

**T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve KAPİTALİZASYON
ORANI İLE ŞANLIURFA KARAKÖPRÜ İLÇESİNDE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME**

Muhammet Ramazan SATICI

İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ŞANLIURFA
2021**

**T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve KAPİTALİZASYON
ORANI İLE ŞANLIURFA KARAKÖPRÜ İLÇESİNDE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME**

Muhammet Ramazan SATICI

İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ŞANLIURFA
2021**

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	iv
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	v
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ.....	vi
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Tezin Kapsamı.....	8
1.2. Çalışmanın Amacı.....	9
1.3. Metodoloji.....	9
1.4. Temel Kavramlar.....	9
1.4.1. Mülk.....	10
1.4.2. Menkul ve gayrimenkul.....	10
1.4.3. Gayrimenkullerin türleri hangileri?.....	10
1.4.4. Gayrimenkul değerleme nedir?.....	11
1.4.5. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı nedir?.....	12
1.4.6. Gayrimenkul değerleme kriterleri nelerdir?.....	12
1.4.7. Gayrimenkul değerleme raporu nedir?.....	13
1.4.8. Türkiye’de satışa konu olan konut edinme sebepleri.....	13
1.4.9. Taşınmaz değerleme yöntemleri.....	13
1.4.10. Değeri etkileyen faktörler.....	15
1.4.11. Takyidat belgesi nedir?.....	17
1.4.12. Gabari nedir ve nasıl hesaplanır?.....	18
1.4.13. Taks ve Kaks değerleri.....	19
2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR.....	20
3. MATERYAL ve YÖNTEM.....	22
3.1. Materyal.....	22
3.1.1. Çalışma alanı.....	22
3.2. Yöntem.....	45
3.2.1. Kapitalizasyon oranı.....	45
4. ARAŞTIRMA BULGULARI ve TARTIŞMA.....	46
4.1. Grup Akpıyar Mahallesi çalışması.....	46
4.1.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri.....	46
4.1.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri.....	49
4.2. Grup Atakent Mahallesi Çalışması.....	53
4.2.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri.....	53
4.2.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri.....	55
4.3. Grup Doğukent Mahallesi Çalışması.....	59
4.3.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri.....	59
4.3.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri.....	61
4.4. Grup Narlıkuyu Mahallesi.....	65
4.4.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri.....	65
4.4.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri.....	68
4.5. Grup Seyrantepe Mahallesi.....	71
4.5.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri.....	71
4.5.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri.....	74
4.6. Grup Şenevler Mahallesi.....	78
4.6.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri.....	78
4.6.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri.....	80
4.7. Araştırmaların Özeti.....	84
5. SONUÇLAR ve ÖNERİLER.....	86
KAYNAKLAR.....	88

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE KAPİTALİZASYON ORANI İLE ŞANLIURFA KARAKÖPRÜ İLÇESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Muhammet Ramazan SATICI

Harran Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Nizar POLAT
Yıl:2021, Sayfa:90

Gayrimenkul yatırımı ekonomi dünyasında sık tekrarlanan bir yatırım türü değildir. Yatırımcıların büyük bir kısmı için ise ömürlük bir yatırım türüdür gayrimenkul edinmek. İster yatırım amaçlı ister oturma amaçlı olsun yatırım yapan kişi ya da topluluklar edindikleri gayrimenkulün fiyatının artmasını istemektedir. Birbirlerine benzer özelliklere sahip olmalarına karşın bazı gayrimenkullerin gelecekteki fiyatlarının seyri diğerlerine göre tamamen farklılık gösterebilir. Bunun nedeni ise bir gayrimenkulün fiyatını etkileyen faktörlerin çeşitliliğinin fazla olmasıdır. Fiziki şartlar, lokasyon, sosyal imkânlar, resmi şartlar, bölgedeki yatırımlar, yönetim, faizler söz konusu faktörlerden bazılarıdır. Hal böyle olunca kişi ya da topluluklar yatırım yapacakları gayrimenkulün kendilerine olan maddi getirisini bilmek istemektedir.

ANAHTAR KELİMELER: Mülk, gayrimenkul, değerlendirme, kapitalizasyon, Şanlıurfa

ABSTRACT

MSc Thesis

REAL ESTATE APPRAISAL METHODS and CAPITALIZATION RATE IN ŞANLIURFA KARAKÖPRÜ DISTRICT

Muhammet Ramazan SATICI

**Harran University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Civil Engineering**

**Supervisor: Prof. Dr. Öğr. Üyesi Nizar POLAT
Year:2021, Page:90**

Real estate investment is not a repetitive type of investment. For most investors, the biggest investment in a lifetime is to acquire a real estate. Whether for investment or residential purposes, the investor wants to see the increase in the price of real estate. The course of prices can be completely improved compared to others. The reason for this is the variety of factors that affect the price of real estate. Physical conditions, location, social opportunities, official conditions, investments in the region, management, interests are some of the factors in question.

KEY WORDS: Property, real estate, capitalization, Şanlıurfa

TEŞEKKÜR

Hazırlamış olduğum tez çalışmamda danışmanım olan sayın Dr. Öğr. Üyesi Nizar POLAT’a ve sayın Dr. Öğr. Üyesi Reşit GERGER ile sayın Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Ali DERELİ hocalarıma; tez çalışmamda şahsıma birçok noktada yardım sağlayan Yüksek İnşaat Mühendisi ve aynı zamanda Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olan Mehmet Emin ÖZKUTLU’ya teşekkür ederim.



ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.1. Türkiye’de son yıllara ait konut satış sayıları.....	2
Şekil 1.2. Türkiye’de 2019 ve 2020 yıllarındaki konut satışlarının aylara göre dağılımı.....	3
Şekil 1.3. Türkiye’de 2019-2020 yıllarında ipotekli ve diğer satışların dağılımı.....	4
Şekil 1.4. Türkiye’de ilk el ve ikinci el konut satışlarının dağılımı.....	5
Şekil 1.5. Türkiye’de yabancılara yapılan satış miktarları.....	6
Şekil 1.6. Türkiye’de yabancılara yapılan satış miktarının uyruklara göre dağılımı.....	7
Şekil 3.1. Şanlıurfa ilinin ilçeleri.....	27
Şekil 3.2 Akpıyar Mahallesi.....	28
Şekil 3.3. Akpıyar Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı.....	28
Şekil 3.4. Akpıyar Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı.....	30
Şekil 3.5. Atakent Mahallesi.....	31
Şekil 3.6. Atakent Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı.....	31
Şekil 3.7. Atakent Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı.....	33
Şekil 3.8. Doğukent Mahallesi.....	34
Şekil 3.9. Doğukent Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı.....	35
Şekil 3.10. Doğukent Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı.....	36
Şekil 3.11. Narlıkuyu Mahallesi.....	37
Şekil 3.12. Narlıkuyu Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı.....	38
Şekil 3.13. Narlıkuyu Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı.....	39
Şekil 3.14. Seyrantepe Mahallesi.....	40
Şekil 3.15. Seyrantepe Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı.....	40
Şekil 3.16. Seyrantepe Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı.....	41
Şekil 3.17. Şenevler Mahallesi.....	42
Şekil 3.18. Şenevler Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı.....	43
Şekil 3.19. Şenevler Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı.....	44
Şekil 4.1. Seçili Mahallelerin Kapitalizasyon Oranları.....	85

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa No

Çizelge 3.1. Şanlıurfa ili ilçelerinde gerçekleşen 2019 yılındaki satış miktarları.....	24
Çizelge 3.2. Şanlıurfa ili ilçelerinde gerçekleşen 2020 yılındaki satış miktarları.....	25
Çizelge 3.3. Şanlıurfa İlçelerinin 2019-2020 yıllarına ait nüfuslarının karşılaştırılması.....	26
Çizelge 3.4. Akpıyar Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları.....	29
Çizelge 3.5. Atakent Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları.....	32
Çizelge 3.6. Doğukent Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları.....	35
Çizelge 3.7. Narlıkuyu Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları.....	38
Çizelge 3.8. Seyrantepe Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları.....	41
Çizelge 3.9. Akpıyar Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları.....	43
Çizelge 4. 1. Akpıyar Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri	49
Çizelge 4. 2 Akpıyar Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri.....	51
Çizelge 4. 3. Atakent Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri.....	55
Çizelge 4. 4 Atakent Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri.....	57
Çizelge 4. 5. Doğukent Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri.....	61
Çizelge 4. 6. Doğukent Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri.....	64
Çizelge 4. 7. Narlıkuyu Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri.....	67
Çizelge 4. 8. Narlıkuyu Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri.....	70
Çizelge 4. 9. Seyrantepe Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri.....	74
Çizelge 4. 10. Seyrantepe Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri.....	76
Çizelge 4. 11. Şenevler Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri.....	80
Çizelge 4. 12. Şenevler Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri.....	82
Çizelge 4. 13. Kapitalizasyon oranının mahallelere dağılımı.....	84

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

Ro	Kapitalizasyon Oranı
Vo	Satış Fiyatı
NOI	Yıllık Net Gelir
m ²	Metrekare
Ro	NOI/ Vo
E	Batı
N	Kuzey
TL	Türk Lirası
vb	Palmer Kuraklık Şiddeti İndeksi
TAKS	Taban Alan Kat Sayısı
KAKS	Kat Alan Kat Sayısı
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TÜGEM	Tüm Girişimci Emlak Müşavirleri Derneği.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDSK	Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
SPK	Sermaye Piyasası Kanun
TDK	Türk Dil Kurumu
AVM	Alışveriş Merkezi
GAP	Güneydoğu Anadolu Projesi

1.GİRİŞ

Bireyin hayatını devam ettirebilmesi için fizyolojik ihtiyaçlarının karşılanması yanı sıra barınma ihtiyacının da karşılanması gerekmektedir. Bu hususta Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi kuramından da yola çıkarak dış faktörlerden kaynaklı tehlikelerden korunma ihtiyacı, güvende hissetme arzusu insanlarda barınma ihtiyacı oluşturmuştur (Maslow, 1943).

İnsanlık tarihinde öncelikle barınma ihtiyacının giderilmesi amacıyla konutlar inşa edilmiştir. Böylelikle mülkiyet kavramı gelişmiştir. Zamanla gelişen ve değişen dünyayla barınma ve korunma ihtiyacına binaen iş hayatını geçirdiği fabrika, ofis, plaza, atölye, ticari mağaza; eğitim hayatını geçirdiği okul, üniversite, sosyal hayatını geçirdiği spor tesisleri, düğün salonları vb. gibi yapılar inşa edilmeye başlanmıştır (Tanoğlu, 1966).

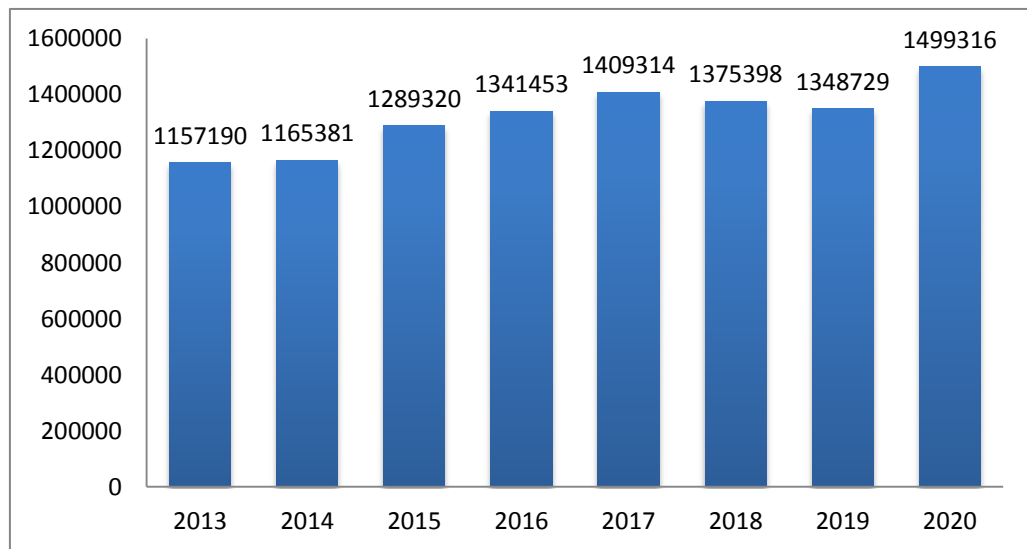
Modern yaşamda önceleri barınma amaçlı inşa edilen konutlar ve diğer gayrimenkuller birer ihtiyaç meselesinin yanında artık yatırım aracı olarak da piyasada yer almaktadır. Yani gayrimenkul artık dünya ekonomisinin dengelerini elinde tutan önemli bir yatırım alanıdır. Üstelik ekonomideki tüm iniş çıkışlara rağmen, bu sektörün potansiyeli her zaman dinamiktir. Çünkü insan nüfusunun büyük bir payı henüz mülk sahibi değildir. Bu yüzden, gayrimenkul sektörü ekonomideki yerini her daim diri tutacaktır.

Gayrimenkul yatırımı maalesef ki tekrarı sık olan bir işlem değildir. Birçok alıcı için gayrimenkul sahibi olmak demek ömürlük bir yatırıma imza atmak demektir. Gayesi ister yatırım olsun ister oturma olsun yatırım yapan kişi ya da kurumlar o gayrimenkulün fiyatının artmasını ister. Birbirlerine oldukça benzer özelliklere sahip olmalarına karşın kimi taşınmazların gelecek senelerdeki fiyatları diğer benzerlerine göre oldukça farklılık gösterebilir. Bu farklılığın sebebi ilgili taşınmazın değerini etkileyen faktörlerdir. Fiziki şartlar, lokasyon, sosyal imkânlar,

resmi şartlar, bölgedeki yatırımlar, yönetim, faizler söz konusu faktörlerden bazılarıdır.

Gayrimenkul sektöründeki dalgalanmaların son yıllardaki TUIK verilerine bakacak olursak şu sonuçlarla karşılaşırız. Konut satışları 2020 yılında 2019 yılına nazaran yüzde 11,2’lik bir artma payıyla 1 499 316 sayısına ulaşmıştır. Ocak ayı ve Aralık ayı döneminde ipotekli konut satışlarında ise yüzde 72,4’lük bir artma olmuş ve yeni rakam 573 337 sayısına ulaşmıştır. Öteki satışlarda ise yüzde 8,9’luk bir azalma payının olması ile 925 979 adet satışın gerçekleştiği sonucuna varılmıştır. Yıl 2020’de ipotekli satışların yüzdesine bakarsak bu oranın yüzde 38,2 olduğunu görürüz. Diğer satışlarda ise bu oranın yüzde 61,8 paya sahip olduğunu gözlemleriz. 2020’de İstanbul’da 265 098 adet konut satışı olmuştur. Bu rakamla ülke genelinde gerçekleşen konut satışlarında yüzde 17,7 pay ile diğer iller arasında birinci sırayı almıştır. İstanbul’un lider olduğu bu listede 157 095 adet konut satışı ile Ankara yüzde 10,5 paya sahip olarak ikinci sırada yer almıştır. İzmir ise 93 457 adet konut satışı ve yüzde 6,2 pay ile üçüncü sırada yerini almıştır. En az satışın yapıldığı şehir ise 192 konut ile Ardahan olmuştur (TUIK, 2020).

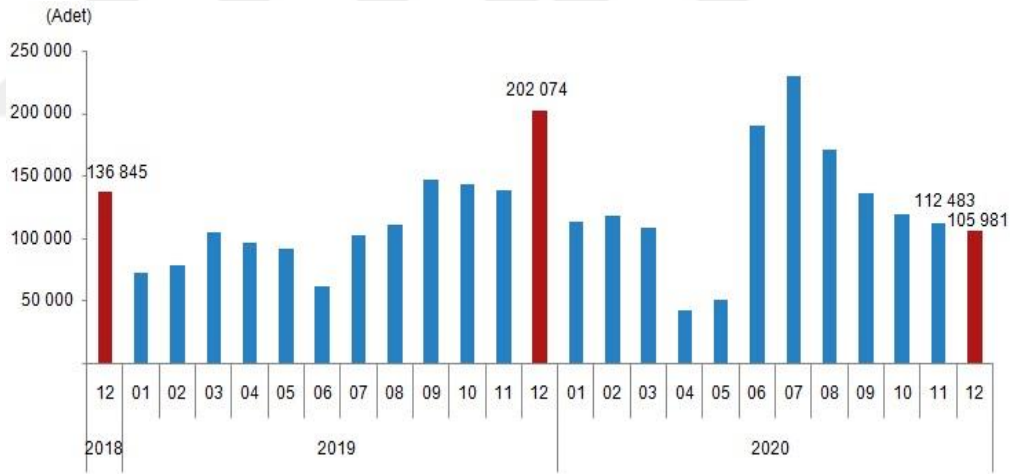
Türkiye’de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait konut satışlarının bilgileri aşağıda Şekil 1.1.’de gösterilmiştir.



Şekil 1.0.1. Türkiye’de son yıllara ait konut satış sayıları

TUİK verilerine göre 2020’de Türkiye’de Aralık’ta 105 981 adet taşınmaz satılmıştır. Bu rakam bize 2019 yılının Aralık ayına göre yüzde 47,6 azalma olduğunu göstermiştir. Konut satışlarında, metropol şehrimiz olan İstanbul’da 20 236 adet konut satışı ve yüzde 19,1’lik bir oranla diğer şehirlerin içinde en fazla konut satışı payına sahip olmuştur. Ankara 9 990 adet satış ve yüzde 9,4’lük pay ile ikinci sırada yer almıştır. İzmir’de 5 794 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu rakamla da yüzde 5,5’lik payın sahibi olmuştur ile Ankara’dan sonra listede üçüncü olarak yerini almıştır. Konut satış sayılarının az olduğu şehir ise sırasıyla 18 adet konut satışı ile Ardahan olmuştur. 20 adet konut satışı ile Hakkâri sondan ikinci sırada ve 100 adet konut satışı ile Bayburt da sondan üçüncü sırada yerlerini almıştır (TUİK, 2020).

TUİK verilerinden alınan bilgilere düzenlenen 2019 ve 2020 yıllarına ait Türkiye’de gerçekleşen konut satışlarının aylara göre dağılımının gösterildiği tablo Şekil 1.2.’de verilmiştir.



Şekil 1.0.2. Türkiye’de 2019 ve 2020 yıllarındaki konut satışlarının aylara göre dağılımı

İpotekli taşınmaz satışlarındaki sayı 2020 Aralık’ta 14 631 adet olarak verilere işlenmiştir. Bu sayı ile 2019 yılına nazaran yüzde 70,9’luk bir azalma olmuştur. Toplam satışlar içerisinde ipotekli satışlar yüzde 13,8 gibi bir orana tekabül etmektedir. İpotekli satışlarda İstanbul 3 251 adet konut satışı ile yüzde 22,2’lik paya sahip olmuştur (TUİK, 2020).

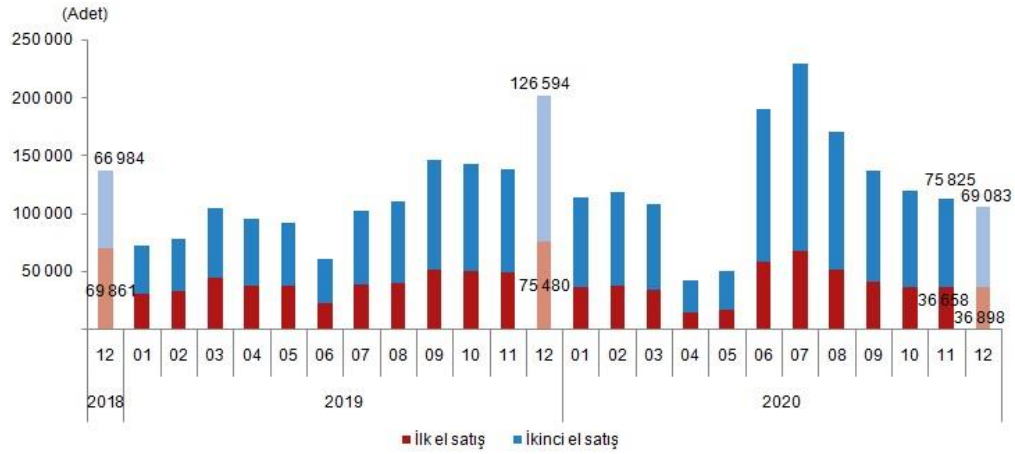
TUİK verilerinden alınan bilgilere düzenlenen 2019 ve 2020 yıllarına ait Türkiye’de gerçekleşen ipotekli ve diğer konut satışların dağılımının gösterildiği tablo Şekil 1.3.’te verilmiştir.



Şekil 1.0.3. Türkiye’de 2019-2020 yıllarında ipotekli ve diğer satışların dağılımı

Konut satışlarındaki rakamlar incelendiğinde 36 898 adet konutun ilk defa satıldığını gözlemleriz. 2020’de ülke genelinde ilk kez satılan gayrimenkul sayısı 2019’a göre yüzde 51,1’lik bir azalma kaydederek 36 898 adet olmuştur. İstanbul’da 6 391 adet taşınmaz satışı gerçekleşmiştir. Bu rakam yüzde 17,3’lük orana tekabül etmektedir. Böylece en büyük payın sahibi İstanbul olmuştur. Ankara 2 332 adet konut satışla ikinci sırada yerini almıştır. İzmir de 1 789 adet konut satışı ile üçüncü sırada yerini almıştır (TUİK, 2020).

İkinci el gayrimenkul satışlarında ise 69 083 adet el değiştirme olmuştur. 2020’de Türkiye’de ikinci el konut satışları 2019’a göre yüzde 45,4’lük bir miktarla azalış göstermiş ve 69 083 adet olmuştur. İstanbul bu satışlarında da 13 845 adet satış ve yüzde 20,0’lük pay ile gene birinciliği elinde tutmuştur. 7 658 adet satış ile Ankara ikinci sırada yer almıştır. İzmir 4 005 adet satış ile de Ankara’yı izlemiştir. TUİK verilerinden alınan bilgilere düzenlenen 2019 ve 2020 yıllarına ait Türkiye’de gerçekleşen ilk el ve ikinci el konut satışlarının dağılımının gösterildiği tablo Şekil 1.4.’te verilmiştir (TUİK, 2020).

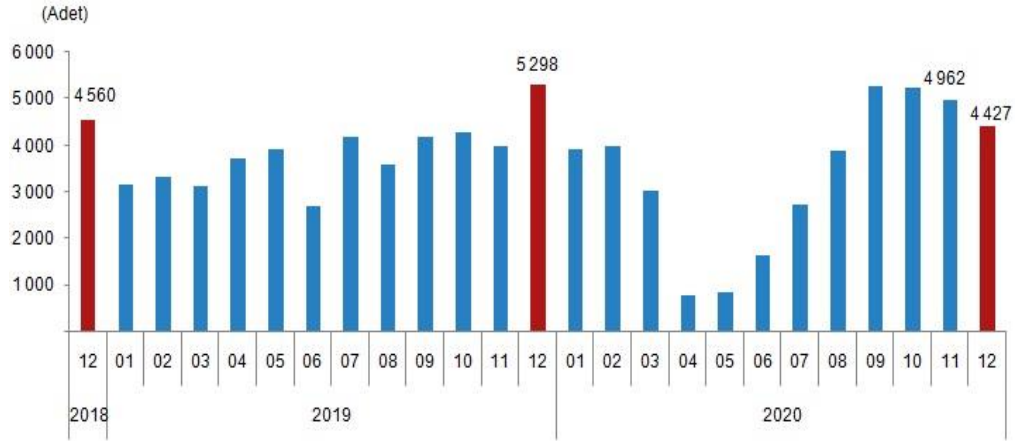


Şekil 1.0.4. Türkiye’de ilk el ve ikinci el konut satışlarının dağılımı

Türkiye’de 2020’de yabancı uyruklulara 40 812 konut satılmıştır. Yabancılarla gerçekleştirilen bu satışlarda 2019’a göre yüzde 10,3’lük azalma meydana gelmiştir. 2020 yılında yabancılarla gerçekleştirilen konut satışları listesinde 19 bin 175 adet konut satışı ile ilk sırayı İstanbul almıştır. 7 bin 735 adet konut satışı ile bu kez ikinciliği Antalya almıştır. 2 746 adet satışla Ankara üçüncü olmuştur. 1 340 adet satışla Bursa Ankara’dan sonra gelmektedir (TUIK, 2020).

2020’de yabancılara 4 427 konut satışı gerçekleşmiştir. Bu rakam 2019’a göre %16,4 azalmıştır. 2020’de 2 308 adet konut satışla İstanbul ilk sırada yer almıştır. 789 adet konut satışı ile Antalya İstanbul’dan sonra ikinci olurken 273 adet konut satışı ile Ankara üçüncü olmuştur. 159 adet konut satışı ile Mersin Ankara’dan sonra gelirken ve 131 adet konut satışı ile de Yalova Mersin’i izlemektedir (TUIK, 2020).

TUIK’ten alınan bilgilere göre yabancılara yapılan konut satışlarının Aralık 2020 yılındaki dağılım bilgileri Şekil 1.5.’te verilmiştir.



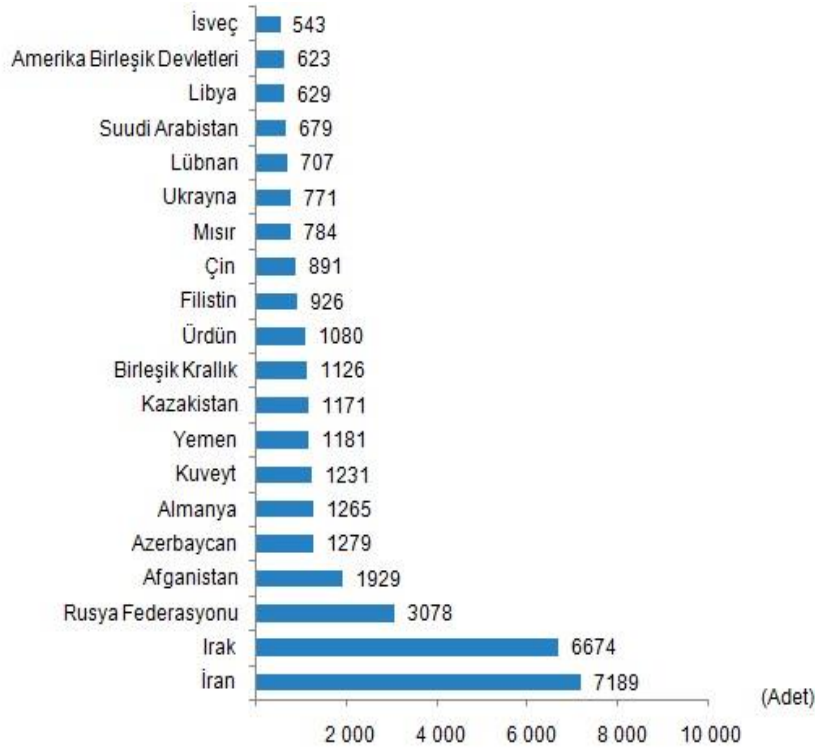
Şekil 1.0.5. Türkiye’de yabancılara yapılan satış miktarları

Konut satışlarının ülke uyruklarına göre kategorize edilişinde 2020 yılında en çok sayıda konut satışının İran vatandaşları ile gerçekleştiğini görürüz. İranlı vatandaşlara 2020 yılında ülkemizde 7 189 adet konut satılmıştır. İranlı vatandaşları 6 674 satışla Iraklı vatandaşlar izlemektedir. 3 078 adet satış da Rusya ile gerçekleşmiştir. 1 929 adet satış da Afgan vatandaşları ile gerçekleşirken ve 1 279 adet konut satışı ise Azerbaycan ile olmuştur (TUIK, 2020).

Konut satışlarını cinsiyete göre kategorize edilmesiyle İstanbul’da 77 209 adet konut satışının kadınlara yapıldığını ve bu rakam %16,0’lık paya denk geldiğini görürüz. İstanbul ili Türkiye’de kadınlara en çok sayıda konut satışının gerçekleştiği il olmuştur. İstanbul’da 149 316 adet satış erkekler tarafından gerçekleşmiştir. 5 703 adet konut satışı da kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa olmuştur. Kadınlarda satışın en düşük olduğu il 50 satışla Ardahan olmuştur. Erkek satışlarında ise 130 adet satışla Hakkâri en düşük olmuştur (TUIK, 2020).

2020 yılı Aralık ayında Türkiye’den İran vatandaşları 764 adet konut satın almıştır. 724 adet konut ile Irak ikinci sırada yer alırken, 349 adet konutla Rusya üçüncü sırada yer almıştır. Afganistan da 224 adetle dördüncü sırada yer almıştır (TUIK, 2020).

TUIK verilerine göre Türkiye’de yabancılara yapılan satış miktarının uyruklara göre dağılımı Şekil 1.6.’da gösterilmiştir.



Şekil 1.0.6. Türkiye’de yabancılara yapılan satış miktarının uyruklara göre dağılımı

Türkiye’de 2020 yılında konut sahibi olan toplam 892.347 erkek yatırımcı olmuşken 483.007 kadın yatırımcı olmuştur. Türkiye genelinde bu dağılım 2020 yılında, %59,5 paya erkekler sahip olurken kadınlar da %32,2 paya sahip olmuştur. 23.424 adet satışa tekabül eden %1,6 pay da kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alınmıştır (TÜİK, 2020).

TÜİK’ten alınan bu bilgiler doğrultusunda anlaşılabileceği gibi gayrimenkul, ülkemizde ekonomi sektöründe önemli bir yere sahiptir. Nüfus artışının ve bu artış sebebiyle kırsal alandan kente göç edişin, geniş aile yapısının yerini çekirdek aile yapısına bırakmasının gayrimenkule olan arz talepte önemli bir payı vardır. Dolayısıyla git gide artan bu talepleri karşılamak için bir yapılanma söz konusudur. Hali hazırda Türkiye yabancı yatırımcılar için de kazançlı bir yatırım bölgesidir.

Günümüz ekonomisinde artan nüfusla beraber taşınmaz yani gayrimenkul kavramı daha da kıymet kazanmıştır. Taşınmazların öneminin artmasıyla başka bir kavram olan ‘Taşınmaz değerlendirme’ ön plana çıkmaya başlamıştır. Gayrimenkul

değerlemesi, ekonominin ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Halk arasında sıklıkla emlakçı diye tabir edilen kavram yerini artık daha profesyonel şirketler ve alanında uzman kişilere bırakmıştır.

Bu tez çalışmasında, Türkiye’de alanında uzman şirketler ile bilirkişilerin çalışmalarında kolaylık sağlamak için mahalle kapitalizasyon oranlarının hesaplanarak katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

Bu tez çalışması kapsamında, öncelikle gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme kavramları açıklanmış, gayrimenkul değerlemenin esasına teşkil eden ilkeler, değerlendirme gerektiren işlemler, gayrimenkulün değerine etki eden faktörler, Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme ile ilgili düzenlemeler, gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ihtiyaç duyulan neden, değerlendirme uzmanları, gayrimenkul değerlemedeki yöntemleri araştırılmıştır.

Bu çalışmada, değerlendirme yöntemlerinden biri olan “Gelir Yöntemi” kullanılarak Şanlıurfa ili Karaköprü ilçesinde konut yerleşimi olan Akpıyar, Atakent, Doğukent, Narlıkuyu, Seyrantepe ve Şenevler mahalleleri kapitalizasyon oranları tespit edilerek bu mahalleler için gayrimenkul değerlemesi çalışmalarına katkıda bulunacak bilimsel bir araştırma yapılmıştır.

1.1. Tezin Kapsamı

Tezde, gayrimenkul kavramının ne anlama geldiği, gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul değerlemenin esasına teşkil eden ilkeler, değerlendirme gerektiren işlemler, gayrimenkul değerini etkileyen pozitif ve negatif faktörler anlatılacaktır. Gayrimenkul ile ilgili gerekli kavramlar açıklanacak ayrıca Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme ile ilgili düzenlemeler, gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ihtiyaç duyulan neden, değerlendirme uzmanları, gayrimenkul değerlemedeki yöntemler, değerlendirme sürecinde gayrimenkul değerlendirme uzmanının konut değerlemesinde izlediği yollara değinilecektir.

Son olarak Türkiye'nin jeopolitik açıdan önemli bir şehri olan Şanlıurfa ilinde gayrimenkul gelişiminin tarihçesine vurgu yapılmıştır. En eski uygarlıklara ev sahipliği yapmış Şanlıurfa'da belirli mahallelerde konut değerlerine etki eden faktörler anlatılmıştır. İlgili mahallelerde yapılan çalışmalar doğrultusunda belirlenen kapitalizasyon oranı ile bölgedeki konutların metrekare fiyatı belirlenebilecektir.

1.2. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmada, gayrimenkul tanıtılması ve değerlendirilmesi hedef alınmıştır. Seçilmiş mahallelerde örnekler vererek bir çalışma yapılmıştır. İlgili mahallelerde yapılan çalışmalarla belirlenen kapitalizasyon oranları ile gayrimenkul değerlendirme işleminin kolaylaştırılması amaçlanmıştır.

1.3. Metodoloji

Bu çalışma gerçekleştirilirken aşağıdaki işlem adımları takip edilmiştir:

- Türkiye'de kullanılan taşınmaz değerlendirme yöntemleri araştırılmıştır.
- Örnek bir çalışma alanı belirlenerek taşınmazlara ait veriler elde edilmiştir.
- Araştırılan taşınmaz değerlendirme yöntemleri değerlendirilerek örnek çalışma alanı için uygun olan bir yöntem belirlenmiştir.
- Belirlenen yöntem elde edilen verilerle test edilmiştir.
- Test sonuçları değerlendirilerek seçilen yöntemin uygulanabilirliği belirlenmiştir.

1.4. Temel Kavramlar

Gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme konusuyla alakalı bilinmesi gereken kavram ve tanımlar aşağıda başlıklar halinde açıklanmıştır.

1.4.1. Mülk

Mülk kelimesi, dilimizde oldukça kullanılan kelimelerden biri olmasına rağmen aslen Arapça kökenlidir. TDK'ye göre mülk kelimesinin anlamı şu şekillerde kullanılabilir. Örnek olarak ev, iş yeri, dükkân, tarla arazi vb. (Alptürk, 2007).

1.4.2. Menkul ve gayrimenkul

Taşınabilir özellikte olan, parasal bir anlam ifade eden materyallere menkul denir. Örnek verecek olursak motorlu taşıtlar (araba, motosiklet, kamyon, minibüs, uçak vb.), telefon, televizyon gibi örnekleri verilebiliriz. Gayrimenkul ise, Türkçeye has bir sözcük olmayıp Arapça kökenli bir sözcüktür. Menkul sözcüğü “nakil” sözcüğünden türemiştir. Gayri ön olumsuzluk ekini alarak gayrimenkul yani Türkçedeki karşılığı taşınmaz anlamını oluşturmuştur. Gayrimenkullere örnek sayacak olursak dükkân, apartman, arsa, plaza, AVM, villa, köşk, fabrika gibi örnekleri sayabiliriz (Alptürk, 2007).

Gayrimenkul tanımına geniş bir açıdan bakarsak taşınabilir sıfatta olmayan, maddi bir değer ifade eden ve nakde çevrilmesi mümkün olan materyallerdir. Yani olduğu yerden herhangi bir yere taşınmasının imkânı bulunmayan değerli mallardır. Bu konuda istisna olan iki örnek vardır. Gemi ve tekne taşınmaz olmamalarına rağmen hukuksal olarak gayrimenkul kapsamına girer (Akpınar, 2015).

1.4.3. Gayrimenkullerin türleri hangileri?

Gayrimenkullerin üç temel özelliği bilinmektedir. Fiziksel özellikler, ekonomik özellikleri ve yasal olma özelliğidir (Küçükaslan, 2015).

Gayrimenkul denilince çoğunluğun ilk aklına gelen konut türü olsa da değerlendirme uzmanlarının değerlemesini yapıp raporunu hazırladıkları başka

gayrimenkul türleri de bulunmaktadır. Bahsi geçen gayrimenkullerin en sık karşılaşılan türlerini 5 ana başlıkta incelenmesi aşağıdaki gibidir (Karakuş, 2016).

- **Konut:** Bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşıladıkları mekânları kapsar. Konut türlerine örnek verecek olursak müstakil ya da apartman dairesi, yalı, köşk gibi örnekleri sıralayabiliriz.
- **Tarımsal Gayrimenkul:** Tarım yapmak için kullanılan gayrimenkuldür. Tarla, arazi gibi örnekler bu türe verilebilir.
- **Ticari Gayrimenkul:** Ticari kazanç elde etmek için kullanılan gayrimenkul türüdür. Yani ticaret yapılmasına yarayan gayrimenkullerdir. Otel binaları, ofisler, pansiyonlar, alışveriş merkezleri, dükkân ve mağazalar ticari gayrimenkul olarak değerlendiriliyor.
- **Endüstriyel Gayrimenkul:** Endüstriyel üretim faaliyetlerinin hayat bulduğu her türlü gayrimenkul bu türde yer almaktadır. İmalathaneler, fabrikalar, üretim tesisleri gibi sınai amaçlı kullanılan taşınmazlar örnek olarak verilebilir. Geniş kapsamlı bu tip gayrimenkulün değerlemesi ise özel bir uzman ihtiyacı doğurmaktadır.
- **Özel Amaçlı Gayrimenkul:** Genellikle özel bir kullanım amacına hizmet etmek amaçlı tahsis edilmiş olan gayrimenkullerin olduğu türdür. Okullar, ibadethaneler, hastaneler örnek olarak verilebilir.

1.4.4. Gayrimenkul değerlendirme nedir?

Taşınmaz değerlendirme, bahsi geçen taşınmazın piyasa değerinin tespit edilmesi için izlenen adımlar bütünüdür. Bazı kriterler, etik kurallar ve ölçütlerce yapılan bu işlemler dizgisine gayrimenkul değerlendirme denilmektedir. Başka bir ifadeyle, söz konusu gayrimenkulün gerçek değerinin belirlenmesidir (Utkucu, 2010).

Bir gayrimenkulün ekonomik anlamda somut bir değere sahip olabilmesi için fiziki koşullarının olması yetmeyip bu özelliklerinin beraberinde fayda, kıtlık ve devredilebilir şartlarına da sahip olması gerekir (Tanrıvermiş, 2018).

1.4.5. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı nedir?

Gayrimenkul uzmanı olan kimse konut, bina, arsa, arazi gibi gayrimenkullerin satış işlemleri, yatırım işlemleri, ipotek veya kredi işlemleri için değer tespitini yapmakla mükelleftir.

Değerleme çalışması kendi içinde sıralaması ve düzeni olan faaliyetler zinciri oluşturarak yapılmaktadır. Bu işlemin konu hakkında alanında uzman kişi ya da kişilerce yapılması sağlıklı sonuçlar elde edilmesi açısından önemlidir (Hazar, 2013).

İlk kez 2007 yılında başlayıp ve hali hazırda bazı devlet ve vakıf üniversitelerinde lisans programından mezun olunduktan sonra yüksek lisans programlarında değerlendirme uzmanlığı üzere ilgili ana bilim dalları faaliyet göstermeye başlamıştır (TMMOB Mimarlar Odası, 2013).

1.4.6. Gayrimenkul değerlendirme kriterleri nelerdir?

Gayrimenkul değerlendirme işlemleri yapılırken değerlendirme uzmanlarının değerlendirme işlemi için göz önünde tuttuğu belli başlı kriterler vardır. Bu kriterleri aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Gayrimenkulün konumu ve çevre özellikleri yani lokasyonu
- Gayrimenkule olan arz talep ve gerçekleşmiş emsal satışlar,
- Gayrimenkulün imar durumu,
- Sürdürülebilir gelir düzeyi,
- Gayrimenkul eğer bağımsız bölümse arsa payı yok eğer değilse de arsa büyüklüğü,
- Gayrimenkulün mimari kullanıma olan elverişliliği,
- Gayrimenkule ait hak ve mükellefiyetler.

- İşçilik kalitesi,
- Yıpranma payı,
- Altyapı özellikleri
- Bayındırlık rayici ve vergi rayiç değerleri,
- Ekonomik koşullar,
- Takyidat durumudur.

1.4.7. Gayrimenkul değerlendirme raporu nedir?

Belirli bir gayrimenkulün, gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından bilimsel metotlar kullanılarak değerinin takdir edildiği ve bu değere etki eden tüm faktörlerin analizinin yer aldığı belgeye gayrimenkul değerlendirme raporu denir.

1.4.8. Türkiye’de satışa konu olan konut edinme sebepleri

Türkiye’de taşınmaz satışlarının birçok nedeni vardır. Bu nedenler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Satış
- İpotekli satış
- Mahkeme kararı ile satış
- Kat karşılığı temlik
- Satış suretiyle pay tebliği
- Vesayet altında olan bireylerin mallarının tasarrufu
- Çıplak mülkiyet satışı ve üçüncü kişiye intifa devri

1.4.9. Taşınmaz değerlendirme yöntemleri

UDS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında yer alan gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden en çok kullanılanları şunlardır (SPK, 2006);

- **Emsal karşılaştırma yöntemi**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi bir diğer adıyla da Piyasa Yöntemi benzer mülklerin gerçekleşmiş satışlarının veya piyasadaki verilerinin üzerinde karşılaştırma yaparak bir değer takdiri yapar. İlgili mülkün değeri belirlenirken gerçekleştirilmiş benzer mülklerin satışlarına bakılır ve karşılaştırılır.

Uygulanması kolay bir yöntem olmasından ötürü en çok tercih edilen yöntemdir. Uygun karşılaştırma kriterleri kullanılır. Yakın zamanda satışı gerçekleşmiş, benzer özellikleri olan gayrimenkullerin üzerinde gereken düzeltmelerin yapılır (Akpınar, 2015).

Yeterli sayıda güvenilir emsal bulunması durumunda ilgili menkulün değerini belirlemek için en uygun yaklaşımdır. Her cins mülke uygulanabilir olması da diğer yöntemlerden bir adım daha öne çıkmasını sağlamaktadır. Değerlenmeye alınan gayrimenkulle karşılaştırılabilmek için şu kaynaklardan da veri alınabilir:

Gerçekleşen satışlar,
Kontratlar,
Teklifler,
Değerlemeciler,
Resmi kayıtlar,
Emlak komisyoncuları,
Müzayedeler,
Gazeteler,
İnternet,
Bankacılar,

Karşılaştırılması yapılacak gayrimenkul türü arsa ise arsaların aynı bölgenin arsası olması gerekir. Söz konusu arsalar yine aynı nitelikte olmalıdırlar. Aynı imar koşullarında olmaları da gerekmektedir. Arsaların karşılaştırılmasında baz alınacak kriterler şunlardır: Parsel boyutu, parselin alanı, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma

koşulları, jeolojik yapısı, topoğrafik yapısı, teknik altyapıdan yararlanma durumu, sosyal ve kültürel donatılardan yararlanma durumu.

İlgili gayrimenkulün değerlemesi yapılırken, benzer olan örneklerinden önce bir grup yapılır. Değerler güncellendikten sonra belirlenen kriterler doğrultusunda karşılaştırılır. Bu bulunan değerlerin ortalaması alınır.

- **Gelir indirgeme yöntemi**

Diğer yöntemlerin uygulanamadığı yalnızca bu yöntemle sağlıklı bir sonucun elde edileceği durumlarda gelir indirgeme yöntemi kullanılır. Kiralık konut ya da kiralık iş yeri gibi gayrimenkullerin net geliri hesaplanır. Gayrimenkulün boş kalmasından oluşabilecek gelir kaybı ile ilgili gayrimenkulün giderleri hesaplanır. Net gelir değerinden bu iki gider değeri çıkartılır. (Hepşen, 2014).

- **Maliyet yaklaşımı yöntemi**

Maliyet yaklaşımı yöntemi, alım satımı sık tekrarlanmayan özel amaçlı mülklerin değerlemesinde kullanılan bir yöntemdir. Üzerinde fabrika, otel veya İşhanı gibi yapıların bulunduğu arsa değerlemelerinde kullanılan bir yöntemdir. İlgili gayrimenkulde bulunan yapının inşaat maliyeti ya da net geliri de hesaplanıp değere eklenir.

1.4.10. Değeri etkileyen faktörler

Bir gayrimenkulün değerini; o gayrimenkulün konumu, nitelikleri ve gereksinimleri belirlemektedir. Gayrimenkulün değerine etki eden temel faktörler şunlardır;

- **İnşaatın kalitesi:** İnşaatla kullanılan demir, çimento değeri olumlu etkiler. Her türlü işçilik inşaatın kalitesini ve değerini artırır.

- **İnşaat alanı:** Gayrimenkulün oturma alanının arsaya oranı ile değer arasında ters orantı vardır. İnşaat alanı küçüldükçe konut değeri düşer.

•**Arsa alanı:** Konut başına düşen arsa payı ilgili taşınmazın değerine de olumlu etki yapar.

•**Daire alanı:** Konutun kullanım alanı değeri pozitif yönde etkileyen faktörlerin başında gelmektedir.

•**Net alan:** Gayrimenkulün net alanı değeriyle doğru orantılıdır.

•**Sosyal tesisler:** Spor salonları taşınmaza artı değer kazandırır.

•**Yeşil alan:** Peyzaj çalışması her daim taşınmaza artı değer kazandırır.

•**Mevkii:** Gayrimenkulün konuşlandığı muhit, gayrimenkulün değerini olumlu ya da olumsuz etkiler.

•**Deniz manzarası:** Deniz manzarası gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

•**Doğa manzarası:** Orman, park ya da yeşil alan manzaraları gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

•**Güvenlik sistemi:** Güvenlik, günümüzde bir konutta aranan ilk özelliklerdendir artık. Gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

•**Spor tesisleri:** Günümüz şartlarında spor yapabilecek açık ya da kapalı spor salonuna sahip olması gayrimenkulün değerini olumlu etkiler..

•**Asansör:** Asansör gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

•**Açık otopark:** Konuttaki açık otopark alanı ve özel kullanım sağlanması konutun değerine olumlu yansır.

•**Havuz:** Gayrimenkulün gerek ortak kullanıma uygun gerekse müstakil kullanıma uygun bir yüzme havuzunun olması gayrimenkul üzerindeki etkisi büyüktür.

•**Özel dekorasyon:** gelişen teknoloji ve tasarımla artık insanlar dekorasyonda özgünlük aramaktadır. Bu özellikte hizmet sunan taşınmazların değerinde haliyle artış gözlenmektedir.

•**Balkon:** Balkon sayısı ve kullanışlılığıyla gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

•**Oda sayısı:** Taşınmazın genellikle aile alıcıları tarafından öğrenilmek istenen ilk özellik oda sayısı ve kullanım durumudur. Haliyle bu kriter, taşınmazın değerini arttıran özelliklerin başında yer almaktadır.

•**Ulaşım:** Gayrimenkulün ulaşımının kolaylığı değeri olumlu etkiler.

•**Isınma ve güneş alma durumu:** Güneş alıp almaması bulunduğu coğrafyaya göre tercihen değişkenlik gösterebilir. Fakat konutta hiç güneş almayan odaların bulunması da tercih edilen bir özellik olmadığından konutun değerini olumsuz etkiler.

•**Katı:** Giriş kati bodrum kat gayrimenkulün değerini olumsuz etkiler.

•**Malzeme kalitesi:** Özellikle dekorasyonda göze hoş gelecek kapı ve pencere seçimi değeri olumlu etkiler. Elektrik ve su tesisatında kullanılan malzemelerin de kaliteli olması da ilgili taşınmazın değerini olumlu etkiler.

•**Yapım yılı:** Taşınmazın kullanıldığı süre, yaş alan taşınmazların değeri olumsuz etkilenir.

•**Kira geliri ve satış kabiliyeti:** Taşınmazın kiraya verildiğinde kira getirisinin tatmin edici olması değerini olumlu etkiler. Bunun yanında satılmak istenildiği zaman da piyasasının açık olması gene gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

Gayrimenkul değerini etkileyen faktörlerden bazıları yukarıda sayılmıştır. Kimi faktörün gayrimenkul üzerinde çok yüksek bir etkisi olabilirken kimi faktörün de azami bir etkisi olabilmektedir (Karakuş, 2011).

1.4.11. Takyidat belgesi nedir?

Takyidat, kelime anlamı olarak “ayrıntı” anlamına gelmektedir. Takyidatlı Tapu da tapunun ayrıntısının gösterildiği belgedir. Günümüzde takyidat belgesinin önemi gün geçtikçe daha da artmaktadır. Çünkü ilgili gayrimenkule ait tapu belgesinde haciz, şerh, ipotek, irtifak hakkı, intifa hakkı, şufa hakkı, serbest dereceden istifade hakkı, vefa hakkı, gibi takyidatlar bulunabilir. Yani takyidat belgesinde, taşınmaz üzerinde kimlerin sınırlı ayni hak sahibi olduğu, ipotekler, rehinler, irtifaklar, geçit hakları ve sair tüm hususlar ayrıntılı olarak yer almaktadır. Diğer bir deyişle takyidat belgesinde, taşınmaz üzerindeki sınırlamalar ve tüm haklar ayrıntılı olarak gösterilmektedir.

Takyidat belgesinde yazılı olan hususların tapu senedinde de yazılı olduğu gibi bir fikir gelse de akla durum sanılandan biraz farklıdır. Tapu senedi adı verdiğimiz belge ile takyidat belgesinde var olan yazılı bilgiler birbirinden farklıdır. Takyidat belgesi, gayrimenkul hakkında daha çok hukuki bilgi içermektedir. Bir gayrimenkulü satın alacak kişinin mal sahibinde bu belgeyi istemesi incelemesi gerekmektedir.

Takyidat belgesine herkese açık bir belge değildir sadece mal sahibi tarafından alınabilen bir belgedir. Bu belgeyi Tapu Sicil Müdürlüğünden temin edebildiğimiz gibi e- devlet uygulaması üzerinden de temin etmek mümkündür. Yalnız Tapu sicil müdürlüğünden de olsun e-devlet uygulaması üzerinden de olsun ilgili belgeyi almak için önce belirli bir miktar harç yatırılması gerekmektedir. Gerekli harç Ziraat Bankası, Vakıf Bank, Halkbank, İş Bankası, gibi anlaşmalı bankalara yatırılır. (inşaat hesabı, 2021)

1.4.12. Gabari nedir ve nasıl hesaplanır?

Gabari, inşaat sektöründe sıkça karşılaştığımız bir sözcüktür. Emsal ile karıştırılmaması gerekmektedir. İnşaat ve emlak çalışmalarında sıkça rastladığımız gabari kelimesi ilgili inşaatın kaç katlı olacağının anlamına da gelmektedir. Gabari kelimesi hem inşaat hem de ulaşım alanında ölçü birimi olarak kullanılan bir terimdir. Bu bahsi geçen alanlarda belirli kısıtlamaları da ifade eder. Bu kısıtlamalara uygun faaliyetlerde bulunabilmek için gabari hesapları konusunda yeterli bilgi sahibi olmak ve bu kurallara harfiyen uymak gerekmektedir.

Gabari teriminin gayrimenkuller için ifade ettiği husus ise yeni yapılması planlanan bir yapıya o bölgenin yerel belediyesi tarafından kaç katlı olacağına verilen izindir. Yani azami yüksekliğinin ne kadar olması gerektiğini bildirmek anlamında kullanılmaktadır.

Diğer bir deyişle gabari değeri belediyeler tarafından belirlenir. Arsa veyahut binanın her katında kaç daire bulunabileceği, binanın kaç katlı olabileceği gibi

soruların cevabını gabari değeri verir. Tapuda belirtilen kat ve yükseklik değeri de ilgili belediyelerin belirlediği gabari değeri ölçüt baz alınarak belirlenir.

1.4.13. Taks ve Kaks değerleri

Taks kavramının açılımını kısaca yapacak olursak taban alanı kat sayısı diyerek toparlayabiliriz. Bu tanımlı açacak olursak bir inşaatın kapladığı taban alanının, o inşaatın arsası içinde maksimum ne kadar yer kaplayabileceğini gösteren değerdir.

Kaks değeri ise söz konusu arsada yapılması uygun görülen toplam net inşaat alanıdır. Herhangi bir arsanın alan değerini kendi kaks değeri ile çarparsak o arsaya yapılabilecek maksimum net metrekare inşaat alanını yani hesaplamış oluruz.

2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Gayrimenkulün konuşlandığı konumun gayrimenkulün değerine etkisini görmek için regresyon analizi yapılmıştır. Şehir merkezine olan mesafe, nüfusun yoğunluğu, çevres kalitesi ve taşınmazın yaşı bu çalışmada değişken olarak kullanılmıştır (Wabe, 1971).

Bu çalışmada taşınmazın merkez yerleşim bölgesine olan uzaklığının taşınmazın maddi olarak ölçülemeyen özellikleriyle olan ilişkisi regresyon analiziyle incelenmiştir. Çalışmada gürültü kirliliğine sebep olan sanayi, ulaşım ve ticari tesislere yakınlık gibi etkenler yakın çevre özellikleri sebebiyle taşınmaz üzerinde olumsuz etkisi olduğu sonucuna varılmıştır (Goodman, 1979).

1999 yılında Hong Kong bölgesinde 139 adet taşınmaz satışının verileriyle yapılan çalışmada değişken olarak şunlar kullanılmıştır: Konutun yaşı, konutun tipi, konutun manzara durumu, konutun alışveriş merkezlerine olan uzaklığı, zemin katta olup olmadığı, otopark... Regresyon analizi metodu kullanılarak yapılan bu çalışmanın sonucunda otopark imkânı ilgili gayrimenkulün fiyatlarını artıran bir etken iken mezarlık manzarası fiyatı negatif yönde etkileyen bir faktördür (Tse ve Love, 2000).

Türel 1991 yılında başkent Ankara’da taşınmaz fiyatlarını incelemiştir. İlgili taşınmazların değerlerinin zamanla değişkenlik göstermesine neden olan faktörler çalışma alanı olmuştur. Taşınmazın yıllık kira getirisini bağımlı değişken olarak ele almıştır. Bina yaşının sıfır olup olmaması, taşınmazın bodrum katında veya zemin katında olup olmaması gibi kriterler belirlemiştir. Oda sayısı, brüt alan bağımsız değişken olarak ele alınmıştır. Ayrıca kaloriferli olup olmaması, sıcak su varlığı, iş merkezleri ile şehir merkezine olan mesafe de bağımsız değişken olarak incelemeye alınmıştır. Araştırma neticesinde taşınmazın ara katta olmasının olumlu bodrum katta yer almasının olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Taşınmazın şehir merkezine olan uzaklığının taşınmazın değerine olumsuz etki yarattığı neticesine ulaşılmıştır.

Oda sayısı ve brüt alan da taşınmazın değerini doğrudan etkileyen faktörler olduğu görülmüştür. Bina yaşının genç olmasının da olumlu yönde etkileyen önemli bir faktör olduğu görülmüştür (Türel, 1991).

Eğdemir yaptığı araştırmada, gayrimenkullerin fiyatlarını bulundukları semtlere göre kategorize etmiştir. Bölgesel dağılımda yapılan incelemeler fiyat farklılaşmasında aktif rol oynayan etkenlerin araştırılmasını gerçekleştirmiştir. Çalışma sonucunda çalışma yapılan semtlerin sosyal ve ekonomik durumları, gayrimenkulün alanı, taşınmazın manzarası gibi özellikler ilgili gayrimenkulün fiyatına doğrudan etkileyen faktörler olduğunun kanısına ulaşmıştır. Diğer illerden farklı olarak İstanbul, çok merkezli gelişen bir kent olduğu için, şehir merkezine olan uzaklık gayrimenkul fiyatı üzerinde pek bir etki yapmamıştır (Eğdemir, 2001).

2009 yılında Selim'in yapmış olduğu çalışmada, Türkiye'deki konut fiyatlarını tahmin edebilen bir yapay sinir ağı modeli geliştirmiştir. Bu model Hedonic regresyon modeliyle karşılaştırmıştır. 2004 hane halkının katıldığı ankette ilgili ailelerin bütçe verileri kullanılmıştır. Çalışma sonucunda gayrimenkule ait özelliklerin gayrimenkulün değerine olan etkileri incelendiğinde oda sayısının, daire büyüklüğünün gayrimenkulün fiyatına direkt olarak etkisi olduğu görülmüştür. Modeller karşılaştırıldığında ise yapay sinir ağlarının hedonic regresyona göre çok daha iyi sonuçlar verdiği görülmüştür.

Pınar ve Demir (2014), ikinci el gayrimenkullerin kapitalizasyon oranlarının sıfır gayrimenkullerin kapitalizasyon oranlarından yüksek çıktığını gözlemlemiştir (Pınar ve Demir, 2014).

3. MATERYAL ve YÖNTEM

3.1. Materyal

3.1.1. Çalışma alanı

Şanlıurfa, halk arasındaki eski ve kısa adıyla Urfa, Güneydoğu Torosların güneyinde kurulmuş bir yerleşim birimidir. Kuzeyinde yer alan dağlar ve tepelerin yüksekliği güneye gidildikçe azalır. Sıralanmış tepelerinin arasında Suruç, Harran ve Viranşehir ovaları batıdan doğuya doğru konuşlanmıştır. Doğuda Mardin, batıda Gaziantep bulunmaktadır. Kuzeyinde Adıyaman yer alırken kuzeydoğusunda da Diyarbakır bulunmaktadır. Güney şeridinde ise 1926 yılında Ankara Antlaşmasıyla sınır belirlediğimiz Suriye ülkesi uzanmaktadır. Ortalama yükseltisi 518 metredir ve 19 451 kilometrekarelik yüz ölçümüne sahiptir. Bu değer ile de Türkiye'nin en büyük yedinci ili olma özelliğini elde etmiştir. Şekil 3.20.'de de Şanlıurfa'nın Türkiye'deki konumu gösterilmiştir (wikipedia, 2021).



Şekil 3.20. Çalışma bölgesinin Türkiye'deki konumu

Türkiye'nin Güneydoğusunda yer alan Şanlıurfa, ülkemizin kalabalık şehirler sıralamasında sekizinci şehirdir. 2020 yılında TÜİK'ten alınan verilere göre şehrin

nüfusu 2 115 256'dır. 13 ilçesi vardır. Bunlar alfabetik olarak Akçakale, Birecik, Bozova, Ceylanpınar, Eyyübiye, Halfeti, Haliliye, Harran, Hilvan, Karaköprü, Siverek, Suruç, Viranşehir olarak sıralanmaktadır (wikipedia, 2021).

Şanlıurfa jeopolitik konumunun etkisiyle uzun süre başka ülkelerle ve başka devletlerle etkileşim içinde kalmıştır. Arap ülkeleri ile Avrupa ülkeleri arasındaki bazı yolların Şanlıurfa üzerinden geçmesi, şehrin önemini vurgulayan en önemli özelliğidir.

Halk dilinde anlatılan hikâyelerde İbrahim peygamber ve Nemrut başkahraman olmuştur. Hatta şehir Nemrut tarafından kurulduğuna dair de rivayetler vardır. 1182 yılında Selâhaddin Eyyubi liderliğinde Eyyubilerin idaresi altına girmiştir. 1235'te Türkiye Selçuklu sultanı I. Alaaddin Keykubat Urfa'yı ülkesinin sınırlarına dahil etmiştir. Eyyûbîler dört ay gibi kısa bir süre sonra şehri geri almışlardır. 1516 yılına kadar Memlûk Devleti himayesinde olan şehir Yavuz Sultan Selim'i Mercidâbık zaferiyle Memlûk Devleti'ni yenmesi sonucu Osmanlı sınırlarına katılmıştır. Osmanlı idaresinde bir eyalet olan Diyarbakır'a bağlanmıştır. 1578 ve 1588 yıllarının kayıtlarında ise Urfa sancağı Rakka Beylerbeyliği içinde gösterilirken 1866 yılında Halep Vilayetine bağlı olduğu görülmüştür. 1919 yılına gelince de önce İngilizler sonra Fransızlar tarafından işgale uğramıştır. 11 Nisan 1920 tarihinde işgalciler Urfalıları tarafından bozguna uğratılmıştır ve şehir düşman işgalinden kurtarılmıştır (Şanlıurfa Büyükşehir Belediye, 2021).

Cumhuriyet öncesi Halep vilayetine bağlı bir yerleşkeyken, Cumhuriyet'ten sonra yıl 1924 olduğunda Urfa artık bir il olmuştur. 1984 yılında, Urfa milletvekili Osman Doğan mecliste, Urfa ilinin adının Şanlıurfa olmasını teklif etmiştir. Kurtuluş Savaşı'nda gösterdiği kahramanlıktan dolayı TBMM kanun teklifini 12 Haziran 1984 tarihinde kabul etmiştir (Şanlıurfa Büyükşehir Belediye, 2021).

2011 yılında Türkiye İstatistik Kurumu olan TÜİK'in açıkladığı verilere göre il nüfusu 750 000 sayısını aşan Şanlıurfa il nüfusu 750 000'i aşan kentlerin büyükşehir olması kanunun yetkisiyle artık büyükşehir sıfatına kavuşmuştur. Takvimler 2016

yılını gösterdiğinde de Urfalıların Kurtuluş Savaşında sergilediği mücadeleden ötürü de Türkiye Büyük Millet Meclisi kararıyla Şanlıurfa'ya İstiklal Madalyası layık görülmüştür.

Mezopotamya'nın Peygamberler şehri olan Şanlıurfa gerek geçmişte olsun gerek çağımızda olsun birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. İlahi dinlerin kaynağı olma özelliğine sahip olması da ona eşsiz özellik ve kıymet katmıştır. Balıklıgöl, Harran, Eyyüp Peygamber türbelerinin yanı sıra tarihin sıfır noktası Göbekli Tepe'nin bulunmasıyla da turizmde patlama yaşamıştır. Yatırımcıların son zamanlara gözde kenti olan Şanlıurfa'da gayrimenkuller her daim ekonomik alanda piyasanın nabzının atmasına sebep olmuştur.

Şanlıurfa'da 2019 yılında en çok konut satışının olduğu ilk 5 ilçe sıralaması Çizelge 3.1.'de satış miktarlarıyla birlikte verilmiştir.

- Karaköprü – 9 623 (5 005'i sıfır, 4.618'i ikinci el)
- Haliliye – 6 683 (2 098'i sıfır, 4.585'i ikinci el)
- Siverek – 1 841 (881'i sıfır, 960'ı ikinci el)
- Viranşehir – 1 410 (662'si sıfır, 748'i ikinci el)
- Eyyübiye – 1 155 (332'si sıfır, 823'ü ikinci el)

Çizelge 3.1 Şanlıurfa ili ilçelerinde gerçekleşen 2019 yılındaki satış miktarları

Yıl	İl	İlçe	Satış Miktarı
2019	Şanlıurfa	Eyyübiye	1 155
		Haliliye	6 683
		Karaköprü	9 623
		Siverek	1 841
		Viranşehir	1 410

Türkiye genelindeki konut satışlarında 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yıl olan 2019 yılı Kasım aynı ayına göre %18,7'lik bir azalma izlenerek yeni değer 112 bin 483 olmuştur. Şanlıurfa'da ise 2 bin 426 konut satılmıştır.

Şanlıurfa’da 2020 yılında en çok konut satışının olduğu ilk 5 ilçe sıralaması Çizelge 3.2.’de satış miktarlarıyla birlikte verilmiştir.

Çizelge 3.2. Şanlıurfa ili ilçelerinde gerçekleşen 2020 yılındaki satış miktarları

Yıl	İl	İlçe	Satış Miktarı
2020	Şanlıurfa	Eyyübiye	1 386
		Haliliye	8 677
		Karaköprü	10 604
		Siverek	2 129
		Viranşehir	1 299

Bu tez çalışmasında Karaköprü ilçesi ile Akpıyar, Atakent, Doğukent, Narlıkuyu, Seyrantepe ve Şenevler mahalleleri incelenmiştir.

TUİK’ten alınan verilerle 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgilerinin olduğu tablo Çizelge 3.3.’te verilmiştir. Söz konusu tabloda Şanlıurfa’daki ilçeler ve bu ilçelerdeki mahalle sayıları belirtilmiştir. Ardışık iki yıl arasındaki nüfus farkı, nüfus artış yüzdesi, mahallelerdeki nüfus yoğunlukları da ayrıca hesaplanıp tabloya eklenmiştir (TUİK, 2020).

Çizelge 3.3. Şanlıurfa İlçelerinin 2019-2020 yıllarına ait nüfuslarının karşılaştırılması

İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	Nüfus Artışı %	Mah. Sayısı	Alanı km^2	Yoğ.
Akçakale	115 615	118 426	2 811	2,43	119	1 038	114
Birecik	95 128	95 683	555	0,58	83	912	105
Bozova	55 423	54 872	-551	-0,99	88	1 329	41
Ceylanpınar	89 020	89 826	806	0,91	50	1 589	57
Eyyübiye	379 852	382 974	3 122	0,82	162	1 626	236
Halfeti	40 879	41 258	379	0,93	49	609	68
Haliliye	381 877	385 881	4 004	1,05	170	1 924	201
Harran	89 798	92 549	2 751	3,06	123	904	102
Hilvan	42 724	43 216	492	1,15	70	1 111	39
Karaköprü	219 796	237 158	17 362	7,90	100	1 222	194
Siverek	260 970	266 369	5 399	2,07	180	3 936	68
Suruç	102 265	102 944	679	0,66	95	744	138
Viranşehir	200 267	204 100	3 833	1,91	146	2 297	89
Şanlıurfa	2 073 614	2 115 256	41 642	2,01	1.435	19 242	110

- **Karaköprü**

Karaköprü, Şanlıurfa ilinin merkez ilçelerinden biridir. Önceki yıllarda Şanlıurfa il merkezine bağlı bir köy iken 7 Haziran 1992 tarihinde belde statüsüne kavuşmuştur. 6 Aralık 2012 tarihinde 28 489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan kararla da beldeye ilçe statüsü verilmiştir.

Şekil 3.1.'de görüldüğü üzere kuzeyde Siverek ve Hilvan ilçeleri ile komşuyken, ilçenin kuzeybatısında Bozova bulunmaktadır. Doğusunda kalan Viranşehir ilçesi olurken güneyinde ise Eyyübiye ve Haliliye İlçeleri konuşlanmıştır. Karaköprü İlçesinin yüz ölçümü $1\,116,80\ km^2$ 'dir. Bu değer Türkiye yüz ölçümünün % 3'üne eş değerdir.



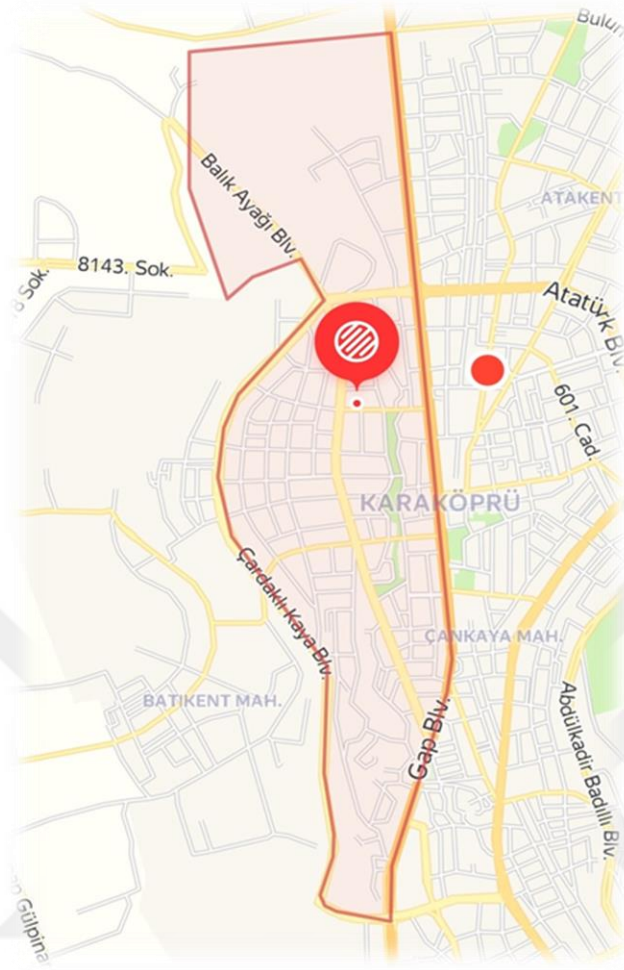
Şekil 3.0.1. Şanlıurfa ilinin ilçeleri

Türkiye'nin en büyük kargo hava limanı özelliğini elinde tutan ve aynı anda 8 uçağın park kapasitesine sahip 4 000 metrelik Türkiye'nin en uzun pistli GAP Uluslararası Kargo Hava Alanı Karaköprü ilçe merkezine yarım saatlik mesafededir.

Karaköprü ilçesi konum olarak günbegün daha değer kazanmaktadır. Gelişen inşaat teknolojileri, mimari dekorasyon ve tarihi yapısıyla kazanmış olduğu değeri de muhafaza etmektedir.

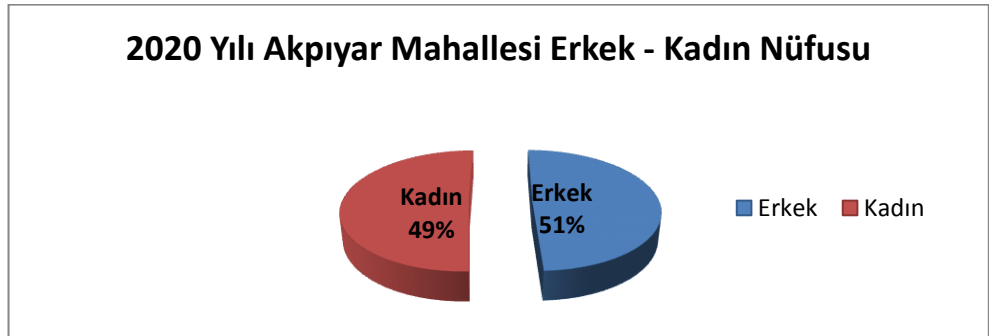
- **Akpıyar Mahallesi**

Şanlıurfa ilinin Karaköprü ilçesine bağlı Akpıyar Mahallesi 37.214580 enlem, 38.796160 boylamda yer almakta olup, coğrafi koordinatları 37°12'52,5"N 38°47'46,2"E 'dir. Google haritalar uygulamasından elde edilen bilgiler doğrultusunda Akpıyar Mahallesi'nin ilçedeki konumu Şekil 3.2.'de gösterilmiştir (Google, 2021).



Şekil 3.0.2 Akpıyar Mahallesi

Akpıyar Mahallesi'nin nüfusu 26 076'dır. Bu nüfusun 13 079'u erkek, 12 997'si kadındır. Bu oran yüzdelik gösterimle Şekil 3.3.'te verilmiştir.



Şekil 3.3 Akpıyar Mahallesi 2020 yılı erkek kadın nüfusu

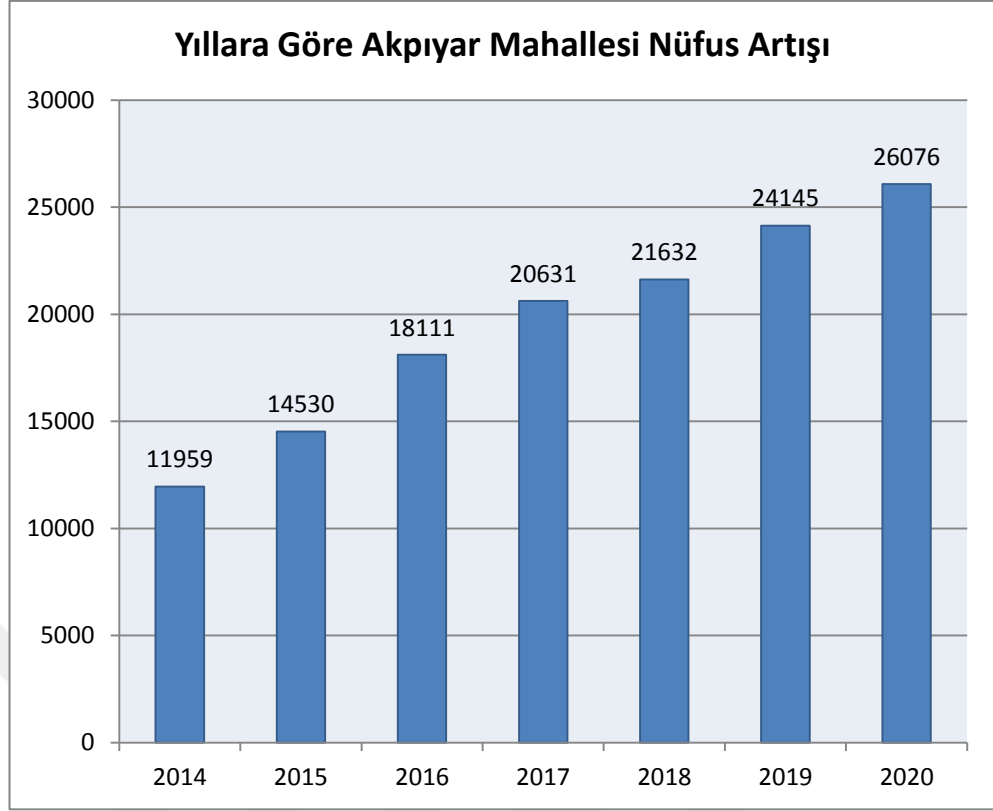
Yıllara Göre Akpıyar Nüfusu

Akpıyar Mahallesi'nin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgileri TÜİK verilerine göre düzenlenip Çizelge 3.4.'te gösterilmiştir (TÜİK, 2020).

Çizelge 3.4. Akpıyar Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları

Yıl	Mahalle Adı	Toplam Nüfus
2020	Akpıyar Mahallesi	26 076
2019	Akpıyar Mahallesi	24 145
2018	Akpıyar Mahallesi	21 632
2017	Akpıyar Mahallesi	20 631
2016	Akpıyar Mahallesi	18 111
2015	Akpıyar Mahallesi	14 530
2014	Akpıyar Mahallesi	11 959

Akpıyar Mahallesi'nin yıllar içindeki nüfus artışının da gösterildiği sütun grafiği Şekil 3.4.' te verilmiştir (nüfusu ne, 2021).



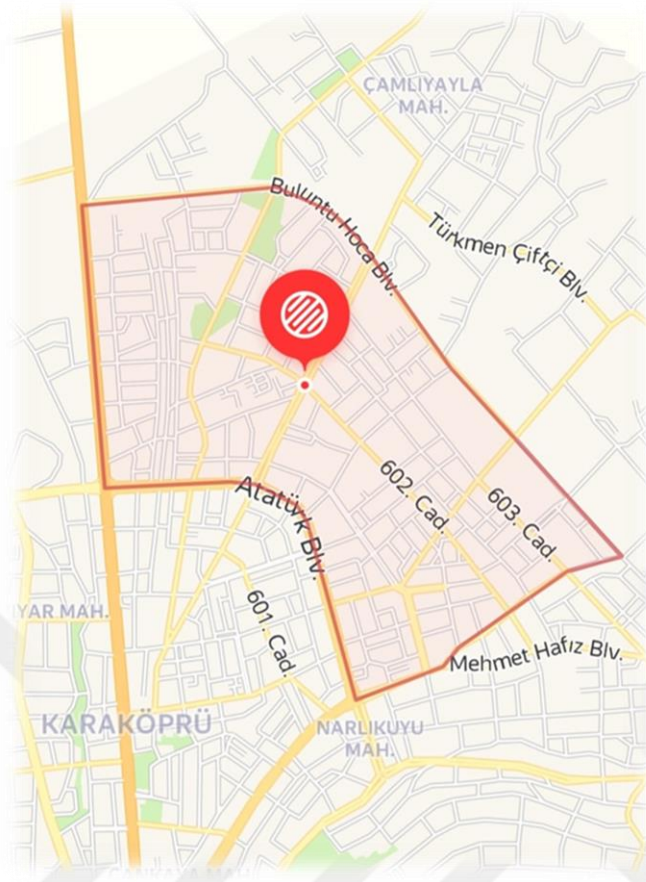
Şekil 3.0.4. Akpıyar Mahallesi nüfusunun yıllara göre dağılımı

Şekil 3.4.'te verilen bilgiler incelendiğinde 2020 yılının evvelki yıla kıyasla artış oranı yüzde 8 iken artış miktarının da 1 931 olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Akpıyar Mahallesi konum olarak merkezi durumdadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak bölgedeki konut sayısında da artış gözlenmektedir. Bölge yeni bir yerleşim alanı olduğundan muhitteki konutlar da çoğunlukla yeni yapılardır.

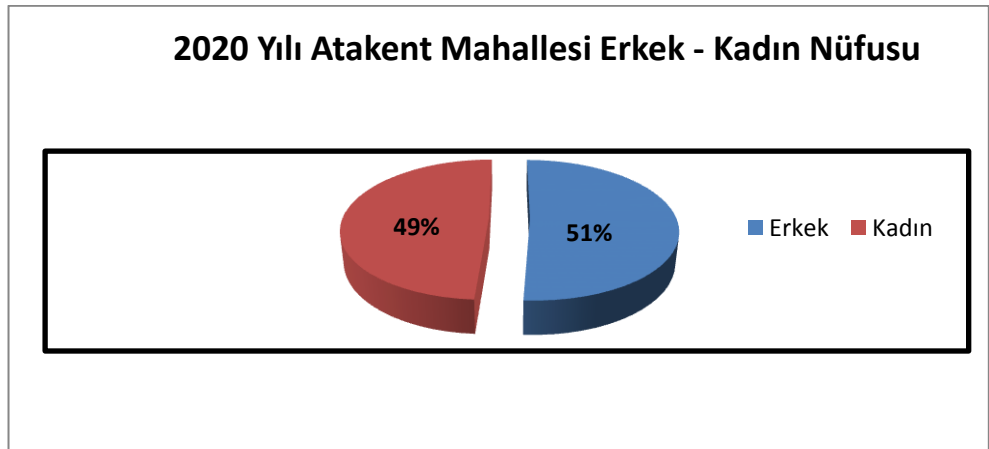
- **Atakent Mahallesi**

Şanlıurfa ilinin Karaköprü ilçesine bağlı Atakent Mahallesi 37.228520 enlem, 38.803610 boylamda yer almakta olup, coğrafi koordinatları 37°13'42,7"N 38°48'13"E 'dir. Google haritalar uygulamasından elde edilen bilgiler doğrultusunda Atakent Mahallesi'nin ilçedeki konumu Şekil 3.5.'te gösterilmiştir (Yandex, 2021).



Şekil 3.0.5. Atakent Mahallesi

Atakent Mahallesi'nin nüfusu 27 339'dur. Bu nüfusun 13 933'ü erkek, 13 406'sı kadındır. Bu oran yüzdelik gösterimle Şekil 3.6.'da verilmiştir.



Şekil 3.0.6. Atakent Mahallesi'nde kadın-erkek nüfus oranı

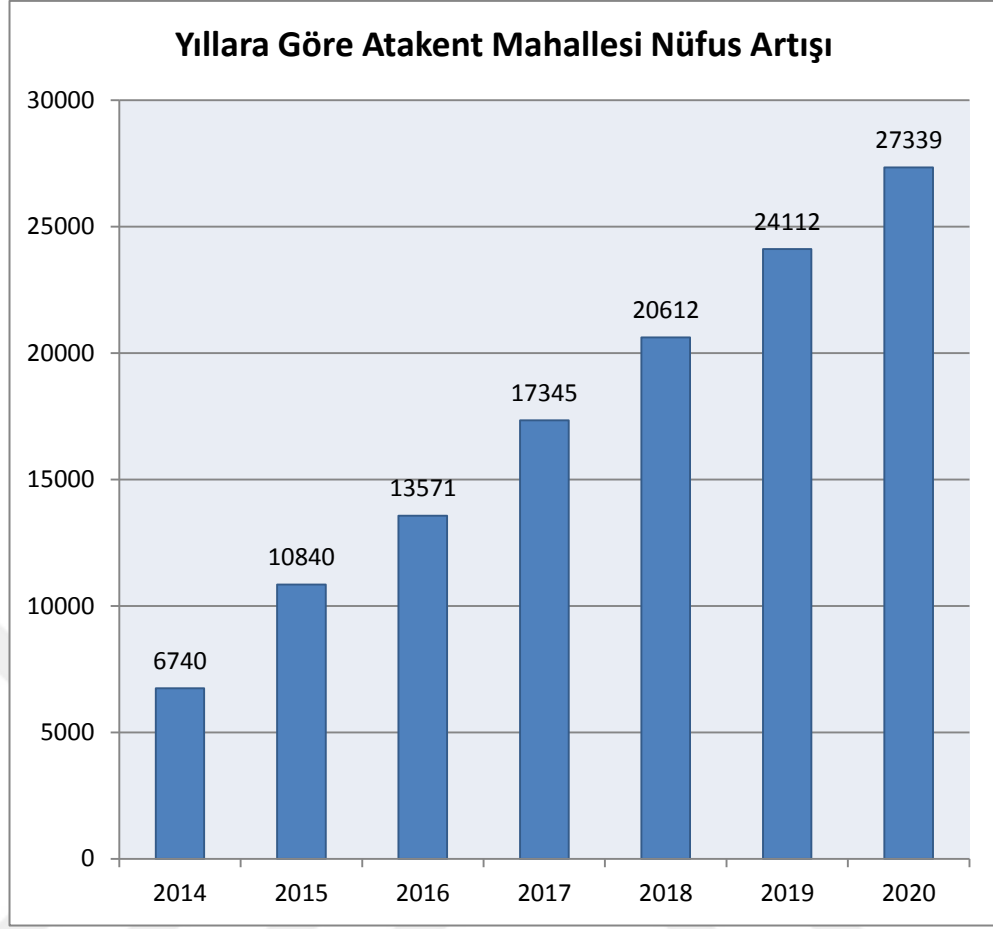
Yıllara Göre Atakent Nüfusu

Atakent Mahallesi'nin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgileri TÜİK verilerine göre düzenlenip Çizelge 3.5.'te gösterilmiştir.

Çizelge 3.5. Atakent Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları

Yıl	Mahalle Adı	Toplam Nüfus
2020	Atakent Mahallesi	27 339
2019	Atakent Mahallesi	24 112
2018	Atakent Mahallesi	20 612
2017	Atakent Mahallesi	17 345
2016	Atakent Mahallesi	13 571
2015	Atakent Mahallesi	10 840
2014	Atakent Mahallesi	6 740

Atakent Mahallesi'nin yıllar içindeki nüfus artışının da gösterildiği sütun grafiği Şekil 3.4.' te verilmiştir (nüfusu ne, 2021).



Şekil 3.0.7. Atakent Mahallesi nüfusunun yıllara göre dağılımı

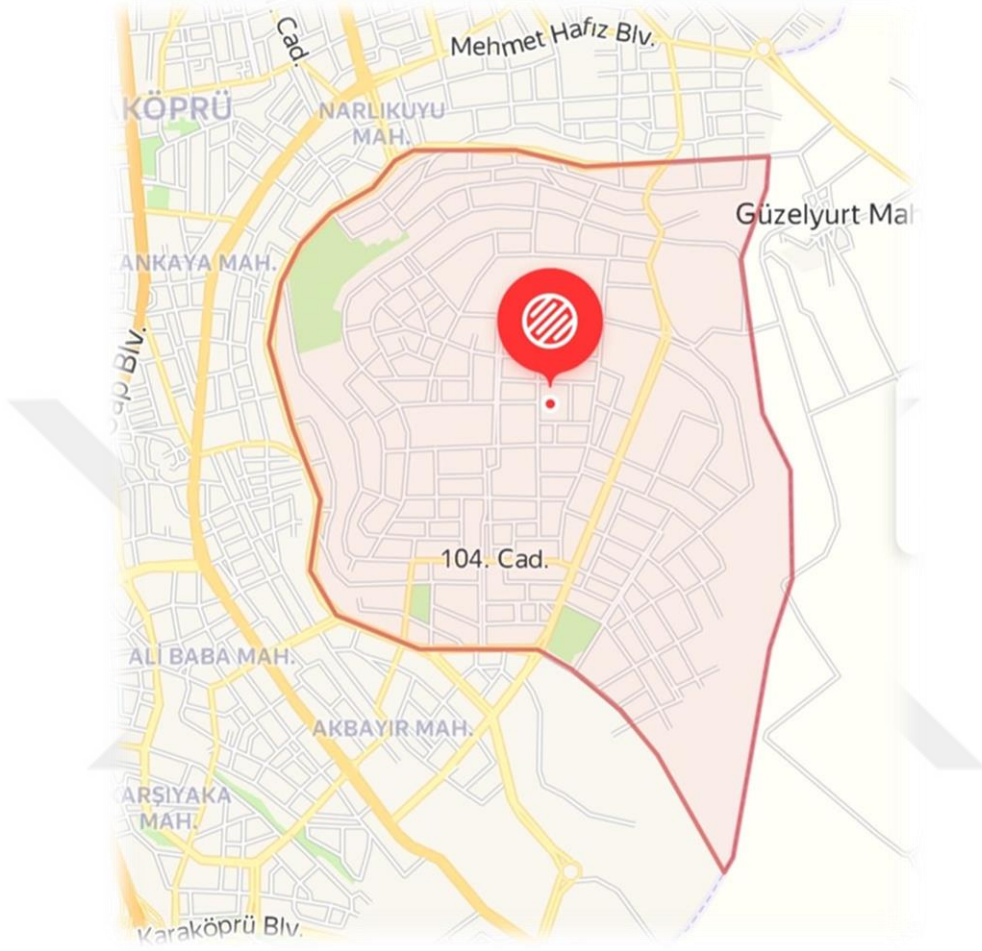
Şekil 3.7.'de verilen bilgiler incelendiğinde 2020 yılının evvelki yıla göre artış oranı yüzde 13,38 iken artış miktarının 3 227 olduğu sonucuna ulaşılır.

Atakent Mahallesi konum olarak hayli merkezi durumdadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak bölgedeki konut sayısında da artış gözlenmektedir. Bölge yeni bir yerleşim alanı olduğundan muhitteki konutlar da çoğunlukla yeni yapılarıdır.

- **Doğukent Mahallesi**

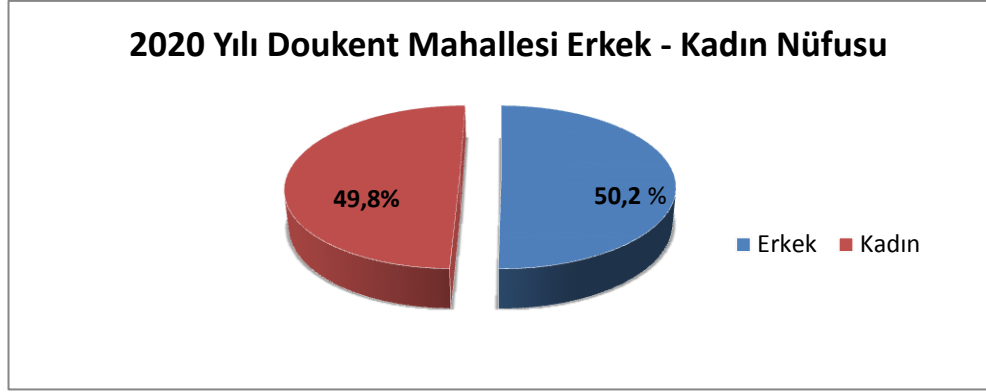
Şanlıurfa ilinin Karaköprü ilçesine bağlı Doğukent Mahallesi 37.200480 enlem, 38.812330 boylamda yer almakta olup, coğrafi koordinatları 37°12'01,7"N 38°48'44,4"E 'dir. Google haritalar uygulamasından elde edilen bilgiler

doğrultusunda Doğukent Mahallesi'nin ilçedeki konumu Şekil 3.8.'de gösterilmiştir (Yandex, 2021).



Şekil 3.0.8. Doğukent Mahallesi

Doğukent Mahallesi'nin nüfusu 28 960'tır. Bu nüfusun 14 544'ü erkek, 14 416'sı kadındır. Bu oran yüzdelik gösterimle Şekil 3.9.'da verilmiştir.



Şekil 3.0.9. Doğukent Mahallesi'nde kadın-erkek nüfus oranı

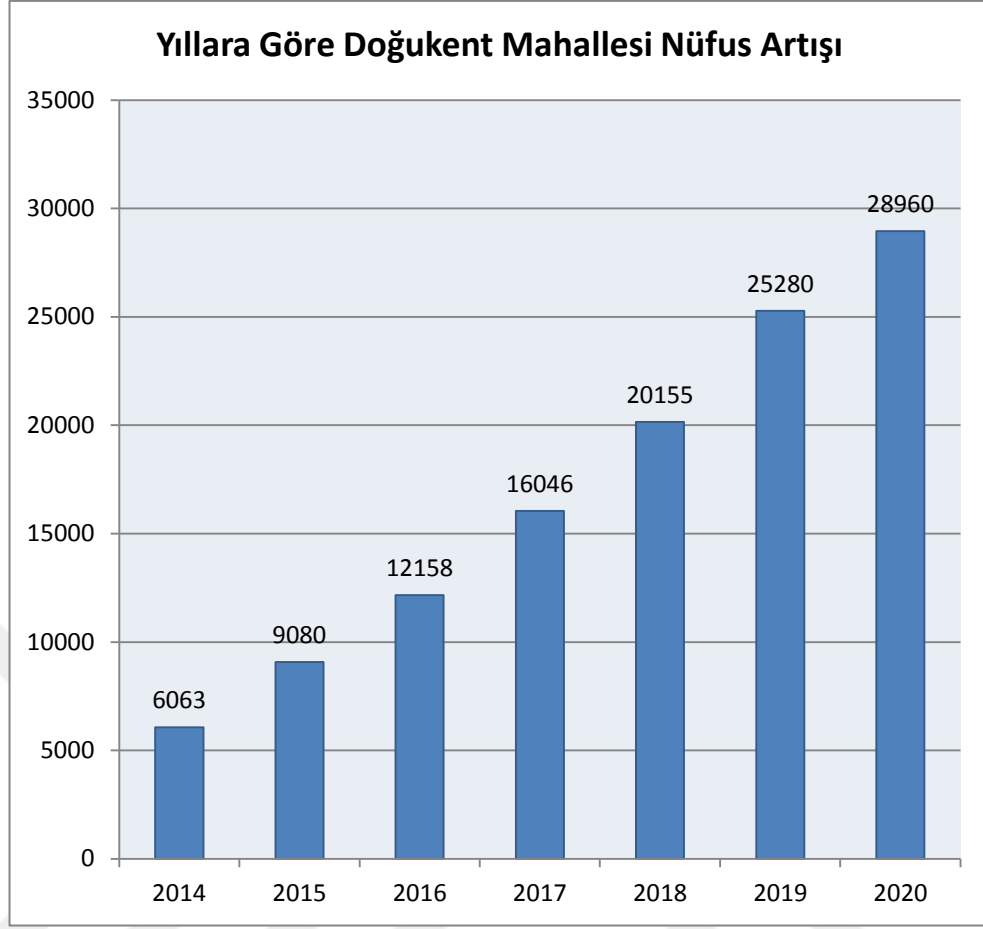
Yıllara Göre Doğukent Nüfusu

Doğukent Mahallesi'nin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgileri TÜİK verilerine göre düzenlenip Çizelge 3.6.'da gösterilmiştir.

Çizelge 3.6. Doğukent Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları

Yıl	Mahalle Adı	Toplam Nüfus
2020	Doğukent Mahallesi	28 960
2019	Doğukent Mahallesi	25 280
2018	Doğukent Mahallesi	20 155
2017	Doğukent Mahallesi	16 046
2016	Doğukent Mahallesi	12 158
2015	Doğukent Mahallesi	9 080
2014	Doğukent Mahallesi	6 063

Doğukent Mahallesi'nin yıllar içindeki nüfus artışının da gösterildiği sütun grafiği Şekil 3.10.'da verilmiştir (nüfusu ne, 2021).



Şekil 3.0.10. Doğukent Mahallesi nüfusunun yıllara göre dağılımı

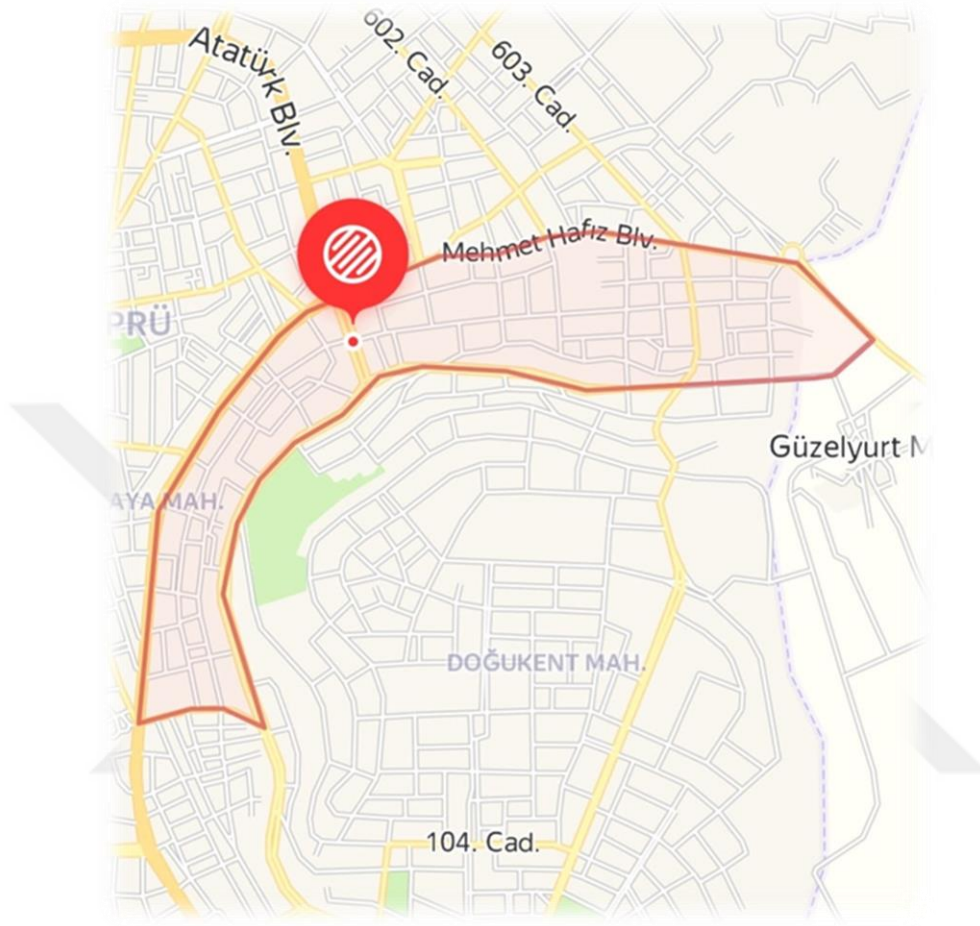
Şekil 3.10.'da verilen bilgiler doğrultusunda 2020 yılının evvelki yıla göre artış oranı yüzde 14,56 iken artış miktarının da 3 680 olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Doğukent Mahallesi konum olarak merkezi durumdadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak bölgedeki konut sayısında da artış gözlenmektedir. Bölge yeni bir yerleşim alanı olduğundan muhitteki konutlar da çoğunlukla yeni yapılardır.

- **Narlıkuyu Mahallesi**

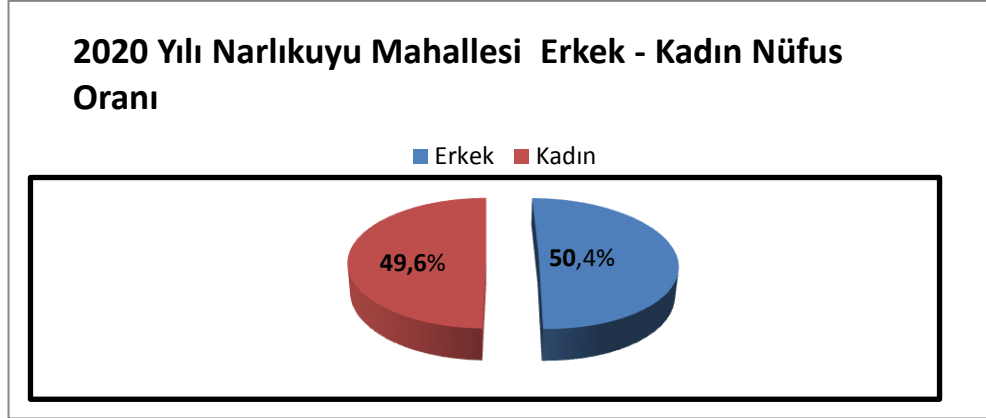
Şanlıurfa ilinin Karaköprü ilçesine bağlı Narlıkuyu Mahallesi 37.209860 enlem, 38.801420 boylamda yer almakta olup, coğrafi koordinatları 37°12'35,5"N 38°48'05,1"E 'dir. Yandex haritalar uygulamasından elde edilen bilgiler

doğrultusunda Narlıkuyu Mahallesi'nin ilçedeki konumu Şekil 3.11.'de gösterilmiştir (Yandex, 2021).



Şekil 3.0.11. Narlıkuyu Mahallesi

Narlıkuyu Mahallesi'nin nüfusu 18 696'dır. Bu nüfusun 9 424'ü erkek, 9.272'si kadındır. Bu oran yüzdelik gösterimle Şekil 3.12.de verilmiştir.



Şekil 3.0.12. Narlıkuyu Mahallesinde kadın-erkek nüfus oranı

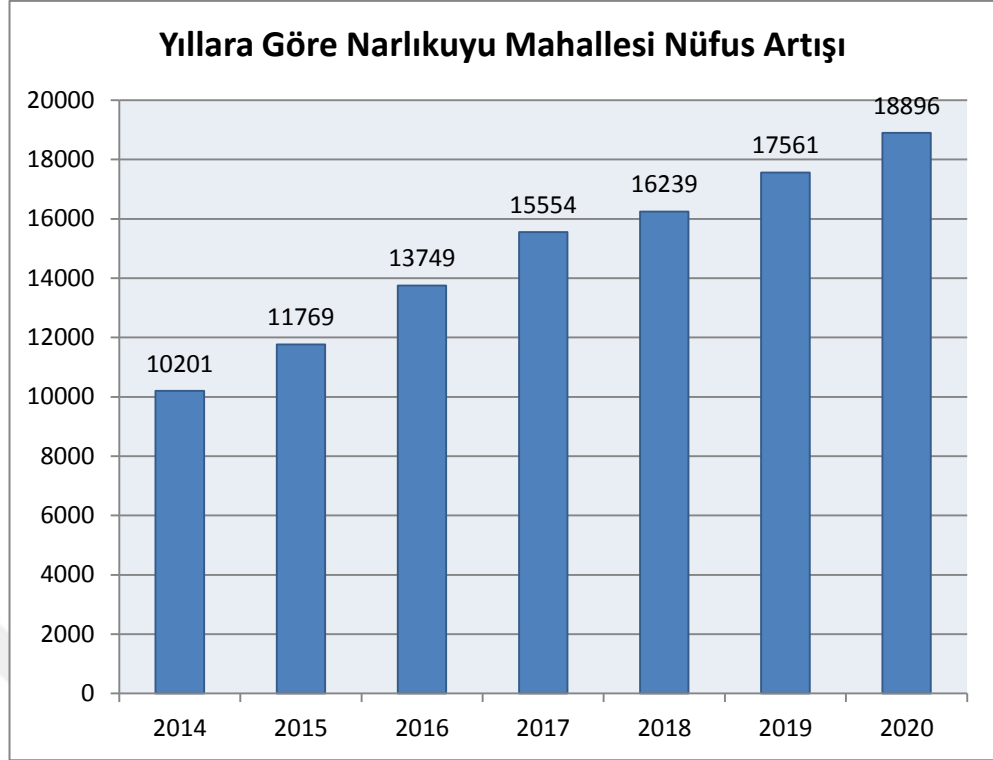
Yıllara Göre Narlıkuyu Nüfusu

Narlıkuyu Mahallesi'nin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgileri TÜİK verilerine göre düzenlenip Çizelge 3.7.'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.7. Narlıkuyu Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları

Yıl	Mahalle Adı	Toplam Nüfus
2020	Narlıkuyu Mahallesi	18 896
2019	Narlıkuyu Mahallesi	17 561
2018	Narlıkuyu Mahallesi	16 239
2017	Narlıkuyu Mahallesi	15 554
2016	Narlıkuyu Mahallesi	13 749
2015	Narlıkuyu Mahallesi	11 769
2014	Narlıkuyu Mahallesi	10 201

Narlıkuyu Mahallesi'nin yıllar içindeki nüfus artışının da gösterildiği sütun grafiği Şekil 3.13.' te verilmiştir (nüfusu ne, 2021).



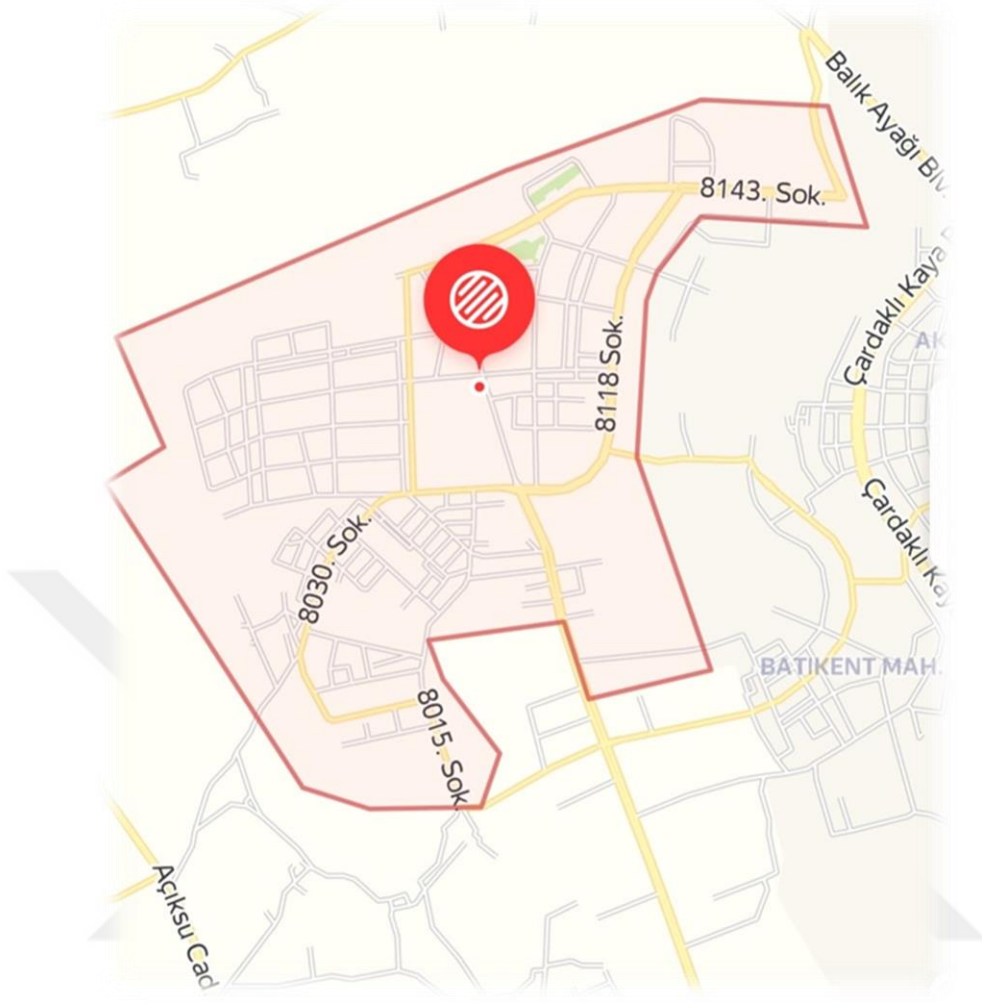
Şekil 3.0.13. Narlıkuyu Mahallesi nüfusunun yıllara göre dağılımı

Şekil 3.13.'te verilen bilgiler doğrultusunda 2020 yılının evvelki yıla göre artış oranı yüzde 6,46 iken artış miktarının 1 135 olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Narlıkuyu Mahallesi konum olarak merkezi durumdadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak bölgedeki konut sayısında da artış gözlenmektedir. Bölge yeni bir yerleşim alanı olduğundan muhitteki konutlar da çoğunlukla yeni yapılardır.

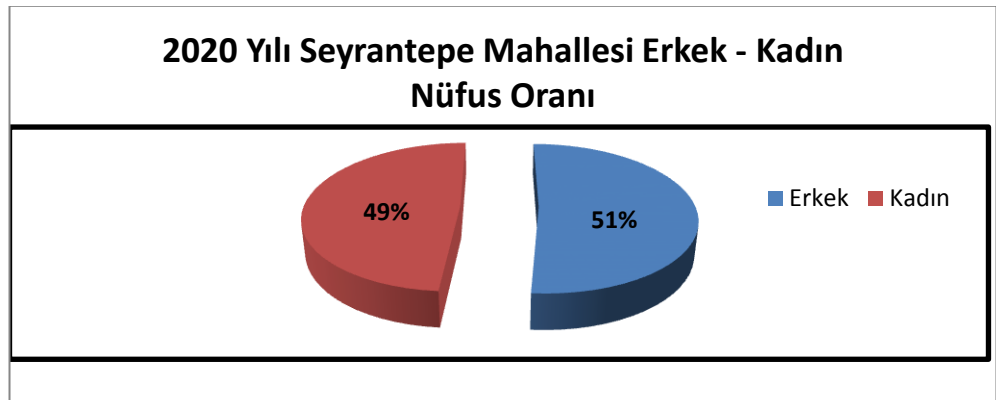
- **Seyrantepe Mahallesi**

Şanlıurfa ilinin Karaköprü ilçesine bağlı Seyrantepe Mahallesi 37,248875 enlem ve 38.930271 boylamda yer almakta olup, coğrafi koordinatları 37° 14' 55.9500 N" ve 38° 55' 48.9756 E'dir. Yandex haritalar uygulamasından elde edilen bilgiler doğrultusunda Seyrantepe Mahallesi'nin ilçedeki konumu Şekil 3.14.'te gösterilmiştir (Yandex, 2021).



Şekil 3.0.14. Seyrantepe Mahallesi

Seyrantepe Mahallesi'nin nüfusu 29 783'tür. Bu nüfusun 15 272'si erkek, 14 511'i kadındır. Bu oran yüzdelik gösterimle Şekil 3.15.'te verilmiştir.



Şekil 3.0.15. Seyrantepe Mahallesi'nde kadın-erkek nüfus oranı

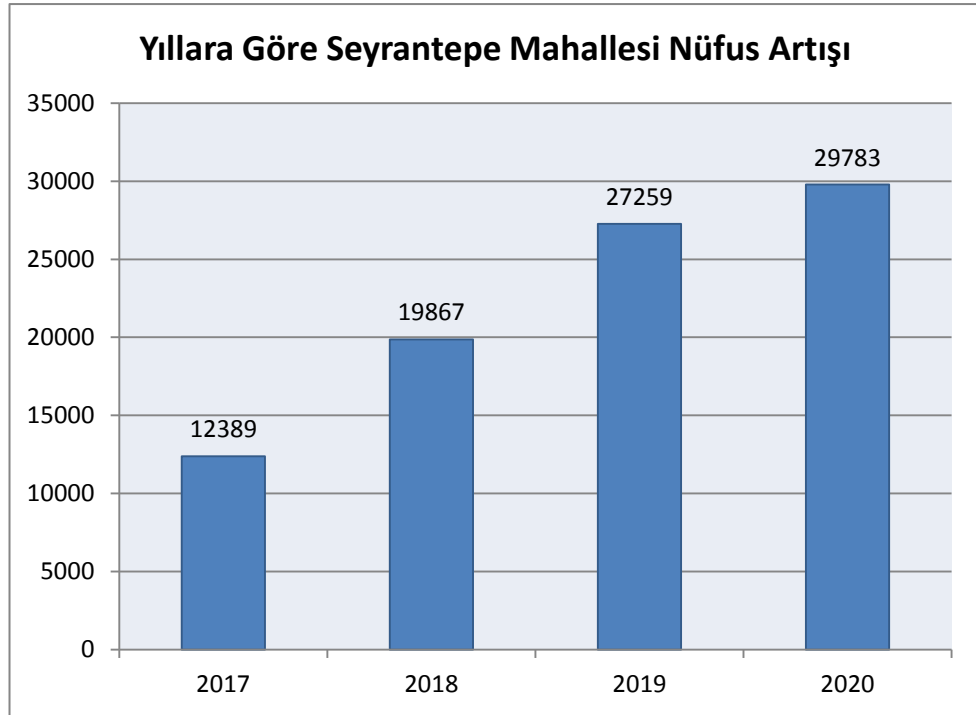
Yıllara Göre Seyrantepe Nüfusu

Seyrantepe Mahallesi'nin 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgileri TÜİK verilerine göre düzenlenip Çizelge 3.8.'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.8. Seyrantepe Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları

Yıl	Mahalle Adı	Toplam Nüfus
2020	Seyrantepe Mahallesi	29 783
2019	Seyrantepe Mahallesi	27 259
2018	Seyrantepe Mahallesi	19 867
2017	Seyrantepe Mahallesi	12 389

Seyrantepe Mahallesi'nin yıllar içindeki nüfus artışının da gösterildiği sütun grafiği Şekil 3.16.'da verilmiştir (nüfusu ne, 2021).



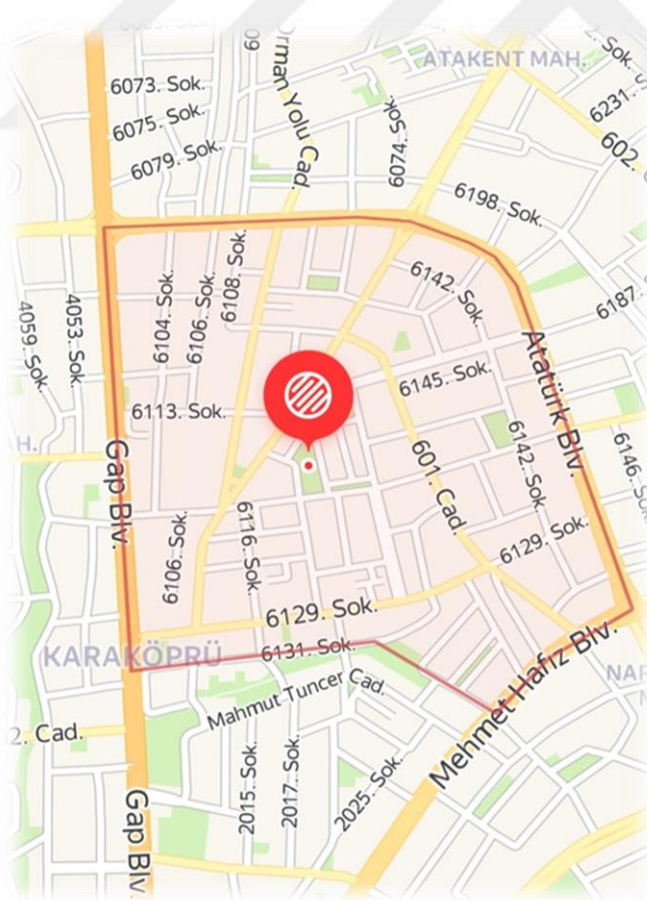
Şekil 3.0.16. Seyrantepe Mahallesi nüfusunun yıllara göre dağılımı

Şekil 3.16.'da verilen bilgiler doğrultusunda 2020 yılının evvelki yıla göre artış oranı yüzde 9,26 iken artış miktarının 2 524 olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Seyrantepe Mahallesi konum olarak merkezi durumdadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak bölgedeki konut sayısında da artış gözlenmektedir. Bölge yeni bir yerleşim alanı olduğundan muhitteki konutlar da çoğunlukla yeni yapılardır

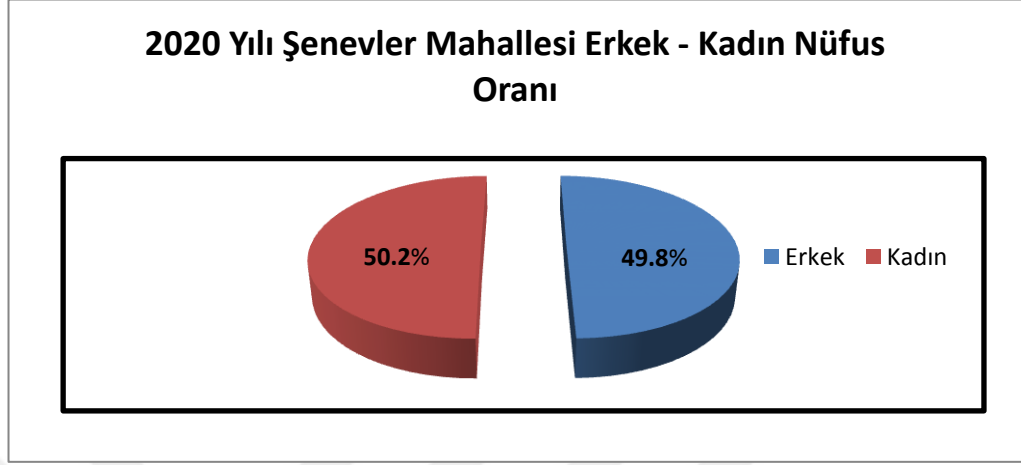
- **Şenevler Mahallesi**

Şanlıurfa ilinin Karaköprü ilçesine bağlı Şenevler Mahallesi 37.224598 enlem ve 38.804855 boylamda yer almakta olup, coğrafi koordinatları 37° 13' 28.5528" ve 38° 48' 17.4780'dir. Google haritalar uygulamasından elde edilen bilgiler doğrultusunda Şenevler Mahallesi'nin ilçedeki konumu Şekil 3.17.'de gösterilmiştir (Yandex, 2021).



Şekil 3.0.17. Şenevler Mahallesi

Şenevler Mahallesi'nin nüfusu 14 182'dir. Bu nüfusun 7 065'i erkek, 7 117'si kadındır. Bu oran yüzdelik gösterimle Şekil 3.18.'de verilmiştir.



Şekil 3.0.18. Şenevler Mahallesi'nde kadın-erkek nüfus oranı

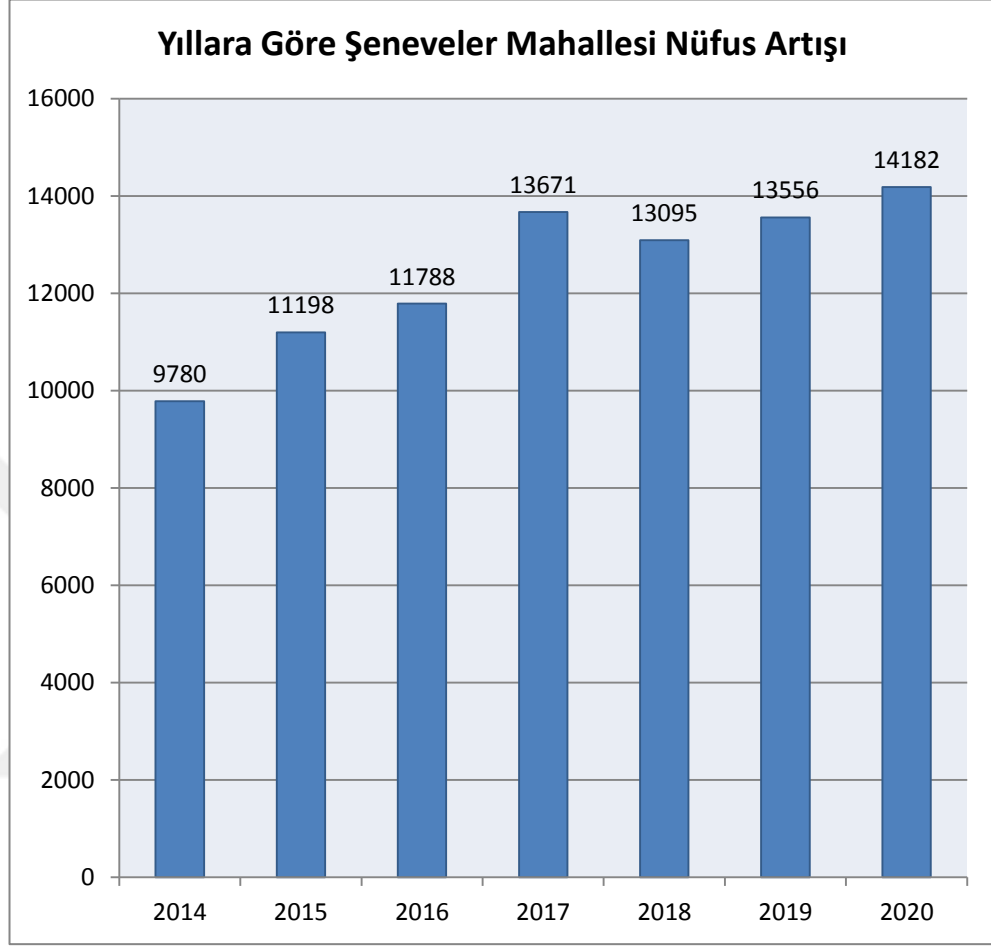
Yıllara Göre Şenevler Nüfusu

Şenevler Mahallesi'nin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait nüfus bilgileri TÜİK verilerine göre düzenlenip Çizelge 3.9.'da gösterilmiştir. (TÜİK, 2020)

Çizelge 3.9. Şenevler Mahallesi'nin 2014-2020 yıllarına ait nüfus sayıları

Yıl	Mahalle Adı	Toplam Nüfus
2020	Şenevler Mahallesi	14 182
2019	Şenevler Mahallesi	13 556
2018	Şenevler Mahallesi	13 095
2017	Şenevler Mahallesi	13 671
2016	Şenevler Mahallesi	11 788
2015	Şenevler Mahallesi	11 198
2014	Şenevler Mahallesi	9 780

Şenevler Mahallesi'nin yıllar içindeki nüfus artışının da gösterildiği sütun grafiği Şekil 3.19.' da verilmiştir. (nüfusu ne, 2021)



Şekil 3.0.19. Şenevler Mahallesi nüfusunun yıllara göre dağılımı

Şekil 3.19.'da verilen bilgiler doğrultusunda 2020 yılının evvelki yıla göre artış oranı yüzde 4,62 iken artış miktarının 626 olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Şenevler Mahallesi konum olarak merkezi durumdadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak bölgedeki konut sayısında da artış gözlenmektedir. Bölge yeni bir yerleşim alanı olduğundan muhitteki konutlar da çoğunlukla yeni yapılarıdır.

3.2. Yöntem

3.2.1. Kapitalizasyon oranı

Kapitalizasyon, kelimesi Fransızca kökenlidir. Anaparaya dönüştürme anlamına gelmektedir. Kapitalizasyon oranı ise genel bir ifadeyle net işletme gelirlerini toplam mülkün değerlerine dönüştürmek için kullanılan bir orandır. Bunun haricinde kapitalizasyon oranlarında yatırımcının elde etmek istediği gerçek yani reel getiri oranı veya anaparaya dönüşme oranı; gayri mülklerin sağlayacak olduğu yıllık harcanabilir olan net gelir ile beraber taşınmazın değerleri arasındaki oran olarak da tanımlanmaktadır.

Diğer bir ifade ile de kapitalizasyon faiz oranları, arazinin rantı ile birlikte satış değerleri arasındaki oran olmaktadır. Bu oranlar %5 oranı, %8 oranı gibi daha çok çeşitli oranlar halinde de ifade edilmektedir. Bu durumda rantın aynı kalması koşuluyla kapitalizasyon faiz oranları düştükçe satış değerleri yükselecektir. Bu nedenle kapitalizasyon oranları gayrimenkul değerlendirme ve ekonomi piyasası için oldukça önemli oranlardır.

4.ARAŞTIRMA BULGULARI ve TARTIŞMA

Şanlıurfa ili Karaköprü ilçesi sınırları içerisinde bulunan Akpıyar, Atakent, Doğukent, Narlıkuyu, Seyrantepe ve Şenevler mahallelerinin kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu işlem sırasında her bölgeden alınan gerçekleşmiş satış fiyatları ve kira gelirleri dikkate alınmıştır.

Seçili bölgedeki emsalleri, tablolar halinde analiz edilmiş olup ortalama birim satış fiyatı ve birim kira fiyatı belirlenmiştir.

Net satış değerleri bulunan gayrimenkullerin standart sapmaları hesaplanmış olup ortalama değer en fazla $\pm\%15$ aralığında olduğundan taşınmazların uyumlu olduğu sonucuna varılmıştır.

Her mahallede 9 adet satılık 9 adet kiralık konut olmak üzere toplam 18 konut incelenmiştir. Aynı işlem 6 mahallenin her biri için yapılmıştır. Yani toplam 54 satılık 54 kiralık olmak üzere 108 konut incelenmiştir. İncelenen mahallelerin 6 grup ana başlığı altında detayları aşağıdaki gibidir.

4.1.Grup Akpıyar Mahallesi çalışması

Farklı emlak şirketlerinden elde edilen Akpıyar Mahallesi'ne dair gerçekleşen konut satış ve kira bilgileri aşağıdaki gibi detaylandırılmıştır.

4.1.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri

Akpıyar Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli satış değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Akpıyar Mahallesi, Balıkayağı Bulvarı Caddesi'nde Ali Baba İlkokulu civarında bulunan daire üç oda artı bir salondur. Bina yaşı sıfır olup mutfak dolabı, vestiyer ve Hilton lavabo son model malzemelerden yapılmıştır. Duvar kâğıdı, ebeveyn banyosu, duşa kabin mevcuttur. Yerler parke kaplıdır. Süper lüks dairede uydu sistemli otoparkıyla beraber ankastre fırın seti de vardır. Kullanım alanı 190 m² olan daire 500 000 TL ile satışa sunulmuştur.(birim fiyatı 2 631,6 TL / m²)
2. Akpıyar Mahallesi, Balık Ayağı Bulvarı Caddesi üzerinde, yola sıfır konumda, 4+1 daire net 175 m²'dir. Kombi, çift balkon, asma tavan, parke, spot led, vestiyer, ebeveyn banyosu, duşa kabin dairede mevcut olan özelliklerdir. Otopark, dış cephe ve katlar arası ses ve ısı yalıtımı bulunmaktadır. Okula, fırına, kasaba, markete ve pazara 2 dakika yürüme mesafesindedir. 195 metrekare olan daire 540 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 769 TL/ m²)
3. Akpıyar Mahallesi, merkezi yerde, içi tamamen yapılı, bütün malzemelerin hepsi birinci sınıf kalitede olan daire cadde üstünde pazara okula toplu taşımaya yakındır. 200 m² olan daire 580 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 900 TL/ m²)
4. Akpıyar Mahallesi Diyarbakır istikametinde sol tarafta olan daire Metro life hastanesinin karşısında 2.parselde bulunmaktadır. 4 oda artı 1 salon olan dairenin yer zemini parke kaplı olup mutfak ve vestiyer dolapları da birinci sınıf malzemedan yapılmıştır. 210 m² olan daire 580 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 762 TL/ m²)
5. Akpıyar Mahallesi merkezi konumda olan daire özel dekorasyon edilmiştir. Isı ve ses yalıtımı olan dairede çift balkon mevcuttur. Ulaşım araçlarına yürüme mesafesinde, sağlık kuruluşlarına, okullara, marketlere yakın, doğa manzaralı 210 m² olan daire 500 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 380 TL/ m²)

6. Akpıyar Mahallesi'nde merkezi yerde olup otobüs, fırın sağlık ocağı ve markete yürüme mesafesinde olan daire 4 oda ve 1 salondur. Yerler parke zemin kaplamasıyla ile kaplıdır. 200 m² olan daire 525 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 625 TL/ m²)
7. Akpıyar Mahallesi'nde, cadde üstünde, sıfır, 3+1 Odalı, 6 katlı binanın 4.katında olan daire çift balkonludur. Mutfak dolabı, vestiyer, asma tavan, duvar kâğıdı, kombi, duşa kabin, Hilton lavabo, led spot, parke, lake kapı gibi özelliklere sahip daire 220 m² olup 670 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 3 045 TL/ m²)
8. Akpıyar Mahallesi'nde site içerisinde olan daire, bay bayan ayrı spor salonu, bay bayan ayrı mescit ve Kur'an kursu, koşu yolu, basketbol ve futbol sahası gibi sosyal aktivite alanlarına sahiptir. Ayrıca kurban kesim yeri, araba park alanı, bahçe oturma yerleri, çocuk oyun parkı 7/24 kamera güvenlik sistemi ile kontrol edilmektedir. 3 oda 1 salon olan daire 170 m²'dir ve 470 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 7640 TL/m²)
9. Akpıyar Mahallesi fuar merkezi üst tarafında olan daire ana cadde üzerindedir. 4 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. İçi tamamen yapıldır. Mutfak dolabı, vestiyer, kombi ve ışıklandırması mevcuttur. Dükkân üstü 1.kattır. Ebeveyn banyosu vardır. 200 m² olan daire 520 000 TL ile satışa sunulmuştur. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)

Akpıyar Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkulün satışına ait metrekare, satış fiyatı ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.1.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 1. Akpıyar Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri

Mahalle	m ²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Akpıyar Mahallesi	190	500 000	2 631,58
Akpıyar Mahallesi	195	540 000	2 769,23
Akpıyar Mahallesi	200	580 000	2 900
Akpıyar Mahallesi	210	500 000	2 380,95
Akpıyar Mahallesi	210	470 000	2 238,1
Akpıyar Mahallesi	200	525 000	2 625
Akpıyar Mahallesi	220	670 000	3 045,45
Akpıyar Mahallesi	170	470 000	2 764,71
Akpıyar Mahallesi	200	520 000	2 600

4.1.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri

Akpıyar Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli kira değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Akpıyar Mahallesi, 5 yıllık 8 katlı bir binanın 3.katında olan daire 3 oda ve 1 salondur. Temiz ve bakımlı olan daire doğalgazlıdır, evin yeri konumu alışveriş merkezlerine, semt pazarlarına, bankalara, hastanelere, marketlere yakındır. 195 m² olan dairenin kira bedeli 2 7500 TL'dir. (Birim fiyatı 14,1 TL/ m²)
2. Akpıyar Mahallesi, Balıkayağı Bulvarı'na sıfır asma katlı dükkân üstü 1.kat 4 oda ve 1 salon olan dairede 5 yıllık olup mutfak dolabı mevcuttur. 200 m² olan dairenin kira bedeli 2 500 TL'dir. (Birim fiyatı 12,5 TL/ m²)
3. Akpıyar Mahallesi, 75 otobüs hattı güzergâhında olan daire önünde çarşamba pazarı bitişiğindedir. 6 katlı bir binanın 1.katındadır. 210 m² olan dairenin kira bedeli 2 200 TL'dir. (Birim fiyatı 10,5 TL/ m²)

4. Akpıyar Mahallesi, önü yol, yanı park, üst caddesi Diyarbakır yolu olup konumu çok merkezidir. Fırın, market, ocak başı, kasap, ilkokul, ortaokul ve lise okullarına yakın, çevresinde aile parkları, sağlık ocağı, eczane, pastane yürüme mesafesindedir. Mutfak dolabı, vestiyer dolabı, jakuzi banyo, kombi mevcuttur. 330 m² olan dairenin kira bedeli 3 750 TL'dir. (Birim fiyatı 11,36 TL/ m²)
5. Akpıyar Mahallesi, merkezi yerde 4 oda ve 1 salon olan daire duble daire olup yapılıdır. Teras katlı muhteşem konumda olup; fırın, bakkal, marketler, otobüs durağı, okul, sağlık ocağına yürüme mesafesindedir. 210 m² olan dairenin kira bedeli 2 800 TL'dir. (Birim fiyatı 13,3 TL/ m²)
6. Akpıyar Mahallesi, 10 katlı bir binanın 4.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. İçi yapılı, mutfak dolabı ve vestiyeri takılı olup yerler zemin parke kaplıdır. 200 m² olan dairenin kira bedeli 2 750 TL'dir. (Birim fiyatı 13,75 TL/m²)
7. Akpıyar Mahallesinde merkezi konumda bulunan dairenin mutfak dolapları, vestiyer ve Hilton lavabosu mevcuttur. Yerler parke zemin kaplama olup duvarlar ithal duvar kâğıdıyla kaplanmıştır. 3 oda ve 1 salon olan dairenin içi ferahdır. Ayrıca jeneratör ve kamera sistemi de mevcuttur. 7 katlı binanın 3.katında bulunan daire 220 m² olan dairenin kira bedeli 2 850 TL'dir. (Birim fiyatı 13 TL/m²)
8. Akpıyar Mahallesi, okula markete otobüs yoluna yakın, ulaşımı kolay olan daire 2 bloklu sitede olup kapıcı mevcuttur. Aidat 125 TL'dir. 9 katlı bir binanın 4.katında bulunan daire 4 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 5 yıllık olan daire fırın, kasap, market, okul ve otobüs duraklarına yürüme mesafesindedir. Mutfak ve vestiyer dolabı mevcuttur. Oda yer zeminleri parke kaplamadır. 330 m² olan dairenin kira bedeli 3 500 TL'dir. (Birim fiyatı 10.6 TL/m²)

9. Akpıyar Mahallesi 8 katlı bir binanın 6.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 1 yaşındaki dairede ısı yalıtımı, güvenlik kamera, otopark mevcuttur. Yerler parke, ıslak zemin 1.sınıf granit, 1.sınıf desenli boya, Hilton lavabolar diğer özellikleridir. Hastane, okul, market yürüme mesafesindedir. 200 m² olan dairenin kira bedeli 2 750 TL'dir. (Birim fiyatı 13.8 TL/m²)

Akpıyar Mahallesinde incelenen 9 adet gayrimenkule ait metrekare, kira bedeli ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.2.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 2 Akpıyar Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri

Mahalle	m ²	Kira Bedeli (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Akpıyar Mahallesi	195	2 750	14,1
Akpıyar Mahallesi	200	2 500	12,5
Akpıyar Mahallesi	210	2 200	10,5
Akpıyar Mahallesi	330	3 750	11,36
Akpıyar Mahallesi	210	2 800	13,3
Akpıyar Mahallesi	200	2 750	13,75
Akpıyar Mahallesi	220	2 850	13
Akpıyar Mahallesi	330	3 500	10,61
Akpıyar Mahallesi	200	2 750	13,8

Baz alınan satış m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}} \quad (4.1)$$

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{2631,58+2769,23+2900+2380,95+2238,1+2625+3045,45+2764,71+2600}{9}$$

m² birim fiyat = 2661,67 olarak bulunur.

Baz alınan kira m^2 fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{14,1+12,5+10,5+11,36+13,3+13,8+13+9,7+10,6}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 12,1$$

Kapitalizasyon oranı (R_0) hesaplanırken önce yıllık net gelir (NOI) bulunur. Daha sonra bulunan NOI değeri satış fiyatı olan (V_0) ile bölünür. NOI değeri denklem (4.2) ile; V_0 değeri ise (4.3) ile hesaplanır. R_0 değeri için de (4.4) denklemi kullanılarak sonuca ulaşılır.

R_0 = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

V_0 = Satış Fiyatı

$$NOI = \text{metrekare kira birim fiyatı} \times \text{metrekare} \times 12$$

(4.2)

$$V_0 = \text{metrekare satış birim fiyatı} \times \text{metrekare}$$

(4.3)

$$R_0 = \frac{NOI}{V_0}$$

(4.4)

Akpıyar Mahallesi için ortalama metrekare değeri $200 m^2$ olarak belirlenmiştir.

$$NOI = 12,1 \times 200 \times 12 = 29040$$

$$V_0 = 2661,67 \times 200 = 532.334$$

$$R_1 = \frac{29040}{532334} = 0,0545$$

4.2. Grup Atakent Mahallesi Çalışması

Farklı emlak şirketlerinden elde edilen Atakent Mahallesi'ne dair gerçekleşen konut satış ve kira bilgileri aşağıdaki gibi detaylandırılmıştır.

4.2.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri

Atakent Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli satış değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Atakent Mahallesi'nde merkezi konumda bulunan dairenin mutfak dolapları, vestiyer ve Hilton lavabosu mevcuttur. Yerler parke zemin kaplama olup duvarlar ithal duvar kâğıdıyla kaplanmıştır. 3 oda ve 1 salon olan dairenin içi ferah ve onu açıktır. Ayrıca jeneratör ve kamera sistemi de mevcuttur. 7 katlı binanın 3.katında bulunan daire 170 m² olup satış fiyatı 570 000 TL'dir. (birim fiyatı = 3 352,9 TL/m²)
2. Atakent Mahallesi'nde 3 oda ve 1 salon olan daire 8 katlı bir apartmanın 4.katında bulunmaktadır. Yerler parke zemin kaplama olup duvarlarda duvar kâğıdı, ıslak zeminde de granit kullanılmıştır. Ayrıca asma tavan, duşa kabin ve Hilton lavabolar mevcuttur. 185 m² olan dairenin satış fiyatı 500 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 702,7 TL/m²)
3. Atakent Mahallesi, Karaköprü Mesire Alanı civarında 10 katlı bir binanın 4.katında bulunan daire 2 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. İçi yapılı, mutfak dolabı ve vestiyeri takılı olup yerler zemin parke kaplıdır. 120 m² olan dairenin satış fiyatı 280 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 333.3 TL/m²)
4. Atakent Mahallesi'nde 25 metre yolu üzeri 7 katlı bir binanın 1.katında olan dairede mutfak dolabı, vestiyer, kombi, duşa kabin, Türk hamamı mevcuttur. Duvar kâğıdı, çift banyo, giyinme odası ve Asma tavan spot led diğer

özelliklerindendir. Okula, toplu taşımaya, semt pazarına, fırına, markete, eczaneye, sağlık ocağına yürüme mesafesindedir. 185 m² olan dairenin satış fiyatı 650 000 TL'dir. (Birim fiyatı 3 513,51 TL/m²)

5. Atakent Mahallesi'nde mesire alanı sosyal tesis arkası orman cepheli 10 katlı bir binanın 8.katında bulunan daire 2 oda ve 1 salondur. Duvar kâğıdı, asma tavan ve Hilton lavabosu mevcuttur. Ayrıca çocuk oyun alanı ve geniş otoparklı daire 110 m² olup satış fiyatı 290 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 636,36 TL/ m²)
6. Atakent Mahallesi'nde 9 katlı bir binanın 8.katında bulunan daire jeneratör, ithal duvar kâğıdı, giyinme odası, çift tuvalet, gömme rezervuar, led spot aydınlatma, 60x120 seramik Hilton lavabo, parke, kombi, petek, çift balkon, vestiyer, duşa kabin, ebeveyn banyosu, banyo dolabı gibi özelliklere sahiptir. 220 m² olan dairenin satış fiyatı 750 000 TL'dir. (Birim fiyatı 3 409,1 TL/ m²)
7. Atakent Mahallesi'nde 6 katlı bir binanın 1.katında bulunan daire 3+1 olup mutfak dolabı, vestiyer, ankastre, giyinme odası dairede mevcuttur. 185 m² olan dairenin satış fiyatı 500 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 702,70 TL/ m²)
8. Atakent Mahallesi'nde Diş Hastanesi arkalarında köşe başında bulunan 6 katlı bir binanın 3.katında bulunan dairede duvar kâğıdı, asma tavan ve Hilton lavabo mevcuttur. 185 m² olan dairenin satış fiyatı 365 000 TL'dir. (Birim fiyatı 3 054,1TL/ m²)
9. Atakent Mahallesi'nde Emniyet Müdürlüğü civarında havalesi olmayan önü açık olan 7 katlı bir binanın 3.katında bulunmaktadır. Duvar kâğıdı, parke, mutfak dolabı, vestiyer gibi özelliklere sahip olan daire 180 m² olup satış fiyatı 545 000 TL'dir. (Birim fiyatı 3 027,8 TL/m²)

Atakent Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkulün satışına ait metrekare, satış fiyatı ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.3.'te gösterilmiştir.

Çizelge 4. 3. Atakent Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri

Mahalle	m²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı TL/ m²
Atakent Mahallesi	170	570 000	3 352,9
Atakent Mahallesi	185	500 000	2 702,7
Atakent Mahallesi	120	280 000	2 333,3
Atakent Mahallesi	185	650 000	3 513,5
Atakent Mahallesi	110	290 000	2 636,4
Atakent Mahallesi	220	750 000	3 409,1
Atakent Mahallesi	185	500 000	2 702,7
Atakent Mahallesi	185	565 000	3 054,1
Atakent Mahallesi	180	545 000	3 027,8

4.2.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri

Atakent Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli kira değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Atakent Mahallesi, 5 yıllık 6 katlı bir binanın 1.katında olan daire doğalgazlı, mutfak dolaplı, kombilidir. Yerler seramik döşeme olup konumu merkezi yerdedir. 165 m² olan dairenin kira bedeli 1 750TL'dir. (Birim fiyatı 10,6 TL/ m²)
2. Atakent Mahallesi, Çamlıyayla Muhtarlığı arkası, Türkmen Çiftçi Camii civarında olan 8 katlı bir binanın 3.katında olan daire 2+1 odalıdır. Ankastre seti takılı, mutfak dolaplı daire 110 m² olan dairenin kira bedeli 1 700TL'dir. (Birim fiyatı 15,5 TL/ m²)

3. Atakent Mahallesi, Diş hastanesi arkasında iki bloklu site içerisinde olan daire 7 katlı bir binanın 3.katındadır. Jeneratörlü olan daire parkelidir. Mutfak ve vestiyer dolabı mevcuttur. 2 oda ve 1 salon, 170 m² olan dairenin kira bedeli 1 900TL'dir. (Birim fiyatı 11,2 TL/ m²)
4. Atakent Mahallesi, 3 yıllık 7 katlı bir binanın 1.katında olan daire doğalgazlı, mutfak dolaplı, duvar kâğıtlı ve yerler parkedir. Asma tavan, ebeveyn banyosu, asansör, otopark, kapıcı, güvenlik, çocuk oyun alanı mevcuttur. Konumu merkezi yerdedir. 4 oda ve 1 salon, 230 m² olan dairenin kira bedeli 2 500 TL'dir. (Birim fiyatı 10,9 TL/ m²)
5. Atakent Mahallesi, yeni açılan emniyet müdürlüğü binasına çok yakın 3 yıllık 8 katlı bir binanın 3.katında olan daire site içerisinde. Doğalgazlı, mutfak dolaplı, duvar kâğıtlı ve yerler parke döşemidir. Asma tavan, ebeveyn banyosu, asansör, otopark, kapıcı, güvenlik, çocuk oyun alanı mevcuttur. Konumu merkezi yerdedir. 220 m² olan dairenin kira bedeli 2 500 TL'dir. (Birim fiyatı 11,4 TL/ m²)
6. Atakent Mahallesi, Diş hastanesi arkasında iki bloklu site içerisinde olan daire 7 katlı bir binanın 3.katındadır. Jeneratörlü olan daire parke döşemelidir. Mutfak ve vestiyer dolabı mevcuttur. 3 oda ve 1 salon, 200 m² olan dairenin kira bedeli 2 000TL'dir. (Birim fiyatı 10 TL/ m²)
7. Atakent Mahallesi'nde sıfır olan daire 8 katlı bir binanın 2.katındadır. 3 oda ve bir salon olan daire ebeveyn banyolu, mutfak dolaplı, duvar kâğıtlı olan daire BİM, A101 Metro Market Diş Hastanesi'ne yakın bir konumdadır. 210 m² olan dairenin kira bedeli 3 200 TL'dir. (Birim fiyatı 15,2 TL/ m²)
8. Atakent Mahallesi 8 katlı bir binanın 5.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 1 yaşındaki dairede ısı yalıtımı, güvenlik kamera, otopark mevcuttur. Yerler parke, ıslak zeminler 1.sınıf granit malzemedir. Hastane, okul, markete yürüme mesafesindedir. 180 m² olan dairenin kira bedeli 1 900 TL'dir. (Birim fiyatı 10,6 TL/ m²)

9. Atakent Mahallesi'nde bulunan daire 5 katlı bir binanın 2.katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup içi yapılıdır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşenmiş olup 3 oda ve 1 salondur. 175 m² olan dairenin kira bedeli 2 000 TL'dir. (Birim 11,43 fiyatı TL/ m²)

Atakent Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkule ait metrekare, kira bedeli ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.4.'te gösterilmiştir.

Çizelge 4. 4 Atakent Mahallesinde gerçekleşen kira bilgileri

Mahalle	m ²	Kira Bedeli (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Atakent Mahallesi	165	1 750	10,6
Atakent Mahallesi	110	1 700	15,5
Atakent Mahallesi	170	1 900	11,2
Atakent Mahallesi	230	2 500	10,9
Atakent Mahallesi	220	2 500	11,4
Atakent Mahallesi	200	2 000	10
Atakent Mahallesi	210	3 200	15,2
Atakent Mahallesi	180	1 900	10,6
Atakent Mahallesi	175	2 000	11,4

Baz alınan satış m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyatı} = \frac{3352,9+2702,7+2333,3+3513,5+2636,4+3.409,1+2702,7+3054,1+3027,8}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyatı} = 2 847$$

Baz alınan kira m^2 fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{10,6 + 15,5 + 11,2 + 10,9 + 11,4 + 10 + 15,2 + 10,5 + 11,4}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 11,9$$

Kapitalizasyon oranı (R_0) hesaplanırken önce yıllık net gelir (NOI) bulunur. Daha sonra bulunan NOI değeri satış fiyatı olan (V_0) ile bölünür. NOI değeri denklem (4.2) ile; V_0 değeri ise (4.3) ile hesaplanır. R_0 değeri için de (4.4) denklemini kullanılarak sonuca ulaşılır.

R_0 = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

V_0 = Satış Fiyatı

$$NOI = \text{metrekare kira birim fiyatı} \times \text{metrekare} \times 12$$

$$V_0 = \text{metrekare satış birim fiyatı} \times \text{metrekare}$$

$$R_0 = \frac{NOI}{V_0}$$

Atakent Mahallesi için ortalama metrekare değeri $180 m^2$ olarak belirlenmiştir.

$$NOI = 11,9 \times 180 \times 12 = 25704$$

$$V_0 = 2847 \times 180 = 512460$$

$$R_2 = \frac{25704}{512460} = 0,0502$$

4.3. Grup Doğukent Mahallesi Çalışması

Farklı emlak şirketlerinden elde edilen Doğukent Mahallesi'ne dair gerçekleşen konut satış ve kira bilgileri aşağıdaki gibi detaylandırılmıştır.

4.3.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri

Doğukent Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli satış değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Doğukent Mahallesi, Güzelşehir'de Göncü Lisesi civarında bulunan 7 katlı binanın 4.katında olan 3 oda ve 1 salon dairenin 2 adet balkonu, mutfak dolabı, vestiyer, mevcuttur. Doğalgaz, asma tavan, parke, duşa kabin, kombi, spot aydınlatma ve avize diğer özellikleri arasındadır. Market, fırın ve toplu ulaşım noktalarına yürüme mesafesindedir. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 395 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)
2. Doğukent Mahallesi, daire sıfır olup merkezi konumda olan daire 8 katlı bir binanın 4.katındadır. Yerler parke zemin kaplı olmakla beraber ıslak zeminlerde granit döşeme uygulanmıştır. Duvar kâğıdı, mutfak dolabı ve vestiyer mevcuttur. Fırın, market, cami otobüs güzergâhındadır. 3 oda ve 1 salondan oluşan daire 180 m² olup satış fiyatı 455 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)
3. Doğukent Mahallesi'nde çocuk oyun dünyası ile Osmanlı Sitesi karşısında yer alan daire 8 katlı bir binanın 5.katındadır. 3+1 olan dairede doğalgaz, otopark, çift balkon, duvar kâğıdı, spot aydınlatma, mutfak ve vestiyer dolapları, ebeveyn banyosu, kombi mevcuttur. Dairemiz işçiliği birinci sınıftır. 190 m² olan dairenin satış fiyatı 500 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)

4. Doğukent Mahallesi, Karaköprü birinci 35 metre yol üstü kristal park hizasında A101 market yanında olan dairede duvar kâğıdı, mutfak dolabı ve vestiyer mevcuttur. Fırına, markete, yürüme mesafesindedir. 4 oda ve 1 salon olan daire 240 m² dir ve satış fiyatı 520 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)
5. Doğukent Mahallesi'nde 25 metre yol üzerinde bulunan daire 6 katlı bir binanın 4.katındadır. Yerler parke zemin kaplı olmakla beraber ıslak zeminlerde granit döşeme uygulanmıştır. Duvar kâğıdı, mutfak dolabı ve vestiyer mevcuttur. Kapalı otoparkı olan daire fırına, markete, yürüme mesafesinde olup çok güzel konumdadır. 4 oda ve 1 salon olan daire 200 m² olup satış fiyatı 620 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)
6. Doğukent Mahallesi'nde bulunan daire Gros market yanındadır. 5 katlı bir binanın 5.katındadır. 4+1 odalı olup çift banyoludur ve komple duvar kâğıtlı, parke döşemeli olup asma tavan dekorasyonu yapılmıştır. Balkonları çok geniştir. Muhteşem şehir manzarası vardır. Önü tamamen açık olup köşe başındadır. Yan parselde belediyenin kütüphane projesi yapılacaktır. Ulaşımı çok rahat olan daire çok merkezi konumdadır. Semt pazarı, marketler, okul, sağlık tesisi, milli eğitim müdürlüğü, ilk, orta, lise okullarına yürüme mesafesindedir. Bina dış cephe yalıtımlı ve açık otopark mevcuttur. 210 m² olan dairenin satış fiyatı 530 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)
7. Doğukent Mahallesi'nde bulunan daire 2+1odalı olup 13 katlı bir binanın 3.katındadır. Duvar kâğıdı ve asma tavan dekorasyonu olan dairenin yer döşemesi parke ile yapılmıştır. Dairenin doğalgaz tesisatı, oto park ve ısı yalıtımı mevcuttur. Binanın konumu ilkokul, market ve otobüs duraklarına yürüme mesafesindedir. 100 m² olan dairenin satış fiyatı 245 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)
8. Doğukent Mahallesi'nde 8 katlı bir binanın son katında olan dairede 3 oda ve 1 salon olup mutfak dolabı, vestiyer, doğalgaz, asma tavan, parke gibi

özellikler mevcuttur. 3 yıllık bina ısı yalıtımlı, izolasyonlu ve merkezi konumdadır. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 350 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)

9. Doğukent Mahallesi'nde Doğa kolejinin üst tarafında olan daire bakımlı ve ferahdır. Daire 8 katlı bir binanın 2.katındadır. Dairenin konumu okul, cami, market, fırına yürüme mesafesindedir. Duvar kâğıdı, mutfak dolabı ve vestiyer mevcuttur. 210 m² olan dairenin satış fiyatı 540 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 600 TL/ m²)

Doğukent Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkulün satışına ait metrekare, satış fiyatı ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.5.'te gösterilmiştir.

Çizelge 4. 5. Doğukent Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri

Mahalle	m ²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Doğukent Mahallesi	180	395 000	2 194,4
Doğukent Mahallesi	180	455 000	2 527,8
Doğukent Mahallesi	190	500 000	2 631,6
Doğukent Mahallesi	240	520 000	2 166,7
Doğukent Mahallesi	200	600 000	3 000
Doğukent Mahallesi	210	530 000	2 523,8
Doğukent Mahallesi	100	245 000	2 450
Doğukent Mahallesi	180	350 000	1 944,4
Doğukent Mahallesi	210	540 000	2 571,4

4.3.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri

Doğukent Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli kira değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Doğukent Mahallesi, Emine Göncü Lisesi yanında 8 katlı bir binanın 8.katında bulunan daire 2 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Fırın, kasap, market, okul ve otobüs durağı yakınında olup merkezi bir yerdedir. Ankastre seti mevcuttur. Oda yer zeminleri parke kaplamadır. 130 m² olan dairenin kira bedeli 1 500 TL'dir. (Birim fiyatı 11,54 TL/ m²)
2. Doğukent Mahallesi, 7 katlı bir binanın 5.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Güzelşehir mevkiinde olan daire fırın, kasap, market, okul ve otobüs duraklarına yürüme mesafesindedir. Mutfak ve vestiyer dolabının yanı sıra ankastre seti de mevcuttur. Oda yer zeminleri parke kaplamadır. 150 m² olan dairenin kira bedeli 1 800 TL'dir. (Birim fiyatı 11,54 TL/ m²)
3. Doğukent Mahallesi, okula markete otobüs yoluna yakın, ulaşımı kolay olan daire 2 bloklu sitede olup kapıcı mevcuttur. Aidat 125 TL dir. 9 katlı bir binanın 4.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 5 yıllık olan daire fırın, kasap, market, okul ve otobüs duraklarına yürüme mesafesindedir. Mutfak ve vestiyer dolabı mevcuttur. Oda yer zeminleri parke kaplamadır. 185 m² olan dairenin kira bedeli 1 700 TL'dir. (Birim fiyatı 9,19 TL/ m²)
4. Doğukent Mahallesi Güzelşehir güzergâhında 7 katlı bir binanın 5.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Duvar kâğıtlı, oda zeminleri parke döşemeli, çelik kapılı dairede mutfak ve vestiyer dolapları da mevcuttur. 170 m² olan dairenin kira bedeli 2 250 TL'dir. (Birim fiyatı 13,24 TL/m²)
5. Doğukent Mahallesi'nde bulunan 9 katlı bir binanın 7.katında olan daire 4 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Tüm odalarda parke, duvarlarda duvar kâğıdı, ebeveyn banyo, gömme dolap, asma tavan spot aydınlatma mevcuttur. 200 m²'lik kullanım alanına sahip, dairenin kira bedeli 2 250 TL'dir. (Birim fiyatı 11,25 TL/ m²)

6. Doğukent Mahallesi'nde 3 oda ve 1 salon olan daire 5 katlı bir binanın 2.katındadır. İçi yapılı, komple duvar kâğıdı, yerler parkedir. Çift banyo, çift balkon, giyinme odası bulunan dairenin odaları oldukça geniştir, Aydınlatması yapılmış, spotlar avizeler takılmış, komple led döşenmiş, tezgâh, dolap, vestiyer yapılmıştır. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 2 200 TL'dir. (Birim fiyatı 12,2 TL/ m²)
7. Doğukent Mahallesi'nde yola 2. parsel olan 5 katlı bir binanın 2.katında olan daire 3 oda ve 1 salondur. Komple duvar kâğıdı, odalar parke zemin döşeme olup led aydınlatma mevcuttur. 175 m² olan dairenin kira bedeli 1 800 TL'dir. (Birim fiyatı 10,3 TL/ m²)
8. Doğukent Mahallesi'nde Maşuk ana yolda lüks site içerisinde bulunan daire 10 katlı bir binanın 7.katındadır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parkeli olup 3 oda ve 1 salondur. 170 m² olan dairenin kira bedeli 1 900 TL'dir. (Birim fiyatı 11,2 TL/ m²)
9. Doğukent Mahallesi'nde cadde üzerinde market üstünde 5 katlı bir binanın 1.katında olan dairede 3 oda ve 1 salon olup mutfak dolabı, vestiyer, duvar kâğıdı, parke mevcuttur. 160 m² olan dairenin kira bedeli 1.700 TL'dir. (Birim fiyatı 10,6 TL/ m²)

Doğukent Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkule ait metrekare, kira bedeli ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.6.'da gösterilmiştir.

Çizelge 4. 6. Doğukent Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri

Mahalle	m^2	Kira Bedeli (TL)	Birim Fiyatı TL/ m^2
Doğukent Mahallesi	130	1 500	11,54
Doğukent Mahallesi	150	1 800	12
Doğukent Mahallesi	185	1 700	9,19
Doğukent Mahallesi	170	2 250	13,24
Doğukent Mahallesi	200	2 250	11,25
Doğukent Mahallesi	180	2 200	12,2
Doğukent Mahallesi	175	1 800	10,3
Doğukent Mahallesi	170	1 900	11,2
Doğukent Mahallesi	160	1 700	10,6

Baz alınan satış m^2 fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyat} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{2194,4 + 2527,8 + 2631,6 + 2166,7 + 2523,8 + 2450 + 1944,4 + 2571,4}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 2445,6$$

Baz alınan kira m^2 fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyat} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{11,54 + 12 + 9,19 + 13,24 + 11,25 + 12,2 + 10,3 + 11,2 + 10,6}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 11,16$$

Kapitalizasyon oranı (R_0) hesaplanırken önce yıllık net gelir (NOI) bulunur. Daha sonra bulunan NOI değeri satış fiyatı olan (V_0) ile bölünür. NOI değeri denklem (4.2) ile; V_0 değeri ise (4.3) ile hesaplanır. R_0 değeri için de (4.4) denklemi kullanılarak sonuca ulaşılır.

R_0 = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

V_0 = Satış Fiyatı

NOI = metrekare kira birim fiyatı $\times$ metrekare $\times$ 12

V_0 = metrekare satış birim fiyatı $\times$ metrekare

$$R_0 = \frac{NOI}{V_0}$$

Doğukent Mahallesi için ortalama metrekare değeri 180 m^2 olarak belirlenmiştir.

$$NOI = 11,16 \times 180 \times 12 = 24105,6$$

$$V_0 = 2445,6 \times 180 = 440208$$

$$R_3 = \frac{24105,6}{440208} = 0,0548$$

4.4.Grup Narlıkuyu Mahallesi Çalışması

Farklı emlak şirketlerinden elde edilen Narlıkuyu Mahallesi'ne dair gerçekleşen konut satış ve kira bilgileri aşağıdaki gibi detaylandırılmıştır.

4.4.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri

Narlıkuyu Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli satış değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Narlıkuyu Mahallesi'nde ikinci 35 Metre Yol Üzerinde 9 katlı binanın 7.katında olan daire 2 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Banyo ve mutfak dolaplarının yanı sıra zeminlerde parke döşeme uygulanmıştır. 125 m² olan dairenin satış fiyatı 285 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 280 TL/ m²)
2. Narlıkuyu Mahallesi'nde bulunan daire 5 odalı olup yeri çok merkezidir. Okul, market, toplu ulaşım, park, yeşil alan hemen yanındadır. Giyinme odası, mutfak, dolap, vestiyer, kombi doğalgaz, yerler parke, asma tavan, led spot ışık, gergi tavan, komple duvar kâğıdı, çift banyo, çift balkon, duşa kabin, Hilton lavabo, klima, ankastre sundurma oto park, kamelya çocuk oyun alanı gibi çeşitli özellikler mevcuttur. 240 m² olan dairenin satış fiyatı 700 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 916,7 TL/ m²)
3. Narlıkuyu Mahallesi'nde bulunan daire 5 katlı bir binanın 2.katındadır. Fırın, markete yürüme mesafesinde olan daire yanında semt pazarı da kurulmaktadır. 4 oda ve 1 salondan oluşan dairede doğalgaz, parke, kombi, mutfak dolabı, vestiyeri duşa kabin, otopark mevcuttur. Daire 205 m² olup satış fiyatı 440 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 146,3 TL/ m²)
4. Narlıkuyu Mahallesi'nde bulunan daire 4 oda ve 1 salon olup içi eksiksiz yapılı, çift banyolu, giyinme odalı, ,çift asansörlü ve jeneratörüdür.9 katlı bir binanın 2.katında olan daire 250 m² olup satış fiyatı 800 000 TL'dir. (Birim fiyatı 3 200 TL/ m²)
5. Narlıkuyu Mahallesi'nde 2. 35 metreye sıfır 7 katlı binanın 2.katında olan daire merkezi konumdadır ve otobüs önünden geçmektedir. Mutfak dolabı, vestiyer, parke zemin, led spot aydınlatma, açık otopark, ebeveyn banyosu mevcuttur. 220 m² olan dairenin satış fiyatı 650 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 954,5 TL/ m²)
6. Narlıkuyu Mahallesi'nde olan daire merkezi yerdedir ve işçiliği 1.sınıftır. Cuma pazarı ve diş hastanesi yakınında, okula ve toplu taşımaya yakın olan

daire 8 katlı bir binanın 1.katındadır. 110 m² olan dairenin satış fiyatı 275 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 500 TL/ m²)

7. Narlıkuyu Mahallesi'nde lüks sıfır olan daire 8 katlı bir binanın 1.katındadır. 3 oda ve bir salon olan daire ebeveyn banyolu, mutfak dolaplı, duvar kâğıtlı olan daire BİM, Gross, A101 yakın mesafededir. 190 m² olan dairenin satış fiyatı 450 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 368,4 TL/ m²)
8. Narlıkuyu Mahallesi'nde 2 inci 35 metre civarında 3 oda ve 1 salon olan daire 6 katlı bir binanın 5.katındadır. İçi yapılı, ısı yalıtımlı, geniş güzel balkonlu, krediye uygun olan daire 185 m² olup satış fiyatı 320 000 TL'dir. (Birim fiyatı 1 729,7 TL/ m²)
9. Narlıkuyu Mahallesi'nde 7 katlı bir binanın son katında olan daire 4 oda ve 1 salon olmak üzere son derece merkezi yerdedir. Duvar kâğıdı, Amerikan kapı, çelik kapı, ebeveyn banyosu, vestiyer ve mutfak dolabı olan daire 210 m² olup satış fiyatı 460 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 190,5 TL/ m²)

Narlıkuyu Mahallesi'nde incelenen gayrimenkullerin satışına ait metrekare, satış fiyatı ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.7.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 7. Narlıkuyu Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri

Mahalle	m²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı TL/ m²
Narlıkuyu Mahallesi	125	285 000	2 280
Narlıkuyu Mahallesi	240	700 000	2 916,7
Narlıkuyu Mahallesi	205	440 000	2 146,3
Narlıkuyu Mahallesi	250	800 000	3 200
Narlıkuyu Mahallesi	110	275 000	2 500
Narlıkuyu Mahallesi	220	650 000	2 954,5
Narlıkuyu Mahallesi	190	450 000	2 368,4
Narlıkuyu Mahallesi	185	320 000	1 729,7
Narlıkuyu Mahallesi	210	460 000	2 190,4

4.4.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri

Narlıkuyu Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli kira değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Narlıkuyu Mahallesi 35 metrede cadde üzerinde Berat Unlu Mamulleri üstünde 5 katlı bir binanın 5.katında bulunan daire 4 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 6 yaşındaki dairede jeneratör, ısı yalıtımı mevcuttur. Otobüs önünden geçmekte ve okul, market yürüme mesafesindedir. Ankastre seti ebeveyn banyo ve duşa kabin vardır. 210 m² olan dairenin kira bedeli 2 400 TL'dir. (Birim fiyatı 11,43 TL/ m²)
2. Narlıkuyu Mahallesi 5 katlı bir binanın 5.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 6 yaşındaki dairede ısı yalıtımı mevcuttur. Otobüs önünden geçmekte ve okul, market yürüme mesafesindedir. Ankastre seti ebeveyn banyo ve duşa kabin vardır. 210 m² olan dairenin kira bedeli 2 300 TL'dir. (Birim fiyatı 10,96 TL/ m²)
3. Narlıkuyu Mahallesi 8 katlı bir binanın 6.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 1 yaşındaki dairede ısı yalıtımı, güvenlik kamera, otopark mevcuttur. Yerler parke, ıslak zemin granit kaplamadır. Hilton lavabolar diğer özellikleridir. Hastane, okul, market yürüme mesafesindedir. 175 m² olan dairenin kira bedeli 2 000 TL'dir. (Birim fiyatı 11,43 TL/ m²)
4. Narlıkuyu Mahallesi Badıllı Halı Saha yanındadır. Site içi 7 katlı bir binanın 3.katında bulunan daire 3 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 3 balkonlu geniş ve ferah bir dairedir. Market otobüs durağı yürüme mesafesindedir. Ankastre seti ebeveyn banyo ve duşa kabin vardır. 195 m² olan dairenin kira bedeli 2 000 TL'dir. (Birim fiyatı 10,26 TL/ m²)

5. Narlıkuyu Mahallesi'nde cadde üzerinde 6 katlı bir binanın 2.katıda bulunan daire muazzam bir manzaraya sahiptir. 2 oda ve 1 salondan oluşan daire 120 m² olup dairenin kira bedeli 1 000 TL'dir. (Birim fiyatı 8,3 TL/ m²)
6. Narlıkuyu Mahallesi'nde 7 katlı bir binanın son katında olan daire 2 oda ve 1 salon olmak üzere son derece merkezi yerdedir. Duvar kâğıdı, Amerikan kapı, çelik kapı, vestiyer ve mutfak dolabı olan daire 120 m² olup kira bedeli 1 100 TL'dir. (Birim fiyatı 9,2 TL/ m²)
7. Narlıkuyu Mahallesi'nde köşe başı, önü açık, otobüs durağına, okula yakın merkezi yerde olan daire 6 katlı bir binanın 3.katındadır. Oda yer zeminleri parke döşenmiş olup mutfak ve vestiyer dolabı mevcuttur. 3 oda ve 1 salon olan daire 200 m² alana sahip ve kira bedeli 2 200 TL'dir. (Birim fiyatı 11 TL/ m²)
8. Narlıkuyu Mahallesi'nde olan daire 5 katlı bir binanın 1. Katında olan dairede vestiyer, kombi, spot aydınlatma, duvar kâğıdı, çift banyo, çift balkon mevcuttur. 2 bloklu yola sıfır daire okula, fırına, market, durağa, pazara, sağlık ocağına yürüme mesafesindedir. Krediye uygundur. 200 m² olan dairenin kira bedeli 2 100 TL'dir. (Birim fiyatı 10,5 TL/ m²)
9. Narlıkuyu Mahallesi'nde site içerisinde güvenli, otoparklı, kapalı yüzme havuzlu olan daire maşuk yolu üzerinde olup otobüs durağına yürüme mesafesindedir. 14 katlı bir binanın 5.katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup içi yapılandır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşenmiş olup daire toplamda 2 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. 125 m² olan dairenin kira bedeli 1 200 TL'dir. (Birim fiyatı 9,6 TL/ m²)

Akpıyar Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkule ait metrekaare, kira bedeli ve metrekaare birim fiyatı çizelge 4.8.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 8. Narlıkuyu Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri

Mahalle	m ²	Kira Bedeli (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Narlıkuyu Mahallesi	210	2 400	11,43
Narlıkuyu Mahallesi	210	2 300	10,96
Narlıkuyu Mahallesi	175	2 000	11,43
Narlıkuyu Mahallesi	195	2 000	10,26
Narlıkuyu Mahallesi	120	1 000	8,33
Narlıkuyu Mahallesi	120	1 100	9,2
Narlıkuyu Mahallesi	200	2 200	11
Narlıkuyu Mahallesi	200	2 100	10,5
Narlıkuyu Mahallesi	125	1 200	9,6

Baz alınan satış m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{2280 + 2916,7 + 2146,3 + 3200 + 2500 + 2954,5 + 2368,4 + 1729,7 + 2190,4}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 2476,2$$

Baz alınan kira m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{11,43 + 10,96 + 11,43 + 10,26 + 8,33 + 9,2 + 11 + 10,5 + 9,6}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 10,63$$

Kapitalizasyon oranı (R_0) hesaplanırken önce yıllık net gelir (NOI) bulunur. Daha sonra bulunan NOI değeri satış fiyatı olan (V_0) ile bölünür. NOI değeri denklem (4.2) ile; V_0 değeri ise (4.3) ile hesaplanır. R_0 değeri için de (4.4) denklemini kullanılarak sonuca ulaşılır.

R_0 = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

V_0 = Satış Fiyatı

NOI = metrekare kira birim fiyatı $\times$ metrekare $\times$ 12

V_0 = metrekare satış birim fiyatı $\times$ metrekare

$$R_0 = \frac{NOI}{V_0}$$

Narlıkuyu Mahallesi için ortalama metrekare değeri 180 m^2 olarak belirlenmiştir.

$$NOI = 10,63 \times 180 \times 12 = 22960,8$$

$$V_0 = 2476,2 \times 180 = 445716$$

$$R_4 = \frac{22960,8}{445716} = 0,0515$$

4.5.Grup Seyrantepe Mahallesi Çalışması

Farklı emlak şirketlerinden elde edilen Seyrantepe Mahallesi'ne dair gerçekleşen konut satış ve kira bilgileri aşağıdaki gibi detaylandırılmıştır.

4.5.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri

Seyrantepe Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli satış değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Seyrantepe Mahallesi'nde site içerisinde 7 katlı binanın 3.katında olan daire geniş ve ferah olup 2 oda ve 1 salondur. Çocuk oyun alanıyla birlikte muhiti güzel konumdadır. Otobüs durağına, fırına, markete, camiye ve okullara yakındır. 130 m² olan dairenin satış fiyatı 300 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 538,5 TL/ m²)
2. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk TOKİ'de 8 katlı bir binanın 6.katında olan daire otobüs durağı, marketler, semt pazarına yakındır. Ana yol köşe başı açık cepheli olup borcu kapatılmış, tapusu alınmış, krediye uygundur. 2 oda ve 1 salon olan daire 85 m² olup satış fiyatı 180 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 117,6 TL/ m²)
3. Seyrantepe Mahallesi'nde Köşe başı, önü açık, otobüs durağına, okula yakın merkezi yerde olan daire 6 katlı bir binanın 3.katındadır. Oda yer zeminleri parke döşenmiş olup mutfak ve vestiyer dolabı mevcuttur. 2 oda ve 1 salon olan daire 90 m² alana sahip ve satış fiyatı 170 000 TL'dir. (Birim fiyatı 1 888,9 TL/ m²)
4. Seyrantepe Mahallesi'nde bulunan daire 5 katlı bir binanın 1.katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup içi yapılıdır. Krediye uygundur. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parkeli olup 2 oda ve 1 salondur. 115 m² olan dairenin satış fiyatı 200 000 TL'dir. (Birim fiyatı 1 739,1 TL/ m²)
5. Seyrantepe Mahallesi'nde 8 katlı bir binanın 1.katında olan daire konum olarak Maşuk petrol arkasında bulunmaktadır. Site içinde 7/24 kapıda güvenlik görevlisi, çocuk oyun alanları ve 3500 metre peyzaj alanı bulunmaktadır. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 330 000 TL'dir. (Birim fiyatı 1 833,3 TL/ m²)
6. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk TOKİ'de İlgi okullarına yetişmeden, Maşuk yolundaki petrol ofisinin arkasında 3 oda ve 1 salon olan daire 5 katlı

bir binanın 2.katındadır. İçi yapılı, komple duvar kâğıdı, yerler parkedir. Çift banyo, çift balkon, giyinme odası bulunan dairenin odaları oldukça geniştir, Aydınlatması yapılmış, spotlar avizeler takılmış, komple led döşenmiş, tezgâh, dolap, vestiyer yapılmıştır. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 310 000 TL'dir. (Birim fiyatı 1 722,2 TL/ m²)

7. Seyrantepe Mahallesi'nde maşuk muhtarlık üstü, Karaköprü cepheli, 3+1 odalı, 6 katlı binanın 5.katında olan dairenin 4 tarafı yol 3 tarafı parktır. 2 bloklu site içerisinde, otoparklı, asansörlü, doğalgazlı, çocuk oyun alanının olduğu bahçede güvenlik mevcuttur. Vestiyer, mutfak dolabı, duvar kâğıdı, duşa kabin, hilton lavabo, ebeveyn banyosu bulunmaktadır. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 500 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 777,8 TL/ m²)
8. Seyrantepe Mahallesi'nde yola 3. parsel olan 5 katlı bir binanın 2.katında olan daire 3 oda ve 1 salondur. Komple duvar kağıdı, odalar parke zemin döşeme olup led aydınlatma mevcuttur. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 340 000 TL'dir. (Birim fiyatı 1 888,9 TL/ m²)
9. Seyrantepe Mahallesi'nde olan daire 5 katlı bir binanın 1. katındadır. Vestiyer, kombi, spot aydınlatma, duvar kâğıdı, çift banyo, çift balkon mevcuttur. 2 bloklu yola sıfır daire okula, fırına, market, durağa, pazara, sağlık ocağına yürüme mesafesindedir. Krediye uygundur. 170 m² olan dairenin satış fiyatı 340 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 000 TL/ m²)

Seyrantepe Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkulün satışına ait metrekare, satış fiyatı ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.9.'da gösterilmiştir.

Çizelge 4. 9. Seyrantepe Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri

Mahalle	m^2	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı TL/ m^2
Seyrantepe Mahallesi	130	300 000	2 307,7
Seyrantepe Mahallesi	85	180 000	2 117,6
Seyrantepe Mahallesi	90	170 000	1 888,9
Seyrantepe Mahallesi	115	200 000	1 739,1
Seyrantepe Mahallesi	180	330 000	1 833,3
Seyrantepe Mahallesi	180	310 000	1 722,2
Seyrantepe Mahallesi	180	500 000	2 777,8
Seyrantepe Mahallesi	180	340 000	1 888,9
Seyrantepe Mahallesi	170	340 000	2 000

4.5.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri

Seyrantepe Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli kira değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Seyrantepe Mahallesi'nde bulunan daire 11 katlı bir binanın 10.katındadır. Konum olarak maşukta beyzade Şehri Firdevs sitesinde olup 3+1 ebeveyn banyoludur. Sitenin güvenliği, geniş otoparkı, çocuk oyun alanları, şelalesi, fırın, marketi mevcuttur. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi bulunmaktadır. Tüm odalar parkeli olup 3 oda ve 1 salondur. 175 m^2 olan dairenin kira bedeli 1 800 TL'dir. (Birim fiyatı 10,3 TL/ m^2)
2. Seyrantepe Mahallesi'nde bulunan daire 10 katlı bir binanın 6.katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup tüm odalar parke kaplıdır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. 3 oda ve 1 salon olan daire 180 m^2 olan dairenin kira bedeli 1 800 TL'dir. (Birim fiyatı 10 TL/ m^2)

3. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk ana yolda lüks site içerisinde bulunan daire 10 katlı bir binanın 7.katındadır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşemeli olup 3 oda ve 1 salondur. 180 m² olan dairenin kira bedeli 1 900 TL'dir. (Birim fiyatı 10,56 TL/ m²)
4. Seyrantepe Mahallesi'nde İfşa Grup Sitesinde güvenli, otoparklı, kapalı yüzme havuzlu olan daire maşuk yolu üzerinde olup otobüs durağına yürüme mesafesindedir. 14 katlı bir binanın 5.katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup içi yapıldır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalarda parke döşenmiş olup 3 oda ve 1 salondur. 160 m² olan dairenin kira bedeli 1 700 TL'dir. (Birim fiyatı 10,63 TL/ m²)
5. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk TOKİ G-2 B bloğunda olan daire 10 katlı bir binanın 7. katındadır. Önü gayet açık ve ferahdır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup içi yapıldır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşemeli olup 2 oda ve 1 salondur. 100 m² olan dairenin kira bedeli 1 000 TL'dir. (Birim fiyatı 10 TL/ m²)
6. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk lüks site içerisinde bulunan daire 10 katlı bir binanın 5.katındadır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşemeli olup 3 oda ve 1 salondur. 180 m² olan dairenin kira bedeli 1 800 TL'dir. (Birim fiyatı 10 TL/ m²)
7. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk TOKİ H-2 A bloğunda olan daire 10 katlı bir binanın 7. katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yürüme mesafesinde olup içi yapıldır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşemeli olup 3 oda ve 1 salondur. 175 m² olan dairenin kira bedeli 1 750 TL'dir. (Birim fiyatı 10 TL/ m²)

8. Seyrantepe Mahallesi'nde bulunan daire 11 katlı bir binanın 8.katındadır. 3 oda ve 1 salon olup ebeveyn banyoludur. Sitenin güvenliği, otoparkı, çocuk oyun alanları mevcuttur. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi bulunmaktadır. Tüm odalar parke döşöeli olup 3 oda ve 1 salondur. 180 m² olan dairenin kira bedeli 1 850 TL'dir. (Birim fiyatı 10,3 TL/ m²)
9. Seyrantepe Mahallesi'nde Maşuk TOKİ J-2 B bloğunda olan daire 10 katlı bir binanın 3. katındadır. Konum olarak markete, otobüs durağına yakınlığı yürüme mesafesinde olup içi yapılıdır. Vestiyer, mutfak dolabı, kombi mevcuttur. Tüm odalar parke döşemeli olup 3 oda ve 1 salondur. 185 m² olan dairenin kira bedeli 2 000 TL'dir. (Birim fiyatı 10,81 TL/ m²)

Seyrantepe Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkule ait metrekare, kira bedeli ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.10.'da gösterilmiştir.

Çizelge 4. 10. Seyrantepe Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri

Mahalle	m ²	Kira Bedeli (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Seyrantepe Mahallesi	175	1 800	10,3
Seyrantepe Mahallesi	180	1 800	10
Seyrantepe Mahallesi	180	1 900	10,56
Seyrantepe Mahallesi	160	1 700	10,63
Seyrantepe Mahallesi	100	1 000	10
Seyrantepe Mahallesi	180	1 800	10
Seyrantepe Mahallesi	175	1 750	10
Seyrantepe Mahallesi	180	1 850	10,3
Seyrantepe Mahallesi	185	2 000	10,81

Baz alınan satış m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{2307,7 + 2117,6 + 1888,9 + 1739,1 + 1833,3 + 1722,2 + 2777,8 + 1888,9 + 2000}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 2030,6$$

Baz alınan kira m^2 fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{10,3 + 10 + 10,56 + 10,63 + 10 + 10 + 10 + 10,3 + 10,81}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 10,28$$

Kapitalizasyon oranı (R_0) hesaplanırken önce yıllık net gelir (NOI) bulunur. Daha sonra bulunan NOI değeri satış fiyatı olan (V_0) ile bölünür. NOI değeri denklem (4.2) ile; V_0 değeri ise (4.3) ile hesaplanır. R_0 değeri için de (4.4) denklemini kullanılarak sonuca ulaşılır.

R_0 = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

V_0 = Satış Fiyatı

NOI = metrekare kira birim fiyatı $\times$ metrekare $\times$ 12

V_0 = metrekare satış birim fiyatı $\times$ metrekare

$$R_0 = \frac{NOI}{V_0}$$

Seyrantepe Mahallesi için ortalama metrekare değeri 150 m^2 olarak belirlenmiştir.

$$NOI = 10,28 \times 150 \times 12 = 18504$$

$$V_0 = 2030,6 \times 150 = 304590$$

$$R_5 = \frac{15678}{304590} = 0,060$$

4.6. Grup Şenevler Mahallesi Çalışması

Farklı emlak şirketlerinden elde edilen Şenevler Mahallesi'ne dair gerçekleşen konut satış ve kira bilgileri aşağıdaki gibi detaylandırılmıştır.

4.6.1. Bölgede gerçekleşmiş satış emsalleri

Şenevler Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli satış değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Şenevler Mahallesi Kineba sitesinde 6 katlı bir binanın 3. katında olan daire 4 oda ve 1 salon yani 5 odalı, çift banyoludur. Duvar kâğıdı, ankastre seti, vestiyer, asma tavan, spot ışıklandırma, parke, jakuzi mevcuttur. Site içi açık otopark mevcut olup site güvenliği 24 saat kamera ve özel güvenlik ile sağlanmaktadır. 220 m² olan dairenin satış fiyatı 6250 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 840,9 TL/ m²)
2. Şenevler Mahallesi Diyarbakır yolunda Durmaz Gros üstünde 5 katlı bir binanın 1.katında olan dairede 4 oda ve 1 salon olup mutfak dolabı, vestiyer, duvar kağıdı, parke mevcuttur. 250 m² olan dairenin satış fiyatı 750 000 TL'dir. (Birim fiyatı 3 000 TL/ m²)
3. Şenevler Mahallesi Yaşam Kent Sitesinde çift asansörlü, bahçesinde şelale ve çocuk parkı mevcuttur. Gömme dolapları, spot lambaları vardır. Güneş Enerjisi duşa kabın, bulaşık makinesi, mikro dalga fırın mevcuttur. Site içerisinde güvenlik görevlisi bulunmaktadır. Metrolife Hastanesi ve Efor Hali

Saha yanı, Edanur Eczane civarında bulunan daire 290 m² olan dairenin satış fiyatı 6800 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2344,8 TL/ m²)

4. Şenevler Mahallesi Karaköprü Diş Hastanesi karşısı Gros market üstü 2. kat olan daire köşe başıdır. 3 oda ve 1 salon olan daire doğalgazlı ve asansörlüdür. Duvar kâğıdı, parke, mutfak dolabı mevcuttur. 180 m² olan dairenin satış fiyatı 450 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 500 TL/ m²)
5. Şenevler Mahallesi'nde 4 oda ve 1 salon toplam 5 odalı daire her katta tek dairenin olduğu 8 katlı bir binanın 1.katındadır. Ankastre mutfak dolabı, vestiyeri, duvar kâğıdı, parkesi, asma tavanı, ebeveyn banyosu, gömme dolabı olan daire toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesindedir. Fırına, alışveriş merkezine, okula yakındır. 240 m² olan dairenin satış fiyatı 500 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 083,3 TL/ m²)
6. Şenevler Mahallesi'nde Diş hastanesi arkasında 9 katlı bir binanın 2.katında olan dairede mutfak dolabı, vestiyer, duvar kâğıdı, parke, asma tavan, ebeveyn banyosu mevcuttur.185 m² olan dairenin satış fiyatı 480 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 594,6 TL/ m²)
7. Şenevler Mahallesi'nde Diş Hastanesi karşısında yer almakta olan daire 5 katlı bir binanın dördüncü katındadır. 3 odası ve 1 salonu olan dairenin önü park cephelidir. Dairenin içerisi çok bakımlıdır. Özel tasarım dolaplar, giyinme odası, cam balkon ve kiler bulunmaktadır. Yeri çok merkezidir asansör otopark dış yalıtımı bulunmaktadır. 185 m² olan dairenin satış fiyatı 550 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 973 TL/ m²)
8. Şenevler Mahallesi'nde Diş Hastanesine okul, market her yere yürüme mesafesinde olan daire 7 katlı bir binanın 3.katıdır. Mutfak dolabı, vestiyer, duvar kâğıdı, parke, asma tavan mevcut olan daire 220 m²'dir ve dairenin satış fiyatı 515 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 341TL/ m²)

9. Şenevler Mahallesi'nde Arıcı Taziye Evi civarında 2 bloklu olan 7 katlı Yiğit sitesinde 4. Kat olan daire 4 oda ve 1 salondur. Mutfak dolabı, vestiyer, duvar kâğıdı, parke, asma tavan, ebeveyn banyosu, gömme dolap gibi özellikleri olan daire toplu taşıma araçlarına fırına, alışveriş merkezine, okul ve camii ye yakındır. Güvenlik oyun alanları mevcuttur. 235 m² olan dairenin satış fiyatı 525 000 TL'dir. (Birim fiyatı 2 191,5 TL/ m²)

Şenevler Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkulün satışına ait metrekare, satış fiyatı ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.11.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 11. Şenevler Mahallesi'nde gerçekleşen satış bilgileri

Mahalle	m ²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Şenevler Mahallesi	220	625 000	2 840,9
Şenevler Mahallesi	250	750 000	3 000
Şenevler Mahallesi	290	680 000	2 344,8
Şenevler Mahallesi	180	450 000	2 500
Şenevler Mahallesi	240	500 000	2 083,3
Şenevler Mahallesi	185	480 000	2 594,6
Şenevler Mahallesi	185	550 000	2 973
Şenevler Mahallesi	220	515 000	2 341
Şenevler Mahallesi	235	525 000	2 234

4.6.2. Bölgede gerçekleşmiş kira emsalleri

Şenevler Mahallesi kapitalizasyon oranı hesaplanabilmesi için gerekli kira değerleri ve metrekare bilgilerinin yanında ilgili gayrimenkullere ait detaylı bilgiler aşağıdaki dokuz örnekte olduğu gibi belirtilmiştir.

1. Şenevler Mahallesi, Diş hastanesi karşısı Gros market üstü 5 katlı binanın 2. Katnda olan daire konum olarak merkezi yerdedir. 3 oda ve 1 salon olan daire

doğalgazlı ve asansörlüdür. Odalar parke döşenmiş olup, mutfak dolaplı olan daire 170 m² olup kira bedeli 2 000 TL'dir. (Birim fiyatı 11,76 TL/ m²)

2. Şenevler Mahallesi, Diyarbakır yoluna 2.parselde Karaköprü ilk ışıklarda yeni açılan gros market arkasında olan daire 3+1 odalı olup çift banyoludur. 7 katlı bir binanın 2.katında bulunan daireni 1 adet de kliması vardır. Doğalgazlı, yalıtımlı, yerler parke döşemelidir. Çok merkezi konumdadır (73, 74 numaralı otobüsleri yanından geçiyor). Daire 210 m² olup kira bedeli 1 700 TL'dir. (Birim fiyatı 8,10 TL/ m²)
3. Şenevler Mahallesi, 3 oda ve 1 salon olan daire 6.katta olup doğalgazlı, parkeli, asansörlü, ebeveyn banyoludur. Site içinde olan daire 210 m² olup kira bedeli 1 800 TL'dir. (Birim fiyatı 8,57 TL/ m²)
4. Şenevler Mahallesi 4 yıllık bir binanın 2.katında site içerisinde bulunan daire duvar kâğıtlı, odalar parke döşemeli, mutfak dolaplı, çift banyoludur. 50 m² salon ve ayrıca 4 odası bulunan daire merkezi konumdadır. Daire 310 m² olup kira bedeli 3 250 TL'dir. (Birim fiyatı 10,48 TL/ m²)
5. Şenevler Mahallesi, 10 katlı bir binanın 2.katında olan dairede duvar kâğıdı, ankastre seti, vestiyer, asma tavan, spot ışıklandırma, parke mevcuttur. Mutfak dolabı ve vestiyerin yanı sıra ebeveyn banyolu olan daire 4 oda ve 1 salondan oluşup 300 m²'dir ve kira bedeli 3 200 TL'dir. . (Birim fiyatı 10,67 TL/ m²)
6. Şenevler Mahallesi Kineba sitesinde 6 katlı bir binanın 3. katında olan daire 4 oda ve 1salon yani 5 odalıdır. Çift banyoludur. Duvar kâğıdı, ankastre seti, vestiyer, asma tavan, spot ışıklandırma, parke, jakuzi mevcuttur. Site içi açık otopark mevcut olup site güvenliği 24 saat kamera ve özel güvenlik ile sağlanmaktadır. 270 m² olan dairenin kira bedeli 2 500 TL'dir. (Birim fiyatı 9,26 TL/ m²)

7. Şenevler Mahallesi Orman Yolu Caddesinden bulunan 7 katlı bir binanın 3.katında olan dairenin gömme dolapları, spot lambaları vardır. Güneş enerjisi duşa kabin, bulaşık makinesi, mikro dalga fırın mevcuttur. 4 oda ve 1 salon olan daire 280 m² ve dairenin kira bedeli 3 000 TL'dir. (Birim fiyatı 10,71 TL/ m²)
8. Şenevler Mahallesi'nde Diş Hastanesi karşısında olan daire 5 katlı bir binanın dördüncü katındadır. 4 odası ve 1 salonu olan dairenin önü park cephelidir. Özel tasarım dolaplar, giyinme odası, cam balkon ve kiler bulunmaktadır. Yeri çok merkezidir asansör otopark dış yalıtımı bulunmaktadır. 275 m² olan dairenin kira bedeli 2 750 TL'dir. . (Birim fiyatı 10 TL/ m²)
9. Şenevler Mahallesi'nde Arıcı Taziye Evi civarında 2 bloklu olan 7 katlı bir sitede 4. Kat olan daire 4 oda ve 1 salondur. Mutfak dolabı, vestiyer, duvar kâğıdı, odalarda parke zemin, asma tavan, ebeveyn banyosu, gömme dolabı olan daire toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesindedir. Fırına, alışveriş merkezine, okul ve camiye yakındır. Güvenlik oyun alanları mevcuttur. 240 m² olan dairenin kira bedeli 2 800 TL'dir. (Birim fiyatı 11,67 TL/ m²)

Şenevler Mahallesi'nde incelenen 9 adet gayrimenkule ait metrekare, kira bedeli ve metrekare birim fiyatı çizelge 4.12.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4. 12. Şenevler Mahallesi'nde gerçekleşen kira bilgileri

Mahalle	m ²	Kira Bedeli (TL)	Birim Fiyatı TL/ m ²
Şenevler Mahallesi	170	2 000	11,76
Şenevler Mahallesi	210	1 700	8,10
Şenevler Mahallesi	210	1 800	8,57
Şenevler Mahallesi	310	3 250	10,48
Şenevler Mahallesi	300	3 200	10,67
Şenevler Mahallesi	270	2 500	9,26
Şenevler Mahallesi	280	3 000	10,71
Şenevler Mahallesi	275	2 750	10
Şenevler Mahallesi	240	2 800	11,67

Baz alınan satış m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare satış birim fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{2840,9 + 3000 + 2344,8 + 2500 + 2083,3 + 2594,6 + 2973 + 2341 + 2234}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 2545,7$$

Baz alınan kira m² fiyatını belirlemek için (4.1)'de verilen denklemde ilgili verileri yerine koyarak istenilen sonuca ulaşılır.

$$\text{Metrekare birim kira fiyatı} = \frac{\text{emsal metrekare birim fiyatları}}{\text{emsal sayısı}}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = \frac{11,76 + 8,10 + 8,57 + 10,48 + 10,67 + 9,26 + 10,71 + 10 + 11,67}{9}$$

$$m^2 \text{ birim fiyat} = 10,14$$

Kapitalizasyon oranı (R_0) hesaplanırken önce yıllık net gelir (NOI) bulunur. Daha sonra bulunan NOI değeri satış fiyatı olan (V_0) ile bölünür. NOI değeri denklem (4.2) ile; V_0 değeri ise (4.3) ile hesaplanır. R_0 değeri için de (4.4) denklemi kullanılarak sonuca ulaşılır.

R_0 = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

V_0 = Satış Fiyatı

$NOI = \text{metrekare kira birim fiyatı} \times \text{metrekare} \times 12$

$V_0 = \text{metrekare satış birim fiyatı} \times \text{metrekare}$

$$R_0 = \frac{NOI}{V_0}$$

Şenevler Mahallesi için ortalama metrekare değeri $230 m^2$ olarak belirlenmiştir.

$$NOI = 10,14 \times 230 \times 12 = 27986,4$$

$$V_0 = 2545,7 \times 220 = 560054$$

$$R_6 = \frac{27986,4}{560054} = 0,049$$

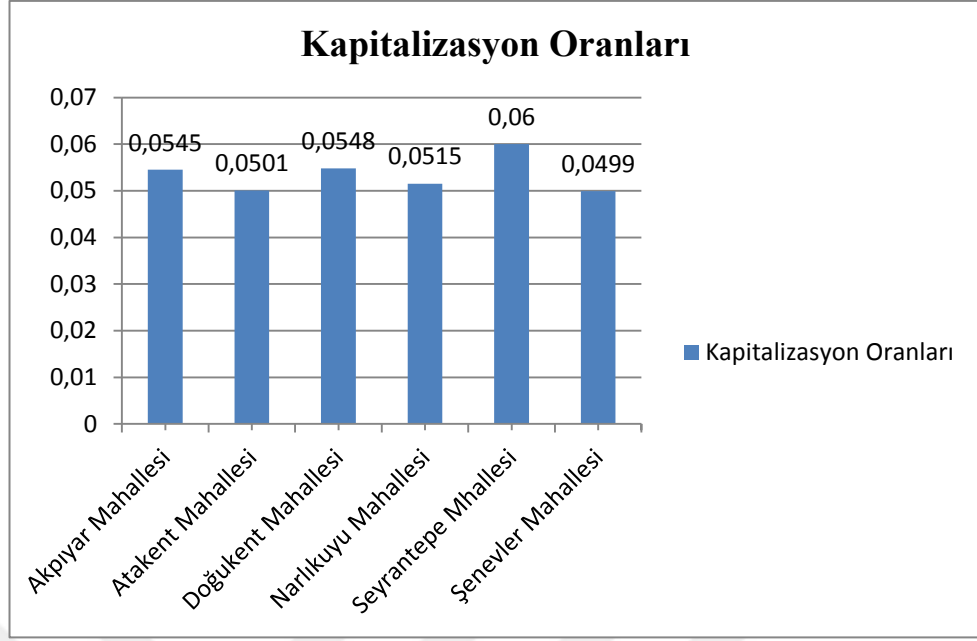
4.7.Araştırmaların Özeti

Şanlıurfa Karaköprü ilçesinde seçilen Akpıyar Mahallesi, Atakent Mahallesi, Doğukent Mahallesi, Narlıkuyu Mahallesi, Seyrentepe Mahallesi ve Şenevler Mahallesi olmak üzere toplam altı mahallede belirlenen kapitalizasyon oranları Çizelge 4.13.'te verilmiştir.

Çizelge 4. 13. Kapitalizasyon oranının mahallelere dağılımı

Mahalleler	Kapitalizasyon Oranları
Akpıyar Mahallesi	0,0545
Atakent Mahallesi	0,0501
Doğukent Mahallesi	0,0548
Narlıkuyu Mahallesi	0,0515
Seyrantepe Mahallesi	0,0600
Şenevler Mahallesi	0,0499

İlgili mahallelerde belirlenen altı mahallenin kapitalizasyon oranlarının gösterildiği sütun grafiği Şekil 4.1.'de verilmiştir.



Şekil 0.1. Seçili mahallelerin kapitalizasyon oranları

Yapılan çalışmalar neticesinde ilgili altı mahallenin ortalama kapitalizasyon oranı 0,0537 olarak belirlenmiştir.

5. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Şanlıurfa ilinde yapılan bu çalışmada merkez ilçe olan Karaköprü ilçesi tercih edilmiştir. Karaköprü ilçesinde altı mahalle belirlenmiştir. Bu mahallelerde farklı emlak ofislerinden alınan yardımla 108 adet gayrimenkul incelemesi yapılmıştır. Her mahallede 9 adet satış 9 adet kira amaçlı olmak üzere toplam 18 daire incelenmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda her mahalleye ait gayrimenkul birim metre kare fiyatları belirlenmiştir. Daha sonra her mahalle için ayrı ayrı kapitalizasyon oranları formüllerle belirlenmiştir. Çalışma yapılan 6 mahalleden 6 adet kapitalizasyon oranı elde edilip bu oranlardan ortalama bir değer saptanmıştır.

Bulunan kapitalizasyon oranları ve ilgili mahallelerdeki gayrimenkul bedelleri karşılaştırılmıştır. Daha sonra bu bilgiler doğrultusunda Atakent ve Şenevler Mahallelerindeki kapitalizasyon oranlarının ortalama kapitalizasyon oranının altında olduğu görülmüştür. Bu iki mahalledeki birim fiyatlarının ise diğer mahallelere kıyasla yüksek olduğu gözlenmiştir. Yani kapitalizasyon oranı düştükçe ilgili gayrimenkule ait satış ve kira bedellerinin yükseldiği sonucu elde edilmiştir. Taşınmazlar arasındaki bu durumun sebebinin ilgili taşınmazların bulunduğu sokağa ya da caddeye, çevresindeki eğitim, sağlık ve sosyal alan gibi temel yaşam ihtiyaçlarına olan mesafesine göre değiştiği gözlemlenmiştir. Diğer bir deyişle bir gayrimenkulün konumunun ilgili araştırma bölgesinde fiyatının belirlenmesindeki önemi diğer etkenlere göre daha belirleyici olduğu sonucunu varılmıştır.

Gayrimenkul değerlendirmelerinin sağlıklı, objektif ve gerçek temellere dayanmış bir şekilde yapılamaması başta emlak sektöründe olmak üzere hukuksal alanda da bozgunlara yol açmaktadır. Bu sorun ekonomik sosyolojik problemlerin de ortaya çıkmasına çanak tutacaktır. Bu sebeple gayrimenkul değerlemelerinin olabildiğince en objektif ve en doğru biçimlerde yapılabilmesi gerekmektedir. Bu sorunun da ancak bilimsel esaslara dayanarak çözülmesi yani gayrimenkul değerlemesinin belli esaslara oturtulması ile mümkündür.

Şanlıurfa İli, Karaköprü İlçesi 6 mahallesi için yapılan bu tez çalışmasında ilgili mahallelerin satış ve kira metrekare birim fiyatları kullanılarak ortalama kapitalizasyon oranı bulunmuştur. Bu oran 0,0534 olarak hesaplanmıştır. Akpıyar (0,0545), Doğukent (0,0548) ve Seyrantepe (0,0600) mahalleleri ortalamanın (0,0534) üzerinde kalarak diğer mahallelere göre daha düşük fiyatlı gayrimenkullere ev sahipliği yaptığı tespit edilmiştir. Atakent (0,0501), Narlıkuyu (0,0515) ve Şenevler (0,0499) mahallelerinin kapitalizasyon oranları ise ortalamanın (0,0534) altında kalarak diğer mahallelere göre daha yüksek fiyatlı gayrimenkullere ulaşılabilceği tespit edilmiştir.

Bu çalışmada belirlenen kapitalizasyon oranlarının gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında, gayrimenkulün yıllık net faaliyet gelirinin bulunduğu bölgeye ait olan kapitalizasyon oranı kullanılarak ilgili gayrimenkule ait satış değerleri kolaylıkla tespit edilebilir. Aynı şekilde satış bedelinin bulunduğu durumda ise gene o bölgeye ait kapitalizasyon oranı kullanılarak ilgili gayrimenkulün aylık kira bedeli de kolaylıkla tespit edilebilir.

KAYNAKLAR

- AKPINAR, O., (2015). SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık Gayrimenkul Değerleme Esasları. İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul, 296.
- ALPTÜRK, E., (2007). Gayrimenkul Değerleme Rehberi. Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, 411.
- AYAN, E., (2010). Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması). Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 19 (1): 382-397
- DOĞAN, M., (2015). SPK - SPF Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Anlatımlı Soru Bankası. Karacan Yayıncılık, Ankara, Türkiye, 2017.
- HAZAR, A. (2013). Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme. Seçkin Yayıncılık, Ankara, Türkiye, 298.
- HEPŞEN, A., (2014). Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu. Literatür Yayıncılık, İstanbul, 197.
- KAHRAMAN, H., (2014). Gayrimenkul Değerleme. İkinci Adam Yayınları, İstanbul, Türkiye, 42.
- KÖKTÜRK, E., (2009). Taşınmaz Değerleme. Seçkin Yayınları, Türkiye, 1400.
- KÜÇÜKASLAN, N., (2015). Emlak Pazarlaması, Ekin Yayınevi, Bursa, 344.
- TANRIVERMİŞ, H., (2018). Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ankara Üniversitesi, Türkiye, 505.
- TANOĞLU, A., (2006). Beşeri Coğrafya Nüfus ve Yerleşme. İstanbul Üniversitesi. Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü, İstanbul, 456.
- KARAKUŞ, H., (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi Ve Balıkesir Örneği, Balıkesir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 183.
- PINAR, A., ve DEMİR, M., (2014). Konut Sektöründe Kapitalizasyon Oranlarını Belirleyen Faktörler: Türkiye İçin Bir Mikro-Veri Analizi. Sosyo Ekonomi, 2: 387-398.
- MASLOW, A., (1943). A theory of human motivation, Psychological Review. vol. 50, 1943, 370-396.
- TMMOB Mimarlar Odası, T. (2013), Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Gelişim Merkezi Yayınları, 9.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- TUİK/ Türkiye İstatistik Kurumu, Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Haber Bülteni Sayı: 37464 Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020
- UDS (2017), Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi.
- İnşaat Hesabı. “Takyidat Belgesi Nedir?”. Erişim: 19 Aralık 2020. <https://insaathesabi.com/blog/takyidat-belgesi-nedir/>
- Wikipedia. “Şanlıurfa”. Erişim: 2 Şubat 2021. <https://tr.wikipedia.org/wiki/%C5%9Eanl%C4%B1urfa>
- Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi. “Şanlıurfa Tarihi”. Erişim: 2 Şubat 2021. <https://www.sanlıurfa.bel.tr/icerik/1/2/urfa-tarihcesi>

- Nüfusu Ne. “Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları”. Erişim: 20 Ocak 2021.
<https://www.nufusune.com/180780-sanliurfa-karakopru-akpiyar-mahallesi-nufusu>
- Nüfusu Ne. “Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları”. Erişim: 20 Ocak 2021.
<https://www.nufusune.com/180776-sanliurfa-karakopru-atakent-mahallesi-nufusu>
- Nüfusu Ne. “Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları”. Erişim: 20 Ocak 2021.
<https://www.nufusune.com/180784-sanliurfa-karakopru-dogukent-mahallesi-nufusu>
- Nüfusu Ne. “Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları”. Erişim: 20 Ocak 2021.
<https://www.nufusune.com/180786-sanliurfa-karakopru-narlikuyu-mahallesi-nufusu>
- Nüfusu Ne. “Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları”. Erişim: 20 Ocak 2021.
<https://www.nufusune.com/182870-sanliurfa-karakopru-seyrantepe-mahallesi-nufusu>
- Nüfusu Ne. “Türkiye Nüfusu İl ilçe Mahalle Köy Nüfusları”. Erişim: 20 Ocak 2021.
<https://www.nufusune.com/80317-sanliurfa-karakopru-senevler-mahallesi-nufusu>
- Google. “Akpiyar Mahallesi”. Erişim: 22 Ocak 2021.
<https://www.google.com/maps/search/akp%C4%B1yar+mahallesi/@37.2132565,38.7826391,15z>
- Yandex. “Atakent Mahallesi”. Erişim: 22 Ocak 2021.
https://yandex.com.tr/harita/108116/karakopru/geo/atakent_mah_/2215913285/?ll=38.806672%2C37.225876&z=14
- Yandex. “Doğukent Mahallesi”. Erişim: 22 Ocak 2021.
https://yandex.com.tr/harita/108116/karakopru/geo/dogukent_mah_/2215890400/?ll=38.813926%2C37.202275&z=14
- Yandex. “Narlıkuyu Mahallesi”. Erişim: 22 Ocak 2021.
https://yandex.com.tr/harita/108116/karakopru/geo/narlikuyu_mah_/2215899487/?ll=38.813226%2C37.211292&z=15
- Yandex. “Seyrantepe Mahallesi”. Erişim: 22 Ocak 2021.
https://yandex.com.tr/harita/108116/karakopru/geo/seyrantepe_mah_/4020822710/?ll=38.770075%2C37.215736&z=14
- Yandex. “Şenevler Mahallesi”. Erişim: 22 Ocak 2021.
https://yandex.com.tr/harita/108116/karakopru/geo/senevler_mah_/2216136761/?ll=38.801418%2C37.219641&z=15