yıllık bir süreçte uygulanmak istenen kentsel dönüşüm ile ülke ekonomisine kazandırılacak değer muazzam olacaktır. Net sonuçlar ancak doğru ve eksiksiz verilerle ortaya konabilecektir. Bu çalışmanın literatüre katkısı, tek bir kaçak yapı bazında kentsel dönüşümün canlandırdığı ölü sermayenin belirlenmesinden ileri gidemeyecektir ancak bir boşluğu dolduracaktır.



KAYNAKLAR

- Alkın, Erdoğan, Yıldırım, Kemal, Özer; Mustafa: (2005), *İktisada Giriş*, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir, Türkiye, 35.
- Balamir, M.: (2004), *Deprem Konusunda Güncel Gelişmeler ve Beklentiler, Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara.
- De Soto, H.: (2005) *Sermayenin Sırrı*, (Çev. Murat Aygen), Kitapyurdu Yayıncılık, 1-53.
- Polat, S., Dostoğlu, S.: (2007), *Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri*, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa, Türkiye.
- KENTGES: (2009), *Kentsel Dönüşüm, Konut Ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*, Erişim Tarihi: 05 Haziran 2015, http://www.kentges.gov.tr/_dosyalar/sura_raporlari/kitap3.pdf
- Şişman, A., Kibaroglu, D.: (2009), *Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. Erişim Tarihi: 16 Aralık 2015, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf
- Kubin, G.: (1994) *Kent Plancısı Kent Planlama Sürecinde Misafir Sanatçı Değildir*, Planlama Dergisi, 94/25, Yıl Özel Sayı, ŞPO, Ankara
- Özcan, Ü.: (2000), *İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi*, Todaie Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara, Türkiye, 61.
- Roberts, P.: (2000), *The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration*. SAGE Publications, Londra, İngiltere.
- *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006 (Seri: VIII, No:45)*
- SPL: (2015), *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, Erişim Tarihi: 20 Aralık 2015, http://www.spl.com.tr/Upload/files/1014-Gayrimenkul%20Deg_Esaslar%C4%B1_2015.pdf
- TBB: (2015), *Tüketici Kredileri Raporu-Eylül 2015*. Erişim Tarihi: 15 Aralık 2015, <https://www.tbb.org.tr/tr/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/eylul--2015---tuketici-kredileri-ve-konut-kredileri-/2491>
- TDUB: (2015) *Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller için İyi Uygulamalar Kılavuzu*. Erişim Tarihi: 25 Aralık 2015, http://www.tdub.org.tr/images/pdf/tudes310_borc_verme_ve_teminat_amacli_gayrimenkuller_iuk_v1_17_08_2015.pdf
- Thomas, S.: (2003), *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Local Economic Strategy Center, Manchester, İngiltere.
- TMMOB: (2004), *Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri, Değerlendirme Raporu*
- Ülger, E.: (2015), *Kentsel Dönüşüm Ders Notları*. Erişim Tarihi: 16 Aralık 2015, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/4dd95238387dbbe_ek.pdf

- Ülger, E.: (2011), *Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*, Nobel Akademik Yayıncılık,219-259.



EKLER

EK-A

YASAL VE KAÇAK KONUT ORANLARI TABLOSU

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ SAYISI			YAPI RUHSATI SAYISI		
Yıl		Toplam	Yıl		Toplam
1964	A	10 301	1964	A	48 781
	D	14 343		D	60 822
1965	A	19 371	1965	A	60 420
	D	32 614		D	80 461
1966	A	22 254	1966	A	67 650
	D	40 973		D	91 151
1967	A	29 443	1967	A	64 433
	D	50 282		D	99 373
1968	A	37 669	1968	A	71 364
	D	62 910		D	110 263
1969	A	39 744	1969	A	74 600
	D	65 215		D	132 066
1970	A	42 274	1970	A	75 503
	D	71 589		D	154 825
1971	A	42 442	1971	A	74 473
	D	72 816		D	150 357
1972	A	52 182	1972	A	76 149
	D	88 231		D	165 983
1973	A	52 560	1973	A	85 730
	D	96 163		D	194 981
1974	A	48 068	1974	A	73 207
	D	84 199		D	161 047
1975	A	55 314	1975	A	77 852
	D	97 431		D	181 685
1976	A	49 550	1976	A	74 988
	D	102 110		D	224 584
1977	A	58 028	1977	A	73 192
	D	119 409		D	216 128
1978	A	56 525	1978	A	84 319
	D	120 615		D	237 097
1979	A	57 351	1979	A	87 371
	D	124 297		D	251 846
1980	A	63 301	1980	A	69 579
	D	139 207		D	203 989
1981	A	57 232	1981	A	58 103
	D	118 778		D	144 394
1982	A	54 156	1982	A	54 361
	D	115 986		D	160 078
1983	A	54 532	1983	A	58 968
	D	113 453		D	169 037
1984	A	57 201	1984	A	63 153
	D	122 580		D	189 486
1985	A	52 183	1985	A	71 844

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ SAYISI			YAPI RUHSATI SAYISI		
Yıl		Toplam	Yıl		Toplam
	D	118 205		D	259 187
1986	A	71 461	1986	A	102 888
	D	168 597		D	392 825
1987	A	80 520	1987	A	138 155
	D	191 109		D	497 674
1988	A	83 714	1988	A	139 995
	D	205 485		D	473 582
1989	A	94 799	1989	A	136 015
	D	250 480		D	413 004
1990	A	94 489	1990	A	123 304
	D	232 018		D	381 408
1990	A	94 489	1990	A	123 304
	D	232 018		D	381 408
1991	A	92 388	1991	A	121 486
	D	227 570		D	393 000
1992	A	105 293	1992	A	137 990
	D	268 886		D	472 817
1993	A	101 712	1993	A	147 033
	D	269 694		D	548 130
1994	A	99 993	1994	A	143 281
	D	245 610		D	523 794
1995	A	96 661	1995	A	137 905
	D	248 946		D	518 236
1996	A	104 776	1996	A	126 722
	D	267 306		D	454 295
1997	A	106 406	1997	A	126 956
	D	277 056		D	464 117
1998	A	91 816	1998	A	116 235
	D	238 958		D	432 599
1999	A	86 777	1999	A	92 469
	D	215 613		D	339 446
2000	A	90 849	2000	A	79 140
	D	245 155		D	315 162
2001	A	86 155	2001	A	77 430
	D	243 464		D	279 616
2002	A	65 180	2002	A	47 242
	D	161 491		D	161 920
2003	A	57 542	2003	A	53 843
	D	162 906		D	202 854
Toplam	A	2 706 400	Toplam	A	3 663 590
	D	6 309 025		D	11 081 873

Kaçak Konut Oranı: %43 - Yasal Konut Oranı: %57

Kaynak: TUIK (A: Bina Sayısı, D: Daire Sayısı)

EK-B

İMAR DURUMU

Not	- Parselde tescilli eski eser bina/ tescilli ağaç bulunması veya tescilli bina parseli komşuluğunda kalması halinde K.T.V.K. Kurulu' ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.				
Mer'i İmar Planı	KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ-1/1000(11.5.2006) 11.05.2006 TT.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ-1/1000(15.5.2014)				
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	hmax:serbest	KAKS %	max KAKS:2.07
İlçesi	KADIKÖY	Kat Adedi	-	TAKS %	max TAKS:0.35
Mahallesi	KOZYATAĞI	Ön Bahçe Mesafesi	min.5m	Arka Bahçe Mesafesi	min.4m
İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe Mesafesi	min.4m	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Genişlik	min.6m	Derinlik	YÖNETMELİK		

EK-C

APLIKASYON KROKİSİ

İli		İSTANBUL		İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ 3423-28 NOLU LIHKAB APLIKASYON KROKİSİ				No		Y		X					
İlçesi		KADIKÖY						m		cm		m		cm			
Mah./Köy		KOZYATAĞI															
Pafta No		[REDACTED]															
Ada No		[REDACTED]															
Parsel No		[REDACTED]															
Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı		Köşe Koordinatları									
Tapu Alanı		Alım Yüzölçümü		Tarih		No						Tarih		No			
900.00 m ²		913.97 m ²		03.12.2014		1325						03.12.2014		4747			
Poligonlar		No		Y		X		No		Y		X					
				m		cm				m		cm		m		cm	
		P.1000144		[REDACTED]		[REDACTED]				[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
		P.1000145		[REDACTED]		[REDACTED]				[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
P.1000714		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]					
Ölçü huzurunda yapmıştır.		Aplikasyonu yapan				Kontrol eden											
Unvanı		Taşınmaz Maliki		Teknisyen/Tekniker		Teknisyen/Tekniker						Kont.Me.		Kont.Müh.			
Adı Soyadı		Selim YILDIRIM		Ali ÖZ		Orhan YILMAZ											
Tarih		03.12.2014		03.12.2014		03.12.2014											
İmza*		[Signature]		[Signature]		[Signature]											

EK-D

PROJENİN VAZİYET PLANI



EK-E**MALİYET İÇMALİ**

MALİYET İÇMALİ TABLOSU									
BRÜT İNŞAAT ALANI									
3.402 m2									
BİRİM MALİYET									
1215 TL/m2									
MALİYET TAHMİNİ TL									
4.133.225									
DOĞRULUK ORANI %									
92,37									
								maliyet TL	Birim maliyet TL/m2
bölüm	kod	iş	miktar	birim	birim fiyat	birim	tutar-TL	3.840.208	1.128,81
ARAZİ	A112	BİNA YIKIMI	20	ad	2.200	TL/ad	44.000		
	A114	SAHA DÜZENLEME	900	m2	15	TL/m2	13.500		5,35%
	A116	HAFRİYAT	3.292	m3	45	TL/m3	148.140	205.640	60,45
BETONAR ME	B112	YALITIM	1.219	m2	30	TL/m2	36.570		
	B114	BETON	2.014	m3	136	TL/m3	273.858		
	B116	DEMİR	185.44 0	kg	1,250	TL/kg	231.800		
	B118	ASMOLEN	386	m3	75	TL/m3	28.942		20,43%
	B120	BETONARME İŞÇİLİK	4.742	m2	45	TL/m2	213.396	784.567	230,62
DUVAR	C110	DIŞ DUVAR- 15cm	3.452	m2	45	TL/m2	155.340		6,00%
	C112	İÇ DUVAR- 10cm	2.144	m2	35	TL/m2	75.047	230.387	67,72
CEPHE	D110	MANTOLAM A	1.462	m2	50	TL/m2	73.079		5,59%
	D112	CEPHE KAPLAMA	787	m2	180	TL/m2	141.660	214.738	63,12

bölüm	kod	iş	miktar	birim	birim fiyat	birim	tutar-TL	maliyet TL	Birim maliyet TL/m2
ÇATI	E110	ÇATI TAŞIYICI	119	m2	125	TL/m2	14.875		
	E112	ÇATI KAPLAMA	202	m2	35	TL/m2	7.070		
	E114	KİREMİT ALTI YALITIM	202	m2	8	TL/m2	1.616		
	E116	ISI YALITIMI	202	m2	25	TL/m2	5.050		
	E118	DERE DİBİ	120	m2	75	TL/m2	9.000		
	E120	BACALAR	2	ad	1.500	TL/ad	3.000		1,16%
	E122	YAĞMUR İNİŞLERİ	164	m	25	TL/m	4.100	44.711	13,14
KAPLAMALAR	F110	SIVA	10.992	m2	12	TL/m2	131.903		
	F112	SATEN+BOYA	8.063	m2	10	TL/m2	80.635		
	F114	KARTONPİYER	5.307	m	10	TL/m2	53.071		
	F116	ŞAP	2.928	m2	12	TL/m2	35.141		
	F118	YALITIMLAR	240	m2	20	TL/m2	4.800		
	F120	SERAMİK	1.499	m2	50	TL/m2	74.943		
	F122	PARKE	1.183	m2	80	TL/m2	94.653		
	F124	MERDİVEN KAPLAMA	242	m2	75	TL/m2	18.148		
	F126	Y.MERDİVEN İ KAPLAMA	350	m2	50	TL/m2	17.509		13,65%
	F128	DENİZLİK	264	m	50	TL/m	13.200	524.002	154,03
MONTAJLAR	G110	İÇ KAPI	137	ad	500	TL/ad	68.500		
	G112	ÇELİK KAPI	25	ad	2.000	TL/ad	50.000		
	G114	YANGIN KAPISI	29	ad	475	TL/ad	13.775		
	G116	PVC PENCERE	1	ad	87.538	TL/m2	87.538		
	G118	KORKULUK	123	m	125	TL/m	15.375		
	G120	METAL İŞLERİ	1	ad	15.000	TL/ad	15.000		
	G122	ALEMİNYUM İŞLERİ	1	ad	18.916	TL/m2	18.916		

bölüm	kod	iş	miktar	birim	birim fiyat	birim	tutar-TL	maliyet TL	Birim maliyet TL/m2
	G124	OTOPARK OTOM. KAPI	1	ad	8.000	TL/ad	8.000		
	G126	MUTFAK MOBİLYA	25	ad	4.500	TL/ad	112.500		11,45%
	G128	AHŞAP MOBİLYA	25	ad	2.000	TL/ad	50.000	439.604	129,22
MEKANİK	H110	SU TESİSATI	25	ad	1.500	TL/ad	37.500		
	H112	DOĞALGAZ	25	ad	1.200	TL/ad	30.000		
	H114	DAİRE İÇİ ISITMA	25	ad	2.500	TL/ad	62.500		
	H116	KAZAN-BOYLER-BACA	25	ad	4.250	TL/ad	106.250		
	H118	YANGIN TESİSATI	15	ad	750	TL/ad	11.250		
	H120	VİTRİFİYE-BATARYA	25	ad	2.700	TL/ad	67.500		
	H122	OTOPARK SPİNKER	1	ad	8.000	TL/ad	8.000		
	H124	SIĞINAK HAVALANDIRMA	1	ad	4.000	TL/ad	4.000		
	H126	OTOPARK HAVALANDIRMA	1	ad	8.000	TL/ad	8.000		
	H128	PASLANMAZ SU DEPOSU	1	ad	12.000	TL/ad	12.000		
	H130	TEMİZ SU HİDRO.	1	ad	3.140	TL/ad	3.140		
	H132	YANGIN SU DEPOSU	1	ad	12.000	TL/ad	12.000		9,82%
	H134	YANGIN HİDR. SET	1	ad	15.000	TL/ad	15.000	377.140	110,86
ELEKTRİK	I110	ELEKTRİK TESİSAT VE MONTAJ	1	ad	131.950	TL/ad	131.950		7,17%
	I112	ASANSÖR	2	ad	71.750	TL/ad	143.500	275.450	80,97
ALTYAPI	K110	TEMİZ SU	1	ad	2.000	TL/ad	2.000		
	K112	KANALİZASYON	1	ad	3.000	TL/ad	3.000		
	K114	ELEKTRİK	1	ad	10.000	TL/ad	10.000		
	K116	TELEKOM	1	ad	3.000	TL/ad	3.000		0,55%

bölüm	kod	iş	miktar	birim	birim fiyat	birim	tutar-TL	maliyet TL	Birim maliyet TL/m2
	K118	DOĞALGAZ	1	ad	3.000	TL/ad	3.000	21.000	6,17
PEYZAJ	L110	BİNA ÇEVRESİ	1	ad	25.000	TL/ad	25.000		
	L112	SERT ZEMİN	350	m2	40	TL/m2	14.000		
	L114	BİTKİ	150	m2	30	TL/m2	4.500		1,32%
	L116	AYDINLATMA	12	ad	600	TL/ad	7.200	50.700	14,90
ŞANTIYE	M110	ÇEVRE KORUMA	130	m	25	TL/m	3.250		
	M112	ŞANTIYE YAPILARI	1	ad	5.000	TL/ad	5.000		
	M114	ŞANTIYE YAPI TEFRİŞAT	1	ad	5.000	TL/ad	5.000		
	M116	ŞANTIYE ALTYAPI	1	ad	5.000	TL/ad	5.000		
	M118	ŞANTIYE EKİPMAN	1	ad	10.000	TL/ad	10.000		
	M120	PERSONEL ÜCRET	16	ad	3.000	TL/ad	48.000		
	M122	OFİS GİDERLERİ	16	ad	2.500	TL/ad	40.000		4,28%
	M124	ŞANTIYE ELEKTRİK-SU	16	ad	3.000	TL/ad	48.000	164.250	48,28
MÜTEFER RİK	Z110	ZEMİN ETÜDÜ	1	ad	7.500	TL/ad	7.500		
	Z112	UYGULAMA PROJELERİ	24	ad	2.500	TL/ad	60.000		
	Z114	YAPI DENETİM	3.400	m2	13,27	TL/m2	45.118		
	Z116	İŞ GÜVENLİĞİ	16	ad	2.500	TL/ad	40.000		
	Z118	HARİTA HİZMETİ	1	ad	5.000	TL/ad	5.000		
	Z120	İNŞAAT RUHSATI	3.400	ad	5	TL/ad	17.000		
	Z122	İSKAN RUHSATI	3.400	ad	5	TL/ad	17.000		
	Z124	PROJE GELİŞTİRME	18	ad	7.000	TL/ad	126.000		

bölüm	kod	iş	miktar	birim	birim fiyat	birim	tutar-TL	maliyet TL	Birim maliyet TL/m2
	Z128	SGK ÖDEMELERİ	3.400	m2	51	TL/m2	173.400		
	Z130	NOTER	24	ad	500	TL/m2	12.000		13,23%
	Z132	ALL RİSK SİGORTA	1	ad	5.000	TL/ad	5.000	508.018	149,33



EK-F

MEVCUT YAPI DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

MEVCUT YAPI DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

Konumu,

Ulaşım rahatlığı,

Ana caddeye olan yakınlığı,

Tamamlanmış altyapı

Kentsel Dönüşüme uygun olması

Olumsuz Faktörler:

Binanın kaçak olması,

Binaya ait ruhsat ve projenin bulunmaması

Kat mülkiyeti/irtifakı bulunmaması

Hisseli arsa tapusu olması

Global piyasalarda gelişmekte olan ülkelerde yaşanan durgunluk,

Çin’de büyümede yaşanan düşüş,

Terör operasyonları,

Suriye’de yaşanan iç savaş ve göçler

Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Gelir Getirisi Yöntemi

Değerlemeyi Yapana Göre Değeri

10.000.000,-TL (OnmilyonTürkLirası)

KONUTLAR İÇİN EMSAL ARAŞTIRMA RAPORU

Değerlemede konut ve dükkanların m2 satış değerleri belirlenirken “emsal araştırma” yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer Taşınmazlar dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu daire için arsa payı dahil pazar değerleri belirlenmiştir.

MEVCUT YAPI DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için tüm mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Değerlemede tüm emsaller dikkate alınmıştır.

Emsal-1

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 40 yaşındaki 7 katlı binada 1.katta konumlu 3oda 1 salon, 140 m² olarak pazarlanan daire 600.000TL'ye satıştır.

Satıcı: Emlak ofisi

Tel: 0 (216) 464 33 08

m2 satış değeri: 4286TL

Emsal-2

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 25 yaşındaki 8 katlı binada 2. katta konumlu 2+1, 90 m² olarak pazarlanan daire 475.000TL'ye satıştır.

Satıcı: Emlak ofisi

Tel: 0 (216) 362 59 32

m2 satış değeri: 5278TL

Emsal-3

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 30 yıllık binada, 7 katlı binanın 1.katında, 3+1, 145 m² olarak pazarlanan daire 725.000TL'ye satıştır.

Satıcı: Emlak ofisi

Tel: 0 (216) 410 51 88

m2 satış değeri: 5000TL

Emsal-4

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 30 yaşındaki 5 katlı binada 2.katta konumlu 3+1 formunda 160 m² olarak pazarlanan daire 725.000TL'ye satıştır.

Satıcı: Emlak ofisi

Tel: 0 (216) 380 46 66

m2 satış değeri: 4531TL

Emsal-5

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 35 yaşındaki 3 katlı binada 3. katta konumlu 3+1 formunda 140 m² olarak pazarlanan dış mantolaması yapılmış daire 620.000TL'ye satıştır.

Satıcı: Emlak ofisi

Tel: 0 (216) 380 10 60

m2 satış değeri: 4531TL

Kümülatif Birim Değer ve Ayarlanmış Birim Değer

Yukarıdaki emsaller dikkate alındığında konutlar için kümülatif brüt m2 satış değeri 4659TL'dir.

Şerefiyeler dikkate alınarak yapılan düzeltme sonucunda ayarlanmış net m2 satış değeri 5532TL'dir. Ayarlanmış m2 satış değeri dikkate alınarak mevcut binada yer alan konutların satış değeri hesaplanmıştır. Ayarlanmış Birim Değer hesap tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

Mevcut Bina için Emsal Denkleştirme					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Daire Alanı, brüt m²	140,00	90,00	145,00	160,00	140,00
Satış Fiyatı, TL	600.000,00	475.000,00	725.000,00	725.000,00	620.000,00
Birim Satış Fiyatı, TL/m²	4.285,71	5.277,78	5.000,00	4.531,25	4.428,57
Denkleştirilmiş Alan, net m²	119,00	76,50	123,25	136,00	119,00
Satış Fiyatı, TL	600.000,00	475.000,00	725.000,00	725.000,00	620.000,00
Birim Satış Fiyatı TL/m²	5.042,02	6.209,15	5.882,35	5.330,88	5.210,08
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Son Kat
Dekorasyon	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Ayarlama	-	-	0,04	-	-
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı	600.000	475.000	754.000	725.000	620.000
Ayarlanmış Birim Değer (TL/net m²)	5.042	6.209	6.118	5.331	5.210
Ayarlanmış Ortalama Birim Değer, (TL/net m²)	5532				

Not-1: Brüt alan, net alanın 1.15 katı olarak hesaba katılmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN GELİRLERİN DOĞRUDAN KAPİTALİZASYONU RAPORU

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %6 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgedeki emsal kira bedelleri bulunarak piyasadaki iskonto oranı dikkate alınarak dükkanların satış fiyatları bulunur.

Kiralık Emsal-1

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan minibüs caddesine 4. binada zemin kat 35 m2 kullanım alanlı olduğu söylenen aylık 1500TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 380 46 66

m2 kira değeri: 43TL

Kiralık Emsal-2

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan minibüs caddesine 2. binada zemin kat 30 m2 kullanım alanlı olduğu söylenen aylık 1250TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 489 11 33

m2 satış değeri: 42TL

Kiralık Emsal-3

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin kat 90m2+bodrum kat 60 m2 toplam 150m2 kullanım alanlı olduğu söylenen aylık 6500TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 416 99 13

m2 satış değeri: 43TL

Kiralık Emsal-4

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ara sokakta, zemin kat ve asma katlı 30 m2 kullanım alanlı olduğu söylenen aylık 1150TL kira talep edilen dükkan.

Tel: 0 (216) 373 16 10

m2 satış değeri: 38 TL

Yukarıda verilen emsallere göre Kümülatif ortalama kira değeri 42,45TL/m2'dir. Bu durumda dükkanların ortalama satış değeri 8490TL/m2'dir. Caddeye yakınlık katsayısı ile çarpılarak dükkanların ortalama m2 satış değerinin 9500TL olduğu görülür.

DÜKKAN EMSAL DENKLEŞTİRME VE BİRİM DEĞER

Emsal Denkleştirme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Dükkan Alanı,m ²	35	30	150	30
Aylık Kira Bedeli (TL)	1.500	1.250	6.500	1.150
Birim Kira Bedeli (TL/m ²)	43	42	43	38
Birim Satış Bedeli, (TL/m ²) *	8.571	8.333	8.667	7.667
Konum	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak
Ort. Birim Kira Bedeli (TL/m ²)	42			
Ort. Birim Satış Bedeli (TL/m ²)	8500			
Mevcut Bina, Dükkanlar için Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²) **	9500			

(*) Kozyatağı ve çevresinde şu anki piyasa koşullarında geçerli olan iskonto oranı '0,06' alınmıştır.

(**) Yapılacağı öngörülen proje caddeye ikinci bina konumundadır. Emsallerine göre 1,1 katsayısı ile caddeye yakınlığı için ayarlama yapılmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ DEĞERLERİ VE BİNA TOPLAM DEĞERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ÇEŞİDİ	Projedeki Adı	MEVCUT PROJE NET ALAN (m ²)	BİNA GİRİŞİNE GÖRE KONUM	Tipi	BİRİM DEĞER TL/(NET)m ²	MEVCUT DEĞER (TL)	
1	ZEMİN	DÜKKAN	D1	24,01	SOL1 ön	1	9.350	230.000	
2	ZEMİN	DÜKKAN	D2	21,12	SOL2 ön	1	9.350	200.000	
3	ZEMİN	DÜKKAN	D3	16,80	SOL3 ön	1	9.350	160.000	
4	ZEMİN	DÜKKAN	D4	19,26	SOL4 ön	1	9.350	190.000	
5	ZEMİN	DÜKKAN	D5	22,64	SOL5 ön	1	9.350	220.000	
6	ZEMİN	DÜKKAN	D6	23,73	SOL6 ön	1	9.350	230.000	
7	ZEMİN	DÜKKAN	D7	29,92	SAĞ ön	1	9.350	280.000	
8	ZEMİN	DAİRE	AZ	81,84	SOL arka	3+1	5.643	470.000	
9	ZEMİN	DAİRE	BZ	88,68	SAĞ arka	3+1	5.532	500.000	
10	1	DAİRE	A2	74,21	SOL arka	2+1	5.756	430.000	
11	1	DAİRE	A1	87,63	SOL ön	3+1	5.928	520.000	
12	1	DAİRE	B2	73,36	ORTA ön	3+1	5.812	430.000	
13	1	DAİRE	B1	98,76	SAĞ ön	3+1	5.812	580.000	
14	1	DAİRE	B3	96,51	SAĞ arka	3+1	5.643	550.000	
15	2	DAİRE	A4	74,21	SOL arka	2+1	5.756	430.000	
16	2	DAİRE	A3	87,63	SOL ön	3+1	5.928	520.000	
17	2	DAİRE	B5	73,36	ORTA ön	3+1	5.812	430.000	
18	2	DAİRE	B4	98,76	SAĞ ön	3+1	5.812	580.000	
19	2	DAİRE	B6	96,51	SAĞ arka	3+1	5.643	550.000	
20	3	DAİRE	A6	74,21	SOL arka	2+1	5.756	430.000	
21	3	DAİRE	A5	87,63	SOL ön	3+1	5.928	520.000	
22	3	DAİRE	B8	73,36	ORTA ön	3+1	5.812	430.000	
23	3	DAİRE	B7	98,76	SAĞ ön	3+1	5.812	580.000	
24	3	DAİRE	B9	96,51	SAĞ arka	3+1	5.643	550.000	
TOPLAM				1.619,41	10.010.000TL				

Ayarlama Katsayıları
Ön Cephe Ayarlama
1,03
Çift Cephe Ayarlama
1,02
Normal Kat Ayarlama
1,02

ÖZGEÇMİŞ

Boğaziçi Üniversitesi 'Ekonomi' mezunudur. Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip 'Gayrimenkul Değerleme Uzmanı'dır. Okan Üniversitesi'nde 'Kentsel Dönüşüm' Yüksek Lisansı yapmıştır. Yabancı dili İngilizce'dir. Daha detaylı bilgi için www.oktaymutlu.com sitesini ziyaret edebilirsiniz.