

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI



KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ASLI ARSLAN

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI



KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ASLI ARSLAN

Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR (Tez Danışmanı)

Doç. Dr. Murat ERGÜN

Yrd. Doç. Dr. Ayşe TURABİ

BALIKESİR, HAZİRAN 2016

KABUL VE ONAY SAYFASI

Aslı ARSLAN tarafından hazırlanan “**KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ**” adlı tez çalışmasının savunma sınavı 24/06/2016 tarihinde yapılmış olup aşağıda verilen jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Danışman
Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR

Üye
Doç. Dr. Murat ERGÜN

Üye
Yrd. Doç. Ayşe TURABI

İmza



Jüri üyeleri tarafından kabul edilmiş olan bu tez Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulunca onanmıştır.

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

Doç. Dr. Necati ÖZDEMİR

.....

ÖZET

KENTSEL ALANLARDA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ
ASLI ARSLAN
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
(TEZ DANIŞMANI: PROF.DR. TURGUT ÖZDEMİR)
BALIKESİR, HAZİRAN 2016

Şehirlerin endüstrileşme sonrası hızla göç alması nedeniyle kentlerde barınma ihtiyaçları ortaya çıkmıştır. Yaşanan hızlı kentleşme süreci, bir yandan kentlerdeki arazi değerlerinin beklenmedik bir biçimde artmasına, diğer yandan da kentlerin yakın çevresinde kontrol dışı yapılaşma alanları ve gelişme sorunlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Özellikle eski ve tarihi kent dokuları nedeniyle, riskli yapı alanları ve gecekondü alanlarının kentsel dönüşümleri öncelikli gereksinim haline gelmiş, yerel yönetimler ve merkezi idarenin çözüm politikası bu sorunun çözümüne yönelik temel esaslar üzerine ortaya konulmuştur.

Ekonomik, sosyal ve politik değişimler, kentlerdeki yaşamı sürekli etkisi altında bırakmaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüyen kentleri içinde kalan sahalar; yeni mekânsal dağılımlara gereksinim sonucu, bir yenilenme oluşumu ile karşı karşıya kalmıştır. Bu durum; kentsel yenilenmeyi yerel yönetimlerin ve planlamanın en önemli unsurlarından birisi haline getirmiştir. Kentsel alanlardaki değişim, şehirlerle ilgili fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel sorunlarının giderilmesini esas alır ve böylece mevcut kent yapısında gerekli değişikliklerin yapılması için kentin onarım araçlarından birisi haline gelir. Kentsel alan çalışmaları, proje alanında arazi kullanımı ve mülkiyet yapısında değişimlere yol açabilmekte; bununla beraber yaşam kalitesi ve konforunda da gelişimlere ön ayak olabilmektedir. Bu çalışmalar kentin tamamen veya kısmen yenilenmesi ile beraber eski eserlerin korunmasını, onarılmasını ve restorasyonunu zorunlu hale getirmektedir.

Bu çalışmamızda kentsel alan ve taşınmaz değerlendirme ile ilgili temel kavramlar açıklanarak konu ile ilgili örneklerle yer verilmiştir. Kentsel alan uygulaması yapanların bu çalışmadan faydalanması amaçlanmıştır. İlk örnek T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy (Güzeltepe) Mahallesi'nde yer alan 859 ada 6 numaralı parselin, 2.Örnekte İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623/1, 633/2.670/1, 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Verilen örneklerin değerlendirme raporlarında emsal karşılaştırma, gelir analizi ve maliyet yaklaşımı yöntemi ile nasıl yapıldığı karşılaştırılarak değerlendirme sonuçları sunulmuştur.

ANAHTAR KELİMELEER: Kentsel alan, gayrimenkul(taşınmaz), gayrimenkul değerlendirme.

ABSTRACT

**REAL ESTATE PROPERTY (IMMOVABLE) VALUATION
IN URBAN AREAS
MSC THESIS
ASLI ARSLAN
BALIKESIR UNIVERSITY INSTITUTE OF SCIENCE
CIVIL ENGINEERING
(SUPERVISOR: PROF. DR. TURGUT OZDEMIR)
BALIKESİR, JUNE 2016**

Housing needs has emerged in cities after taking rapid urban migration due to industrialization. Experiencing rapid urbanization process has led to unexpected increase in the value of land in urban areas on one hand, and on the other hand, uncontrolled field of construction in the immediate vicinity of the city and development issues. Especially due to the old and historic tissues of town, it has become a priority need for urban transformation of the risky construction areas and squatter areas, local governments and the central government policies has laid out around the basic principles for the solution of this problem.

Economic, social and political changings, leaving the life in the city under the influence constantly. Areas that in the developed and developing country's growing cities has been faced with a renewal formation because of the requirements of new spatial distribution. This situation; makes urban renewal one of the most important elements of local government and planning. Changes in urban areas, are based on elimination of physical, social, economic and cultural issues about the city and in this aspect, they are one of the city's repair manual tools used for making necessary changes in the existing urban structure. However urban studies may lead to changes land use in the project area and in the ownership structure; they may initiate to evaluate the quality of life and comfort. These studies makes necessary to protect, repair and restorate the antiquities with renewal of city's whole or in part.

In this study, related notions about urban areas and immovable valuation are explained and related examples are given. The aim is to get urban areas applicators benefit from this study. First case study is prepared for layout number 6 at plot number 859 in Alibeyköy (Güzeltepe) neighborhood, Eyüp country, city of İstanbul, and the other sample is prepared for plot/layout numbers 623/1, 633/2. 670/1, 678/8 ve 678/9 in Firuzköy neighborhood, second case Avcılar country, city of İstanbul, due to the protocol between TOKİ (Housing Development Administration of Turkey) and Emlak Konut REIC, contract and regulation of Capital Markets Board Of Turkey, for appointing the actual marketing value of layouts. The results are presented by comparison in both valuation report, how the peer comparison method, income analysis and cost approach method are performed in the examples given.

KEYWORDS: Urban areas, real estate(immovable), real estate valuation.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER	iii
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
TABLO LİSTESİ	vii
SEMBOL LİSTESİ	viii
ÖNSÖZ.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Çalışmanın Amacı ve Kapsamı	2
1.2 Çalışmanın Önemi.....	3
2. TANIMLAR.....	4
3. KENTSEL ALAN.....	10
3.1 Kentsel Alan Tanımı	10
3.2 Kentsel Alan Dönüşümlerinin Amacı ve Kapsamı	12
3.3 Kentsel Çalışma Alanları	13
3.4 Kentsel Sosyal Donatı Alanları	16
3.5 Kentsel Alan Kullanımları	18
3.6 Kentsel Alan Dönüşüm Yöntemleri	20
3.6.1 Yenileme - Yenilenme (Renewal - Renovation).....	20
3.6.2 Yeniden Oluşum- Dönüşüm (Regeneration- Transformation)	20
3.6.3 Eski Haline Getirme (Rehabilitation)	21
3.6.4 Soylulaştırma (Gentrification)	21
3.7 Türkiye’de Kentsel Alanlarda Dönüşüm Süreci.....	21
3.8 Türkiye’de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler	22
4. TAŞINMAZ (GAYRİMENKUL) DEĞERLEMESİ.....	30
4.1 Taşınmaz Tanımı	30
4.2 Taşınmaz Değerlemesi	32
4.3 Taşınmaz Değerlemesinin Sosyal ve Ekonomik Önemi	33
4.4 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	34
4.4.1 Maliyet Yöntemi	35
4.4.2 Karşılaştırma Yöntemi	39
4.4.3 Gelir Yöntemi	41
4.4.4 İskontolu Nakit Akış Yöntemi.....	43
4.5 Taşınmaz Değerlemede Karşılaşılan Problemler	45
4.6 Taşınmaz Değerleri ve Etmenleri Arasındaki İlişkiler.....	45
4.7 Kentsel Alan Fonksiyonlarının Taşınmaz Değerlerine Etkileri	46
4.8 Taşınmaz Değerlerine İlişkin Kuramlar.....	48
4.8.1 Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Kuramlar	48
4.8.2 Kentsel Bölgelere İlişkin Görüşler	48

4.8.3	Taşınmaz Niteliklerine İlişkin Görüşler	49
4.8.4	İmar Verilerinin Taşınmaz Değerine Etkisi	50
4.8.5	Bazı Değer Etmenlerinin Ampirik Bağlantılarla Gösterimi.....	50
4.9	Toprak Düzenlemeleri ve Taşınmaz Değerlemesi	56
4.10	Gayrimenkul Değerleme Raporları	56
5.	KENTSEL ALAN FAALİYETLERİNDE TAŞINMAZ DEĞERLEME	
	YAKLAŞIMI AVCILAR VE ALİBEYKÖY İLÇESİ TAŞINMAZ	
	DEĞERLEMESİ ÖRNEĞİ	59
5.1	Değerleme Raporunun Hazırlanması	59
5.1.1	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer).....	59
5.1.2	Düzenli Likiditasyon Değeri	60
5.1.3	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	60
5.1.4	Faal İşletme Değeri	60
5.1.5	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	61
5.1.5.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	61
5.1.5.2	Gelirin İndirgenmesi Yöntemi	61
5.1.5.3	Maliyet Yöntemi	62
5.1.5.4	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	63
5.1.6	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	64
5.1.6.1	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	64
5.1.6.2	Risk Primi	65
5.1.6.3	Varsayımlar	65
5.1.7	Uygulamada Yer Verilen Parsellerin Genel ve Bölgesel Verileri	67
5.1.7.1	Türkiye Demografik Veriler	67
5.2	Avcılar Parseller	70
5.2.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	70
5.2.1.1	Avcılar İlçesi	70
5.2.1.2	Çevre ve Konum	72
5.2.1.3	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	73
5.2.1.4	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	74
5.2.1.5	Gayrimenkul ile İlgili Fiziksel Bilgiler	74
5.2.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler	78
5.2.2.1	Olumlu Özellikler	78
5.2.2.2	Olumsuz Özellikler	79
5.2.3	Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	79
5.2.3.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	79
5.2.3.2	Emsal Karşılaştırma ile Elde Edilen Sonuç	80
5.2.3.3	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı	81
5.2.4	Ulaşılan Sonuç	84
5.2.5	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	84
5.2.6	Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç.....	84

5.3	Alibeyköy Parseller	85
5.3.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	85
5.3.1.1	Eyüp İlçesi	85
5.3.1.2	Çevre ve Konum	86
5.3.1.3	Parselin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	88
5.3.2	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	90
5.3.2.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	90
5.3.2.2	Belediye İncelemesi	90
5.3.2.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	91
5.3.2.4	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	91
5.3.2.5	Gayrimenkul ile İlgili Fiziksel Bilgiler	91
5.3.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler.....	91
5.3.4	Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	92
5.3.4.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	92
5.3.4.2	Emsal Karşılaştırma ile Ulaşılan Sonuç	93
5.3.4.3	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı	93
5.3.5	Ulaşılan Sonuç	96
5.3.6	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	96
5.3.7	Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç.....	97
6.	SONUÇ ve ÖNERİLER.....	98
7.	KAYNAKLAR.....	105

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 5.1: Avcılar İlçesi.....	71
Şekil 5.2: Parsellerin çevre ve konumu.....	72
Şekil 5.3: 623 Ada 1 parsel.....	75
Şekil 5.4: 633 Ada 2 parsel.....	76
Şekil 5.5: 670 Ada 1 parsel.....	77
Şekil 5.6: 678 Ada 8 parsel ve 678 Ada 9 parsel	78
Şekil 5.7: Eyüp İlçesi.....	86
Şekil 5.8: Çevre ve konum.....	87
Şekil 5.9: Parselin imar bilgisi.....	88



TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 5.1: Taşınmazın m ² birim değerleri ve toplam değerleri.....	80
Tablo 5.2: Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar.....	83
Tablo 5.3: Gayrimenkulün değerine etki eden olumlu-olumsuz faktörler.....	91
Tablo 5.4: Parselin m ² birim değeri ve toplam değeri.....	93
Tablo 5.5: 859/6 nolu parsel.....	95
Tablo 5.6: Parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri.....	97
Tablo 6.1: Avcılar parselleri analizi.....	101
Tablo 6.2: Eyüp parselleri analizi.....	103

SEMBOL LİSTESİ

ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AŞ	: Anonim Şirket
AVM	: Alışveriş Merkezi
E	: Emsal
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
KDV	: Katma Değer Vergisi
MİA	: Merkezi İş Alanları
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
SPK	: Sermaye Piyasası Kurumu
TAKBİS	: Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
TDK	: Türk Dil Kurumu
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TL	: Türk Lirası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartları
vb.	: ve benzeri

ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince yardımlarını ve ilgisini esirgemeyen danışman hocam Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR'e teşekkürlerimi sunarım. Çalışma sürecinde her türlü desteği sunan ve çalışmama fikirleriyle katkıda bulunan Prof. Dr. Ahmet AÇLAR ve Doç. Dr. Volkan ÇAĞDAŞ hocalarıma ve tüm hayatım boyunca yanımda olan aileme sonsuz teşekkür ederim.



1. GİRİŞ

Kentler; insanların barınma ihtiyaçlarını gidermeleri yanı sıra ekonomik, sosyal, kültürel, siyasi, dini ve eğitimsel eylemlerine olanak sağlar. Gözlemler toplumların sosyal yapısına, geçim kaynaklarına ve inançlarına göre değişik kent biçimlerinin olduğunu göstermektedir.

Kentleşme 20.yüzyılın sonrasında, sadece gelişmiş ve endüstrileşen toplumların değil, daha belirgin biçimde, gelişmekte olan ülkelerin başlıca sorunlarından biri olmuştur. Endüstrileşme sürecinde kentlere yönelik hızlı göç akımı, sosyal, ekonomik ve toplumsal dinamiklerin arttırılması kentsel alanın yaşanabilirliğini etkiler. Kentin belirlenmiş bir alanında dinamik çöküntü yaşanması o bölgenin sosyal ve ekonomik yapısını olumsuz etkilemektedir. Böylesi çöküntü alanlarının oluşması yerel ekonomiyi olumsuz etkileyerek yaşam konforu ile gelir seviyesinin düşmesine neden olur.

Kentsel alan yenileme, ilk olarak Avrupa kentlerinde ekonomik ve sosyal iyileştirme amaçlı başlamıştır. Özellikle yaşam kalitesi düşük olan ve dar gelirli ailelerin barındığı yerler ile fiziki açıdan sanayi şehri veya liman şehri olmanın verdiği çöküntüyü ve kirliliği barındıran yerler, “kent yenileme” adı altında rehabilite edilmeye çalışılmıştır. Avrupa’da kentsel alanda şehirde yapılanma ile ilgili oluşmuş hataların düzeltilmesi ve şehrin sosyo-kültürel seviyesine göre bir düzenleme yapılmasına yönelik olmuştur.

Son yıllarda ülke gündeminde büyük önem taşıyan kentsel alanda değişim süreci sosyal, fiziksel, çevresel, ekonomik boyutları ile ele alınmaktadır. Ülkemizde bu sürecinin en önemli adımı söz konusu çevresel, fiziksel, sosyal, ekonomik etkilerin yanı sıra taşınmaz değerlerinin bağımsız ve tarafsız belirlenmesi sorununu ortaya çıkarmıştır. Mevcut yasalara göre yapılan uygulamalarda alan büyüklükleri dikkate alınmaktadır.

Kentsel alan uygulamalarının başarıya ulaşmasındaki rolü ve etkinliği gün geçtikçe artan taşınmaz değerlendirme çalışmalarının Türkiye’de geliştirilmesi ve

yaygınlaştırılması bağlamında, Türkiye’de Kentsel alanda taşınmaz değerleme yöntemi önem kazanmıştır. Bu çalışmamızda kentsel alan ve taşınmaz değerleme ile ilgili temel kavramlar açıklanarak konu ile ilgili örneklerle yer verilmiştir. Kentsel alan uygulaması yapanların bu çalışmadan faydalanması amaçlanmıştır.

İlk örnek “T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş.” arasındaki protokole istinaden İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy (Güzeltepe) Mahallesi 'nde yer alan 859 ada 6 numaralı parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Diğer örnek çalışması olarak da, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 623/1, 633/2. 670/1, 678/8 ve 678/9 nolu ada/parcellerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Verilen örneklerde her iki değerleme raporunda gelir analizi yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yaklaşımı yöntemi ile nasıl yapıldığı karşılaştırılarak sonuçları sunulmuştur.

1.1 Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Bu tez çalışmasında kentsel alanda yapılan çalışmaların kültürel, ekonomik ve teknolojik açıdan, kentlerde yaşanan kentsel sorunların çözümünü inceleyerek kentsel alan faaliyetlerinin uygulama bölgesine ve taşınmaz değerlemesine etkilerinin irdelenmesi, mevcut değerleme yöntemleri ve sonuçlarının kentsel alan faaliyetleri ile olan ilişkisinin araştırılmasıdır.

Kentsel alan uygulamalarının başarıya ulaşmasındaki rolü ve etkinliği gün geçtikçe artan taşınmaz değerleme çalışmalarının Türkiye’de geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması bağlamında, kentsel alanda taşınmaz değerleme yönteminin kullanılmasının kentsel alan faaliyetlerinin taşınmaz değerlemesi üzerinde ki etkisi yeni yapılanmayı ve yeni bir değerlemeyi gerektirmekte dolayısıyla taşınmaz değerlemesi ile kentsel alan faaliyetlerinin birlikte incelenmesini zaruri hale getirmektedir. Kentsel alan uygulaması yapanların bu çalışmadan faydalanması amaçlanmıştır.

1.2 Çalışmanın Önemi

Bu çalışmada; kentsel uygulama alanı, sosyal alan ve altyapı alanlarının ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik açıdan geniş bakış açısıyla ele alınarak kentsel alan ile taşınmaz değerlendirme ilişkisine değinilmiştir.

Daha sonra gayrimenkul ve değer ile ilgili kavramlar, kullanım alanları, taşınmaz değerlemenin kentsel alanda ki önemi incelenerek, taşınmaz değerlendirme yaklaşımları ve süreci ele alınmıştır.

Taşınmazların uzun süreli bir yatırım aracı olması, gelir getirmesi, bir güvence oluşturması, taşınmazların değerlemesini tüm ilişkili tarafların refahının korunması için temel bir araç haline getirmiştir. Taşınmaz sektörünün ve hukuki alt yapının son yıllarda hızla gelişmesine paralel olarak, kentsel alan içerisinde taşınmaz değerlemesine olan ilgi de önemli ölçüde artmıştır.

2. TANIMLAR

Ada Çevresi: Kamuya ait yol, sokak, cadde, kanal, dere, ark, göl, deniz gibi yapay ve doğal sınırlarla, kadastro alanı sınırıyla veya Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili parsel veya parsellerin topluluğuna kadastro adası denir (<http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/27/12/2015>).

Ada: Belirli yollarla çevrilenen imar planlarının parsellerin belirlediği üzerindeki bir arada olan cadde, meydan, sokak, demiryolu, dere gibi oluşumuna denir (<http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/27/12/2015>).

Arazi: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre "Toprak, topografya, iklim, hidroloji, ana material ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını" ifade eder (<http://www.resmigazete.gov.tr/27/12/2015>).

Arsa Payı: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2.Madde (d) bendi) (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/27/12/2015>).

Arsa: 3194 sayılı İmar Planı Kanununun 5.Maddesine göre Kadaastro Parsellerinin imar planı ve mevzuatına uygun düzenlenmiş halidir.

Değer: Bir şeyin önemini belirten soyut ölçüdür. Bir şeyin şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, değdiği karşılık, kıymet (<http://www.tdk.gov.tr/index.php> 28/12/2015). Satın alınabilecek mal veya hizmet için alıcıların ve satıcıların arasındaki fiyat ile bir kavramdır. Diğer bir tanıma göre değer belirli bir zamandaki mal ve hizmetler için ödenmesi istenilen bir fiyatın ölçüsüdür (UDES-2/ <http://www.resmigazete.gov.tr/27/12/2015>).

Değerleme: Kırsal ve kentsel alanda üretilen taşınmaz, gelir ve haklara değer biçme tekniğini öğreten bilim dalıdır. Değer biçme, bir malın değerini belirleme (<http://www.tdk.com/index.php> 28/12/2015).

En Verimli ve En İyi Kullanım (Evik): Taşınmazın fiziki veya finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalar olarak da izin verilen, değerlemesi yapılan taşınmazın en üst değerde ki kullanımudur (<http://www.resmigazete.gov.tr/27/12/2015>).

Faal İşletme Değeri: Bir işletmenin bütünsel değeridir. İşletmede ki her bir varlığa tahsis edilen ve paylaştırılan değer, onların bütüne olan katkılarını gösterir ve belirli bir işletme ve sahibi ile ilişkili olarak onların kullanım değeri olarak ifade edilmektedir (<http://www.resmigazete.gov.tr/27/12/2015>).

Fiyat: Bir mal ve hizmete ödenen tutar için kullanılan bir terimdir.

Gayrimenkul (Taşınmaz): Arsa, arazi, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, yerinde sabit duran şeylerdir. Taşınmaz mal da denilmektedir. Taşınmaz kayıt notları kadastro olan yerde tapu siciline, kadastro olmayan yerde zabıt defterinde tutulmaktadır. Tapusu olmayan gayrimenkullerin devri zilyetlik hükümlere göre harici senet veya noterlerce yapılmaktadır (<http://www.acedd.com.tr/mevzuat-sozlugu./27/12/2015>).

Hazine Taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri ifade eder. Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz, tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri ifade eder (<http://www.acedd.com.tr/mevzuat-sozlugu./27/12/2015>).

İfraz: Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıt altına alınmış bir gayrimenkulün, söz konusu mülkün önceden düzenlenmiş haritalara göre tek bir parçadan birçok parçaya bölünerek tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemine verilen tanımdır (<http://www.yeniemlak.com/gayrimenkul/27/12/2015>).

İntifa Hakkı: “İntifa hakkı, ona sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır” (<http://www.tapu-kadastro.net/27/12/2015>).

İpotek Değeri: Değerleme uzmanı tarafından, mülkün uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel piyasa koşullarını ve mülkün mevcut en uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. Diğer bir ifadeyle borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir (<http://www.acedd.com.tr/mevzuat-sozlugu/27/12/2015>).

İpotek Teminatlı Kredi: Mülkün kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını, gelecekteki pazarlanabilirliğini doğru bir şekilde değerleyip tespit edilen değerdir. İpotek Teminatlı Kredi Değeri, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir, bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılan muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir (UDES-2 <http://www.resmigazete.gov.tr/27/12/2015>).

Kadastro: “Ülkenin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek yasal durumlarını saptamak ve bu yolla Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır” (<http://www.mevzuat.gov.tr/3402/1.madde/27/12/2015>).

Kat İrtifakı: “İnşaatına başlanmamış ya da yeni başlanmış bir bina için tapu dairesinden alınan belgedir” (<http://www.yeniemlak.com/gayrimenkul>).

Kat Mülkiyeti: “Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurabilmelerini ifade eder” (<http://emlakkulisi.com/kat-mulkiyeti-nedir/27/12/2015>).

Kayıtlı Değer: Bir taşınmazın muhasebe kayıtında, bilançosunda gösterilen veya vergi yönetimin de kayıtlı bulunan hesap değeridir (UDES-2 <http://www.resmigazete.gov.tr/27/12/2015>).

Kent : 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 1. Maddesine göre: “nüfusu 2000'den aşağı olan yerleşim yerine köy, 2000-20.000 arasında olanlara kasaba-ilçe ve 20.000'den fazla olan yerlerine şehir denilmiştir” (http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/köy_kanunu/27/12/2015).

Kredi Değeri: Kredi anlaşması için geçerli olan süre için belirlenen değerdir. Değerin bu şekilde hesaplanmasının sebebi, kredi kurumunun sözleşme koşullarına uyulmadığı takdirde taşınmazı satarak verdiği krediyi karşılayarak oluşabilecek risklerden kaçınmasını hedeflemektir (UDES-2 <http://www.resmigazete.gov.tr/27/05/2016>).

Kullanım Değeri: Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi durumuna veya satılması halinde getirecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Yani bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı ise bir varlığın kullanım aşaması ve sonrasında belirlenen tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir (UDES-2 <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/27/12/2015>).

Mülk Değerleme Uzmanı: Kredi veya ipotek teminatı olarak gösterilen bir gayrimenkulde veya çözümlenmesi gereken vergi ödemesi ve finansal raporlarda sabit varlık gibi ele alınan mülklerde ya da mülkün değerinin belirlenmesinde gerekli yetenek ve niteliklere sahip deneyimli kişidir (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/27/12/2015>).

Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları: “Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanımı ve uygulanması ile ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır” (SPK, 2012).

Pazar Değeri Esaslı Değerleme : Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. “Bir mülkün, alıcı ve satıcı arasında, her ikisinin birbirinden etkilenmeyeceği durumlarda, hiçbir zorlama olmadan, konu hakkında yeterli bilgiye sahip bilir kişiler tarafından uygun bir pazarlama sonucunda değerlendirme tarihinde yaptıkları alım satım işleminde el değiştirmesinde belirlenen tutardır”. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır (SPK, 2012).

Pazar: Satıcı ve alıcı arasında mal ve hizmetlerin alış verişinin yapıldığı ortama pazar denilir. Satıcı ve alıcının arz ve talep ilişkisine, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre şekillenir. Pazar, bölgesel, yerel, ulusal hatta uluslararası olabilir (SPK, 2012).

Sigorta Değeri: Gayrimenkulün kendisinin, bünyesindeki ürünün veya tesisin yok olması, yıpranması, zarara uğraması durumunda zararın ödenmesi veya yerine konulma maliyetidir (SPK, 2012).

Taksit Değeri: Taşınmazın değerini nakit ödemenin imkansız olduğu, paranın değerinin sürekli düştüğü durumlarda, peşin değerine ödeme süresinde oluşabilecek enflasyon ve faiz farkı eklenerek elde edilen değerdir (SPK, 2012).

Tapu Kütüğü: “Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki aynı ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü” denir (SPK, 2012).

Tapu Sicili: “Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğı altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir” (<http://www.mevzuat.gov.tr/3402/1.madde/27/12/2015>).

Tapu: “Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir. Buna tapu senedi de denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenir” (<http://www.mevzuat.gov.tr/3402/1.madde/27/12/2015>).

Tapuya Tescil: “Kadastronun taşınmazların şekillerini, sınırlarını, yüzölçümlelerini teknik ve geometrik yöntemlerle tespit ederek planlar içerisinde göstermesidir” (<http://www.yeniemlak.com/gayrimenkul/27/12/2015>).

Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri : “Pazar Değeri tanımının gerektirdiğı pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır” (<http://www.mevzuat.gov.tr/3402/1.madde/27/12/2015>).

Taşınmaz Değerlemesi: “Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçütlere dayanarak kestirimidir” (<http://www.mevzuat.gov.tr/3402/1.madde/27/12/2015>).

Taşınmaz Mülkiyeti: “Taşınmazın üzerinde hak sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen bir haktır. Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar”. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel olmayan bir kavramdır (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/27/12/2015>).

Taşınmaz: Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesine göre “gayrimenkul mülkiyetinin konusunu şunlar oluşturmaktadır: 1. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 2.Arazi, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir” (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/27/12/2015>).

Tavan Değeri: “Piyasa koşullarında taşınmazın ulaşabildiği en üst değerdir. Daha çok etkileşimli alış-verişlerde görülür. Bir taşınmazın normal piyasa koşullarında ulaşabildiği en yüksek değeridir. Genellikle etkileşimli alış-verişlerde ortaya çıkar” (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/27/12/2015>).

Tevhit : “Tapu Sicilinde ayrı ayrı kayıtlı, birbirine sınırdış birden fazla taşınmazın teknik usullere göre düzenlenen harita ile tek parsel haline getirilmesi işlemidir” (<http://www.yeniemlak.com/gayrimenkul/27/12/2015>).

Vergi Değeri: “Taşınmazın vergi değeri, ilgili yasalarda (Gelir Vergisi, Emlak Vergisi) yer alan tanımları esas alan değeridir. 2015 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2015 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin tespiti hususunda kanunlar gereğince tespit edilir” (Emlak Vergi Kanunu <http://www.mevzuat.gov.tr/27/12/2015>).

3. KENTSEL ALAN

Bu bölümde kentsel alan tanımı, kapsamı, kentsel çalışma alanı ve sosyal altyapı çalışmaları ve kullanım alanları irdelenmiştir.

3.1 Kentsel Alan Tanımı

Kentler; fiziksel kapsamda kent halkının oturma, çalışma, eğlenme, dinlenme ve ibadet etme gibi eylemlerini gerçekleştirmeye yönelik binaları içeren yapılaşmış mekanlar ile bu yapılaşmış mekanlar dışında kalarak kentin ve kent halkının dolaşım ve rekreatif eylemlerini gerçekleştirmeye yönelik planlanarak organize edilmiş mekanı içeren sistemler bütünü olarak tanımlanabilir.

Kentsel alan, “kent ile ilgili sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003).

Günümüzde uzun vadeli kent planlamanın alternatifi gibi görünse de gerçekte kentsel alan, acil çözüm önerilerine ihtiyaç duyan sağlıklı kent parçalarının kısa vadeli projelerle iyileştirilmesine yönelik olarak kurgulanmaktadır (Uyan, 2008).

Kentsel alanlar dinamik ve karmaşık sistemlerdir. Toplumsal, fiziksel, faktörler çevresel ve ekonomik hatta siyasal-ideolojik etmenlerin etkisinde değişim gösterdikleri gibi, birçok değişim ve dönüşüme imkan verebilirler. Kentsel alandaki belirli bir zaman da toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel bozulmaya karşı bir cevaptır (Roberts, 2006).

Kentsel tasarım sürecinde yok olan toplumsal, mekansal ve kültürel değerler, kent alanında gelişim adı altında, insanların beklentilerini önemsemeyen rantsal düzenleme sebebiyle kentsel tasarım yok olmaktadır (Uzun, Çolak, Berkman ve Güneş, 2009).

Şehirlerde kentsel alanda meydana gelen ekonomik gerileme süreci, sosyal yaşam ve çevre kalitesindeki düşüşler, yapılaşmış mekana planlı bir müdahaleyi gerektirmektedir. Yalnızca kentsel sorunların giderilmesinde değil, sosyal ve ekonomik refahı sağlamak için yapılan politikalar sonucu ortaya çıkan yeni talep ve beklentilerin karşılanmasında da, kentsel alan uygulamaları iyi sonuç vermektedir (Rodney ve Clark, 2000).

Yeni bir kavram olan kentsel alan hakkında değişik şekillerde tanımlamalar yapılmıştır:

“Kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma canlandırma, sağlıklılaştırma veya proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır” (Ertaş, 2011).

Başka bir tanıma göre “kentlerin zamanla özelliğini kaybeden fiziksel ve çevresel yönlerden bozulma ve köhneleşme gören sosyal ve ekonomik programlarla yenilenilerek kente kazandırılmasıdır” (Bayraktar, 2006).

Linchfield (1992)’e göre “kentsel alanın, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” olarak, Dannison (1993)’e göre ise; “kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yöntem” olarak, “kentsel alanın, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak”, olarak tanımlamışlardır (Akkar, 2006).

Çakallı’ya göre “kentsel alanda değişim, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel etkilerini kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmek için uygulanan strateji ve eylemlerdir. Bu nedenle bu değişim yeni kentsel alanın planlanma ve geliştirilmesinden çok, mevcut kentsel alanın planlanması ve yönetimi ile ilgilidir. Fiziksel anlamda kentsel değişim, kentsel mekândaki yapılaşma veya eskimeye yüz tutmuş kentsel dokuların dönüştürülmesi de anlaşılabilir. Nüfus yoğunluğu ve buna bağlı olarak yapıların yıpranması, ekonomik değişimler, ya da deprem gibi doğal afetlerin etkisi, tüketim

alışkanlıklarının değişmesinden diğer sosyal ve kültürel değişmelere kadar birçok dış etkenin sebebiyle kentsel mekânda dönüşüm yapılır. Kentsel alanda çoğu zaman kentsel yenileme, iyileştirme ve sağlıklılaştırma gibi planlamaya ilişkin diğer kavramlarla karıştırılıp bunlarla eş anlamlı olarak tutulsa da kentsel alanın, tüm bu kavramları da kapsayan üst bir kavram olarak kabul etmek mümkündür” (Çakallı, 2013).

3.2 Kentsel Alan Dönüşümlerinin Amacı ve Kapsamı

Roberts (2000)’e göre; Kentsel Alan Dönüşümü beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır:

- **“Temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak ortadan kaldırmak için kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemektir”.** Kentsel alanların çöküntü haline gelmesindeki en önemli etkenlerden birisi toplumsal çökme ve bozulmalardır. Kentsel alan dönüşüm projeleri, temelde toplumsal çöküntü ve bozulmanın nedenlerini araştırır ve bunu önleyecek önerilerde bulunarak, problemlere çözüm bulmayı amaçlamaktadır.

- **“Kent dokusunu oluşturan bir çok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir”.** Kentsel alan dönüşüm projelerinin kentin hızlı büyüyen ve değişen yapısında bozulan dokuyu ortaya çıkaran yeni toplumsal, ekonomik, fiziksel, çevresel ve altyapı olarak ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.

- **“Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymaktır”.** Kentsel alanların çöküntü bölgesi olarak nitelendirilmesinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarının yok olmasıdır. Kentsel alan dönüşüm projeleri toplumsal ve fiziksel çöküntü alanları haline gelen kent alanlarının ekonomik canlılığı yeniden artıracak stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı hedeflemektedir.

- **“Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemektir”.** Günümüzde sürdürülebilirliğin hedefiyle bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl durumdaki alanların tekrar geri kullanımını sağlayarak kentsel büyümeye yönelik kentsel alan dönüşüm projelerinin geliştirilmesidir.

- **“Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirme ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır”.** Günümüz koşullarında kentsel alanların yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle mümkün olmaktadır.

3.3 Kentsel Çalışma Alanları

Kentsel çalışma alanları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu illere göre dağılım gösteren İmar yönetmeliğine göre aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır (<http://www.mimarlarodasiankara.org/download/6/07/12/2015>).

a- Ticaret Bölgeleri (TB)

Ticaret bölgeleri “Kat Nizamı ve benzeri plandaki ticari amaçlı yapılar için ayrılan bölgedir. Bu bölgelerde lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, büro, iş hanı, gazino, bankalar, oteller, sinema, tiyatro, sanat galerileri ve sergi gibi toplumsal ve kültürel tesisler, yönetsel tesisler vb. binalar yer alabilir. Planlı diğer alanlarda ise ancak plan notlarında aksine bir hüküm ve açıklık yoksa bu bent hükmü uygulanabilir”.

b- Ticaret Yolları

Bölge Kat Nizamı ve benzer planlar ile belirlenen, ticaret bölgesinde yapılabilen bina tesislerindeki kullanıma ilave olarak bodrum ve zemin katları dışında ki konutların da yer aldığı iki tarafında ticaret parsellerinden oluşan yollardır.

c- Merkezi İş Alanları (MİA)

İmar planının da yönetim, ticari ve sosyo - kültürel amaçlı yapılar için ayrılan bölgelerdir. Bu bölgelerde büro, lokanta, iş hanı, çok katlı mağaza, çarşı, gazino, banka, otel, tiyatro, sinema, gibi sosyal- kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, sağlık tesisleri ve özel resmi eğitim vb. tesisler yapılabilir.

d- Organize Sanayi Alanları

Organize sanayi alanları; “Kentlerin ekonomisinin gelişiminde itici güç olarak kullanılmak üzere kentlerden belirli uzaklıkta ve bir arada bulunmaları uygun görülen, genellikle küçük ve orta büyüklükteki sanayi kuruluşlarının 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak belirli bir plana göre geliştirilen, alt yapı ve hizmet donanımları tamamlanarak belirli standartlarla işletilmek üzere organize edilmiş sanayi bölgeleridir. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesisler de yapılabilir”.

e- Sanayi Alanları

Sanayi Alanları; “Kentsel yerleşmelerde konut yanı, konut içi ve konut dışı olarak sınıflandırılmış, belirli bir miktarın üzerinde işçi çalıştıran ve enerji kullanan, ana ve ara mallar ile tüketim malları üreten, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliği’ne uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları için her türlü sanayi tesislerine ayrılan alanlardır”.

f- Küçük Sanayi, Küçük Sanatlar Alanı

“1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak kentsel yerleşmelerde, işçi ve enerji miktarı daha sınırlı olup, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, bununla birlikte çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmalrı ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır”.

g- Kamu Kurumu Alanları

Resmi ve idari tesis alanları, askeri alanları, kamu kuruluş ve servis alanlarını içeren alanlardır.

h- Kentsel Servis Alanları

İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda; büro, banka, iş hanı, tiyatro otel, sinema, gibi sosyal ve kültürel tesisler; çok katlı mağaza, gazino, lokanta, çarşı, yönetimle ilgili tesisler, özel/resmi eğitim ve sağlık vb. tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak için yapılabilir.

ı- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

“1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliği’ne uygun olarak dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, LPG ve doğalgaz ikmal istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, planlı veya planlanacak konut dışı kentsel çalışma, servis alanlarında akaryakıt veya LPG istasyonu olarak Nazım İmar Planında gösterilmeyen ya da üst ölçek imar planları bulunmayan yerlerde akaryakıt ve LPG istasyonları yapılamaz, ruhsat verilemez”.

i- Depolama Alanları

İmar planlarında her türlü açık ve kapalı depolama alanları, yükleme boşaltma nakliye tesisleri ile depolama tesislerine ayrılmış alanlardır. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görececek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

j- Kentsel Tasarım

Yapı ve çevresinin bütünel şekilde tasarlanmasını amaçlayarak, her türlü yapılaşmamış çevrenin mimari ölçek ve tasarımda düzenlenmesine kentsel tasarım denir.

3.4 Kentsel Sosyal Donatı Alanları

a-Eğitim Tesisleri Alanı

Bu alanlarda ilköğretim, orta öğretim, mesleki ve teknik öğretim tesisleri ile yüksek öğretim tesisleri yapılabilir. İmar planlarında bu amaçlara yönelik alanlardır.

b- Sağlık Tesisleri Alanı

Bu alanlarda hastane, dispanser, doğum evi, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, poliklinik, kaplıca, vb. işlevlerle hizmet verecek tesisler yapılabilir. İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır. Bu tesisler, hiçbir şekilde başka kullanım amaçlı yerlerde/parsellerde yapılamaz.

c- Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı

İmar planındaki sosyal ve kültürel hizmet tesislerine ayrılan alanlardır. Bu alanlarda kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, kütüphane, sinema, tiyatro, konser salonları yaşlılar bakım evi, halk eğitim merkezleri vb. tesisler yapılabilir.

d- Dini Tesisler Alanı

İmar planlarında dini tesis amacıyla ayrılmış alanlardır. Cami, mescit, vb. ibadet tesisleri yapılabilir.

e- Spor Tesisleri Alanı

Spor ihtiyaçlarının (futbol, basketbol, atletizm tenis, voleybol, yüzme, buz pateni vb. faaliyetlerin yapılabildiği açık ve kapalı tesisler) karşılandığı alanlardır. Kentsel ve bölgesel büyük spor alanları ile kapalı ve açık semt spor alanları bu kapsamdadır. Bu alanlar da gerekli spor ve oyun alanları ile birlikte dinlenme tesisleri ve sportif eğitim de yapılabilir. Yapılaşma koşulları imar planları ile belirlenir.

f) Açık ve Yeşil Alanlar

- Yeşil Alanlar

Toplunun yararlanması için ayrılan metropol ölçekteki fuar alanları, hayvanat bahçeleri, çocuk oyun - eğitim alanları, bölgesel parklar ile botanik dinlenme, gezinti, eğlence ve kıyı alanlarının toplamıdır.

- Çocuk Bahçeleri

Okul öncesi eğitim yaş grubu çocukların ihtiyaçlarını giderecek oyun alanlarıdır. Bitki örtüsü ile çocukların oyunu ve eğitimi (trafik vb.) için gerekli araç-gereçler bu alanlarda yer alır.

Havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

-Parklar ve Dinlenme (Rekreasyon) Alanları

Kent insanının yeşil bitki örtüsü ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise; büfeler, havuzlar, açık çayhane, pergoleler ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

- Piknik, Dinlenme - Eğlence (Rekreasyon) Alanları

Kentin açık alan ve yeşil alanı ihtiyacını karşılayan, kent için de ve etrafında gününbirlik kullanımına yönelik ve imar planı ile belirlenmiş; "dinlenme, eğlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği kahvehane, çay bahçesi, lokanta, gazino, büfe, otopark gibi kullanımlarla yüzme, mini golf, araba yarışı, tenis, gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır". İmar planında alan ayrılmakla birlikte işlev belirtilmemiş olsa da, yukarıda belirtilen tesislerin yapılmasına izin verilir. Bu alanlarda yapılacak binaların emsali (0,05)'i, yüksekliği 6,50 metreyi geçemez.

- Fuar, Şenlik Alanları

Faal faaliyetler gösteren açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, el sanatları/sanat, tarım vb. ürünlerinin sergilendiği, ticaret

yapılabilen, çağdaş teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

- Kırsal Alanlar

Her çeşit ölçekteki planlarda korunacak tarımsal alan, bağ, bahçe alanı olarak belirlenen alanlardır.

- Ağaçlandırılacak Alanlar

Her çeşit ölçekte hazırlanan planlarda ağaçlandırmaya bırakılmış alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma ve ifraz izni verilmez. Ancak, kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam edilir.

-Pasif Yeşil Alanlar

Enerji nakil hatları dışındaki sınırlı yapılaşma koşulları olan yerler, özel izin ile girilebilen yeşil alanlar, kampus alanları, askeri alanlar, mezarlıklar, su kanalları, vb dir.

3.5 Kentsel Alan Kullanımları

Yerleşme Alanları

a- Kentsel Yerleşik Alan (Meskun Alan)

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planı ile belirlenmiş ve mesken edilmiş alanlardır.

b- Kentsel Gelişme (İnkişaf) Alanı

Mevcut üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine yönelik ayrılmış olan alanlardır.

c- Yerleşme Alanı Dışı (İskan Dışı) Alan

Yerleşme Alanı; “Her ölçekteki yerleşik alan sınırı, imar planı sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki alanlar ile köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı dışında kalan alanlardır”.

Konut Yerleşme Alanları

İmar planlarında konut yapımı için ayrılmış yerleşik gelişme alanlarının tümüdür.

İmar yönetmeliğine’ne göre; “*Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenmiş veya ayrıntılı plan kullanım kararları getirilmemiş alanlarda yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, yalnız zemin ve bodrum katlarında halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında kendi bağımsız bölümünden bağlantılı bölümleri olabilir. Bu bölümlerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ile irtibatlandırılmazlar. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın/erkek berberleri, gazete/kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane olarak sayılabilir. Bu kullanımların ses, gürültü, koku, duman, ısı, atık üretmemesi ve imalathane niteliğinde olmaması ön koşuldur*” (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler>).

a-Toplu Konut Alanı

“2985 sayılı Toplu Konut Yasası ve ilgili diğer mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır”.

b- Gecekondu Önleme Bölgeleri

775 sayılı “Gecekondu Yasası ve ilgili mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir”.

c- İslah İmar Planı Alanları

2805/2981/3290/3366 sayılı Yasalara göre ıslah imar planı yapılmış alanlardır.

d- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar/ Bölgeler

Bölge Kat Nizamı “İmar planı ve raporlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş veya bölge kat nizamı tayin edilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunan alanlardır” (<http://www.ibb.gov.tr/ibb/doclib/kurumsal/birim/md-yonetmelik/imar.../yonetmelik/20/07/2016>).

3.6 Kentsel Alan Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel alan dönüşüm kavramında farklı dönemlerde farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmıştır, bu müdahale biçimlerine baktığımızda;

3.6.1 Yenileme - Yenilenme (Renewal - Renovation)

Renovation kelime anlamı “yenileme, tazeleme” olarak ifade edilmektedir, renewal “yenileme, tamir, yenileşme, canlanma” anlamında; urban renewal ise “kenti yeniden oturulabilir şekle koyma” olarak ifade edilmektedir. Yenileme kavramı ise, “tüm bir yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacına göre fiziksel bir müdahale” anlaşılmaktadır. Kamu alanların sağlıklılaştırılması, altyapı ve ulaşım düzenlemelerinin iyileştirilmesi de bu yenileme kavramı içerisindedir (Özden, 2008).

3.6.2 Yeniden Oluşum- Dönüşüm (Regeneration- Transformation)

“Yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme” gibi kelime anlamları bulunan regeneration kavramı, “tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcutun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasıdır”. Türkçe’de daha çok kentsel alanda dönüşüm olarak kullanılan bu kavram, yeni dokunun üretimi sırasında ıslah edilen alanları iyileştirmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır (Özden, 2008).

Dönüşüm kavramının amaçları sıralanırsa; “çevreyi ve konut koşullarını iyileştirmek, alanının çevresinden kopuk kalmasını engelleyici düzenlemeler yapmak, yeni nüfus çekmek amacıyla yerleşim koşullarının iyileştirilmesi, ulaşım planlaması yapmak, eğitim, sağlık, rekreasyon ve iş olanaklarını artırmak, toplumsal ve bireysel katılımın sağlanması” gibi öncelikler yer almaktadır. Ayrıca zayıf alan ile güçlü alanı ilişkilendirmek, yerleşim politikasını belirlemek, refahı artırıcı yasal tedbirler almakta bu kavramın temelleri arasında yer almaktadır.

3.6.3 Eski Haline Getirme (Rehabilitation)

Sözlük anlamı, “eski itibara iade, eski haline getirme” olarak ifade edilen rehabilitasyon, deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Uslu, 2006). Özellikle oturulamaz niteliğe gelen konut alanlarının sağlıklılaştırılması, yapıların fiziksel olarak yenilenmesi rehabilitasyonun ana amacıdır; bu amacı gerçekleştirmek içinde kentin özgün yapısına aykırı olan yapılar, yenilenmeye çalışılır.

3.6.4 Soylulaştırma (Gentrification)

Sadece mekânsal bir değişim değil, sosyal bir değişimi de ifade eden soylulaştırma kavramı, “farklı bilim adamlarına göre yerinden etme ya da arındırma” olarak tanımlanmaktadır. Soylulaştırma kavramını ilk ortaya atan Ruth Glass; “Londra’nın işçi mahallelerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alması, bunların yerine de lüks konutlar yaptırmaları ve o bölgenin karakterini değiştirmeleri” olarak tanımlanmıştır (Sönmez, 2014).

3.7 Türkiye’de Kentsel Alanlarda Dönüşüm Süreci

Siyasi, ekonomik, kültürel, fiziksel ve sosyal dönüşümlerin yaşandığı ülkemizde bu değişimler çok hızlı yaşanmakta ve fazlasıyla hissedilmektedir. Türkiye’de sağlıklı ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu gözlenmekle, özellikle bu

durum kentsel dönüşümlerde sorun olmaktadır. Bu sorunları daha iyi tanımlayabilmek için öncelikle, kentleşme sürecindeki sorunları ortaya koymak ve uygulanan politikaları değerlendirmek gerekir.

Bu bağlamda Özden'e göre; "Türkiye de kentlerdeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950'lerde başlayan hızlı bir kentleşme sürecinin ardından Avrupa ve Amerika kentlerinde gözlenen değişimlerin gerçekleştiği görülmektedir. Ancak Türkiye'de farklı süreçler eş zamanlı olarak da ortaya çıkabilmektedir. Cumhuriyet döneminin başlarında, yönetimin, Osmanlı imparatorluğu'nun on sekizinci ve on dokuzuncu yüzyıllarda geçirmiş olduğu yarı koloniyel deneyime bir tepki olarak Anadolu'yu sistemli bir biçimde kalkındırma politikası izlediği ve bunu "dengeli bir bölgesel kalkınma modeli" ile ifade edildiği dikkat çekmektedir. Bu modelin hayata geçirilmesiyle demiryolu önem kazanarak güçlendirilecek, "Anadolu kentleri ile köyleri birbirine bağlanacak ve Anadolu'ya kamu yatırımları yapılacaktır. Bu modelde başkentin İstanbul'dan Ankara'ya taşınması da önemli bir gelişme olmuştur. Bu süreçte Anadolu'dan önce Ankara'ya hızlı bir göç başlamıştır" (Özden, 2008).

Özden'nin yaptığı araştırmalarda ayrıca; "1950'lerde giderek önem kazanan sanayi sektörünün tam tersine düşüşe geçen bir tarım sektörü olduğunu gözlemlemiştir. Tarımda artan makineleşme işgücü gereksinimini azaltmış, tarımdan para kazanamaz duruma gelen tarım işçisi, çareyi aileleriyle birlikte büyük kentlere göç etmekte bulmuştur. Kentleşmenin yoğun göçlerle birlikte hız kazanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması, kuşkusuz ülkemizin çarpık kentleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır" (Özden, 2008). Göçle gelen nüfus daha gecekondulaşmayı tercih ederek bu alanları yerleşim bölgesi olarak seçmektedirler.

3.8 Türkiye'de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler

1950'li yıllarda sanayileşme süresince "İstanbul, İzmir, Bursa ve Ankara" gibi kentler çok fazla göç alarak hızlı ve kontrolsüz bir büyüme süreci içine girmişlerdir. Bu büyüme karşısında yeterli planlı alan ve konutun bulunmaması nedeniyle gecekondulaşma oluşmuştur. 1970'lerde hızlı kentleşme sonucu uydu

kentler oluşmaya devam etmiş, 1980’lerde ise kentleşme sürecinde hız azalırken planlı alan oluşturmak için gecekondu bölgelerinin dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

1984 yılında Gecekondu alanlarının dönüşüm süreci ile ilgili “2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, gecekondu alanlarında dönüşümde atılmış ilk adım özelliği taşımaktadır. Söz konusu kanun ile “gecekondu alanları için Islah İmar Planları yapılmasına neden olsa da, sonuçta gerçekleştirilen planlarla fiziksel dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Gecekondu alanında kat sayısının artmasını, gecekondu alınının alınıp, satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır. Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaksız kılmıştır” (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016>).

Son yıllarda gerçekleştirilen yeni yasal düzenlemelerden ilki, 2004 yılında çıkartılan “5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”dur. Bu kanun ile, “Kuzey Ankara girişi (protokol yolu) ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmıştır” (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016>).

“3194 sayılı İmar Kanunu uygulamaları: 17. madde uyarınca; kamulaştırmadan arta kalan kısımları değerlendirmek için belediye veya valilikçe bedel takdiri yapılmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine uygun hareket edilecektir. 33. madde uyarınca; umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapıların yıktırılması veya kamulaştırılması durumunda muvakkat bina ve

tesisler için bedel tespiti 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilecektir”.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uygulamaları: “Taşınmaz mal veya kaynağın değeri; a) Cins ve nevi, b) Yüzölçümü, c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri, d) Varsa vergi beyanı, e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri, f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri, g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri, h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı, ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler, Esas alınıp, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanı da dikkate alınarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak tespit edilir. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir. Bu durum, değer in kısa ulaşım mesafelerin de bile çok farklılaştığı yoğun yapılaşmış kentsel alanlarda, daha fazla görülen bir sonuçtur. Bu nedenle, yoğun yapılaşmış kentsel alanlarda “alan esaslı” uygulamalar artık tartışılmaktadır. Adaletli bir yöntem olmaması nedeniyle uygulamalar zorlaşmıştır”.

2005 yılında düzenlenen “5393 sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları” Kanunu’dur. Çok net hükümler barındırmayan madde de; “Belediye kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak ve kentin dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye

veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50.000 m² olması şarttır”. Bu maddede *“kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görelî olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır”* ([http://www.resmigazete.gov.tr /eskiler/20/04/2016](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016)).

2004 yılında çıkartılan “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda ise Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.”

2005 yılında “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun amacı; *“Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında İl Özel İdarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılması”* olarak belirlenmiştir. “Burada belirtilen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanı sıra bu yasa ile kentsel sit alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması söz konusudur. Kanun belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır. Ayrıca büyükşehir sınırları içerisindeki belediyeler bu yetkilerini kullanırken mali sorumluluk altına girebilmeleri için 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7.e maddesi gereği Büyükşehir Belediye

Meclisinden yetki almaları gerekmektedir” (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016>).

Kentsel dönüşüm, 6306 sayılı Kanun gereğince uygulanıyor. Ancak kentsel dönüşümüne bazı karar ve yasalarla yenilikler getirilmiştir. 14/04/2016 tarihinde tasarlanan Torba Yasa 2016 kapsamında da kentsel dönüşümle ilgili bazı düzenlemelere yer verilmiştir. 26 Nisan 2016 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Torba yasasına göre 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun değişiklikler aşağıda sıralanmıştır;

“16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilen yedinci fıkrası” aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“(7) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler, değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tabi olur.”

“6306 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilen birinci fıkrası aşağıdaki” şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“(1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.”

“6306 sayılı Kanunun 6’ncı maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve ikinci fıkrasının dördüncü cümlesine ‘yürütülmesi’ ibaresinden sonra gelmek üzere ve ‘bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler ibaresi’ eklenmiştir”.

“Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların

niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.” (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016>).

6306 sayılı Kanunun 7'nci maddesinin onuncu fıkrasının birinci cümlesinde yer alan; “gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki” ibaresi, “Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması hâlinde,” şeklinde değiştirilmiştir.

6306 sayılı Kanuna” aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

(2) a) Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete’de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz.

b) Birinci fıkranın (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.” (<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016>).

16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca; riskli alan, “5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesi uyarınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ve 16/06/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca yenileme alanı olarak belirlenen alanlarda bulunan yapılardan yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılara, dönüşüm ve yenileme uygulamalarına muvafakat verilmesi koşuluyla, geçici olarak elektrik, su ve doğal gaz bağlantısı ve aboneliği yapılır. Bu yapılara geçici olarak elektrik, su ve doğal gaz bağlantısı ve aboneliği yapılması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

Birinci fıkra uyarınca yapılan geçici abonelik süresi beş yılı geçemez. Ancak dönüşüm ve yenileme uygulamalarının uzaması hâlinde, beş yılı geçmemek üzere uygulama süresince geçici abonelik uygulaması devam eder. Bu madde hükümleri 01/11/2015 tarihinden önce yapılmış yapılara ilişkin olarak uygulanır” ([http://www.resmi.gazete.gov.tr /eskiler/20/04/2016](http://www.resmi.gazete.gov.tr/eskiler/20/04/2016)).



4. TAŞINMAZ (GAYRİMENKUL) DEĞERLEMESİ

Değerini ve özelliğini kaybetmeden bir yerden başka bir yere götürülemeyen mal, taşınmazdır. Gayrimenkuller; “ev, apartman, tarla, arsa” gibi yerini değiştirmesi mümkün olmayan mallardır. “6362 sayılı SPK kanununda Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nin, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’ne üye olacağına dair düzenleme yapılarak TDUB” ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

4.1 Taşınmaz Tanımı

Türk Dil Kurumu kayıtlarında “gayrimenkul” kelimesinin karşılığı olarak “taşınmaz” kelimesi görülmektedir. Gayrimenkul, fiziksel olarak arazi üzerine insanlar tarafından yapılan yapılar olarak tanımlanır (TDK/<http://www.tdk.gov.tr/28/12/2015>).

Gayrimenkul kelime anlamı, “olmayan, başka anlamına gelen ‘gayr’ söz-cüğü ile nakledilebilir, taşınabilir mal anlamına gelen ‘menkul’ sözcüğünün birleşmesiyle oluşmuştur”. Bu nedenle taşınmaz Türk Dil Kurumuna göre “taşınmaz mal” olarak da ifade edilmektedir (Alptürk, 2007).

Gayrimenkul, yani taşınmaz mal veya mülk; “bir yerden bir yere taşınması imkansız olan, durağan malları” ifade etmektedir. Açlar ve Çağdaş’a göre Gayrimenkul; “arazi ile ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra, binalar gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentileri de kapsamaktadır. Elektrik, su, ısıtma tesisatı ve asansör gibi tüm sabit bina eklentileri de taşınmazın bir parçasıdır. Gayrimenkul ayrıca hem toprak üstü hem de toprak altı tüm eklentileri içerir. Gayrimenkul; toplum yararı amacıyla geliştirilmiş sınırlamalar dışında, sahiplerine diledikleri gibi kullanma hakkı veren, Türk Medeni Kanunu uyarınca, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımları da kapsamaktadır” (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Gayrimenkuller, çeşit açısından;

- Konut,
- Ticari taşınmaz,
- Endüstriyel taşınmaz,
- Tarımsal taşınmaz,
- Özel amaçlı taşınmaz, olmak üzere 5 grupta tanımlanır.

Bu taşınmaz çeşitleri değerlendirme açısından ayrı bir uzmanlık ve tecrübeyi gerektirmektedir. Gayrimenkul çeşitleri aşağıda kısaca açıklanmıştır (Üreten, 2007).

Konut

Üreten'in tarifine göre konut; "insanların barınmak amacıyla kullandıkları apartman dairesi, villa gibi her türlü yapı bu kapsamda değerlendirilmektedir. Gayrimenkul piyasaları içerisinde etkin piyasa teorisine en yakın gayrimenkul çeşididir" (Üreten, 2007).

Ticari Taşınmaz

Her çeşit üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, ofis binaları, iş merkezleri, oteller, mağazalar, turizm tesisleri gibi konusu ticaret işletmelerin yer aldığı gayrimenkullerdir (Üreten, 2007).

Endüstriyel Taşınmaz

Endüstriyel üretimin gerçekleştirildiği her türlü taşınmazı kapsamaktadır. "Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir taşınmaz çeşididir" (Üreten, 2007).

Tarımsal Taşınmaz

Tarımsal taşınmaz değerlemesi toprağın verimliliği, hayvancılık ve tarım için sağlanan destekler, su hakları, vb. gibi özel bilgileri de gerektirir. Üreten'e göre; "bazı bölgelerdeki tarımsal gayrimenkuller, kente veya gelişime açık olan yerlerde oldukları için yakın bir gelecekte konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı taşınmaz

olarak kullanılma imkanına sahiptir. Bu nedenle bu tür gayrimenkulleri sadece tarımsal açıdan değil, diğer kullanım imkanları açısından da değerlendirmek gerekir” (Üreten, 2007).

Özel amaçlı taşınmaz

Bu tip taşınmazlar, özel kullanım için tahsis edildiklerinden piyasada alınıp satılmazlar bu sebepten dolayı piyasa değerini hesaplamak oldukça zordur. Özel amaçlı taşınmaz; “okullar, ibadet alanları, golf alanları” gibi alanları kapsamaktadır.

Özden’e göre; “1960’lı yıllarla birlikte gecekondunun sadece bir barınma olgusu olmadığı, bu sadelikten uzaklaşarak, oy kaygısına kapılan yönetim sisteminin bir parçası olmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bu dönemde hazine arazilerini, belediye ve diğer kamu arazilerini sahiplenerek gecekonducuyu oy kaygısıyla destekleyen bir politika sistemi oluşmuştur. Bu politika sonucunda, işgalci gecekonducuya tapu dağıtılmış, yol, su elektrik gibi belediye hizmetleri götürülmüştür” (Özden, 2006).

Bununla birlikte “Büyükşehir Belediyelerinden bağımsız olarak gelişen kaçak yapılaşmaların büyüyerek belde belediyesi statüsüne kavuşmaları da bu dönemin önemli sorunlarından olmuştur” (Üreten, 2007).

Son yıllarda yoğun bir biçimde değişen yasal düzenlemelerin kentsel alanlarda uygulanan projeler kapsamında sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel yapının iyileştirilmesi için yetersiz kaldığı görülmektedir.

4.2 Taşınmaz Değerlemesi

Taşınmazın değerlendirilmesi, parselin ve alanın mevcut durumuna uygun değerlendirme yöntemlerinden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Adaletli bir değer tespiti için; bütün temel bilgi ve belgeleri elde etmek ve bunları doğru yorumlamak, değerlendirebilmek gerekir.

Kentlerde yerleşik alanlardaki taşınmazların değerlerinin tespiti için Kamulaştırma, Kadastro Kanunları, Emlak Vergisi gibi, taşınmazları doğrudan ya da

dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar taşınmaz değerlemesinde bir görevi yapmaktadır (Schmalgemeier, 1977).

Taşınmaz değerlemesinin güvenli, doğru ve objektif olarak belirlenmesi, taşınmaz iyelerini, satıcılarını, alıcıları hatta toplumsal ekonomi yönünden de büyük anlam taşır. Değer belirlemenin temel konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapı, donatı ve değere etkileyen hakla ve yükümlülükler ile tüm eklentilerdir. Değerleme için belirlenecek uzmanı donanımlarında, taşınmazlara ilişkin her türlü ekonomik, yasal, sosyal, irdelemeler ve teknik sorgulama yapabileceği güvenli bir bilgi sistemi olmalıdır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.3 Taşınmaz Değerlemesinin Sosyal ve Ekonomik Önemi

İnsanlar, içinde yaşadıkları yerleşim yerlerine ve bunlar arasındaki ilişkilere, gereksinimlere, zamanın teknik, ekonomik ve sosyal koşullarına göre şekil ve yön verirler. Açlar ve Çağdaş'a göre "kentlerin oluşumu incelenirse, kentlerin kuruluşları, gelişmeleri ve asırlar içinde yepyeni biçimlere dönüşmeleri pek çok sosyo-ekonomik nedene dayanır. Çünkü gelişen endüstri, toplumda sosyo-ekonomik ve kültürel değişiklikler göstererek, yeni gereksinmelere yol açmaktadır. Planlama ve planların uygulanması yardımıyla, kentlerin biçimlenmelerine şekil ve yön verme olanaklıdır" (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Kentlerde planlı yerleşim uygulamalarının amacı, var olan topluluklar arasında, toplu yarar ve çıkarları en yüksek düzeye ulaştırmaktır. Bu yapılmazsa kentsel alanlardaki aşırı yoğunluk, doğadan kopma, hava kirliliği, gürültü gibi etmenler bireyleri fizyolojik, psikolojik bozukluklara iterler. Böyle düzensiz, plandan yoksun ortamlar; toplumsal ya da bireysel çatışmalara, salgın ve sinir hastalıklarına, metabolizma bozukluklarına, gençler arasında suç oranının artmasına ve pek çok sosyal düzensizliklere neden olurlar. Bu gibi olgulardan kaçınmak için kırsal ve kentsel yerleşmelerdeki taşınmazların ve toplumsal yaşamın bir takım ilkelere göre düzenlenmesi gerekir. Bu ise planlı şehirleşmenin geliştirilmesi ve yürütülmesi ile sağlanır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Planlı kentleşmenin yürütülmesinde, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleriyle olabilir. Diğer taraftan kamu yatırımı sonucu oluşan taşınmaz değer artışının tekrar kamuya döndürülmesi, bu artıştan yararlanan taşınmazın nesnel değerlemesiyle gerçekleştirilebilir. Ayrıca yeni yerleşim bölgesinin seçimi, seçeneklerin arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılanması, yoğun kentsel yerleşmedeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması (birleştirilip plana uygun düzenlenmesi), değişik amaçlarla kentsel dönüşüm uygulamaları, taşınmaz piyasasının açık, net ve güvenli değerlendirilmesi, böylece bölgelerdeki fiyat değişiminin istatistiksel gözlenmesi, taşınmazın alıcı, satıcı, varislerine ve taşınmazlar üzerindeki hakları olan kişilere yol gösterici olarak taşınmaz değerlemesi oldukça önemlidir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.4 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemesini belirlemek için çok fazla yöntem kullanılsa da temel de üç yöntem mevcuttur. Bunlar maliyet yöntemi, satışların karşılaştırması yönetimi ve gelir yönetimidir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Değerleme süreci uygun genel ve özgün veriler kullanarak Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımlarından biri veya daha fazlası bütün değer tahminlerinde kullanılmaktadır. Kullanılan bu yaklaşımlar taşınmaz tipine, değerlemenin kullanım amacına, tanımlanmış iş kapsamına ve analiz için edinilen verilerin kalite ve miktarına bağlı olarak değişmektedir. Bu üç yaklaşım da, birçok değerlendirme sorununa uygulanabilir. Ancak, belirli bir görev için bir ya da iki yaklaşım daha uygun olabilir (Appraisal Institute, 2007).

Değerleme için belirlenecek yöntem, uygulanacak taşınmazın konumuna ve taşınmaz piyasasındaki mevcut alışkanlıklarına göre belirlenir. Taşınmazların değeri, gelecekte getirecekleri gelire göre belirleniyorsa mesela “kiralık konut ya da iş yeri sürüm bedellerini bulunması için en uygun yöntem gelir yönetiminin uygulanmasıdır”. Üzerinde bina bulunan veya boş durumdaki imar parselleri için en uygun değer belirleme, sürüm değeri yardımıyla olur. Bu sebeple, yeterli derecede emsal değeri bulunduğunda karşılaştırma yönetimi en uygun yöntemdir. Fabrika gibi üzerinde hem yapı bulunan hem de kira gibi getirisi olan ancak kira bedeli

bilinmeyen taşınmazlar için sürüm değerini anlamak için maliyet yönetimi uygulanır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.4.1 Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi; arazinin satın alınması ya da eşit değerde yeni bir taşınmaz inşa edilmesi, mülkiyetin değeri veya eski bir taşınmazın gecikmeden dolayı yüksek bir maliyete zorunlu kalmadan aynı kullanım değerine uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Söz konusu yaklaşım pazar katılımcısının değerin maliyetle ilişkisi olduğunu kabul etmesine dayanır. Maliyet yaklaşımında bir taşınmazın değeri, tahmin edilen arazi bedeline, mevcut binaların aynısı ya da benzerini yapmanın bedeli eklenerek bundan amortismanı (yıpranma, eskime) çıkartılarak bulunur. Girişimci karı ve inisiyatifi değer göstergesinde eklenebilir. Bu yaklaşım yeni ya da yeniye yakın yapılandırmalar içeren gayrimenkuller ya da pazarda sık el değiştirmeyen taşınmaz tipleri için uygundur. Maliyet yaklaşımı tekniği aynı zamanda binaları tamir etme maliyeti verileri toplama gibi satışların karşılaştırılması ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı gibi yöntemlerde gerekli olan bilgileri toplamak için de kullanılır. Yapılandırmaların o günkü yapım maliyetleri keşif uzmanlarından, maliyet el kitaplarından ve müteahhitlerden edinilebilir. Amortisman, pazar araştırması ve özgün prosedürlerin uygulanması yolu ile bulunur. Maliyet yaklaşımında arsa değeri ayrıca hesaplanır (Apprasial Institute, 2007).

Diğer bir ifadeyle var olan yapının aynısını ya da bir benzerini yapmak için harcanacak paranın o anki değerini girişimci karı ile birlikte hesaplayarak, toplam maliyetten amortismanı çıkartarak ve arazi değerini ekleyerek tam mülkiyet hakkı içinde, bir dizi işlem sonucunda bir değer göstergesinin elde edilmesidir.

Maliyet yöntemi ile ilgili tüm veriler elde edildikten sonra, değerlendirme aşağıdaki süreç takip edilerek yapılır (SPK, 2006);

Arsanın değerinin tahmin edilmesinde aşağıdaki maddeler dikkate alınır. Bu tahmin de arsa boş ise en iyi şekilde kullanılacağı varsayımına dayanmaktadır.

- Hangi maliyet yöntemi daha uygun olduğu tespit edilir; yeniden inşaat maliyeti,
- Değerleme tarihinden direkt ve dolaylı maliyetin tahmin edilmesi,
- Piyasa analizi ile uygun bir girişimci kârı veya teşviki hesap edilir.
- Yapının toplam maliyetine ulaşmak için direkt maliyet, dolaylı maliyet ve girişimci kârı toplanır.
- Yapının amortisman tutarının hesaplanması. Gerekli durumlarda üç yıpranma yöntemine göre de hesaplanabilir; fiziksel yıpranma, fonksiyonel yıpranma, dışsal (çevresel) yıpranma.
- Toplam maliyetten tahmini hesaplanan amortisman değeri düşülerek, amortisman düşülerek toplam maliyet tahmin edilir.
- Amortisman düşülerek maliyete arsa değeri eklenir.
- Mobilya, demirbaş gibi ekipmanlar, maddi değeri olmayan nesneler mevcut ise gerekli düzeltmeler yapılır.

Maliyet yöntemi ile değerlendirme uygulamada iki yöntemle yapılır. “Fiyat analizi yöntemi bu yöntemde kazı, beton, tesisat, boya gibi tüm hizmetlerin maliyetleri parça parça hesaplanmakta ve bunların toplamı, yapı maliyet değerini vermektedir. Ortalama maliyet fiyatlarına göre yapılan değerlemede yapı tipi, kalitesi, inşaat sınıfı gibi niteliklerine göre belirlenmiş olan m^2 ve m^3 maliyet bedelinin yapının miktarı ile çarpılması sonucu maliyet değerine ulaşılır”. Ayrıca yapı değerlerinin fiyat analizleri yoluyla bulunmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerinde Kullanılan Mütعاahhitlik Karneleri ve İş Bitirme Belgelerinin yılına Ait Değerlendirme Katsayıları Hakkında Tebliğin”de verilen katsayılarla belirlenmektedir. Yapı değerlerinin ortalama maliyet değeriyle bulunmasında taşınmazın türü ve niteliğine göre m^2 ve m^3 birimi için belirli zaman ya da zaman dilimleri için kesin değerlerinden yararlanılarak da bulunabilir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Binaların kullanım durumları ve sınıflarına göre m^2 maliyet bedelleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan güncel birim fiyat değerleri tablolarından pratik ve yaklaşık olarak hesaplanabilmektedir. “Birim fiyat verileri özellikle, yapım işleri ihaleleri öncesinde yaklaşık maliyet veya keşif belirlenmesinde kullanılmaktadır. Örneğin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu

uygulamasında, yapım işlerinde yaklaşık maliyeti belirleme yöntemlerinden birisi olarak belirlenen; Kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenerek yayımlanmış birim fiyat ve rayiçler kapsamında, yapım işi ihalesi gerçekleştiren bir çok kurum veya kuruluş tarafından yaygın olarak kullanılmaktadır” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Açlar ve Çağdaş’a göre yapılarda oluşmuş yıpranma kestirimi; “Yeniden inşa etme ve yerine koyma maliyeti, yapıların güncel maliyetler ile yeni olarak yapılması halinde ortaya çıkan maliyettir. Amortisman tutarının tahmin edilerek, söz konusu yapının yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetinden düşülmesiyle, amortisman düşülmüş maliyet bulunmaktadır. Bulunan amortisman düşülmüş maliyet, binanın piyasa değerine yapılan katkıyı ifade etmektedir” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Bir binanın amortisman tutarını etkileyen üç önemli etken bulunmaktadır. Bu üç etkenin toplam amortisman tutarına etkisinin birbirinden ayrılması oldukça zordur. Bu etkenler (Açlar ve Çağdaş, 2008);

- Fiziksel Yıpranma
- İşlevsel Yıpranma
- Çevresel Etkilerle Oluşan Yıpranma

“Fiziksel yıpranma kullanımdan kaynaklanan eskime ve yıpranmadır. Teorik olarak fiziksel yıpranma, inşaata başlandığı anda başlar ve yapının ömrü boyunca devam eder. Zaman geçtikçe ve binanın özellikleri yeni yapılan binalara göre demode olmaya başladıkça, fonksiyonel yıpranma ortaya çıkar. Fonksiyonel (işlevsel) yıpranma, kötü dizayn edilerek inşa edilen yeni yapılarda da ortaya çıkabilir. Çevresel etkilerle oluşan (dışsal) yıpranma, gayrimenkulün fiziksel veya fonksiyonel yıpranmasına neden olan faktörler dışında ortaya çıkan ve gayrimenkulün değerini olumsuz olarak etkileyen faktörlerdir. Bu faktörler, yapı sahibi veya kiracısı tarafından kontrol edilmesi mümkün olmayan ve gayrimenkulün yerinin sabit olması nedeniyle maruz kalınan dışsal etkilerdir” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Bu teknikte gayrimenkul değeri, arazinin ve binaların değerlerinin ayrı hesaplanmasıdır. Arazi değeri emsal yönteminden yola çıkılarak hesaplanır.

Binaların değeri ise yukarıda aktarılan yöntemlerle yıpranma payları düşölerek oluşturulur.

Kullanım Alanları

- Piyasada çok sık alım-satımı gerçekleştirilemeyen mülklerin değeri lemesinde,
- Özel kullanımlı yapılar,
- Satış bilgisi karşılaştırılabilir olmadığında,
- Sıradışı bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Teklif aşamasındaki projelerde veya yarım kalmış değeri leme çalışmalarında,
- Arsa ve yapının eklentiler ve yenilemelerden dolayı ayrı ayrı değeri lendirilmesi gerekli durumlarda,
- Emsal satış bilgisi yetersizse,
- Gelirler kapitalizasyonu yöntemine tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yöntemi ile bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında kullanılır.

Maliyet Yönteminin Avantajları

- Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır.
- Özel kullanım amaçlı taşınmazların değeri lendirilmesinde kullanılabilecek en etkin yöntemdir (Bozkurt, 2003).
- Karşılaştırılabilir satış bilgilerinin olmaması durumunda ve mülkün gelir getiren mülk olmaması durumlarında değerilendirme kolaylığı getirmektedir.

Maliyet Yönteminin Dezavantajları

- Esas alınacak birim değeri lerinin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir.
- Yıpranma payının hesabında yeterli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir (Bozkurt, 2003).

4.4.2 Karşılaştırma Yöntemi

Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülkün, piyasada gerçekleştirilen aynı özellikteki mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. Bu karşılaştırma yapılırken Pazar değeri; konu taşınmaza benzeyen, yakın zamanda satılmış ya da satılık olan emsal gayrimenkuller karşılaştırılarak belirlenir (Apprasial Institute, 2007).

Bu yöntemin ön koşulu; “karşılaştırılabilir taşınmazlar için güvenli sürüm değerlerinin olmasıdır. Yapılı bir taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi yapılanma koşulları, alanı, jeolojik-topografik yapısı, sosyo kültürel alanlardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler yapının türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı yapıya özgü niteliklerdir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Kullanım Alanları

- Güvenilir ve yeterli veri toplanması durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veriler yeterli ise değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Belirli bir amaca yönelik inşa edilmiş gayrimenkul değerinin belirlenmesinde kullanılmaz (örnek müze, kütüphane, cami, okul vs).
- Arsa gibi gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde oldukça sık kullanılır.
- Ticari ve sanayi mülkler için en iyi yöntemdir.
- Verinin gerçekleştiği dönemden sonraki gelişen piyasa davranışları göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması kolay olmayan bir yöntemdir.

- Belli bir zaman aralığında satışı yapılmış emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları sayısallaştırmak zor olmaktadır.
- Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar.
- Verilerin yetersizse yanlışlar çok olmaktadır.
- Fiyatlar hızlı değiştiği dönemlerde kullanılması yanıltıcı olur.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Satışı yapılanlar.
- Kontratlar.
- Teklifler.
- Resmi kayıtlar.
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler.
- Medya: Gazeteler/ gayrimenkul/ internet dergileri bilgileri.
- Diğer değerlendirme uzmanları.
- Müzayedeler.
- Mülk yöneticileri.
- Değerleme uzmanının arşivleri.

Bu kaynaklardan birtakım genel bilgilere ulaşılsa da değerlendirilebilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu incelenmesi ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Veri araştırması.
2. Veri doğrulaması.
3. İlgili karşılaştırma biriminin seçimi.
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi.
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi.

4.4.3 Gelir Yöntemi

Bu yaklaşım değerlendirme uzmanının gelir yaratan bir mülkün olası yararlarını mülk değerine dönüştürerek bir değer göstergesi yarattığı bir dizi işlemler bütününden oluşmaktadır. “Gelir Kapitalizasyon yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alarak indirgeme yöntemi ile birlikte bir değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler” (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006).

Gelir indirgeme yaklaşımı; diğer değerlendirme yöntemlerine uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı gibi gelir kapitalizasyonu yaklaşımı da yoğun bir piyasa araştırması gerektirmektedir. Veri toplama ve analiz, arz ve talep ilişkileri tabanında yönetilir ve pazar beklentileri konusunda bilgi sağlar. Değerleme uzmanının gelir kapitalizasyonu yöntemi ile incelediği özgün veriler kapsamında mülkün gelir beklentisi, gayri safi gelirden boş kalma ve gelir toplama kayıplarından oluşabilecek azalmalar, beklenen yıllık işletme giderleri, mülkün gelir akışının modeli ve süresi ile beklenen geri dönüş değeri yer almaktadır (Appraisal Institute, 2007).

Bu yöntemin esası, arsadan ve ona ait yapı tesisinden sürekli elde edilebilen net gelirdir. Bu yöntem, özellikle iş merkezi, ofis, otel ve alışveriş merkezi gibi gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmaktadır. Gelir getiren bir gayrimenkulü satın alan kişi, bugünkü verdiği parayı, gelecekte almayı umduğu gelirlerle değiş tokuş etmektedir. Kısaca söz konusu yaklaşımda bir taşınmazın gelecekteki faydalarının bugünkü değeri ortaya koyulmaktadır. Bir mülkün geliri ve geri dönüş değeri bugünkü değere belirlenen kapitalizasyon oranı ile indirgenmektedir.

Açlar ve Çağdaş’a göre; “taşınmazların değeri yalnızca getirecekleri gelire göre saptanıyorsa, gelir getiren taşınmazın yıllık brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net

gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasına göre geçerli faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Ülkemizde taşınmaz faiz yüzdesine ilişkin herhangi bir envanter tutulmadığı için bu oran taşınmaz piyasasından ya da çeşitli ekonomik değişkenlerin analizi ile belirlenecektir. Yapı geliri yapının kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır. Net gelir, arsa gelir payından büyük ise gelir değeri hesaplanır. Yapı gelir değeri hesaplanmasında belirli bir katsayı kullanılarak bulunmaktadır” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Gelir Yönteminin Avantajları;

- Geçmişte yapılan gelişmeler dikkate alınarak, yapılacak değerlendirme işlemine yardımcı olur.
- Dikkate alınan kira geliri öncelikle taşınmazın yıpranma payını yansıtır.
- Yatırım gelirinin tahmini için de genellikle kullanılan bir yöntemdir (Bozkurt, 2003).
- Yatırımcının bakış açısını gösterir.
- Diğer yöntemlere göre değerlendirme yapılamaması ve özelliklerde malın piyasası bilinmemesi ya da emsal değere göre değerlemenin uygun görülmemesi durumunda tercih edilen bir yöntemdir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Temel Eğitim Programı Ders Notları, 2007).

Gelir Yönteminin Dezavantajları

- Ülkemizde kira bedelleri belirlemede kısıtlayıcı yasalar olmasına rağmen, bu durumun denetim altında bulunmaması, aynı özelliklere sahip taşınmazlar için dahi farklı kiralardan alınması, değerlendirmenin test edilmesini zorlaştırmaktadır.
- Belli zamanlar içerisinde gelirin tespiti mümkün olmayabilir.
- Konut amaçlı kullanılan taşınmazların değerlendirilmesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sınırlamalar oluşmaktadır (Bozkurt, 2003).

4.4.4 İskontolu Nakit Akış Yöntemi

İskontolu nakit akışı yöntemi, taşınmazın gelir ve giderlerin durağan olmadığı zamanlarda uygulanan bir yöntemdir. Özellikle bir projede, kısmen tamamlanmış yapılarda ya da düzensiz gelir getirmesi beklenen taşınmazların değerlemesinde kullanılması önerilmiştir.

Açlar ve Çağdaş bu yöntemi şu şekilde ele almıştır; “yatırımcılara nakit akışının programlanmasını ve yatırımın yaşamı boyunca getireceği gelir üzerinden plan yapma imkânı sağlar. İskontolu nakit akışı yöntemi, iki gelir bileşeninin şimdiki değerini ifade eder. Bunlardan birincisi; yatırım üzerinden gelen gelir (return on investment) diğeri ise yatırımın geliridir (return of investment). Yatırım üzerinden elde edilen gelir, taşınmazın elde tutulduğu süre içinde getireceği net işletme gelirinin şimdiki değeri; yatırım geliri ise taşınmazın elde tutulduğu süre sonunda satıldığında elde edilen gelirin şimdiki değeridir. Matematiksel bağıntılar kullanılarak bu gelir bileşenleri şimdiki değere dönüştürülür. Bunun için yatırımın elde tutulma süresi içinde her dönemin net gelir akışlarının kestirilmesi ve iskonto edilerek toplanması gerekir. Bu yöntemle göre taşınmazın şimdiki değeri aşağıdaki eşitlik yardımıyla hesaplanır” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

$$BD = \frac{g_1}{(1+i)} + \frac{g_2}{(1+i)^2} + \frac{g_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{g_n}{(1+i)^n} \quad (4.1)$$

BD : Taşınmazın bugünkü değeri,

g : Net işletme geliri,

i : İskonto oranı İskonto oranı;

BD yatırımının kredi ile karşılanan miktarı kredi faiz oranıyla, özsermaye ile karşılanan bölümünün ise en az vadeli mevduat faiz oranıyla ağırlıklandırılarak hesaplanabilir.

$$i = KDO \times r + (1 - KDO) \times p \quad (4.2)$$

i : İskonto oranı

KDO : Kredi-değer oranı

r : Kredi faiz oranı

p : En az vadeli mevduat faiz oranı

“Örneğin bir taşınmazın %75’i 30 yıl süreli ve %8 faizli bir ipotek kredisi ve kalan kısmı (%25) ise %10 özkaynak getirisi bekleyen bir alıcı tarafından finanse edilmesi durumunda toplam iskonto oranı”:

$$(0,75 \times 0,08) + (0,25 \times 0,10) = 0,85 \quad (4.3)$$

olacaktır.

Net Güncel Değer: Para ve zaman değerini temel alan iskonto edilmiş nakit akış yöntemi net güncel değer hesabını kapsar. Teşvik edilen bir yatırımının net değerini hesaba katmak ve yatırımı desteklemek için gerekli nakit giderlerin güncel değeri ile projenin etkileyeceği nakit gelirlerin ve güncel değerlerinin belirlenmesi gerekir. Nakit gelir ve giderlerin güncel değere indirgendiği oran, yatırım için talep edilen geri dönüş oranı, başka bir deyişle iskonto oranıdır. Net güncel değer nakit girişlerinin ve çıkışlarının güncel değerlerin arasındaki farktır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Karlılık Endeksi: Karlılık endeksi, nakit gelirlerin bugünkü değerinin, nakit giderlerin bugünkü değerine oranıdır. Genellikle, her süreç pozitif nakit gelirleri oluşturur ve gider sadece başlangıçtaki yatırım değeridir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

İç Verim Oranı: İç verim oranı, projenin nakit giderlerinin güncel değerini, beklenen nakit gelirlerinin güncel değerin tam olarak eşitleyen iskonto oranıdır. Bu oranda net güncel değer sıfırdır. İç verim oranı paranın zaman değerini dikkate alır ve yatırımın tüm ekonomik ömrü boyunca gelirleri göz önünde bulundurulur (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Geri Ödeme Süresi: “Geri ödeme süresi, bir yatırımın vergi sonrası net getirisi ve amortismanlar toplamından oluşan nakit girişleri yoluyla toplam yatırım tutarının tamamen geri ödenmesi için gerekli olan süredir. Ölçüt, yatırımcı tarafından kabul ettiği en kısa geri ödeme süresiyle yatırımın geri ödeme süresini karşılaştırarak, projenin reddini, kabulünü ya da en iyi seçeneğin belirlenmesini sağlar” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.5 Taşınmaz Değerlemede Karşılaşılan Problemler

Türkiye’de merkezi yönetim ve yerel yönetim arasındaki ilişkilerden çıkan sorunların temelinde merkezi yönetimin karar alma yapısının yerel yönetim tarafından kayıtsız, şartsız kabul edilmesi yatmaktadır. Bireysel çıkarlar adına toplumsal yarar gözardı edilerek çözümü zor kentsel alanlar oluşturulmuştur. Kırdan kente yaşanan göç neticesinde, araziden arsaya dönüşen toprağa olan talep, devletin gerekli arsa stokunu yapamaması, özel mülkiyeti kontrol altında tutamaması ve ülkenin ekonomik yapısı nedeniyle, hızla artmıştır. Kentsel rantın yükselişi ve özel sektör elinde spekülatif ve hızlı el değiştirmesi bu noktadan kaynaklanmaktadır. Sermayenin toprağa veya toprağın aracılığıyla akışı, toprak mülkiyeti vasıtasıyla rantın oluşumu ile gerçekleşmektedir. Toprak sermayesinin sermaye akışına koyduğu engel tekel ya da mutlak rant, sermaye birikimini kötü etkilemektedir. Bu nedenle mutlak ve tekel rantların denetlenmesi sermayenin çıkarı için oldukça önemlidir. Sınaî birikime engel olan etmenlerin kaldırılması ve üretken sermayenin üretken olmayan alanlara kaçmasını engellemek için spekülasyon planlama aracılığıyla denetlenmeye çalışılmıştır.

Taşınmaz değerlemede yerel yönetimden kaynaklanan sorunlar; “yerel yönetim bünyesinde yeterli teknik bilgiye sahip personelin bulunmaması, bir seçim döneminde bitirilemeyen projelerin diğer seçilen dönemde kabul ve destek görmemesi, güven eksikliği ve mali yetersizlik sebebiyle proje de hedeflenen başarıya ulaşamamaktadır. Ayrıca yerel yönetimlerin içinde bulunduğu mali sorunlar nedeniyle proje hazırlatılması, onay vermeyen taşınmaz sahiplerinin taşınmazların kamulaştırmasında sıkıntı yaşamaktadır”.

4.6 Taşınmaz Değerleri ve Etmenleri Arasındaki İlişkiler

Açlar ve Çağdaş’a göre “değer, taşınmazın konumundan, işlevsel nitelikler de doğar ve yaşayanların gereksinmelerine, istemine göre artar ya da azalır. Taşınmazlarda gereksinim arttıkça, artan gereksinimi karşılayacak sunu sağlanamazsa değerler de artar. Değer ayrıca yasal, fiziksel ve sosyo-ekonomik faktörlerin etkisi altındadır” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Balchin Kieve'in araştırmasına göre "taşınmazların kullanım biçimi esas olarak arz ve talep güçlerinin etkisi altında rekabet eden faaliyetler tarafından oluşturulur. Talep, belli bir fiyattan veya kira düzeyinden ihtiyaç duyulan taşınmaz miktarıdır. Taşınmaz talebi, mevcut veya potansiyel kullanıcılarının kullanımından doğan karlılık veya faydanın yansımasıdır. Kullanımdan elde edilecek yarar ne kadar fazlaysa kullanıcının ödemek isteyeceği fiyat ya da kira da o kadar yüksek olacaktır. Kapital değerleri, yıllık kira değerlerinden türetildiği için kira düzeyi yüksekse kapital değeri de fazla olacaktır. Taşınmaza yatırım yapanlar, gelecekte daha fazla gelir ve kapital değerindeki artış ihtimalinden yararlanmak için taşınmazın o andaki getirisinin düşük olmasını kabul edebilirler" (Balchin, 1985).

Bir ülkedeki farklı kullanımlar için toprak arzı artırılabilir. "Örneğin tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma, konut amaçlı kullanımdan ticari amaçlı kullanıma geçmesi gibi nedenlerle arzda değişiklik ortaya çıkar. Ancak arazi arzı kısa dönemde sabittir. Arzı belirleyen koşullarda büyük ölçüde sabittir. Çünkü talepteki artış ve azalışlar karşısında arzın tepkisi yavaştır. Bu nedenle kira değerleri ve dolayısıyla taşınmaz değerinin ana belirleyicisi taleptir" (Balchin, 1985).

4.7 Kentsel Alan Fonksiyonlarının Taşınmaz Değerlerine Etkileri

İnsanların duygu ve düşünceleri, taşınmaza verdikleri maddi manevi değerler, toplumsal, ekonomik, politik ve mali unsurlar taşınmaz değerini etkileyen önemli unsurlardır.

Alp ve Yılmaz'a göre "taşınmaz değerini belirleyen unsurlar, genellikle içsel ve dışsal unsurlar olarak ikiye ayrılmaktadır. İçsel unsurlar, doğrudan taşınmaza ait olan özelliklerdir. Bunlar fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredebilirlik şeklinde özetlenebilir. Taşınmazın konumu, şekli, çevresi hatta manzarası fiziki koşullara örnek olarak verilebilir. Dışsal unsurlar ise, doğrudan taşınmaza ait olmayıp, taşınmaz haricinde çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özelliklerdir. Bunlar ekonomik unsurlar, sosyokültürel unsurlar ve yasal düzenlemeler olarak belirtilebilir. Kentleşme ve mimari düzenlemeleri sosyo-kültürel unsurlara, piyasadaki cari faiz oranları ise ekonomik unsurlara örnek olarak verilebilir. Taşınmazların her zaman doğru olarak belirlenebilen parasal bir değerinin olduğu aşîkârdır. Çünkü değeri olan

bir şey, bireysel kullanımın öznel bir değerlendirmesine dayanır. Ancak çok sayıdaki bu bireysel değerlendirmelerin, nesnel rayiç değere dönüştürülmesi gerekir. Bu anlamda taşınmazın rayiç değerine ihtiyaç duyulmaktadır” (Alp ve Yılmaz, 2004).

Taşınmazın sahip olduğu özellikler, değeri doğrudan etkilemektedir. Yomralıoğlu’na göre “değer tespiti yapılırken baz alınacak temel noktalardan birisi taşınmazın bulunduğu yerin konumudur. Tespit edilen değer, öncelikle taşınmazın konum itibari ile bulunduğu yerin şartlarını ihtiva etmektedir. Bu değer, yöresel etkenler altındadır. Bunun için taşınmazın bulunduğu yörenin özellikleri iyi analiz edilmelidir. Gerçek anlamda, herhangi bir taşınmaza ait kesin değer tespit edilmesi mümkün değildir. Çünkü her taşınmaz konumu ve kullanımı itibari ile birçok değişik özellik göstermekte olup, bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu özellikler objektif ve sübjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Ancak, taşınmazların kesin değerleri yerine tahmini değerlerini tespit etmek mümkündür. Taşınmazların değerini tahmin etmek için değer oluşumunda etkili olan bütün unsurların bilinmesi gerekir. Her bir taşınmazın değerinin oluşumunda etkili olan faktörler ve bunların ağırlığı farklı olabilmektedir. Bu faktörleri sistematize etmek güçtür. Ancak, taşınmazların değerine doğrudan etki eden ve herkesçe kabul edilebilen temel faktörler bulunmaktadır” (Yomralıoğlu, 1997).

Yukarıda da açıklandığı üzere taşınmaz değerini etkileyen faktörler yerel ya da ülke seviyesinde uygulanan imar, trafik, kamulaştırma, vergi, çevre sağlığı gibi yasalar ve bunlarla ilgili yönetmelikler, tüzükler, taşınmazların kullanımını sınırlarlar. Değeri etkileyen diğer fiziksel etmenler, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenlerdir. Örneğin taşınmaz konumu, ulaşım olanakları, alışverişmerkezlerine yakınlığı, elektrik, altyapı durumu hatta manzara yönünden özelliklerini kapsar. Bu tür etmenlerin hepsi bir taşınmazın değer oluşumuna etken olmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.8 Taşınmaz Değerlerine İlişkin Kuramlar

Taşınmaz insan yaşamı için temel bir unsur olduğundan pek çok disiplin taşınmazla ilgilenmiş ve bu nedenle de bu disiplinlerin bilim adamları da konuyla ilgili kuramlar geliştirmiştir. Taşınmaz değerlerine ilişkin kuramlar aşağıda sıralanmıştır.

4.8.1 Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Kuramlar

1. Mevduat faiz oranları enflasyon oranından düşük olması taşınmaz değerlerini arttırır.
2. Düzenli ve sağlıklı bir kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi taşınmaz değerlerini yükseltir.
3. Nüfusun göç ve yoğunluğu kentlerde taşınmaz fiyatlarını arttırır.
4. Bazı toplum tabakalarının modaya uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi bu bölgelerdeki taşınmazlara istemi arttırır.
5. Yapı malzemesi fiyatlarındaki artış taşınmaz değerlerine yansır.
6. Yatırımların desteklendiği bölgelerde taşınmaz değerleri artar (Açlar ve Çağdaş, 2002).

4.8.2 Kentsel Bölgelere İlişkin Görüşler

1. Nüfusun yoğun olduğu yerlerde taşınmaz değerleri yüksek olur.
2. Kent ana ticaret merkezinden dışa doğru arsa değerleri düşer.
3. Zengin halk tabakalarının oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir.
4. Bölgeleşmenin tam olarak gerçekleşmediği kent kesimleri, ticari amaçlar için kullanılabilirse taşınmaz değerleri artar.
5. Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür.
6. Sosyal donatı ve altyapı tesisleri tam olan bölgelerde taşınmaz fiyatları yüksektir.

7. Ulaşım olanakları kolay olan yerleşmelerde taşınmaz değerleri yükselme eğilimi gösterirler.
8. Sürekli ve yoğun trafiği olan kenarlarında bulunan ticaret bölgelerinde trafik arttıkça taşınmaz değerleri de artar.
9. Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmaz değerleri daha yüksektir” (Gültekin, 2008).

4.8.3 Taşınmaz Niteliklerine İlişkin Görüşler

1. Alışveriş merkezlerine yakınlık değerleri yükseltir,
2. Kentsel alanlarda parselin ana yola yakınlık büyüdükçe değeri artar,
3. Yaya trafiğinin yoğun olduğu yaya yolu ve geçitler, kendilerine cephesi olan taşınmazın değerini yükseltirler. Bu yükselme ticari taşınmazlarda daha fazla olur,
4. Parselinin İmar durumu, geometrik şekli değer arttırıcıdır.
5. “Taban alanı katsayısı ve katlar alanı katsayısı değerleri yükseldikçe parsel değeri de yükselir”,
6. Manzara, konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parsellerde değeri yükselir,
7. Topoğrafik ve jeolojik özellikler taşınmaz değerini olumlu ya da olumsuz etkilerler,
8. Topoğrafyası düz parsellerin kazı, drenaj ve doldurma bedelleri diğerlerine göre daha azdır,
9. Ada köşelerindeki parsel değerleri ada içindekilere göre daha yüksektir (Ertaş, 2000).

4.8.4 İmar Verilerinin Taşınmaz Değerine Etkisi

Yapısız Arsa Değerinin Belirlenmesi: Kentsel alanlarda üzerinde yapı bulunmayan arsa değerlerinin belirlenmesi, taşınmaz değerlemesinin en güç problemlerinden biridir. Çok değişik amaçlar için kullanılan arsaların aynı nitelikte olanları aynı yöntem ve değerlerle fiyat belirlense de büyük farklar gösterebilirler. Bunun nedeni satışa aktarılan arsa için alıcıların çok değişik görüşlerle fiyat belirlemelerine göre değişmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Arsaların bulunduğu kentsel alan ve imar verileri değer ana etmenleridir. Bu nedenle arsa değeri belirlemek için karşılaştırma yöntemi seçilirse, emsal ve değeri belirlenecek arsaların; aynı bölgede, öznelik ve imar verilerinin de benzer olması koşulları aranır.

Yapılı Arsa Değerinin Belirlenmesi: Açlar ve Çağdaş'a (2008) göre yapılı arsalarda da yapısızlarda olduğu gibi, yapı tarzı ve fonksiyonu, değeri belirleyen ana etmenlerdir. Ancak, arsa değerinin caiz imar kullanımına göre belirlenmesi görüşü, yapılı arsalar için koşullu olarak geçerlidir. Çünkü arsa üzerinde var olan yapı yada yapılar, belirli koşullara göre arsa değerinin hesaplanmasında dikkate alınır. Yapı taşınmazların arsa değerinin emsal ya da benzer taşınmaz fiyatlarına göre belirlenmesin de bölge, konu ve yapısal kullanımların aynı olması ilk koşuldur. Örneğin sanayi bölgesinde bulunan bir taşınmazın konut bölgesinde bulunan nitelikleri aynı olan bir taşınmaza göre arsa değeri saptanamaz (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.8.5 Bazı Değer Etmenlerinin Ampirik Bağlantılarla Gösterimi

Taşınmazın Kullanımı: “Kullanım biçimi taşınmazın sahip olduğu kullanım alanı değeri etkileyen önemli bir unsurdur. Kullanım alanı; taşınmaz sahibinin fiziksel ve yasal hiçbir kısıtlıkla karşılaşmadan taşınmazdan yararlanabileceği alandır. Bu alan fiziksel açıdan; parselin kayalık ya da bataklık yapıya sahip olmasından, veya yasal açıdan taşınmaz üzerindeki irtifak hakları veya enerji nakil hattı, pilye, pilon gibi tesislerle sınırlanabilmesidir” (Ertaş, 2000).

$$E_k = \frac{A_k}{A_p} \times 100 \quad (4.4)$$

E_k : Kullanılabilir alan puanı

A_k : Kullanılabilir alan

A_p : Parsel Alanı

bağıntısıyla bulunur.

Topografya: “Taşınmazın topografik yapısı imar parsellerinde yapı maliyetini, alt yapı tesislerinin inşasını ve parselin alan olarak kullanımını etkiler. Eğimin 300’yi aşması durumunda yapı maliyeti oldukça yükselir. Yüksek eğimli arazilerde yapı oturumunu sağlamak için fazla kazı yapılması ve toprak kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekir. Bu alanlarda altyapı tesislerinin yapımı da güçleşir ve maliyetin artmasına neden olur. 300’den düşük eğimler, parselin manzara görüş açısını genişletir. Bu eğimin sıcak bölgelerde kuzeye doğru, soğuk bölgelerde ise güneye doğru olması parselin değerini artırır” (Ertaş, 2000).

Parsel Şekli ve Büyüklüğü: “Taşınmazın konumlandığı arsa ya da arazinin şekli ve büyüklüğü değere önemli ölçüde etkiler. İmar Kanununda belirlenen yapılanma koşulları yerine getirildikten sonra, parselde konumlandırılan yapılar genellikle parselin geometrisi ile aynı biçimde olur. Yapı ve kullanım alanının istenen biçimde olması da parsel şeklinin düzgünlüğüne bağlıdır” (Ertaş, 2000).

“Parsel küçük ise; imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan yapı alanı verimli kullanım için yetersiz kalabilir. Parseller için en uygun olan geometri; boyu eninin bir buçuk katını aşmayan dörtgen şekillerdir. Binaların depreme dayanıklılıkları da, bir ölçüde cephe ve derinlik arasındaki ilişkiye bağlıdır. Parselin şekli; parsel sınır nokta sayısı ve bu noktalar arasındaki açı ile ölçülür. Düzgün şekle sahip parsellerin sınır nokta sayısı azdır. Sınır noktaları arasındaki açı 100 grada (90 dereceye) ne denli yakınsa parsel şekli o kadar düzgün olur” (Ertaş, 2000). Parselde kısa mesafeli cephelerin etkisini gidermek için, kırıklar arası minimum uzaklık dikkate alınarak genelleştirme işlemine gidilir. Sonuç olarak, şekil ve büyüklük etmeni bulunur.

$$E_o = \frac{1}{S_n} \times 400 \quad (4.5)$$

E_o : Parsel şekil endeksi puanı

S_n : Parsel sınır nokta sayısı

bağıntısıyla puanlandırılır.

Ertaş’a göre “yapının yerleştirileceği parsel büyüdükçe, şekilden kaynaklanan olumsuzluklar giderilebilir. Ancak parsel küçük ise; imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan yapı alanı verimli kullanım için yetersiz kalabilir. Parseller için en uygun olan geometri; 19 boyu eninin 1,6 (altın oran) katını aşmayan dörtgen şekillerdir. Parselde köşe sayısı arttıkça olumlu kullanımı ve değerini olumsuz yönde etkiler” (Ertaş, 2000).

Ulaşım: “Taşınmazın şehir merkezine olan ulaşım kolaylığı ve metro, otobüs, dolmuş gibi toplu taşıma imkanlarından faydalanması değere olumlu etki yapar” (Ertaş, 2000).

Zeminin Jeolojik Yapısı: “Taşınmazın kaygan bir zemin, bataklık ve deprem fay hatlarına yakın bir konumda olması, kullanım haklarını kısıtlayacağı ve yapı maliyetini artıracığı için değeri olumsuz etkiler” (Ertaş, 2000).

Kamusal ve Sosyal Hizmet Tesislerine Uzaklık: “Taşınmaz merkezinden bu tesis ve alanlara olan uzaklık arttıkça değerde düşme görülür. Yani, değer ile bu merkezlere yakınlık arasında doğru orantı vardır. Fakat başlıkta sıralanan merkezlerin değer üzerine etkileri aynı değildir. Eğitim ve sağlık merkezleri diğerlerine oranla işlevsel yönü fazla olan yerlerdir ve değer üzerine etkileri daha fazladır” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Gürültü Etkisi: “Gürültü değeri olumsuz etkileyen unsurlardan biridir. Özellikle kentsel alanlarda konutların; trafiği yoğun olan yol ve kavşaklar, eğlence merkezleri, havaalanı, sanayi tesisleri vb. gibi gürültü üreten merkezlerden uzak olması istenir (Açlar ve Çağdaş, 2008). Her taşınmazın gürültü puanı 0–100 arasında bir puanla ifade edilir. Taşınmaz birden fazla gürültü etkisi altında kalıyorsa; bu durumda taşınmaz ile gürültü merkezleri arasındaki uzaklıkların ortalaması alınmalıdır” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Manzara: “Taşınmazın çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliğidir. Parsel değerini önemli ölçüde etkileyen bir faktördür. Manzara, taşınmazın çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliğidir. Parsel değerini önemli ölçüde etkileyen bir faktördür. Bu etmenin puanlandırılmasında; topografik haritalar yardımıyla yapılacak bir yükseklik analizi ile parselin görüş alanı araştırılır. Seçilecek sabit çaplı bir daire ile parselin etrafını görebildiği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkân veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylece, dairenin yüzde kaçlık kısmının, parselin görüşe imkân veren çevresini taradığı hesaplanarak manzara etmenine ilişkin puan bulunur” (Açlar ve Çağdaş, 2008).

$$E_m = A_1 + A_2 + \dots + A_i = \frac{A_i}{A_d} \quad (4.6)$$

$$A_i = \frac{\alpha}{360} \times 3,14 \times r^2 \quad (4.7)$$

i : Bir taşınmazın olanak verdiği ardışık bakı kesimleri numaraları ,

A_i : Alan

A_d : Daire alanı

α : Merkez açısı

r : Yarı çap

bağıntıları ile hesaplanır.

Yukarıda bir kısmı verilen etmen puanların belirlenmesinin ardından, etmen ağırlıkların saptanmasına geçilir. Bu faktörlerin etki büyüklüklerini ifade eden ağırlıklar; yörede yapılacak anket çalışmaları ile veya var olan bir veri tabanından yararlanarak stokastik analizlerle kestirilebilir. Tüm bu işlemlerin sonunda taşınmaz birim puanı;

$$E_t = \sum (E_{ij} \times W_{ij}) \quad (4.8)$$

E_t = Taşınmaz birim puanı

E = Etmen puanı

W = Etmen ağırlığı

K = Toplam etmen sayısı

$j = 1$ bağıntısıyla hesaplanır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Eğim: Tarım arazilerinde toprağın sulanması, işlenmesi ve yetiştirilecek ürünün türünü; imar parsellerinde de yapı maliyetini, altyapı tesislerinin inşasını ve parselin alan olarak kullanımını etkiler. “Eğimin yüksek olması yapı maliyetini oldukça yükseltir. Eğimli yüksek arazilerde yapının oturumunu sağlamak için daha fazla kazı ve toprak kaymasını önlemek için istinat duvarlarının yapılması gerekir. Buna karşın, doğal zemine dolgu yapılarak eğimin azaltılması, zemin sağlamlığı açısından önemli sakıncalar doğurur. Bu alanlarda altyapı tesislerinin yapımı da güçleşir ve maliyetin artmasına neden olur (Açlar ve Çağdaş, 2008).

$$E_e = 100 - \frac{e}{100} \quad (4.9)$$

Eğim puanı;

E_e : Eğim puanı

e : Ortalama eğim

bağıntısıyla bulunur (Açlar ve Çağdaş, 2008).

İmar Verilerine Ait Yapılanma Koşulları: Değerlemede dikkate alınması gereken önemli etmenlerden biri de; imar verileri ve yapılanma koşullarıdır. Bu ölçütler aşağıda belirtilmiştir.

- Taban alanı,
- Taban alanı katsayısı,
- Yapı inşaat alanı,
- İnşaat alanı katsayısı,
- Brüt inşaat alanı,
- Yapı yaklaşma sınırı,
- Bina derinlikleri,
- Bina yüksekliği,
- Yapı düzenidir.

“Bu etmenlerin matematiksel ifadelerinin çok fazla değişkene bağımlı olması; hem değerlemeyi zorlaştırır, hem de bulunacak değerden sapmalara yol ağar. Bu nedenle, yapılanma koşulları ile ilgili yukarıdaki etmenlerin büyük bir kısmının fonksiyonu olan kat adedi, kat alanı katsayısı ve taban alanı katsayılarına ilişkin bir puanlama yapmak daha doğru olacaktır” (Açlar ve ağdaş, 2008). Yapılanma koşulları;

$$E_y = \frac{K}{X \times 100} \quad (4.10)$$

$$Etaks = TAKS \times 100 \quad (4.11)$$

E_y : Yapılanma puanı

K : Kat adedi

X : Yörede izin verilen en çok kat adedi

Etaks: Taban alanı katsayı puanı

TAKS: Taban alanı katsayısı

bağıntılılarıyla hesaplanır

Altyapı Tesislerinden Yararlanma: Kamusal hizmetler taşınmaz değerini önemli derecede etkiler. “Hesaplama için; taşınmazların sahip olabilecekleri var olan kamu hizmetlerine ait bir liste (örneğin: elektrik, su, havagazı, telefon, kanalizasyon vb.) hazırlanır” (Açlar ve ağdaş, 2008). Her bir kamu hizmeti için ayrı ayrı puanlama yapılır. Bulunan toplam puan kamusal hizmet sayısına bölünerek bu etmene ait puana ulaşılır. Puanlamada, var olan tesisler için (100), aksi durumda (0) değeri verilir Alt yapı tesislerinden yararlanma olanakları;

$$E_a = \frac{\sum E_i}{n} \quad (4.12)$$

E_a : Altyapı, kamusal hizmet puanı

n : Altyapı, kamusal tesis sayısı

bağıntısıyla hesaplanır.

4.9 Toprak Düzenlemeleri ve Taşınmaz Değerlemesi

Nüfusun kentlere yığıldığı, beslenme alışkanlıklarının arttığı, kent topraklarının tarım arazilerine doğru sürekli ilerlediği ve tarım sigortası uygulamasının yaygınlaştığı, tarım arazilerinin karşılık gösterilerek banka kredilerinin alınmaya başlandığı, hazine arazilerinin kullanıcılarına satışa çıkarıldığı ülkemizde kırsal alan değerlemesi de önem kazanmaya başlamıştır (Ertaş ve Göktepe, 2011).

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki iklim koşulları, emisyon kaynakları (büyük bir fabrika, bataklık vb.), doğal afetlere (yanardağ, su baskınları ve deprem) maruz kalma riski ve ürün çeşidinin kolaylıkla değiştirebilmesi taşınmaz değerini etkiler.

Taşınmazın pazara ve yerleşim yerine yakınlığı, nüfus yoğunluğu, mülk güvenliğinin olması, arazinin kadastro görmesi ve yöredeki tarım çalışanlarının tarım bilgisi (tarım bilgisi düzeyi çiftçilik gelirini etkiler) taşınmaz değeri üzerinde etkilidir. Toprağın fiziksel ve kimyasal yapısı (humus, potas, kireç, toprak altı yapısı, toprağın basık, orta ya da yüksek olması hidrojeolojik koşullar, toprağın eğimleri ve yönleri, sulak topraklarda sulama suyu doğal yapısı) tarım arazilerinde önemli bir unsurdur (Ertaş ve Göktepe, 2011).

Taşınmazın geometrik şekli ve biçiminin düzgün olup olmaması, tarlanın verimli kullanımını önemli oranda etkiler. Ülkemizde gerek kentsel gerekse kırsal toprakları düzenlemeyi, toplumumuzun ekonomik durumu ve gönencini arttırmayı amaçlayan hak sahiplerine düzenlemeye katılan arazi ve arsaları karşılığı tahsis haklarının kentsel alan düzenlemelerinde eşdeğerlilik, kırsal alan düzenlemelerinde eşitlilik ilkesine göre dağıtımını öngördüğünü kavrayacaklardır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

4.10 Gayrimenkul Değerleme Raporları

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre değerlendirme raporları; “Değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşılmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Bir

değerleme, Değerleme Raporu'ndan ayrı görülmelidir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir”.

Değerleme Raporu ayrıca; değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru alan analiz süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir, sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir. Değerleme sürecinin en son aşaması olan Değerleme Raporu'nun kritik önemi, elde edilen nihai değer iletilmesinden ve değerlendirme esasının, değerlendirme amacının ve değerlemenin altında yatan her tür varsayımın veya sınırlayıcı koşulun teyit edilmesinden kaynaklanmaktadır. Okuyucuya prosedürler arasında yol göstermek ve değerlendirme için kullanıldığını kanıtlamak amacıyla, Değerleme Uzmanının nihai değeri elde etmek için kullandığı analitik süreçler ve ampirik veriler de Değerleme Raporu'na dahil edilebilir. Rapor, Değerleme Uzmanının adını ve değerlendirme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlemenin esasını ve değerlemenin planlanan kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerlendirme ve raporlama tarihlerini belirtir, denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve Değerleme Uzmanının imzasını içerir”. Bir değerlendirme sonucu ulaşılan rakamın nasıl rapor edildiği, bu rakamın esası ve doğruluğu kadar önemlidir. Nihai değer, piyasadaki kanıtlara ve bu sonucu destekleyen prosedürler ve nedenlere atıfta bulunmalıdır. Değerleme sorusuna verilen cevabın tutarlı ve mantıklı bir şekilde iletilmesi, kullanıcının uygulanan süreçleri ve bu süreçlerin elde edilen sonuçla ilişkisini anlamasını sağlayan bir yöntem gerektirir. Rapor, okuyucuya Değerleme Uzmanının raporda yer alan görüşlerini açık bir şekilde iletebilmeli ve ayrıca değerlemeye konu mülk hakkında daha önce hiçbir bilgisi olmayan bir kişi tarafından da okunabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmalıdır. Rapor, kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir. Değerleme Uzmanı, değerlemenin başlangıçta kabul edilen amacı dışında bir amaç doğrultusunda kullanılmasına izin vermeden önce özen göstermelidir. Değerleme raporunun en az iki sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. Değerleme raporunun standart rapor bilgilerini asgari olarak içerecek şekilde yazılı olarak en az

üç nüsha hazırlanması gereklidir. Değerleme raporu değerleme işinin en son aşamasını temsil eder. Değerleme raporu, değerlemede kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir”(Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre bir değerleme raporunda bulunması gereken asgari belgeleri maddeler halinde sıralamak gerekirse;

1. Değerleme Uzmanının kimliği ve rapor tarihi,
2. Müşterinin kimliği,
3. Talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı,
4. Değer tipi ve tanımı da dâhil olmak üzere değerleme esasları,
5. Değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet menfaati(leri) veya hak(lar)ının kimliği, süresi ve yer(ler)i,
6. İnceleme tarihi ve kapsamı,
7. Değerlemeyi geliştirmek amacıyla kullanılan çalışmanın kapsamı ve çapı,
8. Her tür varsayım ve sınırlayıcı şart ve her tür özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar,
9. Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara uygun olarak yapılmış olduğunu belirten bir uygunluk bildirimi,
10. Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.

5. KENTSEL ALAN FAALİYETLERİNDE TAŞINMAZ DEĞERLEME YAKLAŞIMI AVCILAR VE ALİBEYKÖY İLÇESİ TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ ÖRNEĞİ

Bu çalışmada verilen örneklerin değerlendirilmesi için gerekli olan kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlemesi için gerekli olan kavramlar kısaca özetlenirse, ilk önce değer kavramı nedir sorusunun cevabında yola çıkılmaktadır.

“Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

Aşağıda uygulamada örnek olarak verilen parsellerin değerlendirme raporu oluşturulurken nelere dikkat edildiği ve hangi değerlendirme yöntemlerinden faydalanılabileceği açıklamıştır.

5.1 Değerleme Raporunun Hazırlanması

5.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda:

- Alıcının bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği, istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir engelleyici etki ve baskı olmadan,

- Alıcı ve satıcının taşınmazla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Taşınmazın pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı.

“Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

“Alıcı ve satıcılar arasında görüşme ve pazarlık sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

“Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidite de, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.4 Faal İşletme Değeri

“İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini

sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbir Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbir Pazar Değeri için esas teşkil etmez” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımıdır”.

5.1.5.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

“Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yöntemi

“Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi

yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur”(ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ **Direkt Kapitalizasyon**

“Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

“Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.5.3 Maliyet Yöntemi

“Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka

deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı. Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.5.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır.

“Bu çalışmada projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.6 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

5.1.6.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır.

İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

“Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan faiz oranlarının “risksiz geliri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugünkü finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

Risksiz Getiri Oranı

- Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır,
- Günlük veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması.

5.1.6.2 Risk Primi

“Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır. Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar. Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.6.3 Varsayımlar

“Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

“İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

❖ İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri

oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ **Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)**

“Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ **Şerefiye**

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir.

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke ait isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ **Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri**

“Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ Rapor Tarihi

“Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22’ye göre değerleme Raporu’nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.1.7 Uygulamada Yer Verilen Parsellerin Genel ve Bölgesel Verileri

5.1.7.1 Türkiye Demografik Veriler

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu bilgilerine göre; “Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortalama yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şımak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir. Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0.1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3’e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8’e (6.192.962 kişi) yükseldi. Türkiye’de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla: 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

2014 yılı sonunda beklentilerin alımda olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi. 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki

verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir. 2014 yılı genelinde TL’de yaşanan değer kaybı. 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur. Türkiye’deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin’in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014’ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED’in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtiçinde siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8’e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye’nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığı daraltma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibarıyla cari açığın GSYH'ye oranının %4,5’e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle

işsizlik rakamı. 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

2014 yılı sonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

2015 FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

2015 Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

TÜİK araştırmalarına göre “inşaat sektörüne genel baktığımız da 2014 yılında da büyümeye devam ederek, 2013 yılı hesaplarına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur” (TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/nufus-verleri/07/05/2016>).

2004 yılının ikinci çeyreğinde ise inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır. “Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38; yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul’da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır)” (TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/nufus-verleri/07/05/2016>).

5.2 Avcılar Parseller

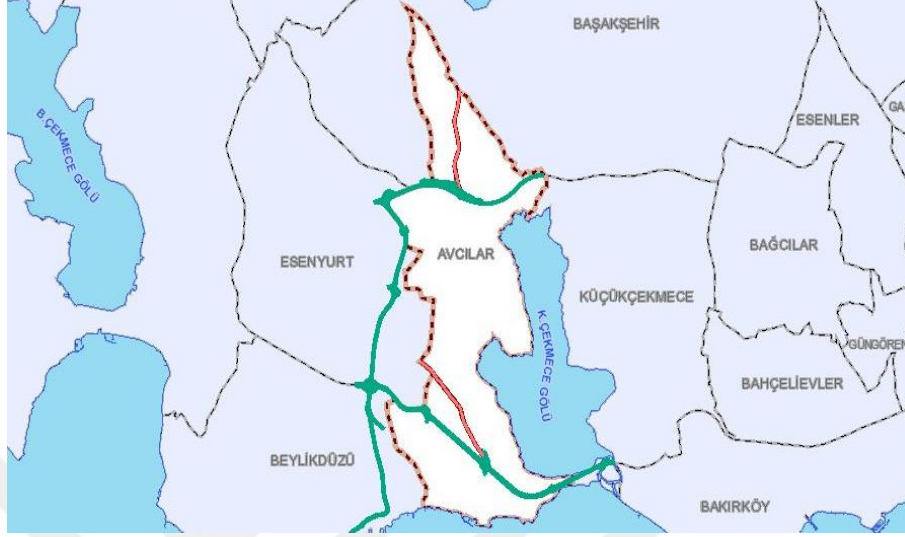
Emlak Konut GYO Anonim Şirketinin talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623/1. 633/2. 670/1, 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerin değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır. 04.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 06.01.2016 tarihinde raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır. (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.2.1 Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1.1 Avcılar İlçesi

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu’na göre, “Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece İlçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.850 hektar yani 38.5 milyon m²’lik bir yüzölçümüne sahiptir. İstanbul’a 27 km. uzaklıktadır. TEM otoyolu, E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

İlçede. Avcılar Merkez, Ambarlı, Cihangir, Gümüşpala, Denizköşkler, Üniversite, Mustafa Kemal Paşa, Firuzköy, Tahtakale ve Yeşilkent Mahalleleri bulunmaktadır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).



Şekil 5.1: Avcılar İlçesi

“Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihi karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'm dan fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır. İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kamptiste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış MANÇO Kültür Merkezinde ve Denizköşkler Mahallesiindeki Ek Hizmet Binasında ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır. Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçenin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. Avcılar İlçesinde 1950 yılına kadar nüfus artışı genel değerlerin altında kalmışsa da bu artış 1959 yılında yakıt dolum tesislerinin yapılması, 1964 yılında TEK Ambarlı Termik santralinin kurulması ile 1950 yılından sonra hızlı bir ivme kazanmıştır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

5.2.1.2 Çevre ve Konum

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi'nde konumlu 5 adet parseldir.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge belediye idari sınırlarına göre Tahtakale Mahallesi, Ispartakule ve Başakşehir İlçesinin Bahçeşehir ve Şahintepe Mahallelerine komşu konumdadır. Tahtakale Mahallesi, Avcılar İlçe Merkezi'nin ve T.E.M Otoyolu'nun kuzeyinde. Eski İstanbul Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım; Mahmutbey Gişelerden sonra O-3 Kuzey Yanyolu'na bağlanılıp yaklaşık 5 km. sonra Eski İstanbul Caddesi'ne girilerek yaklaşık 1,5 km ilerlenerek sağlanır. Taşınmazların yakın çevresinde Ispartakule Koza Evleri, Banu Evleri, mermer fabrikası ve çok sayıda boş parseller yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 500 m, Bahçeşehir merkeze 1,50 km, Mahmutbey Gişelere 10 km, Maslak (TEM Otoyolu ile) merkeze 26 km dir.



Şekil 5.2: Parsellerin çevre ve konumu

5.2.1.3 Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapora konu taşınmazların tapu kayıtlı bilgileri TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde teyit edilen tapu kayıt belgeleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

❖ Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden alınan ve raporumuz ekinde sunulan belgelere göre rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir. Rapor konusu parsellerin mevcut durumları itibarıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

❖ Parsellerin İmar Bilgisi

Rapor konusu parseller 30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tahtakale Ispartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında olup aşağıdaki tabloda imar fonksiyon ve yapılaşma şartları sunulmuştur. Parseller ayrıca rezerv alanı sınırları içerisinde.

— İlgili Mevzuat Gereği Alınmış ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

— Yapı Denetimi Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde ve halihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

— En Etkin ve Verimli Kullanımı

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu'na göre; "Rapor konusu parseller üzerinde bünyesinde büro, iş hani, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo kültürel tesis, yönetim ile ilgili tesisler, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri. Motel, Lokanta ve Alışveriş

üniteleri de bulunabilen Resmi ve Sosyal Tesisler gibi bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağıdır” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

— Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

— Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

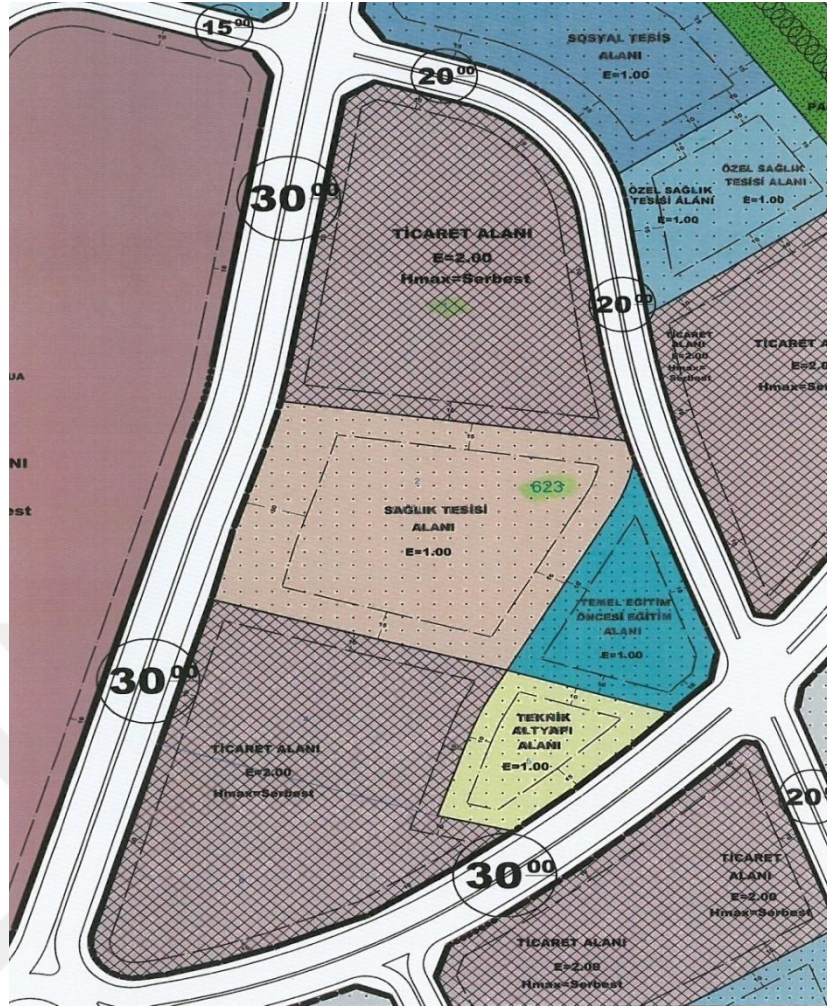
Rapor konusu parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

5.2.1.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parselin mevcut durumu itibarıyla Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

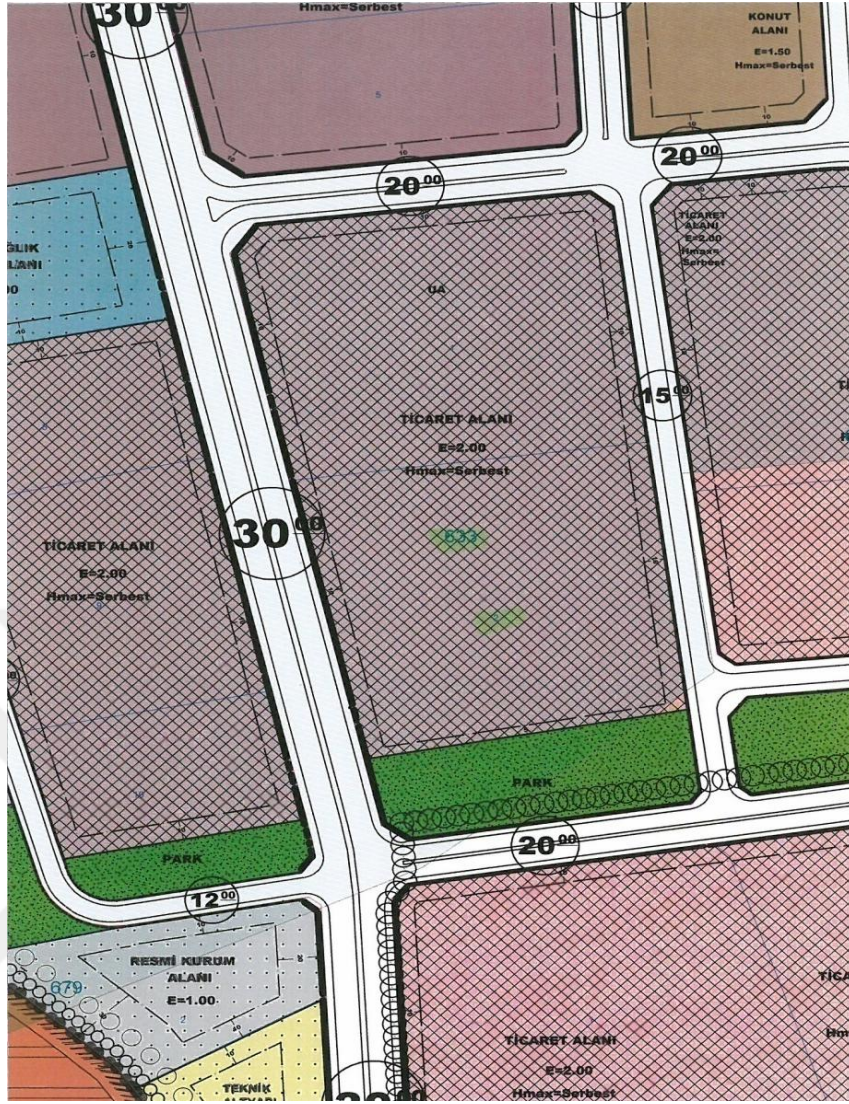
5.2.1.5 Gayrimenkul ile İlgili Fiziksel Bilgiler

- İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623/1, 633/2, 670/1, 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerdir. Parseller toplam 79.697,70 m² yüz ölçüme sahiptir.
- 623 Ada 1 parsel yamuk geometrik şekle sahiptir. Parsel köşe konumlu olup kuzey, doğu ve batı cepheden imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Mahallinde batısından geçen yol ham toprak, diğer yollar henüz açılmamış durumdadır. Parsel doğudan batıya azalan orta eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Parsel boştur.



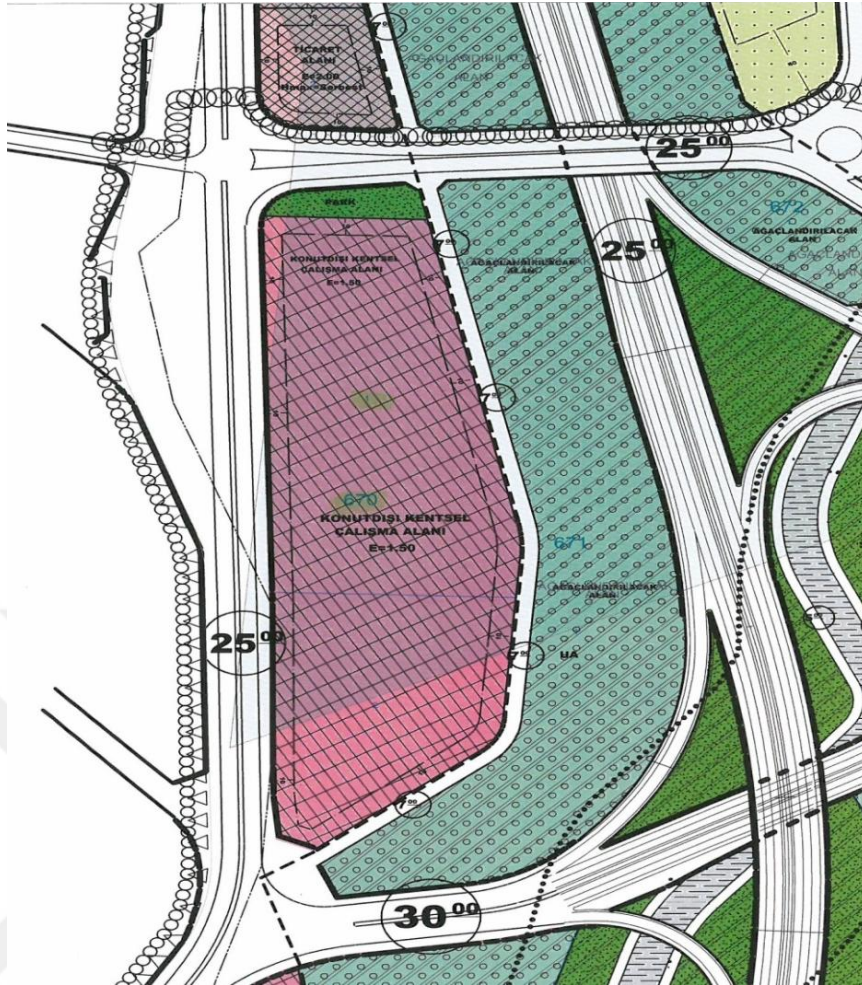
Şekil 5.3: 623 Ada 1 parsel

- 633 Ada 2 parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir. Parsel ara konumlu olup doğu ve batı cepheden imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel düz eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir. Parselin batı cepheden geçen kadastro yoluna yaklaşık 140 m doğu cepheden geçen kadastro yoluna yaklaşık 130 m cephesi bulunmaktadır. Parsel boştur.



Şekil 5.4: 633 Ada 2 parsel

- 670 Ada 1 parsel yamuk geometrik şekle sahiptir. Parsel ara konumlu olup doğu ve batı cepheden imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel kuzeyden güneye eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Parselin batı cepheden geçen kadaströ yoluna yaklaşık 140 m mesafededir. Parsel bostur.



Şekil 5.5: 670 Ada 1 parsel

- 678 Ada 8 parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir. Parsel ara konumlu olup doğu ve batı cepheden imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel doğudan batıya eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Parselin batı cepheden geçen imar yoluna yaklaşık 72 m doğu cepheden geçen kadastro yoluna yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır. Batı cepheden geçen imar yolu henüz açılmamıştır. Parsel boştur.
- 678 Ada 9 parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir. Parsel ara konumlu olup doğu ve batı cepheden imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel doğudan batıya eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Parselin batı cepheden geçen imar yoluna yaklaşık 114 m, doğu cepheden geçen imar yoluna yaklaşık 117 m cephesi bulunmaktadır. Batı cepheden geçen imar yolu henüz açılmamıştır. Parsel boştur.



Şekil 5.6: 678 Ada 8 Parsel ve 678 Ada 9 Parsel

5.2.2 Gayrimenkulun Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

5.2.2.1 Olumlu Özellikler

- Projenin O-3 (TEM) Oto Yoluna ve D-100-TEM-Haramidere Bağlantı Yolu'na yakın konumda olması gibi nedenlerle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- İmar durumları,
- Yüzölçümü açısından alternatif projelerin uygulanabilir olması.

5.2.2.2 Olumsuz Özellikler

İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması,

5.2.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir. Rapora konu taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

5.2.3.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

❖ Emsal Analizi

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu'na göre, "Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur" (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ Arsa Emsal Araştırması

• **Firma 1 (Realty World):** Konu taşınmazlara yakın konumda 4.500 m² alanlı. **Ticaret Alanı** imarlı E:2.00 yapılaşma hakkına sahip arsanın 6.500.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.200,-TL/m²).

Firma 2 (Nokta Gayrimenkul): Konu taşınmazlara yakın konumda 360 m² alanlı. **Ticaret Alanı** imarlı E:2.00 yapılaşma hakkına sahip arsanın 1.400.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri:~3.890,-TL/m²).

Firma 3 (Avanoğlu İnşaat &Emlak) : Konu taşınmazlara yakın konumda 65.000 m² alanlı, Konut+Ticaret Alanı imarlı arsanın 65.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.960,-TL/m²), Ayrıca 30.000 m² yüzölçümüne sahip E=1.50 konut imarlı arsa için 19.000.000,-USD talep edilmektedir (Birim Değeri: 633,-USD/m²).

Firma 4 (Alabaş GM): Taşınmaza yakın konumda Banu Evleri ile Nissa 02 projelerinin hemen yakınında 29.000 m² yüzölçümüne sahip üç parselden oluşan E=1.60 Konut Alanı imarlı arsalar m² birim değeri 600,-USD/m² bedelle yakın zamanda satılmıştır.

Firma 5 (Centry 21): Ispartakule bölgesinde taşınmaza yakın konumda 14.000 m² yüzölçümüne sahip E=1.50 Konut Alanı imarlı arsa için 9.100.000,-USD talep edilmektedir (Birim Değeri: 650,-USD/m²).

Firma 6 (Dekar İnşaat): Ispartakule bölgesinde 10.000 m² yüzölçümüne sahip E= 1.50 Konut Alanı imarlı arsa için 6.000.000,-USD talep edilmektedir (Birim Değeri: 600 USD/m²).

5.2.3.2 Emsal Karşılaştırma ile Elde Edilen Sonuç

Parsellerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller emsallerin konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı ve pazarlık payı vb. kriterler açısından farklılıklar göstermektedir. Emsaller, konu parseller ile bu kriterler düzleminde kıyaslanmış ve düzeltmeler getirilmiştir. Tüm bu veriler ışığında konu taşınmazın mevcut imar durumu ve yapılaşma hakkı, konumu, yüzölçümü, cephesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak piyasa koşullarındaki takdir edilen m² birim değerleri ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 5.1: Taşınmazın m² birim değerleri ve toplam değerleri

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	BİRİM Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	623	1	20314.51	Ticaret Alanı	E:2.00 Hmaks. Serbest	1.700	34.534.667,00
2	633	2	19915.64	Ticaret Alanı	E: 2.00 Hmaks. Serbest	1.700	33.856.588,00
3	670	1	18214.7	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 1.50 Hmaks. :6.50	1.500	27.322.050.00
4	678	8	8320.67	Ticaret Alanı	E:2.00 Hmaks. Serbest	1.800	14.977.206.00
5	678	9	12932.18	Ticaret Alanı	E:2.00 Hmaks. Serbest	1.800	23.277.924,00

5.2.3.3 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu verilerine göre; “Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır. Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır. Taşınmazın mevcut özellikleri nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri de irdelenmiştir. Bu yöntem ile rapor konusu parseller üzerinde mevcut imar durumu doğrultusunda bünyesinde rezidans, ofis/dükkan/mağaza bulunan bir proje geliştirilmiş ve gelir indirgeme yöntemi ile değeri irdelenmiştir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

Rezidans-Ofis Araştırması;

Firma 1 (Remax Kom): Ispartakule Nissa 02 Projesi'nde 6. katta 136 m² 2+1 rezidans daire için 810.000,-TL talep edilmektedir (Birim Değeri: ~5.956,-TL/m²).

Firma 2 (Eskidji Gayrimenkul): Ispartakule Innovia Projesinde 14.katta 3+1 158 m² mesken için 480.000,-TL talep edilmektedir (Birim Değeri: ~3.038,-TL/m²).

Firma 3 (Gys Danışmanlık): Ispartakule Innovia Projesi'nde 26.katta 103 m² 2+1 mesken için 310.000,-TL talep edilmektedir. Daire halihazırda 1.200,-TL bedelle kiracıdır (Birim Değeri: ~3.009,-TL/m²).

İnnovia Projesinde ara kat ön cephede 103 m² 2+1 mesken için 320.000,-TL talep edilmektedir (Birim Değeri: ~3.107,-TL/m²).

Yeni Hayat Sitesinde ara katta 4+1 165 m² daire için 450.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~2.727,-TL/m²)

Stüdyo 24 Projesinde 87 m² alanlı 2+1 ara kat daire için 250.000,-TL talep edilmektedir (Birim Değeri: ~2.874,-TL/m²).

Firma 4 (Site Emlak): Ispartakule Garanti Koza Projesi'nde 10.katta 1+1 71 m² mesken için 210.000,-TL talep edilmektedir (Birim Değeri: ~2.958,-TL/m²).

❖ Dükkan Emsalleri

Firma 1 (Realty Plus Es Gayrimenkul): Ispartakule İnnovia Projesi'nde ticari alanların giriş katında konumlu 240 m² kullanım alanına sahip 2 bölümden oluşan dükkanın 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır (Birim Değeri:~5.417,-TL/m²).

Firma 2 (Realty World Prestij Gayrimenkul): Bahçesehir 1.Kısım Mahallesinde zemin katta konumlu 110 m² kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan dükkanın 850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır (Birim Değeri: ~7.727,-TL/m²).

Firma 3 (Realty World Prestij Gayrimenkul): Fırat Caddesi üzerinde konumlu 136 m² kullanım alanına sahip 2 bölümden oluşan dükkanın 850.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri; 6.250,-TL/m²) Ayrıca dükkânın 3.500,-TL bedel kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır (Birim Değeri: 25,74-TL/m²).

Firma 4 (Turyap Bahçeşehir Ispartakule Temsilciliği): Ispartakule Bizimevler 6 Çarşı Mağazalarda 315 m² kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan dükkan 2.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır (Birim Değeri: ~7.936,-TL/m²).

❖ Varsayımlar

Yol kotu üstündeki emsal harici alanların lamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve satılabilir alanın emsale dahil inşaat alanının 1.20 katı kadar olacağı öngörülmüştür. Toplam inşaat alanının emsale dahil alanın 1,50 katı kadar olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil 1.600 TL/m² birim değerde olacağı varsayılmıştır. Dükkan/mağaza birim fiyatlarının ortalama 4.000 TL/m², ofis birim fiyatlarının ise ortalama 2.500 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir. Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5.2: Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar

Ticaret Uygulama Alanı (m ²)	61.483,00
Emsal	2,00
Konut Dışı Kentsel Çalışma Uygulama Alanı (m ²)	18.214,70
Emsal	1,50
Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı (m ²)	122.966,00
Emsale Dahil Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (m ²)	27.322,05
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler)	45.086,42
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Ticaret Alanları	24.593,20
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları	5.464,41
Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı	147.559,20
Satılabilir Konut Dışı Kentsel İnşaat Alanı	32.786,46
Toplam İnşaat Alanı	225.432,0

Satılabilir ticaret alanlarının %20 si dükkan/mağaza. %80 i ofis niteliğinde olacağı varsayılmıştır.

Satılabilir Konut Dışı Kentsel İnşaat alanlarının tamamının dükkan/mağaza olacağı kabul edilmiştir.

Satılabilir Dükkan/Mağaza Alanı : 62.298,30 m²

Satılabilir Ofis Alanı : 118.047,36 m²

İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılın sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Dükkan ve mağaza satışların 2016 yılında %20, 2017 yılında %40, 2018 yılında ise %40, ofislerde 2016 yılı içinde %40. 2017 yılı içinde %40, 2018 yılı

içinde %20 tamamlanacağı kabul edilmiştir. Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir. Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

5.2.4 Ulaşılan Sonuç

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tabloya bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) proje genelinden elde edilecek toplam gelirin bugünkü değeri 525.730.614,-TL, inşaat maliyetlerin bugünkü değeri 353.097.819,-TL'dir.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	: 525.730.614
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	: 353.097.819
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	: 172.632.795

Projelendirilmiş arsa değeri ise 172.632.795 TL olup bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini de barındırmaktadır.

5.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor sonucu parselin Pazar değeri 133.968.455 TL olarak takdir olunmuştur.

5.2.6 Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç

İş bu rapor. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli. Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623/1. 633/2, 670/1, 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerin değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır. Rapor

konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç 133.968.435,-TL (Yüzotuzüçmilyondokuzyüzaltmışsekizbindörtüzotuzbeş Türk Lirası)'dır.

5.3 Alibeyköy Parseller

Emlak Konut G.Y.O. A.Ş'nin talebi üzerine. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden İstanbul İli, Eyüp İlçesi. Alibeyköy (Güzeltepe) Mahallesi 'nde yer alan 859 ada 6 numaralı parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır (ATAK 2016). Bu gayrimenkul değerlendirme raporu 16.12.2015 çalışmalara başlamış 18.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

5.3.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1.1 Eyüp İlçesi

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu'na göre; “Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da kurulan Eyüp ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüp ilçesinin nüfusu 2012 yılındaki ADNKS verilerine göre 349.470'dir.

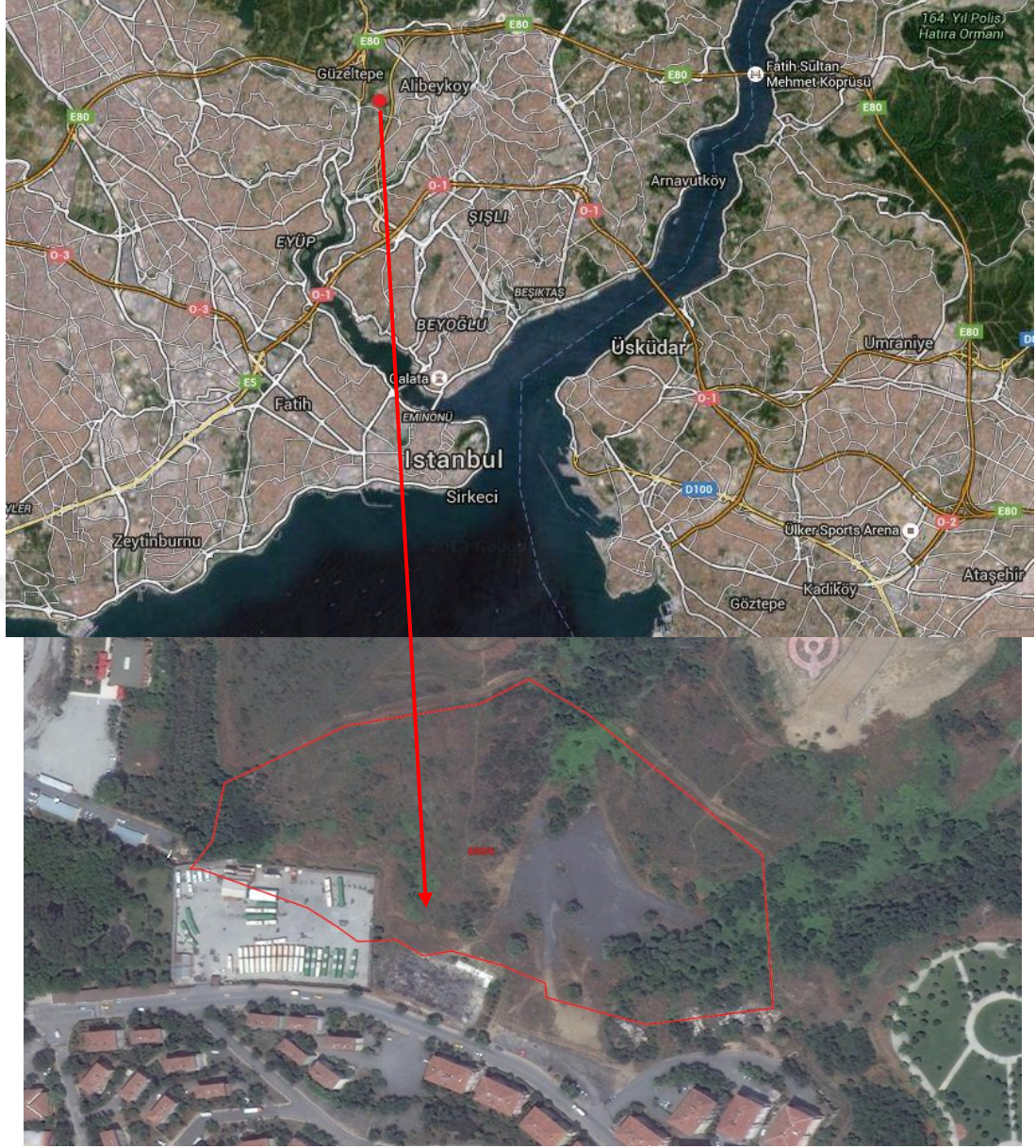
Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı yakasında, Çatalca Yanmadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).



Şekil 5.7: Eyüp İlçesi

5.3.1.2 Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Güzeltepe Mahallesi. Yavuz Selim Caddesi'ne paralel konumda 859 ada 6 nolu parseldir. Taşınmaza ulaşım; İstanbul Çevreyolu'ndan Hasdal - Kemerburgaz Yolu ile ulaşılır. Bu yol ile güney yönünde yaklaşık 1.5 km devam edilir. Buradaki kavşaktan güney yönde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sola dönülerek rapor konusu taşınmazın da üzerinde bulunduğu Yavuz Selim Caddesine ulaşılır. Taşınmaz 300 m ileride caddenin solunda yoldan yaklaşık 20 m içeride kalmaktadır. Konu taşınmazın güneybatı köşesi üzerinde İ.E.T.T'nin Çobançeşme Otobüs Park Garajının 900 m²'lik kısmı bulunmakta olup geriye kalan kısımları boş durumdadır.



Şekil 5.8: Eyüp İlçesi çevre ve konum

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde; Hacı Arif Bey ilköğretim Okulu, İETT Çobançeşme Otobüs Park Garajı, Çoban Çeşme Camii. Gece Kondu Mesken Parkı, İBB Afet Koordinasyon Merkezi, Alibeyköy Otobüs Terminali, İSKİ Depo Alanı, Hacı Arif Bey İlköğretim Okulu. Torunlar GYO 5. Levent Projesi 4-5 kattan oluşan konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş parseller yer almaktadır. Taşınmaz; Alibeyköy Deresi'ne 600 m Hasdal-Kemberburgaz Yoluna 750 m ve TEM Otoyolu'na yaklaşık 1.6 km mesafededir.

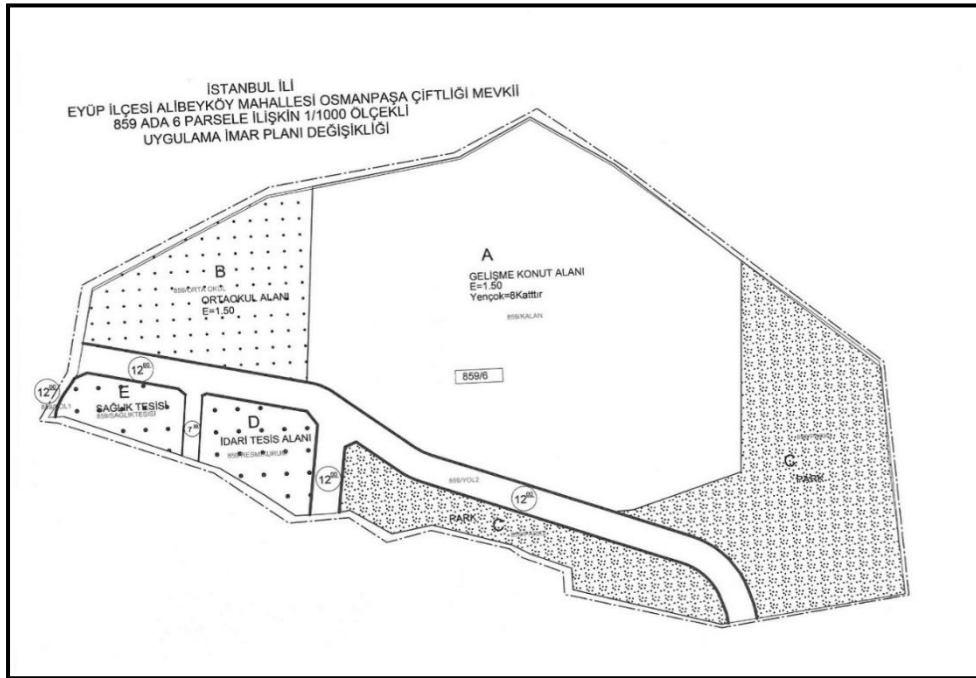
5.3.1.3 Parselin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

❖ Parselin Takyidat Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıtlı bilgileri TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde teyit edilen tapu kayıt belgeleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

❖ Parselin İmar Bilgisi

Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parselin 08.09.2015 tasdik tarihli İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii. 859 Ada 6 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 11.09.2015-10.10.2015 tarihleri arasında askıya çıkan göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre **"Gelişme Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Sağlık Tesisi, İdari Tesis Alanı, Park ve Yol"** olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. **İmar Planına göre yapılaşma şartları:** Gelişme konut alanı için Emsal: 1.50. H maks:8 kattır. Ortaokul alanı için emsal: 1.50'dir. İdari tesis ve sağlık tesisi alanlarına avan projeye göre uygulaması yapılacaktır.



Şekil 5.9: Parselin imar bilgisi

❖ Genel Hükümler

Plan tasdik sınırı İstanbul ili. Eyüp ilçesi, Alibeyköy mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii 859 ada 6 parsel sınırındır.

1. Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde, ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir.
2. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
3. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile imar planı fonksiyon sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. İmar planlarındaki yolun doğrultusu ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2m'ye kadar değişiklik ile düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir. Ancak söz konusu düzenleme yapılmadan önce İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının (Ulaşım Daire Başkanlığı) uygun görüşü alınmak zorundadır.
4. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikler ve meri imar planı hükümleri geçerlidir.

❖ Özel Hükümler Gelişme Konut Alanı

1. Gelişme konut alanında yapılaşma koşulları emsal: 1.50 ve en çok: 8 kattır olacak şekilde belirlenmiştir.
2. Gelişme konut alanı içerisinde planlama alanının ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsale esas inşaat alanının %5'ini geçmemek ve emsale dahil olmak koşulu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 14. Maddesinin 3(a) bendine uyulması koşulu ile ticari birimler yer alabilir.

Planda belirtilen gelişme konut alanlarında yapı nizamı serbest olup, ayrı, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününe birden fazla yapı yapılabilir.

Ortaokul Alanı:

Bu alanda emsal; 1.50'dir. Planda yer alan ortaokul alanı; Milli Eğitim Bakanlığı ya da İstanbul Valiliğinin (İl Eğitim Müdürlüğü) uygun görüşü alınmak kaydıyla imar planı değişikliğine gerek kalmadan ilköğretim veya lise olarak kullanılabilir.

Sağlık Tesisi Alanı:

Sağlık tesisi alanında Sağlık Bakanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Resmi Kurum Alanı:

Resmi kurum alanında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.3.2 Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

5.3.2.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Eyüp ilçesi Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın Maliye Hâzinesi mülkiyetinde iken 30.09.2014 tarih ve 18556 yevmiye no ile kamu kurumlarına bedelsiz devir işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

5.3.2.2 Belediye İncelemesi

Taşınmaz 19.03.2005 tarihli 1/1.000 Ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı sınırlarında içerisinde kalmakta iken 08.09.2015 tasdik tarihli İstanbul İli. Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii, 859 Ada 6 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 11.09.2015-10.10.2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 1 adet itirazda (İBB Meclis Üyeleri) bulunulmuş olup, itiraz Bakanlıkça değerlendirilme aşamasındadır.

5.3.2.3 Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

5.3.2.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Değerleme Uzmanları rapor konusu parselin mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları “Arsa” olarak portföyünde bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatinde bulunmuşlardır.

5.3.2.5 Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- İstanbul İli. Eyüp İlçesi, Güzeltepe Mahallesi Yavuz Selim Caddesi üzerinde konumlu 859 ada 6 nolu parsel 46.400.00 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Rapora konu parsel düzensiz bir geometrik forma sahiptir.
- Parsel kuzeyinden güneyine doğru eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bir kısmı İ.E.T.T’nin Çobançeşme Otobüs Park Garajı olarak kullanılmaktadır.
- Parselin sınırları belirgindir ve doğal bitki örtüsüne sahiptir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Tablo 5.3: Gayrimenkulün değerine etki eden olumlu-olumsuz faktörler

Olumlu	Olumsuz
Ulaşım İmkanlarının Kolaylığı	Yola Terkinin Olması
Nitelikli Projelere Yakın Konumda Olması	
Altyapısı Tamamlanmış Bir Bölgede Konumlu Olması	

5.3.4 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Piyasa Değeri Yaklaşımı**”. “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Raporu konu taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.3.4.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

❖ Emsal Analizi

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu’na göre; “Bu yöntem ile yakın zamanda bölgede pazara çıkarılmış konu taşınmaza benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılmıştır. Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

❖ Arsa Emsal Araştırması:

Firma 1 (Hasan Pek) : Eyüp Alibeyköy mahallesinde, taşınmaza yakın konumda bulunan, Hmax:6,50 m Konut imarlı, 116 m² brüt alanlı arsa 450.000 TL'den satılıktır (Birim Değer: 3.897 TL/m²).

Firma 2 (Yunus Saflı) : Eyüp Alibeyköy mahallesinde, taşınmaza yakın konumda bulunan, Hmax:9,50 m. Ticaret+Konut imarlı, 159 m² brüt alanlı arsa 675.000 TL'den satılıktır (Birim Değer: 4.245 TL/m²).

Firma 3 (Erol Topçuoglu) : Eyüp Güzeltepe mahallesinde, taşınmaza yakın konumda bulunan. Konut imarlı, 320 m² brüt alanlı arsa 1.950.000 TL'den satılıktır (Birim Değer: 6.094 TL/m²).

Yukarıdaki emsaller konu taşınmaza göre yüzölçümleri açısından oldukça küçüktür.

5.3.4.2 Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu rapor içeriğinde sunulan emsaller rapora konu taşınmazın yakın çevresinde konumludur. Emsaller konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı ve pazarlık payı vb. kriterler açısından farklılıklar göstermektedir. Her bir parsel konu parsel ile bu kriterler düzleminde kıyaslanmış ve konu parsel düzeltmeler getirilmiştir.

Buna göre rapora konu parselin m² birim değeri ve toplam değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Tablo 5.4: Parselin m² birim değeri ve toplam değeri

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
859	6	46.400,00	1.000	46.400.000,000

5.3.4.3 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu'na göre; “Bir gayrimenkulun geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır. Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu

gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır. Taşınmazın mevcut özellikleri nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile degeride irdelenmiştir. Bu yöntem ile rapor konusu parsel üzerinde mevcut imar durumu doğrultusunda bünyesinde rezidans/daire bulunan bir proje geliştirmiş ve emsal indirgenme yöntemi ile irdelenmiştir” (ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu).

Aşağıda yakın çevrede satışa sunulmuş konutların piyasa değerleri sunulmuştur.

❖ **Konut Emsal Araştırması:**

Firma 1 (Finanskent Gayrimenkul): Taşınmaza yakın konumda bulunan Finanskent sitesinde, 22 katlı binanın 9.Katında bulunan, yaklaşık brüt 140 m² alanlı, 3+1 daire 825.000 TL'den satılıktır. (Birim Değer: 5.892,-TL/m²).

Firma 2 (Proin Gayrimenkul) : Taşınmaza yakın konumda bulunan Finanskent sitesinde 21 katlı binanın 7.Katında bulunan, yaklaşık brüt 160m² alanlı, 3+1 daire 920.000TL'den satılıktır. (Birim Değer: 5.750,-TL).

Firma 3 (Fatih Yanmış): Taşınmaza yakın konumda Eyüp Park projesinde. 15 katlı binanın 5.Katında bulunan, yaklaşık brüt 125m² alanlı, 2+1 daire 860.000TL'den satılıktır. (Birim Değer: 6.153,-TL/m²).

Firma 4 (Murat Emlak): Taşınmaza yakın konumda Eyüp Park projesinde. 14 katlı binanın 4.Katında bulunan, yaklaşık brüt 130m² alanlı. 2+1 daire 800.000TL'den satılıktır. (Birim Değer: 6.880,-TL/m²).

Firma 5 (Özgür Emlak): Taşınmaza yakın konumda Eyüp Park projesinde. 14 katlı binanın 8.Katında bulunan, yaklaşık brüt 190m² alanlı, 3+1 daire 1.265.000TL'den satılıktır (Birim Değer: 6.657,-TL/m²).

Rapor konusu taşınmazın özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Parsel, toplam 46.400 m² yüz ölçüme sahip satış 859/6 parselin protokolüne ve mevcut uygulama imar planına göre %62 donatı alanına sahip olduğu ve konut uygulama alanının 17.860 m² olacağı belirlenmiştir. Projeksiyon bu uygulama alanı üzerinde yapılmıştır.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların % 50'si kadar olacağı kabul edilmiştir.

Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 5.5: 859/6 nolu parsel

Parsel Alanı (m ²)	46.400,00
Konut Uygulama Alanı	17.860,00
Emsal	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (A)	26.790,00
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler) (B)	8.037,00
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Alanlar (C)	5.358,00
Satılabilir İnşaat Alanı (A+C)	32.148,00
Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı	1.607,40
Satılabilir Konut İnşaat Alanı	30.540,60
Toplam İnşaat Alanı (A+B+C)	40.185,00

- Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre "konut alanlarında gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler yer alabilir." bilgisinden hareketle

projede satılabilir inşaat alanının %5'i kadar ticari fonksiyon ayrılmıştır.

- İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil 1.800 TL/m² birim değerde olacağı varsayılmıştır.
- Konut birim fiyatlarının ortalama 4.250 TL/m², ticaret birim fiyatlarının ise ortalama 7.000 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılında sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konutlarda satışların 2016 yılında %60, 2017 yılında %40, ticaretlerde ise tamamının 2017 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı %14 seçilmiştir. Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl %10 oranında artacağı Kabul edilmiştir.

5.3.5 Ulaşılan Sonuç

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıda verilmiştir.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	: 173.362.249
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	: 88.421.561
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	: 84.940.688

5.3.6 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu projelendirilmiş arsa değeri, 84.940.688 TL. olarak hesaplanmıştır. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı ekonomiye dayalı olması ve bir takım varsayımlara dayalıdır.

Parselin değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değeri olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri 46.400.000 TL takdir ve hesap edilmiştir.

5.3.7 Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.ř.'nin talebi üzerine, rapor içeriğinde detayları belirtilen T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetindeki İstanbul İli, Eyüp İlçesi'nde kayıtlı 859 ada 6 nolu parselin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır. Rapor konusu parselin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parsellerin cephesi, imar durumu ve satış protokolünde yer alan hususlar gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç 46.400.000TL (Kırkaltı milyondörtüyüzbin Türk Lirası)'dır.

Tablo 5.6: Parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri.

	TL	USD
859/6 Nolu Parselin KDV Hariç Değeri	46.400.000.00	15.782.312,92
859/6 Parselin KDV Dahil Değeri (x1,18)	54.752.000,00	64.607.360,00

6. SONUÇ ve ÖNERİLER

Ülkemizdeki kentler; sürekli nüfus kazanarak; büyüyen ve genişleyen mekanlardır. Kentlerin böylesi evrimsel dönüşümü, büyüüp genişlemesi, öncelikle kentsel arazi değerlerini değiştirir. Yükselen arazi değerleri sonucunda ortaya çıkan rant, kentsel alanların üzerinde baskısını artıran en önemli etkidir. Bir kentsel alan içerisinde çevreye yapılacak bayındırlık faaliyetlerinde yerel ihtiyaçların dikkate alınması gerekmektedir. Bu sebeptendir ki kentsel alanlardaki projelerin; ilk olarak fiziksel yapı ile sosyal yapı gelişimini birlikte sağlaması, ikinci olarak eğitim olanakları ve işgücü gelişiminin yerel ekonomik politikalarla desteklendiği; son olarakta politika belirleme ve karar alma süreçlerine, yaşayanların yetkilendirilmiş biçimde katılımlarının sağlandığı bir süreç haline gelmesi söz konusudur.

Kentsel alanlarda yapılan dönüşümlerin temel amacı; kent içerisinde yaşayan insanlar arasındaki sınıf ayrımı yapılmadan sosyo-ekonomik farklılıkların ve sosyal dışlanmışlığın azaltılması olmalıdır. Kentsel alanlar için yapılan projeler ile yoğun yapılaşmış kent merkezleri, imar uygulaması mantığı ile dönüşürken arazi kullanımı ve değer ilişkisi temelinde çalışmalar yapılır. Dönüşümde finansal krizleri olan projeler, karlı projeler ile sübvansede edilmelidir. Bunun amacı mevcut katılım değeri ile yeni yapılan imar planı ve kentsel tasarımla üretilen yeni değerin arasındaki ilişkiyi kurarak adil bir dağıtım yapmaktır.

Kentsel alan uygulamalarında genellikle fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal boyutlardan sadece fiziksel boyutun ele alındığını söylemek yanlış bir ifade olmaz. Oysa kentsel alan uygulamalarının esas amacı insanların ekonomik ve sosyal yaşamlarının da sürdürülebilirliğinin sağlanmasıdır. Bunun için fiziki çevre ve barınma koşullarının iyileştirilmesi hususunda bir adım atılmalıdır. Fiziksel yapı söz konusu kentsel alan uygulamalarında amaç değil, bütünü sağlayacak şekilde araç olmalıdır.

Kentsel alan uygulamasının en fazla gereklilik duyulduğu yerlerin çöküntü bölgeleri olduğu gerçeği herkes tarafından kabul gören bir ifadedir. Çöküntü bölgesi sadece yapıların veya kentlerin fiziki özellik boyutu ile ilgili değildir. Kentsel çöküntü bölgelerinin oluşma sürecinin temelini orada yaşayanların ekonomik ve

buna bağılı olarak kültürel bozulmaların veya dışlanmaların oluşturduğunu söylemek mümkündür. Bir projenin başarılı olabilmesi için, kentsel alanların terk edilerek çöküntü alanları haline gelmemesi için; bu alanları sadece konut alanları olarak planlamak yerine konut alanlarının yanı sıra çalışma alanları ve sosyal donatı alanları ile bir bütün oluşturulması sağlanmalıdır. Kentlerdeki yaşamı tüm özellikleriyle mahalle konsepti içerisinde kurmak dikkat edilmesi gereken bir nokta olmalıdır.

Kentsel alanlarda ki uygulamalarda değerlendirme esaslı yaklaşımın kullanılması hem fiziksel dönüşümün sağlanması hem de sosyal dönüşümün sağlıklı bir şekilde sağlamanın yanı sıra dönüşümün temeli olan barınma ve iş sorununun çözümlenmesine bir araç olarak kullanılabilir.

Şehirlerin ulaşım sorunlarının günden güne büyüdüğü zamanımızda yaşam mekanları, şehir merkezlerine ulaşımı yakın olan uydu kent alanları olarak belirlenmektedir. Gayrimenkulün kullanım amacına göre sanayi, ticaret, konut alanlarına olan yakınlığı, bu alanlara olan ulaşım imkanı, değerlemede, gayrimenkulün arz ve talebine göre dikkate alınmalıdır. Gayrimenkul kullanım amacına göre, ekonomik ve sosyal açıdan faal olan aktif alanlara diğer alanlara göre daha yakın olması istenilir. Ulaşım açısından, kamu hizmeti veren iş merkezi yerlerinden maksimum şekilde yararlanmak, gayrimenkulün konumu ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle otopark sahası, market, iş yeri, pazaryeri, okul, yeşil alan, çocuk bahçesi, terminal, şehir merkezi vb. yerlere olan mesafelerin kısa olması ekonomik ve sosyal açıdan kişilere avantaj sağlar. Dolayısı ile bu tür yerlere olan uzaklık ile gayrimenkulün değeri arasında ters orantı vardır. Bununla birlikte, gayrimenkule zarar verebilecek nitelikteki gürültülü, sağlıksız, kirli bölgelerden ve insan hayatını tehdit eden her türlü kamu ve özel mülkiyetteki tesislerden olan uzaklık ile değer arasında doğru orantı olduğu da kabul edilmektedir. Sonuç olarak bir gayrimenkulün; kamu hizmeti veren alanlara, ulaşım akslarına, toplu ulaşım duraklarına, transfer merkezleri, alışveriş merkezlerine, eğitim ve ibadet alanları ile rekreasyon alanlarına olan yakınlığı her zaman değerine olumlu yönde katkı yaptığı gözlenmiştir.

Bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti taşınmaz değerlemesi için kabul edilir. Yaklaşımda taşınmaz değeri arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir ekonomik

ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle taşınmaz değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka ifadeyle, mevcut bir taşınmazın bina değeri, hiçbir zaman yeniden yapma maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkul değerlemede, uluslararası standartlara göre, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yöntemleri kullanılmaktadır. Gayrimenkulün özelliğine, gelen ihtiyaçlara, yöntemin uygulanabilirliğine ayrıca mevcut verilere göre, yapılacak değerlemede bir veya birden çok yöntem kullanılabilir. Her üç yöntem de değerlendirilen gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir. Bu nedenle değerlendirme sürecinde söz konusu yöntemlerin birbirleriyle oldukça fazla ortak yönleri bulunmaktadır.

Verilen örnekler doğrultusunda; **Avcılar** bölgesinde yapılan araştırmalar raporuna göre parsellerinde taşınmaz değerine etkileyecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m^2 birim değerleri belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca mevcut verilerden faydalanılmıştır. Parsellerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller; emsallerin konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı ve pazarlık payı vb. kriterler açısından farklılıklar gözlenmiştir.

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılın sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil 1.600 TL/ m^2 birim değerde olacağı varsayılmıştır. Dükkan/mağaza birim fiyatlarının ortalama 4.000 TL/ m^2 , ofis birim fiyatlarının ise ortalama 2.500 TL/ m^2 birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir. İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılın sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Dükkan ve mağaza satışların 2016 yılında %20, 2017 yılında %40, 2018 yılında ise %40, ofislerde 2016 yılı içinde %40, 2017 yılı içinde

%40, 2018 yılı içinde %20 tamamlanacağı kabul edilmiştir. Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı %14 seçilmiştir. Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Avcılar Parselleri değerlendirme örneğinde ayrıntılarıyla verilen; projelendirilmiş arsa değeri 172.632.795 TL olup bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini de barındırmaktadır. Gelir indirgeme yöntemi kullanılarak bulunan bu değer tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor sonucu parselin Pazar değeri 133.968.455 TL olarak takdir olunmuştur.

Tablo 6.1: Avcılar Parselleri Analizi

BİNA ANALİZİ				
GELİRLER	1. YIL	2. YIL	3. YIL	TOPLAM
	2016	2017	2018	
	Pazarlama Süreci			
	İnşaat Süreci			
Dükkan Mağaza Satış Geliri (TL)	49.838.640	109.645.008	120.609.509	280.093.156,80
Ofis Satış Geliri (TL)	118.047.360	129.852.096	71.418.653	319.318.108,80
Toplam Satış Geliri Satış Geliri (TL)	167.886.000	239.497.104	192.028.162	599.411.265,60
Toplam Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	167.886.000	210.085.179	147.759.435	525.730.613,85
GİDERLER				
İnşaat Maliyeti (TL)	144.276.528	238.056.271	0	382.332.799,20
Toplam Giderlerin Bugünkü Değeri (TL)	144.276.528	208.821.291	0	353.097.818,53
İndirgeme Katsayısı	1,00000000	0,87719298	0,76946753	
Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	525.730.614			
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	353.097.819			
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	172.632.795			

Eyüp Alibeyköy bölgesinde yapılan araştırmalar sonucu rapor içeriğinde sunulan emsaller rapora konu taşınmazın yakın çevresinde konumludur. Emsaller konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı ve pazarlık payı vb. kriterler açısından farklılıklar göstermektedir. Her bir parsel konu parsel ile bu kriterler düzleminde kıyaslanmış ve konu parsel düzeltilmeler getirilmiştir.

Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre "konut alanlarında gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler yer alabilir." bilgisinden hareketle projede satılabilir inşaat alanının %5i kadar ticari fonksiyon ayrılmıştır. İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil 1.800 TL/m² birim değerde olacağı varsayılmıştır. Konut birim fiyatlarının ortalama 4.250 TL/m², ticaret birim fiyatlarının ise ortalama 7.000 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir. İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılında sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Konutlarda satışların 2016 yılında %60, 2017 yılında %40, ticaretlerde ise tamamının 2017 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir. Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.

Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir. Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemi incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi hali hazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir.

Alibeyköy Mah. değerlendirme örneğinde ayrıntılarıyla verilen; yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu projelendirilmiş arsa değeri, 84.940.688 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı bir ekonomik varsayımlara dayalı olduğu için, parselin değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerinden daha gerçekçi olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri 46.400.000 TL takdir ve hesap edilmiştir.

Tablo 6.2: Eyüp Parselleri Analizi

BİNA ANALİZİ				
	1. YIL	2. YIL	3. YIL	TOPLAM
	2016	2017	2018	
	Pazarlama Süreci			
	İnşaat Süreci			
GELİRLER				
Konut Satış Geliri (TL)	97.247.871	71.315.105	0	168.562.976,0
Ticaret Satış Geliri (TL)	0	15.455.286	0	15.455.286,00
Toplam Satış Geliri Satış Geliri (TL)	97.247.871	86.770.391	0	184.018.262,0
Toplam Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	97.247.871	76.114.378	0	173.362.249,2
GİDERLER				
İnşaat Maliyeti (TL)	36.129.240	59.613.246	0	95.742.486,00
Toplam Giderlerin Bugünkü Değeri (TL)	36.129.240	52.292.321	0	88.421.561,05
İndirgeme Katsayısı	1.00000000	0.87719298	0.76946753	
Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	173.362.249			
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	88.421.561			
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	84.940.688			

Taşınmaz değerlemesi yapılırken gayrimenkul fiyatını etkileyen faktörler olarak; binanın yapısal özellikleri, inşaatın kalitesi, arsa alanı ve özellikleri, toplam kullanım alanı, sosyal tesislerin varlığı, yeşil alan, binanın bulunduğu semtin ekonomik durumu, deniz manzarası, doğa manzarası, binanın güvenlik sistemi, spor kompleksi, binada mevcut kapıcı dairesinin bulunması, binada asansörün olması, hidrofor ve su deposunun bulunması ayrıca açık veya kapalı otoparkının bulunması, bina iç dekorasyonu, bina balkonlarında şömine ve barbekü bulunması vb. sıralayabiliriz. Ayrıca bu gayrimenkullerin yakın çevresinin ve bu bölgede bulunan yapıların mevcut durumları, komşuluk biriminin nitelikleri ve fonksiyonları, kent merkezine ve çalışma alanlarına uzaklık, kültür merkezleri, ulaşım aksları,

üniversiteler, hastane, okul ve rekreasyon alanlarına ulaşım gibi etkenlerin fiyatı direk etkilediği sonuçlarına ulaşılmıştır. Taşınmazın kent merkezine olan ulaşımında otobüs, metro, dolmuş gibi toplu taşıma araçlarından faydalanılması, söz konusu bölgelerin ulaşım imkânlarının arttırılarak kentin diğer ana akslarıyla ilişkisinin sağlanması taşınmaz değerine olumlu etki yaptığı gözlenmiştir.

Sonuç olarak; verilen her iki örnekten de yola çıkarak nakit akışı(gelir) yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemleri karşılaştırılmış; gelir indirgeme yönteminin tahmin ve projeksiyonlara dayalı olduğu ve güçlü bir ekonomiye ihtiyaç duyması sebebiyle bizim gibi gelişmekte olan ülkelerde piyasanın çok hızlı değişmesi gözönünde bulundurulduğunda sağlıklı sonuçlar vermediği, bu sebepten dolayı emsal karşılaştırma yönteminin günümüz piyasa koşullarının değerlendirilmesi açısından taşınmaz değerlemede daha uygun bir metod olduğu görülmüştür.

7. KAYNAKLAR

Açlar, A.(2002). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara (20-125).

Açlar, A. ve Çağdaş,V. (2008). *Mühendis, Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz (Taşınmaz) Değerlemesi*, TMMOB HKMO Yayınları, Ankara (32-128).

Alp, A., ve Yılmaz, U. (2004). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, İMKB Yayınları, İstanbul (21-35).

Alptürk, E. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Rehberi Maliye ve Hukuk Raporları* İzmir (13-56).

Apprasial Institute Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sertifika Programı Eğitim Notları (2007), *İstanbul Bilgi Üniversitesi*, İstanbul (5-21).

ATAK Gayrimenkul Değerleme Raporu / Avcılar-Eyüp Parselleri

Balchin, K. (1985). *Urban Land Economics*, Kiev (3-9).

Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*, Ankara (12-34).

Bozkurt, Z. (2003). *Ekspertiz Çalışmaları ve Bankamız Uygulamaları, TKB Uzmanlık Etüdü*.

Çakallı,M.,E. (2013). *Kentsel Yönetimde Bir Araç olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları*, Ankara (65-74).

Emlak Vergi Kanunu Erişim Tarihi: 27/12/2015 <http://www.mevzuat.gov.tr/1319>.

Erişim Tarihi: 27/12/2015 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/köykanunu>.

Erişim Tarihi: 27/12/2015 <http://www.acedd.com.tr/mevzuat-sozlugu>.

Erişim Tarihi: 27/12/2015 <http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler>.

Erişim Tarihi: 27/12/2015 [http://www.mevzuat.gov.tr/ 3402](http://www.mevzuat.gov.tr/3402).

Erişim Tarihi: 27/12/2015 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin>.

Erişim Tarihi: 27/12/2015 [http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/koy kanunu](http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/koy_kanunu).

Erişim Tarihi: 28/12/2015 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>

Erişim Tarihi: 07/12/2015 <http://www.mimarlarodasiankara.org/download/6-abbiy.pdf>.

Erişim Tarihi: 02/06/2015 <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler>.

Erişim Tarihi: 07/12/2015 <http://www.resmigazete.gov.tr>.

Erişim Tarihi: 07/06/2016 <http://www.yeniemlak.com/gayrimenkul>.

Erişim Tarihi: 07/06/2016 <http://emlakkulisi.com/kat-mulkiyeti-nedir>.

Erişim Tarihi: 07/06/2016 <http://www.tapu-kadastro.net/>.

Erişim Tarihi: 20/07/2016 [http://www.ibb.gov.tr/ibb/doclib /kurumsal/birim/md_yonetmelik/imar.../yonetmelik](http://www.ibb.gov.tr/ibb/doclib/kurumsal/birim/md_yonetmelik/imar.../yonetmelik).

Ertaş, M. (2000). Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, *İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi*, İstanbul (5-32).

Ertaş, M. (2011).Kentsel Alanda Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, *Selçuk Üniversitesi, Teknik Online Dergisi* Cilt 10, Konya (25-27).

Ertaş, M. ve Göktepe A. (2011). Kırsal Alanlarda Taşınmaz Değerleme Ölçütlerinin Belirlenmesi ve Bazılarının Ağırlık Hesabı, *FIG Working Week, Marrakech, Marocco* (5-12).

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Temel Eğitim Programı Ders Notları (2007), *Ankara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi*, Ankara (45-85).

Gültekin, T. (2008). *Gayrimenkul Bilgi Bankası*, İstanbul (71-78).

İlkme, M. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi*. Bursa (65-89).

Lichfield, D. (1992) Urban Regeneration for the 1990s. London: London Planning Advisory Committee, (akt). Müge Akkar, Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,2006, (29-38).

Donnison, D. (1993) Agenda for the future. Campell McConnell (der.) Trickle Down on Bubble Up? London: Community Development Foundation. (akt) Müge Akkar, Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,2006, (29-38).

Odabaşı Uslu, A. (2006). Kentsel Çevre Yenileme Ders Notları. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara (5-23).

Özden, P. P. (2006). "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikalarına Bir Bakış ve Yeni Beklentiler" Ankara, Türkiye, 8-9 Nisan 2006 (233-236).

Özden, P.P. (2008). Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, 55-70, İstanbul (177-180)

Rodney B., Clark P. (2000). Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research, "Property Investment in Urban Regeneration", *Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar*, Ulster Üniversitesi, North Ireland, İngiltere (2-4).

Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 9-36 (akt); Müge Akkar, Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,2006, (29-38).

Schmalgemeter, H. (1977). Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich Grobstadt, VR 39/8 Osnabrück, (422-436).

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, (2006). *Sermaye Piyasası Kurulu*, Ankara (26-65).

Sönmez, B. (2014). Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek/*Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı*, İstanbul (15-68).

SPK, 2012, Erişim Tarihi: 07/01/2015 <http://www.spk.gov.tr>.

TDK; Erişim Tarihi: 28/12/2015 <http://www.tdk.gov.tr/index.php>.

Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Local Economic Strategy Center, Manchester (4-16).

TUİK, Erişim Tarihi: 07/05/2016 <http://www.tuik.gov.tr/nüfus-verleri>.

UDES-2 Uluslararası Değerleme Standartları, Erişim Tarihi: 27/12/2015 <http://www.resmigazete.gov.tr>.

Uyan, A. (2008). Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm: *Bursa-Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği (Yüksek Lisans Tezi)*. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara (20-45).

Üreten, A. (2007). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti. *Yüksek Lisans Tezi*. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara (15-32).

Uzun T., Çolak A. Berkman, Güneş, E. (2009). “Urban Design Process Model With“ The Urban User” ...concepts and technologies for planning the urban future, 22-25 April.(65-123)

Yomralıoğlu, T. (1997). *Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı*, Trabzon (25-98).