

**T.C.**  
**GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ**  
**MÜHENDİSLİK VE FEN BİLİMLERİ**  
**ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ BÖLGESİNDE**  
**TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK**  
**KİRA BEDELİ BELİRLENMESİ VE**  
**ANALİZİ**

**Bilgin KÜL**  
**YÜKSEK LİSANS TEZİ**  
**JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ**  
**ANABİLİM DALI**

**GEBZE**

**2009**

**T.C.  
GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ  
MÜHENDİSLİK VE FEN BİLİMLERİ  
ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ BÖLGESİNDE  
TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK  
KİRA BEDELİ BELİRLENMESİ VE  
ANALİZİ**

**Bilgin KÜL  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ  
ANABİLİM DALI**

**DANIŞMAN  
Yrd. Doç. Dr. Bahadır ERGÜN**

**GEBZE  
2009**



## YÜKSEK LİSANS TEZİ JÜRİ ONAY SAYFASI

G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 30.12.2009 tarih ve 2009/41 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 07.01.2010 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Bilgin Kül'ün tez çalışması Jeodozi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

### JÜRİ

ÜYE

(TEZ DANIŞMANI) : Yrd. Doç. Dr. Bahadır ERGÜN

ÜYE : Yrd. Doç. Dr. İrfan SAYIM

ÜYE : Yrd. Doç. Dr. Himmet KARAMAN

### ONAY

G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri/Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 30.12.2009 tarih ve 2009/41 sayılı kararı.

İMZA/MÜHÜR

## ÖZET

**TEZİN BAŞLIĞI : İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ  
BÖLGESİNDE TAŞINMAZ  
DEĞERLEMESİNE YÖNELİK  
KİRA BEDELİ BELİRLENMESİ  
VE ANALİZİ**

**YAZAR ADI : BİLGİN KÜL**

İstanbul Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü Beldesinde yapılan taşınmaz değerlemesi çalışmasında, bölgesel yaklaşımların bilimsel açıdan araştırılıp analizi yapılarak, taşınmazlara ait kira değerlerinin belirlenmesi, yasalarla desteklenerek bir yöntemle dayandırılması ve bunların gerekli örneklerle uygulamalı olarak anlatılması araştırılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde taşınmazlar sınıflandırılmış ve sınıflarına göre incelenmiştir. İkinci bölümünde kira değerlendirme yöntemi önerisi yapılmış ve değerlemenin ülke ekonomisine, karşılıklı kullanıcılarına getirisi ve artış oranlarını etkileyecek faktörlerin neler olabileceğinin tespiti yapılmıştır. Üçüncü bölümde çalışmanın bölgeye etkisi, avantaj ve dezavantajları incelenmiştir.

**ANAHTAR KELİMELELER** : Taşınmaz değerlendirme, kira bedeli

## SUMMARY

**TITLE OF THE THESIS** : **FOR REAL ESTATE VALUATION TO DETERMINE RENT AND ANALYSIS IN BEYLIKDUZU, ISTANBUL**

**AUTHOR** : **BILGIN KUL**

In real estate valuation research, which is carried out in Beylikdüzü district in İstanbul, assessing the rental value of real estate, basing it on a method with the help of supporting by law and its practical explanation with related examples are investigated by analyzing the regional approaches in the light of scientific research.

In the first part of the study, real estates are classified and evaluated according to their categories. In the second part, real estate valuation method is proposed, besides its advantages on the country's economy and on inter-users, and factors affecting the rate of increase are determined. In the third part, the effects of the study on the district, advantages and disadvantages of it are investigated.

**KEYWORDS** : Real estate valuation, determine rent

## TEŞEKKÜR

Bu çalışmada bana yardımlarını ve desteklerini esirgemeyen tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Bahadır ERGÜN 'e, Beylikdüzü eski Belediye Başkanı Harita Müh. Vehbi ORAKÇI 'ya ve Beylikdüzü Belediyesi çalışanlarına, Beylikdüzü'ndeki emlakçılara, aileme ve emeği geçen diğer ismini saymadığım bütün arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Aralık 2009

Bilgin KÜL

# İÇİNDEKİLER DİZİNİ

	<b><u>Sayfa</u></b>
ÖZET	iv
SUMMARY	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER DİZİNİ	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ	x
ÇİZELGELER VE TABLOLAR DİZİNİ	xi
RESİMLER DİZİNİ	xii
1. GİRİŞ	1
2. AMAÇ VE KAPSAM	3
3. TAŞINMAZ KİRA ANLAŞMASI VE HUKUKSAL ÖGELERİ	5
3.1. Kira Nedir	5
3.2. Kiranın Hukuki Boyutu	6
4. MATERYAL VE YÖNTEM	10
4.1. Materyal	10
4.1.1. Coğrafi Konum	10
4.1.2. Beylikdüzü ile İlgili Genel Bilgi	12
4.1.3. Beylikdüzü'nün Sosyo Ekonomik Yapısı	16
4.1.4. Jeolojik Durum	21
4.2. Kira Tespitinde Kullanılması Önerilen Yöntem	24
4.2.1. Önerilen Model	24
4.2.1.1. Arazi İçin Önerilen Model	34
4.2.1.2. Arsa İçin Önerilen Model	34
4.2.1.3. Konut İçin Önerilen Model	36
4.2.1.4. Ticaret İçin Önerilen Model	38
4.2.1.5. Sanayi İçin Önerilen Model	40

5. UYGULAMA	43
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	49
7. ÖNERİLEN YÖNTEMİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI	53
7.1. Avantajları	53
7.2. Dezavantajları	54
8. EKLER	55
5.1. İstanbul İlçeleri Gelir Ağırlık Oranları	55
5.2. Yapının Birim Maliyeti	55
5.3. Tük Türkiye Kira Ortalaması Veri Tablosu	61
9. KAYNAKLAR	62

## SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

<u>Kısaltmalar</u>	<u>Açıklama</u>
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
YOSO	: Yatak odası sayısı oranı
BG	: Bölgenin aylık ortalama geliri
ÜG	: Ülkenin aylık ortalama geliri
GAO	: Gelir Ağırlık oranı
YSND(m <sup>2</sup> )	: Yapının Sınıfına Göre M <sup>2</sup> Maliyet Değeri (EK-2)
YMD	: Yapı Maliyet Değeri
YA	: Bedeli tespit edilecek Taşınmaz Yapının Brüt Alanı
AA	: Arsa Alanı
TYA	: Toplam Brüt Yapı Alanı
YAPA	: Yapının Arsa Payı (M2)
YAPD	: Yapı Arsa Payı Değeri
ADUFD	: Değerleme Uzmanının Belirlediği Arsa M2 değeri
YKD	: Yapı Kıymet Değeri
YSD	: Yapı Satış Değeri
YDAO	: Yapı Değeri Ağırlık Oranı
ÜGOK	: Türkiye İstatistik Kurumu Tarafından Belirenmiş Ülke Genelindeki Ortalama Kira Değeri
YKOD	: Yapının Kira Ortalama Değeri
YKSD	: Yapının Kira Sürüm Değeri
Vort	: Yapının ana caddeye yakınlığı-uzaklığı, güney-kuzey cephe vb. gibi faktörlerden dolayı artırım veya azaltım katsayıları ortalaması

## ŞEKİLLER DİZİNİ

<b><u>Sekil</u></b>	<b><u>Sayfa</u></b>
4.1.4.2 Beylikdüzü Jeoloji Haritası	23
4.2.1.1. Taşınmazların sınıflandırılması	25
4.2.1.2. Yapı Kıymet Değeri Hesabı	28
4.2.1.3. Yapının Kira Sürüm Değeri Hesabı	30

## ÇİZELGELER VE TABLOLAR DİZİNİ

<b><u>Cizelge ve Tablolar</u></b>	<b><u>Sayfa</u></b>
3.2.1. 2009 takvim yılı gelirlerine uygulanacak vergi tarifesi	8
4.1.3.1. Belediye sınırları içerisindeki alışveriş merkezi ve iş merkezleri	18
4.1.3.2 Belediye sınırları dâhilindeki fabrikalar	19
4.1.3.3 OSB Gayrisihhi müesseseler	20
4.1.3.4 OSB Gayrisihhî müesseseler genel özellikleri	21
4.1.3.5 Beylikdüzü'nde sektörlerin dağılımı	21
6.1 2005-2009 yılları bazı illerdeki ortalama kira ve artış Oranları,TÜİK	61

## RESİMLER DİZİNİ

<b><u>Resim</u></b>	<b><u>Sayfa</u></b>
4.1.1.1 Beylikdüzü'nün konumu	10
4.1.2.1 Beylikdüzü D-100 karayolu genel görünüm.	12
4.1.2.2 Beylikdüzü'ne Marmara Denizinden bakış.	13
4.1.4.1 Beylikdüzü yerleşime uygunluk haritası	22
5.1. İstanbul'da Beylikdüzü Bölgesi	43
5.2. Beylikdüzü Belediye sınırları	43
5.3. Örnek Uygulama çevre konumu	44
5.4. Taşınmazın site içi konumu	44
5.5. Taşınmazın bulunduğu caddedeki lokasyonu	45
5.6. Örnek Taşınmazın görünümü	46

# 1. GİRİŞ

Şehirlerimizin planlı bir şekilde yapılması; imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleri ve uygulamaya geçirilebilmeleriyle mümkündür. Matematiksel ve yöntemle ilgili modellerle tespit edilecek taşınmaz değerleri, önemli bir ekonomik kaynak oluşturarak devletin vergi kaybını, alım satım işlemlerinde adaletsizliği, kamulaştırma – özelleştirme bedellerini, kira ve benzeri gelirleri daha sağlıklı tespit etmemize yarayacak, dolayısıyla hem devletin hem de taşınmaz sahiplerinin mağduriyetleri asgariye indirilmiş olacaktır.

Taşınmaz değerlemelerinde, değerin tespitine ilişkin önemli veri kaynaklarından biri taşınmazın kira geliridir. Bugün ülkemizde insanların yaklaşık %60'ı kiralama yoluyla gayrimenkulleri kullanmaktadır. Yine yaklaşık %30'u taşınmazlarını kiraya vermektedir. Dolayısıyla ülkemizde yaşayan insanların büyük çoğunluğu kiraya veren veya kiralayan olarak bu ilişkinin içerisinde yer almaktadır.

Ancak bu konuda taşınmazlara ait kira değerlerinin belirlenmesine yönelik yöntemlerin olmayışı, değerin belirlenmesinde genellikle emlakçı ve komisyoncuların devreye girmesi, kira artış oranlarında oluşan belirsizlik, kiralanı ve kiraya vereni birçok kez karşı karşıya getirmiş, mahkemelerde önemli sayıda dava konusu olmuştur.

Son yıllarda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde taşınmaz değerlemesi sermaye piyasaları açısından önemini arttırmaktadır. Almanya, ABD, İngiltere gibi ülkelerde taşınmaz değerlendirme mesleği, bağımsız yetkin görev bilinci ve sorumluluğuna sahip uzmanlar tarafından yürütülmekte ve bu uzmanlar ya da şirketler büyük sorumluluk yüklenerek hazırladıkları raporlar için çok büyük kazançlar elde etmektedir. Yapılan bu düzenlemelerle denetim mekanizması içerisinde yetkililer denetlenerek kötü niyetlilerin belge ve ehliyetlerinin iptaline kadar sonuçlanan cezalandırılmalar yapılmaktadır. Bu ülkelerde taşınmaz değerlendirme uzmanlık belgesi edinilmesi; kullanıma bağlı olacağı örgütlerden, meslek içi eğitime, yetki belgesi sahiplerinin sorumluluklarına, denetimine, niteliklerine dek belirlenerek kesin temellere oturtulmuştur.

Ülkemizde ise taşınmaz değerlemesi yöntemi konusunu ele alıp tertipleyen bir kanun oluşturulmamıştır. Bu nedenle son yıllarda bu konuya çok sayıda teknik, sosyal ve yasal formasyonlu meslek üyeleri sahip çıkmaya çalışmaktadır. Taşınmaz değerlemesi konusu Avrupa ülkelerinde Harita Mühendisleri yönetiminde olup, ülkemizde de Harita Mühendisleri arasında önem kazanmaya başlamıştır. Bu konuda Harita Kadastro Mühendisleri Odası bünyesinde “Taşınmaz Değerleme Komisyonu” kurulmuş ve bu komisyon uzman bilirkişi yetiştirilmesi konusunda yeterlilik şartları ve görüşlerini belirtmiştir.

Taşınmaz gelirlerinden olan kiranın tespitine ilişkin ülke genelinde oluşturulmuş bir değerlendirme modeli ya da yöntemi bulunmamaktadır. Bu anlamda genelde emlakçılar belirleyici olmakla beraber, taşınmaz malikleri de bölgelerinde oluşmuş bir kira fiyatı varsa o fiyatı, baz alarak bir bedel isteminde bulunmaktadırlar.

Kira bedelini belirlemede bir değerlendirme yönteminin olmayışı çoğu zaman adaletli ve sağlıklı olmayan değerler ortaya çıkarmaktadır. Bir de buna kira artış oranlarındaki adaletsizliği ve belirsizliği de eklediğimizde durum karmakarışık bir hal almaktadır. Bunun sonucu olarak da kiralayan, kiraya veren ve devlet, mahkemelerde karşı karşıya gelmektedir. Bu davaların çoğunluğunu kira tespit davaları, dolayısıyla kiracıyı tahliye davaları oluşturmaktadır. Bunun yanında devletin kira geliri olanlardan yıllık gelir vergisi almasıyla konu direkt ülke ekonomisini etkileyen bir durum olmuştur. Tüm bu konuları ele aldığımızda, taşınmazlarda bir kira değerlendirme yöntemi ya da modelinin olması, değerlemenin nitelikli ve ehliyetli kişiler tarafından yapılması, devletimize ve milletimize hem ekonomik açıdan hem de sosyal açıdan büyük yararlar sağlayacağı düşünülmüştür.

İstanbul Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü Beldesinde yapılan taşınmaz değerlendirme çalışmasında, bölgesel yaklaşımların bilimsel açıdan araştırılıp analizi yapılarak, taşınmazlara ait kira değerlerinin belirlenmesi, yasalarla desteklenerek bir yöntemle dayandırılması ve bunların gerekli örneklerle uygulamalı olarak anlatılması araştırılmıştır.

## 2. AMAÇ VE KAPSAM

Ülkemizde kiralama sistemini kanunlar çerçevesinde incelediğimizde, mevcut kanunların tamamında konunun kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişki açısından ele alındığını görmekteyiz. Hangi nitelikteki malların kiraya verileceği, süreleri, işleyişi, kiralamadan önceki durumları, kiralamadan sonraki durumları, anlaşmazlıkların hangi makamda ne şekilde çözüleceği, kira değerinin yüzdelik miktarlarla artışları, kira geliri elde edenlerden alınacak vergiyi, miktarını ve şeklini belirtmektedir. Halbuki en önemli nokta olan kiranın miktarının tespitini belirtecek ne bir yöntem ne de bir hukuk kuralı vardır. Bunun doğurduğu sonuç ise herkesin kendince serbest olarak bir değer tespit etmesidir. Bu anlamda kira bedeline ilişkin rayiç bir bedel bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki, 18/05/1955 tarih ve 6570 sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarih ve E. 1963/3, K. 1963/67 sayılı kararıyla 2. maddesinin iptal edilerek yerine getirilen 18 Şubat 2000 tarih ve 4531 sayılı Gayrimenkul kiraları hakkında kanuna bir geçici madde eklenmesi hakkında kanunun 1 maddesindeki Geçici 7. Maddenin genel gerekçesinde;

“Kira parası, taşınmaz mala yatırılan sermayenin ancak bir bölümünü oluşturmaktadır. Bundan başka, kiralayıcıların kontrolü dışında meydana gelen sosyal, ekonomik, yasal ve idari birçok etken taşınmaz malın değerini enflasyon hızının üstünde ve diğer mallardan daha fazla oranda artırmaktadır. (Bu artışın, ekonomik anlamda enflasyon oranlarını da tetiklemesi bakımından, gelir olarak nitelendirilmesi gerekmektedir.)

Bu nedenle, ekonomik göstergelerdeki değişmelerin her zaman tam olarak kira parasına da yansıtılmasını gerektiren, ekonomi esaslarının öngördüğü bir zorunluluktan da söz edilemez. Bu durum karşısında, kira parasının tespitinde esas alınmak üzere bulunan ekonomik göstergelerdeki artış oranının, kira parasına yansıma derecesiyle birlikte, bu oranın objektif bir veriye dayanması da gereklidir.

Ayrıca, son dönemlerdeki enflasyon hızının düşüşüne karşılık çoğunlukla geçmişten gelen alışkanlıkla kira bedellerinin yüksek oranda artırılması eğilimleri sürdürülmeye çalışılmaktadır. Kira bedellerindeki ekonominin genel durumundan farklı şekilde artışların ekonomik göstergelere de olumsuz olarak yansması, aynı şekilde yine kira bedelindeki artışları olumsuz etkileyerek bir kısır döngüye de neden olmaktadır.

Ekonomik göstergelerdeki artışın, aynı şekilde çalışanların gelirine yansıdığını da ileri sürmek mümkün olmamaktadır. Ekonomi kurallarına göre hak ve nezapete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve ekonomik güçlerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu değerlendirmeler sonucu, kira paralarında hükümetlerin temel ekonomik hedeflerine bağlı olarak belli oranda artış gösterilmesi, bu temel hedeflere ulaşılmasını sağlayacak ve gerek kentlere yönelik yoğun göç, gerekse son dönemdeki doğal afetten kaynaklanan arz-talep dengesizliği nedeniyle, kira bedellerindeki artışın diğer fiyatları da yükseltmesi önlenebilecektir.” denilmiştir.

6570 sayılı kanununda; “Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise %10 oranında artırılabilir. (Burada yer alan "2001 yılında ise yıllık %10" ibaresi, 15/09/2001 tarih ve 24524 sayılı R.G.de yayımlanan, 19/07/2001 tarihli ve E:2001/303, K:2001/333 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.) Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira bedellerindeki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanamaz.” ibaresi yer almaktadır.

## 3. TAŞINMAZ KİRA ANLAŞMASI VE HUKUKSAL ÖGELERİ

### 3.1. Kira Nedir?

Kira; taşınır veya taşınmaz mal sahibi ile bahse konu malı belirli süre ve fiyatla kullanmak isteyen arasında yapılan ve resmi bir sözleşmeye bağlanan işlemin adıdır. Burada bahsedilen süre genellikle ay olarak hesap edilir ve sözleşme süresi genellikle 1 (bir) yıldır.

Kiralama yönteminde kiraya veren taraf yatırım ve gelir elde ederken, kiracı da ihtiyacını karşılamaktadır. Kiraya veren tarafın gelir elde etmesi dolayısıyla vergi konusu gündeme gelmektedir. Kiralama yoluyla malını kiraya veren gayrimenkul sahibinin amacı; daha fazla emek ve güç sarf etmeden malın kendi kendini amorti etmesi ve daha sonra saf gelire dönüşmesidir.

Dünyada ve ülkemizde de kira yönteminin oldukça kullanıldığını, hatta meslek grupları oluşmasını sağladığını bile söyleyebiliriz. Kiraya verilen gayrimenkuller konut, ticaret, sanayi nitelikli taşınmazlar olabildiği gibi üzerinde yapı bulunmayan arazi ve arsa niteliğindeki taşınmazlar da olabilmektedir. Bu gayrimenkuller arasında kiralama yöntemine en çok başvuru alan konut nitelikli taşınmazlardır. Çünkü insanoğlu barınma ihtiyacını mutlaka karşılamak zorundadır. Dolayısıyla konut alanları; farklı gelir gruplarına göre kiralama yöntemiyle kullanılmaktadır. Barınma ihtiyacını karşılayan insanoğlunun yaşamını sürdürebilmesi için çalışması da gerekmektedir. Dolayısıyla ticaret ve sanayi alanlarını da kiralama yoluyla kullanılan taşınmazlar arasında saymamız gerekir.

Konut sektöründeki kullanım zorunluluğu oranının yüksekliği ve kiraya verenin malı üzerindeki serbestliği sayesinde, özellikle ülkemizde kira geliri ile geçimini sağlamak veya gelir elde etmek çok fazla tercih edilen bir yöntem haline gelmiştir. Özellikle 2001 yılı ekonomik kriziyle ellerindeki gayrimenkulleri satamayan yatırımcılar kiralama yöntemiyle gelir elde etme yolunu seçmiştir.

Böylece uzun vadede ama düzenli gelir elde etmişlerdir. Düzenli gelir sahibi olmak özellikle kriz dönemlerinde tercih edilmektedir. 2001 yılı ekonomik krizi sonrasında ülkemizde vatandaşlar, kazancını riske edip yatırım yapmayı seçmektense, düzenli gelire dönüştürmeyi daha çok tercih etmiştir. Bu sebeple kiralama yönteminin ilk maliyetinden ve kendini amorti etmesinden sonra mal sahibine çok az külfetle (yıllık bakım, onarım, kira gelir vergisi, çevre temizlik vergisi gibi) gelir kazandırması çok cazip bir yöntem haline gelmiştir.

### **3.2. Kiranın Hukuki Boyutu**

10.06.1985 tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 18.05.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve geçici maddeleri, 31.12.1960 tarih ve 193 sayılı Vergi Kanunundaki Kira Geliri Elde Edenler İçin Yıllık Gelir Vergisi Alınması Hakkındaki Kanun, 22.04.1926 tarih ve 359 sayılı Borçlar Kanunu ülkemizde kiralama konusuyla ilgili ve gerekli kanunlardır. ([www.rega.basbakanlik.gov.tr](http://www.rega.basbakanlik.gov.tr))

Ülkemiz mahkemelerindeki kiralama davalarını incelediğimizde çoğunlukla tahliye davaları ve kira tespit davalarının ön plana çıktığını görmekteyiz. Kira tespit davalarında yerleşik içtihatlar ön plana çıkmaktadır. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin yerleşik içtihatlarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında, öncelikle taşınmazın bulunduğu muhitteki olağan rayicin bulunamaması halinde, kira miktarı; ekonomi esaslara göre, bir başka deyimle Toptan Eşya Fiyat Endekslerindeki (TEFE) artışa göre tespit edilecektir. Bu yöntemle tespit edilen kira değerinin çevrede oluşan rayiç kira bedellerine göre yetersiz kalması halinde ise, gerekçeli nedenleri açıkça belirtilerek, aşırı olmayacak oranda kira değerinde Hak ve Nezafet kuralları çerçevesinde ayrıca bir artış yapılmaktadır. Bu davalardaki uygulamalarda genellikle mahkemece mahallinde keşif yapılarak, hukukçu, İnşaat Mühendisi ve mülk sahibinden oluşan bilirkişi heyetinden rapor istenilmekte, hazırlanan rapor doğrultusunda karar verilmektedir. (Saday, Kira Hukuku ve Tahliye, 2004)

Görüldüğü üzere mahkemelerin yerleşik içtihatlarında bile kira parasının tespitinde belirgin olmayan kişiye bağlı uygulamalar yapılmaktadır. Bazen kiralayan

lehine bazen de kiraya veren lehine kararlar verilmektedir. Genellikle de karar verirken yola çıkış dayanakları Türk Medeni Kanununda belirtilen “Hak ve Nezafet Kuralları” gereği diye belirtilmektedir. Hâlbuki bilimsel bir yönteme dayalı kira değeri tespiti yapılsaydı hem dava sayıları hem de davaların neticelenme süreleri azalabilirdi. (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 2001)

Ülkemizdeki kira sözleşmelerinde 18.05.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun Geçici 7. maddesinde;

“ Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz. Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz. Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur.” denilmiştir.

Ancak genel gerekçelerde “ kira bedelinin belirlenmesinde kiracıların durumu ve ekonomik güçlerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir.” diye vurgulanmasına rağmen kira bedelini saptayacak bir kanun bulunmamaktadır. Yine aynı 6570 sayılı kanunun Geçici 7. Maddesinde “Kira paraları 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise yıllık %10 oranında arttırılabilir.” denilmiş ancak kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı 16 Şubat 2000 tarihinden sonraki ekonomik gelişmelere bakıldığında enflasyon oranlarının oldukça altında kalan oranlar olduğu görülmüş ve vatandaş bir nevi mağdur duruma düşürülmüştür.

Devletin kendi taşınmazları için uyguladığı kira artış oranı şu şekildedir;

“Daha önceki yıllarda kiralanmış olup da sonraki yıllarda kiralanmasına devam edilecek taşınmazların kira bedeli Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) oranını geçmeyecek şekilde arttırılacaktır. Ancak sözkonusu oranın kiralamanın yenileneceği ayda negatif çıkması halinde kira bedelinde herhangi bir değişiklik yapılmayacaktır” (Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına ilişkin Genelge (Sayı : 2009-1), 2009)

Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin vermiş olduğu karara göre; ev sahibi ve kiracı arasındaki kira artış oranının belirlenmesine yönelik uyuşmazlıkta, kirada TEFE(ÜFE) oranında artış yapılması kararlaştırılmıştır. Ancak T.C. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 07.04.2004 tarihinde, kira paralarının ekonomik nedenlerle genel fiyat artışları kadar artmadığı, aksine azaldığı, böyle bir durumun saptanması halinde kira parasının TEFE(ÜFE) oranında arttırılmak isteği reddedilmeli ve önceki dönemde ödenen kira parasına hükmolunmalıdır. (T.C. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2009/6062 Sayılı Kararı, 2009)

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin vermiş olduğu bu karardan sonra kiranın artış oranına ilişkin halihazırda işleyen herhangi bir hukuksal dayanak kalmamıştır. Ancak piyasada işleyen ve kullanılan sistem genelde, kira artış oranı olarak TEFE + TÜFE toplamının ortalaması şeklindedir. Fakat az bir oranda da olsa bazı kira artış oranları kiraya veren ile kiralayan arasındaki pazarlık sonucu mutabakat ile belirlenmekte, bazı kira artışları da sözleşmeye yazılan rakamsal oran (Örnek: %10) ile belirlenmektedir.

Maliye Bakanlığının 31 Aralık 2008 tarih ve 27097 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gelir Vergisi Genel Tebliği (SERİ NO: 271)'nde kira geliri elde edenlerin vermesi gereken beyana göre, yıllık gelir miktarları belirtilerek dilimlere ayrılmış ve bu dilimlerdeki yüzdeler oranlar belirtilmiştir:

Çizelge No:3.2.1. 2009 takvim yılı gelirlerine uygulanacak vergi tarifesi.

<b>2009 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ</b>	
8.700 Türk Lirasına Kadar .....	% 15
22.000 Türk Lirasının	
8.700 Türk Lirası için	
1.305 TL, fazlası .....	% 20
50.000 Türk Lirasının	
22.000 Türk Lirası için	
3.965 TL, fazlası .....	% 27
50.000 Türk Lirasından fazlasının	

50.000 Türk Lirası için

11.525 TL, fazlası .....

% 35

Yine devlet, kanunla belirtilen kira geliri elde edenlerin zamanında ve doğru olarak beyan vermeleri durumunda yıllık kira gelirinin 1800 YTL'lik kısmını vergiden muaf edeceğini açıklamıştır.

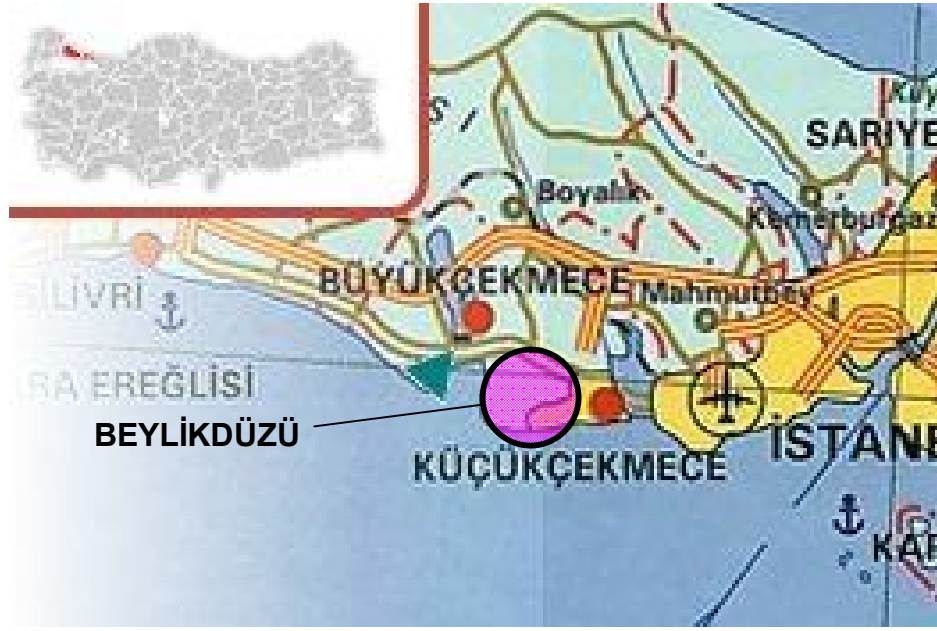
Devletin muafiyetle kira geliri elde eden kişiyi ödüllendirdiği görünürken, açıkladığı yüzdeler oranlara bakıldığında kat kat cezalandırdığı görülmektedir. Diğer bir deyişle muafiyetle bu uygulamaya katılımı teşvik ederken vergi toplama başarı oranını artırmakta, belirtilen oranlar uygulandığında insanları kaçırmakta veya vergi toplama başarı oranlarını düşürmektedir.

Oransal açıdan emlak vergi oranlarına baktığımızda meskenlerde %0,06 , diğer binalarda %0,04 , arazilerde % 0,02 , arsalarda 0,06 ve bu oranlara ilave olarak bu oranların %10'u kadar da Kültür ve Tabiat Varlıklarına katılım payı (Örnek: %0,06 + %0,006 = %0,66)eklenerek oluşturulmakta iken kira gelirinden alınacak vergi oranı %20 ila %40 aralığındadır. Eğer gerçekten adaletli, sağlıklı ve katılımın yüksek olacağı şekilde vergi almak isteniyorsa oranların da aynı şekilde olması gerekmektedir. (1319 nolu Emlak Vergisi Kanunu, R.G. tarih= 29.07.1970, Sayı =13578)

## 4. MATERYAL VE YÖNTEM

### 4.1. Materyal

#### 4.1.1. Coğrafi Konum



Resim 4.1.1.1 Beylikdüzü'nün konumu

Beylikdüzü, Türkiye'nin en büyük metropolü olan İstanbul'un hemen batısında yer alan, Büyükçekmece ilçesinin bir beldesidir. Belde güneyde Marmara denizinin kuzey kıyıları ile sınırlanmakla beraber doğuda Yakuplu Beldesi, batıda Gürpınar Beldesiyle komşudur. Beldenin kuzeyi ise E-5 Karayoluna cephedir. Belde 1164 ha lık alana hitap etmektedir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldeyi diğer bir çok yerleşmeye göre cazip kılan en önemli özelliği hem E-5 gibi İstanbul'un en ciddi ulaşım arterine kuzeyden tüm yol boyunca cephesi olması, hem de güney cephesinin tamamı Marmara Denzine cephedir. En fazla 10 dakikada E-5 karayolundan Marmara Denzine ulaşabilmektedir. Konut alanlarının yoğunluğuna rağmen her apartmanın kendine ait bahçesinin olması ve site

kültürünün baskın olması, beldede dolaşırken yoğun ama yeşil ve düzenli haliyle oldukça yaşanabilir bir ortam meydana getirmektedir. Konut alanlarının yoğun olduğu bölgelerde yolların genişliği ve altyapının düzenli olması da önemli bir faktördür. Ayrıca konut alanlarının arasından geçen çamlık hat ve ormanlarda insanların sabahları ve hafta sonları spor ve piknik yaptıkları alanlardır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldede D-100 karayolu cephesi boyunca orta kesimlere kadar yüksek katlı toplu konut alanları bulunmaktadır. Sahil şeridi boyunca 2-3 katlı müstakil bahçeli yazlık konutlar yer almakta olup, orta kesimlerde de yine 2-3 katlı binalar yer almaktadır. Toplu konut alanları gelişmeden önce Beylikdüzü köy merkezi diye adlandırılan ve beldenin ortasında yer alan konut yerleşmesi vardır. Gürpınar beldesi ile sınır olan ve toplu konut alanlarının hemen altında bulunan sanayi bölgesi ile bir kısmı Yakuplu belediyesinde bir kısmı da Beylikdüzü belediyesi sınırları içerisinde yer alan Birlik Sanayi Sitesi yer almaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldenin %85'i ifrazlı parsellerden oluşmakta olup tarla vasfında arazi çok az kalmıştır. Dere hattı boyunca yer alan tescil dışı alanlardan dere ıslahı projesi geçecektir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Belde sınırları içerisinde askeri alan bulunmamaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

#### 4.1.2. Beylikdüzü İle İlgili Genel Bilgi



Resim 4.1.2.1 Beylikdüzü D-100 karayolu genel görünüm.

Büyükçekmece'ye bağlı, eski adı Kavaklı olan Beylikdüzü, B.Çekmece'nin merkeze bağlı 9 beldesinden biridir. M.Ö. 7.yy' da ilk yerleşimin başladığı Büyükçekmece' nin kurucuları Helenlerdir. MÖ.2.yy' da Bizans egemenliğine giren Büyükçekmece Athyra adıyla bilinmektedir. İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğuna bağlanan Büyükçekmece bir sayfiye ve tarım beldesi, ayrıca Bizans ve Osmanlı döneminde orduların konaklama yeri olduğundan bölgede yoğun bir yerleşim olmamıştır. Osmanlı ve Cumhuriyet döneminde Çatalca'ya bağlı bir belde olan Büyükçekmece 1987 yılında ilçe olmuştur. Burada, Mimar Sinan'ın inşa ettiği ünlü köprü ve bir kaç kervansaray kalıntısı bulunmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, 2007)



Resim 4.1.2.2 Beylikdüzü'ne Marmara Denizinden bakış.

Evliya Çelebi, Büyükçekmece'nin 17.yy' da Eyüp kadılığına bağlı bir nahiye olduğunu, deniz kenarında harap bir kalesi, bin kadar mamur hanesi, bağları, bahçeleri bulunduğunu; kasaba topraklarının vakıf toprakları olduğunu yazar. İmaretinden, medresesinden, gelişkin çarşısından, 11 adet handan, hamamından ve kervansarayından bahseder. (Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, 2007)

4 Mart 1924'te halifeliğin kaldırılmasıyla Osmanlı Hanedanının Türkiye'den son ayrıldığı yer bu vilayettir. 1924'te mübadele ile merkez ilçe ve köylerine Yunanistan Naslıç, Drama, Serez ve Demirhisar göçmenleri yerleştirilmiş. 1935'te Romanya ve Bulgaristan göçmenleri için köyler kurulmuştur. 29 Haziran 1926'da Çatalca vilayeti lağiv edilip ilçe olarak İstanbul'a bağlanmıştır. Aynı kanun ile Büyükçekmece'de Silivri ile bucak (nahiye) yapılarak Çatalca'ya bağlanmıştır. Ayrıca 5216 sayılı yasayla birlikte İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetki alanına dahil edilmiştir. (Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beylikdüzü' nün eski ismi bahçe anlamına gelen "Gardan" dır. Bu bölge tarihte üzerinde pek çok medeniyeti barındırsa da yakın zamana baktığımızda beldede özellikle 1924 yılına değin Rumların izleri gözlenmektedir. Burada yaşayan Rumlar bu tarihten yani Kurtuluş Savaşından hemen sonra Yunanistan'da yaşayan Türklerle nüfus mübadelesine tabi tutulmuşlardır. Bu uygulamanın sonucu olarak

buraya Türkler yerleştirilmiştir. (Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, 2007)

Buraya yerleşen Türkler ilk başta yoğun olarak tarım, hayvancılık ve balıkçılık faaliyetlerinde bulunmuşlardır. Bölgeden Rumların çoğunun ayrılması üzerine köye yeni bir isim verilmeye karar verilmiş, bunun üzerine köyün doğal iklimine çok kolay ayak uyduran kavak ağaçlarının yoğunluğu nedeniyle köye “KAVAKLI” adı verilmiştir. (Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, 2007)

Bu köy uzun zaman Çatalca ilçesine bağlı kalmıştır. 1988 yılında Büyükçekmece'nin ilçe olması ile Büyükçekmece ilçe sınırları içine dahil olan Kavaklı, daha sonraki günlerde belediye hizmetlerini Gürpınar'dan almaya başlamıştır. 11.162.000 m2 yüzölçümüne sahip olan kavaklı, 01.12.1993 tarih ve 21.775 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçişleri Bakanlığı'nın 93/42.466 sayılı kararı ile Büyükçekmece ilçesine bağlı belde yapılmıştır. Yine bu karara dayanarak beldede bir belediye kurulmuştur. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Büyükçekmece ilçesine bağlı olarak hizmet veren Beylikdüzü Belediyesi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunuyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetki sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyesi olmuştur. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Son nüfus sayımına göre beldenin resmi nüfusu 39000 dir. Ancak beldede bulunan 32563 adet konutun %80 doluluk oranı göz önde bulundurulduğunda yaşayan nüfus yüz binin üzerindedir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beylikdüzü Belediyesi 5216 sayılı yasa kapsamında ilk kademe belediyesi olarak tanımlanmakta olup, Büyükçekmece ilçesine bağlıdır. Sınırları içerisinde 5 mahalleye ayrılmıştır.

Cumhuriyet mahallesi (112 ha),  
Büyükşehir mahallesi (120 ha)  
Barış mahallesi(265 ha),  
Kavaklı mahallesi (535 ha),  
Sahil mahallesi (138 ha) .

Bunlardan Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi ve Barış Mahallesi toplu konut alanlarının yoğun olduğu mahallelerdir. Kavaklı ve Sahil Mahallesi daha çok düşük katlı müstakil konutlardan oluşmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Buna göre Beylikdüzü Belediyesi sınırları içerisindeki konutların mahallelere göre dağılımı şu şekildedir:

#### **Cumhuriyet Mahallesi**

YILMAZ KONUT	324 DAİRE
BİZİMKENT KONUTLARI	4046 DAİRE
BASINDOĞA	300 DAİRE
EMEKEVLER	454 DAİRE
DİĞER KOOPERATİFLER	988 DAİRE
<b>Toplam</b>	<b>6112 DAİRE</b>

#### **Büyükşehir Mahallesi**

BÜYÜKŞEHİR KONUTLARI	6722 KONUT
ÖZFERAH KYK	780 DAİRE
GÜVENEMEK KYK	118 DAİRE
DARSER KYK	64 DAİRE
ZİGANA KYK	132 DAİRE
<b>Toplam</b>	<b>7816 DAİRE</b>

#### **Barış Mahallesi**

BEYKOOP KYKB	5822 DAİRE
ADAKENT+ÇİFTLİKKENT	7434 DAİRE
MEGAKENT	2348 DAİRE

ADA 90	1022 DAİRE
<b>Toplam</b>	<b>16626 DAİRE</b>

#### **Kavaklı Mahallesi**

İHLAS II. KISIM EVLERİ	2196 DAİRE
BİLİMYUVA KYK	160 DAİRE
OKENT KYK	120 DAİRE
PAŞALILAR+SEÇİL KYK	96 DAİRE
MÜSTAKİL KONUT	678 BİNA
<b>Toplam</b>	<b>3250 DAİRE</b>

#### **Sahil Mahallesi**

MARMARA KAVAKLI KENT	880 DAİRE
YEŞİLKENT VİLLALARI	54 DAİRE
AYÇİÇEK VİLLALARI	70 DAİRE
ZAFERKENT KYK	24 DAİRE
MÜSTAKİL KONUT	335 BİNA
<b>Toplam</b>	<b>1363 DAİRE</b>

(Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

### **4.1.3. Beylikdüzü'nün Sosyo - Ekonomik Yapısı**

Belde son yapılan resmi nüfus sayımına göre 39000 kişilik bir nüfusa sahiptir. Ancak 32563 adetlik konut sayısının %85 doluluk arzettiği bölgede 2006 tahmini nüfusu 110 000 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık 100 000 kişilik büyük bölümü alanın kuzeyinde yer almaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldedeki konut kalitesinin İstanbul geneline göre oldukça iyi olduğu düşünüldüğünde ekonomik açıdan belli bir seviyenin üstündeki gelir grubu beldede ikamet etmektedir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldenin toplu konut alanlarında yaşayan halkının bir kısmı çevre yerleşmelerde çalışmakta olup bunlardan Birlik Sanayi Sitesi ve Yakuplu-Beylikdüzü ortak sınırında bulunan Bakırcılar sanayi sitesi içerisinde çalışmaktadır. İstanbul kent merkezine yaklaşık 40 dk. uzaklığında bulunan belde İstanbul merkezinde çalışan sayısı da oldukça yüksektir. Sosyal açıdan düşük gelir grubu fazla bulunmamakla birlikte daha çok orta ve üst gelir grubu belde ikamet etmektedir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldede yaklaşık 70 ha dan oluşan sanayi alanında mutfak-banyo-küvet mobilyaları üretimi, pirinç mobilyalar, ayakkabı üretimi, ev tekstili ve boyacılık sektörleri üzerinde üretim yapılmaktadır. Ticari aktivitenin çok düşük seviyede olduğu belde sadece Migros ve Beylicium alışveriş merkezi insanların hem alışveriş hem yemek yeme hem de sinemaya gittikleri tek mekânlardır. Toplu konut alanlarında resmi olmayan rakamlara göre yaklaşık 110 bin kişinin yaşadığı düşünülürse ticaret alanları ihtiyacın çok altındadır. Ayrıca Ambarlı limanının bölgeye çok yakın olması sanayi faaliyetlerinin bu bölgede yoğunlaşmasına neden olmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldede yaşayan halkın eğitim durumu

Eğitim durumu olmayanlar: % 5

1 – İlkokul : %27

2– Ortaokul:%14

Yüzde 95’i okur yazar

3 – Lise : % 20

4 – Üniversite : % 34

(Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü, 2007)

Belde sınırları içerisinde 5 adet sağlık ocağı, 1 özel hastane bulunmaktadır. Beldede Beylikdüzü organize sanayi sitesinin bir kısmı ve Kavaklı Mahallesi kuzeyinde yer alan fabrikalar istihdam yaratmakla beraber düzenli şehirleşme nedeniyle daha çok konut alanı yoğunluktadır. Geniş yolları ve yeşil alanlarıyla site kültürünün hakim olduğu beldeye talep yüksek olmakta ve nüfus her geçen gün artmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Bölgedeki sosyal güvence durumu;

Olmayanlar: : % 25.5

1 – SSK : % 49

2 – BAĞ-KUR : % 10

3 – EMEKLİ SANDIĞI :% 13

4 – YEŞİL KART : % 0,5

5 – ÖZEL SİGORTA :% 2

Yüzde 74,5'inin sosyal güvencesi var.

(Beylikdüzü Belediyesi, Sağlık İşleri Müdürlüğü Verileri, 2007)

Bölgedeki gelir durumu;

Olmayanlar % 8,5

1 – Asgari Ücret : % 18,5

2 - Asgari Ücret – 1000 YTL % 41 Yüzde 91,5'inin geliri var.

3 – 1000 YTL – 2000 YTL :% 18,5

4 – 2000 YTL ve Üzeri : % 9

5 – Bilgi Vermedi :% 4,5

(Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, 2007)

Gelir durumunun tespitinde bir diğer göstergelerden olan kira fiyatlarına göre, en düşük 350 YTL den başlayan kira bedelleriyle belde orta ve üst düzey gelir grubuna hitap etmektedir.

Çizelge 4.1.3.1. Belediye sınırları içerisindeki alışveriş merkezi ve iş merkezleri

		SAHİBİ OLDUĞU		TOPLAM		İŞLETME SAYISI	
		PARSEL ALANI		KAPALI ALANI			
1	Migros Alışveriş merkezi	61.941	m2	62.822	m2	157	adet
2	Atrium Çarşısı	3.393	m2	6.536	m2	160	adet
3	Cumhuriyet Çarşısı (A35)	2.285	m2	2.419	m2	38	adet
4	Bizim Çarşı	2.389	m2	3.200	m2	48	adet
5	Emekvler Çarşısı	354	m2	1.150	m2	38	adet

6	Şen Emekevler Çarşısı	2.495	m2	1.535	m2	40	adet
7	Sürmen Center Alış. Mrk.	3.671	m2	6.460	m2	38	adet
8	İfa Çarşısı	5.960	m2	8.700	m2	19	adet
9	Plaza İş Merkezi	2.632	m2	8.300	m2	108	adet
10	Yeşil Gözde ( İmamoğlu 1) Çarşısı	2.632	m2	1.185	m2	30	adet
11	Zigana Evleri Doğu ve Batı İş Merkezi	3.530	m2	1.870	m2	20	adet
12	Beylicyum Alışveriş Merkezi	10.049	m2	37.960	m2	127	adet
	<b>TOPLAM</b>	<b>101.331</b>	<b>m2</b>	<b>142.137</b>	<b>m2</b>	<b>823</b>	<b>adet</b>
<b>TOPLAM 101.331 METREKARE ALAN ÜZERİNE KURULU 142.137 METREKARE KAPALI ALANA SAHİP TOPLAM 823 ADET SIHHİ MÜESSESE.</b>							

(Beylikdüzü Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Verileri, 2007)

#### Çizelge 4.1.3.2. Belediyenin sınırları dâhilindeki fabrikalar

		SAHİBİ OLDUĞU		TOPLAM			
		PARSEL ALANI		KAPALI ALANI		İŞLETME SAYISI	
1	BEKO ELEKTRONİK	124.046	m2	104.000	m2	1	adet
2	ELOPAR	3.930	m2	3.141	m2	1	adet
3	DOLU PLASTİK	2.695	m2	6.956	m2	1	adet
4	SİSAN PLASTİK	2.272	m2	1.885	m2	1	adet
5	MAİN ÇELİK	5.524	m2	15.000	m2	1	adet
6	ÇIRAY ÇELİK	1.949	m2	3.302	m2	1	adet
7	TTAF	3.930	m2	4.331	m2	1	adet
8	ÖZLİDER PLASTİK	5.448	m2	4.640	m2	1	adet
9	BARKEY KİMYA	5.048	m2	4.640	m2	1	adet
10	EMPA KİMYA	3.689	m2	2.808	m2	1	adet
11	BİL AYAKKABI	5.371	m2	8.940	m2	1	adet
12	TANRIVERDİ	16.773	m2	18.346	m2	1	adet
13	SANICA	8.372	m2	2.700	m2	1	adet

14	MERT LİDER	1.789	m2	5.910	m2	1	adet
15	TUĞRA DOKUMA	5.459	m2	4.268	m2	1	adet
16	HALİDE TEKSTİL	8.638	m2	5.836	m2	1	adet
17	EUROTEKS	9.327	m2	16.000	m2	1	adet
18	ÜLTEKS	5.149	m2	7.671	m2	1	adet
19	AND PLASTİK	434	m2	216	m2	1	adet
20	VERDİ GÜPÜR	6.761	m2	35.666	m2	1	adet
21	DAĞLILAR GIDA	1.197	m2	1.680	m2	1	adet
22	AKAR ASANSÖR	2.121	m2	3.332	m2	1	adet
23	GELİŞİM ZARF FATİH ORMAN	4.971	m2	7.840	m2	1	adet
24	ÜRÜNLERİ	995	m2	1.655	m2	1	adet
25	İNTER SERVİS	12.011	m2	21.580	m2	1	adet
26	TAM PLASTİK	6.677	m2	7.932	m2	1	adet
27	İMAJ MOBİLYA	3.380	m2	11.718	m2	1	adet
	<b>TOPLAM</b>	<b>257.956</b>	<b>m2</b>	<b>311.993</b>	<b>m2</b>	<b>27</b>	<b>adet</b>

**TOPLAM 257.956 METREKARE ALAN ÜZERİNE KURULU 311.993 METREKARE KAPALI ALANDA 27 ADET FABRİKA ( GAYRİ SİHHİ MÜESSESE )MEVCUDU**

Çizelge 4.1.3.3 OSB Gayrisihhi müesseseler (Beylikdüzü Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Verileri, 2007)

**OSB BÖLGESİ ( GAYRİSİHHİ MÜESSESELER )**

	SAHİBİ OLDUĞU		TOPLAM		İŞLETME SAYISI
	PARSEL ALANI		KAPALI ALANI		
BİRLİK SANAYİİ SİTESİ	235.000	m2	191.028	m2	290 Adet
<b>TOPLAM</b>	<b>235.000</b>	<b>m2</b>	<b>191.028</b>	<b>m2</b>	<b>290 Adet</b>

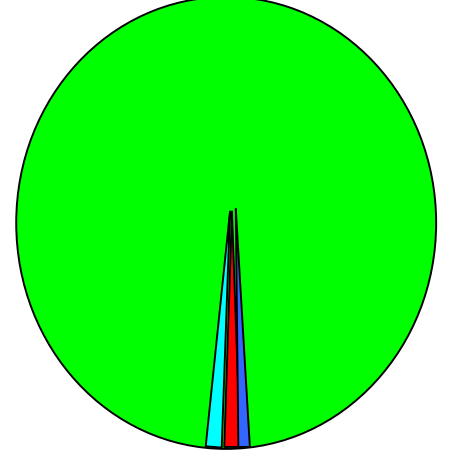
Çizelge 4.1.3.4 OSB Gayrisihhî müesseseler genel özellikleri (Beylikdüzü Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Verileri, 2007)

	YÜZEYSEL ALAN		KAPALI ALAN		İŞLETME SAYISI	
<b>GENEL TOPLAMDA</b>	<b>594.287</b>	<b>m2</b>	<b>645.158</b>	<b>m2</b>	<b>1140</b>	<b>Adet</b>

<b>BELEDİYE TOPLAM ALANI</b>	<b>1164 Hektar</b>	<b>11.640.000 m2</b>
------------------------------	--------------------	----------------------

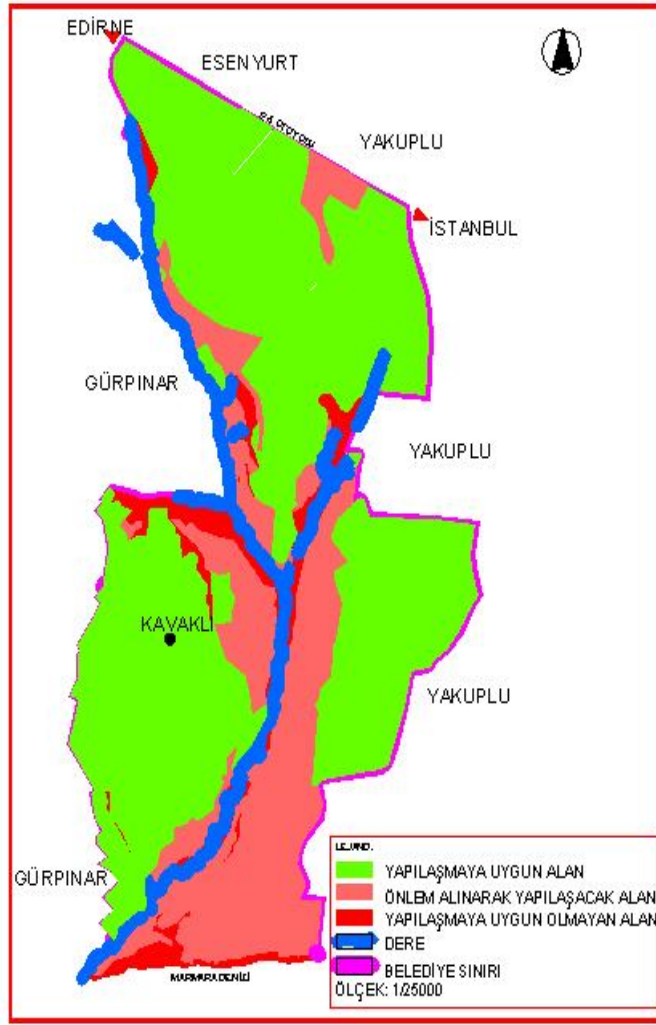
Çizelge 4.1.3.5 Beylikdüzü'nde sektörlerin dağılımı (Beylikdüzü Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Verileri, 2007)

	KONUT ALANI	% 94,84
	ORGANİZE SANAYİİ BÖL	% 2,04
	SANAYİİ BÖLGESİ	% 2,24
	SIHHİ MÜESSESE ALANI	% 0,88



#### 4.1.4. Jeolojik Durum

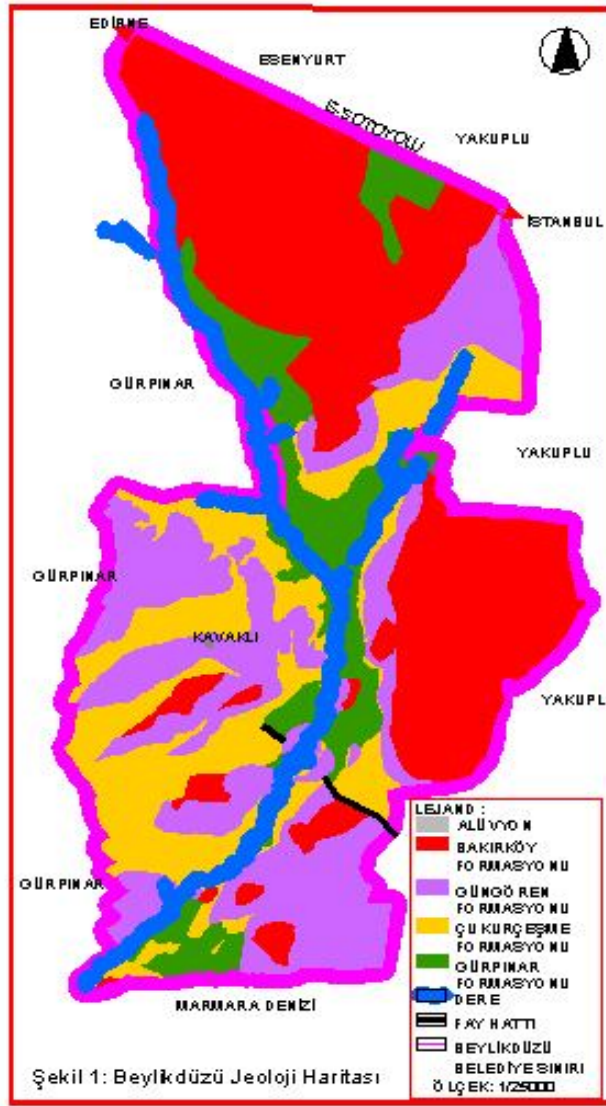
Beylikdüzü Belediyesi tarafından yaptırılan jeolojik etüt raporlarında Kavaklı deresi ve sahil boyunca yapılaşmaya uygun olmayan alanlar tanımlanmış olup bu hat dışında önlem alınarak yapılaşacak alanlar, ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar ve yapılaşmaya uygun alanlar bulunmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)



Şekil 2 : Beylikdüzü Yerleşime Uygunluk Haritası

Resim 4.1.4.1 Beylikdüzü yerleşime uygunluk haritası (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Alan, deniz kotundan 190 m ye kadar yüksekliğe çıkmaktadır. Bölgenin kuzeyi ve batısı % 0 – 15 eğime sahip, güneyi ve batısı ise % 5 – 20 eğime sahip olup, kısmen % 25'lere çıkan bölgeler bulunmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)



Şekil 4.1.4.2 Beylikdüzü Jeoloji Haritası (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Bölgede göl ve taşkın alanları bulunmamaktadır. Ancak alanın kuzeyinin doğu ve batı kollarından başlayıp sahile inen ve aktif olmayan Kavaklı Deresi bulunmaktadır. Toprak özellikleri olarak Karbonatlı kil, Bakırköy kireçtaşı, Güngören kili, Çukurçeşme kumu, Gürpınar formasyonu bulunmaktadır. Beylikdüzü belediyesince yaptırılıp, Afet İşler Genel Müdürlüğüne onanan Jeolojik ve geoteknik etütlere göre, Kavaklı deresi boyunca yapılaşmaya uygun olmayan alanlar bulunmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldenin kuzey bölgesi toplu konut alanlarından oluşmakta, güneyi ise bahçeli müstakil ve yazlık niteliğindeki konutlardan oluşmakta olup, tarım alanları

bulunmamaktadır. Sınırlar içerisinde tarımsal nitelikli alanlar bulunmamakla birlikte sulama alanları da yer almamaktadır. Yine belde sınırları içerisinde yer altı ve yüzeysel su kaynağı (aktif olmayan Kavaklı Deresi hariç) tespit edilmemiştir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Beldede uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ve alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma alanları, ekolojik açıdan korunması gerekli alanlar, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal karakteri korunacak alanlar ( sazlık, bataklık, maki, funda v.b.) bulunmamaktadır. Ancak süreklilik arzeden ve belde halkının koşu, yürüyüş, dinlenme ve piknik yaptığı çamlık alanlar bulunmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

Belde sınırları içerisinde maden kaynağı tespit edilmemiştir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, 2007)

## **4.2. Kira Tespitinde Kullanılması Önerilen Yöntem**

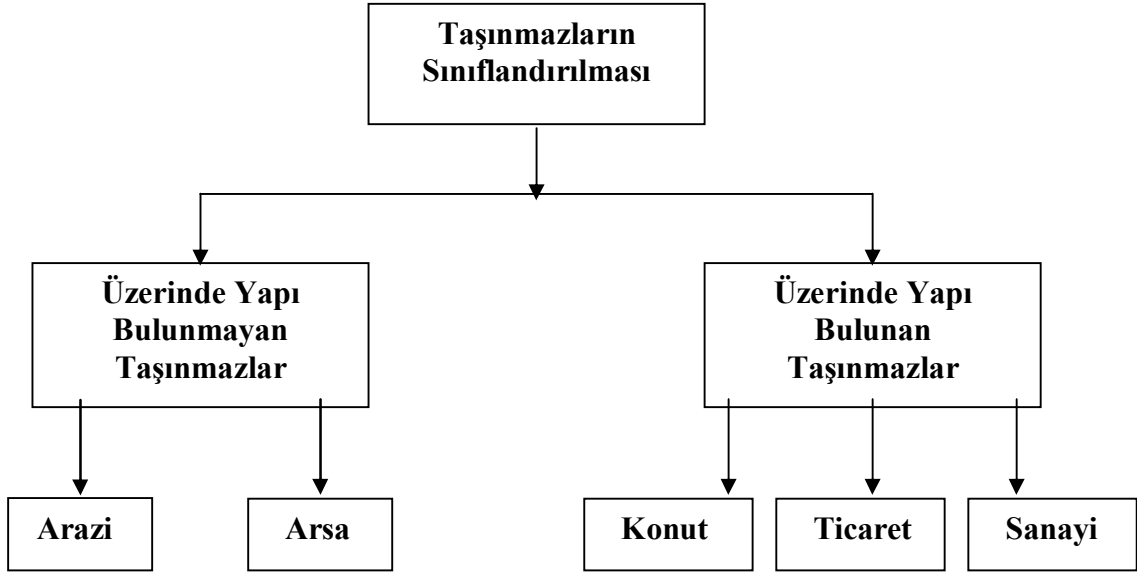
Ülkemizin bugünkü şartlarında kiranın tespitine ilişkin herhangi bir modelleme sistemi bulunmamaktadır. Halihazırda işleyen durum arz-talep dengesinin bulunduğu nokta ile olabilmektedir. Yani emsal karşılaştırmayla mülke bir kira bedeli tespit edilip kiralayan ile kiraya veren bir pazarlığa oturmakta ve bu pazarlığın anlaşmaya varıldığı noktasında bir fiyat belirlenmektedir.

### **4.2.1. Önerilen Model**

Kiranın tespitinde taşınmazın sürüm değeri çok önemlidir. Çünkü taşınmazdan elde edilecek kira ile belli bir zaman diliminde taşınmazın sürüm değerine ulaşılmaya çalışılır. Buradan taşınmaz sürüm değeri üzerinden kira ortalama değerini tespit etmek mümkündür. Bu tespiti yaptıktan sonra buna artırım ve

eksiltmeleri getirerek kira sürüm değerine ulaşılır. Bu yöntemle hedeflenen amaç; her taşınmaz için kira bedelinin aynı matematiksel yaklaşım ile hesaplanabilmesidir.

Şekil 4.2.1.1. Taşınmazların sınıflandırılması



Çoğunlukla tarımsal amaçlı kullanılan tarla, bahçe, bağ vb. nitelikteki taşınmazları arazi sınıfında, İmar planı doğrultusunda cinsi arazi vasfından çıkmış, kamu yararına yapılması gereken yasal terkleri yapılmış, ifrazı ve parselasyonu yapılarak imarlı hale gelmiş taşınmazları da arsa sınıfında değerlendirebiliriz.

Bir işlevi ve değeri olan, arsası üzerine yapılmış villa, apartman, dükkân, alışveriş merkezi, okul, hastane, fabrika vb. yapıların bulunduğu taşınmazları üzerinde yapı bulunan taşınmazlar sınıfına koyabiliriz.

Taşınmazların kira bedellerini hesaplayabilmek için şu unsurlar dikkate alınması gerektiği düşünülmüştür;

1. Konuttaki yatak odası sayısı
2. Bölgede kişi başına düşen aylık ortalama gelir
3. Taşınmazın satış değeri
4. TÜİK tarafından belirlenen yıllık ortalama kira değeri.

Taşınmazların Kira Değerini hesaplariken bu unsurların etkilerini;

- %70 oranında yatak sayısı ile bölgenin aylık ortalama gelirine
  - %30 oranında taşınmazın kıymetine göre
- oranlamamız gerektiği düşünölmüştür.

Taşınmazlarda yatak odası sayısı ile kira miktarı doğru orantılı olarak artar. Yatak odası sayısına göre ağırlık değerleri verecek olursak;

**YOSO** = Yatak odası sayısı oranı

(2 yatak odası adedi baz değer olarak alınmıştır.)

	<u>YOSO</u>
Yatak – Oturma odası	= 0.8
1 adet yatak odası	= 0.9
2 adet yatak odası	= 1.00
3 adet yatak odası	= 1.05
4+ adet yatak odası	= 1.10

şeklinde oranlama yapabiliriz.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin aylık ortalama geliri ile ülkenin aylık ortalama gelirini birbirine böldüğümüzde ortaya çıkacak oran bize Gelir Ağırlık Oranını verecektir.

**BG** = Bölgenin aylık ortalama geliri

**ÜG** = Ülkenin aylık ortalama geliri

**GAO** = Gelir Ağırlık oranı

$$GAO = \frac{BG}{ÜG} \quad (4.2.1.1)$$

Taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet değerini, özellikle yapılı taşınmazlarda hesap ederken; öncelikle yapının hangi inşaat sınıfına girdiğini tespit etmek gerekmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2009 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri Ekler bölümünün 2. maddesinde verilmiştir.

## Matematiksel Modelleme :

Taşınmazların kira miktarı hesap yöntemi için, öncelikle yapı maliyet değerini tespit etmemiz gerekmektedir. Bunun için ilk olarak yapının hangi inşaat sınıfına girdiğini tespit etmeli, sonra yapının brüt alanını belirlemeliyiz. Bu brüt alanı, inşaat alanı sınıfı fiyatları ile çarptığımızda ortaya çıkacak sonuç bize yapının M<sup>2</sup> maliyet değerini verecektir.

Kira bedeli tespit edilmeye çalışılan arsanın değerini hesap ederken; bir taşınmaz değerlendirme uzmanı tarafından yapının bulunduğu arsanın M<sup>2</sup> fiyatı tespit edilir. Yapının, bulunduğu arsaya göre M<sup>2</sup> arsa payı bulunur. Çıkan bu iki sonuç çarpılarak ortaya yapının M<sup>2</sup> arsa payı çıkar. Bu sonuç yapının M<sup>2</sup> değeriyle toplandığında yapının M<sup>2</sup> kıymet değeri elde edilmiş olur.

<b>YSND(m<sup>2</sup>)</b>	= Yapının Sınıfına Göre M <sup>2</sup> Maliyet Değeri (EK-2)
<b>YMD</b>	= Yapı Maliyet Değeri
<b>YBK</b>	= Yapı Bölge Katsayısı
<b>YA</b>	= Bedeli tespit edilecek Taşınmaz Yapının Brüt Alanı
<b>AA</b>	= Arsa Alanı
<b>TYA</b>	= Toplam Brüt Yapı Alanı (Bağımsız Bölümün Ait Olduğu Yapının Bütün Alanı)
<b>YAPA</b>	= Yapının Arsa Payı (M2)
<b>YAPD</b>	= Yapı Arsa Payı Değeri
<b>ADUFD</b>	= Değerleme Uzmanının Belirlediği Arsa M2 değeri
<b>YKD</b>	= Yapı Kıymet Değeri

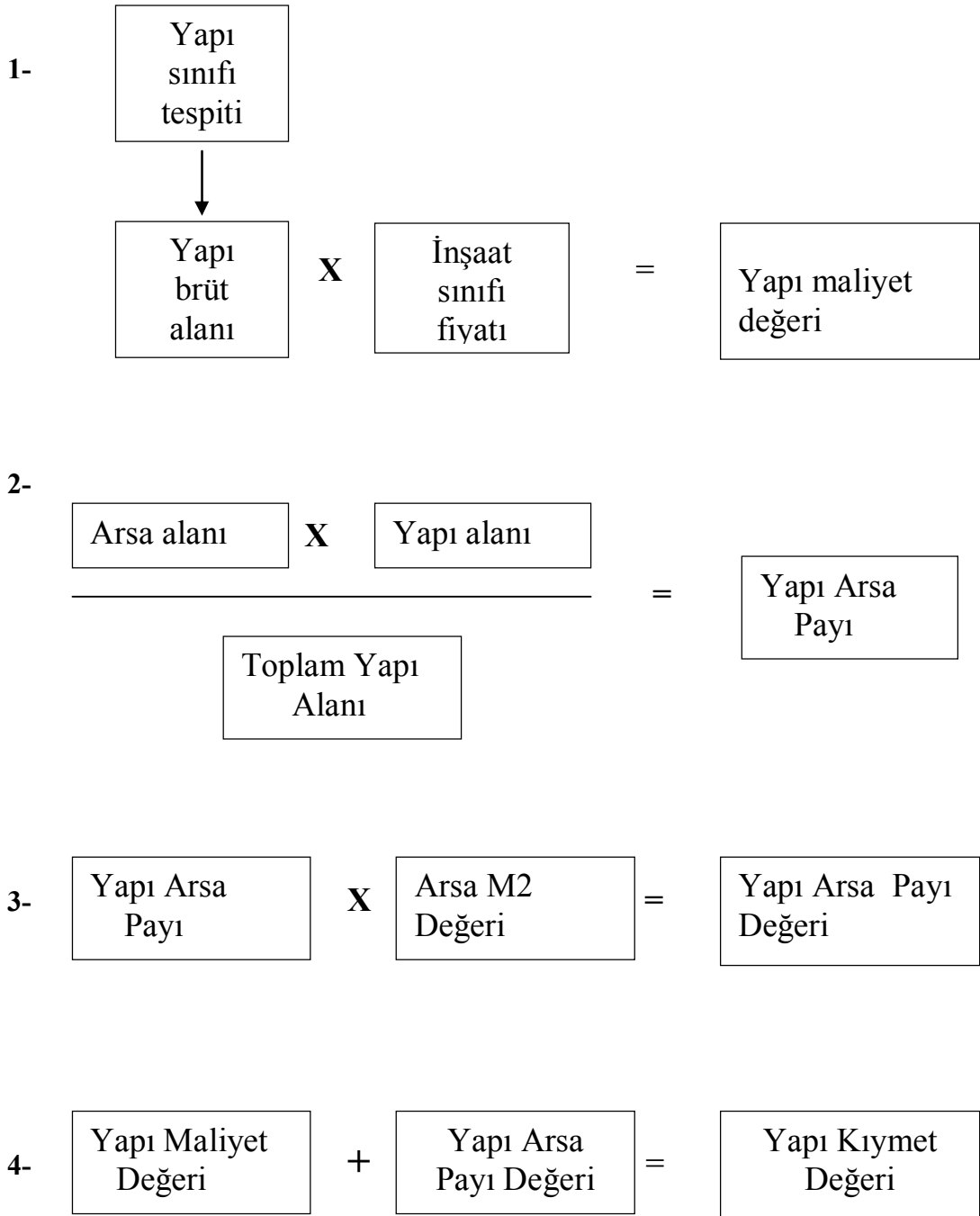
$$1- \quad YMD = YA \times YSND \quad (4.2.1.2)$$

$$2- \quad YAPA = \frac{AA \times YA}{TYA} \quad (4.2.1.3)$$

$$3- \quad YAPD = YAPA \times ADUFD \quad (4.2.1.4)$$

$$4- \quad YKD = YMD + YAPD \quad (4.2.1.5)$$

Şekil 4.2.1.2. Yapı Kıymet Değeri Hesabı



Yapının kıymet değeri ile yapının o günkü satış değeri arasında her zaman bir farklılık olmaktadır. Bu durum bize iki değer arasında bir ağırlık değeri tespit etmemiz gerektiğini gösterir. Yapının satış değeri bir taşınmaz değerlendirme uzmanı tarafından tespit edilirse daha sağlıklı bir netice elde etmiş olunur.

**YKD** = Yapı Kıymet Değeri

**YSD** = Yapı Satış Değeri

**YDAO** = Yapı Değeri Ağırlık Oranı

$$YDAO = \frac{YSD}{YKD} \quad (4.2.1.6)$$

Bu verilerle artık kira ortalama değerini tespit edebiliriz;

**ÜGOK** = Türkiye İstatistik Kurumu Tarafından Belirenmiş  
Ülke Genelindeki Ortalama Kira Değeri

**YOSO** = Yatak Odası Sayısı Oranı

**YKOD** = Yapının Kira Ortalama Değeri

**YKSD** = Yapının Kira Sürüm Değeri

**GAO** = Gelir Ağırlık oranı

**Vort** = Yapının ana caddeye yakınlığı-uzaklığı, güney-  
kuzey cephe vb. gibi faktörlerden dolayı artırım  
veya azaltım katsayıları ortalaması

$$M = \text{ÜGOK} \times 0.70 \quad (4.2.1.7)$$

$$N = M \times GAO \quad (4.2.1.8)$$

$$L = N \times YOSO \quad (4.2.1.9)$$

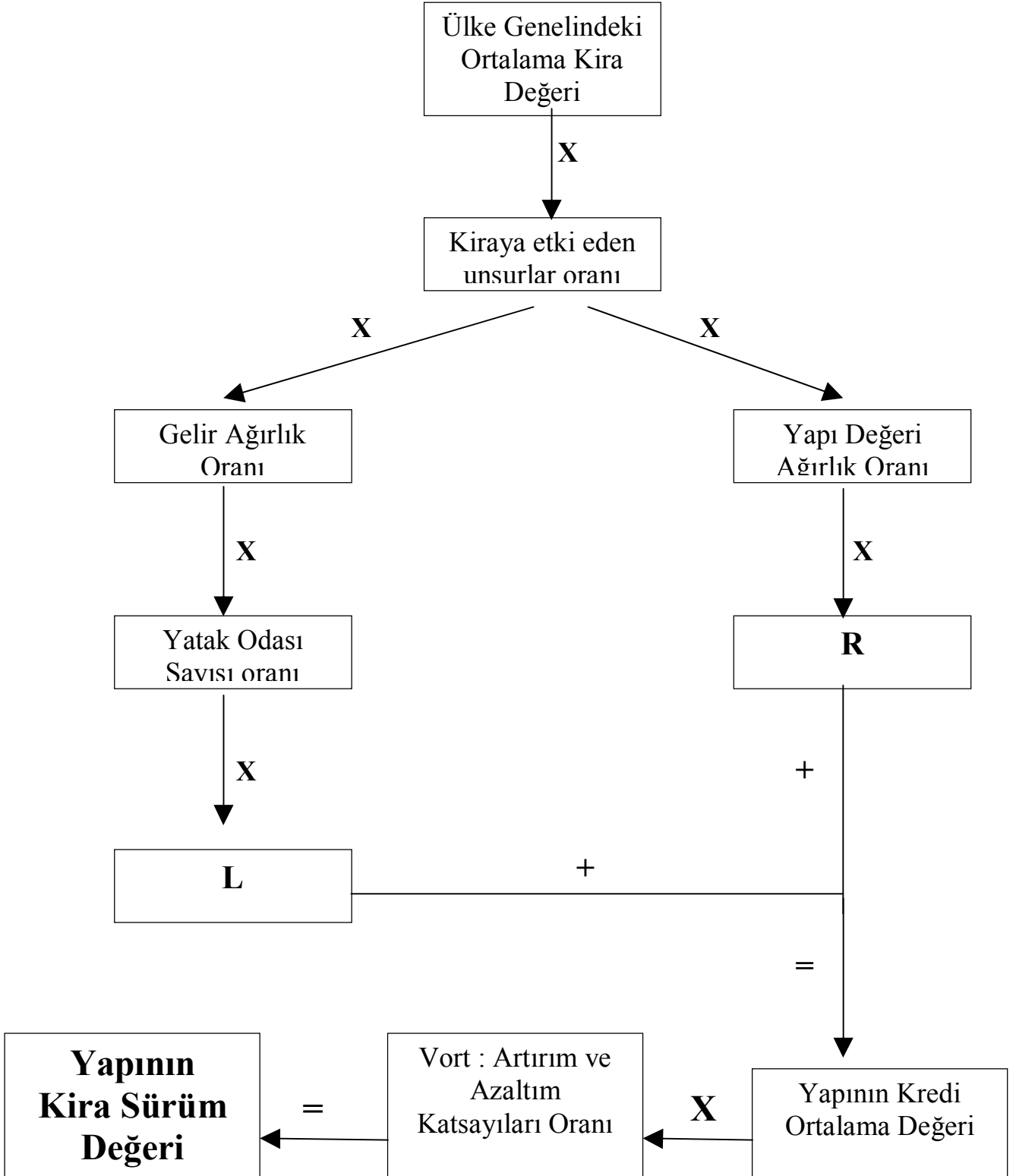
$$P = \text{ÜGOK} \times 0.30 \quad (4.2.1.10)$$

$$R = P \times YDAO \quad (4.2.1.11)$$

$$YKOD = R + L \quad (4.2.1.12)$$

$$YKSD = YKOD \times Vort \quad (4.2.1.13)$$

Şekil 4.2.1.3. Yapının Kira Sürüm Değeri Hesabı



## Yapının Kira Artırım ve Eksiltme Katsayıları:

Üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda ana caddeye yakınlık, dairenin bulunduğu kat, cephe yönü, otopark bulunması veya varsa açık veya kapalı otopark olması, bahçesi, güvenliği, sosyal tesisi, yapı kalitesi, ısınma sistemi, tadilat gereksinimi olup olmadığı, çocuk oyun alanı, havuzu, market ve alışveriş merkezine yakınlığı vb. faktörler kira değerini mutlak surette etkilemektedir. Aynı binada kuzey ve güney cephe daire fiyatları arasında mutlaka farklılık olmaktadır. Ya da ticaret fonksiyonlu bir binada giriş yönü dış cepheye bakan veya giriş katında yer alan iş yerleri ile iç kısımdaki veya üst katlardaki iş yerlerine göre daha değerlidir ve kira değeri daha yüksektir.

Yukarıda sayılan ve her bölgede farklılık gösterebilecek artırım ve eksiltme faktörlerini yapı kira ortalama değeri hesabına katarak yapının kira sürüm değerine ulaşabiliriz. Böylelikle daha sağlıklı ve adaletli bir değer elde etmiş oluruz.

$$V_{Ort.} = \frac{V1+V2+V3+...+Vn}{n} \quad (4.2.1.14)$$

Taşınmazın kira bedeli tespitinde kullanılacak katsayılar aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir. Tüm artırım veya eksiltimlerde eşik değer ağırlığı 1 olarak kabul edilmiştir. (Kül, B., Taşınmaz Değerlemesi Bitirme Projesi, (1998), İstanbul)

### 1. V = Kat Ağırlığı Katsayısı (4.2.1.15)

Bodrum Kat	= 0,85
Zemin Kat	= 0,95
1. ve 2. normal kat	= 1,00
3. ve son normal kat altı	= 1,05
Son kat	= 0,95
Çatı arası	= 0,85

**2. V = Cephe Ağırlığı Katsayısı (4.2.1.16)**

Batı cephesi	= 1,000
Doğu cephesi	= 1,050
Kuzey cephesi	= 0,900
Güney cephesi	= 1,100
Güney Batı Cephesi	= 1,050
Güney Doğu cephesi	= 1,100
Kuzey Batı cephesi	= 0,950
Kuzey Doğu cephesi	= 0,975

**3. V = Otopark (4.2.1.17)**

Otopark Yok	= 0,95
Açık Otopark	= 1,00
Kapalı Otopark	= 1,05

**4. V = Bahçe (4.2.1.18)**

Bahçe yok	= 0,95
Yapı oturumunun yarısından az alanda bahçe var	= 1,00
Yapı oturumunun yarısından fazla alanda bahçe var	= 1,05

**5. V = Alışveriş Merkezine Yakınlığı (4.2.1.19)**

Gidiş geliş mesafesi 500 m'nin altında olanlar	= 1,10
Gidiş geliş mesafesi 1000 m'nin altında olanlar	= 1,00
Gidiş geliş mesafesi 1000 m'nin üstünde olanlar	= 0,90

**6. V = Site Yapısı (4.2.1.20)**

Site yerleşimi ise = 1,05

Site yerleşimi değilse = 0,95

**7. V = Cadde (4.2.1.21)**

Yapı ana caddeye cepheli ise = 1,10

Yapı ara caddeye cepheli ise = 1,05

Yapı ana sokağa cepheli ise = 1,00

Yapı ara sokağa cepheli ise = 0,95

**8. V = Bölgenin Yapısına Göre Var Olan Diğer Faktörler**

**8.1. V = Sosyal Tesis (4.2.1.22)**

Sosyal Tesis Var = 1,05

Sosyal Tesis Yok = 0,95

**8.2. V = Güvenlik (4.2.1.23)**

Güvenlik Var = 1,05

Güvenlik Yok = 0,95

**8.3. V = Çocuk Oyun Alanı (4.2.1.24)**

Çocuk Oyun Alanı Var = 1,05

Çocuk Oyun Alanı Yok = 0,95

**8.4. V = Kapıcı (4.2.1.25)**

Kapıcı Var = 1,05

Kapıcı Yok = 0,95

**Not:** Artırım veya eksiltmeye ilişkin bilgi yoksa V=1 kabul edilmelidir.

Tez çalışmasında yapılan araştırmalar toplanan veriler ve oluşturulan yorumlar ile ortaya konmaya çalışılan matematiksel modelleme arsa – arazi gibi

üzerinde yapı bulunmayan taşınmazlar için geçerli olmayıp, daha çok üzerinde yapı bulunan konut, ticaret, sanayi alt başlıklarında geçerli kılınmaya çalışılmıştır.

Gerek arazi gerekse arsa içinde ülkemizde kiranın tespitine ilişkin herhangi bir model bulunmamaktadır. Bu çalışmada arsa ve arazi için kiranın tespitiyle ilgili bir modelleme çalışması olmamasına rağmen, halihazırda bu iki taşınmaz vasfının ne şekilde işleyişinin olduğu kısaca anlatılmaya çalışılmaktadır.

#### **4.2.1.1. Arazi İçin Önerilen Model**

Tarımsal amaçlı kullanılan arazilerde ne tür tarım yapıldığı önemlidir. Sulu veya kuru tarım, toprağın cinsi gibi özellikler bunların başlıcalarıdır. Tarımsal kullanım özellikle makine, araç ve insan gücüyle beraber, ekonomik açıdan belli sermaye gerektirmesi nedeniyle, bu gücü bulunmayan taşınmaz sahipleri arazilerini tarımsal kiraya vermektedir. Daha çok bir bedel karşılığı kiraya vermenin yanında hasat sonucu elde edilen ürünün satışından elde edilecek bedelin yüzdesi ya da direkt elde edilen ürünün beli bir miktarı karşılığı kiraya verilmektedir. Ancak bu konuda belli bir yöntem, sistem ve oran bulunmamaktadır.

Beylikdüzü bölgesini incelediğimiz zaman imarlı arsa vasfına geçmemiş ancak imar planı dahilinde bulunan tarla vasıflı taşınmazlar, toplam taşınmazların %15 ine tekabül etmektedir. Az sayıda bulunan tarla vasıflı bu taşınmazlarda bölgenin imar planı yapımı aşamasında İl Tarım Müdürlüğünden alınan kurum görüşünde tarımsal amaçlı kullanılması gereken arazi vasfında arazi olmadığına dair görüş verilmiştir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2007)

Çalışma kapsamı konut alanları özelinde yapılmış olması nedeniyle araziye ilişkin modelleme önerilmemiştir.

#### **4.2.1.2. Arsa İçin Önerilen Model**

Arsalar imar planındaki fonksiyonuna göre konut, ticaret, hizmet, sanayi, depolama ve DOP'tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanmayan kamusal alanlar olarak düzenlenebilmektedir. Arsalarda kiralama hususu daha çok bu nitelikteki taşınmazlarda olurken, liman, tren garı, gümrük bölgelerinin yakın çevresinde

bulunana arsalarda tır konteynır parkı amaçlı kullanımın yanında, yeni gelişmekte olan bölgelerde inşaat sektörünün son yıllarda hareketli olması nedeniyle inşaat malzemelerinin (fayans, trotuar, altyapı künkleri vb.) depolanması ve sergisi amaçlı kullanımlar gibi arsalarda kiralama yönteminin kullanıldığı örneklerdir.

Ticaret, sanayi ve hizmet sektörünün gayrimenkul geliri olarak arsa sahiplerine daha fazla getiri sağlaması, insanoğlunun barınma ihtiyacını mutlaka karşılamak zorunda olması nedeniyle konut ihtiyacının nüfusa paralel olarak artması gibi nedenlerle bu nitelikteki yapılarda daha fazla kiralama yoluna gidilmektedir. Ülke ekonomisiyle paralel olarak ticaret, sanayi ve hizmet alanlarında da kiralama yoluna gidilmekte ancak ekonomideki küçük dalgalanmalar konut sektöründen daha fazla bu sektörleri etkilemektedir. İnsanlar ucuz veya pahalı bir şekilde barınma ihtiyacını karşılamak zorundadır. Bu nedenle toplumun en küçük birimi olan aileler giderlerinin en başına ev kiralarını koymaktadır.

Beylikdüzü bölgesindeki arazilerin %85'inin ifrazı yapılmış ve bununda %60'ının üzerinde yapı bulunmaktadır. Geriye kalan üzerinde yapı bulunmayan arsalarda ise kiralama yoluna gidilenlerinin sayısı oldukça azdır. Bu arsalar da Beylikdüzü bölgesinin Ambarlı Limanına yakınlığı nedeniyle tır parkı olarak kullanılmaktadır. Buradaki işleyiş şekli arsa sahibinin doğrudan kendisinin günlük bedeli karşılığında tır sahiplerine, arsasında aracını güvenli bir şekilde park etmesine izin vermesiyle olmaktadır. Bu hizmetin karşılığında alınan bedel araç başı günlük 2009 yılı fiyatlarıyla ortalama 10 YTL olmaktadır. Bu amaçla kullanılan arsaların alan büyüklükleri ortalama 3000 m<sup>2</sup> ile 5000 m<sup>2</sup> arasındadır. 5000 m<sup>2</sup> lik bir alanda yaklaşık 15 adet aracın park edebildiği düşünülürse "15 araç X 10 YTL X 30 gün = 4500 YTL/ay" kira geliri elde edilmektedir. Bu şekilde ticaret fonksiyonuna sahip bir arsanın m<sup>2</sup> sürüm değeri 250 YTL ile 350 YTL aralığında olup arsa sürüm değeri 1 250 000 YTL ile 1 750 000 YTL aralığına denk gelmektedir. Ortalama olarak 5000 m<sup>2</sup> ticaret fonksiyonlu bir arsanın sürüm bedeli 1 500 000 YTL olmaktadır.

$$\begin{aligned} \text{Taşınmaz Amortisi} \\ \text{Değeri(Ay)} \\ (A) \end{aligned} = \frac{\text{Sürüm Değeri (SD)}}{\text{Kira değeri (KD)}} \quad (4.2.1.2.1.)$$

$$A \text{ (Ay)} = \frac{1\ 500\ 000}{4500} = 333,3 \text{ ay}$$

$$A \text{ (Yıl)} = \frac{333,3 \text{ ay}}{12 \text{ ay}} = 27,7 \text{ yıl}$$

Bu örnekte görüldüğü üzere arsalarda kira geliri elde etmenin çok da ekonomik ve rantabl bir getiri sağlamadığı gözükmektedir. Ancak 27,7 yılda arsa sürüm değerine ulaşılabilen kira geliri yatırımcı açısından ekonomik olmayıp, taşınmaz sahibi açısından arsası üzerinde ileriye yönelik planlamalarında geçen sürede arsasından boş durması yerine kira geliri elde etme yönüyle ekonomik olmaktadır.

#### 4.2.1.3. Konut İçin Önerilen Model

İnsanların barınma ihtiyaçlarını karşıladıkları, çoğunluğu betonarme karkas, bir kısmı çelik karkas, çok az sayıda da olsa yığma kargır, ahşap binaları konut sınıfında değerlendirebiliriz. Villa tarzı, tek katlı, dubleks, tripleks yapılar, az katlı, çok katlı apartman tipi 2. normal kattan başlayıp 15-20 kata kadar uzanan yapılar, site tarzı yerleşimi olan yapılar, son zamanlarda popüler olan recidance tarzı yapılar, insanların konut olarak kullandığı yapılar olup kişiler ekonomik durumlarına göre bunlar arasından seçimini yapmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2007)

Son yıllarda artan nüfus nedeniyle yaşanan dengesiz göçler konut gereksinimini talep doğrultusundaki bölgelerde artırmıştır.

Geçtiğimiz dönemlerde ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte bankalar, faizlerin de inmesiyle beraber, vatandaşa konut kredisi verme yoluna gitmiştir. Düşük faizli ve uzun vadeli bu krediler vatandaştan yoğun talep görünce konut ya da genel anlamda inşaat sektöründe patlama yaşanmıştır. Burada yaşanan olumlu gelişmelerden biri de inşaat yapılarının kalitesinin de oldukça yüksek olmasıdır. Finans konusunda vatandaşa sağlanan kolaylıkla beraber konut yapımı artmış, artan taleple birlikte

konut fiyatları da %30-40 oranında artmıştır. Bu taleplerin büyük bir kısmı da yatırım amaçlı ev satın almış kişiler, şimdilerde yatırım amaçlı satın aldıkları evlerini kiraya vermekte, kiraya verirken yatırımı kısa sürede geri döndürmek düşüncesiyle yüksek rakamlarda kiraya vermektedir. Özellikle son 3-4 yılda konut arzı taleple birlikte artmış ancak fiyatlarda arzın artmasına rağmen yine artış göstermiştir. Çünkü talep arzdan daha canlı olmuştur. Fiyatı yükselen bir konutun kirasının da yükselmesi gerekmektedir. Ancak kiralar her zaman konut fiyatlarıyla birlikte artmamaktadır. Kira değerlerinin artması için gelir de yükselmelidir. Eğer milli gelir yükselirse kişi başına düşen gelir miktarı da artacağından kiralar da yükselmektedir.

Beylikdüzü bölgesinin %95'i konut alanlarından oluşmakta ve bunların yarısından fazlasını da kiralık konutlar oluşturmaktadır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2007)

Daha çok uydu kent yerleşmesi olan yüksek katlı site kültürünün hakim olduğu, yolları, altyapısı, yeşil alanları ve sosyal donatı alanlarıyla planlı bir yerleşime sahiptir. Çoğunluğu 3 yatak odası ve salondan oluşan brüt 150 m<sup>2</sup> alanlı daireler, bölgenin kuzeyinin D-100 karayoluna cephe olması ve toplu taşıma araçlarının yer almasıyla ulaşım sorununun bulunmaması, eğitim ve kültür seviyesi Türkiye ortalamasının üstünde, ekonomik durumu orta ve üst gelir grubundan oluşan bir bölgedir. Toplu taşıma araçlarıyla Taksim, Mecidiyeköy, Bakırköy, Yenibosna'ya tek araçla ulaşılabilir. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2007)

Beylikdüzü bölgesi gecekonduların yapılaşması bulunmayan nadir bölgelerden biridir. Binaların çoğunluğu ruhsatlı ve iskanlı olup inşaat kalitesi yüksek, depreme dayanıklı, asansörlü, kapıcı daireli, sığınağı bulunan, bahçeli, kapalı veya açık otoparklı yapılardır. (Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2007)

#### **4.2.1.4. Ticaret Alanları İçin Önerilen Model**

Ticaret sektörü ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden birisidir. En küçük yerleşmelerden metropollere kadar faaliyet göstermektedir. Barınma ihtiyacı gibi

zorunlu bir faaliyettir. Çünkü yaşama mekanı bulan insanın çalışması ve geçim kaynağını sağlaması gerekmektedir.

Ticaret alanları halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olabildiği gibi çeşitli alanlarda da faaliyet gösterebilmektedir. Bunlara en küçük bakkal dükkanı dahil iken büyük çaplı alışveriş merkezleri de dahildir. Dolayısıyla halkın ihtiyaçlarının yanında arz-talep faktörü konut sektöründe olduğu gibi ticaret sektörünü oldukça etkilemektedir.

Ticaret niteliği taşıyan bir yapıya sahipseniz bu yapının size konuttan daha fazla gelir sağladığını söyleyebiliriz. Çünkü ticari yapı; içerisinde alım-satım işlemlerinin yani ticaretin yapıldığı bir yapıdır. Dolayısıyla içerisinde yapılan faaliyetin, faaliyeti yapana sağladığı bir kazanç ve kar vardır.

Ticari alanlar buldukları bölgelerin ekonomisini canlandırma ve insanların yoğunlaştığı alanlar olma özelliğine sahiptir. Ayrıca konut satış ve kira bedellerini de arttırma özelliğine sahiptir. Ticari alana yakın bir konut ile uzak bir konut arasında fiyat farkı yer almakta hatta tercih nedeni olmaktadır.

Günümüzde çalışan insana zaman kazandırılması alıcının önemli tercih nedenlerinden biri haline gelmiştir. Bu nedenle ticaret alanlarında her şeyin bir arada bulunabileceği büyük alışveriş merkezleri gözde olmuştur. İnsanlar alışverişlerini farklı yerler gezerek vakit kaybetmektense tek bir yerden zaman kazanarak yapabilmeyi tercih etmektedir. Dolayısıyla günümüzde büyük alışveriş merkezleri oldukça rağbet görmektedir. Alışveriş merkezlerinde yaya-araç sirkülasyonunun ve park alanlarının düzenli olması, nüfusu belli bir mekanda toplaması, marka tanınırlılığı yüksek, bütünlük arz eden bir yapının bulunması nedeniyle rağbet yüksektir.

Ticari faaliyet göstermek amacıyla kiralama yöntemini seçenlerin, kiralanacak gayrimenkulde faaliyet alanlarına göre aradıkları kriterler vardır. Bunların genel anlamda ortak olanları; ana veya yaya caddesi üzerinde bulunma, faaliyet alanının konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşlara yakınlık (hastane-eczane ilişkisi gibi), aynı faaliyeti gösteren iş yerlerinin bir arada bulunması, belli zamanlarda veya sürekli

olarak belli bir nüfusu barındırma, bölgenin tanınırlılığı, uluslar arası ticaretin yapıldığı bölgeler, ulaşım ve altyapı imkanları, kiralama bedelleri gibi faktörleri sayabiliriz. Dolayısıyla ticari faaliyet için ayrılmış gayrimenkulün kiralama değeri konumuna, altyapı ve ulaşım kolaylığına, nüfusa ve tanınırlılığa, hitap ettiği bölgeye ve yapının kalitesine göre de değişebilmektedir. Örneğin Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezinde yer alan ticaret alanlarında M<sup>2</sup> değeri \$50-60'dan bahsedilirken, diğer alışveriş merkezlerinde bu \$25-30'dan \$15-10'a kadar inebilmektedir. Burada ticaret alanlarını karşılaştırsak Migros AVM sadece Beylikdüzüne değil çevre yerleşmelere de hitap etmekte, diğerleri ise sadece yakın çevrelerine hitap etmektedir. Ayrıca yapı kalitesi ve tanınırlılık da burada önemli bir faktördür.

Beylikdüzü bölgesi genel anlamda toplu konutlardan oluşmaktadır. Yüksek katlı, bahçeli, site kültürünün hakim olduğu bölgede geleneksel anlamda ticari faaliyetten söz etmek mümkün değildir. Yaşayan nüfus daha çok yakın çevre yerleşmelerden özellikle Büyükçekmece, Avcılar hatta Bakırköy'den alışverişini yapmaktadır.

Beylikdüzünde toplu konut yapılaşmasıyla ön plana çıkarken ticaret alanları, imar planlarında E-5 karayolu boyunca konumlanacak şekilde tasarlanmıştır. Bu nedenle konutlar arasında toplu halde bir arada cadde veya bulvar boyunca devam eden bir ticari alan bulunmamaktadır.

Beylikdüzünde ticari faaliyetler neredeyse tamamen kompleks alışveriş merkezlerinde yer almaktadır. Örneğin Migros AVM, Beylicium AVM, Atrium AVM, Cumhuriyet Çarşısı, Sürmen Center AVM, ... gibi. Bunların hepsi bir bina içerisinde bulunan düzenli alışveriş merkezleridir. Burada yaşayan halk kısa süreli acil ihtiyaçlarını bu AVM'lerden karşılamaktadır. Ancak her şeyin bir arada bulunması da yaşayan halkı tatmin etmemekte farklı istekler ve farklı fiyat seçenekleri nedeniyle yine yerleşik ticari alanlara yönelmektedirler.

Toplu konut bölgelerindeki nüfusun fazlalığı ticaret sektörü için önemlidir. Dolayısıyla zaten kira değerleri yüksek olan ticaret alanları toplu konut alanlarında AVM ler nedeniyle daha da yüksek kira değerlerine sahiptir. Çünkü nüfus fazla ama ticari faaliyet gösterecek yapıların azlığı nedeniyle ticaret alanları oldukça değerlidir.

#### 4.2.1.5. Sanayi Alanları İçin Önerilen Model

Sanayi; belli bir mekanda, mekanik ve teknik insan gücüyle makine gücünün bir araya geldiği üretim şeklinin adıdır. Sanayi bir ülkenin gelişiminde önemli rol oynayan faktörlerden biridir. Sanayi gücü yüksek olan ülkeler hem ekonomik anlamda gelişmiş ülkeler olup hem de dünyada söz sahibi olma özelliğine sahip ülkelerdir.

Ülkemizde Cumhuriyet döneminde başlayan sanayileşme 1980'li yıllardan sonra büyük bir atılım yapmış, ancak 2000'li yıllara doğru yavaşlama yoluna girmiştir. 2003 yılındaki ekonomik hareketlenmenin ve ihracat hacminin artmasıyla ve devlet politikasının sanayileşmeyi teşvik etmesiyle birlikte sanayi yeniden bir ivme kazanmıştır. Sanayi sektörü dünya ekonomisi içerisinde olduğu kadar ülke içerisindeki ekonomide de lokomotif sektör konumundadır. İstanbul, İzmit, Bursa, Samsun, Denizli, Konya, Adana, Diyarbakır, Gaziantep gibi illeri incelediğimiz zaman hepsi kendi bölgelerinde birer merkez konumundadır. Bu illerdeki istihdam, üretim ve gelir oranları Türkiye'nin diğer illerine oranla daha yüksektir. Bu şekilde sanayisi gelişmiş merkez noktalar niteliği taşıyan illerimizin sayısı arttıkça ülke ekonomisi daha sağlam temellere oturmuş olacaktır.

Sanayileşmenin düşük seviyelerde olduğu illerimizde teşviklerle artırılması, en büyük sorunlarımızdan olan dengesiz göçü önleyecek ve insanlar kendi memleketlerinde de iş bulma imkânına kavuşabileceklerdir. Son 3 yıldır yapılan teşviklerle diğer sanayisi gelişmemiş illerimizde de sanayileşme hareketleri gözlenmektedir.

Sanayi alanlarında kiralama yoluna daha çok küçük ve orta ölçekli sanayilerde başvurulduğunu görmekteyiz. Büyük çaplı şirketler kendi fabrikalarında üretim yaparken, küçük çapta üretim yapanlar, yeni üretim yapmaya başlamış müteşebbisler, fason üretim yapanlar site tarzı birlik sanayilerinin bulunduğu bölgelerde, belli bir sermaye potansiyeline ulaşmaya kadar kiralama yolunu seçmektedir. Kira değerleri genellikle döviz bazında gerçekleşmekte olup m<sup>2</sup> bedelleri 1 ila 5 dolar arasında değişmektedir. Altyapı durumu, enerji temini, ulaşım

ana arterlerine yakınlığı (D-100, D-90, TEM Karayolları gibi), site tarzı sanayi oluşu, düz giriş olması v.b. durumlara göre kira değerleri değişmektedir.

Sanayi alanları buldukları bölgelere nüfus çekme özelliğine de sahiptir. Fabrikalarda çalışan insanların işyerlerine yakın olma isteği nedeniyle sanayi alanları etrafında konut alanları da gelişme göstermektedir. Son yıllarda fabrikalar çalışanlarına servis hizmeti verse dahi İstanbul gibi ulaşım mesafesinin bazı illerimiz arasındaki mesafelere ulaşma özelliği nedeniyle, insanlar vakitlerinin çoğunu yollarda geçirmektense işyerlerine yakın yerlerde ikamet etmeyi tercih etmektedir. Bu nedenle sanayi yerleşmeleri etrafında son yıllarda sayılarında büyük artış olan toplu konut alanları yükselmektedir. Her ne kadar İstanbul'un gelişme planında ve planlama ilkelerinde sanayinin desantralizasyonundan bahsedilse de bu uygulamanın çok zor olduğu görülmektedir. İnsanlar hem iş yerlerine yakın hem de doğal ortamlara yakın yerlerde yaşamak istemektedir. Dolayısıyla burada bir ikilemden söz etmek mümkündür.

Beylikdüzü bölgesinde sanayi alanları, İstanbul geneline kıyasla daha az bulunmaktadır. Beylikdüzü'nün tüm alanı 11.640.000 m<sup>2</sup> iken sanayi alanları yaklaşık 493000 m<sup>2</sup> dolaylarındadır.

Bunun 258000 m<sup>2</sup> sinde 27 adet fabrika 235000 m<sup>2</sup> sinde de 290 adet küçük imalat yapan Beylikdüzü Birlik Organize Sanayi Bölgesinde (BOSB) yer almaktadır. Fabrikalardan 25'i üretimlerini kendi mülkü olan binalarında yapmakta olup, 2 tanesi binayı kiralama yoluyla üretim yapmaktadır. Bu fabrikalarda kira bedeli m<sup>2</sup> değeri 1-2 dolar civarındadır. BOSB alanında ise 1 normal kat + asma kattan oluşan yapıların %80'i kira bedeli ödeyerek üretim yapmaktadır. Bir sanayi sitesi olma özelliğinden dolayı bu alanın altyapısı (içme ve kullanma suyu, atıksu, elektrik, telefon, doğalgaz) yapılmış, özel güvenliği ve özerk yönetimi olan planlı bir yerleşim düzeni bulunmaktadır. Bu özellikler nedeniyle kira bedelleri 3-4 dolar değerinde seyretmektedir.

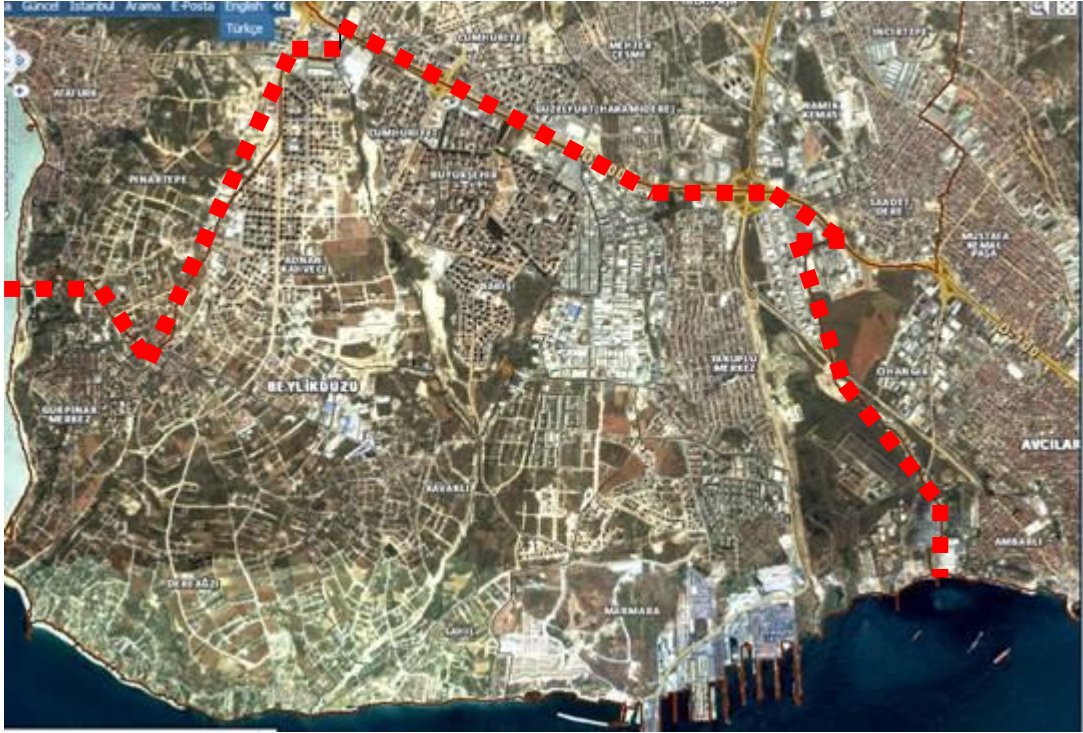
**Not:** Beylikdüzü Beldesi; 2008 yılı sonu itibariyle Gürpınar Beldesinin kaldırılarak 3 mahallesinin katılımı ve Yakuplu Beldesinin de kaldırılarak 2 mahallesinin katılımı ile toplamda 10 mahalleli 186631 nüfuslu bir ilçe olmuştur. Ancak tez çalışmama

2006 yılı içerisinde başlamış olmamdan dolayı, Beylikdüzü pilot bölgemize ait yukarıdaki bilgiler belde haline göre var olan bilgiler olup, ilçe haline göre bütünlük arz eden bilgilerin toplama çalışmaları kurumlar nezdinde devam etmektedir.

## 5. UYGULAMA



Resim No 5.1. İstanbul'da Beylikdüzü Bölgesi



Resim No 5.2. Beylikdüzü Belediye sınırları



Resim 5.3. Örnek Uygulama çevre konumu



Resim 5.4. Taşınmazın site içi konumu



Resim 5.5. Taşınmazın bulunduğu caddedeki lokasyonu



Resim 5.6. Örnek Taşınmazın görünümü

140 000 TL satış değeri olan, 3 yatak odalı, 12. kat, güneydoğu cepheli, kapalı otoparklı, güvenliği, çocuk oyun alanı, geniş bir bahçesi olan, ara caddeye cepheli, alışveriş merkezine gidiş geliş mesafesi 1000m nin altında olan, gelir seviyesi ülke ekonomisinin 1.5 katı oranında bir bölgede, 170 m<sup>2</sup> brüt alanlı, 1 m<sup>2</sup>

inşaat alanına 0.33 m<sup>2</sup> arsa payı tekabül eden, arsa m<sup>2</sup> si 400 TL olan bir dairenin kira değerini hesaplayalım.

Genel Veri: ÜGOK= Ülke Genelindeki Ortalama Kira Değeri= 464.89 YTL (TÜİK-2009)

$$YA = 170 M^2 \quad (5.1.)$$

$$YAPA = 0,33 M^2 * YA = 0,33 * 170 = 56,10 M^2 \quad (5.2.)$$

$$YAPD = YAPA * ADUFD = 56,10 * 400 = 22440 TL \quad (5.3.)$$

$$GAO = 1,3 \quad (5.4.)$$

$$YSND = 498 TL \quad (5.5.)$$

$$YMD = YA x YSD = 170 x 498 = 84660 YTL \quad (5.6.)$$

$$YAPD = (0,33 x 170) x 400 = 22440 YTL \quad (5.7.)$$

$$YKD = YMD + YAPD = 84660 + 22440 = 107100 TL \quad (5.8.)$$

$$YDAO = \frac{YSD}{YKD} = \frac{140\,000}{107100} = 1.30 \quad (5.9.)$$

$$M = \ddot{U}GOK \times 0,70 = 464,89 \times 0,70 = 325,42 \quad (5.10.)$$

$$N = M \times GAO = 325,42 \times 1,3 = 423,05 \quad (5.11.)$$

$$L = N \times YOSO = 423,05 \times 1,05 = 444,20 TL \quad (5.12.)$$

$$P = \ddot{U}GOK \times 0,30 = 464,89 \times 0,30 = 190,37 \quad (5.13.)$$

$$R = P \times YDAO = 190,37 \times 1,30 = 247,48 TL \quad (5.14.)$$

$$YKOD = R + L = 247,48 + 444,20 = 691,68 TL \quad (5.15.)$$

*Kat cephe otopark bahçe alışveriş site güvenlik cadde çoa kapıcı*  
*1,05+1,10+1,05+1,05+1,00+1,05+1,05+1,05+1,05+1,05*

$$V = \frac{\text{Ort.}}{10}$$

$$V = 1,05 \quad (5.16.)$$

Ort.

$$YKSD = YKOD \quad x \quad \frac{V}{\text{Ort.}} = 691,68 \times 1,05 = \underline{\underline{726,26 \text{ YTL}}} \quad (5.17.)$$

## 6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Günümüzde Türkiye İstatistik Kurumunca (TÜİK) aylık ve yıllık olarak ülke enflasyon oranları tespit edilip açıklanmaktadır. Açıklanan bu enflasyon oranları ülkedeki tüm ekonomik yapıyı çok yakından etkilemektedir. Öyle ki ülkedeki tüm ekonomik artışlara, meyvesinden sebzesine, beyaz eşyasından maaşlara ve bunun gibi her şeyin değerinin artmasına neden olmaktadır. Hatta yabancı ülkelerdeki yatırımcıların ilgisi ve güveni bile bu enflasyon oranındaki istikrara bağlı olmaktadır.

Enflasyon oranının tespiti yapılırken; bir takım etkenler baz alınmaktadır. Bunlardan bir tanesi de kira ve artış oranlarıdır. Eğer kira ve artış oranları fazla ise o ayki enflasyon oranı da fazla olmakta, bu da yıl sonu enflasyonuna etki etmektedir.

Kira oranlarını ve artışlarını belirleyen bir yöntem ve işleyen bir mekanizma bulunmadığı için aylara ve yıllara göre çok değişken değerler ortaya çıkmaktadır. Bu da enflasyon oranında ne zaman hangi oranla karşılaşacağımızı bilmememize neden olmaktadır. Eğer kira değeri ve artış oranları bir yönteme dayandırılırsa enflasyonu büyük oranda kontrol etme imkanı bulunabilir. Böylelikle enflasyonda önemli bir etken oranını önemli ölçüde kontrol altına almış oluruz.

Yabancı ülkelerde özellikle Amerika'da ve Avrupa'nın ekonomik yönden önde gelen ülkelerinden İngiltere ve Almanya'da hükümet ve belediyelerin yapmış olduğu ortak çalışmalarla kira değerleri ve artışları bir yönteme dayandırılarak sistemli hale getirilmiştir. Bu ülkelerin enflasyon ve faiz oranlarını incelediğimizde yıllardır düşük ve fazla artış göstermeyen seviyelerde olduğunu görmekteyiz. Bunun önemli nedenlerinden biri kira sistemini kanunlarla destekleyerek uygulanabilir bir yönteme bağlamış olmalarıdır.

Önermiş olduğumuz yöntemimizde kira değerini elde ederken, önemli etkenlerden biri de bölgedeki aylık gelir ortalamasıdır. Bu değer kullanılmasıyla o bölgede yaşayan insanların geliri ile kira değeri her zaman doğru orantılı olacak ve doğru orantıda artacaktır. Bu da o bölgede oturan kişilerin gelirim kiramı karşılamıyor diyerek başka bölgelere taşınmasını engelleyecektir. Böylelikle kiracıyı

bir nebze korumuş olmaktadır. Bu yöntemle hem kiracı korunmuş olacak hem de enflasyon oranına kontrol ve frenleme getirip ülke ekonomisine düzenli katkıda bulunulacaktır.

Ülkemizde yürürlükte olan yasalar çerçevesinde kira vergisi yıllık gelir vergisi olarak devlete ödenmektedir. Bu işlem devlet mekanizmaları eli ile yapılmakta ve bir taşınmazı olup da kira geliri olanlara uygulanmaktadır. Ancak devlet organları tarafından yürütülen bu çalışmanın ülke genelindeki uygulamasına bakıldığında %10 civarlarında başarının sağlandığı gözükmektedir. Devletin takip ve kontrol noktasında yeterince eleman ve işleyen bir mekanizması bulunmamaktadır. Ayrıca devlet; vergi verenlerin bile, vergiye tabii gösterilen kira bedelinin gerçek değerini yansıtmayı yansıtmadığını kontrol edememekte ve kişinin beyanını esas kabul edip vergi almaktadır.

Son yıllarda devlet belediyelerin gelirlerini arttırmak için bir dizi çalışmalar yapmaktadır. Yapılan bu çalışmalarla belediyelerin gelirini arttırarak daha iyi ve verimli hizmet verilmesini sağlayacak, devlet eliyle yürütemediği bazı faaliyetlerini belediyelere devrederek finans güçlerini arttıracak, böylelikle devretmiş olduğu faaliyetlerin uygulanabilirliğini arttırarak kontrol altında tutabilecektir.

Devletin yetkisi altında bulunan kira geliri olanlardan gelir vergisi alma yetkisi Belediyelere ve Belediye sınırları dışında İl Özel İdarelere devredilmelidir. Böylelikle vergi toplamada başarı oranı daha yüksek seviyelere çıkacağı gibi, her kurum kendi çapında ekonomik anlamda oldukça avantajlı konuma gelecektir. Bu avantajlı konuma gelebilmek için öncelikle kira değeri belirleme yöntemi mutlaka kesin olarak tespit edilmiş olmalı ve uygulamaya da hazır olmalıdır.

Belediyelerimizin yetkisinde bulunan arsa, arazi ve binalardan alınan vergilere, bir de kira vergisi eklendiğinde gelirleri ve bütçeleri önemli ölçüde artacaktır. Böylece belediyeler daha rahat yatırımlarını gerçekleştirme imkanı bulacaklardır. Vatandaşa yani bizlere daha fazla ve daha iyi hizmetin gelmesini sağlayacaktır.

Bu çalışmayla vergi toplama faaliyeti Belediye sınırları ve İl Özel İdare sınırları olarak daha alt ölçekte idari birimlere devredilmiş olacaktır. Her Belediye ve

İl Özel İdare kendi bünyesinde bu faaliyeti gerçekleştirebilmek için işe alımlar yapacak dolayısıyla istihdam artacaktır.

Vergi toplama işlemi daha alt ölçekte idari birimlere bölünerek oluşan bu sistemde, kontrol ve denetim mekanizması çok ciddi seviyelere gelecektir. Bütçelerine önemli bir katkı sağlayacak bu yöntemde Belediyeler ve İl Özel İdareler daha fazla gelir elde edebilmek için konunun üzerinde önemle duracaklar ve bunu belirli bir sisteme oturtmak zorunda kalacaklardır. Vergi toplama işlemi sisteme ve yönetime dayalı olduğu zaman sağlıklı ve adaletli bir vergi toplama düzeni oluşacaktır.

Belediyeler bünyelerinde oluşturacakları birimlerdeki elemanlarca bölgelerinde taramalar yaparak kiraya verilmiş olan taşınmazları tespit edecek, hangi rakamlarda kira bedeli ödendiği tespit edilecek, kira sürüm değeri elde etme yöntemiyle bulacağı bedelle karşılaştıracak, usulsüz uygulamaları tespit edecek, kira değeri üzerinden vergisini alacaktır. Yapılacak bu çalışmayla belediyeler kendi bölgelerindeki taşınmazlar için bir kira değeri altlığı oluşturarak, hem kiraya verenin hem de kiralayanın baz alacağı bir tablo oluşturmuş olacaktır.

Yapılacak bu çalışmaların neticesi olarak Belediyelerde ve İl Özel İdarelerde yavaş yavaş bir sistem oluşacak ve kira değeri ile artış oranlarını kontrol altında tutmak mümkün olabilecektir. Böylelikle en önemli avantaj kira sistemi ile enflasyonun kontrol altına alınmasının büyük ölçüde sağlanmasıdır. Çünkü kira artış oranları enflasyon değerlerini oldukça arttırmaktadır. Bazen enflasyon oranının 3 kat fazlası değerinde artış gösterebilmektedir.

Belediyelerce ve İl Özel İdarelerce tespit edilecek kira artış tablosundaki oranlarda artış ve azalma değerlerinin % 0,5 olarak belirtilmesi gerekmektedir. Bu yöntemle kiracı korunmuş olacak ve her yıl karşılaştığı, yüksek artışlar nedeniyle, kira artışı zamanı geldiğinde karşılaşıacağı endişelerden kurtulmuş olacaktır.

Önerilen yöntemin işleyişinin çok iyi olması, yani katılımın azami ölçüde olması için ödüllendirme ve cezalandırma sistemlerinin çok iyi düzenlenmesi gerekir. Kurumlarımız her ne kadar bölgelerindeki kira bedelleri taramalarını

yapsalar da gözden kaçırılan taşınmazlar olabileceği gibi güncelliğini de yeterince iyi takip edemeyebilir. Bu nedenle kirada oturanlara getirilebilecek ödül indirimi, kiraya verenden önce veya belediyenin tespitinden önce belediyeye veya İl Özel İdareye başvurup kirada oturduğunu ve kira değerini beyanda bulunursa kiracıdan çevre temizlik vergisinde %30 indirim sağlanması olabilir. Ödüllendirme yine kiraya veren yani taşınmaz sahibi için ise, ilk 7 gün içerisinde ilgili kuruma başvurup beyan verdiğinde emlak vergisinde %10 indirim şeklinde olabilir.

Yöntemin işlerliğini arttırmada yani kira vergisi toplama oranını arttıracak uygulamalardan biri de cezai uygulamalardır. Kiralama yoluyla gelir elde eden taşınmaz sahipleri bu gelirlerini ilk 3 ay içinde beyan etmezlerse vergi zıyaı cezasına maruz bırakılabilir. Böylelikle kira vergisi toplama yönteminde ödüllendirme ve cezalandırma işlemleri de devreye girdiğinde katılımın sağlanma oranı daha da arttırılmış olacaktır.

Ortaya konulan taşınmaz kira sürüm değeri belirleme yöntemiyle, devletten Belediye ve İl Özel İdarelere devir edilen kira vergisi toplama işlemi sayesinde her zaman güncel ve sağlıklı bir veri tabanı oluşturulmuş olmaktadır. Bu yöntemin kullanılmasıyla yerinde yapılabilecek müdahalelerde kolaylık sağlandığı gibi hem devletle, hem de kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişkilerin takibi kontrol altına alınmış olacaktır.

## 7. ÖNERİLEN YÖNTEMİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI

### 7.1. Avantajlar

- Bu model ile ülkemizdeki, kiralayan ile kiraya veren arasındaki, kira fiyatının belirlenmesi tartışmaları sona erecek ve her bir yapılı taşınmaz için tek bir matematiksel model olacaktır.
- Kiralayan ile kiraya veren arasındaki kiraya ilişkin artış oranı bir başka ifadeyle bir sonraki dönemde yeni kira fiyatının ne olacağına ilişkin anlaşmazlıklara dayalı davalar, mahkeme süreçleri ortadan kalkacaktır. Böylelikle bu hukuki süreçteki dosya, avukatlık ücretleri ve benzeri masraflar ortadan kalktığı gibi bu duruma ilişkin harcanan zaman da kazanılmış olacaktır.
- Bu dönemde yaşanan gerginlik, stres ve benzeri durumlardan ötürü oluşan kişilerin ruhsal sağlıklarındaki bozulma durumu ve bu durumun çekirdek birim olan aile içerisindeki oluşturduğu huzursuzluk ortadan kalkmış olacaktır. Daha geniş perspektifle baktığımızda halk arasındaki bu ruhsal etkileşim ortadan kalkmış olacaktır.
- Hem kiralayanın hemde kiraya verenin hakları daha korunaklı hale gelecektir.
- TEFE, TÜFE, Enflasyon vb. matematiksel verilerin tespitinde etkisi olan kira bedeli yada kira artış oranları matematiksel bir modelleme ile yapılacağından, devletin kurumu olan TÜİK daha sağlıklı veriler üretecektir.
- Bu modellemeyle tespit edilen kira verilerine göre daha kontrollü TEFE, TÜFE, Enflasyon vb. veriler elde edileceğinden daha kontrollü bir ülke ekonomisine sahip olunacaktır. Ülkenin güvenirliliğini arttıracak bu etken ile

birlikte dış ülkelerin ve yabancı yatırımcıların yatırım yapma yada kaynak getirme konusundaki endişeleri biraz daha azalacaktır.

- Devletin vergi aldığı ürünlerden olan kira geliri vergisinin işleyişi sağlıklı bir hal alacaktır. Gerek vergi oranının tespit edildiği kira matrahının daha doğrusal bir yaklaşımla belirlenmesi açısından, gerekse vergi toplama oranı ve bu verginin takibin kolaylığı açısından daha başarılı sonuçlar elde edilecektir.
- Devlet daha çok vergi toplayacağından yani daha çok gelir elde edeceğinden bizlere daha çok yatırım yapma imkanına sahip olacaktır. Geliri artan bir devletin gücü de artar.

## **7.2. Dezavantajı**

- Bu matematiksel modellemeyle ortaya çıkan sonuçlar incelendiğinde, piyasaların normal koşullar içerisinde olduğu durumlarda doğru sonuçlar verdiği görülmektedir. Piyasaların mükemmel yakın, çok iyi durumda olması veya piyasaların ekonomik kriz yani çok kötü olması durumunda, piyasadaki kira değerleriyle matematiksel modellemeye dayanarak bulunan kira değerleri arasında az bir miktarda farklılık olduğu gözlemlenmektedir. Bu dezavantajı gidermek için bir ekonomik düzeltme veri katsayısı gereklidir. Bunun da iyi bir ekonomi bilgisine sahip uzmanlarca tespit edilmesi gerekmektedir.

## EKLER

### 1- İstanbul İlçeleri Gelir Ağırlık Oranları (GAO)

İLÇE	KATSAYI	İLÇE	KATSAYI
ADALAR	1.5	BAYRAMPAŞA	1.0
SARIYER	1.3	BEŞİKTAŞ	1.5
SULTANBEYLİ	1.0	BEYKOZ	1.3
SİLİVRİ	0.9	BÜYÜKÇEKMECE	1.2
ŞİLE	1.0	EYÜP	0.9
ŞİŞLİ	1.5	GAZİOSMANPAŞA	0.9
TUZLA	1.0	GÜNGÖREN	0.9
ÜMRANIYE	1.0	KADIKÖY	1.5
ÜSKÜDAR	1.2	KAĞITHANE	1.0
ZEYTİNBURNU	1.0	KARTAL	1.0
FATİH	1.2	KÜÇÜKÇEKMECE	1.0
ÇATALCA	0.8	ARNAVUTKÖY	0.9
ESENLER	0.9	ATAŞEHİR	1.5
BEYOĞLU	1.2	BAŞAKŞEHİR	1.3
PENDİK	1.0	BEYLİKDÜZÜ	1.3
MALTEPE	1.2	ÇEKMEKÖY	1.2
AVCILAR	0.9	ESENYURT	1.0
BAĞCILAR	0.9	SANCAKTEPE	1.0
BAHÇELİEVLER	1.0	SULTANGAZI	0.9
BAKIRKÖY	1.1		

### 2- Yapının Birim Maliyeti

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPININ BİRİM MALİYETİ

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM) TL/M2

## I. SINIF YAPILAR

### A GRUBU YAPILAR 71,00

- . 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları
- . Basit kümes ve basit tarım yapıları
- . Plastik örtülü seralar
- . Mevcut yapılar arası bağlantı- geçiş yolları
- . Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar
- . Yardımcı yapılar (Müştemilat)
- . Gölgelekler-çardaklar
- . Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### B GRUBU YAPILAR 123,00

- . Cam örtülü seralar
- . Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları
- . Su depoları
- . İş yeri depoları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

## II. SINIF YAPILAR

### A GRUBU YAPILAR 195,00

- . Kuleler, ayaklı su depoları
- . Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- . Kayıkhane
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### B GRUBU YAPILAR 268,00

- . Pnömatik ve şişirme yapılar
- . Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)
- . Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
- . Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları
- . Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- . Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- . Jeoloji, botanik ve tema parkları
- . Mezbahalar

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### III. SINIF YAPILAR

#### A GRUBU YAPILAR 437,00

. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)

. Katlı garajlar

. Hobi ve oyun salonları

. Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)

. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)

. Basımevleri, matbaalar

. Soğuk hava depoları

. Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil - asansörsüz ve kalorifersiz)

. Benzin istasyonları

. Kampingler

. Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)

. Semt postaneleri

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### B GRUBU YAPILAR 498,00

. Kreş-Gündüz bakımevleri

. Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)

. Entegre tarımsal endüstri yapıları

. İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)

. Gençlik Merkezleri

. Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları

. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler

. Temel eğitim okulları

. Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri

. Jandarma ve emniyet karakol binaları

. Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)

. Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)

. Halk evleri

- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### IV. SINIF YAPILAR

##### A GRUBU YAPILAR 561,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- . Liman binaları
- . İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

##### B GRUBU YAPILAR 622,00

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar

#### C GRUBU YAPILAR 746,00

- . Hastaneler (150 yatağa kadar)
- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### V. SINIF YAPILAR

#### A GRUBU YAPILAR 926,00

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### B GRUBU YAPILAR 1.122,00

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### C GRUBU YAPILAR 1.279,00

- . Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)
- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### D GRUBU YAPILAR 1.528,00

- . Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik

Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştiren ve tebliğden çıkarılan yapılar için, 2009

yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenerek başlatılmış ve devam eden işlerde, söz konusu

tebliğlerdeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2009 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle

hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı

yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının

uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Tebliğ olunur.

### 3- TÜİK Türkiye Kira Ortalaması Veri Tablosu

Çizelge 6.1 ( 2005-2009 yılları bazı illerdeki ortalama kira ve artış Oranları,TÜİK )

BAZI İLLERDEKİ ORTALAMA KİRA VE ARTIŞ ORANLARI*					
İller	2005	2006	2007	2008	2009
Gaziantep, Adıyaman	124,02	206,48	242,81	275,20	301,49
Erzurum, Erzincan	153,04	199,47	232,38	267,34	299,31
Kocaeli, Bolu,	170,42	227,08	294,15	353,62	405,83
Bursa, Eskişehir, Bilecik	193,96	263,59	322,5	372,72	393,26
Antalya, Isparta, Burdur	257,78	327,36	373,62	405,67	425,86
Kayseri, Sivas, Yozgat	143,84	179,9	233,66	265,23	311,00
İstanbul	330,27	410,64	510,33	587,06	630,75
Adana, Mersin	120,64	154,45	190	226,02	255,57
Trabzon, Rize, Artvin	175,87	210,28	240,9	276,18	315,09
İzmir	289,65	363,71	424,28	484,42	525,08
Ankara	271,32	323,88	378,61	434,19	464,10
Şanlıurfa, Diyarbakır	181,21	212,16	255,63	292,20	317,85
TÜRKİYE ORTALAMASI	247,63	309,09	374,57	429,7098	464,89
(*) Haziran itibarıyla, YTL					

## KAYNAKLAR

- [1] 193 sayılı Vergi Kanunundaki Kira Geliri Elde Edenler İçin Yıllık Gelir Vergisi Alınması Hakkındaki Kanun,(1960)
- [2] 193 sayılı Vergi Kanunundaki Kira Geliri Elde Edenler İçin Yıllık Gelir Vergisi Alınması Hakkındaki Kanun,(1926)
- [3] 1319 nolu Emlak Vergisi Kanunu, R.G. tarih= 29.07.1970, Sayı =13578, (1970)
- [4] 3194 Sayılı İmar Kanunu,(1985)
- [5] 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, (2004)
- [6] 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun,(2000)
- [7] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, (2001)
- [8] 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun,(1955)
- [9] Açlar, A., Çağdaş, V. (2002), "Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Remark Yayınevi, Ankara
- [10] Beylikdüzü Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Verileri, (2007), İstanbul
- [11] Beylikdüzü Belediyesi, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Verileri, (2007), İstanbul
- [12] Beylikdüzü Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Verileri, (2007), İstanbul

- [13] Beylikdüzü Belediyesi, Sağlık İşleri Müdürlüğü Verileri, (2007), İstanbul
- [14] Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına ilişkin Genelge (Sayı: 2009-1), (2009)
- [15] Kül, B., Taşınmaz Değerlemesi Bitirme Projesi, (1998), İstanbul
- [16] Maliye Bakanlığı, 31 Aralık 2008 tarih ve 27097 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gelir Vergisi Genel Tebliği (SERİ NO: 271), (2008)
- [17] Resmi Gazete, [www.rega.basbakanlik.gov.tr](http://www.rega.basbakanlik.gov.tr)
- [18] Saday, Kira Hukuku ve Tahliye, 2004
- [19] T.C. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2009/6062 Sayılı Kararı, (2009)

## ÖZGEÇMİŞ

Bilgin Kül, 1976 yılında İzmir'de doğmuş, İlköğretim eğitimini Karaman'da Ortaöğretim ve Lise eğitimini Aksaray'da tamamlamıştır. Üniversite eğitimini ise, Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodozi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünü bitirerek mezun olmuştur. Evli ve 2 çocuk babasıdır.