

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİMDALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI
BİLİM DALI

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ARSA PAYI KAVRAMI
ÖNEMİ VE HESAPLANMASI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BARIŞ AKPINAR

İSTANBUL, 2019

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİMDALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ARSA PAYI KAVRAMI
ÖNEMİ VE HESAPLANMASI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BARIŞ AKPINAR

Danışman : PROF. DR. AYŞE PAMUKÇU

İSTANBUL, 2019



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

İŞLETME Anabilim Dalı GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi Barış AKPINAR'ın GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ARSA PAYI KAVRAMI, ÖNEMİ VE HESAPLANMASI adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 4.07.2019 tarih ve 2019-20/25 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 22 / 07 / 2019

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Öğretim Üyesi Adı Soyadı	İmzası
1. Tez Danışmanı Prof. Dr. AYŞE PAMUKÇU	
2. Jüri Üyesi Prof. Dr. AYTEN ÇETİN	
3. Jüri Üyesi Dr. Öğr. Üyesi TURGAY MÜNYAS	

ÖNSÖZ

Gayrimenkul sektörüne yatırımların hızla ilerlemesi ile birlikte bu alana olan ilgim arttı ve 2016 yılında Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı bilim dalında yüksek lisans programına başladım ve bu tarihten itibaren de bu sektörde çeşitli alanlarda görev yaptım. Sektörün profesyonelleşmesine katkıda bulunmak için sektörde ki bilgi ve deneyimlerimi, araştırmalarım ile harmanlayarak bu tezi yazdım.

Bu tezi yazım sürecinde benden desteklerini hiç bir zaman esirgemeyen ve bana olan inancımı hiç bir zaman kaybetmeyen tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Ayşe Pamukçu'ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Sadece akademik ve meslek hayatımda değil, hayatımın her anında attığım her adımda yanımda olan sevgili anneme, babama ve benden hiç bir zaman desteğini esirgemeyen sevgili kız kardeşim Ayşegül Akpınar'a sonsuz teşekkür ederim. Çalışmanın hazırlanması sürecinde beni sürekli motive eden ve desteği ile hep yanımda olan sevgili Ayten Kaya'ya teşekkür ederim.

İstanbul 2019

Barış Akpınar

ÖZET

Bir arsa üzerinde ortak mülkiyet hakkının bağımsız bölümlere tahsis edilen kısımlarını arsa payı denir. Bu sebepten dolayı bağımsız bölümler için en önemli unsur, arsa paylarının adaletli bir biçimde paylaşılmasıdır. Arsa payı kavramı yalnızca kat irtifakı veya direk kat mülkiyeti kurulduğu anda gündeme gelen; ancak gerçekten bağımsız bir bölümün kaderini değiştiren en önemli unsurlardan biridir. Arsa payının yasalara uygun paylaşımının yapılmasında ve hakkaniyete uygunluğu çerçevesinde belediyeler ve tapu dairelerinin gerekli hassasiyeti göstermedikleri bilinmektedir. Bunun sonucunda ise konuya vakıf olmayan birçok kooperatif ve müteahhitin arsa paylarını binadaki bağımsız bölüm sayısına eşit bölmek suretiyle paylaştıkları bilinmektedir ve bu durum adil olmayan ve yanlış bir uygulamadır. Arsa payının tespitinde yaşanan bu hatalı uygulamalar bu alandaki yanlış ve eksik edinilmiş bilgilerden kaynaklanmaktadır. Son yıllarda bu bağlamda arsa payının belirlenmesinde büyük yanlışlıklar meydana gelmektedir.

Yapılan bu çalışmada, ülkemizde bulunan yanlış arsa payı dağıtımını gösteren somut örnekler gösterilmiş olup yanlış dağıtım yapılan bir örneğin beklenen doğru biçimi gerekli hesaplamalar yapılarak tezin 4. bölümünde sunulmuştur. Çalışmada arsa payının yanlış hesaplanmasının doğurabileceği sorunlar irdelenmiştir. Ayrıca adaletli arsa payı yapılabilmesi için kat irtifakının kurulma seviyesinin değiştirilmesi önerilmiştir. Bu tezde doğru arsa payları tespitine dair öneriler sunarak adaletli arsa paylaşımının nasıl olduğunu örneklendirmeye katkıda bulunmayı amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Değerleme, Arsa Payı Kavramı, Arsa Payı Hesaplaması, Arsa Payının Önemi , Arsa payı, Adaletli Arsa Payı Örneği

ABSTRACT

Land share is defined as the parts of the common property which are allocated to the detached section of a land. Therefore, for every single space in a property the most significant issue is the fair share of the land share. The term land share becomes a current issue only when the construction servitude or property ownership is founded, however it is still one the most crucial factor that gives life to the single space. This is a commonly known fact that municipalities and land legistry offices do not pay sufficient attention to the land share which should be done in accordance with the laws and fairness. As a result of this, it is known that several cooperation offices and building contractor who lack knowledge does the land share in accordance with the number of the detaches sections and this is an application which is both not fair and correct. The mistakes experienced in this application process of land share are caused by the false and lacking information. In recent years, there have been many false applications in determining the land share.

In the fourth section of this study, the tangible samples about the incorrect land share distribution in our country are shown and an expected correct result of an incorrect share is represented in order to show the differences. The problems that may arise from the incorrect valuation are also discussed in this present study. Besides to do a fair land share a change in the level of creating land share is suggested. The main purpose of this thesis is to display the fair land share by giving examples of correct real estate valuation.

Key terms: Real Estate Valuation, Land Share, Land Share Calculations, The Importance of Land Share

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
1. GİRİŞ	1
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE DEĞERLEME SÜRECİ.....	3
2.1. Hukuki Açıdan Gayrimenkul ve İlgili Kavramlar.....	3
2.2. Arazi, Mülkiyet ve Parsel Kavramları.....	7
2.3. Gayrimenkul Kavramı ve Çeşitleri.....	8
2.4. Gayrimenkul Piyasalarının Temel Özellikleri.....	9
2.5. Genel Olarak Değer ve Değerleme Kavramları	12
2.5.1. Değer Tanımları.....	12
2.5.2. Değerleme Tanımı	15
2.5.3. Değerlemenin Kullanım Alanları	16
2.5.4. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	19
2.6. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler	21
2.6.1. İçsel Unsurlar.....	21
2.6.2. Dışsal Unsurlar	23
2.7. Gayrimenkul Değerleme Süreci	24

2.7.1. Problemin Tanımı ve İşin Kapsamı	25
2.7.2. Veri Toplama ve Gayrimenkul Tanımı.....	26
2.7.3. Veri Analizi	27
2.7.4. Arazi Değerinin Tahmini, Uygulanması, Karşılaştırılması ve Raporlaması ..	28
3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE İLGİLİ LİTERATÜR	29
.....	
3.1. Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları.....	29
3.1.1. Maliyet Yaklaşımı	29
3.1.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
3.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı.....	38
3.1.4. Arsa Değerinin Tahmini Yöntemi	41
3.1.5. İpotek Öz Kaynak Yaklaşımı (Elwood Tekniği).....	42
3.2. Gayrimenkul Değerleme ve Türkiye Uygulamaları.....	43
3.2.1. Gayrimenkul Değerleme Standartları	45
3.2.2. Raporlama Standartları	47
3.2.3. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerine Yönelik Mevzuat	50
3.4. Gayrimenkul Değerleme İlkeleri.....	53
4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ARSA PAYI KAVRAMI ÖNEMİ	56
HESAPLANMASI VE DÜZELTME DAVASI.....	56
4.1. Arsa Payı	56
4.1.1 Arsa Payının Tespiti	57
4.1.2 Ana yapı ve Bağımsız Bölümün Değerini Etkileyen Unsurlar.....	58
4.1.3 Arsa Payının Önemi.....	60
4.2 Arsa Payının Düzeltilmesi Davası ve Usul Sorunları	63

4.2.1 Davanın Tarafları.....	64
4.3 Yanlış Arsa Payı Hesaplamaları Örnekleri.....	66
4.4 Düzeltilmiş Arsa Payı Hesaplamaları Örneği.....	75
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	82
KAYNAKÇA	85



TABLO LİSTESİ

Sayfa No.

Tablo 1. Gayrimenkul Piyasalarının Diğer Piyasalar ile Karşılaştırılması	10
Tablo 2. Gayrimenkul Değerlemesinin Kullanım Alanları.....	17
Tablo 3. Değerleme Uzmanına İlişkin Tanımlar	19
Tablo 4. Emsal Karşılaştırma Birimleri	37
Tablo 5. Gayrimenkul Değerleme İlkeleri	53

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil 1. Maliyet Yöntemi Akış Şeması.....	30
Şekil 2. Amortismanlı Değer Kaybı Yöntemi Maliyet Tahmin Yöntemleri.....	33
Şekil 3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Adımları	36
Şekil 4. A Binasının Ön görünüşü	67
Şekil 5. A Binasının Bağımsız Bölüm Listesi.....	68
Şekil 6. B Binasının Ön Cephe Görünüşü.....	70
Şekil 7. B Binasının Bağımsız Bölüm Listesi.....	71
Şekil 8. C Binasının Ön Görünüşü.....	73
Şekil 9. C Binasının Bağımsız Bölüm Listesi.....	74
Şekil 10. C Binasına Ait Bodrum Kat Planı.....	76
Şekil 11. C Binasına Ait Zemin Kat Planı	77
Şekil 12. C Binasına Ait 1. Normal Kat Planı	78
Şekil 13. Düzeltilmiş Arsa Payı Hesaplaması.....	80

1. GİRİŞ

Gayrimenkul değerlemesi ve bu değerin vergiye yansıtılması gelişmiş topluamların en önemli ekonomik kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Gayrimenkul değerleme işi başta gayrimenkul değerleme uzmanı olmak üzere bu iş ile uğraşan her bireyin ayrıntılı olarak bilgi sahibi olmasını gerektiren bir konudur. Konut Edinme yasası ile T¼rkiye'nin g¼ndemine gelen bu alan ¼lkemizde inşaat sekt¼r¼n¼n gelişmesi ile de ayrıca daha fazla önem kazanan bir alan haline gelmiştir.

Kentsel d¼n¼ř¼m uygulamaları ile riskli yapıların yıkılarak yeniden yapılması s¼recinde gayrimenkul değerlemesi bağlamında arsa payı terimi ¼ok sıklıkla g¼ndeme gelmiştir. Bu s¼reçte insanlar arsa paylarının adaletsiz bir şekilde oluşturulduğun farkına varmış ve bir ¼ok arsa payı d¼zeltme davalarının a¼ıldıęını bilmekteyiz.

Gayrimenkul değerlemesinde arsa payı kavramı, ¼nemi ve hesaplanması konusunu baz alan bu tez ¼alıřması konu ile ilgili geniş kapsamlı bir literat¼r taramasını ayrıca konu ile ilgili gerekli bilimsel y¼ntem ve teknikleri i¼ermektedir. ¼alıřma giriş ve sonu¼ b¼l¼m¼ dahil beş b¼l¼mden oluşmaktadır. Birinci b¼l¼m olan giriş b¼l¼m¼nde tezin i¼erięine dair genel a¼ıklamalar bulunmaktadır.

İkinci b¼l¼mde gayrimenkul değerlemesine ilişkin genel kavramlar ve değerleme s¼reci incelenmiştir. Bu başlık altında Gayrimenkul kavramı hukiki a¼ıdan ele alınmış genel olarak değer ve değerleme tanımlarını a¼ıklanmıřtır.

¼ç¼nc¼ b¼l¼mde gayrimenkul değerleme y¼ntemlerine yer verilmiş olup gayrimenkul değerleme standartlarından bahsedilmiştir.

D¼rd¼nc¼ b¼l¼mde arsa payı kavramı ¼zerinde durulmuş, hatalı arsa payının d¼zeltilmesinde izlenmesi gereken yollar a¼ıklanmıřtır.

Son bölüm olan beşinci bölümde ise yalnız arsa payı paylaştırmalarının doğurduğu sonuçlar, arsa paylarını doğru bir şekilde hesaplanabilmesi için gerekli öneriler sunulmuştur.



2. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE DEĞERLEME SÜRECİ

2.1. Hukuki Açıdan Gayrimenkul ve İlgili Kavramlar

Gayrimenkul kavramının diğer birçok kavramdan temel olarak ayrıştığı nokta, gayrimenkul kavramının ülke mevzuatları tarafından ele alınan bir kavram olmasıdır. Dünya genelinde değerlendirildiğinde, gayrimenkule ilişkin her ülkenin yasal düzenlemeleri bulunmaktadır. Dolayısıyla, gayrimenkul kavramının öncelikle hukuki açıdan değerlendirilmesi önemlidir.

Gayrimenkul kavramına ilişkin Türkiye’de yürürlükte olan birçok mevzuat kapsamında düzenlemeler bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, gayrimenkule ilişkin düzenlemeler barındıran kanunlardır.

Türk Medeni Kanunu kapsamında gayrimenkule ilişkin düzenlemeler “Eşya Hukuku” adlı dördüncü kitabın, “Taşınmaz Mülkiyeti” adlı ikinci bölümünde yer almaktadır. Kanun kapsamında; *taşınmaz* olarak ele alınan gayrimenkulün konusuna; araziler, tapu kütüğünde farklı sayfalarda kayıtlı bağımsız ve süreli haklar ile kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı olan bağımsız bölümler taşınmazın konusunu oluşturmaktadır¹. Medeni kanun kapsamında taşınmazın mülkiyet hakkının kazanılması için tescil esastır. Diğer bir ifade ile miras yolu ile mahkeme kararıyla cebri icra ile kamulaştırma ile ya da kanun kapsamında öngörülen diğer haller ile taşınmaza ilişkin hak kazanılması mümkün olabilmektedir ancak bu mülkiyet hakkının kazanılması için tescil işleminin gerçekleştirilmesi şarttır.²Söz konusu mülkiyet hakkı, taşınmaz olarak nitelendirilen araziler üzerinde kullanılması durumunda yarar olduğu oranda ve arazinin üzerinde var olan hava ve altındaki arz katmanları çerçevesindedir.³ Kanun kapsamında, taşınmazın yani gayrimenkulün sınırlarına ilişkin de düzenlemeler yer almaktadır. Bu düzenlemeler kapsamında, taşınmaza

¹Türk Medeni Kanunu, İkinci Bölüm, Birinci Ayrım, Madde: 704.

²Türk Medeni Kanunu, İkinci Bölüm, Birinci Ayrım, Madde: 705.

³Türk Medeni Kanunu, İkinci Bölüm, Birinci Ayrım, Madde: 718.

ilişkin sınırlar, tapu planları ve arz sınır işaretleri esas olmak suretiyle belirlenir ve bu iki belirleyici arasında bir farklılık çıkması durumunda esas olan tapu planıdır.⁴

Türk Ticaret Kanunu, gayrimenkule ilişkin yasal düzenlemeler içeren bir diğer kanundur. Bu kanun kapsamında, gayrimenkule ilişkin olarak 128inci madde kapsamında gayrimenkulün tapu siciline tescil ilkesi ele alınmaktadır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi, ticari işletmelerin, gayrimenkullerinin ticari işletmelere sermaye olarak konulması (ayni sermaye) için gayrimenkullerin tapu siciline tescil olması şarttır. Aksi takdirde, ticari işletmelerin konu gayrimenkullere ilişkin tasarruf kabiliyetleri bulunmamaktadır.⁵

Gayrimenkulleri gerçek kişiler açısından ele alan ve düzenleyen Gelir Vergisi Kanunu kapsamında, bireylerin edindikleri ve / veya sattıkları gayrimenkullere ilişkin elde edilen gelirin vergilendirilmesi konuları düzenlenmiştir. Gelir Vergi Kanunu kapsamında, bir gerçek kişi, gayrimenkullere ilişkin irat sahibi olabilmektedir. Bu iratlara yönelik olarak da Kanun kapsamında, gerçek kişiler, yıllık olarak beyanname vermek ve vergi matrahı üzerinden hesaplanan gelir vergisi ödemekle mükelleftir. Gelir Vergisi Kanunu kapsamında gayrimenkul sermaye iradı olarak sınıflandırılan iratlar aşağıdaki gibidir;⁶

- *“Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;*
- *Voli mahalleri ve dalyanlar;*
- *Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilimum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;*
- *Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;*

⁴Türk Medeni Kanunu, İkinci Bölüm, Birinci Ayrım, Madde: 719.

⁵Türk Ticaret Kanunu, Madde: 128.

⁶Gelir Vergisi Kanunu, Madde: 70.

- *Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanunî mirasçuları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar (Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);*
- *Telif hakları (bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçuları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır)*
- *Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilimum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;*
- *Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.*
- *Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticarî veya zirai bir işletmeye dâhil bulunduğu takdirde bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır.*
- *Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dâhil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanır.*
- *Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri bu kanunun uygulanmasında gayrimenkul sermaye iradı addolunur.”*

Gayrimenkullere ilişkin elde edilen iratların (gelirlerin) kurumlar açısından vergilendirilmesine ilişkin düzenlemeler ise, Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında yer almaktadır. Ticari işletmelerin sahip oldukları gayrimenkullere ilişkin gelirlere yönelik olarak,

Kanun kapsamındaki önemli ayırım; gayrimenkulün kurum tarafından re-finansman / finansman aracı olarak mı yoksa öz kaynak ihtiyacı nedeni ile kullanıldığı / edinildiği ayırımıdır. Şayet, kanun kapsamında bir gayrimenkul öz kaynaklara aynı sermaye olarak eklenmek sureti ile satıldığında, satışa ilişkin gelir vergiden istisna tutulmaktadır.

Gayrimenkullerin alış ve satışında, taraflara doğacak Katma Değer Vergisi yükümlülüğü, Katma Değer Vergisi Kanunu kapsamında düzenlenmektedir. Gerçek ve tüzel kişi ayırımı yapılmaksızın, gayrimenkullerin tesliminde katma değer vergisi doğmaktadır. Doğan katma değer vergisinin oranı, gayrimenkulün yapı ruhsatı ve / veya tapu sicilinde tescil edilmiş bilgilerinden hariç olarak, fiili olarak hangi amaç ile edinildiği / satıldığı ile ilgilidir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 13üncü maddesi kapsamında, icra daireleri, mahkemeler, belediyeler ya da diğer kamu ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından müzayede yöntemi ile yapılan satışlar (konut, daire, işyeri, arsa ve arazi) katma değer vergisine tabidir.

Konutlara ilişkin vergi düzenlemeleri aşağıdaki gibidir⁷;

- Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri ve belediyeler, il özel idareleri TOKİ ve bu kuruluşların % 51 ya da daha fazla hissesine ya da yönetsel olarak oy hakkına sahip oldukları şirketler tarafından konut yapılmak üzere projesi geliştirilmiş arsaların net alanı 150 m² altındaki konutlara isabet eden kısmı esas itibarıyla %1 oranında katma değer vergisine tabidir.
- Net alanı 150 m²'ye kadar olan konutların 5216 sayılı Kanun kapsamında yer alan büyükşehirlerde lüks ya da birinci sınıf inşaat olarak inşa edilen (ruhsatın sonradan revize edilmesi ve inşaat kalitesinin yükseltilmesi durumu da dahil olmak üzere) yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapının inşa edildiği arsanın 1319 sayılı Kanun kapsamında tespiti olunan birim metrekare vergi değerleri;

⁷Akif Akarca ve Mehmet Şafak, "Konut Satışlarında KDV, Konut ve İşyeri Satışlarında Tapu Harcı İndirimi", *Dünya Gazetesi*, 10 Mayıs 2018, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/konut-satislarinda-kdv-konut-ve-isyeri-satislarinda-tapu-harci-indirimi/414954> (05 Mart 2019).

- Yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum/kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1 Ocak 2017'den itibaren yapılacak konut projelerinde;
 - 500 TL ile 1.000 TL arasında olan konut teslimlerinde KDV %8
 - 1.000 TL ve üzerin olan konut teslimlerinde KDV %18
- Net alanı 150 m2'den büyük konutlar ve işyerlerinde KDV oranı %18'dir.

2.2. Arazi, Mülkiyet ve Parsel Kavramları

Arazi kavramı, gayrimenkul tapu siciline kayıt ettirilen ve kadastro işlemlerinin uygulandığı ve sahibi belirli olan taşınmazlardır.⁸ Türk Medeni Kanunu'nun 704üncü maddesi kapsamında araziler gayrimenkul olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle de arazilerin de tapu siciline kaydı esastır. Arazilerin tapu sicil kaydında, tapu ve kadastro tespiti kapsamında belirlenen her bir parselin, tapu kütüğünde ayrı birer sayfada tescil edilmesi esastır.⁹

Mülkiyet kavramı da Türk Medeni Kanunu kapsamında ele alınan bir kavramdır. Mülkiyet en temel anlamda, aitlik ile ilgili olan tüm çıkarlar (menfaatler) ve haklar ile faydaları kapsayan geniş bir hukuki kavramdır. Gayrimenkul özelinde değerlendirildiğinde, mülkiyete ilişkin tanımlama *mülkiyet hakkı* terimi ile yapılmaktadır. Bu çerçevede, mülkiyet hakkı bireysel mülkiyeti ve diğer mülkiyetlerden doğan tüm hakların birleşimlerini kapsamaktadır.

Gayrimenkule ilişkin mülkiyet hakkı, taşınmaza ilişkin aidiyetten doğan tüm menfaatleri, hakları, faydaları ve gelirleri kapsamaktadır ve taşınmaza ilişkin tapu sicili ile kanıtlanan bir haktır. Diğer bir ifade ile mülkiyet hakkı, bir taşınmaza yani gayrimenkule ilişkin maddi ve gayri maddi tüm hak ve menfaatleri kapsayan geniş bir kavramdır.

⁸ Tacim Yayğır ve Canatay Hacıköylü," Arsa ve Arazilere Yönelik Mali Yükümlülükler Çerçevesinde Kentsel Rantların Vergilendirilme(me)si", Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt 13, Sayı 2, (Agustos 2018), s. 78

⁹Şükrü Kızılot ve Diğerleri, **Gayrimenkul Rehberi**, Ankara: Yaklaşım Yayınları, 2013, s. 211.

2.3. Gayrimenkul Kavramı ve Çeşitleri

Gayrimenkul kavramına ilişkin Kızılot ve diğerleri (2013) tarafından yapılan köken analizine göre, kavram yabancı kökenli bir kavramdır ve *gayr* (=başka) sözcüğü ile *menkul* (=taşınmış) sözcüklerinin birleşmesinden oluşmuş bir kavramdır.¹⁰ Bu nedenle de dilimizde gayrimenkul kelimesi ile eş anlamlı olarak taşınmaz kelimesi kullanılmaktadır. Alan yazında yer alan gayrimenkul tanımları incelendiğinde, gayrimenkul; bir mekândan diğer bir mekâna taşınması imkan dâhilinde olmayan eşyalar, arsa ve arazilerinden bağımsız olmayan, yerin altındaki ve üzerindeki tüm ilaveleri ve eklentileri ile birlikte değerlendirilen taşınmazlar gayrimenkul olarak adlandırılmaktadır.¹¹

Frank (1992), gayrimenkul çeşitlerini, gayrimenkule ilişkin var olan tanımlamalar kapsamında gayrimenkulleri; içerisinde oturulabilen gayrimenkuller ve içerisinde oturulamayan gayrimenkuller olarak iki sınıf altında incelemiştir.¹² Frank'in sınıflandırmasına göre gayrimenkuller; konutlar ve işyerleri olarak sınıflandırılmaktadır.

Gayrimenkul çeşitlerine ilişkin bir diğer sınıflandırmaya göre ise gayrimenkuller, konut amaçlı gayrimenkuller, ticari amaçlı gayrimenkuller, endüstriyel gayrimenkuller, tarımsal gayrimenkuller ve özel amaçlı gayrimenkuller olarak daha detaylı bir sınıflandırmaya tabi tutulmuştur. Yürütülen bu çalışmada, Frank (1992) tarafından yapılan ana sınıflandırma kapsamında gayrimenkul çeşitleri detaylandırılmıştır.

İçerisinde oturulabilen gayrimenkuller ya da diğer bir ifade ile konutlar, gayrimenkul denilince akla ilk gelen tür olarak kabul edilmektedir. Özellikle her ekonomik düzeyde bireysel yatırımcının en temel yatırım aracı olan konutlar, var bu özellikleri nedeni ile gayrimenkul piyasalarından en önemli paya sahip olan taşınmazlardır. Konutlar, etrafları kapalı ve tavanları örtülü olan, bireylerin yaşamların sürdürmelerine olanak sağlayan, müstakil bir girişe sahip olan bina ya da bina bölümü olarak adlandırılmaktadır. İşyerleri ise, içinde oturulmayan ancak içerisinde uzun vakit geçirilmesine olanak sağlayan taşınmazlardır. İşyerleri ile ilgili olarak İş

¹⁰Şükrü Kızılot ve Diğerleri, **Gayrimenkul Rehberi**, Ankara: Yaklaşım Yayınları, 2013, s. 34.

¹¹Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2005, s. 55.

¹²Reilly Frank, **Investments**, The Dreyden Press International Edition, 1992, s. 15-18.

Kanunu kapsamında detaylı bir tanımlama yer almaktadır. İş Kanunu kapsamında işyeri; işyeri niteliğine haiz bir işletme tarafından ürün ya da hizmet üretmek amacı ile maddi ve gayri maddi unsurları kapsayan ve işyeri çalışanlarının örgütlendiği yerlerdir.¹³

2.4. Gayrimenkul Piyasalarının Temel Özellikleri

Gayrimenkul piyasaları sahip oldukları özellikler kapsamı ile diğer piyasalardan farklılaşan piyasalardır. Gayrimenkuller ve özellikle de konutlar, bireylerin hayatlarında önemli bir ihtiyacı gidermektedir. Temel barınma ihtiyacını karşılayan bu gayrimenkuller özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülke vatandaşları açısından temel yatırım davranışlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır. Tasarruf sahipleri, yatırımlarını yüksek getirili ve eş zamanlı olarak da yüksek riskli yatırım araçlarına aktarmak yerine, gayrimenkule yatırmayı tercih etmektedir. Bu nedenle de özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından ele alındığında gayrimenkul piyasaları ülke ekonomilerine yön veren lokomotif piyasalar olarak kabul edilmektedir.

Gayrimenkul piyasalarında birçok farklı aktör bulunmaktadır. Gayrimenkul piyasaları temel bir piyasa olarak kabul edilseler dahi, özellikle inşaat sektörünün de önemli bir bileşeni olarak değerlendirilmektedir.¹⁴ Gayrimenkul piyasalarının hammadde piyasalarından ve üretim piyasalarından en önemli farklılığı, nihai mal piyasası olarak kabul edilmeleridir. Gayrimenkul piyasaları nihai mal; konut, alışveriş merkezi, iş merkezi gibi piyasalarıdır. Ancak bu noktada altını çizmek gereken husus, gayrimenkul piyasalarının ekonomik anlamda yarattığı katma değer varlığıdır. Diğer bir ifade ile gayrimenkul piyasalarını sadece bir nihai mal piyasası olarak tanımlamak eksik bir yaklaşımın sonucudur. Çünkü gayrimenkul piyasaları, gayrimenkullerin alım-satım süreçleri sonucunda devlete, belediyelere vergi yaratıcı faaliyetler ortaya koymaktadır. Diğer bir ifade ile gayrimenkul alım-satım süreçleri sonucunda ödenen, belediye vergileri, harçları, kurumlar vergileri ve gelir vergileri ekonomik anlamda önemli katma değer yaratan büyük montanlardır.

¹³ İş Kanunu, Birinci Bölüm, Genel Hükümler.

¹⁴ Rıdvan Karluk. **Cumhuriyet İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi**, İstanbul: Beta Basım Yayın Dağıtım, 2005, s. 277.

Gayrimenkul piyasaları, barındırdıkları aktörlerin karşılıklı olarak etkileşiminden, aktörlerin tutum, davranış ve beklentilerinden ve eş zamanlı olarak da iktisadi, sosyal, çevresel ve politik faktörlerden etkilenen piyasalardır.¹⁵

Gayrimenkul piyasalarına ilişkin özellikleri detaylandırmadan önce aşağıda yer alan özet tablonun incelenmesi faydalı olacaktır.

Tablo 1. Gayrimenkul Piyasalarının Diğer Piyasalar ile Karşılaştırılması¹⁶

	Tam Rekabet Piyasaları	Monopol Piyasalar	Monopolcü Rekabet Piyasaları	Oligapol Piyasalar	Gayrimenkul Piyasaları
İkame Edilebilirlik	İkame edilebilir	Yakın ikame bulunmamaktadır	Yakın ikame bulunmaktadır	İkame edilebilir	Yakın ikame bulunmaktadır.
Alıcı / Satıcı Sayısı	Çok / Çok	Çok / Çok	Çok / Çok	Çok / Az	Çok / Çok
Rekabet	Var	Yok	Var	Karşılıklı bağımlılık durumu	Var
Homojenlik	Homojen	Homojen değil	Homojen değil	Homojen	Homojen değil
Pazara giriş-çıkış durumu	Serbest	Mümkün değil	Serbest	Oldukça zor	Serbest

Gayrimenkul piyasalarını diğer piyasalardan ayıran önemli bir özelliği, ikame edilebilirlik olarak kabul edilmektir. Gayrimenkul piyasaları, tüketim ürünleri/hizmetleri gibi

¹⁵Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 1996, s. 97.

¹⁶Erdal M. Ünsal, **Mikro İktisat**, Ankara: İmaj Yayıncılık, 2003 ve İsmail Bulmuş **Mikro İktisat**, Ankara: Cantekin Matbaası, 2003'den uyarlanmıştır.

birbirlerinin yerine ikame edilebilen unsurlar içeren piyasalar değildir. Diğer bir ifade ile ürün ya da hizmetlerin ikame edilebilmeleri mümkün iken gayrimenkul piyasalarından bu ikameyi yapmak imkân dâhilinde değildir. Çünkü gayrimenkul tanımı gereği *taşınmaz* olma unsurunu içerisinde bulundurmaktadır. Fiziki olarak bir gayrimenkulün coğrafi olarak ikamesi mümkün değildir. Gayrimenkul piyasasındaki ürünlerin mobilite yeteneği bulunmamaktadır.

Gayrimenkul piyasalarında alıcı ya da satıcıların direkt olarak piyasa üzerinde etkisi olması, tam rekabet piyasaları ile karşılaştırıldığında görece daha mümkündür. Diğer bir deyişle, tam rekabet piyasalarında bir alıcı ya da satıcının tek başına piyasa üzerinde etkisi yok iken, gayrimenkul piyasalarında bir alıcı ya da bir satıcının piyasanın gidişi üzerinde etki sahibi olması olasıdır. Bu özelliği gereği de gayrimenkul piyasalarının monopol piyasa olma özelliğini de içerisinde barındırdığını söylemek mümkündür.

Gayrimenkul piyasaları, sermaye ve finans piyasalarında varlığını sürdüren diğer yatırım araçları ile kıyaslandığında birçoğundan daha fazla yüksek alım gücü gerektiren ürünler barındırmaktadır. Gayrimenkul piyasalarında çok sayıda ve gelir düzeyi farklılaşan birçok alıcı bulunmaktadır. Özellikle düşük gelir düzeyli alıcıların sayıca çok olması nedeni ile gayrimenkul piyasaları makroekonomik göstergelerden; işsizlik, faiz oranları gibi, direkt olarak etkilenmektedir.

Gayrimenkul piyasalarında arz ve talep optimumum değildir. Diğer bir ifade ile gayrimenkule yönelik talep ile gayrimenkul arzı arasında sürdürülebilir kılınmış bir denge durumu söz konusu değildir. Bu dengesizliğin en temel nedeni, piyasanın arz ve talep yönünde etkili olan birçok faktörden etkileniyor olmasıdır. İktisadi anlamda genel bir kabul olan her piyasanın arz ve talebi bir noktada dengelenir savı, gayrimenkul piyasaları için geçerli olan bir sav değildir.

Appraisal Institute, gayrimenkul piyasaları ile diğer piyasalar arasındaki farklılıkları aşağıdaki maddeler halinde ortaya koymuştur;¹⁷

¹⁷Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 1996, s. 99.

- Normal şartlar altında diğer piyasalarda fiyat istikrarı bulunmaktadır ancak gayrimenkul piyasalarında fiyat istikrarından bahsetmek mümkün değildir çünkü gayrimenkul fiyatları anlık olarak değişebilmektedir.
- Diğer piyasalarda ürün ve hizmetler homojendir ve birbirleri ile ikame edilebilmektedir. Ancak gayrimenkul piyasalarında ürünler heterojendir ve ikameleri söz konusu değildir.
- Diğer piyasalarda çok fazla sayıda alıcı ve satıcı bulunmaktadır ve dolayısıyla bireysel olarak direkt ürün ve hizmet fiyatlarına müdahale imkân dâhilinde değildir. Ancak gayrimenkul piyasalarında özellikle belirli bir fiyat aralığındaki alıcı-satıcı adedi belirli olduğu için bireysel olarak fiyata müdahale söz konusu olmaktadır.

2.5. Genel Olarak Değer ve Değerleme Kavramları

Gayrimenkul değerlendirme sürecinin temeli bir gayrimenkule ilişkin doğru ve kabul edilebilir bir *değer*in belirlenmesidir. Bu kapsamda, çalışmanın bu başlığında değer nedir ve değerlendirme nedir? sorularına yanıt aranmış ve öncelikle gayrimenkul değerlendirme süreçlerinde önem arz eden *değer* kavramlarının üzerinde durularak değer ve değerlemeye ilişkin genel bir çerçeve çizilmiştir.

2.5.1. Değer Tanımları

Değer kavramı birçok disiplin tarafından tanımlanan ve farklı kapsamlarda ele alınan bir kavram olduğu için alan yazın kapsamında genel kabul görmüş tek bir değer tanımı olmadığı bilinmektedir. Değer sözlük anlamı olarak, herhangi bir nesnenin, varlığın önemlilik düzeyini belirlemeye yarayan soyut karşılık, kıymet, paha, para ile ölçülebilen karşılık demektir.¹⁸ Değer kavramına ilişkin birden çok tanımlama olmasının temel nedeni, değer kavramının objektif

¹⁸Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, “Değer”,
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c5d79e11ae4e1.06488512 (02 Şubat 2019)

kriterler kapsamında bir temele oturtulmasının mümkün olması ve fakat sübjektif değerlendirmeler ile şekillendirilebilen bir kavram olmasıdır ve bireyden bireye farklılık arz etmesidir.¹⁹ Ayrıca, her bir disiplin kendi ihtiyacına yönelik olarak farklı değer kavramları tanımlamıştır. Bu kapsamda çalışmanın bu bölümünde farklı değer tanımları ele alınacaktır.

Alan yazında sıklıkla yer alan ve uygulamada da birçok farklı disiplin tarafından kullanılan önemli piyasa değeri kavramı, en temel anlamda, bir ürünün piyasasındaki alış satışı esnasında oluşan (adil satış koşulları altında) en olası fiyatıdır.²⁰ Piyasa değeri, gayrimenkul değerlendirme süreçleri açısından da önemli bir değer türü olarak kabul edilmektedir. Çünkü bir gayrimenkul değerlendirme sürecinin en temel hedefi, değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin piyasa değerinin belirlenmesidir.²¹ Piyasa değeri, bir gayrimenkul açısından ele alındığında, gayrimenkulün mevcut konumu, özellikleri kapsamına gayrimenkuller arasında farklılaşan ve direkt olarak gayrimenkul piyasasındaki değişikliklerden etkilenen bir değerdir.

Bir diğer değer türü, yatırım değeridir. Yatırım değeri, bir ürün ya da hizmete yönelik olarak yatırım yapma düşüncesinde olan yatırımcıların ürün ve hizmete yükledikleri değer olarak tanımlanmaktadır ve bu değer, yatırımcıların şahsi tercihleri ve yatırıma yönelik anlık olarak ortaya çıkan ihtiyaçları çerçevesinde şekillenmektedir. Diğer bir ifade ile yatırım değeri, şahsi tercihlerden ve ihtiyaçlardan direkt olarak etkilenen bir değerdir ve bu nedenle de piyasa değerinden farklılaşmaktadır.²²

İşleyen teşebbüs değeri, bir şirketin değerlemesine yönelik süreçler çerçevesinde, şirketin varlıklarının ve şerefiyesinin toplamı olarak ifade edilen bir değerdir.²³ İşleyen teşebbüs değeri, şirketin sürdürülebilir bir şirket olduğu ve sonsuz bir ömrünün olduğu varsayımları

¹⁹Joshua Kahr ve Michael C. Thomset, **Real Estate Market Valuation and Analysis**, New-Jersey: John Wiley and Sons, 2005, s. 1

²⁰Shannon P. Pratt, **Valuing A Business: The Analysis of Closely Held Business**, İllionis: Richard D. Irwing Inc, 2008, s. 25.

²¹Tamer Utkucu, “Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar”, **Vergi Dünyası**, 2007, s. 305-311

²²Pratt, 2008, s. 25.

²³Pratt, 2008, s. 30.

kapsamında hesaplanmaktadır. Konu değer, şirketin mevcut varlıkları ile beraber, üretime esas faaliyetlerinden elde ettiği nakit akışlarını da içermektedir.²⁴

Tasfiye değeri olarak tanımlanan değer türü, bir şirketin değerlendirme sürecinin şirket tasfiyesi söz konusu olduğunda yapılması sonucunda ortaya çıkmaktadır. Diğer bir ifade ile teknik iflas, konkordato, borca batık olma, faaliyet konusunun sona ermesi gibi çeşitli nedenlerle şirketin zorunlu olarak satılması durumunda hesaplanan tasfiye değeri, şirketin mevcut varlıklarının satılması ve mevcut borçlarının ödenmesinden sonra ortaya çıkan net değerdir.²⁵

Alan yazında ve uygulamada sıklıkla ele alınan ve kullanılan bir diğer değer maliyet değeridir. Maliyet değeri, gayrimenkul açısından ele alındığında, gayrimenkulün değerlemeye esas gün itibariyle sahip olduğu yapım giderlerinden, yıpranma ve eskime payı ve ilgili giderlerin çıkartılması ile ulaşılan değerdir. Yalçın (2007) gayrimenkule ilişkin maliyet bedelini; yeniden yapım değeri ve yerine koyma değeri olarak iki başlık altında ele almıştır. Buna göre; bir gayrimenkulün yeniden yapım değeri, gayrimenkulün aynı malzemeler ile aynı işçilik kalitesi ve tasarım ile orijinal biçimde yeniden inşasına yönelik katlanılması gereken bedel olarak tanımlanırken, yerine koyma bedeli, gayrimenkulün görece daha güncel ve modern inşaat malzemeleri kullanılarak, yeni tasarım teknikleri ve daha iyi işçilik ile yeniden inşa edilmesi için katlanılması gereken maliyettir.²⁶

Gayrimenkul değerlendirme sürecinde gayrimenkule ilişkin olarak sigortalanabilir değer, vergi değeri, kurtarılabilir değer, özel değer ve ipotek teminatlı kredi değeri gibi özellikli değer tanımları da kullanılmaktadır. Bir gayrimenkule ilişkin sigortalanabilir değer; gayrimenkule akdedilecek olan sigorta poliçe klozu içerisindeki tanımlar kapsamında belirlenen değer olarak tanımlanmaktadır.²⁷ Diğer bir ifade ile sigortalanabilir değer, gayrimenkul sigorta poliçesinin

²⁴Baha M. Karan, **Yatırım Analizi ve Portföy Yönetimi**, Ankara: Gazi Kitabevi, 2009, s. 144.

²⁵Steward C. Myers ve Diğerleri, **Fundamentals of Corporate Finance**, New-York: Mc-Graw Hill, 2007, s.55.

²⁶Ayhan Yalçın, **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı: Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, İstanbul: Geçit Kitabevi, 2007 s. 385.

²⁷Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s. 30.

kapsamında yer alan ve olumsuz bir durum oluşması durumunda sigorta şirketinin o gayrimenkule ilişkin ödemekle yükümlü olduğu değerdir.

Vergi değeri, gayrimenkule ilişkin olarak vergi kanunlarında yer alan hükümler kapsamında matraha konu olan değerdir. Vergi değeri, ülke mevzuatları kapsamında farklılaşmaktadır ve esas olan gayrimenkulün var olduğu ülke vergi kanunları kapsamında hesaplanan vergi matrahına esas değerdir.

Kurtarılabılır değer, bir gayrimenkulün (arazi haricindeki taşınmazların) bakım ve onarıma esas kısımlarının bakım ve onarım sürecinden geçmesinden sonra bakım-onarım maliyetinin hariç tutularak hesaplanan güncel değeridir.

Özel değer olarak adlandırılan değer türü, bir gayrimenkulün piyasa değerinin altında veya üstünde olan ve olağan üstü durumlarda ortaya çıkan değeridir.

İpotek teminatlı kredi değeri, bir gayrimenkulün, uzun vadede katma değer sağlayacak özelliklerinin, normal piyasa koşulları altında ve tarafsız bir değerlendirme süreci sonunda ortaya konulan gelecekteki pazarlanabilir değeridir.

Değer kavramına yönelik olarak bir gayrimenkule ilişkin olarak belirlenebilecek birden çok değer türü olduğu görülmektedir. Söz konusu değer türleri, yürütülen gayrimenkul değerlendirme süreçlerine esas teşkil eden değerlerdir.

2.5.2. Değerleme Tanımı

Değerleme kavramının temeli *değer* kavramına dayanmaktadır. Değerleme en temel anlamda, bir varlığa yönelik olarak para ile ölçülebilen bir karşılığın (bedelin) adıl, tarafsız ve

bağımsız süreçler sonucunda uzman bir kişi / kurum tarafından takdir edilmesidir.²⁸ Gayrimenkul değerlendirme, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından; gayrimenkul değerlendirme;

“gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri”²⁹

Şeklinde tanımlanmıştır.

2.5.3. Değerlemenin Kullanım Alanları

Değerleme ve özellikle gayrimenkul değerlendirme süreçleri birçok alanda kullanılmaktadır. Gayrimenkul değerlemesine ilişkin kullanım alanları;

- Mülkiyet değişikliği
- Finansman ve kredi ihtiyacı
- Davalar ve vergisel konular
- Yatırım danışmanlığı ve karar alma süreçleri

Sıralanmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesinin en çok kullanıldığı alanlardan bir tanesi, mülkiyetin el değiştirmesine yöneliktir. Bir taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesine yönelik yapılan gayrimenkul değerlendirme süreçlerine yönelik Appraisal Institute tarafından belirlenen ilkeler ve amaçlar aşağıdaki gibidir³⁰;

- Potansiyel alıcılara yeni bir teklif fiyatı hazırlamada yardımcı olmak

²⁸Utkucu, a.g.m. s.307

²⁹Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Madde: 3.

³⁰Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 2004, s. 15.

- Potansiyel satıcıları kabul edilebilir satış fiyatı konusunda bilgilendirmek
- Gayrimenkullerin el değiştirmesine temel oluşturmak
- Birden çok mülkiyet hakkının varlığında, mülkiyet haklarının yeniden organize edilmesinde ya da birleştirilmesinde temel oluşturmak
- Gayrimenkullere ilişkin satış işlemlerine yönelik fiyat belirlenmesine katkı sağlamak

Gayrimenkul değerlemesinin diğer kullanım alanları ve bu alanlara yönelik yürütülen değerlendirme süreçlerinin amaç ve ilkelerine yönelik olarak aşağıda yer alan tablonun incelenmesi faydalı olacaktır.

Tablo 2. Gayrimenkul Değerlemesinin Kullanım Alanları³¹

Kullanım Alanı	Amaç ve İlkeler
Finansman ve kredi ihtiyacı	<ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkulün ipotek gösterilmesi sureti ile borç alınması noktasında, garanti niteliğindeki gayrimenkulün gerçek değerinin belirlenmesi - Yatırımcılara, gayrimenkul ipoteği bono ya da diğer kıymetli evrak satın alınmasına yönelik verilecek kararlarda ışık tutmak - Gayrimenkule ilişkin kredi sigortası ya da garantörlük konularında verilecek karar temel teşkil etmek
Davalar ve vergisel konular	<ul style="list-style-type: none"> - İstimlak süreçlerinin doğru değer üzerinden gerçekleştirilmesini sağlamak

³¹ Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 2004, s. 15.

	<ul style="list-style-type: none">- Bir gayrimenkule el konulması durumunda oluşması muhtemel zararın doğru tespit edilmesi,- Sözleşmeye konu gayrimenkullerde mülkiyet hakkının bölüştürülmesine yönelik doğru ve tarafsız bir bedel sunmak- Vergi matrahına esas değere yönelik bir temel oluşturmak- Amortisman tabi gayrimenkuller için doğru bedelin belirlenmesini sağlamak- Veraset işlemlerine konu gayrimenkullerde doğru bedelin tespit edilmesine katkı sağlamak
Yatırım danışmanlığı ve karar alma süreçleri	<ul style="list-style-type: none">- Gayrimenkule ilişkin kira tarifelerinin belirlenmesine veri sağlamak- Yenileme projelerine fizibilite sağlamak- Sigorta eksperlerinin ve sigorta şirketlerinin sigortalanabilir değeri doğru belirlenmesine veri sağlamak- Hacze konu satışlarda ya da müzayedelerde tasfiye değerinin belirlenmesi- Değer belirleme süreçlerinde hakem görevi görmek

2.5.4. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı en temel anlamda, bir gayrimenkule ve gayrimenkule bağlı hak ile faydalara yönelik değerlendirme sürecini yürütecek şirketler tarafından istihdam edilen ve değerlendirme süreçlerine yönelik uzmanlığa ve lisansa sahip bireylerdir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ülkelerin yasal mevzuatları kapsamında düzenlenen ve belirli gerekliliklere haiz olunması durumunda elde edilen bir unvandır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığına ilişkin Türkiye'deki düzenlemeler Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürütülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme uzmanlığına yönelik tek düzenleyici kuruldur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı kavramı Kurul tarafından ilk olarak 2001 tarihinde ele alınmış ve tebliğler kapsamında düzenlenmiştir. Söz konusu tebliğlerden bir tanesi "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri VII-128.7)" ve diğeri de "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri VIII No: 35)"dir. Seri VIII No: 35 Tebliğ uyarınca değerlendirme uzmanlığına ilişkin tanımlar üçüncü madde kapsamında yer almaktadır. Bu madde çerçevesinde Kurul tarafından; değerlendirme uzmanı, sorumlu değerlendirme uzmanı, konut değerlendirme uzmanı, değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı kavramları tanımlanmıştır.³²

Tablo 3. Değerleme Uzmanına İlişkin Tanımlar³³

Değerleme Uzmanı	Gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin ya da gayrimenkule ilişkin hak ve faydaların değerlemesini gerçekleştirecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı çalışan ya da sözleşmeli olarak değerlendirme şirketlerine hizmet
------------------	---

³²Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Madde: 3

³³Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Madde: 3

	veren, Kurul tarafından yapılan lisanslama sınavını başarı ile tamamlamış, asgari dört yıllık üniversite mezunu ve alanında en az üç yıllık tecrübe sahibi bireylere verilen unvandır.
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul değerleme şirketinin asgari oranda %10 sermayesine sahip olan ve gayrimenkul değerleme konusunda asgari beş yıl tecrübeli, gayrimenkul değerleme uzmanı olarak gerekli tüm şartlara haiz, gayrimenkul değerleme şirketi adına değerleme raporlarına münferiden imza atmaya yetkili olan bireylere verilen unvandır.
Konut Değerleme Uzmanı	Kurul mevzuatı kapsamında, konut değerlemesi yapan, değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı olarak istihdam edilen ya da değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilmeden sözleşmeli olarak değerleme şirketinin adına hizmet veren, konut lisanslama sınavını başarı ile tamamlamış, asgari dört yıllık üniversite mezunu, 1 yıllık tecrübe sahibi olan bireylere verilen unvandır
Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslamaya ilişkin düzenlemeler kapsamında asgari olarak dört yıllık üniversite mezunu olan, gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisanslama sınavını başarı ile tamamlamış ancak gayrimenkul değerleme uzmanının sahip olması şart olan tecrübe şartını henüz tamamlamamış olan bireyler için kullanılan unvandır.
Konut Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslamaya ilişkin düzenlemeler kapsamında asgari olarak dört yıllık üniversite mezunu olan, konut değerleme uzmanlığı lisanslama sınavını

	başarı ile tamamlamış ancak konut değerlendirme uzmanının sahip olması şart olan tecrübe şartını henüz tamamlamamış olan bireyler için kullanılan unvandır.
--	---

2.6. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerine ilişkin etki sahibi olacak faktörler hem objektif hem de subjektiftir. Çünkü bir gayrimenkulün değeri nihai olarak insan vasıtası ile ölçülmektedir ve her ne kadar standartlar vasıtası ile standartlaşmanın ve subjektifliğin önüne geçilmesine çabalanıyor olsa dahi, insanın olduğu her süreçte olduğu gibi gayrimenkulün değerinin belirlenmesi sürecinde de subjektif faktörler etkilidir. Alan yazın kapsamında bu genel kabul olmakla birlikte, gayrimenkul değeri üzerinde etkili olan faktörler objektif ve subjektif faktörler olarak sınıflandırılmamıştır. Sınıflandırma, gayrimenkulün doğası gereği sahip olduğu faktörler -içsel faktörler- ve gayrimenkule dışarıdan etki eden faktörler -dışsal faktörler- olarak sınıflandırılmıştır.³⁴

2.6.1. İçsel Unsurlar

Gayrimenkul değeri üzerinde etkili olan gayrimenkulün doğasından kaynaklı olan faktörler; fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devir edilebilirlik olarak dört ana başlıkta değerlendirilecektir.

³⁴Yomralıoğlu, T., R. Nişancı Ve B. Uzun., "Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı (Nisan 2007), s.3

2.6.1.1. Fiziki Koşullar

Gayrimenkulün sahip olduğu fiziki koşullar, gayrimenkule değer katabileceği gibi gayrimenkülü değersiz de kılabilir. Fiziki koşullar gayrimenkullerin var oldukları toprak parçasının coğrafi konumundan, gayrimenkulün şeklinden, sahip olduğu alandan, altyapı ve üst yapı özelliklerinden, gayrimenkulün çevresindeki ulaşım araçlarından, yollardan, gayrimenkulün manzarasından oluşmaktadır. Bunun yanı sıra, gayrimenkulün inşasında kullanılan malzemeler, işçilik kalitesi ve gayrimenkulün yıpranmışlığı ve yaşı da gayrimenkulün değeri üzerinde etki sahibi olan fiziki koşullar olarak değerlendirilmektedir.

2.6.1.2. Fayda

Fayda kavramı, iktisadi bakış açısı ile bir ürün ya da hizmetin, tüketicinin yani ürün ya da hizmeti talep edenin istek ve ihtiyaçlarını karşılaması ve tatmin etmesi olarak değerlendirilmektedir. Gayrimenkul açısından değerlendirildiğinde, bir gayrimenkul alıcısının beklentilerini ne denli karşılıyorsa (fiziki şartları, mimari planı, imar / iskân durumu, alt yapı ve üst yapı faydaları gibi) o denli fayda sağlamaktadır ve eş zamanlı olarak sağladığı bu fayda gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir.

2.6.1.3. Kıtlık

Ekonomi biliminde kıtlık, bireylerin ihtiyaç ve isteklerini karşılama noktasında fayda sağlayan kaynakların varlığındaki azlık ya da çokluktur ve bir değer biçilen yani fiyatı olan ve fayda sağlayan her tip ürün ya da hizmet kıt olabilmektedir. Özellikle bireylerin istek ve ihtiyaçlarının ya da diğer bir ifade ile talebin yöneldiği ürün ya da hizmetin arzında talebe kıyasla var olan azlık nedeni ile ortaya çıkan kıtlık durumunun en temel çıktısı talebin yöneldiği ürün ya da hizmetin fiyatının artmasıdır. Bu durum gayrimenkul piyasalarında da gayrimenkul değeri üzerinde etkili olan bir husustur.

2.6.1.4. Devredilebilirlik (Pazarlanabilirlik)

Gayrimenkulün piyasa değerinin belirlenmesi noktasında etkili olan devredilebilirlik unsuru; gayrimenkulün devredilebilir nitelikte olması ile ilgilidir. Şayet, bir gayrimenkul mülkiyet hakkını elinde bulunduran taraf açısından devir edilmek istenmiyorsa ve / veya devir isteği olsa dahi, bir takım nedenlerden dolayı devir imkânı yok ise, gayrimenkule ilişkin bir piyasa değerinden bahsetmek mümkün değildir.

2.6.2. Dışsal Unsurlar

Gayrimenkul değeri üzerinde etki sahibi olan dışsal unsurları sosyal faktörler, ekonomik faktörler, kamusal düzenlemeler-kontroller ve çevre / fiziki durum ile ilgili faktörler olarak dört başlık altında incelemek mümkündür. Dışsal unsurlar, gayrimenkulün direkt olarak sahip olduğu özelliklerden kaynaklanmayan, gayrimenkul değerine endirekt olarak dışarıdan etki eden unsurlar olarak değerlendirilmelidir.

2.6.2.1. Sosyal Faktörler

Sosyal faktörler ya da alan yazındaki bir diğer ismi ile sosyo-kültürel unsurlar, gayrimenkulün bulunduğu çevrenin demografik ve kültüre çevresi ile ilişkilendirilen faktörlerdir. Gayrimenkulün bulunduğu yerin, trafik durumu, ulaşım sorunları, gürültülü olup olmaması, kentleşmeye ilişkin modeli, çarpık kentleşmenin var olup olmadığı, mimari düzenlemeler ve çevresel düzenlemeler gayrimenkulün değeri üzerinde etki sahibi olan ancak direkt olarak gayrimenkulün sahip olduğu özelliklerden kaynaklı olmayan değere etki eden unsurlardır.

2.6.2.2. Ekonomik Faktörler

Gayrimenkul değeri üzerinde ekonomik faktörlerin de etkili olduğu bilinmektedir. Ekonomik faktörlerin gayrimenkul değeri üzerindeki etkisinin belirlenebilmesi için, hali hazırda var olan ve gelecekte doğru tahminlere dayanarak belirlenen istek ve ihtiyaçların, taleplerin belirlenmesi ve bu değişkenler arasındaki ilişkilerin doğru analiz edilmesi gerekmektedir.

Ekonomik anlamda etkenler mikro ve makro düzeyde oluşabildiği için, makro düzeyde, işsizlik / istihdam oranlarının zaman serilerinin, gelir düzeyi ve refah düzeyindeki istikrarın, ipotek kredi piyasasının derinliğinin de göz önünde tutulması ekonomik faktörlerin analizi sırasında şarttır.

2.6.2.3. Kamusal Düzenlemeler ve Kontroller

Kamusal düzenlemeler ve kontroller, gayrimenkulün bulunduğu ülke mevzuatı kapsamında var olan yükümlülükler ve düzenlemeler ile ilgili olarak gayrimenkul değeri üzerinde etkili olan unsurlardır. Bir gayrimenkulün değeri üzerinde, tapu ve kadastro mevzuatındaki gereklilikler, imar planları, gayrimenkul ile ilişkili hak ve menfaatlere ilişkin yasal düzenlemeler etkili olmaktadır. Bu etkiler negatif yönlü olabileceği gibi pozitif yönlü de oluşabilmektedir.

2.6.2.4. Çevre/Fiziki Durum ile İlgili Faktörler

Gayrimenkulün mevcut çevresinin fiziki durumu ve gayrimenkulün üzerinde bulunduğu toprak parçasının deprem bölgesinde olup olmaması, diğer afetlere ilişkin durumu, sosyal alanlara ve kamu hizmetlerine yakınlığı, alış veriş merkezlerine, okullara ve kültürel etkinlik alanlarına uzaklığı / yakınlığı, güvenli bir çevrede olması ve çevrenin fiziki şartlarının bireylerin hayatlarını idame ettirmeye yönelik etki sahibi olup olmaması ile ilgilidir.

2.7. Gayrimenkul Değerleme Süreci

Gayrimenkul değerlendirme süreci en temel anlamda, gayrimenkul değerlemesine yönelik uzmanlık almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından bir gayrimenkule ilişkin değer belirlemek üzere gerçekleştirdiği belirli bir sistematığe sahip olan bir süreçtir. Gayrimenkul değerlendirme süreci ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkan bir kavramdır. Sürecin insan eliyle yürütülen bir süreç olmasından dolayı, gayrimenkul değerlendirme sürecinde yönelik standardın sağlanması ve süreçte yer alan adımların belirlenmesine yönelik Appraisal Institute tarafından düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerin temel amacı, gayrimenkulün dış çevresi ve çevresel faktörler ile bir bütün olarak ele alınarak, sahip olduğu içsel faktörler doğrultusunda, değerinin objektif kriterlere göre belirlenmesidir. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin en temel

çıktısı, gayrimenkulün mevcut koşul ve şartlarda sahip olduğu gerçek değerinin belirlenmesi ve raporlanmasıdır.

2.7.1. Problemin Tanımı ve İşin Kapsamı

Gayrimenkul değerlendirme sürecinin ilk adımı, gayrimenkule ilişkin değerlendirme sorunsalının açık ve anlaşılır bir şekilde ortaya konulmasıdır. Problemin tanımlanması olarak adlandırılan bu adımın amacı, değerlendirme sürecinde ortaya çıkması muhtemel belirsizliklerin ortadan kaldırılması ve gayrimenkule ilişkin yürütülecek olan değerlendirme çalışmalarının sınırlarının belirlenmesidir.

Değerlemeye konu olan taşınmazın kullanım ve edinim amcalarının belirlenmesi, gayrimenkule ilişkin fiziksel özelliklerin ortaya konulması, çevresel faktörlerin değerlendirilmesi ve değerlemenin hangi amaçla yapıldığının anlaşılması değerlendirme sürecine ilişkin problem tanımlama adımında yer almaktadır.

Problem tanımlama adımı bir anlamda, gayrimenkul değerlemesi işinin araştırma ve analizine konu süreçlerin çerçevesinin çizildiği ve süreçlerde ihtiyaç duyulması muhtemel bilgilerin analiz edildiği aşamadır. Problemin doğru tanımlanması ve değerlemeye ilişkin çerçevenin olumlu / olumsuz tüm olasılıklar göz önünde tutularak çizilmesi, değerlemenin takip eden adımlarının hızlı ve verimli bir şekilde sonuçlandırılması hususunda önem arz etmektedir. Problem tanımlama değerlendirme sürecindeki kaynak ve verilerin belirlendiği önemli bir adım olarak değerlendirilmelidir.

2.7.2. Veri Toplama ve Gayrimenkul Tanımı

Bir taşınmaza ilişkin değerleme s¼recinde toplanması gereken asgari bilgi / veri, 2942 sayılı kanun kapsamında aşağıdaki gibi belirlenmiştir;³⁵

- Taşınmazın cinsinin ve nevi
- Taşınmazın y¼z¼l¼m¼
- Taşınmazın kıymetini belirlemeye y¼nelik etki sahibi olacak t¼m niteliklerin ve unsurların değerine y¼nelik bilgi
- Taşınmaza ilişkin vergi beyanı (varsa)
- Taşınmaza ilişkin resmi kurum / kuruluşlar tarafından yapılmış kıymet takdirleri (varsa)
- Değerleme tarihinde, mevki ve koşullara g¼re oluşması muhtemel net gelir d¼zeyi
- Emsal satış bedeli (varsa)
- Bedel tespitine fayda sağlayacak objektif nitelikli diğer bilgi ve ¼l¼mler

Gayrimenkule ilişkin asgari m¼řterekte bu bilgi ve belgelerin toplanması tarafsız ve etkin bir gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasına katkı sağlamaktadır. Bir gayrimenkul¼n değerlemesine y¼nelik veri toplama s¼reçlerinden en ¼nemli olan husus, değerleme uzmanı tarafından, gayrimenkul değeri ¼zerinde etki sahibi olması muhtemel t¼m unsurların tek tek ve ¼zenle dikkate alınması ve her bir unsura ilişkin olarak objektif kriterler ¼erçevesinde veri toplanmasıdır.

³⁵Kamulařtırma Kanunu, Madde: 11.

2.7.3. Veri Analizi

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin toplanan verilere yönelik analizlerde verilerin u temel başlık altında sınıflandırılması faydalı bir yaklaşımdır. Bu sınıflar aşağıdaki gibidir;³⁶

- Gayrimenkul ile ilgili gayrimenkul piyasasında mevcut genel veriler
- Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin toplanan veriler
- Değerlemeye konu gayrimenkul ile karşılaştırılabilecek (emsal teşkil edecek) bir diğer gayrimenkule / gayrimenkullere ilişkin veriler

Gayrimenkule ilişkin veri toplama sürecinde elde edilen ve sınıflandırılan veriler iki Şekilde analiz edilmektedir. Bu analizler piyasa analizleri ve en etkin ve en verimli kullanım analizi olarak iki başlık altında incelenecektir.

2.7.3.1. Piyasa Analizi

Piyasa analizi en temel anlamda, bir piyasada var olan talep ve arz ile ilgili süreçler ile ilişkilidir. Gayrimenkul piyasaları açısından değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasalarında var olan Őartların incelenmesi, piyasa üzerindeki arz ve talep üzerinde etki edecek faktörlerin belirlenmesi ve bu faktörler ışığında, gayrimenkule ilişkin toplanan verilerin analize tabi tutularak bir değer belirlenmesi piyasa analizidir.

2.7.3.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve en verimli kullanım analizi, bir taşınmaza ilişkin olarak, mevzuat hükümleri çerçevesinde mümkün olan ve finansal açıdan da gerçekleştirilebilir olan en yüksek değerinin belirlenmesine yönelik yapılan analizlerdir. En etkin ve en verimli kullanım analizinin yanıtlanması gereken sorular aşağıdaki gibidir;³⁷

³⁶Bakır, a.g.e. s.34

³⁷Bakır, a.g.e. s.35

- Gayrimenkule ilişkin mevcut kullanım durumu makul müdür?
- Gayrimenkulün kullanım durumu yasalara ve mevzuat hükümleri ile uyumlu mudur?
- Gayrimenkulün fiziksel olarak kullanımının iyileştirilmesi mümkün müdür?
- Gayrimenkulün daha iyi bir şekilde kullanılması mümkün ise bu imkân finansal açıdan karşılanabilir nitelikte midir?

Gayrimenkule ilişkin yanıtı aranan tüm bu soruların cevapları ortaya konulduktan sonra, en yüksek verimlilik ya da diğer bir ifade ile etkinlik sağlayacak kullanım durumunun belirlenmesi önemlidir. Bu noktada finansal açıdan ortaya çıkacak yükün makul olup olmadığı da değerlendirilmelidir. Söz konusu değerlendirmelerden sonra eğer finansal açıdan kabul edilebilir bir düzeyde ise gayrimenkulün en etkin kullanımına yönelik değerlendirilmelidir.

2.7.4. Arazi Değerinin Tahmini, Uygulanması, Karşılaştırılması ve Raporlaması

Değerleme süreçleri kapsamında, gayrimenkullerin değerinin doğru tahmin edilmesi son derece önemli bir husustur. Daha önce de belirtilmiş olduğu gibi, gayrimenkullerin gerçek değerinin tarafsız ve bağımsız süreçler sonucunda belirlenmesi ve raporlanması, gayrimenkul piyasalarının yönü açısından önemlidir. Bu noktada altını çizmek gereken nokta, gayrimenkule ilişkin değerlerin tahminlerinin karşılaştırılabilir olması, değerlendirme standartlarına uygun bir şekilde, değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenmesi ve gayrimenkul değerlendirme raporuna esas teşkil eden gereklilikleri kapsayan bir rapor ile sunulmasıdır.

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE İLGİLİ LİTERATÜR

3.1. Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları

Gayrimenkule ilişkin değer hesaplanması noktasında birden çok yöntem kullanılmaktadır. Bu yöntemler, bir değerlendirme sürecine tek başlarına konu edilebildikleri gibi, özellikle konut alım-satımlarında birden çok değerlendirme yöntemi bir arada kullanılmakta ve her bir değerlendirme yöntemi sonucunda elde edilen değerler birbirleri ile karşılaştırıldıktan sonra gayrimenkule ilişkin değer tahmini yapılmaktadır. Gayrimenkule ilişkin değer tahmin edilmesine yönelik olarak, yürütülen bu çalışmada; maliyet yaklaşım, emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, arsa değer tahmini, ipotek-öz kaynak yaklaşımı ele alınmıştır.

3.1.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yöntemi, en temel olarak bir taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet bedelini belirlemektir. Maliyet yönteminin temeli, değerlemeye konu taşınmaz ile aynı faydayı sağlayacak bir diğer taşınmazı geliştirme maliyetinin belirlenmesidir. Maliyet yönteminde temel yaklaşımlar, değerlemeye esas taşınmazın tamamen aynısının yeniden inşa edilmesine ilişkin maliyetin belirlenmesi ya da değerlemeye esas taşınmazın benzerinin ikame edilmesine yönelik maliyetin belirlenmesidir.

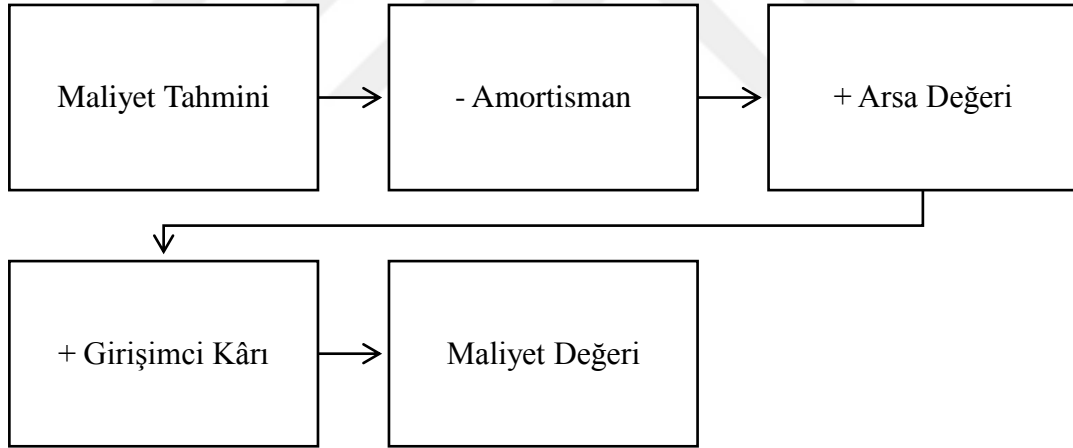
3.1.1.1. Maliyet Yaklaşımı Değerleme Süreci

Maliyet yaklaşımında değerlendirme sürecinin temel odağı, değerlemeye konu gayrimenkulün değerlendirme anı itibarıyla maliyete esas değerini belirlemektir. Bu değer belirlenmesi noktasında da; iki temel maliyetten bahsedilmektedir. Birinci maliyet, değerlemeye

esas taşınmazın yerine koyma maliyetidir, diğer maliyet ise, taşınmazın yeniden inşa edilmesine ilişkin maliyettir.³⁸

Yerine koyma maliyeti ya da diğer bir bilinen ismi ile ikame maliyeti, değerlemeye konu taşınmaza yönelik değerlendirme tarihinde, güncel inşaat malzemeleri ve teknolojisi ile taşınmazın yeniden inşa edilmesi durumunda oluşacak maliyettir. Yeniden inşa maliyeti ise, değerlendirme tarihinde, taşınmazın sahip olduğu tüm özellikleri (içsel, fiziksel, işlevsel vb.) göz önünde tutularak, taşınmazın birebir aynısının inşa edilmesi durumunda katlanılacak maliyetten taşınmazın yıpranma payının düşülmesi ile bulunan maliyet bedeli olarak tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımı ile hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın aşağıdaki maliyet akış şemasının uygulanabiliyor olması gerekmektedir.



Şekil 1. Maliyet Yöntemi Akış Şeması³⁹

Maliyet yönetiminin uygulanması aşamasında bazı temel veri kaynakları kullanılmaktadır. Bu veri kaynakları Yüksel (2015) tarafından aşağıdaki gibi sıralanmıştır;

³⁸Şükrü Arıkan Gemici, Ş.A, “Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yönteminde İstanbul İli İçin Bir Uygulama”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği A.B.D. İstanbul,2008, s. 72.

³⁹Açlar, A., Çağdaş, V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, 2002, Ankara, s. 200

- İnşaat sözleşmeleri
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yıllık olarak yayınlanan maliyet listeleri
- TÜİK tarafından aylık bazda yayınlanan maliyet indeksleri
- Yüklenici firmalar ile ilişkili bilgiler
- Benzer ve tamamlanmamış projelerin inşaat maliyetlerine ilişkin veriler
- Değerleme uzmanının kendi kayıtlarında yer alan veriler

3.1.1.2. Maliyet Tahmin Yöntemleri

Maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlemeye esas taşınmazın maliyetini tahmin etme sürecinde dört temel yöntem kullanılmaktadır. Bu yöntemler; maliyet indeksi yöntemi, karşılaştırmalı birim yöntem, keşif yöntemi ve amortismanlı değer kaybı yöntemidir.

3.1.1.2.1. Maliyet İndeksi Yöntemi

Maliyet indeksi yönteminin esası, değerlemeye esas gayrimenkulün geçmişten değerlendirme tarihine kadar olan maliyetlerini, maliyet indeksi kullanarak değerlendirme gününe taşımaktır. Maliyet indeksi yönetiminin kullanılarak değerlendirildiği taşınmaz ne denli yeni ise, değerlemenin sonucunun da o denli iyi olması beklenmektedir.⁴⁰

Örnek: Değerlemeye konu gayrimenkul 2015 yılının Kasım ayında 1.000.000.- TL bedel ile inşa edilmiştir. Kasım 2015 dönemine ait, maliyet indeksi⁴¹ 101,01'dir. Söz konusu taşınmaza ilişkin değerlendirme 2018 yılının aralık ayında yapılmaktadır. Aralık 2018 indeksi 173,57'dir. Bu durumda taşınmazın maliyet indeksi yöntemi ile maliyet bedeli aşağıdaki gibi hesaplanır;

⁴⁰Serhat Kayabaşı, "Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemleri ve Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri İle Karşılaştırılması", **Yayımlanmamış Milli Emlak Uzmanlığı Tezi**, T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Denizli Defterdarlığı Buldan Mal Müdürlüğü, Denizli,2007, s. 29.

⁴¹ Örnek hesaplamada maliyet indeksi olarak TÜİK İnşaat Maliyet Endeksleri kullanılmıştır.

101,01 indeks	1.000.000.- TL ise
173,57 indeks	? TL olur.
$? = 1.000.000.- \text{ TL} * 173,57 / 101,01 = 1.718.344,72 \text{ TL}$	

3.1.1.2.3. Karşılaştırmalı Birim Yöntem

Karşılaştırmalı birim yöntem kullanılması ve uygulanması oldukça kolay ve bu kolaylığı nedeni ile de oldukça yaygın bir maliyet yaklaşımıdır. Karşılaştırmalı birim yöntemde, değerlemeye esas gayrimenkullerin m² maliyetleri kapsamında değerlendirilmektedir.⁴² Karşılaştırmalı birim yöntemde, değerlemeye esas gayrimenkul ile benzer özelliklere ve konuma sahip bir gayrimenkulün, temel kazısından, kalıp, beton, işçilik, tesisat, vergi, harç, vb. gibi tüm imalata esas maliyetlerinin toplanması ile değerlemeye esas gayrimenkulün maliyet bedeli bulunmaktadır.

3.1.1.2.3. Keşif Yöntemi

Keşif yöntemi ya da inşaat maliyetlerinin belirlenmesi yöntemi, sık kullanılan maliyet yaklaşımlarından bir tanesidir. Değerlemeye esas taşınmazın, inşasında kullanılan tüm malzemelerin miktar ve özelliklerinin belirlenmesi ve işçilik özelliklerinin de göz önünde tutularak maliyetin hesaplandığı yöntem keşif yöntemidir.⁴³

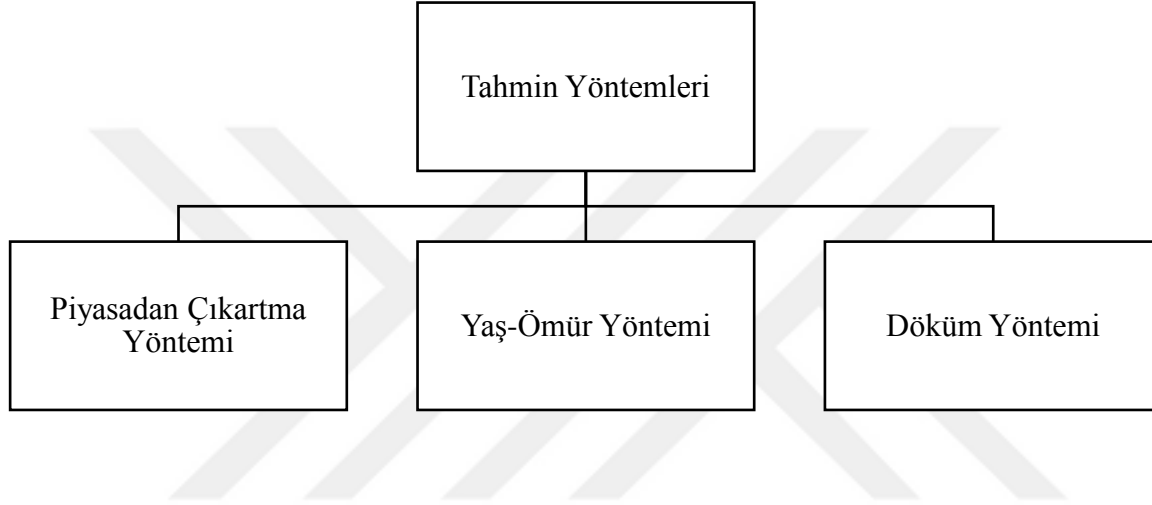
3.1.1.2.4. Amortismanlı Değer Kaybı Yöntemi

Amortismanlı değer kaybı yöntemi, değerlemeye esas taşınmazın yıpranma maliyetlerinin maliyet bedeline yansıtılmasını içeren yöntemdir. Bu yöntemde, değerlemeye esas

⁴²Kayabaşı, a.g.e., s. 29.

⁴³Gemici, a.g.e, s. 73

taşınmazın yıpranma yani amortisman bedelleri tahmin edilir ve bu bedeller yeniden inşa maliyetlerinden çıkartılmak sureti ile taşınmazın maliyet bedeli hesaplanır. Amortismanlı değer kaybı yöntemi kapsamında kullanılan üç adet tahmin yöntemi vardır.



Şekil 2. Amortismanlı Değer Kaybı Yöntemi Maliyet Tahmin Yöntemleri⁴⁴

Piyasadan çıkartma yöntemi temel olarak, değerlemeye esas gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip gayrimenkullerin emsal satış tutarlarına bakılarak amortisman tutarının çıkartılması yöntemidir.

Yaş-ömür yönteminde, amortisman yani taşınmazın yıpranma payı, taşınmazın ekonomik ömrüne oranlanmakta ve oransal olarak ortaya çıkan sonuç toplam maliyet ile çarpılarak değerlemeye esas taşınmazın maliyet bedeli bulunmaktadır.

Döküm yöntemi ya da diğer bir ismi ile ayrıştırma yöntemi, amortismanlı değer kaybının ve maliyetin belirlenmesi yöntemleri içerisinde en karmaşık olanıdır. Ayrıştırma yöntemi kapsamında yapılan maliyet hesaplamasında aşağıdaki adımların takip edilmesi gerekmektedir;⁴⁵

⁴⁴Michael McKinley, Gayrimenkul Değerlemesi, Erbil Töre (çev.), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Yayını, 2001, s. 383.

⁴⁵McKinley a.g..m 2001, s. 396.

1. Fiziksel anlamda yıpranma bileşenlerine ayrılır. Her bir bileşen ayrı ayrı toplanarak fiziksel yıpranma toplamı bulunur.
2. İşlevsel anlamda yıpranma bileşenlerine ayrılır. Her bir bileşen ayrı ayrı toplanarak işlevsel yıpranma toplamı bulunur.
3. Taşınmazın dış eskimesi bileşenlerine ayrılır. Her bir bileşen ayrı ayrı toplanarak dış eskime yıpranma toplamı bulunur.
4. Hasar olması takdirde, hasara ilişkin iyileştirme maliyeti hesaplanır
5. Fiziksel eskime + işlevsel eskime + dış eskime + hasarı iyileştirme maliyeti toplanarak değerlemeye esas taşınmazın maliyet bedeline ulaşılır.

3.1.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ya da alan yazında yer alan bir diğer ismi ile piyasa değeri yönteminin temeli *piyasa değeri* kavramına dayanmaktadır. Piyasa değeri özellikle gayrimenkul piyasaları özelinde sıklıkla kullanılan önemli bir değerdir. Emsal karşılaştırma yönteminde yani bir gayrimenkulün piyasa değerinin belirlenmesi noktasında önemli bir ön koşul bulunmaktadır. Bu ön koşul; ilgili piyasada piyasa değerinin tespit edilmesine yönelik karşılaştırılabilir veri setinin yeterli sayıda bulunmasıdır. Diğer bir ifade ile emsal karşılaştırma yönteminin uygulanabilmesi noktasında, değerlemeye esas gayrimenkulün değerinin saptanmasına veri sağlayacak aynı bölgede, nitelikte ve imar-iskân verilerine sahip benzer koşullarda gayrimenkullerin olması gerekmektedir.⁴⁶

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanması için gerekli olan kriterleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür;⁴⁷

⁴⁶Erol Köktrük, ve Erdal Köktürk, E. “Eşdeğerlik İlkesine Dayalı Arsa Düzenlemesinde Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi”, **Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Sayı. 101, 2009, s. 14.

⁴⁷Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2013). İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Kemankuş Mahallesi 120 Pafta 64 Ada 4-12-13-14-15-16-17 Numaralı Parsellere İlişkin Gayrimenkul Değerleme Raporu, Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları, s.10.

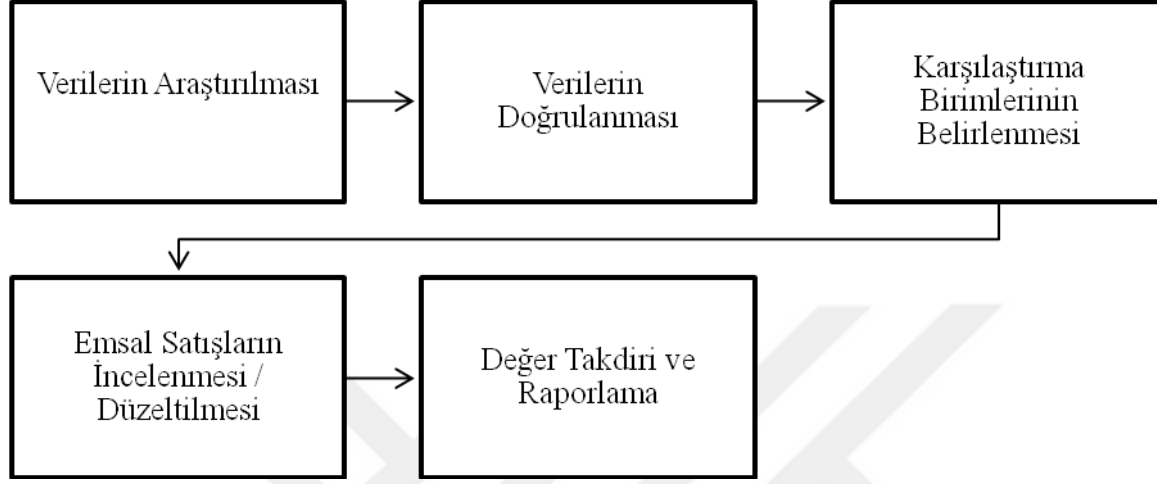
- Değerlemeye esas gayrimenkulün türü ile ilgili olarak bir piyasanın var olması yani gayrimenkule ilişkin yeterli sayıda alıcı ve satıcının olması,
- Söz konusu piyasadaki tarafların gayrimenkule ilişkin bilgi düzeyinin kabul edilebilir bir seviyede olması,
- Değerlemeye esas gayrimenkulün söz konusu piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir zaman dilimi süresince satışta kalabilmesi,
- Piyasanın gayrimenkul değerlemesine esas gayrimenkul ile ortak özelliklere sahip, yeterli miktarda, satışı gerçekleşmiş ya da satışın gerçekleşmesini bekleyen gayrimenkule sahip olması,

Yukarıda sayılan kriterlerin var olması durumunda emsal karşılaştırma yöntemi, gayrimenkul değerlemesinde kullanılabilir. Emsal karşılaştırma yöntemi genel uygulamada, yüksek gelir getirisi olmayan, konut amaçlı kullanılan gayrimenkuller için kullanılmaktadır.⁴⁸

Emsal karşılaştırma yöntemi temel uygulaması kolay olan bir yöntem değildir. Bu yöntemin en önemli zorluğu, değerlemeye esas gayrimenkul için yeterli sayıda emsal gayrimenkul bulunması ve bu emsallerin değerleri arasındaki farklılıkların matematiksel olarak doğru ifade edilmesidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımının temel adımları aşağıdaki akış şeması yardımı ile özetlenmektedir.

⁴⁸Ünal Çamdalı, Ü. **Değerleme (Ekspertiz) Raporu Hazırlama Esasları**, Ankara: Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları, 2007, s. 22.



Şekil 3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Adımları⁴⁹

3.1.2.1. Verilerin Araştırılması ve Yöntemleri

Emsal karşılaştırma yönteminin ana dayanağı değerlemeye esas gayrimenkulün değerine ilişkin verilerdir. Bu nedenle, emsal karşılaştırma yönteminde verilerin araştırılması son derece önemlidir. Verilerin araştırılması adımı, değerlendirme uzmanının ilgili piyasayı derinlemesine incelemesi esastır. Her bir taşınmaz değerlemesinde, piyasa şartları farklı olacağı için, her bir değerlendirme özelinde piyasa analizinin titizlikle yapılması gerekmektedir. Bu aşamada, ayrıca taşınmazın yerinin, yaşının, büyüklüğünün, inşaata ilişkin özelliklerinin, imar durumunun vb. belirlenmesi gerekmektedir.

Değerleme uzmanı tarafından araştırılan verilerin mutlak surette doğruluklarının piyasa koşulları kapsamında teyit edilmesi gerekmektedir. Ayrıca önemli olan husus, değerlendirme uzmanının değerlendirme ilkeleri kapsamında, şeffaf, tarafsız ve çıkar gözetmeksizin veri toplaması ve değerlendirmesi noktasıdır.

⁴⁹Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006.

3.1.2.3. Karşılaştırma Birimlerinin Seçilmesi

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırma birimleri, karşılaştırmaya esas taşınmazlar arasındaki kesin farklılıkların ortaya konulması için kullanılan birimlerdir. Karşılaştırma birimlerini aşağıdaki gibi ifade etmek mümkündür.

Tablo 4. Emsal Karşılaştırma Birimleri⁵⁰

Karşılaştırma Birimi	Açıklama
Metrekare Fiyatı	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer yerlerdeki taşınmazların kira bedellerinin metrekareye bölünerek metrekare başına kira bedelinin bulunması, ya da benzer yerlerdeki taşınmazların yakın tarihli satış fiyatlarının metrekareye bölünerek metrekare satış fiyatının bulunmasıdır.
Brüt Gelir Çarpanı	Değerlemeye konu taşınmaz ile karşılaştırılan taşınmazların satış bedellerinin, taşınmazlardan elde edilen brüt yıllık gelire bölünmesi sureti ile hesaplanan orandır.

3.1.2.3. Emsal Satışların İncelenmesi ve Değerleme Sonucu

Emsal karşılaştırma yönteminde, emsal satışların incelenmesi adımı, değerlendirme tarihinde, elde edilen emsal karşılaştırma verilerine yönelik inceleme yapılmakta ve gerekli olduğu durumlarda, değerlendirme tarihindeki konjonktür kapsamında düzeltme işlemi yapılmaktadır. Bu kapsamda, emsale esas taşınmaz ile değerlemeye esas taşınmaz arasındaki

⁵⁰Aykan Üreten, "Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti". (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, SBE. 2007), s. 100

farkların saptanması ve fiyatların farklı karşılaştırma birimleri için düzeltilmesi gerçekleştirilmektedir. Bu inceleme ve düzeltme adımının tamamlanması ile birlikte de değerlemeye esas taşınmaz ile ilgili bir karşılaştırmalı değer analizi tablosu hazırlanır. Hazırlanan bu tabloya dayanılarak da değerlemeye esas taşınmaza ilişkin takdir edilen değer belirlenir.

3.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu ya da diğer bir ifade ile gelir indirgeme yöntemi temel olarak, değerlemeye esas taşınmazın, değerlendirme tarihi itibarıyla, sağlayacağı tüm faydaları ve kazanımları belirlemek ve bu fayda ile kazanımların değerlendirme tarihi itibarıyla parasal karşılığını belirlemektir. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerlemeye konu taşınmazın, gelecek bir tarihte mülkiyet hakkını elinde bulundurana sağlayacağı faydanın belirli bir getiri oranı ile iskonto edilmesidir.⁵¹ Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, taşınmazın gelecek dönemdeki fayda oluşturmasını tahmin ederek güncel bir değer göstergesinde sunan yöntemdir.⁵²

Gelir kapitalizasyon yönteminin temeli net bugünkü değer formülüne dayanmaktadır. Net bugünkü değer formülü aşağıda sunulmaktadır.

$$\text{NBD (i, n)} = \sum$$

Formüldeki;

- NBD : Net bugünkü değeri
- n : yatırımın gelir ve giderlerinin olduğu dönem sayısını
- t : dönemi
- i : faiz oranını
- Rt : t döneminde gerçekleşen net para girişini (akışını) ifade etmektedir.

⁵¹Bakır, a.g.e., s. 45.

⁵² Appraisal Institute, 2004, s. 471.

3.1.3.1. Gelir Değerleme Yöntemi Adımları

Gelir değerleme yönteminde, bir taşınmazın değerinin belirlenmesi için bazı adımların izlenmesi gerekmektedir. Bu adımlar aşağıdaki gibidir;⁵³

- Değerlemeye konu taşınmazın ve taşınmaza örnek olarak alınacak taşınmazlar için gelirlerin ve giderlerin değerleri incelenir
- Değerlemeye konu taşınmazların muhtemel brüt getirileri, kira getirileri ve diğer sair getirileri toplanarak bulunur
- Boş kalan ve tahsil edilemeyen / edilme imkânı kalmayan tutarların tahmini yapılır
- Değerlemeye konu taşınmazın efektif brüt getirisi; potansiyel brüt getirisinden, boş kalan ve tahsil edilemeyen / edilme imkânı kalmayan tutarların çıkartılması ile bulunur
- Değerlemeye konu taşınmazın sabit giderleri, değişken giderleri ve yerine koyma maliyeti toplanarak işletme giderleri bulunur
- Net faaliyet getirisi hesaplanır. Net faaliyet getirisi, efektif brüt gelirden toplam işletme giderlerinin çıkartılması ile hesaplanır.
- Net işletme getirisi hesaplanır. Net işletme getirisi; direkt kapitalizasyon ya da getiri kapitalizasyon yöntemlerinden biri seçilmek sureti ile hesaplanır.

3.1.3.2. Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon yöntemi, bir gayrimenkulün bir yıl için üreteceği net getirinin hesaplanmasını, benzer taşınmazlardan elde edilen bir kapitalizasyon oranına

⁵³Ali Hepşen, **Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları: Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2014, s.40.

bölünmesi sureti ile hesaplanması yöntemidir.⁵⁴ Direkt kapitalizasyon yönteminin en temel kabulü, taşınmazın bir yıl içerisinde elde edeceği net getiri tutarının değişmeyeceğidir.

Direkt Kapitalizasyon yaklaşımı kapsamında gayrimenkulün değeri aşağıdaki formül yardımı ile hesaplanmaktadır.

$$V = I / R$$

Formüldeki;

- V : gayrimenkulün değerini
- I : bir senelik net faaliyet gelirini
- R : kapitalizasyon oranını ifade etmektedir.

Kapitalizasyon oranı, direkt kapitalizasyon yaklaşımında, değerlemeye esas taşınmaza benzer özelliklere haiz bir taşınmazdan elde edilen gelirin taşınmazın fiyatına bölünmesi ile elde edilmektedir.⁵⁵

3.1.3.3. Getiri Kapitalizasyon Yöntemi

Getiri kapitalizasyon yönteminde, değerlemeye konu taşınmazın değerinin hesaplanması noktasında ele alınan süre bir yıldan fazladır. Diğer bir ifade ile değerlemeye konu taşınmazın net bugünkü değeri hesaplanırken, gelecekte elde edeceği faydalar bir yıl için değil n yıl için hesaplanmaktadır. Hesaplamalara esas formül aşağıda sunulmaktadır.

$$D_g = \frac{G_{n1}}{q} + \frac{G_{n2}}{q^2} + \frac{G_{n3}}{q^3} + \dots + \frac{D_b}{q^n}$$

⁵⁴Serkan Erdoğan, "Gayrimenkul Değerlemesi". (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, FBE. 2012) s. 35

⁵⁵Hepşen, a.g.e., s. 45.

Formüldeki;

- Dg : Nakit gelir değerini
- Db : Bakiye değerini
- Gn : Net geliri
- q : Faiz faktörünü $(1+p/100)$
- p : Taşınmaza has faiz oranını ifade etmektedir.

3.1.4. Arsa Değerinin Tahmini Yöntemi

Arsa değeri tahmini yöntemi, diğer analiz yöntemleri ile kıyaslandığında oldukça zorlu bir sürece sahiptir. Çünkü arsaların değerlerinin analiz edilmesi; arsaların bir amaca tahsis edilip edilmemesi ile doğru orantılıdır. Bu nedenle de, arsa değerlemesi yöntemi kapsamında göz önünde tutulması gereken önemli hususlar bulunmaktadır. Bu hususları Köktürk (2009) aşağıdaki gibi sıralamıştır;

- Arsanın mevcut ölçülerinin geliştirilme imkânının olup olmadığı
- Arsanın kiraya uygun olup olmadığı
- Arsanın tarım ya da kazı için elverişli olup olmadığı
- Arsanın parsellere bölünebilme durumu
- Arsanın birleştirilebilir olup olmaması
- Arsa üzerinde inşa izni olup olmaması
- Arsanın gelecek dönemlerdeki kullanılabilirliği

Yukarıda yer alan hususlar kapsamında arsa değeri tahmini yöntemi uygulanmalıdır. Arsa değerinin

3.1.4.1. Çıkarma Yöntemi

Çıkarma yönteminin temeli emsal karşılaştırma yaklaşımına dayanmaktadır. Bu kapsamda, üzerinde taşınmaz inşa edilmiş bir arsanın değerinin tespit edilmesi sıklıkla çıkarma yöntemi vasıtası ile yapılmaktadır. Yöntem çerçevesinde, söz konusu arsa üzerindeki binanın yeniden inşa maliyetleri ve yıpranma payı belirlenmekte ve değerlemeye esas taşınmazın emsal satış tutarından bu maliyetler ile yıpranma payları çıkartılarak arsa değeri bulunmaktadır.⁵⁶

3.1.4.2. Oran Yöntemi

Oran yönteminin temeli çıkarma yönteminde olduğu gibi emsal göstermeye dayanmaktadır. Oran yönteminde, karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere dair, önceden gerçekleşmiş ve yakın tarihli satış verileri incelenmektedir. İncelemeler sonucunda, toplam taşınmaz değeri içerisinde arsanın değeri oransal olarak tahmin edilmeye çalışılmaktadır. Bu tahmine müteakip, değerlemeye konu taşınmazın, emsal satış tutarın söz konusu oran uygulanmakta ve arsa değeri belirlenmektedir.

3.1.5. İpotek Öz Kaynak Yaklaşımı (Elwood Tekniği)

Elwood Tekniği olarak da bilinen ipotek öz kaynak yaklaşımı, taşınmaz değerlemesinde başvurulan güncel yaklaşımlardan biri olarak kabul edilmektedir. İpotek öz kaynak yaklaşımının temeli, kapitalizasyon oranlarının rasyonelleştirilmesidir. İpotek öz kaynak yaklaşımının, özellikle değerlendirme süreçlerinde uzmanlaşmış bireyler tarafından bir takım esaslar dikkate alınarak yürütülmesi esastır. Söz konusu esaslar aşağıdaki gibidir;⁵⁷

⁵⁶Karl Guntermann and Gareth Thomas, Parcel size, location and commercial land values. Journal of Real Estate Research, 2005, s.344

⁵⁷Eser Güngör, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler**, Ankara: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999, s. 23.

- Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin 5-10 yıllık net gelir projeksiyonu yapılmalıdır,
- Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin 5-10 yıllık mülkiyet hakkını konu alan projeksiyon yapılmalıdır,
- Değerlemeye konu gayrimenkulün, değerini etkileme olasılığı olan; ipotek, kredi faiz oranı, kredi süresi gibi dış kaynak finansmanı ile ilgili faktörler doğru tahmin edilmeli ve ipoteye ilişkin gerçekleştirilecek ödemeler ile paralel olarak öz kaynak pozisyonundaki iyileşmeler gerçeğe en yakın düzeyde tahmin edilmelidir,
- Değerlemeye esas gayrimenkulün değerine yönelik yıllar itibariyle yapılan projeksiyonlarda amortismanın göz önünde tutulması gerekmektedir.

3.2. Gayrimenkul Değerleme ve Türkiye Uygulamaları

Türkiye’de gayrimenkul değerlemeye bakış açısı, gayrimenkul sektöründe yaşanan hızlı gelişmelere paralel olarak gelişmiştir. Diğer bir ifade ile Türkiye’de gayrimenkul sektörünün ekonomide önemi pay alması beraberinde gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul değerlendirme raporlarına ayrıca önem verilmesi ile sonuçlanmıştır. Türkiye’de, gayrimenkul değerlendirme süreçlerinin önem kazanmasına yönelik bir diğer etki ise, tüzel kişiler tarafından elde tutulan taşınmazların alım, satım, devir, takas, ipotek gibi işlemlerinin artması ve bu taşınmazların özellikle finans sektöründeki gelişmeler ile paralel olarak şirketlerin aktif büyüklüklerinde objektif bir şekilde yer almasına yönelik ortaya çıkan ihtiyaçtır. Bu çerçevede, gayrimenkul değerlendirme süreçleri Türkiye’de giderek önem kazanmıştır. Bu kapsamda da gayrimenkullerin değerlendirilmesi süreçlerinde görev alacak uzman kurum ve kişilere ihtiyaç duyulmuştur. Özellikle, taşınmazlara ilişkin alım satım süreçlerinde vergisel kayıp ortaya çıkmaması ve gerek alıcının gerekse satıcının haklarının korunması ve gayrimenkul piyasasında olağan dışı dalgalanmalara sebebiyet vermemek noktasında, gayrimenkul değerlemesi günümüzde ülke ekonomimiz açısından oldukça önem arz eden bir süreç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme kapsamındaki en önemli değerlerden bir tanesi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından özellikle gayrimenkule yatırım yapma tercihini kullanan küçük yatırımcıların korunmasına ilişkindir. Bu nedenle, sektörel anlamda, *gerçek değer* belirlenmesi ilkesi genle kabul görmüş bir ilkedir.

Türkiye’de, gayrimenkul değerlemesi sıklıkla, şirket tüzel kişiliklerine ait, şirket aktifinde yer alan varlıkların yeniden değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Bu değerlendirme, yabancı kaynak bulma (kredi), var olan finansal borçların re-finansmanı için kaynak yaratma, projelerin değer analizlerini yaparak net nakit akışını düzenleme süreçlerinde doğru ve güvenilir bir kaynak olarak kabul edilmektedir.

Türkiye’deki gayrimenkul değerlemesine yönelik genel bir bakış açısı olmasına ve sistematik olarak özellikle finansal sisteme dâhil olan bir kavram olmasına rağmen, Türkiye’de tam anlamı ile bilimsel tabana oturmuş ve köklü bir gayrimenkul değerlendirme sisteminden bahsetmek mümkün olamamaktadır. Ve fakat son yıllarda, gayrimenkul değerlemesinin sistematığının oluşturulması yönünde, mevzuat açısından ve standartlaşma açısından önemli adımlar atıldığını söylemek mümkündür. Özellikle, Türkiye gayrimenkul sektöründe yaşanan ekonomik ivmelenme ve beraberinde gayrimenkul finansmanına yönelik süreçlerde yapılan düzenlemeler kapsamında, gayrimenkul değerlendirme süreçlerinin sistematığının geliştiğinin altını çizmek gerekmektedir. Bu noktada, Türkiye’de gayrimenkul değerlemesine ilişkin hukuki alt yapının, anayasal temellere dayandığını belirtmeden geçmek doğru olmayacaktır. Hali hazırda yürürlükte olan kanunlar ve mevzuat hükümleri kapsamında farklı mevzuatlar çerçevesinde gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme kavramlarına yönelik düzenlemeler vardır ancak, son yıllarda gayrimenkul değerlemeye, gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ve gayrimenkul değerlendirme standartlarına ilişkin yasal düzenlemeler hayatımıza dâhil olmuştur.

Türkiye’de, gayrimenkul değerlemesine ilişkin ilk çalışmaların Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yapıldığını söylemek mümkündür. Bu çalışmalar gayrimenkul ile ilişkili sermaye piyasası araçlarının güvenilirliklerini arttırmak ve işlem süreçlerinin sistematik bir

temele oturtulmasına yönelik girişimleri içermektedir.⁵⁸ Kurul tarafından yayınlanan III Seri Numaralı 34 Numaralı Tebliğ kapsamında gayrimenkullere ilişkin değer tespitinin şekline ilişkin hükümler karar bağlanmıştır. Ayrıca, bu tebliğ kapsamında gayrimenkul ipoteği kapsamında kullanılan bir dış finansmana ilişkin borç ödenmemesi durumunda atılacak adımlar ve süreçlere ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.⁵⁹ Sermaye Piyasası Kurulu haricinde, gayrimenkul değerlemesine ilişkin mevzuat düzenlemelerinin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından da yapıldığı bilinmektedir. Bu iki piyasa belirleyicisi kurum tarafından yapılan gayrimenkul değerlemesine ilişkin düzenlemeler çalışmanın takip eden başlıklarında detaylı bir şekilde incelenecektir.

Türkiye’de gayrimenkul piyasalarında yaşanan gelişmeler ile paralel olarak artan gayrimenkul değerlemesine yönelik ihtiyaca cevap vermek, gerek tüzel kişilerin gerekse bireysel gayrimenkul yatırımcılarının hak ve sorumluluklarını belirlemek, gayrimenkullere ilişkin değerlendirme esaslarının, usullerinin ve sorumluluklarını tespit etmek ve gayrimenkul değerlendirme süreçlerini bilimsel, sistematik ve yasal bir temel oturtmak için, piyasa düzenleyicisi kurumlar tarafından standartlaşma süreci devam etmektedir.

3.2.1. Gayrimenkul Değerleme Standartları

2006 yılında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII No: 48) yayımlanmıştır. Tebliğ kapsamında, yer alan tüm standartlara uyum zorunlu kılınmıştır. Bu standartların temel amaçları ve kapsamı aşağıdaki gibidir;

- Değerleme süreçlerinin güvenilir ve şeffaf olmasını sağlamak,
- Küresel taşınmaz piyasalarında hukuki ve vergisel boyutta standartlaşmayı sağlamak ve söz konusu piyasaların gelişimine katkı sağlamak,

⁵⁸Ahmet Açlar ve Volkan Çağdaş, **Taşınmaz Değerlemesi**, Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, 2002. s.65

⁵⁹Sermaye Piyasası Kurulu. 2001. Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Düzenlemeler. Tebliğ Seri No: VIII No: 35

- Küresel boyutta, iş dünyasının değerlemeye ilişkin ihtiyaçlarını etkin ve verimli süreçler kapsamında karşılamak,
- Değerleme uzmanlarına yol haritası niteliğindeki esas ve usulleri belirleyerek, yeterliliklerinin artmasına katkı sağlamak,
- Gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkelerin piyasalarına değerleme standartları konusunda katkı sağlamak ve yol göstermek.

Değerleme standartları, gayrimenkul piyasalarındaki gelişmeler, değerleme süreçlerinde ortaya çıkan ihtiyaçlar ve güncel gelişmeler ile paralel olarak güncellenmektedir. Değerleme standartları üç temel kısım altında ele alınmaktadır. Bunlar;

- Piyasa Değeri Esaslı Değerleme
- Piyasa Değeri Harici Esaslı Değerleme
- Değerlemenin Raporlanması

Piyasa değeri esaslı değerleme standardının temel amacı, piyasadaki var olan verilerden yararlanarak taşınmaza ilişkin piyasa değeri oluşturmak ve bu değerin değerlemesi yapılacak olan gayrimenkule uygulanmasını sağlamaktır.

Piyasa değeri harici esaslı değerleme standardındaki temel amaç,piyasa değeri haricindeki koşulları ve esasları ele alarak piyasa değerinden ayırt edilmiş değerin belirlenmesi, tanımlanması ve değerleme yapılacak taşınmaza uygulanmasını sağlamaktır.

Değerlemenin raporlanması standardının temel amacı ise, değerlemeye ilişkin sonuçların anlaşılır bir şekilde sunulmasına yönelik usul ve esasların belirlenmesidir.

3.2.2. Raporlama Standartları

Gayrimenkul değerleme sürecinin çıktısı, değerleme raporudur. Diğer bir ifade ile değerleme süreci boyunca gerçekleştirilen adımlar kapsamında, değerlemeye konu taşınmazın değerinin sunulduğu değerleme raporları temel olarak iki eşitir.

Standart raporlar, genel olarak, finansal kuruluşların, sigorta şirketlerinin ya da kamu kurum ve kuruluşlarının gereksinimlerini karşılayan raporlardır. Standart raporların özellikleri aşağıdaki gibidir,

- Taşınmazın yasal durumuna ilişkin detaylı incelemenin sonuçları
- Standart raporlar sunulduktan sonra kontrol edilen ve revizyonlar istenebilen raporlardır
- Değere ilişkin olarak, değere ulaşma süreci ile ilgili açıklamalar yapılmaktadır
- Değerleme yöntemleri ve değerlemeye ilişkin analizler açıklanmaktadır
- Değerlemeye konu taşınmazın hukuki durumu hakkında yorumlama yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın imara yönelik hakları var ise, değere yönelik etkisi açıklanmaktadır.

Kapsamlı raporlar ise, belirli bir düzenleme için özel olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmış raporlardır. Bu raporlar;⁶⁰

- Danışmanlık hizmetleri kapsamında verilen raporlar
- Fizibilite raporları

⁶⁰Yusuf Balcı, “Türkiye’de Konut Sorunu”, **İktisat Fakültesi Mecmuası**, Cilt. 46, 1998,s. 250. ; Erol Değirmenciler, “Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve çözüm nerileri”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans**, Kocaeli Üniversitesi, SBE, Kocaeli, 2013, s. 43.

- Taşınmazlara ilişkin mevcut piyasa durumunun belirlenmesine yönelik raporlar
- Proje değerlendirme raporları
- Projenin gelişim izleme raporları
- Taşınmaza ilişkin arz-talep eğilimlerini gösteren raporlar
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföylerine alacakları raporlar
- Halka açık şirketlerin aktiflerinde yer alan taşınmazlara ait raporlar
- Kentsel dönüşüm projelerine yönelik hazırlanan raporlar
- İhalelere yönelik yapılan değerlendirme çalışmaları ve duyarlılık analizleri kapsamındaki raporlar

Kapsamlı raporlar; değerlemeye esas taşınmazın yasal ve hukuki durumunu yorumlayan, geçmiş dönemlerde yapılmış takyidat incelemelerini ve imar durumlarını, taşınmazın bulunduğu bölgeye yönelik bölgesel analizleri, ekonomik veriler kapsamında yapılan analizleri, taşınmaza ilişkin indirgenmiş nakit akımlarını, tesis yatırımlarını (varsa) içeren raporlardır. Kapsamlı raporların aşağıda sunulan bilgileri asgari düzeyde içermesi gerekmektedir.⁶¹

- Rapor bilgileri
 - İçindekiler
 - Rapor başlığı
 - Raporun sunulacağı kurum / kuruluş / merci
 - Rapor tarihi

⁶¹Türkiye Değerleme Standartları Çalışması, 2012, s. 165; Uluslararası Değerleme Standartları, 1 No.lu Standart, s. 45. ; Açlar, ve Çağdaş, a.g.e., s. 102.

- Değerleme süreçlerini gerçekleştiren uzmanların ad-soyad ve imzaları
- Değerleme raporunu imzalamaya yetkisi olan ortağın ad-soyad ve imzası
- Taşınmazın değerlendirme tarihi
- Dayanak sözleşmesinin imzalandığı tarih
- Değerleme kuruluşunun unvanı ve açık adresi
- Değerleme faaliyetlerine yönelik bilgiler
 - Taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi ve ilişkili veriler
 - Ekonomik duruma yönelik analiz, gayrimenkul piyasalarının analizi ve ilişkili veriler
 - Fiziksel değerlemeye esas veriler
 - Değerleme süreçlerinde kullanılan varsayımlar ve bu varsayımların kullanım nedenleri
 - Maliyet oluşumlarına ilişkin analizler
 - Nakit akımlarına ilişkin analizler
- Değerleme faaliyetleri sonrasında ulaşılan nihai değere bağlı tüm varsayımları ve sınırlılıkları
- Raporu imzalayan ortağın sonuç cümlesi
- Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin nihai değer takdiri
- Raporun ek kısmında, değerlemeyi yapan uzmanın iş tecrübesi, mezun olduğu okullar, değerlendirme konusundaki lisans bilgisi vb. konular

3.2.3. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerine Yönelik Mevzuat

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yönelik Türkiye’de yürürlükte olan mevzuat 2001 yılında 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII No: 35)*”’dir. Söz konusu tebliğ, gayrimenkul piyasalarında ortaya çıkan gelişmeler, doğan ihtiyaçlar doğrultusunda ek tebliğler vasıtası ile güncellenmekte, geliştirilmekte ve değiştirilmektedir. Bu değişimler ile birlikte Türkiye’deki gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin mevzuatının dünya standartları ile paralel olması ve gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ihtiyaçlarının etkin ve verimli bir şekilde karşılanması amaçlanmaktadır.

Türkiye’de yürürlükte olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yönelik mevzuat dört temel bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm, tebliğin amacını, dayanağını, tebliğ içerisinde yer alan tanımlamaları ve kısaltmaları içermektedir.

Birinci bölüm kapsamında yer alan ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin tanımlandığı paragraf aşağıda yer almaktadır;⁶²

“bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin ya da bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemele değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketleridir”

Tebliğin ikinci bölümünde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınma ve listeden çıkartılma ile ilgili usul, esas ve hükümler yer almaktadır. Bu bölüm kapsamında, değerlendirme hizmeti verme amacı ile kurulan değerlendirme şirketlerinin Sermaye Piyasası Kurulu’nun

⁶²SPK, Seri: VIII, No: 35 Madde: 3

listesine girmesine yönelik izlemeleri gereken adımlar, sahip olmaları gereken esas ve koşullar detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Bir değerlendirme şirketinin Kurul listesine girebilmesi için öncelikle, anonim şirket olarak kurulmuş olması gerekmektedir. Aynı zamanda şirket esas sözleşmesinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olması ve mutlak surette ticari unvanında gayrimenkul değerlendirme ya da taşınmaz değerlendirme ibarelerine sahip olması gerekmektedir. Kurul listesine girebilme noktasında bir diğer önemli şart, şirket hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması, diğer bir ifade ile şirket bünyesinde hamiline yazılmış hisse senedi basılmamış olması gerekmektedir. Bunun yanı sıra, değerlendirme şirketinin bünyesinde en az iki tanesi sorumlu değerlendirme uzmanı olacak şekilde minimum beş adet değerlendirme uzmanını tam zamanlı olarak istihdam etmesi gerekmektedir. Bu yeterlilikleri sağlayan gayrimenkul değerlendirme şirketleri kurula başvuru esnasında konu Tebliğ'in beşinci maddesi kapsamında sayılan bilgi, belge ve raporları Kurul'a hitaben yazılmış dilekçe ekinde sunmaları gerekmektedir. Beşinci madde kapsamında yer alan ve Kurul'a sunulması gereken bilgi, belge ve raporların dört temel başlık altında sınıflandırıldığı görülmektedir. Bunlar; (i) değerlendirme şirketine ilişkin bilgiler, (ii) değerlendirme şirketinin ortaklarına ilişkin bilgiler ve (iii) yöneticilere ve denetçilere ilişkin bilgiler, (iv) değerlendirme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanlarına ilişkin bilgiler şeklindedir. Bu bilgi, belge ve raporların Kurul'a sunulması sürecinde, Kurul tarafından belirlenen başvuru standartlarına uyulması şarttır. Ayrıca gayrimenkul değerlendirme şirketinin kurulması noktasında, iki sorumlu değerlendirme uzmanının olması ve söz konusu değerlendirme uzmanlarının şirkette minimum % 10 değerinde hisse sahibi olması şartı bulunmaktadır.

Kurul listesine dâhil olmaya istekli gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından sunulan başvuru evrakları kurul tarafından incelenmekte ve bu incelemeler Tebliğ'in altıncı maddesi kapsamında yapılmaktadır.

Tebliğ'in ikinci bölümü kapsamında, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ortaklarının, yöneticilerinin, denetçilerini, değerlendirme uzmanlarının ve konut değerlendirme uzmanlarının sahip olması nitelikler detaylı bir şekilde sunulmaktadır. Ayrıca yine bu bölümde, gayrimenkul

değerleme şirketlerinde gerçekleşmesi muhtemel pay devirleri ve şirket esas sözleşme değişikliklerine yönelik gereklilikler hüküm altına alınmıştır.

Tebliğ'in ikinci bölümünde son olarak, tıpkı Kurul listesine girmeye yönelik gereklilikler gibi, Kurul listesinden çıkartılmaya yönelik hükümler belirtilmiştir. Bu kapsamda, bir gayrimenkul değerleme şirketi; gayrimenkule ilişkin değerleme raporunu yetkili olmayan kişilerce imzalaması durumunda, değerleme süreçlerinde yetersiz kalması durumunda, Sermaye Piyasası Kurul mevzuatı kapsamında belirlenmiş olan değerleme standartları ile ilişkili düzenlemelere aykırı davranması, hatalı, eksik, yanıltıcı rapor düzenlemesi durumunda ve bağımsızlık ilkesine aykırı davranması durumunda Kurul listesinden çıkartılmaktadır.

Gayrimenkul değerleme şirketlerine ilişkin Tebliğ kapsamında üçüncü bölüm faaliyet esasları ile ilgili düzenlenmiştir. Bu kapsamda gayrimenkul değerleme şirketlerinin ve gayrimenkul değerleme raporlarını imzalayan yetkili kişilerin ve ortakların sorumlulukları ve gayrimenkul değerlemeye ilişkin ilkeler detaylandırılmıştır. Bu çerçevede ele alınan ilk ilke; bağımsızlık ilkesidir. Bir gayrimenkul değerleme şirketinin ve şirket içerisinde çalışan uzmanların, değerleme süreçlerinde tarafsız, bağımsız ve objektif olmaları bir zorunluluk olarak belirtilmiş ve bağımsızlığın ortadan kaldıran durumlar detaylandırılmıştır.

Tebliğ kapsamında belirlenen bir diğer gayrimenkul değerleme ilkesi, mesleki özen ve titizlik ilkesidir. Bu ilkenin temeli, tüm değerleme uzmanlarının, değerlemeye ilişkin tüm süreçlerde (planlama, yürütüme, rapor hazırlama vb.) gerekli mesleki özen ve titizliği göstermesi gerektiğinin altı çizilmiştir.

Tebliğ'in üçüncü bölümü kapsamında ele alınan bir diğer ilke sır saklama yükümlülüğüdür. Gayrimenkul değerleme şirketlerinde faaliyet gösteren tüm değerleme uzmanlarının, yöneticilerinin ve denetçilerinin, direkt ya da endirekt olarak kendileri ya da üçüncü şahıslar ile ilgili menfaat sağlayacak şekilde değerleme süreçleri kapsamında elde ettikleri bilgileri kullanamayacakları belirtilmiştir.

Tebliğ'in üçüncü bölümünde, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde faaliyet gösteren değerlendirme uzmanları, denetçiler ve yöneticiler için değerlemeye yönelik ilkelerin haricinde, gayrimenkul değerlendirme sürecine ilişkin şekli şartlarda belirlenmiştir. Bu kapsamda gayrimenkul değerlemesi kapsamında gayrimenkul değerlendirme şirketi ve müşteri taraf arasında bir sözleşmenin yapılması, gayrimenkul değerlendirme sürecinin gerçekleştirilmesi için ön şart olarak konulmuştur. Sözleşmenin şekli şartları on yedinci madde kapsamında açıklanmıştır. Yine aynı bölüm kapsamında gayrimenkul değerlendirme sürecine ilişkin ücretin belirlenmesine ve raporlamaya ilişkin standartlar hüküm altına alınmıştır.

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin yasal mevzuatın temelini oluşturan Tebliğ kapsamında son bölüm çeşitli ve son hükümler başlığı ile düzenlemiştir. Bu bölüm kapsamında, gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yönelik Kurul denetimlerinin, şirketlerin bildirim yükümlülüklerinin ve reklam – ilan şartlarına ilişkin bilgilendirmenin yer aldığı görülmektedir.

3.4. Gayrimenkul Değerleme İlkeleri

Gayrimenkul değerlendirme sürecinde dikkate alınması gereken bazı temel ilkeler bulunmaktadır. Bu ilkeler taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde etkili olan ve kullanılmadığı durumda verimli değerlendirme sonuçlarının elde edilmeyeceği aşikâr olan ilkelere dir. Diğer bir ifade ile gayrimenkul değerlendirme ilkeleri, güvenilir bir değerlendirme hizmeti sunabilme noktasında değerlendirme uzmanlarının uyması gereken zorunluluklardır. Gayrimenkul değerlendirme ilkeleri ve bu ilkelerin kısa açıklamaları aşağıdaki tablo kapsamında sunulmaktadır.

Tablo 5. Gayrimenkul Değerleme İlkeleri⁶³

İlke	Açıklama
------	----------

⁶³Richard M. Betts. ve Ely, J. Silas, **Real Estate Appraisal**, USA: Thomson, 2005 ve Arlen Mills ve Diğerleri, **The Valuation of Apartment Properties**, USA: Appraisal Institute, 2008'den derlenmiştir.

Beklenti İlkesi	Değerlemeye ilişkin taşınmazın değeri, gelecekte oluşması muhtemel bir beklentiden etkilenebilmektedir. Beklenti ilkesi, taşınmazın bugünkü değerinin, taşınmaza ilişkin gelecekte beklenen faydaların bir fonksiyonu olduğu ile ilgili bir ilkedir.
Denge İlkesi	Denge ilkesi kapsamında, taşınmazın diğer taşınabilir malların üretim süreçlerini etkileyen faktörlerden etkilendiği kabul edilmektedir. Bu faktörler; doğal kaynaklar (arazi), emek (işgücü), sermaye (öz kaynak) ve girişimci (müteşebbis) olarak sıralanmaktadır.
Değişim İlkesi	Değişim ilkesi; dünyadaki hiçbir fiziksel ya da ekonomik koşulun, sabit kalmadığı ile ilgili olan ilkedir. Bu ilke kapsamında taşınmazların her tip dolay olaydan, diğer piyasalardaki koşullardan etkilendiği kabul edilmektedir.
Rekabet İlkesi	Rekabet ilkesi kapsamında, taşınmazlara ilişkin arz tarafının, ilgili piyasadaki talebe nazaran düşük olduğu durumlarda ilgili piyasaya daha fazla taşınmaz girdiği kabul edilmektedir.
Uyum İlkesi	Bu ilke kapsamında, değerlemeye konu taşınmazın değerinin belirlenmesi noktasında, çevresi ile olan uyumunun gözetilmesi gerekmektedir.
Katkı İlkesi	Taşınmaza ilişkin piyasa değerinin belirlenmesi noktasında, taşınmaz ile ilgili tadilatın ve tadilata ilişkin inşaat maliyetlerinin ilave katkısının /

	değerinin hesaplanması gerekmektedir.
Dışsallık İlkesi	Dışsallık ilkesi kapsamında, değerlemeye konu taşınmazın değerine etki eden dışsal unsurların olumsuz ve olumlu etkilerinin değerlendirme süreçlerinde göz önünde tutulması ve etkilerin parasal karşılıklarının taşınmaz değerine yansıtılması gerekmektedir.
İkame İlkesi	Değerleme süreçlerinde, değerlemeye konu taşınmaza, kendisi ile ikame nitelikte olan bir taşınmazdan çok yüksek ya da çok düşük değer biçilmesi ikame ilkesi kapsamında mümkün değildir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ARSA PAYI KAVRAMI ÖNEMİ HESAPLANMASI VE DÜZELTME DAVASI

4.1. Arsa Payı

Bir arsa üzerinde ortak mülkiyet hakkının bağımsız bölümlere tahsis edilen kısımlarını arsa payı denir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesinin d bendi uyarınca bir arsanın, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına “arsa payı” denilmektedir. Arsa payı ancak bağımsız bölümler için mümkün olabilir. Ortak alanlar için ise arsa payı tesisi mümkün değildir.⁶⁴

Arsa payı, Kat Mülkiyeti Kanununun düzenlemesi açısından kat irtifakı ve kat mülkiyetinin ayrılmaz bir unsurudur. Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya kat irtifakı kurulmamış alanlara arsa payı bırakılamaz. Yani bir projedeki bütün bağımsız bölümlerin, arsa paylarının belirlenip, bu arsa paylarının toplamının oranı 1 olmalıdır. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Ortak kullanım alanlarına arsa payı verilemez. Arsa payı oranı, maliklerin o arsa üzerindeki mülkiyet payını temsil ettiğinden büyük önem arz etmektedir. Nitekim 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun'un 6. maddesinde “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 hâsılat 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.” şeklinde ifade edilmek sureti ile arsa payının önemi vurgulanmıştır.⁶⁵

⁶⁴<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>(Erişim Tarihi: 15.03.2019)

⁶⁵<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>(Erişim Tarihi: 16.03.2019)

6306 sayılı Kanun'a göre arsa payı kavramı, kentsel dönüşüm projesinin konusunu teşkil eden ana gayrimenkul hakkında alınacak kararlarda esas ölçüttür zira en az üçte iki çoğunlukla karar alma kuralında yeter sayı arsa payı ile ölçülmektedir. Kanun maddesinde açıkça ifade edildiği üzere kentsel dönüşüm kapsamına alınacak taşınmaz ile ilgili arsa payı oranına göre oldukça önemli kararlar alınabilmektedir.

4.1.1 Arsa Payının Tespiti

Arsa payı tespiti, kat irtifakı veya direk kat mülkiyeti kurulurken, ana yapının veya yapıların bulunduğu parsel arsasından bağımsız bölümlere rayiç değerleri oranında, arsadan pay verilmesi şeklinde yapılır.

Arsa payının yasalara uygun paylaşımının yapılmasında ve hakkaniyete uygunluğu çerçevesinde belediyeler ve tapu dairelerinin gerekli hassasiyeti göstermedikleri bilinmektedir. Bunun sonucunda ise konuya vakıf olmayan birçok kooperatif ve müteahhitin arsa paylarını binadaki bağımsız bölüm sayısına eşit bölmek suretiyle paylaştıkları bilinmektedir ve bu durum adil olmayan ve yanlış bir uygulamadır. Arsa payının tespitinde yaşanan bu hatalı uygulamalar bu alandaki yanlış ve eksik edinilmiş bilgilerden kaynaklanmaktadır. Son yıllarda bu bağlamda arsa payının belirlenmesinde büyük yanlışlıklar meydana gelmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrası, 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile değişikliğe uğramıştır. Söz konusu değişiklikten önce, kat mülkiyetine konu olacak ana yapının bağımsız bölümlerine kat irtifakının kurulduğu tarihteki yada doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak arsa payı özgülmesi öngörülmüştü.⁶⁶ 5711 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikten önce bağımsız bölümlerin arsa paylarının saptanmasında mülkiyet sahibi kişilerin kişisel beyanları yeterli görülmekteydi. Yapılan değişiklikten sonra arsa paylarının belirlenmesinde, ana taşınmazın onaylı mimari projesinde bulunan bağımsız bölümlerin her

⁶⁶<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf> (Erişim Tarihi: 16.03.2019)

birinin konumu ve yüzölçümüne göre hesaplanan değerinin esas alınması esas getirilmiştir. Bu sebeple arsa payının, bağımsız bölümün konum ve büyüklüğe göre objektif bir şekilde tespit edilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Arsa payı binanın mimari proje müellifi mimar tarafından belirlenecektir. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması aşamasında, arsa payları bu tarihler itibariyle proje müellifi mimar tarafından hesaplanacaktır. Yapılan değişiklik ile ve arsa payı hesaplamasının konusunda uzman olan mimar tarafından yapılmasının amacı arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantısız bir biçimde saptamalarına engel olmaktır.

Kat mülkiyetine konu olacak ana yapının bağımsız bölümlerine kat irtifakının kurulduğu tarihteki yada doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerlerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma değiştirilemez cümlesi; 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasının üçüncü cümlesinde açıkça belirtilmiştir. Yani ileride oluşacak herhangi bir arsa payı düzeltme davasında, yetkili bilir kişi arsa payı hesaplamalarında ana yapının kat irtifakı kurulduğu tarih yada doğrudan kat mülkiyeti kurulduğu tarihi baz alarak projenin ilk haline sadık kalarak ve o tarihteki değerlere bağlı olarak arsa paylarını belirlemesi gerekmektedir. Ancak bu uygulamanın bazı sorunlara yol açtığıda bilinmektedir. Bu değişen kanunla arsa payını belirlemede proje müellifinin teknik bilgisine göre arsa paylarını objektif olarak hesaplaması gerekmektedir. Proje müellifleri genelde taraf olduklarından dolayı kendilerine düşen bağımsız bölümlerin arsa pay oranlarını daha fazla yazdıkları görülmektedir. Bu mekanizmayı inceleyen bir kurum olmaması sebebi ile de çok belirgin şekilde hatalı arsa payı hesaplamaları görülmektedir.

4.1.2 Ana yapı ve Bağımsız Bölümün Değerini Etkileyen Unsurlar

Bir ana yapının değerini belirleme işlemi esnasında standartlaşmaya gidilmesi hedeflenmektedir. Bunun en önemli nedenlerinden biri ana yapı değerlendirmesi insan tarafından yapıldığı için subjektif değerlendirmeye çok açık bir husus olmasıdır. Fakat literatür taramaları bu hususu objektif ya da subjektif bağlamından çok içsel ve dışsal faktörler olarak

sınıflandırmıştır. İçsel faktörleri fiziki koşullar, fayda, kıtlık, devredilebilirlik olarak alt başlıklarda incelemek mümkünken; dışsal faktörleri de sosyal faktörler, ekonomik faktörler, Kamusal Düzenlemeler ve Kontroller, Çevre/Fiziki Durum ile İlgili Faktörler olarak alt başlıklara ayırarak incelemek mümkündür.

Bir bağımsız bölümün satın alınması aşamasında gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının esas aldıkları kriterleri göz önünde bulundurmak gerekmektedir. Emlak sektöründe bulunan kişiler bağımsız bölümün değerini belirlerken genellikle inşaatın alanı, sosyal tesislerin olup olmadığı, mevki, deniz manzarası, doğa manzarası, havuz, balkon, dış cephesi, yapının hangi yılda yapıldığı, ulaşım, prim getiri potansiyeli gibi unsurları değerlendirme esnasında olumlu ya da olumsuz kriterler şeklinde ifade ederler. Ancak arsa payına ait olan hakkaniyet ancak projede tespit edilebilen özellikler bazında objektif sonuçlara ulaşabilir.

Bağımsız bölümün arsa payının oranının saptanmasında değeri belirlenirken göz önünde bulundurulması gereken unsurları şu şekilde sıralayabiliriz;

Her bağımsız bölümün;

Kaç metrekare kullanım alanına sahip olduğu, kaçınca katta bulunduğu

Cadde veya sokağa cephele olup olmadığı, güneşten yararlanma olanağı ve diğere dış etkenlerden etkilenme oranı

Mahremiyet: Değerini arttıran önemli faktörlerden biridir. Dışarıdan, merdivenlerden, asansör önünden ya da diğere dairelerden evin içinin görülmemesi o evin değerini arttırır.

Bağımsız bölümün bulunduğu kat ve konum şerefiyenin belirlenmesinde önemli unsurlardan biridir. Şerefiye kavramı her projede farklılık gösterebilir bu yüzden kat irtifakı kurulduğu anda mahallinde incelemeler yapıp her bağımsız bölümün değerinin bulunması gerekmektedir.

4.1.3 Arsa Payının Önemi

Arsa payının önemini kat mülkiyeti kanunu açısından ve genel hükümler açısından ele alacağız.

4.1.3.1 Kat Mülkiyeti Kanunu Açısından

4.1.3.1.1 Ortak Yerler Karşısındaki Durumu

Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.⁶⁷

Kat maliklerine tanınan kullanma ve yararlanma hakkı, onların bağımsız bölümlerinde kira sözleşmesine veya kullanma hakkına ya da başka bir nedene dayanarak sürekli olarak oturanlara da tanınmış bulunmaktadır.

4.1.3.1.2 Bir Kısım Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü

Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında, katılmakla yükümlüdür.

⁶⁷ <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf> (Erişim Tarihi: 17.03.2019)

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.⁶⁸

4.1.3.1.3 Sigorta Giderleri ve Sigorta Bedelinin Paylaşımı

Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler. Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaşılır. Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır. Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.⁶⁹

4.1.3.1.4 Kat Mülkiyetinin Devir Alınması

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek

⁶⁸<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>(Erişim Tarihi: 17.03.2019)

⁶⁹<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>(Erişim Tarihi: 18.03.2019)

derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.⁷⁰

5711 sayılı Kanun ikinci fıkrası uyarınca, o kat malikine bedeli ödenerek mülkiyetin arsa payları oranında diğer kat maliklerine devri mahkemededen istenebilir. Bu davanın açılabilmesi için, aksi kararlaştırılmamışsa, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermesi gerekir.

4.1.3.1.5 Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.⁷¹ Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Ana gayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken

⁷⁰<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf> (Erişim Tarihi: 20.03.2019)

⁷¹<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf> (Erişim Tarihi: 25.03.2019)

kesirler göz önüne alınmaz. Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder. Kat malikleri sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yönetici, yönetim kurulu, denetçi ve denetim kurulunu seçebilirler.

4.1.3.1.6 Ortak Yerler Üzerinde Yenilik ve İlaveler Yapılması

Kat malikleri ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına sağlayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

4.1.3.1.7 Bağımsız bölümün harap olması durumu

Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

4.1.3.2 Genel Hükümler Açısından

Ana yapının tümü harap olmuşsa (doğal afetler sonucu yıkılmışsa), ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu haldesigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür.

4.2 Arsa Payının Düzeltilmesi Davası ve Usul Sorunları

Bağımsız bölümlere ayrılan paylarla bağımsız bölümler arasında yasanın aradığı denklik kat mülkiyeti kurulurken gereği gibi gözetilmemiş olabileceği gibi, sonradan ilave edilen

veya genişletilen katlar dolayısıyla de pay oranlarının yeniden tespiti gerekebilir. Bütün bu hallerde “denkleştirme” veya “arsa paylarının düzeltilmesi” davaları açılacaktır.⁷²

4.2.1 Davanın Tarafları

4.2.1.1 Davacı

Arsa paylarının, adaletli olarak tahsis edilmediği durumlarda, her kat maliki, kat irtifakı sahibi veya onların kanuni temsilcileri ve yasal mirasçuları, arsa paylarının yeniden düzenlenebilmesi için mahkemeye başvurmaya hakkı vardır. Arsa paylarının düzenlenmesi talebi doğrudan mülkiyet hakkı ile bağlantılı iken, dava açma hakkı sadece kat maliklerine veya kat irtifakı sahiplerine tanınmıştır. Bu sebeple ana taşınmazda sonradan kat maliki haline gelen kişilerin de arsa paylarının düzeltilmesi davası açma hakkına sahip olacaktır.

Dava açan kat malikinin her şeyden önce iyi niyetli olması gerekir. Davacı kişinin öncelikle kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasını isteyenler arasında olup olmadığına bakılır. Resmi senette imzası bulunan, projeyi ve proje müellifi tarafından bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa paylarını bilen bir bağımsız bölüm malikinin, borçlar kanununun iradeyi ortadan kaldıracı sebepler hariç, arsa payının düzeltilmesi talebinin, iyi niyetli olmaması nedeniyle reddigerektiği uygulamada kabul edilmektedir. Ve bu kişiler arsa payı düzeltme davaları açamazlar.

Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulduğu hallerde, arsa paylarının düzeltilmesi, kesin hüküm nedeni ile, talep edilemez.

⁷²Selahhattin Sulhi Tekinay, "Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)" s. 98-99

4.2.1.2 Davalı

Arsa payının düzeltilmesi davasında davalı, binada bulunan diğer tüm kat maliki veya kat irtifakı sahipleridir. Bu tip bir davada, davacı olmayan tüm kat maliklerinin yada kat irtifakı sahiplerinin davalı olması gerekmektedir. Başka bir ifade ile dava sonucu arsa payının düzeltilmesine karar verilir ise, düzeltme sebebi ile yalnız bir bağımsız bölümün değil, diğer bağımsız bölümlerin de arsa paylarının düzeltilmesi ve değişikliklerin tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, davacı dışında kalan tüm kat malikleri veya kat irtifakı sahiplerinin davalı olarak gösterilmesi veya davada taraf olmaları gerekir. Ayrıca arsa payı düzeltilmesi davası, mülkiyet hakkı olmayana karşı açılmaz.

4.2.1.3 Görevli Mahkeme

Arsa payı düzeltimi davası, Kat Mülkiyetine Kanununa tabi davalardan olduğundan, özel yetkili mahkeme olan Sulh Hukuk Mahkemeleri görevlidir.⁷³

4.2.1.4 Yetkili Mahkeme

Yetkili mahkeme ise Hukuk Mahkemesi Kanunu'nun 12'nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olacaktır. Hukuk Mahkemesi Kanunu hükümleri gereğince yetki kesindir.

4.2.1.5 Dava Açma Süresi

Arsa payı değişikliği veya düzeltilmesi talebi ile açılacak olan davalarda herhangi bir hak düşürücü süre söz konusu değildir. Bu davalar, ana yapının kat mülkiyeti veya kat irtifakı statüsünü koruduğu sürece açılabilir.

Binanın yıkılması durumunda kat irtifakı veya kat mülkiyeti sona ereceğinden dolayı arsa payı düzeltme davası açılmaz.

⁷³Ali Güvenç Kiraz, **A'dan Z'ye Gayrimenkul Hukuku**, İstanbul : Beta Yayınları 2015, s.43.

4.2.1.6 Bilirkişi İncelemesi

Arsa payı düzeltilmesi davasında, sulh hukuk mahkemesi tarafından, emlak değerinden anlayan iki teknik ve bir hukukçu olmak üzere üç kişilik bilirkişi heyeti kurulur.

Bilirkişiler bağımsız bölümlerin değer tespitlerinde, ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmişse kat irtifak tesis tarihini, doğrudan kat mülkiyeti kurulmuş ise kat mülkiyetinin kurulma tarihini, esas almak zorundadırlar. Kat irtifakı kurulduğu tarihten veya doğrudan kat mülkiyeti kurulduğu tarihten sonra meydana gelen değişiklikler dikkate alınmaz.

4.2.1.7 Arsa Payının Düzeltilmesi Davalarında Harç ve Vekalet Ücreti

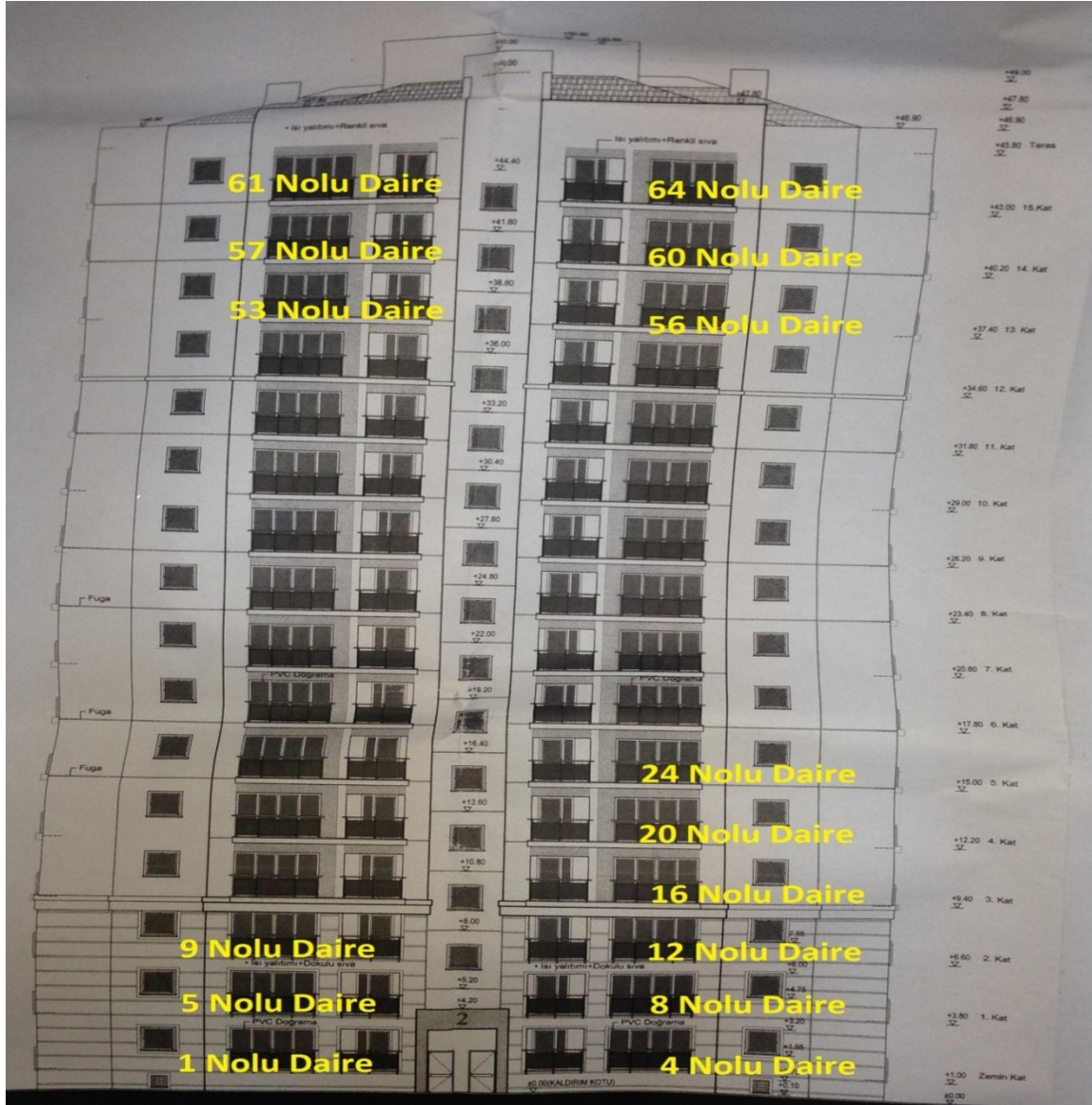
Yargıtay kat mülkiyeti yasasının uygulanmasından doğan ve konusu para alacağı olmayan davalarda, yargı harçları ile avukatlık ücretlerinin maktu tarifeler üzerinden hesaplanıp hükmedilmesi gerektiğine karar vermiştir.⁷⁴

Arsa payı düzeltilmesi davası bir tespit davası olduğu için yatırılacak harç nispi harç değil maktu harçtır. Maktu harç kanundaki esaslara göre belirlenir ve yıldan yıla değişiklik gösterir.

4.3 Yanlış Arsa Payı Hesaplamaları Örnekleri

Arsa payı hesaplamalarının çoğu zaman hatalı yapıldığı açıkça bilinen bir gerçektir. Bu durum konu hakkında yeterince bilgi sahibi olmamakla ilgili olduğu gibi aynı zamanda bürokratik işlemleri hızlandırmak sebebi ile müteahhittlerin yaptığı hatalı çalışmalardan kaynaklanmaktadır. Fakat son yıllarda kentsel dönüşüm çalışmalarının başlaması ile arsa payı kavramının önemi gündeme gelmiştir ve sulh hukuk mahkemelerinde yanlış arsa hesaplamalarını düzeltmek adına pek çok davanın açıldığı tespit edilmiştir. Günümüzde inşaat sektörünün devleri olarak bilinen pek çok firmanında arsa payı kavramına önem vermediğini yaptığım incelemelerde tespit etmiş bulunmaktayım. Aşağıda verilen görseller yapılan hataları ve hesaplamaları örneklendirmektedir.

⁷⁴Yargıtay Kararları Dergisi,2004,s.1739



Şekil 4. A Binasının Ön görünüşü

Yukarıda tanınmış büyük bir inşaat firmasının ön cepheden görünüşü yer almaktadır. Mimari proje incelemesine göre ön görünüş üzerine bağımsız bölüm numaraları da belirtilmiştir.

Aşağıdaki tabloda yukarıda ön görünüşünü paylaştığım binanın bağımsız bölüm listesi sunulmaktadır. Bağımsız bölüm listesinde hangi daireye ne kadar arsa payı düştüğü gösterilmektedir.

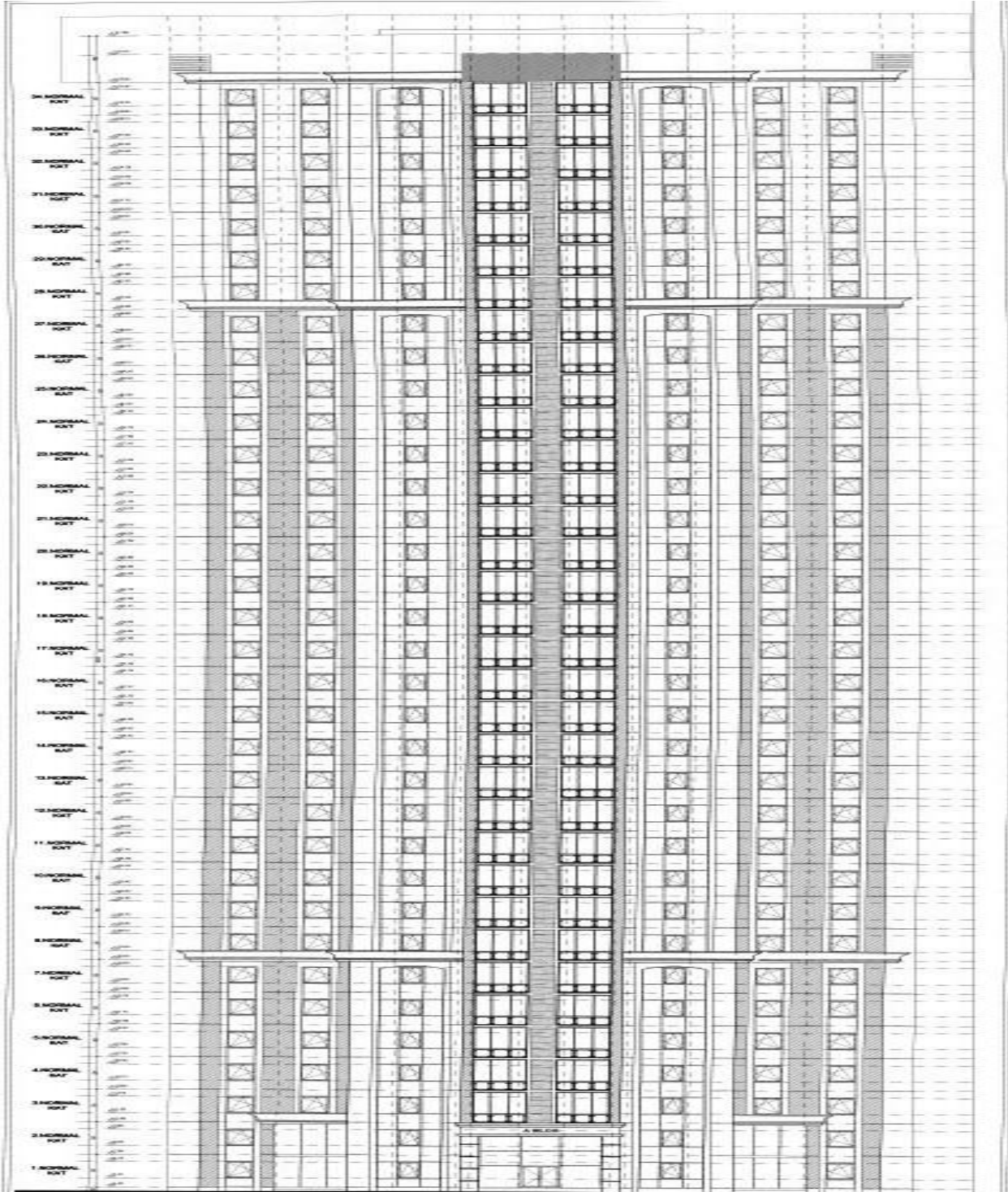
zemin kat	1	mesken	168/38556	10.normal kat	44	mesken	168/38556
zemin kat	2	mesken	138/38556	11.normal kat	45	mesken	168/38556
zemin kat	3	mesken	138/38556	11.normal kat	46	mesken	138/38556
zemin kat	4	mesken	168/38556	11.normal kat	47	mesken	138/38556
1.normal kat	5	mesken	168/38556	11.normal kat	48	mesken	168/38556
1.normal kat	6	mesken	138/38556	12.normal kat	49	mesken	168/38556
1.normal kat	7	mesken	138/38556	12.normal kat	50	mesken	138/38556
1.normal kat	8	mesken	168/38556	12.normal kat	51	mesken	138/38556
2.normal kat	9	mesken	168/38556	12.normal kat	52	mesken	168/38556
2.normal kat	10	mesken	138/38556	13.normal kat	53	mesken	168/38556
2.normal kat	11	mesken	138/38556	13.normal kat	54	mesken	138/38556
2.normal kat	12	mesken	168/38556	13.normal kat	55	mesken	138/38556
3.normal kat	13	mesken	168/38556	13.normal kat	56	mesken	168/38556
3.normal kat	14	mesken	138/38556	14.normal kat	57	mesken	168/38556
3.normal kat	15	mesken	138/38556	14.normal kat	58	mesken	138/38556
3.normal kat	16	mesken	168/38556	14.normal kat	59	mesken	138/38556
4.normal kat	17	mesken	168/38556	14.normal kat	60	mesken	168/38556
4.normal kat	18	mesken	138/38556	15.normal kat	61	mesken	168/38556
4.normal kat	19	mesken	138/38556	15.normal kat	62	mesken	138/38556
4.normal kat	20	mesken	168/38556	15.normal kat	63	mesken	138/38556
5.normal kat	21	mesken	168/38556	15.normal kat	64	mesken	168/38556
5.normal kat	22	mesken	138/38556				
5.normal kat	23	mesken	138/38556				
5.normal kat	24	mesken	168/38556				

Şekil 5. A Binasının Bağımsız Bölüm Listesi

Bağımsız bölüm listesini incelediğimiz de ön cephedebulunan dairelerin 168/38556 arsa payına sahip olduğu, arka cephede bulunan dairelerinde 138/38556 arsa payına sahip olduğunu görüyoruz. Bu projenin mimari projesini incelediğimizde bütün dairelerin m2 olarak aynı olduğu,

sadece konularının farklı olduğu gözlenmiştir. Bu durumda ön görünüşe baktığımız da 1 nolu bağımsız bölüm ile 61 nolu bağımsız bölümün arsa paylarının eşit olması hakkaniyete uygun değildir. Kat malikleri arsa payının düzeltilmesi hususunda dava açtığı takdirde, lisanslı değerlendirme uzmanları ve bilirkişiler tarafından yapılan gerekli incelemeler ve araştırmalar sonucunda arsa paylarının oranlarının değıştiğı görülecektir.

Konu ile ilgili sunulan bir diğer örnekte ise kat, cephe unsuru gözetilmeksizin arsa paylarının tamamen yanlış yapıldığı tespit edilmiştir.



Şekil 6. B Binasının Ön Cephe Görünüşü

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ
1	A 06	1	1. Bodrum Kat	20 / 18122	MESKEN	80	A 06	80	19 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
2	A 06	2	1. Bodrum Kat	20 / 18122	MESKEN	81	A 06	81	19 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
3	A 06	3	Zemin Kat	18 / 18122	MESKEN	82	A 06	82	19 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
4	A 06	4	Zemin Kat	20 / 18122	MESKEN	83	A 06	83	20 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
5	A 06	5	Zemin Kat	20 / 18122	MESKEN	84	A 06	84	20 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
6	A 06	6	Zemin Kat	18 / 18122	MESKEN	85	A 06	85	20 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
7	A 06	7	1. Normal Kat	18 / 18122	MESKEN	86	A 06	86	20 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
8	A 06	8	1. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	87	A 06	87	21 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
9	A 06	9	1. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	88	A 06	88	21 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
10	A 06	10	1 Normal Kat	18 / 18122	MESKEN	89	A 06	89	21 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
11	A 06	11	2. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	90	A 06	90	21 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
12	A 06	12	2. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	91	A 06	91	22 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
13	A 06	13	2. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	92	A 06	92	22 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
14	A 06	14	2 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	93	A 06	93	22 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
15	A 06	15	3 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	94	A 06	94	22 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
16	A 06	16	3 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	95	A 06	95	23 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
17	A 06	17	3 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	96	A 06	96	23 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
18	A 06	18	3 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	97	A 06	97	23 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
19	A 06	19	4. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	98	A 06	98	23 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
20	A 06	20	4 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	99	A 06	99	24 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
21	A 06	21	4 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	100	A 06	100	24 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
22	A 06	22	4 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	101	A 06	101	24 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
23	A 06	23	5. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	102	A 06	102	24 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
24	A 06	24	5. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	103	A 06	103	25 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
25	A 06	25	5 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	104	A 06	104	25 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
26	A 06	26	5. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	105	A 06	105	25 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
27	A 06	27	6. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	106	A 06	106	25 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
28	A 06	28	6. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	107	A 06	107	26 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
29	A 06	29	6. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	108	A 06	108	26 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
30	A 06	30	6. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	109	A 06	109	26 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
55	A 06	55	15. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	110	A 06	110	26 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
66	A 06	66	15. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	111	A 06	111	27 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
67	A 06	67	16 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	112	A 06	112	27 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
68	A 06	68	16. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	113	A 06	113	27 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
69	A 06	69	16. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	114	A 06	114	27 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
70	A 06	70	16 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	115	A 06	115	28 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
71	A 06	71	17 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	116	A 06	116	28 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
72	A 06	72	17. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	117	A 06	117	28 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
73	A 06	73	17. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	118	A 06	118	28 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
74	A 06	74	17 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	119	A 06	119	29 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
75	A 06	75	18. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	120	A 06	120	29 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
76	A 06	76	18 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	121	A 06	121	29 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
77	A 06	77	18 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	122	A 06	122	29 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
78	A 06	78	18. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	123	A 06	123	30 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
79	A 06	79	19. Normal Kat	20 / 18122	MESKEN	124	A 06	124	30 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
						125	A 06	125	30 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN
						126	A 06	126	30 Normal Kat	20 / 18122	MESKEN

Şekil 7. B Binasının Bağımsız Bölüm Listesi

Yukarıda ki görsel Türkiye'nin öncü inşaat firmalarından birinin bağımsız bölüm listesi ve ön görünüşün fotoğrafıdır. Bu binada toplamda 126 daire bulunmakta olup zemin kat ve 1.normal kattaki 4 dairenin m2'si diğer dairelerden biraz daha ufaktır. Diğer bütün dairelerin m2' olarak eşittir. Arsa paylarına baktığımızda 121 dairenin arsa payı oranlarının aynı olduğunu görmekteyiz. Bunun sonucunda, arsa payının bağımsız bölümün m2 sayısına oranla bölündüğünü anlamaktayız. Fakat bu yaklaşım arsa payı belirlemesine göre yanlış bir yaklaşımdır.





Şekil 8. C Binasının Ön Görünüşü

Yukarıda şekil 8'de inşa edilen yapıda 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şekil 9 da ise kat irtifakı kurulduğu anda ki bu bağımsız bölümlere düşen arsa payları oranları gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Eklentisi	Hisse Payı
1	1.Bodrum Kat	Mesken	-----	15/100
2	Zemin Kat	Mesken	-----	10/100
3	Zemin Kat	Mesken	-----	10/100
4	1.Normal kat	Mesken	-----	10/100
5	1.Normal Kat	Mesken	-----	10/100
6	2.Normal Kat	Mesken	-----	10/100
7	2.Normal Kat	Mesken	-----	10/100
8	3.Normal Kat	Çatı arası piyesli mesken	-----	12/100
9	3.Normal Kat	Çatı arası piyesli mesken	-----	13/100

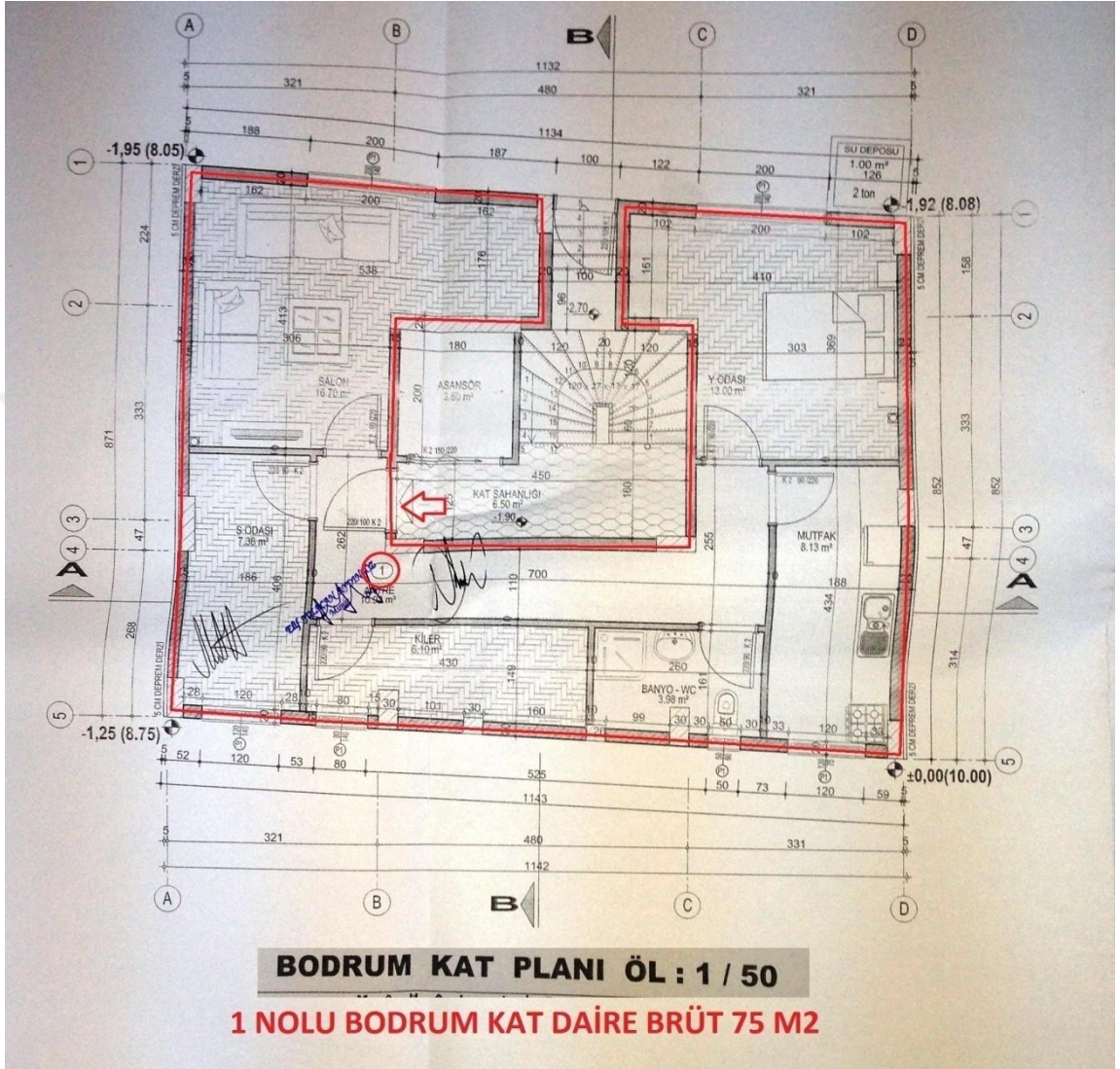
Şekil 9. C Binasının Bağımsız Bölüm Listesi

Şekil 8' deki binanın Şekil 9 'da ki arsa payları oranlarına baktığımızda, adaletsiz bir dağılım yapıldığı görsellerden açıkça görülmektedir.

4.4 Düzeltilmiş Arsa Payı Hesaplamaları Örneği

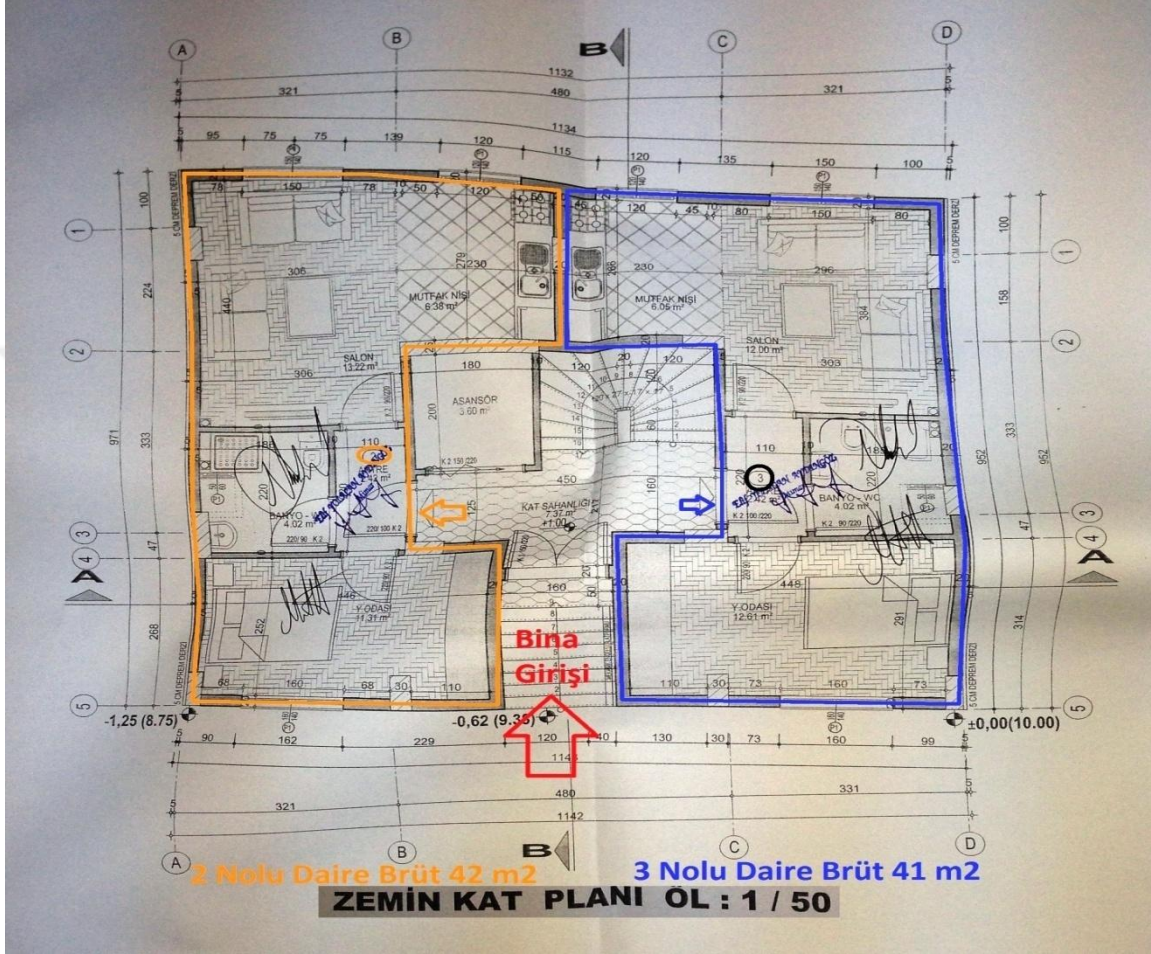
Şekil 9 da kat irtifakı kurulurken yapsatçı yada arsa sahiplerinin belirlediği arsa payları görülmektedir. Bodrum kattaki 1 numaralı daireye 15/100 arsa payı verilirken, zemin kattaki 2 ve 3 numaralı dairelere 1. normal kat ve 2. normal kattaki 4,5, 6 ve 7 numaralı dairelerin her birine 10/100 arsa payı verilmiş olup, 3. normal kattaki 8 nolu bağımsız bölüme 12/100 ayrıca son daire olan 9. nolu bağımsız bölüme de 13/100 arsa payı verildiği görülmektedir. Bu arsa payı dağılımının adaletli olmadığı mimari projesini incelediğimiz de açıkça görülmektedir. Mimari projesine bakılmaksızın ön görüşten binaya baktığımızda zemin katla, 1. normal kat arasında m² olarak farklılıklar olduğunu anlıyoruz. Ön görünüş fotoğrafını incelediğimizde ön cepheye doğru çıkma yapıldığını, bu yüzden 1. normal katın m² olarak daha büyük olduğunu ve daha değerli olduğunu çok net bir şekilde ifade edebiliriz. 1. normal kat ve 2. normal kata ait arsa payları oranı eşit olarak verilmiş. Projeyi incelemeyen m² olarak bu 4 dairelerin alansal olarak hepsinin aynı m²'de olduğu düşünüldüğü takdirde dahi, bu 4 daireye aynı arsa payı oranının verilmesi adaletli bir uygulama değildir. Bu bağlamda şerefiye kavramı dikkate alınıp her bağımsız bölüme dair adaletli bir arsa payı oranı dağılımı yapılması gerekmektedir.

Aşağıda ki görsellerde tapu incelemesi sonucunda elde edilmiş olan kat planları paylaşılmıştır. Ayrıca her bağımsız bölüme ait m² hesaplamaları sunulmuştur. Bu bilgiler çerçevesinde mahalinde yapılan araştırmalar sonucunda her bağımsız bölümün değerini bulup, her bağımsız bölümün arsa payı oranlarını oluşturacağız.



Şekil 10. C Binasına Ait Bodrum Kat Planı

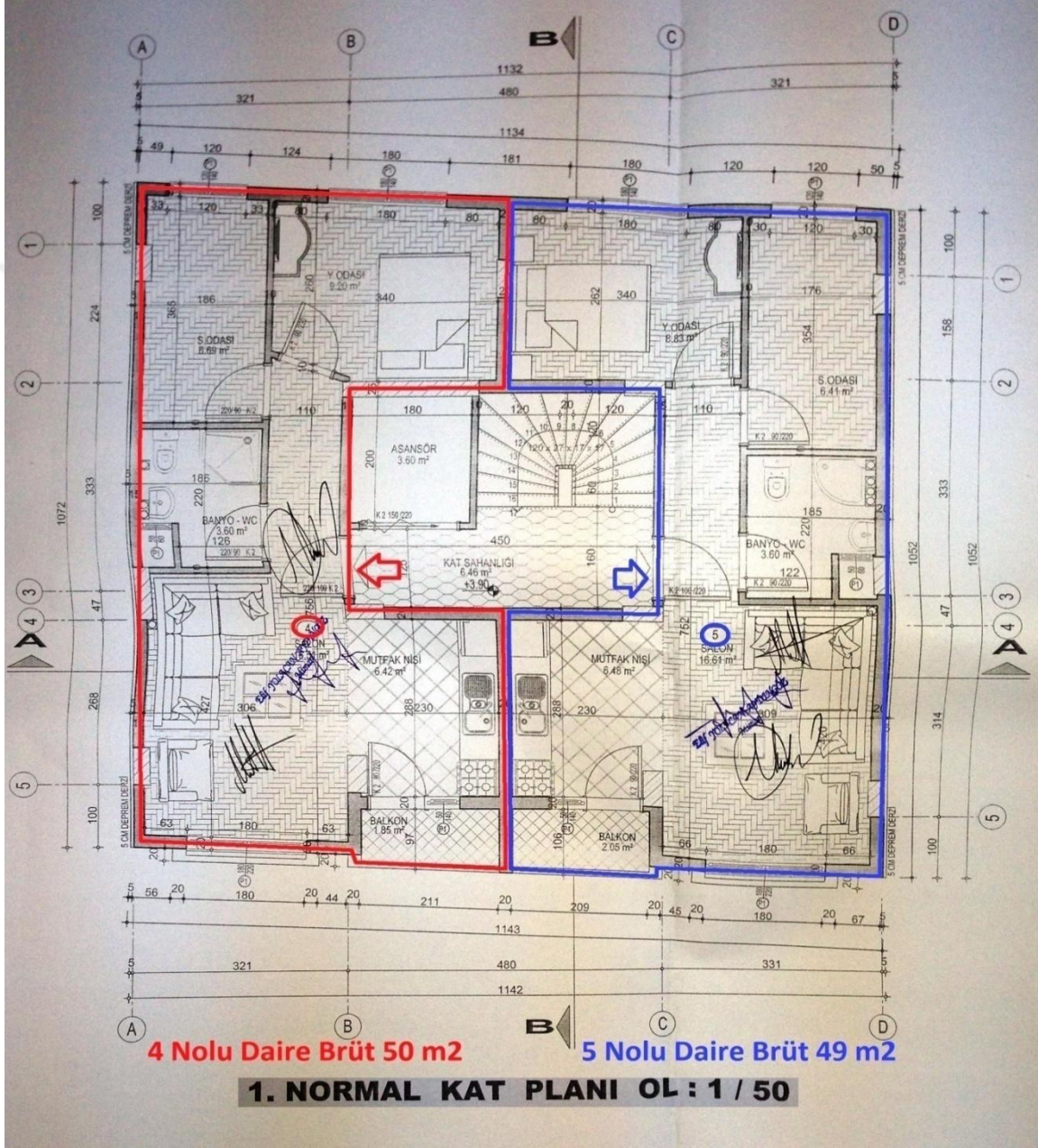
Şekil 10 bodrum kat planında 1 nolu daireyi göstermektedir.. Projede ve mahallinde yapılan incelemelerde 1 nolu bağımsız bölümün brüt 75 m2 alana sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan araştırmalar sonucunda bodrum katların m2 birim fiyatının 2.800 TL olarak belirlendiği tespit edilmiş ve 1 nolu taşınmaza 210.000 TL değer verilmiştir.



Şekil 11. C Binasına Ait Zemin Kat Planı

Şekil 11’de gösterilen zemin kat planında bina girişine göre sol tarafta 2 nolu bağımsız bölüm, sağ tarafında 3 nolu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projesinde ve mahallinde yapılan incelemelerde 2 nolu dairenin brüt 42 m² alana, 3 nolu bağımsız bölümün ise brüt 41 m² alana sahip olduğu hesaplanmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda bu bölgede bulunan zemin kattaki dairelerin m² birim fiyatlarının 3.400 TL değerinde satıldığı tespit edilmiştir. Bu sebepten dolayı 2 nolu bağımsız bölüme 142.800 TL, 2 nolu bağımsız bölüme ise 139.400 TL değer tespit edilmiştir. Bu yapıda aynı katta bulunan daireler arasında şerefiye farkı bulunmayıp, katlar

arasında şerefiye farkları olduğu tespit edilmiştir. Bu farklarda değerlerin belirlenmesi kısmında göz önünde bulundurulmuş olup değerler bu şartlar göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir.



Şekil 12. C Binasına Ait 1. Normal Kat Planı

Şekil 12’de 1.normal kat planında bina girişine göre sol tarafta 4 numaralı bağımsız bölüm, sağ tarafında 5 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır. Mimari proje üzerinde ve mahallinde yapılan incelemelerde 4 nolu bağımsız bölümün brüt 50 m², 5 nolu bağımsız bölümünise brüt 49 m² kullanım alanı olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bu bölgede bulunan 1. normal katta dairelerin m² fiyatının 3.500 TL değerinde satıldığı tespit edilmiştir.Bu nedenle4 nolu bağımsız bölüme 175.000 TL, 5 nolu bağımsız bölüme ise 171.500 TL değer tespit edilmiştir.

2. normal kattaki daireler ile 1.normal kattaki daireler, kullanım alanı olarak aynı olup 6 nolu bağımsız bölüm brüt 50 m², 7 nolu bağımsız bölüm ise brüt 49 m² kullanım alanına sahiptir. Yapılan araştırmalar sonucunda bu bölgede bulunan 2.normal kattaki dairelerin m² fiyatının 3.550 TLdeğerinde satıldığı tespit edilmiştir. Bunun sonucunda6 nolu bağımsız bölüme 177.500 tl, 7 nolu bağımsız bölüme ise 173.950 tl değer tespit edilmiştir.

Ana yapının 3.normal katında olan 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler çatı piyesli daire olup yerinde ve mimari projesi üzerinde yapılan incelemelerde; 8 numaralı bağımsız bölümün brüt 81 m² kullanım alanına sahip olduğu, 9 numaralı bağımsız bölümün ise brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bu bölgede çatı piyesli dairelerin m² birim fiyatlarının yaklaşık 3.302 TL fiyatında satıldığı tespit edilmiştir. Bu duruma sonuç olarak ise8 nolu bağımsız bölüme 267.500 TL, 9 nolu bağımsız bölüme ise 263.950 TL değer tespit edilmiştir.

Kat irtifakının kurulduğu tarihe inerek yaptığım araştırmalar sonucunda aşağıdaki tabloda her bağımsız bölümün rayiç (pazar) değeri bulup ve her bağımsız bölümün m² hesabı belirtilmiş bulunmaktayım. Bu hesaplar sonucunda her bağımsız bölümün değerinin toplam değere bölünmesiyle olması gereken adaletli arsa payı hesaplaması ortaya çıkmıştır.

Daire Numarası	Bulunduğu kat	M2'si	Pazar	Hatalı	Bağımsız Bölüme		Bağımsız Bölüme	
			Değeri	Hesaplanan Arsa Payı	Düşen	Olması Gereken Arsa Payı	Düşen	
				Oranı	Arsa Payı	Oranı	Arsa Payı	
1	Bodrum Kat	75	210.000	15/100	21,675 m2	0,12198	121980/1000000	17,62604554 m2
2	Zemin Kat	42	142.800	10/100	14,45 m2	0,082946	82946/1000000	11,98571097 m2
3	Zemin Kat	41	139.400	10/100	14,45 m2	0,080971	80971/1000000	11,7003369 m2
4	1.Normal	50	175.000	10/100	14,45 m2	0,10165	101650/1000000	14,68837128 m2
5	1.Normal	49	171.500	10/100	14,45 m2	0,099617	99617/1000000	14,39460386 m2
6	2.Normal	50	177.500	10/100	14,45 m2	0,103102	103102/1000000	14,89820516 m2
7	2.Normal	49	173.950	10/100	14,45 m2	0,10104	101040/1000000	14,60024105 m2
8	3.Normal+Çatı	81	267.500	12/100	17,34 m2	0,155379	155379/1000000	22,45222467 m2
9	3.Normal+Çatı	80	263.950	13/100	18,785 m2	0,153317	153317/1000000	22,15426057 m2
					144,5 m2			144,5 m2
Bütün Bağımsız	Bölmelerin Toplam Değeri		1.721.600 TL					
						1		
	Arsanın Toplam Yüzölçümü	144,5 m2						

Şekil 13. Düzeltilmiş Arsa Payı Hesaplaması

Şekil 13'de görüldüğü gibi hatalı yapılan arsa payı hesabında 1 nolu daireye 21,675 m2 arsa payı düşmekte iken düzeltme yapıldıktan sonra aynı daireye 17,62 m2 arsa payı düştüğü görülmektedir. 3 numaralı bağımsız bölüme 14,45 m2 arsa payı düşmekte iken yapılan hesaplama sonucunda 3 numaralı bağımsız bölüme 11,7 m2 arsa payı düşmesi gerektiği görülmektedir.

Bu sayısal veriler arsa payı oranlama işlemleri esnasında yapılan hakkaniyetsizliği açıkça göstermektedir. Bu durum mevcut kat mülkiyeti kanununda ivedilikle güncelleme yapılması gerektiğini göstermektedir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak 3 yıllık saha çalışmalarım sonucunda incelediğim yaklaşık 2000 adet projenin arsa payı hesabının yaklaşık %95 'inin hatalı olduğunu tespit etmiş bulunmaktayım.

Sonuç olarak, son yıllarda özellikle kentsel dönüşüm süreci ile birlikte arsa payı kavramının önemi artmış olup bu konu ile ilgili geçmiş yıllara ait yapılan yanlış uygulamalara dair arsa payı düzeltme davalarının sayısının giderek arttığı tespit edilmiştir. Arsa payına dair bilinmesi gereken en önemli özellik kat irtifakı yada direk kat mülkiyeti kurulduğu günkü değerinin toplam değere oranından belli olmasıdır. Sonradan kazanılan değer kazançları veya değer kayıpları arsa payının değişmesine engel değildir. Örneğin 50 yıl önce Nişantaşı'nda bir apartman dairesinin üst katları daha değerli iken; son 10-15 yıllık süreçte Nişantaşı ve civarında bulunan apartmanların giriş ve bodrum katları bu bölgenin tekstil ihracat cennetine dönüşmesinden dolayı dükkana dönüştürülmüş ve daha fazla değer kazanmıştır. Böyle bir durumda bulunan dükkan sahibi kendisine ait arsa payının daha büyük bir oranda olması gerektiğini iddia ederek arsa payı düzeltme davası açmaktadır. Bu hususta göz önünde bulundurulması gereken en önemli noktalardan biri arsa payının daha sonradan meydana gelen değer kazançlarından etkilenmemesidir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Arsa payı bağımsız bir bölüm için en önemli unsurlardan biridir. Ancak arsa payı son yıllarda en problemlili konulardan biri haline gelmiştir. Bağımsız bir bölüm için araştırılması gereken en önemli faktörlerden biri arsa payı olmasına rağmen son yıllarda bu faktör yüklenici firmalar, arsa pay sahipleri, belediye yetkilileri ve yetkili tapu müdürlükleri çalışanları tarafından gerekli dikkati görmemektedir ve bu konu göz ardı edilmektedir. Arsa payı kavramı yalnızca kat irtifakı veya direk kat mülkiyeti kurulduğu anda gündeme gelen; ancak gerçekten bağımsız bir bölümün kaderini değiştiren en önemli unsurlardan biridir.

Son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri kapsamında arsa payı kavramı açısından değişen bir eğilim gözlenmektedir. Pek çok belediyenin kentsel dönüşüm çalışmalarına ivme kazandırması ile birlikte arsa payının önemi daha fazla tartışma konusu olmaya başlamış ve geçmişte bu konu ile ilgili yapılan hatalar gün yüzüne çıkmaya başlamıştır. Arsa payı düzeltme davalarında da bu bağlamda yükselen bir grafik gözlenmektedir.

Şuanki mevcut arsa paylarını belirleme sisteminde yapılacak ufak değişiklikler sonucunda en adaletli arsa payları oranlarını elde etmiş olacağız. Bu değişiklikler ile birlikte sadece adaletli arsa paylarını elde etmiş olmayacağız; ayrıca bu sistem sayesinde aslında ana yapıda bulunan her bağımsız bölümün kullanım alanlarını, kat irtifakı kurulduğu tarihteki piyasa değerini bildiğimizden dolayı, veri tabanında oluşturmuş olacağız.

Arsa payı kavramı süreç içerisinde ilk olarak kat irtifakı kurulurken karşımıza çıkmaktadır. Mevcut sistemde geçerli olan kat irtifakı kurulma şartları; inşaat seviyesi, temel üstü ruhsatı alınmış olup su basma seviyesinden 1 metre yükseldiği takdirde kat irtifakı yasal olarak kurulabilmektedir. Özetle, kat irtifakının kurulabilmesi için fiziksel olarak ortada herhangi bir bağımsız bölüm oluşmadan sadece onaylı mimari projeye göre bağımsız bölümlerin onaylanmış olması ve bağımsız bölümlerin arsa paylarının yetkili kişilerce dağıtılabilmesi yeterlidir. Mevcut sistemin en büyük dezavantajı herhangi bir bağımsız bölüm oluşmadan bu bağımsız bölümlere arsa payı paylaşımının yapılmış olmasıdır. Kat irtifakı kurulma şartını, bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının fiziksel olarak bağımsız bölümleri değerlendirebildiği; yani kaba inşaatının

ortaya çıktığı süreç sonrasında yapılması mevcut sistemdeki eksikliği giderecektir. Ancak bu koşullar altında bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı bütün bağımsız bölümleri değerlendirip elde edilen değerler sonucunda arsa payını adaletli bir şekilde paylaşırabilir.

Kat irtifakı kurulma şartında yapılacak olan bu değişiklikler ile arsa payı davalarında büyük oranında bir azalma öngörülmektedir. Bu durumda bürokratik açıdan mahkemelerde iş yükünü azaltmış olacaktır. Ayrıca bu sistem vasıtası ile gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çalışma alanları genişleyecek ve yeni yerler için iş istihdamı sağlanmış olacaktır.

Değişiklikler sonucunda oluşacak sistemde gayrimenkul değerlendirme uzmanı adaletli bir arsa payı dağılımı yapabilmek için her bağımsız bölümün rayiç (pazar) değerini bulmak zorundadır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından bulunan bu değerler, kat irtifakı kurulma aşamasında tapu dairesi ile paylaşılacağından ilk rayiç değeri olarak baz alınabilir. Çünkü belediyeden alınan rayiç değer bilgisi ile gerçek pazar (rayiç) değeri arasında maddi değer açısından çok büyük farklar olduğu bilinen bir gerçektir. Bu durum ise alım, satım ve tapu devir işlemleri esnasında kamusal açıdan ciddi miktarlarda maddi kayıplara yol açmaktadır. Yapılacak bu değişiklik sonucunda devletin uğramış olduğu maddi kayıp en aza indirgenecektir.

Bir bağımsız bölümün alım ve satım işlemleri esnasında edinilen tapu senetleri bağımsız bölümlerin kullanım alanlarının kaç m2 olduğuna dair her hangi bir bilgi içermiyor. Bunun yanı sıra tapu senetleri bağımsız bölümlerin sadece numarasını göstermektedir. Bunun sonucunda ise bağımsız bölüm alıcıları tapu işlemleri esnasında kötü niyete maruz kalarak yanlış bağımsız bölümün satışı ile karşı karşıya kalabiliyor. Yani satıcının mahalinde gösterdiği daire ile tapusunu aldığı dairenin farklı olduğu pek çok kötü örneklere rastlanmıştır. Örneğin 3 oda 1 salondan oluşan 120 m2 bir bodrum kat daireyi aldığını zanneden bir alıcı tapu incelemesi sonucunda dairesinin 1 oda 1 salondan oluştuğunu ve aslında yasal alanın 55 m2 olduğunu tespit ettiğim durumlarda bulunmaktadır. Bu tarz kötü niyetli uygulamaların önüne geçebilmek için tapu daireleri gayrimenkul değerlendirme uzmanından kat irtifakı kurulduğu andaki aldığı bilgileri tapu senedinde kullanabilir. Tapu senedinin ön yüzünde bağımsız bölümün kaç m2 kullanım alanlı olduğu, arka yüzünde ise bağımsız bölüme ait kat planı, ve binanın dış görünüşünü bağımsız

bölümü işaretlemek şartı ile yer alabilir. Bu şekilde alıcılar hangi daireyi aldığını, dairenin sahip olduğu kullanım alanını ve dairenin mimari yapısını görebilir.

Adaletli arsa payı dağılımları kentsel dönüşüm sürecini daha kolaylaştıracaktır. Son yıllarda kentsel dönüşüm sürecine başlamış olan pek çok belediye ile arsa sahipleri arasında anlaşmazlıklar artış göstermeye başlamıştır. Öncelikle kentsel dönüşüm alanında iyi bir fizibilite çalışması yapılması ve kaç metre kare arsaya hangi tip dairelerin verileceği bir standarta bağlanmalıdır. Belirlenecek bu standartlar dahilinde kentsel dönüşüm alanında bulunan yıkılacak bağımsız bölümlerin yerine bu bağımsız bölümlerin arsa payları oranında standartlara göre uygun yerler verilecektir. Bu hususta arsa payı gözetilerek dağılım yapılacağı için her bağımsız bölüme adaletli paylaşım yapılmış olacaktır.

Ayrıca ülkemizde yapılaşma genellikle arsa sahiplerinin, arsalarını yapsatçı olarak bildiğimiz müteahitler ile daire karşılığında anlaşmaları sonucunda gerçekleşmektedir. Bu anlaşma süreci noterden yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile başlamaktadır. İncelediğimiz kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin bir çoğunda yapsatçının hakkına düşen daire tapularının kat irtifakı kurulduğu anda müteahit firmaya devredilmesini içerir. Arsa sahipleri açısından bakıldığında ise gerekli teknik bilgiye sahip olmadıkları göz önünde bulundurulduğunda bu husus ilk aşamada kendileri açısından bir problem teşkil ediyor gibi görünmemektedir. Ancak daha sonra ki süreçte bu sebepten dolayı birçok arsa sahibinin mağdur olduğunave birçok inşaatın yarım kaldığına, yapsatçı firmanın piyasadan kaybolduğuna ve yıllarca bitmeyi bekleyen inşaatlar olduğuna hepimiz şahit olmuşuzdur. Bu durumların oluşmasına sebep olan husus ise henüz inşaat faaliyetleri gerçekleşmeden kat irtifakı kurulup yapsatçı firmanın kendine ait olan dairelerin tapularını üzerine alması olarak gözlemlenmiştir. Kat irtifakı kurma seviyesini yukarıda belirttiğimiz gibi kaba inşaatın bitimi seviyesine getirttiğimiz takdirde ise bahsi geçen problemler ile karşılaşma ihtimali azaltılmış olacaktır.

KAYNAKÇA

Açlar, Ahmet ve Volkan Çağdaş. **Taşınmaz Değerlemesi**, Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, 2002.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>(16 Mart 2019).

Akarca Akif ve Şafak Mehmet,“Konut Satışlarında KDV, Konut ve İşyeri Satışlarında Tapu Harcı İndirimi”, *Dünya Gazetesi*. 10 Mayıs 2018

Appraisal Institute.**The Appraisal of Real Estate**, Chicago, 1996.

Appraisal Institute.**The Appraisal of Real Estate**, Chicago, 2004.

Bakır, Hasan. **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009.

Balcı, Yusuf. “Türkiye’de Konut Sorunu”, **İktisat Fakültesi Mecmuası**, Cilt. 46, 1998,ss. 297-315.

Betts, M. Richard, ve Ely, J. Silas.**Real Estate Appraisal**, USA: Thomson, 2005.

Bulmuş, İsmail. (2003), **Mikro İktisat**, Ankara, Cantekin Matbaası.

Çamdalı, Ünal. **Değerleme (Ekspertiz) Raporu Hazırlama Esasları**, Ankara: Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları, 2007.

Değirmenciler, Erol. “Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Kocaeli Üniversitesi, SBE, , (Yayımlanmamış Yüksek Lisans), Kocaeli, 2008.

Erdoğdu, Serkan.Gayrimenkul Değerlemesi. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ege Üniversitesi FBE. 2012.

Ertaş, Şeref. **Eşya Hukuku**, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2005.

Frank, Reilly, **Investments**, The Dreyden Press International Edition, 1992.

Gelir Vergisi Kanunu,1960,<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.193.pdf> (08 Şubat 2019).

Gemici, Şükrü Arıkan. “Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yönteminde İstanbul İli İçin Bir Uygulama”**Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**,İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2008.

Guntermann, K.L. ve Thomas, G. Parcel size, location and commercial land values. Journal of Real Estate Research. Arizona State University, Tempe, AZ, 2005

Güngör, Eser. **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler**, Ankara: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999.

Hepşen, Ali. **Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları: Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2014.

İş Kanunu,
<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.aspx?MevzuatKod=1.5.4857&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch&Tur=1&Tertip=5&No=4857> (09 Şubat 2019).

Kahr, Joshua ve Michael C. Thomset. **Real Estate Market Valuation and Analysis**, New-Jersey: John Wiley and Sons, 2005.

Karan, M.Baha. **Yatırım Analizi ve Portföy Yönetimi**, Ankara: Gazi Kitabevi, 2009.

Karluk, Rıdvan. **Cumhuriyet İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi**, İstanbul: Beta Basım Yayın Dağıtım, 2005.

Kat Mülkiyeti Kanunu. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>(25 Mart 2019).

Kayabaşı, Serhat. “Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemleri ve Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri İle Karşılaştırılması”, **Yayımlanmamış Milli Emlak Uzmanlığı Tezi**,T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Denizli Defterdarlığı Buldan Mal Müdürlüğü, Denizli, 2007.

Kızılot, Şükrü, Sarısu, Ekrem, Özcan, Sezgin, ve Zuhal Kızılot.**Gayrimenkul Rehberi**, Ankara: Yaklaşım Yayınları 2013

Kiraz, Ali Güvenç, " A'dan Z'ye Gayrimenkul Hukuku" İstanbul: Beta Yayınları 2015

Köktrük, Erol. ve Köktürk, Erdal. “Eşdeğerlik İlkesine Dayalı Arsa Düzenlemesinde Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi,”**Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Sayı. 101, 2009,ss. 10-17.

McKinley Michael, Gayrimenkul Değerlemesi, Erbil Töre (çev.), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Yayını, 2001

Mills, Arlen, Parli, Rrichard. ve Anthony Reynolds. **The Valuation of Apartment Properties**, USA: Appraisal Institute, 2008.

Myers, C. Steward, Brealey, A. Richard ve Alan J. Marcus.**Fundamentals of Corporate Finance**, New-York: Mc-Graw Hill, 2007.

Pratt, P.Shannon. **Valuing A Business: The Analysis of Cloosely Held Business**, İllionis, Richard D. Irwing Inc, 2008.

Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ.<http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/419> (02 Şubat 2019).

Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Düzenlemeler. Tebliğ Seri No: VIII No: 35. <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/419>(02 Şubat 2019).

Tekinay, Selahhattin Sulhi (1988) "Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)" s. 98-99

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Kemankeş Mahallesi 120 Pafta 64 Ada 4-12-13-14-15-16-17 Numaralı Parsellere İlişkin Gayrimenkul Değerleme Raporu, <https://docplayer.biz.tr/22616839-Torunlar-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s.html> (05 Şubat 2019).

Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, “Değer”, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c5d79e11ae4e1.06488512 (02 Şubat 2019).

Türk Medeni Kanunu. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>(03 Şubat 2019).

Türk Medeni Kanunu

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Asp?MevzuatKod=1.5.4721&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=medeni&Tur=1&Tertip=5&No=4721> (05 Şubat 2019).

Türk Ticaret Kanunu.<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6102.pdf>(05 Şubat 2019)

Türkiye Değerleme Standartları Çalışması,

http://www.academia.edu/7559226/T%C3%BCrkiye_De%C4%9Ferleme_Uzmanlar%C4%B1_Birli%C4%9Fi_%C3%87al%C4%B1%C5%9Fmas%C4%B1_Eyl%C3%BCl_2011(05 Şubat2019)

Utkucu, Tamer. “Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar”, **Vergi Dünyası**, Ocak 2007, ss. 305-311

Ünsal, M.Erdal.**Mikro İktisat**, Ankara: İmaj Yayıncılık, 2003.

Üreten, Aykan. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, SBE. 2007.

Yalçın, Ayhan. **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı: Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, İstanbul: Geçit Kitabevi, 2007.

Yayğır Tacim ve Canatay Hacıköylü," Arsa ve Arazilere Yönelik Mali Yükümlülükler Çerçevesinde Kentsel Rantların Vergilendirilme(me)si", Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt 13, Sayı 2, Ağustos 2018, s. 78

Yomralıoğlu, T., R. Nişancı Ve B. Uzun., 2007, Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi, 11. Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı