

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

**KENTSEL ALANLARDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ  
VE BALIKESİR ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**HASAN HÜSEYİN KARAKUŞ**

**Balıkesir, Ocak-2011**

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

**KENTSEL ALANLARDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ  
VE BALIKESİR ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**HASAN HÜSEYİN KARAKUŞ**

**Balıkesir, Ocak-2011**

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

**KENTSEL ALANLARDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ  
VE BALIKESİR ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**HASAN HÜSEYİN KARAKUŞ**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR**

**Sınav Tarihi : 25.01.2011 Saat: 10:30**

**Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR (Danışman)**

**Yrd. Doç. Ayşe TURABI**

**Yrd. Doç. Hatice UÇAR**

**Enstitü Yönetim Kurulunun .....tarih..... sayılı oturumunun .....  
nolu kararı ile .....Mezun olmuştur.**

**Balıkesir, Ocak 2011**

## **ÖZET**

### **KENTSEL ALANLARDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE BALIKESİR ÖRNEĞİ**

**Hasan Hüseyin KARAKUŞ**

**Balıkesir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı**

**(Yüksek Lisans Tezi/Tez Danışmanı: Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR)**

**Balıkesir, 2011**

Gayrimenkul değerlemede en büyük sorun gayrimenkul değerine etki eden kesin bir modelin oluşturulamamasıdır. Bu nedenle gayrimenkul değerlemesine yönelik değişik yöntemler geliştirilmiştir. Bu yöntemlerin birbirine göre avantaj ve dezavantajları vardır. Bu çalışmanın amacı; ülkemizde kullanılan gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinin tanıtılması, kullanılan yöntemlerin birbirine göre üstünlüklerinin vurgulanması ve Balıkesir il merkezi için bölgesel gayrimenkullere ait bilgilerden faydalanarak kapitalizasyon oranlarının bulunmasını içerir.

Balıkesir il merkezindeki mahalleler yapısal özelliklerine göre 15 gruba ayrılarak, her grup için ayrı kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Elde edilen kapitalizasyon oranları, bölgelerin getiri oranlarını ve gelirlerinden hareketle ortalama değerlerini gösterir sabitlerdir.

**ANAHTAR SÖZCÜKLER:** Gayrimenkul Değerleme, Kapitalizasyon Oranı, Balıkesir İli.



## **ABSTRACT**

### **VALUATION OF REAL ESTATE IN URBAN AREAS AND THE EXAMPLE OF BALIKESİR**

**Hasan Hüseyin KARAKUŞ**

**Balıkesir University, Institute of Science, Civil Engineering Department**

**(Master Thesis/Supervisor: Professor Turgut ÖZDEMİR)**

**Balıkesir, 2011**

The most important issue in evaluating the values of real estates is there is no model affecting the value of real estate is being prepared. Therefore, varied methods have been developed in order to evaluate them. These methods have both advantages and disadvantages relative to each other. The purpose of this study is to present these methods being used in our country, to emphasize the advantages relative to each other and to determine the capitalization rates in the city center of Balıkesir regarding to the information about the regional real estates.

The districts in the city center of Balıkesir have been divided into 15 groups and a different capitalization rate has been determined for each group. These obtained rates are constants that show the average values of the districts with respect to their rate of return and income.

**KEY WORDS:** Real estate valuation, Capitalization rate, Balıkesir

## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET</b>	ii
<b>ABSTRACT</b>	iii
<b>İÇİNDEKİLER</b>	iv
<b>KISALTMALAR LİSTESİ</b>	vii
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b>	viii
<b>TABLO LİSTESİ</b>	ix
<b>ÖNSÖZ</b>	xi
<b>1. GİRİŞ</b>	1
<b>2. TANIMLAR</b>	2
<b>3. YÜRÜRLÜKTEKİ TÜZEYE GÖRE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ</b>	7
3.1. Anayasa	7
3.2. Kamulaştırma Tüzesi	8
3.3. Vergilendirme Tüzesi	10
3.4. Sermaye Piyasası Tüzesi	12
3.4.1. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)	12
3.4.1.1. Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)-Değerleme Uzmanı Kimdir?	19
3.4.1.2. Değerleme Raporu	24
3.4.1.2.1. Raporlama Standartları	25
3.4.1.2.2. Standart Rapor Bilgileri	26
3.4.1.2.2.a .Rapor Bilgileri	26
3.4.1.2.2.b. Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	27
3.4.1.2.2.c. Değerleme Konusu Hakkında Bilgiler	27
3.4.1.2.2.d. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler	28
3.4.1.2.2.e. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi	32
3.4.1.2.2.f. Sonuç	33
3.5. Diğer Bazı Tüzeler	35
3.6. Uluslararası Değerleme Kuruluşları	36
3.7. Değerlendirme ve İrdeleme	36
3.8. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği	38
3.9. Gayrimenkul Değerlemesinin Sosyal Ve Ekonomik Önemi	42

<b>4. GAYRİMENKUL</b>	44
4.1. Gayrimenkul Çeşitleri	44
4.1.1. Konut Amaçlı Gayrimenkuller	44
4.1.2. Ticari Gayrimenkuller	44
4.1.3. Endüstriyel Gayrimenkuller	45
4.1.4. Tarımsal Gayrimenkuller	45
4.1.5. Özel Amaçlı Gayrimenkuller	45
4.2. Gayrimenkulün Değeri ile Etmenleri Arasındaki İlişki	45
4.2.1. Kentsel Alan Fonksiyonlarının Taşınmaz Değerlerine Etkileri	46
4.2.2. Gayrimenkul Değerine İlişkin Varsayımlar	47
4.2.2.1. Yönetmel ve Sosyoekonomik Varsayımlar	48
4.2.2.2. Kentsel Bölgelere İlişkin Varsayımlar	48
4.2.2.3. Gayrimenkulün Konum ve Niteliklerine İlişkin Varsayımlar	49
4.2.2.4. Şehirsal Altyapının Taşınmaz Değerine Etkisi	50
4.2.2.5. İmar Verilerinin Taşınmaz Değerine Etkisi	51
4.2.2.5.a. Yapısız Arsa Değerinin Belirlenmesi	51
4.2.2.5.b. Yapılı Arsa Değerinin Belirlenmesi	51
4.2.3. Gayrimenkul İle İlgili Bazı Değer Etmenlerinin Amprik (yaklaşık) Bağlantılarla İfade Edilmesi	52
4.2.3.a. Şekil ve Büyüklük	52
4.2.3.b. Eğim	53
4.2.3.c. Kullanılabilir Alan	53
4.2.3.d. Gürültü	54
4.2.3.e. Eğitim, Sağlık, Kültür, Alışveriş Merkezleri ve Genel-Kamusal Hizmet Tesislerine Uzaklık	54
4.2.3.f. İmar Verilerine Ait Yapılanma Koşulları	55
4.2.3.g. Altyapı Tesislerinden Yararlanma Olanakları	56
4.2.3.h. Manzara	56
<b>5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	58
5.1. Karşılaştırma Yöntemi	58
5.2. Gelir Yöntemi	60
5.2.1. Değerlemede Kullanılan Faiz Oranları	61
5.2.2. Değerlemede Kullanılan Diğer Bazı Oranlar	62
5.2.2.a. Kapitalizasyon Oranı	62
5.2.2.b. Brüt Kira Çarpanı	62
5.2.2.c. Borç Kapsama Oranı	62
5.2.2.d. Kredi – Değer Oranı	63
5.3. İskontolu Nakit Akışı Yöntemi (İNAY)	63
5.3.1. İskontolu Nakit Akış Yönteminin Likidasyon Yöntemiyle Karşılaştırılması	64
5.3.2. İskontolu Nakit Akış Yönteminin Yatırım Kararlarında Kullanımı	65
5.3.2.1. Net Güncel Değer	65
5.3.2.2. Karlılık Endeksi	66
5.3.2.3. İç Verim Oranı	66
5.3.2.4. Geri Ödeme Süresi	66
5.4. Maliyet Yöntemi	66

5.4.1. Yapı Değerlerinin Fiyat Analizleri Yoluyla Bulunması	67
5.4.2. Yapı Değerlerinin Ortalama Maliyet Değerleriyle Bulunması	67
5.4.3. Yapılarda Oluşmuş Yıpranma Kestirimi	68
5.4.3.1. Fiziksel Yıpranma	68
5.4.3.2. Fonksiyonel Yıpranma	69
5.4.3.3. Çevresel Etkilerle Oluşan Yıpranma	69
5.5. Likidasyon Yöntemi	69
5.6. Kalıntı Yöntemi	70
5.7. Hedef (Erek) Ağaç Yöntemi	70
5.8. Puanlama Yöntemi	70
5.9. Stokastik Yöntemler	71
5.9.1. Nominal Değerlendirme Yöntemi	72
5.9.2. Regresyon Yöntemi	72
5.10. Faiz ve Erişim Hesapları	73
5.11. Faiz, Enflasyon Kavramı ve Taşınmaz Değerlemesi	73
5.12. Değerlemede Kullanılan Diğer Bazı Bağıntılar	74
5.12.1. Graff Formülü	75
5.12.2. Weil Formülü	75
5.12.3. Rössler Formülü	76
5.12.4. Köln Taşınmaz Değerleme Dairesi Formülü	77
5.12.5. Net Gelirin Kapitalize ve Arsa Ederinin Iskonto Edilmesi Formülü	78
5.12.6. Formüllerin Karşılaştırılması ve Analizi	79
5.12.7. Değerlendirme ve İrdeleme	79
<b>6. BALIKESİR İL MERKEZİNDE BÖLGESEL KAPİTALİZASYON ORANLARININ BELİRLENMESİ</b>	<b>80</b>
6. 1. Kapitalizasyon Oranı	81
6.1.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	82
6.1.2. Getiri Kapitalizasyonu Yöntemi	83
6.2. Balıkesir İli	84
6.2.1. Balıkesir İl Merkezindeki Mahallelerin Yapısal Özelliklerine Göre Oluşturulan Gruplar	84
6.2.2. Bölgelere Göre Kapitalizasyon Oranları	122
6.2.1. Bölgelerde Gerçekleşmiş Satış Emsalleri	123
6.2.2. Bölgelerde Gerçekleşmiş Kira Emsalleri	124
<b>7. SONUÇ VE TARTIŞMA</b>	<b>150</b>
<b>Ek 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b>	<b>152</b>
<b>Ek 2: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b>	<b>156</b>
<b>Ek 3: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b>	<b>162</b>
<b>Ek 4: GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	<b>168</b>
<b>8. KAYNAKLAR</b>	<b>169</b>

## KISALTMALAR LİSTESİ

EVS	Avrupa Değerleme Standartları
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HKMO	Harita Kadastro Mühendisleri Odası
IVSC	Uluslar arası Değerleme Standartları Komitesi
İNAY	İskontolu Nakit Akış Yöntemi
KDO	Kredi Değer Oranı
SP	Sermaye Piyasası
TDYÜK	Taşınmaz Değerleme Yönetimi Üst Komisyonu
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TMMOB	Türk Mimar Mühendisler Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TEFE	Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TL	Türk Lirası
UDES	Uluslar Arası Değerleme Standartları

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1: Taşınmaz Değerleme Sisteminin Kurumsal Yapısı	37
Şekil 6.1: Balıkesir İli 1. Grup Haritası	85
Şekil 6.2: Balıkesir İli 2. Grup Haritası	90
Şekil 6.3: Balıkesir İli 3. Grup Haritası	92
Şekil 6.4: Balıkesir İli 4. Grup Haritası	94
Şekil 6.5: Balıkesir İli 5. Grup Haritası	96
Şekil 6.6: Balıkesir İli 6. Grup Haritası	98
Şekil 6.7: Balıkesir İli 7. Grup Haritası	101
Şekil 6.8: Balıkesir İli 8. Grup Haritası	103
Şekil 6.9: Balıkesir İli 9. Grup Haritası	105
Şekil 6.10: Balıkesir İli 10. Grup Haritası	106
Şekil 6.11: Balıkesir İli 11. Grup Haritası	108
Şekil 6.12: Balıkesir İli 12. Grup Haritası	111
Şekil 6.13: Balıkesir İli 13. Grup Haritası	114
Şekil 6.14: Balıkesir İli 14. Grup Haritası	116
Şekil 6.15: Balıkesir İli 15. Grup Haritası	120
Şekil 7.1: Grupların Kapitalizasyon Oranları	151
Şekil 7.2: Ortalama ve Grup Kapitalizasyon Oranları	151

## TABLO LİSTESİ

Tablo 6.1: Bahçelievler Mahallesi için Satış Emsalleri	125
Tablo 6.2 Bahçelievler Mahallesi için Kira Emsalleri	125
Tablo 6.3: Paşaalanı Mahallesi için Satış Emsalleri	127
Tablo 6.4: Paşaalanı Mahallesi için Kira Emsalleri	127
Tablo 6.5: Atatürk Mahallesi için Satış Emsalleri	128
Tablo 6.6: Atatürk Mahallesi için Kira Emsalleri	128
Tablo 6.7: Hasan Basri Çantay Mahallesi için Satış Emsalleri	130
Tablo 6.8: Hasan Basri Çantay Mahallesi için Kira Emsalleri	130
Tablo 6.9: Kuvay-i Milliye Mahallesi için Satış Emsalleri	131
Tablo 6.10: Kuvay-i Milliye Mahallesi için Kira Emsalleri	131
Tablo 6.11: Plevne Mahallesi için Satış Emsalleri	133
Tablo 6.12: Plevne Mahallesi için Kira Emsalleri	133
Tablo 6.13: Kasaplar Mahallesi için Satış Emsalleri	134
Tablo 6.14: Kasaplar Mahallesi için Kira Emsalleri	135
Tablo 6.15: Adnan Menderes ve Kızpınar Mahalleleri için Satış Emsalleri	136
Tablo 6.16: Adnan Menderes ve Kızpınar Mahalleleri için Kira Emsalleri	136
Tablo 6.17: Gümüşçeşme Mahallesi için Satış Emsalleri	137
Tablo 6.18: Gümüşçeşme Mahallesi için Kira Emsalleri	138
Tablo 6.19: Altı Eylül ve Eskikuyumcular Mahalleleri için Satış Emsalleri	139
Tablo 6.20: Altı Eylül ve Eskikuyumcular Mahalleleri için Kira Emsalleri	139
Tablo 6.21: 1. ve 2. Gündoğan Mahalleleri için Satış Emsalleri	141
Tablo 6.22: 1. ve 2. Gündoğan Mahalleleri için Kira Emsalleri	141
Tablo 6.23: Çay, 1. ve 2. Oruçgazi, Kayabey, Vıcdaniye Mahalleleri için Satış Emsalleri	142
Tablo 6.24: Çay, 1. ve 2. Oruçgazi, Kayabey, Vıcdaniye Mahalleleri için Kira Emsalleri	142

Tablo 6.25: 1. ve 2. Sakarya, Maltepe ve Toygar Mahalleleri için Satış Emsalleri	144
Tablo 6.26: 1. ve 2. Sakarya, Maltepe ve Toygar Mahalleleri için Kira Emsalleri	144
Tablo 6.27: Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sütlüce, Dinkçiler Mahalleleri için Satış Emsalleri	145
Tablo 6.28: Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sütlüce, Dinkçiler Mahalleleri için Kira Emsalleri	145
Tablo 6.29: Hacıilbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hİsariçi, Yıldırım ve Akıncılar Mahalleleri için Satış Emsalleri	147
Tablo 6.30: Hacıilbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hİsariçi, Yıldırım ve Akıncılar Mahalleleri için Kira Emsalleri	147
Tablo 6.31: Sonuç Tablosu	149



## ÖNSÖZ

Yüksek lisans çalışmamın her aşamasında engin bilgi ve tecrübelerini paylaşan, her konuda desteklerini esirgemeyen değerli danışmanım Prof. Dr. Turgut ÖZDEMİR'e, değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Ayşe TURABİ'ye ve kuzenim Dr. Remziye TÜLEK'e yardımlarından dolayı çok teşekkür ederim

Bu çalışma süresince desteklerini esirgemeyen başta müstakbel eşim Habibe KIZIK olmak üzere aileme ve arkadaşlarıma teşekkür ederim.

## 1. GİRİŞ

Gayrimenkul değerlemesi, ¼lkemizde son yıllarda gelişme göstermeye başlayan fakat bilimsel bir tabana oturtulamayan bir konudur. Türkiye’ de gayrimenkul değerleme uzmanlığı ise daha önceleri mimarlık, şehir bölge planlama, inşaat mühendisliği, harita mühendisliği gibi mesleklerle uğraşanların ikinci bir meslek olarak yaptıkları bir meslekler arası disiplin olup, son yıllarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine tabi tutulmuş ve uzmanlık gerektiren bir hal almıştır. Yeni gelişen ve gelişmekte olan gayrimenkul değerleme uzmanlığı ¼lkemizde geleceğin meslekleri arasında gösterilmektedir. Sektörün sistematik bir şekilde uygulanabilmesi için, belirli bir süre geçmesi gerekmektedir. Bu süreç sonucunda ¼lkemiz yeni bir meslek koluna sahip olacak, iş istihdamı artacak, mortgage sistemi ¼lke ekonomisinde yeni bir yere sahip olacaktır.

Gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi, vergi hesaplamaları, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi kamusal gereksinimler ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık vb. özel sektör gereksinimleri için başvuru alanı, kamunun ve bireylerin haklarının korunması açısından da çok önemli bir uzmanlık alanıdır. Özellikle son yıllarda ¼lkemizde gelişmekte olan taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşması; bu araçların dayanağını oluşturan taşınmazların objektif ve bilimsel olarak değerlenmelerini gerektirmektedir. Bu da değerleme ve tüzel dayanaklarının, uzmanlık ve değerleme yöntemleri yönünden standartlaştırılmasını zorunlu kılmaktadır.

Yapılan bu çalışmada; gayrimenkul değerleme yöntemlerinden biri olan “gelir yöntemi” irdelenmiş olup, bölgesel kapitalizasyon oranları Balıkesir il merkezi için belirlenmiştir.

## 2. TANIMLAR

Taşınmaz değerlemede kullanılan genel tanımlardan bazılarını aşağıda vermiştir.

**Ada:** Çevresi yollarla çevrili bir ya da daha fazla yapılı, yapısız parselden oluşan kent toprağı.

**Arsa:** 1) Şekil ve büyüklük açısından bulunduğu yerin imar planı verilerine uygun bölümlenmiş, en az yol, su, elektrik ve kanal altyapısı olan imar parseli.

2) İmar tüzesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi görmüş en az altyapısı sağlanmış imar parseli.

**Arsa Payı:** Kat Mülkiyeti Yasası uyarınca bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları.

**Arazi:** Etrafi dağ, tepe, nehir, göl gibi doğal oluşumlar, duvar, çit, tel örgü, yol gibi suni işaretlerle çevrilmiş toprak parçasıdır.

**Alt Yapı:** 1) İnsanın üretimine yönelik eylemlerini, üretim, yöntem, ilişki, araç, gereç ve donatılarını kapsayan, üretim ve ticareti kolaylaştıran geniş anlamli ekonomik bir kavram.

2) Genellikle kamu kurumlarınca oluşturulan, ulaşım, enerji-su kazanım, dağıtma, kanalizasyon, telefon, faks gibi iletişim ağları vb. teknik yapısal tüm tesis ve donatılar.

3) Bir yerleşik alan ya da kentin işlevlerini yerine getirebilmesi için gerekli alan.

**Anayol:** Birçok yolu besleyen ve birbirine birleştiren, kentlerin yüksek yoğunluktaki bölgelerinden geçen, kavşakları olan ve kent merkezini banliyölere bağlayan yol.

**Anonim Şirket:** Bir unvana sahip, esas sermayesi belli paylara bölünmüş olan ve ortaklarının borçlarından dolayı yalnız mal varlığı ile sorumlu oldukları şirket.

**Azım Yapılanma:** Bir arsanın imar planına ve imar tüzmesine göre en yüksek rantı getirecek kullanıma elverişli olmayan yapılanması.

**Bağımsız Bölüm:** Ana taşınmazın başlı başına kullanılan ve kat mülkiyeti hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri.

**Bina:** Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

**Bayındırma:** Şimdiye kadar yeter derecede gelişmemiş bir bölgeden maksimum faydalanmayı hedef alan, bu nedenle de bir plana göre bu bölgeye uyan temel bir donatım sağlamayı amaç edinen önlemler bütünüdür.

**Beyan Değeri:** Mal sahiplerinin ilgili belediyelere verdikleri beyannamelerde belirttikleri değerlerdir.

**Coğrafi Bilgi Sistemi:** Çok amaçlı yararlanma için yeryüzüne ait verilerin toplanması, depolanması, sorgulanması, transferi ve görüntülenmesi işlevlerini yerine getiren araçların tümü. Coğrafi Bilgi Sistemi, coğrafi verileri bir bilgisayar ortamında depolayan ve analiz eden bir araçtır.

**Değer:** Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, karşılık, kıymet, paha. Normalde bir şeyin yararadır. Genelde kullanılan anlamı ise ekonomik varlığı olabilen maldır.

**Değerleme:** Kentsel ve kırsal alanlarda üretilen tüm taşınmaz, gelir ve haklara bilimsel yöntemler ışığında değer biçme tekniğini öğreten bilim dalıdır.

**Değerleme Uzmanlığı:** Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza dayalı hak ve faydaların değerlemesini yapacak, taşınmaz değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren İnşaat Mühendisliği, Harita ve Kadastro Mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda en az dört yıllık üniversite mezunu ve taşınmaz değerlemesi alanında en az üç yıllık deneyimi olan ve Sermaye Piyasası Kurulunun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler.

**Ekspertiz:** Değerleme.

**Emlak:** Mülkün çoğulu, mülkler.

**Enflasyon:** Aşırı derecede artma çoğalma. Piyasaya para sunusunun çok hızlı artması ile paranın alış gücünün azalması.

**Fiyat:** Alım satım bakımından bir şeyin para olarak değeri, değer ile para birimi arasındaki ilişkidir.

**Faiz:** Ödünç olarak verilen bir paranın kira karşılığı, ürem.

**Gelir:** Bir ekonomik birimin belli bir sürede kazandığı para ( ücret, aylık, kira vb.).

**Güncel Değer:** Taşınmazın belli bir gündeki değeri. Sürüm, rayiç ya da istenen bir tarihe indirgenen diğer değerler de bu anlamda düşünülebilir.

**İmar:** Bayındırma.

**İmar Planı:** Çevre, insan, toplum ilişkilerinde birey ve aile mutluluğu ile toplumsal yaşamı yakından etkileyen çevreyi korumak ya da yararlı bir yapıya kavuşturmak, gelişme eğilimlerine göre yatırımları yönlendirmek ve toprağı düzenleyerek dengeli kullanımını sağlamak için yapılan plandır.

**İkametgâh:** Konut, bir kimsenin yerleşmek niyetiyle oturduğu yer.

**İpotek:** Bir alacak için kurulan ve kıymetli evraka bağlanmayan gayrimenkul üstündeki rehin hakkıdır.

**İskân Ruhsatı:** Bir binada oturabileceğine ilişkin olarak İmar Yasası' na göre alınan belge, yapı kullanma izni.

**İstimlâk:** Kamulaştırma.

**Kamulaştırma:** Devlet ya da kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği durumlarda karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla özel iyelikte (mülkiyette) bulunan taşınmazları, yasada gösterilen yöntemlere göre tamamının ya da bir kısmının kamu iyeliğine geçirmesi.

**Kamu Yararı:** Toplum yararının kişi yararından üstün tutulması.

**Kent:** Büyük kasaba, şehir, belde.

**Konut:** Bir ve ya daha çok insanın ikamet ettiği yer.

**Kot:** Yükseklik; bir noktanın başlangıç yüzeyine olan düşey uzaklığı . Ortalama deniz yüzeyi başlangıç yüzeyi olarak alındığında gerçek yükseklik elde edilir.

**Parsel:** Üzerinde imar tüzesine uygun, yalnız bir bina yapılabilecek arazi parçası.

**Piyasa Değeri:** Bir malın bugünkü alım-satım değeridir.

**Rayiç Değer (Sürüm Değeri):** Bina, arsa veya arazilerin beyan tarihindeki normal alım satım değeridir.

**Rant:** Yatırılmış bir para veya kiraya çevrilmiş toprağın belirli bir süre içinde sağladığı

gelirdir. (Bir maldan emeksiz elde edilen kazanç).

**Taşınmaz (Gayrimenkul):** Genel anlamda fiziksel bir varlık olan arazinin kendisi veya bu arazi üzerine inşa edilmiş suni yapılar (yerinde sabit olan şeyler) olarak tanımlanır.

**Taşınmaz Değerlemesi:** Bir taşınmazın, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesinin değerlendirme günündeki tanımlı değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçütlere dayanarak saptanması.

**Vergi Değeri:** Emlak vergisi konusuna giren bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım-satım bedelidir.

**Vergi:** Devletin veya devletin yetki verdiği kurumlara, kişilerin sahip oldukları değerler üzerinden hukuki zorlama ile karşılıksız olarak ve kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere aldıkları oransal ekonomik değerlerdir.

**Yapı:** Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir [1].

### **3. YÜRÜRLÜKTEKİ TÜZEYE GÖRE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ**

Ülkemizde bazı tüze hükümlerinin hakça uygulanabilmeleri için taşınmaz değerlerinin saptanması ve güncel tutulması gerekmektedir. Bu bağlamda başta Anayasamız olmak üzere, Medeni Tüze, Kamulaştırma, Emlak, Vergi Usul, TOKİ, Devlet İhale, Gelir, Belediye Gelirleri, Harçlar, Kadastro, İmar, Özelleştirme, Sermaye Piyasası, Kira, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu, Orman, Kat Mülkiyeti, Köy Yasalarını sayabiliriz. Ayrıca son yirmi yılda çıkarılan ya da yenilenen İmar Afları gibi daha birçok tüzenin içinde tanımlanan ya da dolaylı olarak geçen hükümlere göre gayrimenkul değerlerinin güvenli belirlenmesi zorunludur. Değinilen tüzelerin değerlendirme açısından temel ilkeleri, değer kavramı, değerlendirme veri ve yöntemleri ile değerlendirme uzmanları açısından incelendiğinde aşağıdaki yapı ortaya çıkmaktadır.

#### **3.1. Anayasa**

1982 Anayasasında taşınmaz değerleriyle dolaysız ilintili olan hükümler, özel iyeliğe konu taşınmazların kamulaştırılması ya da devletleştirilmesi için konulmuştur. Her iki işin en önemli kesimini taşınmaz değerlerinin saptanması oluşturmaktadır. Anayasa'nın kamulaştırmaya ilişkin 46'ncı maddesi, '... Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir...' hükmü taşınmaz değerlemelerinde gözetilecek



ilkelerin anayasal düzeyde belirlenmesi açısından ilginçtir. Anayasa'nın devletleştirmeyi düzenleyen 47'inci maddesi; '...Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir...' hükmü değer nesnel biçimde gerçek karşılığı üzerinden belirlenmesini öngören en üst düzeydeki düzenlemedir.

### **3.2. Kamulaştırma Tüzesi**

Kamulaştırma Tüzesi, ülkemizde taşınmaz karşılıklarının belirlenmesi konusunu en ayrıntılı içeren tüzedir. Tüzede, hem temel değerlendirme yöntemleri ve değer etmenleri, hem de piyasada uzman, eksper denilen değerlemecilere ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır.

Kamulaştırma Tüzesi'nde taşınmazın hangi değer üzerinden kamulaştırılacağına ilişkin kesin bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla beraber, değerlendirme ilkeleri ve idarelere tanınmış yetkilerden, tüzede geçen kamulaştırma Bedeli'nin sürüm değere karşılık kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Tüze, değerlendirme veri, etmen ve yöntemleri açısından incelendiğinde, değerlendirme uzmanlarının gözetmesi gereken değer etmenlerinin yeterince ayrıntılı biçimde düzenlendiği görülmektedir. Taşınmazın cinsi, türü, alanı, değerini etkileyebilecek tüm nitelikleri, vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış değerlendirme sonuçlarını ve bedelin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçütlerin dikkate alınmasını öngörmektedir. Değerlemenin böylesine geniş bir açıdan ele alınması kamulaştırma bedelinin sürüm değeriyle denkleşmesine yöneliktir. Tüze, arazilerin gelir, arsaların karşılaştırma ve yapıların maliyet yöntemiyle ulaşılan değerlerinin, yukarıda değinilen etmenlerle analiz edilmesini, kamulaştırma bedeline bu yolla ulaşılmasını hükmetmektedir.

Kamulaştırma Tüzesi 2001 yılında yürürlüğe konan Ek 4650 sayılı tüzeyle

önemli değişikliklere uğramıştır. Değişikliklerden biri, kamulaştırmanın öncelikle satın alma yöntemiyle yapılmasının öngörülmesidir. Bu yöntem satın alma ve pazarlık aşamasında taşınmazların değerinin belirlenmesini gerektirdiğinden 4650 sayılı tüze, kamulaştırma yapacak idareye kendi bünyesinde en az üç kişiden oluşan ‘kıymet takdir komisyonu’ kurma yetkisi tanımıştır. Taşınmazın kestirim değerini belirleyecek kıymet takdir komisyonlarına ayrıca, konuyla ilgili uzman, kurum ve kuruluşlar, yerel emlak komisyoncuları ve sanayi- ticaret odalarından bilgi alma olanağı tanınmıştır. Bu değişikle her ne kadar kamulaştırma bedelinin sürüm değerine yaklaşması amaçlanmış olsa da, idarelerin oluşturacağı kıymet takdir komisyonlarının niteliklerine değinilmemiştir. Teknik tüzel ve ekonomik bilgiler gerektiren değerleme işleminin, eğitimsiz ve deneyimsiz kişilerce yapılması, yürürlükteki uygulamadan kaynaklanan sorunları azaltmanın aksine yeni sorunları doğurabilecek, yargının yükünü daha da artıracaktır [2].

Kamulaştırma Tüzesi değer belirleme görevini, satın alma ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda idarenin kıymet takdir komisyonlarına, tarafların anlaşamaması durumunda ise Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevlendireceğı bilirkişiler ile hâkimlere vermiştir. Asliye Hukuk Mahkemeleri tarafından atanacak bilirkişi kurulları kamulaştırma konu olan yerin cins ve niteliğine göre üçü odalar listesinden, ikisi idare kurulu listesinden bölgede taşınmaz iyesi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilmek üzere toplam beş azadan oluşacaktır. Tüze, bilirkişilerin nitelikleri ve çalışma esaslarının Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği’nin görüşü esas alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle belirleneceğini hükme bağlamıştır. Bu hüküm uyarınca, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası’ndan görüş istemiş, HKMO’ nun 11 no. Taşınmaz Değerleme Komisyonu bu konu kapsamında, 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Tüzesi’nin 15 ‘inci Maddesine Göre Bilirkişi Olma ve Çalışma İlkelerine İlişkin Yönetmelik Taslağı’nı hazırlamıştır. Bu doğrultuda hazırlanan yönetmelik 26.11.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

### 3.3. Vergilendirme Tüzeti

Değer ölçütlü vergilendirme sistemlerinin yürürlükte olduğu ülkemizde gayrimenkul değerlerinin belirlenmesine ilişkin ayrıntılı düzenlemeler bulunmaktadır. Bunun nedeni, vergi tutarının taşınmaz değerlerine bağlı olarak hesaplanmasıdır. Ayrıca değer belirleme, pek çok demokratik ülkede olduğu gibi vergi dışında harçların belirlenme ve toplanması yönünden de önem kazanmaktadır. Vergilendirme tüzeti taşınmazların değerlendirilmesine ilişkin hükümleri genel ilkeleri yönünden şöyle irdelenebilir. Emlak Vergisi Tüzeti uyarınca, bina ve arazi vergisinin ölçütü ‘vergi değeri’ dir. Arsa vergi değeri, ‘kıymet takdir komisyonları’ tarafından her mahallede cadde, sokak ya da değer bakımından farklı bölgeler baz alınarak belirlenecek birim değerlere göre, arazilerin vergi değerleri ise her il ya da ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) gözetilerek kestiren birim değerlere göre hesaplanır. Bina vergi değerlerinin hesaplanmasında, Maliye ile Bayındırlık ve İlişkin Bakanlıkları’nın ortaklaşa belirledikleri ‘bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri’ ile kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen arsa ya da arsa payı değeri ölçüt alınır ve ‘Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’ hükümlerinden yararlanır. Tüzeti’nin 2002 yılında yapılan değişiklikten önceki uygulamasında vergi değeri, ‘emlak vergisinin mevzuatına giren bina ve arazinin rayiç bedeli’ olarak, rayiç bedel ise, ‘bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedeli’ biçiminde tanımlanmaktaydı. Son düzenlemelerle vergi değerinin tanımı değiştirilmiş vergi değerini belirleme görevi taşınmaz iyelerinden alınarak belediyelere verilmiştir. Bina ve arsa vergi değerleri, yükümlülüğün başlangıç yılını takip eden yıldan başlayarak her yıl bir önceki yıl vergi değerinin ‘yeniden değerlendirme Oranı’nın yarısı oranında artırılmasıyla güncellenir. Vergi Usul Tüzeti’nde tanımlanan ve 1984 yılından günümüze değin Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanarak yayımlanan yeniden değerlendirme oranı özetle, ‘Toptan Eşya Fiyat Endeksleri’deki yıllık artış yüzdesini ifade etmektedir. Taşınmaz değerlerinin sürekli artış göstermesi, buna karşılık değer belirleme dönemlerinin dört yılda bir yapılması nedeniyle, vergi değerlerinin enflasyona karşı duyarlılığı TEFE ile sağlanmaya çalışılmıştır [3].

Emlak vergilerine ölçüt olacak arsa ve arazi birim değerlerinin belirlenmesi, Vergi Usul Yasası hükümleri uyarınca oluşturulacak kıymet takdir komisyonları tarafından yapılmaktadır. Bu komisyonlar belediye başkanı ya da atayacağı bir memurun başkanlığı altında, belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya atayacağı bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur. Araziye ait asgari ölçüde birim değer belirlenmesinde görevli takdir komisyonları ise, valinin başkanlığında defterdar, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur. Ayrıca, 4751 sayılı yasa büyük şehirlerde takdir komisyonlarının belirlediği değerleri inceleme, denetleme ve gerektiğinde değişiklikler yapmaya yetkili merkez komisyonları kurulmasını öngörmüştür. Merkez komisyonları, vali ya da vekâlet vereceği memurun başkanlığında, defterdar ya da vekâlet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü, ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye, serbest muhasebeci mali müşavirler odasınca görevlendirilecek bir üye ile esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden oluşmaktadır. Ancak, hem kıymet takdir hem de merkez komisyonlarında görev alan üyelerin nitelikleri, mesleki formasyonları, yeterliliklerine ilişkin herhangi bir düzenlemeye vergilendirme tüzesinde yer verilmemiştir. Bu nedenle, komisyonlarda yer alanların değerlendirme alanındaki yeterliliklerinin nasıl saptanacağı belli değildir. Gayrimenkullere ilişkin işlemler sırasında değeri üzerinden alınan tapu ve kadastro harçları da merkezi yönetimin önemli gelir kaynaklarından biridir. Harçlar Yasası hükümlerine göre düzenlenen tapu kadastro harçları, taşınmazların vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır. Yükümlülerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları durumunda, harçların hesaplanmasında vergi değeri temel alınmaktadır. Bu, vergi değerlerinin duyarlı belirlenmesini daha da önemli kılmaktadır.

### **3.4. Sermaye Piyasası Tüzeti**

Sermaye Piyasası Tüzeti, biriktirimlerin menkul kıymetlere yatırılarak halkın ekonomik kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak, sermaye piyasasının, güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, biriktirim sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını düzenlemek ve denetlemek amacıyla çıkarılmıştır. Yasa, sermaye piyasalarında düzenleyici görev yapmasının yanı sıra piyasaların denetlenmesini sağlamak amacıyla özerk ve kamu tüzel kişiliğine sahip Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurulmasını öngörmüştür [3].

#### **3.4.1. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)**

**SPK Kanunu:** 2499 numaralı kanun 30 Temmuz 1981 tarihli ve 17416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

#### **Konu ve Amaç**

**Madde 1 -** Bu Kanunun konusu, tasarrufların menkul kıymetlere yatırılarak halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak amacıyla; sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını, düzenlemek ve denetlemektir.

#### **Madde 22: Görev ve Yetkiler**

**(Değişik: 29.4.1992 tarih ve 3794 sayılı Kanun md. 18 ile)** Sermaye Piyasası Kurulunun başlıca görev ve yetkilerinden (r) ve (t) bentleri temel yasal dayanak olarak belirlenmiştir.

(r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek,

(t) Sermaye Piyasası faaliyetinde bulunacaklar, bu maddenin (r) bendi kapsamında faaliyet gösterecek kişi ve kuruluşlar ile sermaye Piyasası kurumlarının yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki eğitimi, mesleki yeterliliği ve mesleki ehliyetlerini gösterir sertifika verilmesine ilişkin esasları belirlemek, bu amaçlarla merkez kurmak ve faaliyet esaslarını belirlemek, SPK Tarafından Karara Bağlanan ve Resmi Gazetede Yayınlanmak Üzere Başbakanlığa Gönderilen Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Yürürlüğe girmiştir 21.02.2006 [4].

Halka açık şirketler, her üç ayda bir mali tablolarını kamuya açıklıyorlar. Bu mali tablolarda, gayrimenkuller, iştirakler, makine-teçhizat, tarım alanları, madenler, patentler, telif hakları vb. şirket varlıklarının gerçek değerleriyle yer alabilmeleri için doğru şekilde değerlendirilmiş olmaları gerekiyor. Varlıkların şirketlere sermaye olarak konulmasında da değerlendirilmesi gerekiyor. Şirket birleşmeleri, şirket alım satımı, hisse alımı gibi işlemlerde ise varlıklarının değil de şirketin bir bütün olarak değeri önem kazanıyor. Çok yüksek tutarların söz konusu olabildiği bu tür işlemlerde genellikle işlemin her iki tarafı da karar alabilmek için bir değer tespiti yaptırma ihtiyacı duyabiliyor. Diğer taraftan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasasının artık en önemli aktörleri arasında yer alıyor. Bu şirketler her varlık alım satımlarında, kiralamalarda değerlendirildiği gibi tüm gayrimenkullerini en az yılda bir kez değerlendiriyor ve portföy değer tablolarını bu değerlendirme sonuçlarına göre düzenliyorlar. Portföy değerlerinin doğru oluşması ve güncelliğini koruyabilmesi için bu işlemler zorunlu. SPK tarafından hazırlanan ve TBMM'de oluşturulan Alt Komisyonunda görüşülmeye başlanan Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı'na göre, ipotek kredilerinin verilme aşamasında ve ipoteklerin nakde dönüştürülmesinde değerlendirilmesi zorunlu olacak. Tüketicilerin uygun tutarda kredi alabilmesi ve verilen kredilerin yeterli ölçüde teminatlandırılabilmesi için değerlendirme kritik bir önem taşıyor. Değerlemenin taşıdığı bu büyük önem nedeniyle, sermaye piyasasında yüksek kalitede değerlendirme hizmeti alınabilmesini temin etmek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca, 2001 yılından bu yana, değerlendirme uzmanlarına zorlu bir sınav sonrasında lisans verilmekte ve değerlendirme hizmeti verecek şirketler, belirli koşulları sağlamaları şartıyla, Sermaye Piyasası Kurulunca listeye alınmaktadır. Bu uzmanlar ve şirketler,

değerleme faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kuruluca uluslar arası standartlar gözetilerek hazırlanmış olan kurallar çerçevesinde yürütmektedir. Şimdi bu sisteme yeni bir halka eklemek üzere, “Uluslararası Değerleme Standartları” Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konuluyor. Böylelikle, AB düzenlemeleri ve uluslar arası değerlendirme standartlarıyla ülkemizin tam uyumu sağlanmış olacak.

Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) tarafından yayımlanıyor ve belirli aralıklarla sürekli güncelleniyor. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler' e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye kuruluşlar (39 ülkeden 42 üye kuruluş, 10 ülkeden 11 gözlemci kuruluş) ile Dünya Bankası, OECD, IMF, Dünya Ticaret Örgütü, AB Komisyonu, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ve uluslararası değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan bir kuruluştur. Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; değerlendirme alanında uluslar arası standartlar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır [5].

Uluslararası Değerleme Standartları; Giriş, Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri, Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler), Mülk Türleri, Standartlara Giriş, Standartlar, Uygulamalar, Kılavuz Notları, Araştırma Raporu ve Terimler Sözlüğü olmak üzere 10 ana bölüm ve yaklaşık 300 sayfadan oluşmakta ve aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

### **Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları**

- \* Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer
- \* Değerleme Yaklaşımları
- \* Davranış Kuralları (Değerlemede Etik Kurallar)
- \* Mülkiyet Türleri
- \* Pazar Değeri Esaslı Değerleme
- \* Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları
- \* Değerlemenin Raporlanması (Rapor standartları)

- \* Finansal Raporlama için Değerleme (Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu)
- \* Taşınmaz Mülk Değerlemesi
- \* Makine ve Teçhizat Değerlemesi
- \* Kira Haklarının Değerlemesi
- \* Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi (Ticari Haklar, Fikri Mülkiyet Hakları; patent, telif, know-how, şerefiye ve Sözleşmesel Haklar)
- \* Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi
- \* Şirket Değerlemesi (Borçlar-Alacaklar, Aktif-Pasif Değerlemesi)
- \* Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması (Mülklerin Değerine Etki Eden Çevresel Faktörler)
- \* Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı
- \* Tarımsal Mülklerin Değerlemesi (Arazi, Tarla, Tarımsal Mülke Bağlı Makine ve Teçhizat, Biyolojik Varlıklar)
- \* Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi
- \* Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi
- \* Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme
- \* Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi (Madenler, Petrol Yatakları, Maden Rezervleri, Tetkik Alanları)
- \* Araştırma Raporu: Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme Uluslararası Değerleme Standartları'nın yürürlüğe konmasıyla; yukarıda belirtilen değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir şekilde tatbik edilmesi, uluslar arası uygulamalar ile paralellik sağlanması, ülkemizde hazırlanan değerlendirme raporlarının uluslararası alanda kabul edilebilirliğinin sağlanması ve kurumsal bir gayrimenkul finansman sisteminin oluşturulmasının yanı sıra, varlıkların değerlerinin doğru olarak takdir edilmesiyle, bunların sahibi olan şirketlerin hisse senetlerinin değerlerinin de daha sağlıklı olarak oluşmasına katkıda bulunulması amaçlanmaktadır.

Bunun dışında, Uluslararası Değerleme Standartlarının ülkemiz mevzuatına kazandırılması neticesinde aşağıda belirtilen hedefler de gerçekleştirilmiş olacak: Ülkemizdeki gayrimenkul işlemlerine yönelik olarak gerek ulusal gerekse uluslararası ölçekte yapılan işlemleri şeffaflaştırmak ve kolaylaştırmak, kurumsal bir gayrimenkul



finansman sisteminin kurulmasına ve mülk pazarlarının gelişimine katkıda bulunmak, ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal raporların şeffaflığını sağlamak. Değerleme uzmanları için yol gösterici olmak, böylece onların mülk Pazarlarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal raporlar konusundaki taleplerini karşılamak. Sermaye Piyasası Kurulu, "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i yayımlamakla, Türkiye'de değerlendirme mesleğinin gelişimine önemli bir katkı daha sağlamış olacaktır [4].

SPK kurumsal bir taşınmaz finansman sisteminin oluşumu için öncelikle menkul kıymet yatırım ortaklıklarını düzenlemiş, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul sertifikaları'na ilişkin tebliğleri yayımlamış, ardından bu araçların sermaye piyasasında saydam ve güvenilir biçimde işlem görmesi için taşınmaz değerlemesine yönelik yapılanma çalışmalarını başlatmıştır.

SPK' nın 14-15 Ağustos 2001 tarihlerinde yürürlüğe koyduğu iki tebliğ bulunmaktadır.

Bu tebliğlerden birisi "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"dir. Diğer tebliğ ise "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"dir.

Bu tebliğde, 'gayrimenkul değerlendirme şirketi, 'Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi', 'değerleme

uzmanı' ise, 'Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak, gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Sermaye Piyasası Kurulunun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler' şeklinde tanımlanmıştır. (Örnek Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi EK-4'te sunulmuştur.) Tebliğ ayrıca değerlendirme şirketinde istihdam edilmesi zorunlu olan bir sorumlu değerlendirme Uzmanı'nı, 'Şirket sermayesinde asgari % 10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl deneyimi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanı' olarak tanımlanmaktadır. Tebliğ ayrıca, değerlendirme şirketlerinde çalışacak değerlendirme uzman adaylarının, lisans belgesi alabilmeleri için değerlendirme uzmanlık sınavına girerek başarılı olmalarını ve alınacak lisans belgelerinin, her dört yılda bir yenilenmesini zorunlu tutmuştur. Yenileme için değerlendirme uzmanlarının 'lisans yenileme eğitim Programları'na katılmaları gereklidir. Tebliğ, kurulacak değerlendirme şirketlerinin, anonim şirket olmasını, ödenmiş sermayelerinin en az 200 bin TL olmasını ve bunun en az %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması ile değerlendirme şirketinde sorumlu değerlendirme uzmanları dâhil en az beş değerlendirme uzmanının çalıştırılmasını zorunlu tutmuştur. Değerleme ilkeleri açısından incelendiğinde ilgili tebliğin, değerlendirme konusunda yürürlükte olan tüzelerde bulunmayan yenilikler getirdiği görülmektedir. Bu yeniliklerden biri, tebliğin ekler bölümünde geçen ve 'Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi...' hükmü ile ifade edilen 'yatırım değeri' kavramıdır. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri öznel bir kavramdır. Özellikle GYO ve gayrimenkul sertifikalarında karşılaşacağımız, sürüm değeri kavramından farklı olan yatırım değeri, çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın

gelecekteki getirisi, pazardaki sunu-istem, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo-kültürel etkiler gibi pek çok değişkeninin kestirilmesini gerektirir. SPK bu amaçlarla değerlemede, “Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi, mevcut ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının analizi, üzerinde proje geliştirilen arsaların bos arazi ve proje değerleri, nakit/gelir’ akışları analizi, maliyet oluşumları analizi, bos arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi” gibi değerlendirme analizlerinden yararlanılmasını öngörmüştür.

Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Tebliğinde Değerleme Uzmanı; "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların rayiç değerini bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmekle görevli personel" olarak tanımlanmıştır. Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere İlişkin Esaslar Tebliğinde ise Değerleme Uzmanlarının bahsi geçen lisansı alabilmeleri ve SPK tarafından "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olarak tanınabilmeleri için konuyla ilgili 4 yıllık üniversitelerden mezun olmaları, en az 3 yıllık iş tecrübesine sahip olmaları, birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketinde çalışmamaları, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunmamaları, bağımsız ve objektif olmaları, meslekleri ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunmamaları gibi prensipler belirlenmiştir. Ayrıca, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin değerlendirme faaliyeti dışında gayrimenkullerle ilgili Pazar araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık faaliyetlerinden başka herhangi bir faaliyette bulunamayacakları da belirtilmiştir. Kuruluş amacı değerlendirme uzmanlığı mesleğini geliştirmek ve yüceltmek olan Değerleme Uzmanları Derneği, mesleki ve teknik örgütlenmeyi gerçekleştirip değerlendirme uzmanlığında profesyonelliği ve kaliteyi teşvik etmeye devam etmektedir.

(SPK TEBLİĞİ-12.08.2001)

### 3.4.1.1.Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)-Değerleme Uzmanı Kimdir?

Değerleme Uzmanı: Bir değerlendirme çalışmasını gerçekleştirmek için gerekli yetkinliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan lisanslı kişi.

Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı:

- \* Mülkiyetin devri,
  - \* İpotek ve kredileri güvence altına alan ve teminat olarak görülen mülkler,
  - \* Hukuka konu olan veya
  - \* Vergilere dair sorunları henüz çözümlenmemiş olan mülkler,
  - \* Finansal raporlamada duran varlık olarak kabul edilen mülkler,
  - \* Kişisel mülkiyet,
  - \* Şirketler ve
  - \* Finansal haklara ilişkin işlemler de dâhil olmak üzere bir dizi farklı amaç için mülk değerini takdir etmek amacıyla gerekli niteliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan kişi.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, varlık değerlendirme uzmanları, değerlendirme uzmanları, değerlendirme yapmak ve sonuçlarını raporlamayı iktisadi bir faaliyet olarak yürüten özel bir meslek grubudur. Meslek erbabı olan değerlendirme uzmanları oldukça zor eğitim, öğretim ve ehliyet testinden geçmek ve becerilerini göstermek durumundadır. Ayrıca bu kişiler, çalışma ilkeleri (ahlaki ilkeler ve yetkinlik) ve mesleki faaliyet standartlarına riayet etmeli, bunları muhafaza etmeli ve genel kabul görmüş ilkelere uymalıdır.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir.
- \* Kabul görmüş bir öğretim kurumundan veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
  - \* Pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
  - \* Güvenilir bir değerlendirme yapmak için kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
  - \* Tanınmış bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,
  - \* Kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden,
  - \* UDES Davranış Kurallarını yerine getiren,

\* İtibarlı bir kişidir.

#### **3.4.1.1.1. Değerleme Hizmeti – Uzman İlişkisi**

UDES' e göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan, genel kabul görmüş ulusal meslek örgütlerinin eğitimli uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul görür [5, 6].

Başta İngiltere ve ABD olmak üzere, yurtdışı uygulamalarında gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Bu değerlendirme uzmanları ilgili meslek örgütünden sertifika almakta ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorundadırlar. Meslek kuruluşlarından lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedirler. Aday olabilmek için öncelikle meslek kuruluşunun belirlediği eğitim koşullarını sağlamış olmaları gerekmektedir. Bu koşulu sağlayan kimselerin adaylık başvuruları kabul edilmektedir. Adaylığa kabul edilen kişiler, meslek kuruluşunun düzenlediği eğitim programlarına katılmak, bu programlardan başarılı olarak geçmek, üstüne de en az iki yıl süren pazar stajına katılarak iş tecrübesi edinmek, bu tecrübe sırasında meslek kuruluşunun zorunlu tuttuğu raporları meslek kuruluşuna sunmak ve sınavlardan geçmek, nihai olarak da final sınavına girip başarılı olmak zorundadırlar. Bu barajları geçen adaya, mesleki uygulama sertifikası ve konusuyla ilgili imza yetkisi verilmektedir. Bu üyeler her yıl meslek kuruluşu tarafından yayımlanan rehberde ilan edilmek suretiyle kamuoyuna duyurulmaktadır.

Meslek kuruluşlarının düzenlediği kuralların önemli bir bölümü, değerlendirme uzmanının bağımsızlığına, objektiviteye ve mesleki etiklere ayrılmıştır. Yeminli gayrimenkul değerlendirme uzmanı sertifikası alabilmek oldukça zorlu ve uzun bir prosedür gerektirmektedir. İngiltere ve ABD örneklerinde, bu ülkelerde bulunan meslek kuruluşları, adayda öncelikle üniversite veya en az iki yıllık meslek okulu diploması aramaktadır. İnşaat mühendisliği, mimarlık, endüstri mühendisliği mezunları tercih

edilmektedir. Ekonomi, finans, iş idaresi, hukuk gibi sosyal bilimlerde mastır, doktora yapmış olmak veya bu konularda fiilen tecrübe sahibi olmak, daha sonraki eğitim süresini kısaltmaktadır. Ayrıca çeşitli üniversite ve eğitim kurumlarında verilen gayrimenkul değerlemesi derslerinden alınmış olması da eğitim sırasında adayın bazı kurslardan muaf tutulmasını sağlamaktadır [7].

Mevcut yasal düzenlemeler; Değerleme Uzmanının birden fazla şirkette çalışamayacağı, objektiflik ve bağımsızlık ilkesine aykırı hareket edemeyeceği, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamayacağı, meslek onuru ile bağdaşmayan davranışlarda bulunmamasını gerektiğini çok net bir şekilde ortaya koymaktadır.

#### **3.4.1.1.2.Davranış Kuralları**

Değerleme işlemlerinin, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan dürüst ve ehil profesyonel Değerleme Uzmanları tarafından Uluslar arası Değerleme Standartları'na uygun bir şekilde yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak arttırmalı ve korumalıdır. Değerleme Uzmanları, yasalar ve hukuki düzenlemeler uyarınca, müşteriler, gelecekteki kullanıcılar, ulusal kurum veya kuruluşların talebi üzerine veya kendi seçimleri ile bu standartlara uyarlar. Değerleme faaliyetlerini Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yürüten bir Değerleme Uzmanı bu Davranış Kurallarına uymakla mükelleftir.

Bu kurallar yasaların üzerinde olmadığı gibi, Değerleme Uzmanının çalışmalarının gözetim ve denetimini üstlenen ulusal kurum veya kuruluşların kuralları, tüzükleri ve yönetmeliklerini tamamlamaktan başka bir maksadı yoktur. Bu standartlara göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan genel kabul gören ulusal meslek örgütlerinin eğitilmiş uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul

görür. Eğitimli ve düzenlenmiş bir değerlendirme mesleği için gerekli olan altyapının henüz oluşturulmamış olduğu ülkelerde, görevi üstlenecek Değerleme Uzmanının uygunluğu ve yeterliliği konusu müşterilerin sorumluluğundadır.

#### **3.4.1.1.3.Tanımlar**

Varsayımlar: gerçek kabul edilen takdirlerdir. Varsayımlar, değerlemenin konusunu veya değerlemeye yaklaşımı etkileyen olay, koşul veya durumları dikkate alır, ancak doğruluğunu kanıtlayamayabilir veya kanıtlamaya değer bulmayabilir. Bunlar, bir kere açıklandıktan sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilmesi gereken hususlardır. Bir değerlemeye esas teşkil eden tüm varsayımlar makul olmalıdır. Bütün değerlemeler, bir dereceye kadar varsayımlara dayanmaktadır. Özellikle, yaklaşımın tutarlılığını sağlamak için, Pazar Değeri tanımı varsayımlar içerir ve Değerleme Uzmanı, bilinmeyen veya belirlenebilir olaylar hakkında daha fazla varsayımda bulunma ihtiyacı duyabilir. Kısıtlayıcı Koşullar: değerlemelere getirilen kısıtlamalardır. Kısıtlayıcı koşullar, müşteriler (Örnek: Değerlemeyi etkileyebilecek bir veya birden fazla önemli faktörün Değerleme Uzmanı tarafından tam olarak incelenmesine izin verilmemesi); Değerleme Uzmanı (Örnek: Müşterinin Değerleme Raporu veya Değerleme Belgesi metninin tamamını veya bir kısmını Değerleme Uzmanının önceden alınmış format ve içeriğe ilişkin yazılı onayı olmadan yayınlamaması) veya mevcut yasalar tarafından konulur. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir. Bazı ülkelerde Değerleme Uzmanı olarak çalışmak için bir lisansa sahip olmak gerekir.

#### **3.4.1.1.4.Değerleme Uzmanı:**

- Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
- Pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirme yapabilecek düzeyde deneyim ve yetenek

kazanmış,

- Güvenilir bir değerlendirme yapmak için gerekli kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- Tanınmış bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,
- Kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden ve bu Davranış Kurallarının gereklerini yerine getiren itibarlı bir kişidir. Eğer, bir ülkede yukarıda tanımlanan akademik niteliklere sahip olunabilecek ortam yoksa Değerleme Uzmanı değerlendirme alanında yeterli düzeyde eğitim ve deneyime sahip bulunmalı ve kabul görmüş bir ulusal değerlendirme kuruluşunun üyesi olmalı veya devlet tarafından lisans verilmiş ya da mahkemeler veya eşdeğer statüdeki bir makam tarafından atanmış olmalıdır.

Bazı ülkelerde değerlendirme uzmanı olarak çalışmak için yasa uyarınca bağımsız bir kuruluş tarafından verilecek lisans veya sertifikaya sahip olunması gereklidir. Kurum İçi (İç) Değerleme Uzmanı, varlıkların sahibi işletmenin veya kuruluşun mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlayan muhasebe firmasının çalışanıdır. İç değerlendirme uzmanı genelde bu davranış kurallarının gerektirdiği, profesyonel tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerini karşılayacak kapasitede olmakla birlikte, kamuya yapılacak açıklamalar ve ilgili düzenlemeler nedeniyle bazı tip görevlerde bağımsız Değerleme Uzmanının yerini tutmayabilir. Kurum Dışı (Dış) Değerleme Uzmanı, herhangi bir iştiraki ile birlikte müşteri şirketle, müşteri namına hareket eden temsilciyle veya görevin konusuyla maddi bir bağı olmayan kişidir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre görev alan tüm Değerleme Uzmanlarının bu Davranış Kurallarında belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerektiğinden, birçok görevde bağımsızlık şartlarını da karşılamaları zorunludur. Bazı müşterilerde ve belli Ülkelerde Bağımsız Değerleme Uzmanı terimine özel şartlar altında yasalar ve hukuki düzenlemelerle bazı ek kısıtlamalar getirilebilir. Bu kuralların amacı bu kuralların gerektirdiği bağımsızlık standardından farklı bağımsızlık ölçüleri tanımlamak değildir.



#### **3.4.1.1.5.Etik Kurallar**

Değerleme Uzmanları her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal profesyonel değerlendirme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar.

#### **3.4.1.1.6.UDES – Davranış Kuralları**

UDES' e göre görev alan tüm Değerleme Uzmanlarının bu davranış kurallarında belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerekir.

- Ahlaki İlkeler:
  - \* Dürüstlük
  - \* Çıkar çatışması (iş kabul etmeyebilir veya açıklayabilir.)
  - \* Gizlilik
  - \* Tarafsızlık
- Yetkinlik
  - \* Talimatların kabulü
  - \* Dışarıdan Yardım
  - \* Verimlilik ve Titizlik
- Açıklama
- Değerlerin Rapor Edilmesi

#### **3.4.1.2.Değerleme Raporu**

Değerleme raporu, değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esası ve amacı ile birlikte nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kaydedildiği bir belgedir. Değerleme raporu, değerlendirme uzmanının sunulan gerekçelerin doğru olduğunu, analizlerin sadece rapor edilen varsayımlarla sınırlı olduğunu, değerlendirme

uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olmadığını ve değerlendirme uzmanının değerlemeyi ahlaki ve mesleki standartlara uygun bir şekilde gerçekleştirdiğini tasdik ettiği bir açıklamadır [8].

Değerleme raporu, değerlemeye konu gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları ile devredilmesine ilişkin herhangi bir takyidat olup olmadığı, inşaat projeleri için gerekli onayların alınıp alınmadığı, gerçekleşen alım satımları, hukuki durumu, bulunduğu bölge, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri, kira değeri, en yüksek ve en iyi kullanım değeri, boş arazi ve proje değeri hususlarında yapılan analizlerin, mevcut ekonomik koşullar, gayrimenkul piyasası, mevcut trendler, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler, değerlendirme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri, kullanılan değerlendirme teknikleri ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri, nakit/gelir akımı, maliyet oluşumları, değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanımı ve satış bedelleri ile bunların seçilme nedenleri hakkında yapılan analizlerle birleştirilmesi sonucunda, değerlendirme uzmanının nihai değer takdirini içeren bir rapordur.

#### **3.4.1.2.1.Raporlama Standartları**

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği(Seri: VIII, No: 35), Ek-1’de Standart Rapor Bilgileri yer almaktaydı. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri:VIII, No: 53)’in 22.maddesi ile söz konusu tebliğin eki (EK-1) yürürlükten kaldırılmış ve raporlama standartlarına ilişkin olarak, (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) 20.madde de;”Değerleme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun asgari unsurları Kurul tarafından belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı

tarafından imzalanması zorunludur.” hükmüne yer verilmiştir.

Uygulamada, yukarıda ifade edilen Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliğin ekinde yer alan EK-1'deki standart rapor bilgilerinden yararlanılarak değerlendirme raporları oluşturulmaktadır. Bu nedenle, aşağıdaki anılan tebliğ eki EK-1 standart rapor bilgileri verilmiştir. Ayrıca, standart rapor bilgilerindeki her bir madde için gerekli açıklamalar yapılmıştır.

#### **3.4.1.2.2.Standart Rapor Bilgileri**

Bir değerlendirme raporunda olması gereken ve standart haline gelmiş bilgiler vardır. Bu bilgiler başlıklar halinde aşağıdaki gibi açıklanabilir.

##### **3.4.1.2.2.a.Rapor Bilgileri**

- a)İçindekiler: Değerleme raporun içinde yer alan bilgilere göre içindekiler tablosu yapılır.
- b)Raporun tarihi: Değerleme raporu tarihi yazılır.
- c)Raporun numarası: Değerleme raporlarına numara verilir.
- d)Raporun türü: Değerleme raporun türüne göre, satış değeri tespiti, kira değeri tespiti, revize değer tespiti v.s. yazılır.
- e)Raporu hazırlayanların ad ve soyadları: Raporu hazırlayanların ad ve soyadları ile unvanları yazılır.
- f)Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı: Sorumlu değerlendirme uzmanının ad ve soyadı ile unvan ve SPK lisans numarası yazılır.
- g)Değerleme tarihi: Değerleme işleminin yapıldığı tarih yazılır.
- h)Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası: Müşteri ile değerlendirme şirketi arasında yapılan değerlendirme sözleşmesinin tarih ve numarası yazılır.

#### **3.4.1.2.2.b.Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

a)Şirketin unvanı ve adresi: Değerleme şirketinin unvanı ve adresi yazılır.

b)Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi: Müşterinin ticaret unvanı ve adresi yazılır.

c)Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar: Gayrimenkulün tanımı ve müşterinin, satış veya kira değerinin tespiti gibi ne talep ettiği ve varsa getirilen sınırlamalar yazılır.

Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalara ilişkin olarak, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlemesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında imzalanan ve tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen değerlendirme sözleşmesinde yararlanılacaktır.

#### **3.4.1.2.2.c.Değerleme Konusu Hakkında Bilgiler**

a)Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler: Gayrimenkulün bulunduğu il, ilçe, mahalle, ulaşım, alışveriş vb. merkezlerine uzaklığı ve tapudaki pafta, ada, parsel numarası, yüzölçümü gibi bilgilere yer verilir. Keza, imar uygulamaları ile de ilgili açıklamalar yapılır.

b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. belgeler Gayrimenkulün tapusu, projesi, inşaat ruhsatı vb. belgeler raporun bu bölümüne eklenir.

c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi: İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri ve gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satımlarına ilişkin bilgi Tapu Sicil Müdürlüklerinde alınarak bu bölümde değerlendirilir.

d)Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat(devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa sözkonusu gayrimenkulün

gayrimenkul portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş: Tapu Sicil Müdürlüğünde değerlemeye konu gayrimenkulün takyidat listesi alınır. Bu takyidat listesinde, tapu kütüğünün şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri ve rehin hakları sütunlarında yer alan haciz, iflas, tarihi eser, geçit hakkı gibi belirmeler tek tek değerlendirilerek, gayrimenkulün devir ve temlikine bir engel olmadığı ortaya konulur. Gayrimenkulün gayrimenkul portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği açıkça belirtilir.

e)Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş: Mevzuat uyarınca tüm izinlerin tam olup olmadığı, inşaaata başlamak için yasal gerekliliklerin tam olup olmadığı ve GYO portföyüne alınmasına SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı belirtilir.

f)Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/07/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret unvanı, adresi vs.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulle ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi: Yapı denetim şirketinin ticaret unvanı ve adresi yazılır. Yapı denetim şirketi ile yapılan sözleşme belirtilir. Yapı denetim şirketinde, gerçekleştirilen denetimlerin listesi alınarak değerlendirilme raporuna ek yapılır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir proje bulunmuyorsa bu husus belirtilir.

#### **3.4.1.2.2.d. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler**

a)Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler: Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin nüfusu, nüfus artış hızı gibi temel demografik özelliklerine yer verilir. Bu başlık altında değerlendirilecek en önemli konulardan birisi şüphesiz ki nüfus

ve nüfus artış hızıdır. Keza, bölgenin göç alıp almadığı ve bölgesel ekonomik büyüme gibi unsurlardan yola çıkılarak bir değerlendirme yapılabilir. Konunun daha aydınlatıcı olması için, Türkiye ekonomisinde ki verilerle bu bölgedeki ekonomik veriler karşılaştırmalı olarak anlatılabilir.

b)Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler: Ekonomide, canlanma, genişleme, daralma ve çökme gibi dönemler vardır. Klasik ekonomi derslerinde bu konu konjonktür teorileri olarak ifade edilmektedir. Bu ekonomik devreler gayrimenkul piyasalarını ve gayrimenkul fiyatlarını önemli ölçüde etkiler. Bu nedenle, değerlendirme uzmanı, mevcut ekonomik koşulları, mevcut trendleri ve gayrimenkul piyasasını kısaca analiz etmelidir. Gayrimenkul piyasası aktörlerinin beklentileri de ifade edilmelidir. Bütün piyasalarda, beklentiler fiyatların oluşmasında en önemli unsurlar arasında yer alırlar.

c)Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler: Jeolojik yapının elverişsizliği ve 1.derece deprem bölgesinde yer alması, bölgede arzın çok oluşu, yapılaşmış çevrenin kalitesiz olması, bölgede eğlence ve rekreasyon alanlarının olmaması (sinema, tiyatro, kentsel park), şehir merkezine uzak olması, şehir merkezinden bölgeye toplu taşıma ile ulaşımın zor olması vb. unsurlar yazılır.

d)Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri: Yapı tarzı, yapı sınıfı, yapı yaşı, yapı nizamı, kat sayısı, dış cephe, kapalı alan (m<sup>2</sup>), otopark, sosyal tesis, güvenlik, asansör, yangın merdiveni, su deposu, doğalgaz, elektrik, su, kanalizasyon, ısıtma sistemi gibi unsurlar yazılır.

e)Fiziksel değerlemede baz alınan veriler: İnşaat kalitesi, malzeme kalitesi, fiziksel eskime, altyapı gibi unsurlar belirtilir.

f)Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler: Gayrimenkulün veya gayrimenkul projesinin değerlendirilmesinde konum, inşaat kalitesi gibi özelliklerin dikkate alındığı ve kullanılan değerlendirme yöntemi (Satışların Karşılaştırılması, Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi) belirtilir.

g)Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri: Değerleme işleminin hangi yöntemle yapıldığı ve değerlendirme gayrimenkul projelerinin tamamlanma süresi, ekonomik trendler gibi unsurlar hakkında yapılan varsayımlar açıklanır. Değerlemenin objektifliği için, gayrimenkul değerine etki edebilecek bütün

varsayımlar önemli sayılır. Bu nedenle, bir değerlendirme raporu gizli varsayımlar içermemelidir.

h)Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri: Bu bölümde, kullanılan değerlendirme yöntemlerinin temel özelliklerine ilişkin aşağıdaki gibi bir açıklama yazılır [9].

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

Maliyet Yöntemi: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyoekonomik koşulların geçerli olduğu kabul

edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

1)Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri: Yapılan değerlendirme sonucunda bulunan boş arazi/arsa değeri, gayrimenkulün boş arazi/arsa değeri ...TL. dir gibi belirtilir.

i)Nakit/gelir akım analizi: Değerlemesi yapılan gayrimenkulün veya gayrimenkul projesinin toplam gelir ve giderleri bulunur. Bulunan bu toplam gelir ve giderler bugünkü değere iskonto edilir. Girişimci karı hesaplanarak, gayrimenkul veya gayrimenkul projesinin net bugünkü değeri bulunur. Nakit/Gelir Akım Analizi kullanılmamışsa bu husus belirtilir.

J)Maliyet oluşumları analizi: Bu konu ayrıca değerlendirilecektir.

k)Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri: Değerlemeye konu gayrimenkul ile karşılaştırılabilir nitelikteki gayrimenkullerin tanımı ve satış fiyatları belirtilir ve bu gayrimenkullerin seçilme nedenleri açıklanır. Gayrimenkul projelerinin karşılaştırılmasında da aynı yöntem uygulanır

l)Kira değeri analizi ve kullanılan veriler: Kira değeri analizinde yararlanılıp



yararlanılmadığı ve yararlanıldıysa kira değeri analizinde kullanılan veriler hakkında bilgi verilir.

m)Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi: Gayrimenkullerin hukuki durumları Tapu Sicil Müdürlüklerinde alınan takyidat listesine dayalı olarak yapılır. Gayrimenkulün tapu kütüğünde yer alan, şerhler, beyanlar, irtifak hakları, rehin hakları gibi unsurlar tek tek analiz edilerek, değerlemesi yapılan gayrimenkulün değerine olası etkileri ortaya konulur. Ayrıca, gayrimenkulün hukuki durumunun değerlendirme konusuyla ilgili bir sorun yaratıp yaratmadığı belirtilir.

n)Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar: Boş arazi değerinin tespitinde hangi gayrimenkul değerlendirme yönteminin kullanıldığı ve geliştirilmiş proje değerinin nasıl tahmin edildiği kullanılan veri ve varsayımlar yardımıyla açıklanır.

o)En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi: Yürürlükteki imar planlarına göre, gayrimenkullerin kullanımı (konut, ticari vb.) ve bu gayrimenkulün en yüksek ve en iyi kullanıma sahip olup olmadığı belirtilir.

p)Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi: Değerleme uygulamalarında zaman zaman müşterek yararlanılan kısımlarla karşılaşılır. Bu durumda, müşterek yararlanılan kısmın değerlemeye konu gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule dayalı hakların değerine katkısının belirlenmesi gerekir. Değerleme uzmanı, müşterek kısımda yararlanmanın değere katkısının ilgili gayrimenkullere nasıl yansıtılmasında hisse oranı, arsa payı gibi nasıl bir yöntem izlendiğini açıklayacaktır.

#### **3.4.1.2.2.e.Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi**

a)Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklanması: Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesinde, maliyet, satışların karşılaştırılması veya gelir kapitalizasyonu gibi kullanılan değerlendirme yöntemi belirtilir. Kullanılan değerlendirme yönteminin tercih edilme nedenleri ve gerekirse

diğer değerleme yöntemlerinin kullanılmama nedenleri açıklanır.

b)Asgari bilgilerden yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri: Değerleme raporunda asgari olarak bulunması gereken bilgilere yer verilmemişse gerekçesi açıklanır. Asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bir bilgi noksan değilse bu husus belirtilmesi yeterlidir.

c)Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: İnşaat ruhsatı, yapı ruhsatı, mimari proje gibi yetkili birimlerden alınması gereken izin ve onayların tam olup olmadığı ve ayrıca söz konusu belgelerin tarih ve sayısı belirtilir.

d)Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş: GYO portföyüne alınmasına SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı belirtilir.

#### **3.4.1.2.2.f.Sonuç**

a)Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi: Bu bölümde çok kısa olarak, değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule dayalı hakların değerlemesinde, değerleme uzmanının önemli gördüğü konum veya diğer değere etki eden önemli faktörler belirtilir.

“Sonuç olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule dayalı hakların rayiç değeri/piyasa değeri/satış bedeli ...TL.dir.” şeklinde açık bir değer takdirine yer verilmelidir.

b)Nihai Değer takdiri: Bu bölümde, değerlemesi yapılan gayrimenkuller veya gayrimenkul projelerinin tanımı yapılır. Gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule dayalı hakların değerlemesinde, satışların karşılaştırılması, gelir yöntemi, maliyet yöntemi gibi hangi değerleme yönteminin kullanıldığı belirtilir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

1)Peşin satış fiyatı esas alınarak, TL üzerinden nihai değer takdirinin yapılması: Peşin satış fiyatından anlaşılması gereken, vadeli satış fiyatları üzerinde değer takdirinin yapılmamasıdır. Eğer, değerlendirme işleminde, vadeli satış fiyatlarından yararlanılmışsa, değerlendirme uzmanı tarafından finansal hesaplamalarla gerekli düzeltme yapılarak, nihai değer takdiri peşin satış fiyatı esas alınarak yapılacaktır.

2)Değerlemenin KDV hariç yapılması ve ilgili KDV tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması: Gayrimenkul değeri ayrı tahmin edilmesi ve KDV'nin ayrı hesaplanarak, tahmin edilen değere eklenmesi suretiyle, KDV dâhil satış fiyatının bulunmasıdır.

3)Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile TL üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil TL üzerinden değerinin takdir edilmesi: Gayrimenkul projelerinin nihai değer takdirinde, 1)projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile TL üzerinden, 2) ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil TL üzerinden değerinin takdir edilmesinden de, yukarıdaki paragrafta belirtilen açıklamalara uyulur.

Rapor Eki.

Değerlemede görev değerlendirme uzmanı veya uzmanlarının çalıştıkları şirketler ve çalışma sürelerini, mezun oldukları okulları ve tamamladıkları eğitim programlarını, mesleki ve akademik faaliyetleri ile üye oldukları mesleki kuruluşları, değerlendirme konusunda alınan lisansları ve daha önce gerçekleştirilen son üç değerlendirme raporu hakkında bilgi içeren CV'leri değerlendirme raporuna eklenir.

Şirketçe rapora ilave olarak verilen fotoğraf, grafik ve benzeri bilgi ve belgeler: Parsellerin genel görünümü, vaziyet planı, (18.madde) imar uygulama planı gibi.

Değerleme yöntemlerine göre rapor örnekleri EKLER kısmında verilmiştir.

**Not:** Örnek olarak teze ilave edilen ve 3 ayrı metotla hazırlanmış değerlendirme raporlarında, bankalarla yapılan sözleşmelere istinaden 3. şahıslarla paylaşılması hususu dikkate alınarak, raporların özel bilgilerine yer verilmemiştir.

Raporun hangi firmaya, hangi referansla yapıldığının yanı sıra, gayrimenkulü tanımlayan bazı bölümler(parsel numarası, apartman numarası, malik, raporu hazırlayan vb.) '-----' işaretiyle geçilmiştir.

### 3.5. Diğer Bazı Tüzeler

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 'İpotekli Borç Senetleri, İrat Senetleri ve Taşınmaz Mal Karşılık Gösterilerek Çıkarılan Senetler' başlıklı beşinci bölümünde, taşınmaz rehin değerinin belirlenmesi için 'değer takdir komisyonları'nın kurulması öngörülmüştür. Bu maddeye göre tapu sicil müdürünün başkanlığında kurulacak değer takdir komisyonu, kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru, defterdarlık veya mal müdürlüğünden bir temsilci, ilgisine göre belediye encümeni veya il veya ilçe idare kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman, değeri belirlenecek taşınmaz tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, arsa veya bina ise sanayi ve ticaret odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman olmak üzere beş kişiden oluşacaktır. Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa'nın birinci maddesi ise yasa işlevlerini yerine getirecek 'değer tespit Komisyonu'nun, 'Bakanlar Kurulunca satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların değer tespit işlemlerini yapmak üzere, taşınmazın satışının yapılacağı il veya illerde, il defterdarının başkanlığında, milli emlak dairesi başkanlığı kurulan yerlerde milli emlak dairesi başkanı ve emlak müdürü, olmayan yerlerde milli emlak müdürü taşınmaz mal mülhak ilçede ise ilçe mal müdürü, bayındırlık ve iskân il müdürü, tarım il müdürü, kültür il müdürü, turizm il müdürü, orman işletme müdürü, orman ve köy ilişkileri başmühendisi, tapu sicil müdürü, kadastro müdürü, ilgili belediye başkanı, Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği il koordinasyon kurulu sekreteri ve emlakçılar odası veya derneği başkanından" oluşmasını öngörmüştür. Yasa ayrıca, satış kararı alınan taşınmazların tahmini bedelinin belirlenmesi amacıyla 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'na tabi değerlendirme şirketlerinden yararlanılmasına da olanak tanımıştır.

### 3.6. Uluslararası Değerleme Kuruluşları

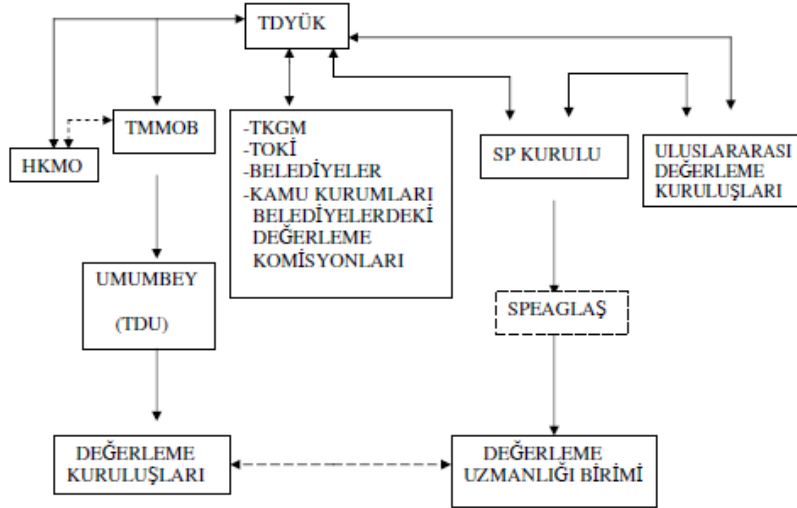
ABD, Almanya, İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde, değerlemenin, uygulama standartları ve mesleki etik kurallarının oluşturularak güvenilir ve şeffaf olarak yapılmasını sağlamak amacıyla ulusal ve uluslar arası bazda çok sayıda değerlendirme örgütü kurulmuştur. Uluslararası faaliyet gösteren bu kurumlardan biri Birleşmiş Milletlere bağlı “Uluslararası Değerleme Standartları Komitesidir”. 42 ülkeden 53 kurumun üye olduğu ve on kişiden oluşan bir kurul tarafından yönetilen kuruluşun amacı, değerlendirme alanında standartlar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır. Komite, özellikle değerlendirme kavramı ve yöntemleri üzerinde durmuş, üye kurumlara kaynak olabilecek sınav kriterlerini belirlemiştir. IVSC üye olan ve Avrupa'nın çeşitli ülkelerindeki değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve değerlendirme standartlarını oluşturmak amacıyla 28 ülkeden 40 üye kuruluşa sahip bir örgüt olarak kurulan “Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu” ise benzer amaçlarla “Avrupa Değerleme Standartları” adı altında bir rehber hazırlanmıştır. Bu rehberde öngörülen standartlar ile;

- a) Şeffaf ve objektif değerlendirme raporları hazırlanması için değerleyicilere yardımcı olmak,
- b) Değerleme mesleğinin kalitesini yükseltmek,
- c) Değerleme raporlarının açık anlaşılır ve diğer tüze hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin yöntemleri belirlemek,
- d) Şirketlerin finansal tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarını sağlayarak, kamuyu aydınlatma ilkesini etkin kılmak, amaçlanmıştır [2].

### 3.7. Değerlendirme ve İrdeleme

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi, yönetimi ve komisyonculuğu konularını kapsayan yasalar henüz oluşturulmamıştır. Bu nedenle de son yıllarda iyice önem kazanan bu konulara çok sayıda teknik, sosyal ve yasal formasyonlu meslek üyeleri

sahip çıkmaya çalışmaktadırlar. Son yıllarda kamusal amaçlı değerlemelerde farklı bir bakış açısı egemen olmaya başlamış, 2001 yılında çıkarılan ve yukarıda da değinilen 4650 ile 4706 sayılı yasalarda SP Kurulunun tanıdığı değerlendirme şirketlerinden yararlanma imkânı getirilmiştir. SP Kurulu ile de bağlantılı olması gereken taşınmaz değerlendirme uzmanlığı, TMMOB içinde pek çok meslek odasının da ilgisini çekmektedir. Bu nedenle, TMMOB’ , Harita Kadastro Mühendisleri Odası öncülüğünde ve koordinasyonunda “Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Yüksek Kurulu” gibi adlandırabileceğimiz bir kurul oluşturulması, terminolojide, ilkelere, yöntemlerde, verilerde ve belgelerde standart sağlanmasına çalışılması uygun olacaktır (Çizelge 3.1).



Şekil 3.1: Taşınmaz Değerleme Sisteminin Kurumsal Yapısı

Yüksek Kurul bağımsız yetkisini, TMMOB Yasası’nda yapılacak bir düzenlemeden ya da konuya ilişkin var olan yasalarımız incelenerek düzenlenecek yasa gücünde kararname ya da ayrı bir yasadan alarak, ülke taşınmaz piyasasını düzenleyen ve yönlendiren Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, SP Kurulu, Toplu Konut İdaresi, belediyeler ile kamu kurumları ve yerel yönetimlerdeki değerlendirme komisyonlarıyla etkileşimli çalışmalıdır. Uluslararası değerlendirme kuruluşları ile de veri alışverişinde bulunmalıdır [2].

### **3.8. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği**

16/7/2009 tarihli ve 2667 sayılı yazısı üzerine, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 40/C ve 40/D maddelerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 30/10/2009 tarihinde "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü" yürürlüğe girmiştir.

Bu birliğin birinci bölümünde amaç, kapsam, dayanak ve tanımlar üzerinde durulmuştur. Buna göre;

#### **Amaç**

**MADDE 1-** (1) Bu Statünün amacı; Türkiye'de sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere kendilerine gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı verilen kişilerin üye olacağı, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin yapısı, üyelik esasları ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

#### **Kapsam**

**MADDE 2-** (1) Bu Statü, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin yapısı, üyelik esasları ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin hususları kapsar.

#### **Dayanak**

**MADDE 3-** (1) Bu Statü, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 40/C ve 40/D maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

#### **Tanımlar**

**MADDE 4-** (1) Bu Statünün uygulanmasında;

- a) Birlik: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini,
  - b) Değerleme uzmanı: Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip kişileri,
  - c) Kanun: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
  - ç) SPK: Sermaye Piyasası Kurulunu,
- ifade eder.

Devam eden bölümlerinde ise;

Madde altı da üyelik, madde yedide birliğin amaç, yetki ve görevlerinden, onbeşinci maddede ise genel kurulun görevlerinden bahsedilmiştir.

**MADDE 6-** (1) Değerleme uzmanlarının, lisans belgelerinin veriliş tarihinden itibaren üç ay içinde Birlik tarafından belirlenen bilgi ve belgelerle birlikte Birliğe üyelik için gerekli başvuruyu yapmaları zorunludur. Bu yükümlülüğe uymayanların lisansı, SPK tarafından süreli veya belirsiz süreli olarak iptal edilir.

(2) Üyelik başvurusunun reddi kararlarına karşı, söz konusu kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içerisinde SPK nezdinde itiraz edilebilir. İtiraz SPK tarafından kesin olarak karara bağlanır.

(3) Üyelik başvurusundan önce üyeliğe giriş ücretinin 26 ncı madde uyarınca Birlik adına açılan hesaba yatırılması ve ödemeye ilişkin makbuzun başvuru belgeleri ile birlikte ibrazı zorunludur. Giriş ücretini yatırmayan değerleme uzmanlarının üyelik başvuruları kabul edilmez.

(4) Birlik üyeleri, bu Statüye ve Birlikçe alınan kararlara uymak zorundadırlar.

(5) Konut değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan kişilerin, talep etmeleri halinde, Birliğe üye olmaları mümkündür. Birliğe üye olan konut değerleme uzmanlığı lisansına sahip kişiler, bu Statüye ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

(6) Birlik üyelerinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen haller sebebiyle SPK tarafından lisanslarının belirsiz süreli olarak iptal edilmesi durumunda üyelik kayıtları silinir, süreli iptal edilmesi durumunda ise üyelikleri askıya alınır. Üyelik kaydı silme ve askıya alma işlemleri, Yönetim Kurulu kararı ile yapılır.



**MADDE 7-** (1) Birliğin amacı; gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini, Birlik üyelerinin dayanışma ve değerlendirme faaliyetlerinin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarını, üyelerin mesleki menfaatlerinin korunmasını, haksız rekabetin önlenmesini, mesleki konularda üyelerin aydınlatılmasını ve eğitilmesini sağlamak üzere Kanun ve bu Statü ile verilen görevleri yerine getirmektir. Birlik bu amaçları gerçekleştirmek üzere aşağıda belirtilen görevleri yerine getirir:

a) Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, üyelerin sicil bilgilerinin tutulmasını sağlamak.

b) Birlik üyeleri tarafından yürütülen faaliyetlerin adil ve dürüst olması, iş ahlakının ve Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması için sermaye piyasası mevzuatında belirlenen niteliklere aykırılık teşkil etmeyecek şekilde değerlendirme standartları ve meslek kuralları oluşturarak SPK'ya bildirmek.

c) Haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri alarak SPK'ya bildirmek.

ç) Kendisine mevzuatla verilen veya SPK tarafından belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek ve denetlemek.

d) Bu Statüde öngörülen disiplin cezalarını vermek.

e) Mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek üyeleri aydınlatmak, mesleki konularda ilgili kurum ve kuruluşlara görüş bildirmek ve ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak.

f) Değerleme uzmanları arasında mesleki dayanışmayı güçlendirmek.

g) Bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturmak ve yayımlamak amacıyla gayrimenkul bilgi merkezi kurmak.

ğ) Birliğe iletilmesi zorunlu olan konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birliğe gönderimine ilişkin usul ve esasları belirlemek.

h) Üyeleri arasında veya üyeleri ile müşterileri arasında değerlendirme hizmetleri konusunda uyuşmazlıkların çözümüne yardımcı olmak; bu amaçla, hakem listesi oluşturarak, tarafların mutabakatı halinde hakem veya hakemleri atamak suretiyle 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu çerçevesinde tahkim hizmeti vermek.

ı) Üyelerin, müşterilerine verdikleri hizmetler karşılığında tahsil edecekleri ücret ve masrafların tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esasları belirlemek ve SPK'ya bildirmek.

i) Üyeleri hakkında yapılan şikâyetleri değerlendirmek ve yapılan işlemin sonuçlarını SPK'ya bildirmek.

j) Yabancı ülkelerin, değerlendirme konusunda faaliyet gösteren dengi kuruluşları ile her türlü işbirliği yapmak.

k) Amacıyla ilgili konularda, ulusal veya uluslararası mali, iktisadi ve mesleki kurum, kuruluş ve ortaklıklara üye olmak ve/veya hissedar olarak katılmak.

(2) Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde Kanuna, bu Statüye, SPK'nın yönetmelik, tebliğ ve kararları ile ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

(3) SPK, mevzuata aykırılık tespit etmesi halinde Birlikten, yapılan düzenlemelerin iptal edilmesini veya düzenlemelerde değişiklik yapılmasını isteyebilir.

(4) Birlik üyeleri, bu madde kapsamında Birlik tarafından talep edilen her türlü bilgi ve belgeyi vermekle yükümlüdür.

**MADDE 15-** (1) Genel Kurulun görevleri şunlardır:

a) Birliğin amaçlarının gerçekleşmesi için gereken kararları almak.

b) Meslek kurallarını belirlemek.

c) Birlik Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu üyelerini seçmek.

ç) Giriş ücretlerini ve yıllık aidatları belirlemek.

d) SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan yıllık katkı paylarını belirlemek.

e) Yönetim Kurulunca hazırlanan teşkilat ve personele ilişkin yönetmelikleri onaylamak.

- f) Yıllık bütçeyi ve kesin hesabı görüşerek karara bağlamak.
- g) Yönetim Kurulunun faaliyet raporunu görüşmek.
- ğ) Yönetim Kurulunun ibrasına ve ibra edilmeyenler hakkında yasal yollara başvurulmasına karar vermek.
- h) Denetleme Kurulu raporunu görüşmek ve karara bağlamak
- ı) Birlik için gerekli taşınmazların satın alınması veya mevcut taşınmazların satılması hususunda Yönetim Kuruluna yetki vermek.
- i) Bu Statüde yapılacak değişiklikler hakkında SPK'ya bildirilecek görüşlere ilişkin karar almak.
- j) Birliğin görev alanına giren diğer işleri karara bağlamak.
- k) Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu üyelerinin huzur hakkı ve ücretlerini belirlemek.

### **3.9. Gayrimenkul Değerlemesinin Sosyal Ve Ekonomik Önemi**

Bireyler yaşamını sürdürdükleri yerlere ve bu yerler arasındaki ilişkilere, gereksinimlere, zamanın teknik, ekonomik ve sosyal koşullarına göre şekil ve yön vermek isterler. Kentlerin evrimi incelenirse, kuruluşları, gelişmeleri ve asırlar içinde yepyeni biçimlere dönüşmeleri pek çok sosyo-ekonomik nedene dayanır. Çünkü gelişen endüstri, toplumda sosyo-ekonomik ve kültürel değişiklikler göstererek, yeni gereksinimlere yol açmaktadır. Planlama ve planların uygulanması yardımıyla, kentlerin biçimlerine şekil ve yön verme olanaklıdır.

Planlı şehirleşmenin yürütülebilmesi, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleriyle olabilir. Diğer taraftan kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan taşınmaz değer artışlarının yine kamuya döndürülmesi, bu artışlardan yararlanan taşınmazların nesnel değerlemeleriyle gerçekleştirilebilir. Ayrıca yeni yerleşme

bölgelerinin seçimi, seçenekler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılanması, yoğun kentsel yerleşmelerdeki çok ufalanmış parsellerin toplulaştırılması (birleştirilip plana uygun düzenlenmesi), değişik amaçlarla kentsel dönüşüm uygulamaları, taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması, bölgedeki fiyat değişimlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, taşınmaz alıcı, satıcı, varislerine ve taşınmazlar üzerinde hak tesislerinde taraflara yol gösterilmesi yönlerinden de taşınmaz değerlemesi çok büyük bir anlam taşır [1].

## **4. GAYRİMENKUL**

Gayrimenkul; toplum yararı amacı ile geliştirilmiş sınırlamalar dışında, sahiplerine diledikleri gibi kullanma hakkı veren ve medeni kanunun 704. maddesine göre; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar (üst hakkı, kaynak hakkı) ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

### **4.1. Gayrimenkul Çeşitleri**

Gayrimenkuller çeşit açısından genelde 5 grupta tanımlanır. Bunlar; kullanım amaçlarına göre isimlendirilmiş olup aşağıda sunulmuştur [10].

#### **4.1.1.Konut Amaçlı Gayrimenkuller**

Barınmak amacı ile kullanılan müstakil ev, apartman dairesi, villa gibi her türlü konut bu kapsamdaki yapılardır.

#### **4.1.2.Ticari Gayrimenkuller**

Her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkullerdir.

#### **4.1.3.Endüstriyel Gayrimenkuller**

Her türlü üretimin yapıldığı imalathaneler, fabrikalar gibi sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir.

#### **4.1.4.Tarımsal Gayrimenkuller**

Arazinin tarım maksatlı kullanılması sonucunda araziden gelir ve istihdam yaratılmaktadır. Bu kapsamlı araziler tarımsal gayrimenkul olarak adlandırılır. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesinde; toprağın cinsi ve verimliliği, bulunduğu yerin iklim özellikleri, su durumu, topografyası yanında konumunun yerleşim yerlerinin gelişimine açık yerde olup olmadığı, yani diğer kullanım imkânları incelenir. Diğer kullanım imkânlarının üstün geldiği bu gibi durumlarda arazinin değeri; tarımsal gayrimenkul açısından değil, diğer kullanım imkânları açısından kıymetlendirmeye alınır.

#### **4.1.5.Özel Amaçlı Gayrimenkuller**

Özel amaçlı gayrimenkuller; okullar, hastaneler, müzeler, tarihi yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadırlar. Piyasada pek alınıp satılmadıkları için karşılaştırmalı analizlerini yapmak ve piyasa değerini hesaplamak zordur.

### **4.2. Gayrimenkulün Değeri ile Etmenleri Arasındaki İlişki**

Değer, gayrimenkulün konumundan, işlevsel niteliklerinden doğar ve bireylerin gereksinimlerini, istemine göre artar ya da azalır. İnsana özgü özelliklerin en önemlilerinden biride mülk edinme istemidir. İstemler, birey gereksinimlerinde ya da aile yapılarında, teknoloji ve geleneklerde olan değişimler sonucu sürekli olarak değişir

ve tazelenirler. Taşınmazlara gereksinim arttıkça, artan gereksinimi karşılayacak sunu sağlanamazsa değerler de artar. Özet olarak, bir toplumda artan istem eğilimlerinin yöneldiği taşınmazlarda kıtlık olursa, değer yükselimi de olur, diyebiliriz. Değer ayrıca yasal, fiziksel ve sosyo-ekonomik faktörlerin altındadır.

Değeri etkileyen fiziksel etmenler, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenlerdir. Bu etmenler, taşınmazın bulunduğu yörenin genel görünümü, kamusal ulaşım olanaklarını, alış-veriş merkezlerine uzaklığını, elektrik, havagazı, su gibi teknik altyapı tesislerini ve eğitsel, yönetsel yapı ve donatıların varlığını, topografya, manzara yönünden özelliklerini, büyüklük, şekil, nitelik ve kullanılabilirliğini kapsar.

Kentsel ve sınırlı bir bölge içindeki taşınmazların değerini etkileyen faktörler, taşınmaz sınıflarına göre farklı değerlerin oluşmasını zorunlu kılarlar. Bu etmenler asal olarak yerel kalırlar. Bunlar da sosyal, ekonomik, fiziksel ya da yasal olabilirler. Etmenlerin hepsi bir taşınmazın değer oluşumunda etmen olabileceği gibi aralarından bir kaçısı da olabilir.

#### **4.2.1. Kentsel Alan Fonksiyonlarının Taşınmaz Değerlerine Etkileri**

Herhangi bir taşınmaz değerinin saptanmasında bu taşınmazın bulunduğu kentsel alan fonksiyonu, büyük bir etkidir. Şehirsel ya da kentsel alanlar, 1933 yılında Atina Kongresinde fonksiyonlarına göre dört bölümde toplanmıştır. “Die Charta von Athen, La Charte d’Athenes” diye tanınan eklenin belirlendiği herhangi bir kentin fonksiyonları şunlardır: İkamet (konut, oturma), çalışma, ulaşım ve boş zamanları değerlendirme. Bayhan (1969), bu dört ana fonksiyonun yerleşme, yönetim ve eğitim, endüstri ve küçük sanatlar, spor ve gezi alanlarını oluşturduğunu ve bunları trafik yüzeylerinin de katkısı ile şehirsel organizmanın yaşar ve işler duruma kavuşturduğunu belirtmektedir.

Pek tabi ki, herhangi bir şehir ya da kentte, bu bölgelerin ve fonksiyonların hepsinin

bulunması gerekmez. Ancak bir kentsel alanda yapısız bir taşınmaz değerinin saptanmasında genel olarak taşınmazın imar durumuna göre en iyi kullanılacağı ön görüşünden hareket edilir.

Böyle bir taşınmazın gerçek sürüm değeri saptanırken, öndeki bölümlerde açıklandığı gibi, karşılaştırma ya da gelir yöntemine mutlaka başvurulur. Bu nedenle değerleri karşılaştırılan taşınmazların, değeri saptanılanla aynı şehir bölgesine ve aynı imar durumuna sahip olması ve nitelikleri bakımından benzerlikler göstermesi şarttır. Bu arada değer oluşumuyla ilgili kuramlara özenle eğilmek ve bunlardan doğan farklılıkları, düzeltme olarak ilgili taşınmaz değerini getirmek gerekir.

#### **4.2.2. Gayrimenkul Değerine İlişkin Varsayımlar**

Gayrimenkul değerinin saptanmasına ilişkin varsayımların temelinde kentsel alan fonksiyonu büyük bir etken olup, herhangi bir kentin fonksiyonlarına ikamet, çalışma, ulaşım, boş zamanları değerlendirme yerleri oluşturmaktadır. Kentsel alan fonksiyonlarını dikkate alan bir gayrimenkul değerine ulaşmada; kentin alt yapısı, imar verilerinin durumu, bireysel ve alışılmamış davranışların gayrimenkul değerine etkilerine ilaveten; yönetsel ve sosyoekonomik varsayımlardan, kentsel bölgelere ilişkin varsayımlardan, gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin detayları aşağıda belirtilen varsayımlardan doğacak farklılıkların köklü bir şekilde gayrimenkul değerini saptayacak uzman ve bilirkişiler tarafından araştırılarak göz önünde bulundurulması, değeri saptanacak gayrimenkul ile ilgili hesaplamaların düzeltilmesinde sağlıklı bir sonuca ulaşmak açısından önemlidir [11].



#### 4.2.2.1.Yönetmel ve Sosyoekonomik Varsayımlar

Bu varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

- Kentlere göç ve kentlerde nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını arttırır.
- Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi, konut arzının geniş halk kitlelerine yöneltilememesi; yerleşik alanlardaki taşınmaz değerlerini yükseltir.
- Bazı toplum tabakalarının moda uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi; yeni şehir kesimlerindeki taşınmazlara olan talebi arttırır. Bu durum oralardaki emlak fiyatlarını arttırır. Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış, arsa ve tüm taşınmaz değerlerine yansır.
- Ücret ve fiyatlar arasında denge kurulamaması ve tasarruflara verilen resmi faiz oranlarının enflasyon yüzdesinden düşük olması, taşınmaz değerlerini arttırır.
- Konut üreticilerinin örgütlenmemiş ya da yeter sayıda olmaması; öncelikle çok nüfus artışı gösteren kentlerde taşınmaz fiyatlarını yükseltir.
- Yatırımların büyük ölçüde desteklendiği (vergi indirimi, uygun kredi, sübvansiyonlar) bölgelerde ve bunların çevresindeki taşınmaz değerleri artar.
- Belediyelerin imar ve mücavir alan sınırlarından sonra başlayan; yapı, parselasyon izni, imar yasası ve ilgili yönetmeliklerine bağlı olmayan kırsal alanlardaki taşınmaz değerleri birden yükselebilir.
- Kentin ekonomik hayatında büyük önemi olan fabrika ya da işyerinin faaliyetine son vermesi; taşınmaz fiyatlarını olumsuz etkiler ve düşürür [3].

#### 4.2.2.2.Kentsel Bölgelere İlişkin Varsayımlar

Kentsel bölgelere ilişkin varsayımlardan bazıları aşağıda belirtilmiştir.

- Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yüksek olur.
- Kent ana ticaret merkezi ya da merkezlerinden dışa doğru arsa değerleri düşer.
- Zengin halk tabakalarının oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları, diğer konut

bölgelerindeki fiyatlara göre daha yüksektir.

- Havalimanı, demiryolu, fabrikalar, okullar, oyun parkları gibi gürültü kaynaklarının çok yakınlığı; konuta ayrılmış ve bunlara komşu taşınmaz değerlerini azaltıcı, ticari taşınmaz değerlerini çoğaltıcı etki yapar.
- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde, taşınmazların fiyatları düşüktür.
- Sosyal donatı ve bağlantı tesisleri (altyapı tesisleri) tam olan bölgelerde; taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir.
- Ulaşım olanakları çabuk ve kolay olan yerleşim bölgelerinde, taşınmaz değerleri yükselme eğilimi gösterirler.
- Kamu ulaşımı; değeri yüksek konut bölgelerindeki (oturanlar kendi araçlarını kullanırlar) taşınmaz değerlerini daha az, buna karşın değeri daha düşük konut bölgelerindeki taşınmaz değerlerini daha çok etkiler.
- Yoğun yaya ve araç trafiği olan kent içi ticaret bölgelerinde ticari taşınmaz değerleri artar. Fakat bu oran konut değerlerine aynı ölçüde yansımaz.
- Ticaret bölgelerinde; ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bakan taşınmazların değerleri yüksek olma eğilimi gösterirler [1].

#### **4.2.2.3. Gayrimenkulün Konum ve Niteliklerine İlişkin Varsayımlar**

Gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin varsayımlar aşağıda gösterilmiştir.

- Gürültü ve emisyon gibi rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek kaydı ile, alışveriş merkezlerine yakınlık parsel ve konut değerlerini yükseltir.
- Kentsel alanlarda, parselin ana yola olan cephesi büyüdükçe değeri de artar. Bu nitelik; ticari amaçlı taşınmazların değerini çok yükseltirken, endüstriyel amaçlı taşınmazların değerinde etkin olmaz.
- Parsel, bağlantılı olduğu yola paralel şeritlere ayrılırsa; şerit değerleri yoldan uzaklaştıkça düşer.
- Yoğun yaya yolu ve geçitler; kendilerine cephesi olan parsellerin değerini yükseltirler. Bu yükselme; ticari taşınmazlarda konutlara göre daha fazla olur.

- İmar parselinin geometrik şekli; bölge imar verilerine uygunluğu oranında değer arttırıcıdır. Taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) değerleri yükseldikçe imar parselinin değeri de yükselir.
- Farklı parsel derinlikleri, değeri farklı etkiler. Bu kuram, parselin caddeye yakın kısımlarının caddeye uzak kısımlarından değerli olması esasına dayanır.
- Manzara; konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parsellerin değerlerini olumlu etkiler. Aynı bölgedeki bütün parseller aynı manzaraya sahipse; değerde bir düzeltme gerekmez. Çünkü manzara etmeninin değere etkisi; karşılaştırılabilir parsellerin değerinde de aynı şekilde mevcuttur.
- Topoğrafik ve jeolojik farklılıklar taşınmaz değerini olumlu ya da olumsuz etkilerler. Topoğrafyası düz parsellerin kazı, drenaj ve doldurma masrafları diğerlerine göre daha azdır.
- Ticaret bölgelerindeki ada köşelerindeki parsel değerleri; ada içindekilere göre daha yüksektir. Bu kuramın konut bölgelerindeki geçerliliği tartışma konusudur. Her ne kadar ışık, hava sirkülasyonu gibi etmenler değere olumlu katkıda bulunurlarsa da; gürültü, toz ve trafik tehlikesi konutların değerine olumsuz etki yaparlar [1].

#### **4.2.2.4.Şehirsel Altyapının Taşınmaz Değerine Etkisi**

Altyapı, genel anlamda, insanın üretime yönelik çabalarını, üretim yöntemlerini araç-gereç ve donatılarını kapsayan ekonomik bir kavramdır. Altyapı, enerji sağlanmasına, ulaşım hizmetlerine, haberleşmeye, doğal kaynaklardan yararlanmaya ve trafik yollarına hizmet eden tüm ekonomi içindeki işletme gereçleri, donatılar ve her türlü tesislerin hepsini kapsar. Ayrıca bunlara yönetim, kültür, eğitim, sağlık, araştırma, sosyal yardım yapı tesisleri de katılır. Böylece altyapı, bir ekonominin gerçek sermayesini mal ve hizmetler üretimine çoğu kez ön hizmetler olarak katılan ve yararlar sağlayan bir bölümdür de denilebilir.

Şehirsel altyapı, bir kentin ya da bir yerleşik alanı yaşamsal ve ekonomik işlevlerini sürdürebilmesi açısından gerekli sosyal ve teknik donanımlardır ve bağlantı tesisleri

(teknik altyapı) ile sosyal donatıları kapsar. Şehirsel altyapıya ticarethaneler, özel dispenseler, bankalar gibi özel donatılar da katılırsa, kentsel gelişmeler için gereksinilen bayındırma tesis ve donatıları elde edilir.

#### **4.2.2.5.İmar Verilerinin Taşınmaz Değerine Etkisi**

İmar verilerinin taşınmaz değerine etkisi, yapılı arsa ya da yapısız arsa değerinin belirlenmesine göre farklılık gösterir.

##### **4.2.2.5.a.Yapısız Arsa Değerinin Belirlenmesi**

Kentsel alanlarda üzerinde yapı bulunmayan arsa değerinin belirlenmesi, taşınmaz değerlemesinin en güç problemlerinden biridir. Çok değişik amaçlar için kullanılan arsaların aynı nitelikli olanlarının aynı yöntem ve ölçütlerle fiyatları belirlense de büyük farklar gösterebilirler. Bunun nedenini satışa çıkarılan bir arsa için alıcıların çok değişik görüşlerle fiyat belirlemelerine bağlayabiliriz. O halde doğru ve objektif bir değerlendirme, taşınmazın bulunduğu yerel piyasanın köklü bir incelemesini gerektirir.

Arsaların bulunduğu kentsel bölge ve imar verileri değer ana etmenleridir. Bu sebeple arsa değerini saptamak için karşılaştırma yöntemi seçilirse, emsal ve değeri saptanacak arsaların; aynı bölgede, öznelik ve imar verilerinin de benzer olması koşulları aranır.

##### **4.2.2.5.b.Yapılı Arsa Değerinin Belirlenmesi**

Üzerinde yapı bulunan arsa değerlerinin saptanması, yapısız arsa değerinin saptanmasına göre daha güçtür. Gerçek sürüm değerlerinden yararlanarak yapılı bir arsa

değerini belirlemeye gitmek, genellikle benimsenmez. Çünkü böyle satış fiyatları yapı ve arsa değer paylarını da kapsarlar ve bunlardan yapı değerleri çıkartılarak arsa değerine geçme zorunluluğu vardır. Böyle bir yöntem ise yapıların değişik nitelikleri nedeniyle pek çok güvensizlikleri içerir. Güvensizliklerin arsa değerinde doğuracağı farklılıklar ise şüphesiz çok yanıltıcı sonuçlara neden olur. Bu görüşlere önem verilirse, yapılı taşınmazların arsa değerinin karşılaştırma ya da gelir yöntemiyle saptanması tercih edilmelidir.

#### **4.2.3. Gayrimenkul İle İlgili Bazı Değer Etmenlerinin Ampirik (yaklaşık) Bağlantılarla İfade Edilmesi**

Değerlemenin objektif ölçüt ve matematiksel temellerle yapılma gereksinimi; değeri etkileyen tüm etmenlerin saptanmasını ve bu etmenlerin matematiksel olarak ifadesini gerektirir. Bu kapsamda, değer etmenlerinin ampirik (yaklaşık) bağlantılarla gösterildiği hususlar aşağıda açıklanmıştır.

##### **4.2.3.a. Şekil ve Büyüklük**

Değerlemede, taşınmazın konumlandığı arsa ya da arazinin şekli ve büyüklüğü değeri önemli ölçüde etkiler. Parselle konumlandırılan yapılar, genelde parselin şekli ile aynı biçimde olur. Yapı ve kullanım alanının istenen biçimde olması da parsel şeklinin düzgünlüğüne bağlıdır. Parsel büyüdükçe şekilden kaynaklanan olumsuzluklar kolayca giderilebilir. Parsel küçük ise; imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan yapı alanı verimli kullanım için yetersiz kalabilir. Parseller için en uygun olan geometri; boyu eninin bir buçuk katını aşmayan dörtgen şekillerdir. Binaların depreme dayanıklılıkları da, bir ölçüde cephe ve derinlik arasındaki ilişkiye bağlıdır. Parselin şekli; parsel sınır nokta sayısı ve bu noktalar arasındaki açı ile ölçülür. Düzgün şekle sahip parsellerin sınır nokta sayısı azdır. Sınır noktaları arasındaki açı 100 grada (90 dereceye) ne denli

yakınsa parsel şekli o kadar düzgün olur. Parselde kısa mesafeli cephelerin etkisini gidermek için, kırıklar arası minimum uzaklık dikkate alınarak genelleştirme işlemine gidilir. Sonuç olarak, şekil ve büyüklük etmeni;

$E_o$  : Parsel şekil endeksi puanı

$S_n$  : Parsel sınır nokta sayısı

$$E_o = \frac{1}{S_n} * 400 \quad \text{bağıntısıyla puanlandırılır.}$$

#### 4.2.3.b. Eğim

Eğim; tarım arazilerinde toprağın sulanması, işlenmesi ve yetiştirilecek ürünün türünü; imar parsellerinde de yapı maliyetini, altyapı tesislerinin inşasını ve parselin alan olarak kullanımını etkiler. Eğimin yüksek olması yapı maliyetini oldukça yükseltir. Yüksek eğimli arazilerde yapı oturumunu sağlamak için daha fazla kazı ve toprak kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekir. Buna karşın, doğal zemine dolgu yapılarak eğimin azaltılması, zemin sağlamlığı açısından önemli sakıncalar doğurur. Bu alanlarda altyapı tesislerinin yapımı da güçleşir ve maliyetin artmasına neden olur.

Eğim puanı;

$E_e$  : Eğim puanı

e: Ortalama eğim

$$E_e = 100 - \frac{e}{100} \quad \text{bağıntısıyla bulunur [1].}$$

#### 4.2.3.c. Kullanılabilir Alan

Kullanım alanı, fiziksel ve yasal hiçbir kısıtlılıkla karşılaşmadan taşınmazdan

yararlanılan alandır. Bu alan, fiziksel açıdan parselin kayalık ya da bataklık yapıya sahip olmasından ya da yasal açılardan taşınmaz üzerindeki irtifak hakları veya enerji nakil hattı gibi tesislerle kısıtlanabilir.

Kullanılabilir alan için değer;

$E_k$  : Kullanılabilir alan puanı

$A_k$  : Kullanılabilir alan

$A_p$  : Parsel Alanı

$E_k = \frac{A_k}{A_p} * 100$  bağıntısıyla bulunur.

#### **4.2.3.d. Gürültü**

Gürültü, değeri olumsuz etkileyen faktördür. Konutların; trafiği yoğun olan yol ve kavşaklar, eğlence merkezleri, havaalanı, sanayi tesisleri, demiryolları gibi gürültü üreten merkezlerden uzak olması istenir. Bu etmenin puanlandırılmasında, öncelikle gürültü merkezlerini gösteren bir gürültü haritasının hazırlanması gereklidir. Ardından, bu merkezlerle taşınmazlar arasındaki uzaklık hesaplanır. Her taşınmazın gürültü puanı 0–100 arasında bir puanla ifade edilir. Taşınmaz birden fazla gürültü etkisi altında kalıyorsa; bu durumda taşınmaz ile gürültü merkezleri arasındaki uzaklıkların ortalaması alınmalıdır [1].

#### **4.2.3.e. Eğitim, Sağlık, Kültür, Alışveriş Merkezleri ve Genel-Kamusal Hizmet Tesislerine Uzaklık**

Taşınmazın bu tesis ve alanlara olan uzaklığı arttıkça değerinde düşme görülür. Değer ile bu merkezlere yakınlık arasında doğru orantı vardır. Bu başlıkta ifade edilen merkezlerin değer üzerine etkileri aynı değildir. Eğitim ve sağlık tesislerinin işlevsel

yönü diğerlerine oranla daha fazla olduğundan, taşınmaz değeri üzerine etkisi de daha fazladır. Bu etmenler, her bir parsel ile değinilen tesisler arasındaki uzaklıkların hesaplanmasıyla puanlandırılır. Puanlamada; her iki nokta arasındaki direkt uzaklık yerine, taşınmazdan bu merkezlere gidilebilecek en kısa yolların toplamı dikkate alınmalıdır.

#### **4.2.3.f. İmar Verilerine Ait Yapılanma Koşulları**

Değerlemede dikkate alınması gereken en önemli etmenlerden biri de; imar verileri ve yapılanma koşullarıdır. Bu ölçütler aşağıda belirtilmiştir.

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

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

Ey:Yapılanma puanı

K : Kat adedi

X : Yörede izin verilen en çok kat adedi

Etaks: Taban alanı katsayı puanı

TAKS: Taban alanı katsayısı

$Ey = K / X \times 100$  ve  $Etaks = TAKS \times 100$  bağıntılarıyla hesaplanır.



#### 4.2.3.g. Altyapı Tesislerinden Yararlanma Olanakları

İlave kamusal hizmetler taşınmaz değerini önemli derecede etkiler.

Hesaplama için; taşınmazların sahip olabilecekleri var olan kamu hizmetlerine ait bir liste (örneğin: elektrik, su, havagazı, telefon, kanalizasyon vb.) hazırlanır. Her bir kamu hizmeti için ayrı ayrı puanlama yapılır. Bulunan toplam puan kamusal hizmet sayısına bölünerek bu etmene ait puana ulaşılır. Puanlamada, var olan tesisler için (100), aksi durumda (0) değeri verilir Alt yapı tesislerinden yararlanma olanakları;

$E_a$  : Altyapı, kamusal hizmet puanı

$n$  : Altyapı, kamusal tesis sayısı

$$E_a = \frac{\sum_{i=1}^n E_{a_i}}{n} \text{ bağıntısıyla hesaplanır.}$$

#### 4.2.3.h. Manzara

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

i: Bir taşınmazın olanak verdiği ardışık bakı kesimleri numaraları

$A_i$ : Alan

$A_d$ : Daire alanı

$\alpha$  = Merkez açısı

$r$  = Yarı çap

$$E_m = A_1 + A_2 + \dots + A_i / A_d$$

$A_i = \alpha / 360$  derece x 3,14 (pi sayısı) x r<sup>2</sup> bağıntıları ile hesaplanır.

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

$E_t$  = Taşınmaz birim puanı

$E$  = Etmen puanı

$W$  = Etmen ağırlığı

$K$  = Toplam etmen sayısı

$K E_t = \sum_{j=1}^K (E_{ij} \times W_{ij})$  bağıntısıyla hesaplanır.

$j=1$  [1]

## 5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmaz değerlerini saptamak için pek çok yöntem kullanılsa da en çok bilinen üç yöntem karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir.

Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenir. Üzerinde yapı bulunan ya da bulunmayan imar parselleri için en açık inandırıcı değer saptama, sürüm değerleri yardımı ile olur. Bu nedenle, elde yeter derecede emsal değer bulunduğu karşılaştırma yöntemi en ideal yöntemdir. Taşınmazların değeri, yalnızca ileride getirecekleri gelirlere göre saptanabiliyorsa örneğin, kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması yerinde olur. Fabrika iş hanı gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazlar için sürüm değeri, kural olarak maliyet yöntemine göre bulunur.

### 5.1. Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemin ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için güvenli sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların nitelik ve özelliklerinin değeri saptanacak taşınmazla aynı olması zorunludur. Yapılı bir taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler vb. zemine ilişkin yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı, güncel durumu vb. de yapıya ilişkin nitelik ve öznel niteliklerdir.

Bunlardan kentsel işlev, yapılanma koşulları gibi genel özellikler nitelik,

topografik yapı, taşınmaz üzerindeki tüm hak ve kısıtlıklar, manzara gibi taşınmazın diğer taşınmazlardan farklı, belirgin özellikleri ise öznel sayılır.

Değerleri karşılaştırmak için seçilen taşınmazların, değeri saptanan taşınmaza göre farklı nitelikleri varsa, bu farklılıklar akçesel olarak saptanabilir, başka bir deyimle artırılabilir olmalıdır. Almanya Değer Saptama Yönetmeliği 4/3 maddesine göre; olağan piyasa koşullarında oluşmayan, bireysel yakınlıklardan etkilenmiş (akrabalık, dostluk, az vergi ve harç ödemek için satış fiyatlarının tapuda eksik gösterilmesi vb.) satış fiyatları da karşılaştırma yöntemiyle taşınmaz değerlerini saptamada kullanılabilir.

Ancak böyle satış değerlerinin değinilen özelliklerinden ne derece etkilendiği de belirlenip elimine edilmelidir. Kentsel bölge ve imar verileri değerlerin ana etmenleridir. Bu nedenle arsa değerini saptamak için karşılaştırma yöntemi seçilirse emsal ve değeri saptanacak arsalar aynı bölgelerde, nitelikte ve imar verilerinin benzer olması koşulları aranır. Benzer nitelikte emsal arsanın oluşturduğu örnek kümede her bir emsal, değeri bulunacak arsa ile ayrı karşılaştırılır ve farklı emsallerden bulunan değerlerin ortalaması alınarak arsanın sürüm değeri saptanır. Emsal ve değeri bulunacak arsalar aşağıdaki farklılıklar için gerekli düzeltmeler getirilebilir. Bunlar;

- Fiyat istatistikleri ve bölgedeki sürüm değeri gelişimine göre değerlendirme günündeki sürüm bedeline dönüştürme,

- İmar verilerindeki farklılıklar için düzeltmeler,
- Bağlantı (altyapı) tesisleri farklılıkları için düzeltmeler,
- Sosyal donatı farklılıkları için düzeltmeler,
- Konum ve diğer etmenler için düzeltmeler,

dir

Arsa değerlerinin karşılaştırma yöntemiyle saptanmasında belli bölgeler için örnek m<sup>2</sup> fiyatları varsa, bu değerlerde karşılaştırma kümelerine alınır. Örneğin ülkemizde emlak vergisi uygulamasında vergi dairelerinin düzenleyecekleri “Normal Alım Satım Bedel Cetvelleri” ve “Vergi Haritaları” bu amaca hizmet edebilir. Aslında

örnek fiyatların değer takdir komisyonlarınca yapılan belli tarihlerdeki ve belli kent kesimlerindeki aynı nitelikli taşınmaz değerlerine ilişkin ortalama değerleri yansıtması arzulanır. Bu nedenle karşılaştırma yöntemiyle taşınmaz değerlerinin saptanması için örnek değerler, yerel koşullara özellikle de konum ve gelişme aşaması (arazinin tarımsal kullanımı, imar planının yapılması, toprak düzenlemesi, bağlantı tesislerinin kurulması vb.) bakımından değeri saptanacak taşınmaza uyan gayrimenkule ait olmalıdırlar. ( Emsal karşılaştırma yöntemi için örnek rapor EK-1 'de sunulmuştur.)

## **5.2. Gelir Yöntemi**

Taşınmazların değeri yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir, yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi sınırlıdır. Bu nedenle net gelirin akçesel karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile hesaplanır. İşletme giderleri, emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklâm gibi giderlerden oluşur. Net işletme geliri bu yöntemde en önemli değişkenlerden biridir ve kapsamının yoruma açık olmaması, ayrıntılı olarak belirlenmesi gerekmektedir (Gelir yöntemi için örnek rapor EK-2' de sunulmuştur.) [1].

### 5.2.1. Değerlemede Kullanılan Faiz Oranları

Taşınmazlara özgü faiz oranı “ Almanya Taşınmaz Değerleme Yönetmeliği ” 11’inci maddesi uyarınca yapı net gelirinin kapitalizasyonunda ya da gelir yöntemiyle değerlendirilmede önemli bir etkidir ve “ .....taşınmaz sürüm değerlerinin belirlemek için kullanılan ortalama faiz oranıdır.” şeklinde tanımlanır. Bu oranlar gelir yönteminde kullanılan taşınmaz faiz oranının geçtiği (V) katsayısı formülünde şöyle kullanılmaktadır.

$$V = \frac{1}{q - 1/(q^n - 1) + p/100}$$

Formülde,

p: Kredi faiz oranı/100

q:  $1 + \frac{\text{Tasarruf Faiz Faktörü}}{100}$

V: Katsayı

n: Yapının kalan kullanım süresi

olarak ifade edilir. Görüldüğü gibi formülde, her yıl bankaya yatırılan amortisman paralarının yapı kalan ömrü bitene dek faiz faizleriyle en az bir yapı değerine daha ulaşabileceği göz ardı edilmiştir. Ayrıca amortisman birikimleri vadeli hesap faiz oranıyla plase edilen yatırılan sermaye, kredi faiziyle kapitalize edilmektedir. Bu hükümler değerlendirme ile uğraşan bilim adamalarınca uzun yıllar tartışılmış ve pek çok kaynakta taşınmaz değerlemelerinde farklı faiz oranları kullanılmasının haklı olabileceği benimsenmiştir. Formül kullanımında gelir değerinin satış fiyatıyla aynı alındığına da rastlanmaktadır. Burada her iki yanı aynı olan bir bağıntı söz konusudur. “p” Değerleme Tüzüğü’nde salt bu eşitliğe uygun modelde yani statik gelir değeri yönteminde kullanılmalıdır. Eğer farklı bir model kullanılıyorsa (örneğin konut tüzmesine göre bir değer belirleme modeli), gelir yöntemi faiz oranı yöntemiyle çalışılmalıdır.

## **5.2.2. Değerlemede Kullanılan Diğer Bazı Oranlar**

### **5.2.2.a. Kapitalizasyon Oranı**

Kapitalizasyon oranı, gelir getiren taşınmazların net işletme gelirinin taşınmaz değerine oranını ifade eder. Yakın zamanlarda satış işlemi görmüş aynı kullanıma, yaşa ve niteliklere sahip gelir getiren taşınmazların satış fiyatları ve net gelirleri kullanılarak taşınmaz pazarının gösterdiği kapitalizasyon oranına ulaşılır.

Kapitalizasyon oranı, uzun vadede durağan gelire sahip olan, yakın gelecekte de işletme gelir ve giderlerinde büyük bir değişim olmayacağı beklenen taşınmazların değerlemesinde uygulanmalıdır. Kapitalizasyon oranı, konumsal istenirlik, taşınmaz konumunun genel şartları gibi farklı sebeplerden dolayı kentin farklı bölgelerinde değişik olabilir.

Kapitalizasyon oranı 7. bölümde ayrıntılı olarak incelenecektir.

### **5.2.2.b. Brüt Kira Çarpanı**

Kira geliri getiren taşınmazların değerlemesinde kullanılan brüt kira çarpanı, satış fiyatlarının yıllık brüt kiraya bölünmesi ile bulunur.

### **5.2.2.c. Borç Kapsama Oranı**

Borç kapsama oranı (BKO) kredi ya da ipotek kredisi ile satın alınan gelir getiren taşınmazın aylık borç ödeme yeteneğini ifade eden bir göstergedir. Net işletme gelirinin yıllık borç ödemelerine bölünmesi ile bulunur. BKO 1' den yüksek ise, taşınmaz gelirinin yıllık borç ödemesinden daha fazla gelir getirdiği, başka bir deyişle kredi

faizinin taşınmazın gelirinden düşük olduğu gösterir.

#### 5.2.2.d. Kredi – Değer Oranı

Ekonomi literatüründe Loan-to Value olarak adlandırılan Kredi Değer Oranı (KDO), alınan kredi miktarının, kredi ile alınan taşınmazın değerine bölünmesi ile bulunur. KDO, kredi isteyen kişilere, kredi verilip verilmeyeceğine karar vermede kullanılan ve kredi geri ödemelerini güvence altına almayı sağlayan önemli bir kriterdir. Örneğin, bir taşınmaz için KDO %85 ise bu taşınmaz değerinin %15'i alıcının kendi birikimleri ile %85'i ise kredi ile alınacak demektir. Kredi – Değer Oranı'nın büyümesi ile kredi geri ödeme riski doğru orantılı olarak artar. Ama KDO' nun birden büyük olması doğal olarak beklenemez [1].

#### 5.3. İskontolu Nakit Akışı Yöntemi (İNAY)

İNAY, genel anlamda klasik gelir yönteminde ıskontolu nakit akısına bağlı bir “Nakit Değer Formülü” uyarlamasıdır.

$$D_g = \frac{G_{n_1}}{q} + \frac{G_{n_2}}{q^2} + \frac{G_{n_3}}{q^3} + \dots + \frac{D_b}{q^n},$$

Formülde,

$D_g$  : Nakit gelir değeri

$D_b$  : Bakiye Değeri

$G_{n_1}$  : Net gelir

p : Taşınmaza özgü faiz oranı

q : Faiz faktörü (1+p/100)



dir. Ve terimler sırasıyla birinci, ikinci, üçüncü yıl iskonto edilmiş net gelirleri, son terim ise tüm gözlem zaman için bakiyenin iskonto edilmiş değeridir. (p) Alman Değerleme Tüzüğü'ne göre gelir yönteminde kullanılan taşınmaz özgü faiz orandır.

### 5.3.1. Iskontolu Nakit Akış Yönteminin Likidasyon Yöntemiyle Karşılaştırılması:

$$D_1 = G_n V + \frac{D_z}{q^n},$$

$$D_g = G_n V + \frac{S_f}{q^{n_1}} - M_{g^0}$$

Formüllerde,

$G_n$  : Net gelir,

$D_g$  : Nakit gelir değeri,

$D_z$  : Zemin değeri,

$D_1$  : Likidasyon değeri,

$S_f$  : Yatırım zamanına göre satış fiyatı,

$M_{g^0}$  : Yatırım giderleri ( Net gelirden de esas alındığı kadar )

q : Faiz tabanı,

n : Yapı kalan kullanım süresi,

n1 : Yatırım süresi

dir. Bu hesaplara göre bir modernleştirme temeline dayanan net gelir katılacaksa, uygun yatırım giderleri eşitliğinde gösterildiği gibi düşülmelidir.

Taşınmaz gelir ve giderlerinin durağan olmadığı durumlarda, kısmen tamamlanmış yapılarda iskontolu nakit akış yöntemi denklemi, çok az basitleştirilebilir.

### **5.3.2. İskontolu Nakit Akış Yönteminin Yatırım Kararlarında Kullanımı**

Projelerin ticari, ekonomik ve sosyal açıdan analizi sırasında iki temel ölçüt değerlendirilir. Bunlar, yatırım sürecinde azaltılmaya çalışılan giderler ve arttırılmaya çalışılan gelirlerdir. Proje analizi, bir yatırımın üreticisine kazandıracağı gelirleri ve yol açacağı giderleri karşılaştırarak yatırım projesinin yapılabilir olup olmadığını ortaya çıkarma ve çeşitli yatırım seçenekleri içinde öncelik sırasını belirleme işi olarak tanımlanabilir. Yatırım projesinin yatırım dönemi ve ekonomik ömrü süresince ortaya çıkan gelir giderlerin bir referans yılına (genellikle yatırımın başlangıç yılı) indirgenerek karşılaştırması temeline dayalı bu yöntemeye yarar – maliyet analizi denilmektedir.

#### **5.3.2.1. Net Güncel Değer**

Paranın zaman değerini esas alan iskonto edilmiş nakit akış yöntemi net güncel değer hesabını kapsar. Önerilen bir yatırımının güncel net değerini hesaplamak ve yatırımı desteklemek için gerekli nakit giderlerin güncel değerleri ile projenin oluşturacağı nakit gelirlerin güncel değerlerinin saptanması gerekir. Nakit gelir ve giderlerinin güncel değere indirgendiği oran, yatırım için istenen geri dönüş oranı, başka bir deyişle iskonto oranıdır. Net güncel değer nakit girişlerinin ve çıkışlarının güncel değerleri arasındaki farktır.

### **5.3.2.2. Karlılık Endeksi**

Karlılık endeksi, nakit gelirlerin bugünkü değerinin, nakit giderlerin bugünkü değerine oranıdır. Genellikle, her süreç pozitif nakit gelirleri oluşturur ve gider sadece başlangıçtaki yatırım değeridir.

### **5.3.2.3. İç Verim Oranı**

İç verim oranı, projenin nakit giderlerinin güncel değerini, beklenen nakit gelirlerinin güncel değerine tam olarak eşitleyen iskonto oranıdır. Bu oranda net güncel değer sıfırdır. İç verim oranı paranın zaman değerini dikkate alır ve yatırımın tüm ekonomik ömrü boyunca gelirleri göz önünde bulundurulur.

### **5.3.2.4. Geri Ödeme Süresi**

Geri ödeme süresi, bir yatırımın vergi sonrası net getirisi ve amortismanlar toplamından oluşan nakit girişleri yoluyla toplam yatırım tutarının tamamen geri ödenmesi için gerekli olan süredir. Ölçüt, yatırımcının kabul ettiği en kısa geri ödeme süresiyle yatırımın geri ödeme süresini karşılaştırarak, projenin reddini, kabulünü ya da en iyi seçeneğin belirlenmesini sağlar [1].

## **5.4. Maliyet Yöntemi**

Maliyet (nesnel) yöntemi, otel, fabrika, sanayi sitesi, is hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapıları taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılabilir.

Yöntemin temelini, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yaklaşma oluşturur. Bu değer, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak gelir yönteminde olduğu gibi fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir. Yapı değeri ise, yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak hesaplanır. ( Maliyet yöntemi için örnek rapor EK-3'te sunulmuştur.)

#### **5.4.1. Yapı Değerlerinin Fiyat Analizleri Yoluyla Bulunması**

İnşaatin temel, kaba inşaatı, elektrik donanımı vb. kesimlerinin inşaat genel maliyeti tümü içindeki yüzdesel ortalama maliyet tutarlarından da yararlanır. Kuskusuz bu oranlar, inşaatın ahşap, karkas, yığma, sobalı ya da kaloriferli, çok ya da az katlı, sınıf, yapı düzeni, zemin yapısı vb. etkenlere bağlı olarak değişik yerlerde nitelikleri tanımlanmış inşaat sınıfları için oluşturulacak bilgi sistemlerinden yararlanılarak saptanırlarsa, taşınmaz değerlemelerinde daha güvenli sonuçlar alınır [3].

#### **5.4.2. Yapı Değerlerinin Ortalama Maliyet Değerleriyle Bulunması**

Normal maliyet değerleri, yapı projeleri göz önüne alınarak fiyat analizleri sonucu bulunur. Ayrıca belirli mekânlardaki türü ve nitelikleri tanımlanmış yapıların m<sup>2</sup> ya da m<sup>3</sup> birimi için belirli zaman ya da zaman dilimleri için kesin değerlerinden faydalanarak da bulunabilir. Ortalama maliyet fiyatlarına göre belirlenen yapı fiyatlarına, yapının özelliği olan kesimleri ve donatı vb. ederleri artırım ya da azaltım düzeltmeleri şeklinde yansıtılır.

Yapıların normal üretim fiyatları, ortaya çıkan TMMOB' nin öngördüğü, plan, proje,

uygulama ücretlerini, ruhsat, oturma izni, altyapı katılma payları, her türlü vergi ve harçlar ayrıca finansman giderleri gibi giderleri kısaca yapı oluşum süreci içindeki tüm giderleri kapsar. Yapı üretim değerlerinin belirlenmesinde yöredeki olağan yapı değerlerine de dayanılabilir. Zemin değersiz çıplak dış tesis ve diğer tesislerin değerleri de olağan yapı değerleriyle bulunabilir. Ancak ahşap süslemeler, sanatsal emekle üretilen yapı kesimleri vb. özel olarak ayrıca hesaplanmalıdır.

### **5.4.3. Yapılarda Oluşmuş Yıpranma Kestirimi**

Yapıların değerlendirme günündeki maliyet bedelleri hesaplandıktan sonra yıpranma oranlarının kestirimi gereklidir. Yapıda meydana gelmiş yıpranma, yapının değerlendirme günündeki maliyet değerinden düşüklüğü ifade eder. Yapının değerlendirme günündeki maliyet bedeli ise saptanacak değer üst sınırıdır. Tüzemizde önerilen yıpranma oranları yalnızca teknik nedenlerden dolayı oluşmuş fiziksel yıpranmalara ilişkindir. Ancak yıpranma kavramı, literatürde, fiziksel fonksiyonel ve çevresel etkilerle oluşmuş yıpranmalar olarak üç grupta incelenmektedir [1].

#### **5.4.3.1.Fiziksel Yıpranma**

Yapı malzemelerinin teknik ömürlerini doldurması sürecinde meydana gelen yıpranmadır. Teorik olarak bir bina, inşaatı bittiği andan başlayarak yıpranma sürecine girer ve proje koşullarına uygun iyi kullanılır bakım-onarım düzenli yapılırsa tüm ekonomik ömrünce işlevini tam yerine getirir ama fiziksel yıpranma yapı iyi ya da kötü kullanılsa da oluşacaktır. Bu tür yıpranmaya, akan bir çatı, iç ya da dış boya gereksinimi, çalışmayan bir merkezi ısıtma sistemi örnek olarak gösterilebilir.

#### **5.4.3.2.Fonksiyonel Yıpranma**

Yapının kullanışsızlığından kaynaklanan bir değer kaybıdır ve yapıya olan talebi azaltabilir. Fonksiyonel yıpranma,

- Zamanın koşul ve gereksinmelerine uymayan bir yapı tarzı,
- Yeni gereksinimlere uymayan ve bireysel istemlere göre düzenlenmiş yapı tasarımı,
- Yeni oturma ve çalışma gereksinmelerine göre genelde eskiyi yansıtmama şeklinde olabilmektedir.

#### **5.4.3.3.Çevresel Etkilerle Oluşan Yıpranma**

Dış etkilere maruz kalan ve taşınmaz değerleri üzerinde negatif etki yapan yıpranmadır. Bu tür yıpranma, gürültü, su ve hava kirlenmesinden, ağır trafikten, ekonomik koşullardaki değişikliklerden veya bölgedeki suç oranlarının artmasından kısaca tüm çevresel ve ekonomik nedenlerden oluşabilir. Çevresel etkilere maruz kalan yıpranmanın kestiriminde, pazar verilerinin kullanılması bu yıpranmanın toprak ve yapı değerini hangi oranda etkilediğinin belirlenmesi gerekmektedir.

#### **5.5. Likidasyon Yöntemi**

Likidasyon yöntemi, üzerinde bina ve tesisler bulunan bir taşınmazın yıllık net getirisinin, zemin değerinin yıllık faiz getirisinden küçük ya da zemin değerinin yıllık faiz getirisine eşit olduğu durumlarda kullanılır. Böyle durumlarda zemin değeri, yıkma, temizleme, düzenleme giderleri belirlenerek düzeltilir ve gelir olarak kullanılır.

## **5.6. Kalıntı Yöntemi**

Taşınmaz zemin değerlerinin var olan güvenli ve kesin normal alım-satım ya da sürüm değerlerinden yararlanılarak saptanması gerekiyorsa kalıntı yöntemine başvurulur. Değer saptama anında alım satım ya da sürüm değerlerinden tüm giderler toplamı düşülür. Sonuç yatırımcı için kuramsal yönden kabul edilebilir bir arsa değeri olmalıdır.

## **5.7. Hedef (Erek) Ağaç Yöntemi**

Erek ağaç yöntemi, kesin fiyatlarla karşılaştırma yönteminin özel bir uygulama şeklidir. Bu yöntemle ilgili Weib “Grundstücksbewertung” adlı yayınında, “Erek ağaç ya da karar verme ağacı adıyla tanınan bu yöntem, değeri saptanan ve emsal taşınmazlar arasında bir geçiş sağlar” demektedir. Gerçekten bir erek ağaç değerlendirme uzmanınca değer biçeceği taşınmazın özelliğine göre geliştirilmelidir. Kısacası uzman, erek ağacı kendi kendine tasarlar ve tasarında ağacın yapısını, yatay ve düşey yönlerde dallandırılmasını istediği gibi seçebilir.

## **5.8. Puanlama Yöntemi**

Değerleme çalışmalarında temelde statik değerler, yani belli bir tarihteki sürüm değerleri kullanılmakta ve bu değerler çeşitli ekonomik parametrelerde değerlendirme gününe dönüştürülmektedir. Ancak böylesi bir güncelleme, makro ekonomik değişkenlerin yerel taşınmaz piyasası koşullarıyla tamamen örtüşmemesi nedeniyle çeşitli sakıncalar doğurabilir. Bazı yasalarımız, vergi, ya da harç bedellerinin hesaplanmasında, taşınmaz rayiçlerinin güncellenmesi için “yeniden değerlendirme Oranı”nın kullanılmasını öngörmektedir. Taşınmazlardaki net değer artışının yeniden değerlendirme oranında gerçekleştireceğini öngören bu anlayış, özellikle 2002 yılında emlak

vergi değerlerinin kimi kent kesimlerinde çok büyük değerlere ulaşmasına ve bildirge değeri düşük gösterilen taşınmaz değerleriyle büyük saptamalar göstermesine neden olmuştur. Vatandaşların yoğun tepkisini çeken bu uygulama, yapılan düzenlemelere vergi tutarının, kıymet takdir komisyonlarınca saptanacak vergi değerleri üzerinden alınması yönünde değiştirilmiştir. Özetle sunu söyleyebiliriz. Taşınmaz değerleri, enflasyon ya da makro ekonomik düzeydeki etmenlerin yanı sıra, taşınmazın nitelik ve zneliklerindeki değişmeler ve yerel, bölgesel, çevresel pek çok faktörden etkilenir. Ve taşınmaz değerlerindeki artış ya da azalış-yeniden değerleme oranının aksine- değil ülke, belde ve yöre bütününde bile homojen değildir. Bu nedenle, değer değişimlerinin gözlenmesi, stokastik yöntemlerle analiz edilmesi ve yerel piyasa koşullarına uyan katsayıların üretiminde de değere etkiyen etmenlerin ampirik bağıntılarla ifadesine gereksinim duyulur. Böyle bir sistem, hem ekonomik değişimleri hem de taşınmaz nitelik, özneliklerini gzettiğinden kuskusuz daha güvenli sonuçlar verir [1].

## 5.9. Stokastik Yöntemler

Taşınmazın değerinin saptanmasında istatistik araştırmaların birimini, aralarında işlevsel bağımlılıklar bulunmayan tesadüfi değişkenler oluştururlar bu nedenle de değişkenlerin birinden yararlanarak diğerleri için matematiksel bağıntılar kurma olanağı zayıftır. Buna karsın bir küme oluşturan taşınmaz değerleri arasında bazen tesadüfi bağımlılıklar olabilir. Değerler arasındaki böyle bağımlılıklara stokastik bağımlılık denir. Stokastik kelimesi olasılık ve istatistikten oluşur (Athen and Ballier 1972).

Stokastik değerlendirme yöntemleri,

- Nominal Değerlendirme yöntemi,
- Regresyon Yöntemi,
- Lineerleştirme
- Matris Yöntemi

olmak üzere elde edilen veri kümelerinin değişik özellikleri dikkate alınarak özümlenmesi ilkesinden hareket etmektedir.



### **5.9.1. Nominal Değerlendirme Yöntemi**

Uygulamalarda yapılan birçok değerlendirme işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler genelde aynı düzeyde kalmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bunun yanında değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Nitekim bu tür problemleri emlak vergisi için yapılan değerlendirme işlemlerinde görmekteyiz. Genelde bölge veya sokak baz alınarak bu sınırlar dahilinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulur. Oysa her bir taşınmaz, diğer komsu taşınmazlara göre ekonomik bakımdan bir takım olumlu veya olumsuz özellikler taşıyabilmektedir. Bu gerçek, her bir taşınmazın farklı değere sahip olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla, böyle bir genel yaklaşımla gerçek bir değerlendirme yapıldığı söylenemez. Bu nedenle, taşınmaz sayısı fazla olan bir bölgede yapılacak değerlendirme ile söz konusu taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konması gerekir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama yöntemiyle elde edilecek parametrik değerler de olabilir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları belirlenir ve her bir taşınmaz değerini yansıtan bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları, taşınmazların değer bakımından birbirlerine göre dağılımlarını gösterir ve gerektiğinde rayiç bedele dönüşümde, dönüşüm katsayısı olarak kullanılırlar [12].

### **5.9.2. Regresyon Yöntemi**

İstatistikî bilgiler kullanılarak uygulanan regresyon yöntemi, taşınmaz piyasasından gerçekte alım-satımı yapılan değerler toplanarak hesaplanır. Piyasadan toplanan taşınmazların özellikleri bilinmelidir. Gerçekte satılan değerlerden hareketle hesaplanmasından dolayı ve çok fazla taşınmaz değeri kullanıldığından yöntemin

doğruluğu artmaktadır. Uygulamada zor olmasına karşın, gerçek değere çok yaklaşması açısından tercih edilmesi gereken bir yöntemdir. Taşınmazı etkileyen kriter sayısının çok olmasından dolayı taşınmaz değerinin belirlenmesinde, özellikle çoklu regresyon kullanılmalıdır.

### **5.10. Faiz ve Erişim Hesapları**

Faiz kiraya verilen paranın getirisidir. Anaparadan vade sonunda hesaplanarak ayrılırsa basit faiz, ayrılmazsa bileşik faiz ismini alır. Erişim hesapları ise, ödeme koşullarına göre; ardışık zaman dilimleri sonunda oluşan tutarların saptanmasıdır.

### **5.11. Faiz, Enflasyon Kavramı ve Taşınmaz Değerlemesi**

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'nde faiz, "Ödünç olarak verilen bir paranın kira karşılığı, ürem" ve enflasyon, " Piyasaya gereğinden çok kâğıt para çıkarmaktan paranın değeri düşüp fiyatların yükselmesi, para bolluğundan doğan pahalılık hali, para şişkinliği" şeklinde tanımlanmaktadır. Faizi daha net kavramak için satın alınan paranın fiyatıdır şeklinde de tanımlanabilir. Fiyat bir malın pazardaki arz-talep durumuna göre oluşur. Genel olarak fiyatlar yükseldikçe, arttıkça mal bollanır. Tersine ise mal sunusu da azalır. Paranın ana kaynağını "gelirin tüketilemeyen kısmı" olan tasarruflar oluşturur. İnsanlar çok değişik ereklere yönelik tasarruf yaparlar. Bunları genel olarak; geliri gereksinimlerinden çok fazla olup hemen tüketmeyenler, hastalanırım, işsiz kalırım vb. nedenlerle geleceklerini güvence altında tutmak ya da büyük harcama gerektiren bir istencini gerçekleştirmek isteyenler, tasarruf hesaplarına verilen yüksek faizin çekiciliğine kapılanlar gibi gruplayabiliriz. Ayrıca bir ülkedeki enflasyon oranlarındaki artışlarda faizlerin artısına neden olur. Böylesi durumlarda tasarruflular için önemli sorun, birikimlerine reel kazanç sağlayacak yatırıma nasıl yöneleceğidir.

## 5.12. Değerlemede Kullanılan Diğer Bazı Bağıntılar

Bir arsanın imar planı ve imar tüzesine göre en yüksek rantı getirecek kullanımına elverişli olmayan yapılanması “azım yapılanma” olarak tanımlanabilir. Örneğin, İmar planı ve imar Yönetmeliği'nin elverdiği ölçüde toplam kat alanına ulaşmayan yapıları olan arsalar ya da değinilen şartlara toplam kat alanı olarak ulaşmış, ancak üzerindeki yapıların kullanım olanakları en yüksek rantı sağlamaya elverişli olmayan plan değişikliği sonucu ticaret bölgesi, içinde kalan eski apartmanlı arsalar azım yapılanmış arsalarlardır. Ayrıca var olan üzerindeki yapıları basit değişikliklerle en yüksek rantı sağlayacak yapılara dönüştürülmeyen arsaları da azım yapılanmış arsalarından sayılabilir. Kuşkusuz azım yapılanma, arsa değerini de etkiler. Yapısız bir parselin arsa değeri, emsal arsalarla kıyaslanarak bulunur. Karşılaştırma değerleri, işlevleri ve nitelikleri benzer arsaların caiz imar koşulları göz önüne alınarak saptanır. Şüphesiz konut bölgesindeki bitişik altı kat yapılanmaya elverişli bir arsanın değeri, ticaret bölgesindeki aynı yapılanma şartlı bir arsaya göre daha azdır. Ülkemiz kentlerinde son yıllarda pek çok eski hatta ekonomik ömrünü doldurmadan yıkılan yeni yapıların, yerlerine hemen yenilerinin yapılması nedenlerinin basında azım yapılanma gelmektedir. Yapılı taşınmazların sürüm değerleri ya gelir ya da maliyet yöntemine göre saptanırlar. Yöntemleri içeren kaynaklarda eksik olan ya da üzerinde yeterli durulmayan bir konu, azım yapılanmanın arsa değerine etkisidir. Oysaki arsa değeri bir taşınmazın sürüm bedelinin saptanması için çok önemlidir. Gelir yöntemine göre bir taşınmazın sürüm değeri, arsa değeri ve yapı gelir değerlerinden oluşur. Arsa değeri, genel olarak karşılaştırma yöntemiyle bulunur ve buna vadeli tasarruf faiz tabanına yapının kalan ömrü ve aşınma payına bağlı olarak belirlenen yapı gelir değeri eklenerek taşınmaz sürüm değeri hesaplanır. Taşınmazların sürüm değerlerinin matematiksel yoldan bulunması için pek çok kaynakta farklı ampirik formüller önerilmektedir. Aşağıda bu formüllerden günümüzde kullanılanlardan bazıları verilmiştir.

### 5.12.1. Graff Formülü

Yapılı taşınmaz sürüm değerleri için W.Graff “Die Zeitgemasse Grundstücksbewertung” isimli kitabında aşağıdaki formülü önermiştir.

$$D_t = D_{ars} + [G_n - D_{ars} \frac{p}{100}] * V$$

Formülde,

$D_t$  : Taşınmazın sürüm değeri

$D_{ars}$  : Arsa değeri

$G_n$  : Yıllık net gelir

$p$  : Vadeli hesap faiz oranı

$d$  : Vadesiz hesap faiz oranı

$q$  :  $1 + d / 100$

$V$  : Katsayı

$n$  : Yapı kalan kullanım süresi

dir.

### 5.12.2. Weil Formülü

$$D_t = D_{ars} + [G_n - D_{ars} \frac{p_1}{100}] * V$$

Formülde,

$D_t$  : Taşınmazın sürüm değeri

- $D_{ars}$  : Arsa değeri  
 $G_n$  : Yıllık net gelir  
 $V$  : Katsayı  
 $n$  : Yapı kalan kullanım süresi  
 $P_1$  : 1.yıl sonundaki para

dır. Buna karşın Th. Weil “Grundstückschatzung” adlı eserinde tüzel hükümlerden sapan yapılanma, arsa değerine etkimez. Salt arsa gelir payına etkir görüşünü ileri sürmekte ve azım kullanımında  $p > p_1$  olmak koşuluyla formülünü vermektedir. Formül incelenirse arsa gelir payının azaltıcıyla yapı, azım ve uygun yapılı arsa arasındaki net gelirlerin birbirleriyle oransal uyumunun sağladığı görülür.

### 5.12.3. Rössler Formülü

Rössler, yapılı bir taşınmazın kullanımının ve arsadan yararlanmanın dolaysız olarak yapıya bağlı olduğu varsayımıyla ekonomik ve teknik bir öneri koymaktadır. Kısacası bir arsa değeri, üzerindeki yapılara bağlıdır, azım yapılanma arsa değerine eğer yapılar genişletilmeye elverişli değilse, etki eder demekte ve azım yapılı bir taşınmaz arsa değerinin karşılaştırma yöntemiyle kesin olarak saptanamayacağını vurgulamaktadır. Ona göre azım yapılanmanın taşınmaz değerini azaltıcı, yapıların kalan ömrüne ve taşınmazın değerlendirme günündeki getirimine bağlıdır. Yüzde olarak arsa değeri azalım katsayısı,

$$u = \frac{\text{GelirAzalımı} \times n}{100}$$

Ve azaltılmış arsa değeri,

$$\bar{D}_{ars} = \frac{D_{ars}}{100} \left[ 100 - \frac{un}{100} \right]$$

alınarak taşınmaz sürüm değeri,

$$D_t = \bar{D}_{ars} + \left[ G_n - \bar{D}_{ars} \frac{p}{100} \right] * V$$

bağıntısı ile bulunmaktadır. Formüllerde,

u : Arsa değeri azalım katsayısı

$D_t$  : Taşınmazın sürüm değeri

$D_{ars}$  : Arsa değeri

$\bar{D}_{ars}$  : Azaltılmış arsa değeri

$G_n$  : Yıllık net gelir

p : Vadeli hesap faiz oranı

V : Katsayı

n : Yapı kalan kullanım süresi

dir.

#### 5.12.4. Köln Taşınmaz Değerleme Dairesi Formülü

Köln taşınmaz değerlerini belirleme dairesinde değişik bir yöntem kullanmakta, bu yöntemde gelir azaltıcı arsa değeriyle oransal olarak yapılmaktadır. Net gelir, yapı kalan ömrü göz önünde bulundurularak arsa ederi faiz gelirine göre azaltılmaktadır. Böylece taşınmaz gelir değeri, arsa azaltılmış ederi, yapı gelir değeri ve arsa ile azaltılmış ederi farklarının bir fonksiyonu olmaktadır.

$$D_t = \bar{D}_{ars} + [G_n - \bar{D}_{ars} \frac{p}{100}] * V + \frac{D_{ars} - \bar{D}_{ars}}{[1 + \frac{p}{100}]^n}$$

Formüllerde,

$D_t$  : Taşınmazın sürüm değeri

$D_{ars}$  : Arsa değeri

$\bar{D}_{ars}$  : Azaltılmış arsa değeri

$G_n$  : Yıllık net gelir

p : Vadeli hesap faiz oranı

V : Katsayı

n : Yapı kalan kullanım süresi

d :  $1 + d / 100$

dir.

#### 5.12.5. Net Gelirin Kapitalize ve Arsa Ederinin İskonto Edilmesi Formülü

Net gelirin kapitalize ve arsa ederinin iskonto edilmesi formülünün temelini alıcının taşınmaza yatırdığı para yatırımı karşılığı için güvenceli bir faiz geliri sağlaması oluşturmaktadır, formülde alıcının eşit ve sürekli faiz geliri elde etmeyi de amaçlayacağı ve alıcının taşınmazı elde etmesinden başlayıp yapı kalan ömrü sona erene dek yapıyı amorti etmeyi isteyeceği varsayılmaktadır. Gerçekten hiçbir kimse ileride zarar getirecek bir mala para yatırmak istemeyeceğinden, bu yöntem, alıcının taşınmazdan arsa ve yapılardan rant sağlamasından hareket etmektedir. Bunun için yapının kalan kullanım süresi içinde sürekli bir gelir getireceği düşünülmekte ve bu gelir belirlenerek; yapının ve temizlenme giderlerine göre azaltılan arsa değeri ile toplanmaktadır.

### **5.12.6. Formüllerin Karşılaştırılması ve Analizi**

Azım yapılı taşınmaz değerlerinin belirlenmesine ilişkin formüllerin karşılaştırılması, irdelenmesi ve yorumlanması gelir yönteminin bilincine varmak, yöntemi yeni matematiksel formüllere bağlamak isteyenler için yararlı olacaktır. Bu amaca ulaşmak ise kuşkusuz formüllerin kolayca kıyaslanır şekle dönüştürülmesiyle mümkündür.

### **5.12.7. Değerlendirme ve İrdeleme**

Kapitalizasyon yöntemi de denilen net gelirin kapitalize ve arsa ederinin iskonto edilmesi yöntemi, ekonomi ve bileşik faiz kuramlarına dayanan bir yöntemdir. Bu yöntemde taşınmazın toplam değeri belirlenmekte fakat arsanın gelir değerine değinilmemektedir. O halde bu yöntem, gelir yönteminin temel kuramını bir taşınmazın değerinin arsa ve yapı değerlerinden oluşmasını göz ardı etmekte ve yapı ömrü tamamlandığında mal sahibine salt arsa değeri kalmaktadır. Başka bir deyişle, mal sahibi anamalinin karşılığı olarak sürekli faiz elde edememektedir. Bunun nedeni elde edilen faizin bir kesimini yapı payının oluşturmasıdır.



## **6. BALIKESİR İL MERKEZİNDE BÖLGESEL KAPİTALİZASYON ORANLARININ BELİRLENMESİ**

Herhangi bir bölgedeki bir arazi parçasının kıymetinin tespit edilebilmesi için yapılması gereken kapitalizasyon oranı tespiti çalışmaları bölgesel bazda olmaktadır. Bu nedenle, kıymet takdiri yapılırken en fazla güçlük kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon faiz oranındaki çok az değişmeler bile bir arazi parçasının kıymetinin büyük ölçüde artmasına ya da azalmasına sebep olmaktadır [19].

Arazinin taşınmaz olması, üretimin sürekliliğinin ve arzının sınırlı olması, ekonomik bir üretim faktörü olarak da ona farklı bir özellik kazandırmakta ve değerinin belirlenmesinde izlenecek yol ve yöntemlerde diğer mal ve hizmetlere göre farklılık göstermektedir. Arazinin üniform bir ekonomik mal olmaması, bölgeden bölgeye, köyden köye, işletmeden işletmeye hatta parselden parsele değişik özellik ve değere sahip olması, arazi alım satımlarının çok sık olarak ortaya çıkmaması, pazarının iyi organize edilmiş pazar olmaması gibi özellikler, arazinin değerinin biçilmesini güçleştirmektedir [20].

Bu çalışmanın amacı; taşınmaz satış değerleri belirlenerek il için ortalama kapitalizasyon oranının tespit edilmesi neticesinde, bölgede yapılacak herhangi bir kamulaştırma ve değerlendirme çalışmalarına yardımcı olunmasıdır.

Araştırma alanı olarak Balıkesir il merkezi seçilmiş olup her bölge için kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

## **6.1. Kapitalizasyon Oranı**

Aşağıda kapitalizasyon oranının belirlenmesinde karşılaşılan zorluklar, kullanılmasının uygun olmadığı durumlar ve proses adımları verilmiştir.

### **Zorluklar;**

- \* benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerin verilerinin seçimi gereklidir. Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir,
- \* uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

### **Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar;**

- \* gelir getirmeyen mülkler,
- \* uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar.

### **Kaynaklar;**

- \* konu mülkün varsa geçmişteki gelir ve giderlerinin ayrıntılı bir dökümü,
- \* emsal mülklere ait gelir ve giderler,
- \* piyasa faiz oranları, enflasyon beklentisi,
- \* piyasa risk getiri oranları tahmini.

Muhasebe amaçlı giderlerle değerlendirme amaçlı giderler ayrılmalıdır.

- \* Finansman gideri
- \* Gelir Vergisi ödemeleri
- \* Defter amortismanları
- \* Sermaye yatırım harcamaları.

### **Proses adımları;**

- \* konu mülk ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılır,
- \* mülkün potansiyel kira gelirini ve herhangi bir potansiyel geliri toplamak sureti ile potansiyel brüt geliri tahmin eder
- \* boşluk ve kira tahsilât kayıplarını tahmin eder
- \* efektif brüt gelire varmak için konu mülkün boşluk ve tahsilat kayıpları toplam potansiyel gelirden çıkartılır
- \* konu mülk için toplam işletme giderlerini, sabit giderleri, değişken giderleri ve yerine koyma maliyetini tahmin eder.
- \* net işletme gelirini bulmak için toplam işletme giderlerini efektif brüt gelirden çıkartılır.
- \* gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tahmin etmek için direkt ya da getiri kapitalizasyonu yaklaşımı tekniklerinden birini bu verilere uygular.

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler

#### **6.1.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran oran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi-GRM) oranıdır. Bu oran;

toplam 1.yıl getiri/kapitalizasyon oranı= değer

eşitliği ile verilir.

Direkt kapitalizasyon yönteminde sık yapılan yanlışlıklar aşağıda maddeler halinde verilmektedir.

- \* kiralamalara baz kira artı ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira

rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,

\* toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dâhil edilmesi,

\* bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa, bunların dahil edilmemesi,

\* karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması.

### **6.1.2. Getiri Kapitalizasyonu Yöntemi**

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatında yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonu

“gelir kapitalizasyonu her iki yöntem ile de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.”

Gelecekte sağlanacak faydaların uygun bir getiri oranı ile iskonto edilerek bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan kapitalizasyon metodu:

\* Uzman uygun bir mülkiyeti elde tutma dönemi seçer.

\* Gelecekteki tüm nakit akışlarının modellerini tahmin eder.

\* Uygun bir getiri oranı seçer.

\* Çeşitli formüllerden birini kullanarak gelecekteki her yıllık yararı iskonto ederek gelir ve gider modelini, değer değişimlerini ve getiri oranını yansıtan bir modelle gelecekteki yararları bugüne dönüştürerek değer belirler.

Gelirlerin kapitalizasyonu ile direkt kapitalizasyonun farkları kısaca aşağıda verilmiştir.

- Getiri kapitalizasyonu tüm beklenen gelir veya nakit akışları ve geri dönüş işlemlerini dikkate alır.
- Direkt kapitalizasyon genellikle bir yılı dikkate alır. Gelirlerin kapitalizasyonu mülkiyeti elde tutma döneminin tümünü alır.
- Bu yöntemde beklenen getiri oranı piyasadan gözlemlenmez.
- Getiri kapitalizasyonu bütün yıllardaki gelir-gider değişimlerini ön görerek analiz yapar [13].

## **6.2. Balıkesir İli**

Balıkesir ili Anadolu yarımadasının kuzeybatısında ve önemli bir birimi Marmara coğrafi bölgesinin Güney Marmara bölümünün Karesi yöresinde; diğer küçük bir birimi ise Ege coğrafi bölgesindeki Asıl Ege bölümünün Kuzey Ege kesiminde yer alır.

Kuzeybatısında Çanakkale ili, kuzeyinde Marmara Denizi, doğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya, güneyinde Manisa, güneybatısında İzmir illeri ve batısında Ege denizi yer alır.

### **6.2.1. Balıkesir İl Merkezindeki Mahallelerin Yapısal Özelliklerine Göre Oluşturulan Gruplar**

Balıkesir il merkezini oluşturan mahalleler; yapılaşma koşulları, yapı sınıfları ve inşaat kalitelerine göre 15 gruba ayrılmıştır. Aşağıda bütün gruplar ayrıntılı olarak incelenmiştir.

## 1. Grup

### Bahçelievler Mahallesi



Şekil 6.1: Balıkesir İli 1. Grup Haritası

Bahçelievler Mahallesi, Balıkesir il merkezinin güneydoğusunda kalmakta olup, kuzeyinde Hasan Basri Çantay Mahallesi, güneyinde Plevne Mahallesi, batısında Yeni İzmir Yolu Caddesi ve devamında Kasaplar Mahallesi, doğusunda ise İzmir – Bursa çevre yolu ile sınırlanmıştır. Genel anlamda elit kesime hitap eden ve kadastral paftalarda Subay Mahallesi olarak geçen Bahçelievler Mahallesinde; Endüstri Meslek Lisesi, Mehmetçik İlköğretim Okulu, Bahçelievler Lisesi, 100. Yıl Teknik Lisesi,

Burhan Erdayı İlköğretim Okulu, Erkek ve Kız Öğrenci Yurtları, Fazlı ve Yunus Emre camileri, Kurtdereli Kapalı Spor Salonu, 75. Yıl Parkı, Bahçelievler Karakolu, Meteoroloji Bölge Müdürlüğü, İş ve İşçi Bulma Kurumu yer almaktadır. Yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmış olan bu bölge güneydoğusuna doğru gelişmekte olup çok sayıda devam eden kooperatif inşaatı ve 18. madde uygulaması görmüş imar parsellerinden oluşmaktadır.

Bahçelievler Mahallesi, yapılaşma koşulları açısından büyük ölçüde, benzer özellik gösteren parsellerden oluşmaktadır. Ana arter konumundaki Teknik Lise Caddesi, Beyoğlu Caddesi, Mehmetçik Caddesi konut ve ticaret sahasında, diğer cadde ve sokaklar konut sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrı ve blok nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Teknik Lise Caddesi için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.80, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli blok nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli blok nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan üç kata müsaadeli blok nizam;

- bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli ayırık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
- Mehmetçik Caddesi için:
    - Bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.80, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli blok nizam;
    - bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
- Beyoğlu Caddesi için:
    - Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli blok nizam;
    - bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam;
    - bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina



yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Teknik Lise Caddesini Mehmetçik Caddesine bağlayan İşletmecilik Sokak için yapılaşma koşulları:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.40 toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli blok nizam;
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.30 toplam bina alanı (KAKS) 1.80, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli blok nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli ayırık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
- Teknik Lise Caddesini Mehmetçik Caddesine bağlayan Delta Sokak için yapılaşma koşulları:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.30 toplam bina alanı (KAKS) 1.80, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli blok

nizam;

- bina oturma alanı (TAKS) 0.35 toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
- Teknik Lise Caddesini Beyoğlu Caddesine bağlayan Yay Sokak için yapılaşma koşulları:
  - Çekme mesafeleri emsallere göre belirlenecek ve taban alanı %40' ı geçmeyecek şekilde 6 kata müsaadeli blok nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.35 toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.40 toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

## 2. Grup

### Paşaalanı Mahallesi



Şekil 6.2: Balıkesir İli 2. Grup Haritası

Paşaalanı Mahallesi; Balıkesir il merkezinin kuzeydoğusunda kalmakta olup, kuzeyinde imar planı dışında kalan araziler bulunmakta, doğusunda Küçük Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk ve Gümüşçeşme Mahalleleri batısında da Toygar Mahallesi yer almaktadır. Paşaalanı Mahallesi, kadastral paftalarda ve tapu kütüğünde Atatürk Mahallesi olarak geçmektedir. Yeni ve düzenli yapılaşmanın yoğunluk kazanmaya başladığı bölgeye genelde orta-yüksek gelir grubu alıcılar rağbet göstermektedir.

Paşaalanı Mahallesi' nde; T.C. Ziraat Bankası Fen Lisesi, Sırrı Yırcalı Anadolu Lisesi, Balıkesir İ.M.K.B. Anadolu Teknik ve Endüstri Lisesi, Özel Fırat Lisesi, Fatma – Emin Kutvar Anadolu Lisesi, Çiğdem Batubey İlköğretim Okulu, İbrahim Bodur Çıraklık Eğitim ve Özel İdare Eğitim Uygulama Okulu İş Eğitim Merkezi Müdürlüğü, Karesi ve Paşaalanı Camileri, Köy Hizmetleri sahası, Emniyet Müdürlüğü Lojmanları, Tarım İl Müdürlüğü bulunmaktadır. Balıkesir'in önemli eğlence-alışveriş merkezi olan Yaylada ve Belediye Spor Tesisleri gibi sosyal donatı alanları da bu mahalle sınırları içinde yer almaktadır. Bandırma-Bursa Yolu Mahalle için ana arter konumundadır.

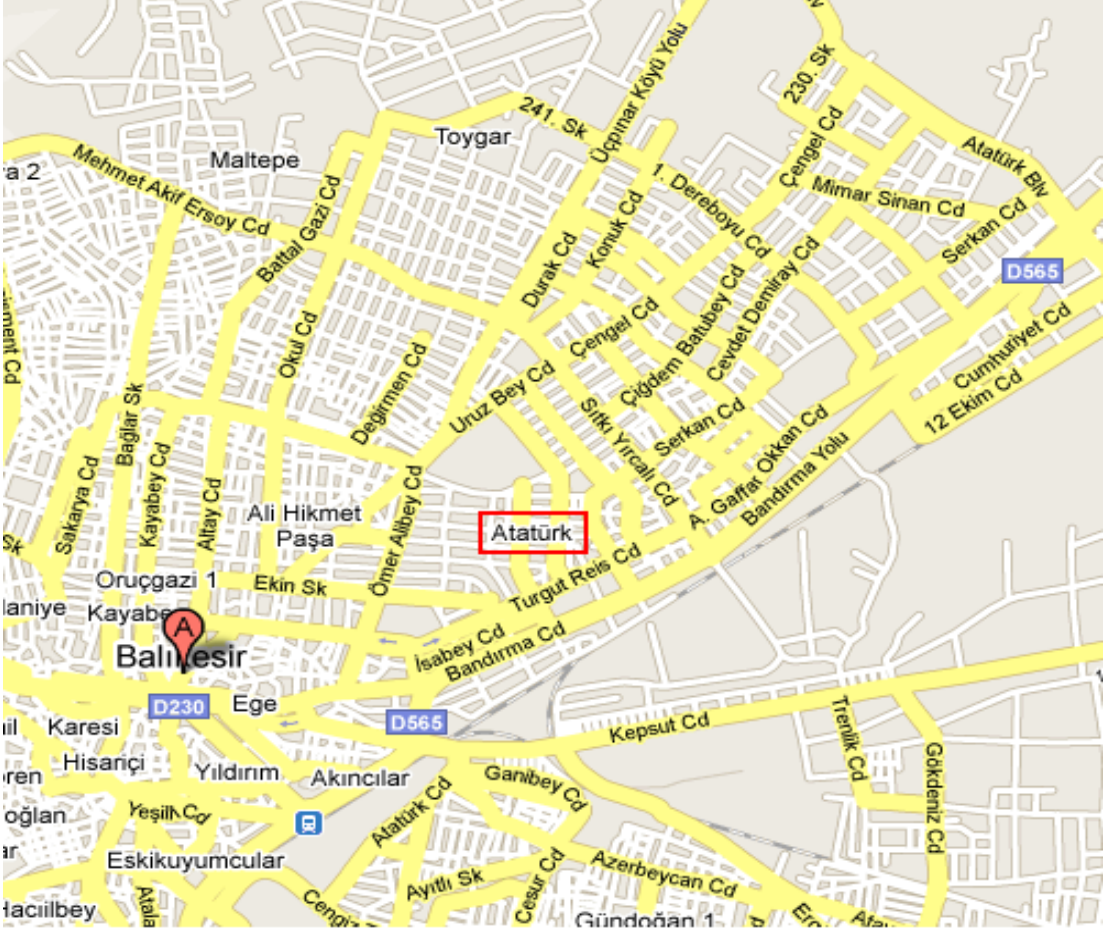
Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrı ve blok nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Balıkesir-Bursa Yolu için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.30 toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli ayrı nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.30 toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrı nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

### 3. Grup

#### Atatürk Mahallesi



Şekil 6.3: Balıkesir İli 3. Grup Haritası

Atatürk Mahallesi Balıkesir il merkezinin kuzeydoğusunda kalmakta olup, kuzeyinde Toygar ve Paşaalani Mahalleleri, batısında Ali Hikmet Paşa Mahallesi, güneyinde 1.Gündoğan Mahallesi, doğusunda Paşaalani Mahallesi ile sınırlandırılmıştır. Genel anlamda elit kesime hitap etmekte olan mahallede; Zühtü Özkardeşler Lisesi, M. Şeref Eğinlioğlu İlköğretim Okulu, Zübeyde Hanım Ana Okulu, Atatürk İlköğretim Okulu, Atatürk Sağlık Meslek Lisesi, semt spor sahası, Asri Mezarlık, Hava Şehitliği,

Köybaşıoğlu ve 52 Evler camileri, Karayolları ve Devlet Su İşleri Tesisleri, Devlet Su İşleri Lojmanları, Devlet Hastanesi, İl Spor Gençlik Müdürlüğü, Emniyet Müdürlüğü, Şoförler Derneği bulunmaktadır.

Turgut Reis Caddesi, Balıkesir için de önemli olan Bandırma Caddesi ve Bandırma Caddesini Turgut Reis Caddesine bağlayan Kurtdereli Sokak mahallenin ana arteri olmakla beraber konut ve ticaret sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrıık ve blok nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Bandırma Caddesi için:

- Çekme mesafeleri emsallere göre belirlenecek ve taban alanı %40' ı geçmeyecek şekilde 6 kata müsaadeli blok nizam;
- bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli ayrıık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Turgut Reis Caddesi için:

- Çekme mesafeleri emsallere göre belirlenecek ve taban alanı %40' ı geçmeyecek şekilde 5 kata müsaadeli ayrıık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Bandırma Caddesi'ni Turgut Reis Caddesi' ne bağlayan Kurtdereli Sokak için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina

yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden 3 çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

#### 4. Grup

##### Hasan Basri Çantay Mahallesi



Şekil 6.4: Balıkesir İli 4. Grup Haritası

Hasan Basri Çantay Mahallesi Balıkesir il merkezinin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyde 1. ve 2. Gündoğan, batıda Eskikuyumcular Mahallesi, güneyde Bahçelievler Mahallesi, doğuda Bursa-İzmir çevre yolu ile sınırlandırılmıştır. Hasan Basri Çantay Mahallesinde; Hatice Fahri Eğinlioğlu İlköğretim Okulu, Borsa Lisesi, Fevzi Çakmak İlköğretim Okulu, Hava Lojmanları, 1. No' lu Sağlık Ocağı, Atatürk Stadyumu ve Balıkesir' in en büyük parkı olan Atatürk Parkı bulunmaktadır.

Rüzgâr Caddesi mahallenin ana arteri olup, konut sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayırık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Rüzgar Caddesi için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.45, toplam bina alanı (KAKS) 0.90, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 6.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 2 kata müsaadeli ayırık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.45, toplam bina alanı (KAKS) 0.90, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 6.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 2 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.



## 5. Grup

### Kuvay-i Milliye Mahallesi



Şekil 6.5: Balıkesir İli 5. Grup Haritası

Kuvay-ı Milliye Mahallesi, Balıkesir il merkezinin kuzeybatısında kalmakta olup güneyinde Adnan Menderes ve Kızpınar Mahalleleri, doğusunda 1. Sakarya Mahallesi, kuzeyinde ve batısında imar planı dışında kalan araziler bulunmakta olup Edremit Çevre Yoluyla sınırlanmıştır. Ayrıca güneyinden Kızpınar Deresi akmaktadır. Genelde dubleks ve müstakil evlerin çoğunlukta olduğu bölgede yapı yoğunluğu seyrek olup, Bölge Trafik Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü gibi resmi kurumlar bulunmaktadır.

Mahallenin ana arterleri; çevre yolu ile bağlantısı bulunan akmak Caddesi ve Cahit Bilgihan Caddeleridir ve bu caddeler konut sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrıık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- akmak Caddesi ve Cihat Bilgihan Caddeleri için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.25, toplam bina alanı (KAKS) 0.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 6.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 2 kata müsaadeli ayrıık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.25, toplam bina alanı (KAKS) 0.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 6.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 2 kata müsaadeli ayrıık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

## 6. Grup

### Plevne Mahallesi



Şekil 6.6: Balıkesir İli 6. Grup Haritası

Plevne Mahallesi, Balıkesir il merkezinin güneydoğusunda kalmakta olup, kuzey ve doğu sınırını Bahçelievler Mahallesi, güney ve batı sınırını ise Yeni İzmir Yolu belirlemektedir. Bahçelievler Mahallesi gibi elit kesime hitap etmekte olan mahallede; Plevne İlköğretim Okulu, Kadriye - Kemal Gürel Anadolu Güzel Sanatlar Lisesi, General Kemal Balıkesir İlköğretim Okulu, Çocuk Esirgeme Yurdu, 9 Nolu Sağlık Ocağı, Sosyal Tesis Alanı, İsmail Akçay Parkı, İplik Fabrikası, Gima alışveriş merkezi, Muhammed, Plevne ve Kara Toprak camileri gibi ibadet alanları bulunmaktadır.

Yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmış olan bu bölge güneydoğusuna doğru gelişmekte olup çok sayıda devam eden kooperatif ve 18. madde uygulaması görmüş imar parsellerinden oluşmaktadır.

Plevne Mahallesinde ana arterler; Bahçelievler Mahallesine de komşu olan, Beyoğlu Caddesi, Şehit Birol Koç Caddesi, Saray Caddesi, Barbaros Caddesi, Karesi Caddesi, Demiryolu Caddeleridir.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayırık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada da yaklaşık aynı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Şehit Birol Koç Caddesi için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Demiryolu Caddesi için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam;
- bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Hürriyet, Şafak ve Okul Caddeleri için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
  
- Evren Caddesi için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
  
- Barbaros Caddesi için:
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.45, toplam bina alanı (KAKS) 0,90, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

## 7. Grup

### Kasaplar Mahallesi



Şekil 6.7: Balıkesir İli 7. Grup Haritası

Kasaplar mahallesi, Balıkesir il merkezinin güneybatında kalmakta olup; güneyde Yıldız mahallesi, kuzeyde 6 Eylül mahallesi, doğuda Bahçelievler ve Plevne mahalleleri, batıdaysa Dinkçiler ve Sütluce mahalleleriyle sınırlandırılmıştır.

Ana arterler, Yeni İzmir Yolu ve mahallenin önemli sokağı olan Zambak

Sokaktır ve konut sahasında kalmaktadır.

Bu mahallede Namık Kemal İlköğretim Okulu, Kuvay-ı Milliye İlköğretim Okulu, Ticaret Meslek ve Anadolu Ticaret Meslek Lisesi, Kız Meslek Lisesi, Sabiha Gökçen Anaokulu, Milli Eğitim Müdürlüğü ve Doğum Evi bulunmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrı ve blok nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Yeni İzmir Yolu için;
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrı nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 5 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli blok nizam;
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.80, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 5 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 6 kata müsaadeli blok yapılaşma koşulları bulunmaktadır.
- Zambak Sokak için;
  - Bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme

mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

## 8. Grup

### Adnan Menderes ve Kızpınar Mahalleleri



Şekil 6.8: Balıkesir İl 8. Grup Haritası



Adnan Menderes Mahallesi, Balıkesir il merkezinin batısında kalmakta olup, kuzeyinde Kuvay-ı Milliye Mahallesi, güneyinde ve batısında imar planı dışında kalan araziler, doğusunda ise Kızıpınar Mahallesi ve amlık ile sınırlandırılmıştır. Balıkesir’ in en batısında bulunmakta olan, Adnan Menderes Mahallesinde; Rahmi Kula Anadolu Lisesi, 23 Nisan İlköğretim Okulu, Karahallılar İlköğretim Okulu ve Adnan Menderes Lisesi, çok sayıda park ve genelde çok katlı apartmanlar bulunmaktadır. Ayrıca Adnan Menderes Mahallesi kadastral paftalarda ve tapu kütüğünde 2. Mirzabey olarak geçmektedir.

Kızıpınar Mahallesi Adnan Menderes Mahallesinin devamı niteliğinde olup, kuzeyinde Kuvay-ı Milliye Mahallesi, güneyinde amlık, batısında Adnan Menderes Mahallesi, doğusunda Fidanlık vardır.

Eski Taş Ocakları ve Polis Lojmanlarının bulunduğu gecekondulu önleme bölgesi olan küçük bir mahalledir. En önemli Caddesi, Varyant Caddesidir.

Adnan Menderes Mahallesinde ana arter, Edremit Caddesine bağlanan 135. Cadedir. Ayrıca 142. ve 128. Cadde de Edremit Caddesine bağlanmaktadır.

Bölgeler 1/1000’ lik Balıkesir uygulama imar planında ayrı nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma kuralları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

• 135. Cadde için:

- 3. dereceden gecekondulu önleme bölgesi olup 5 kata müsaadeli ayrı nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

## 9. Grup

### Gümüşçeşme Mahallesi



Şekil 6.9: Balıkesir İli 9. Grup Haritası

Gümüşçeşme Mahallesi Balıkesir il merkezinin kuzeydoğusunda yer almakta olup, kuzeyde Küçük Sanayi Sitesi, güneyde 1. ve 2. Gündoğan Mahalleleri, doğuda ise imar planı dışında kalan araziler ile sınırlandırılmıştır.

Gümüşçeşme Mahallesinde; Devlet Malzeme Ofisi, sebze meyve hali, hayvan pazarı, mezbaha, Orman İşletme Müdürlüğü İşletme Atölyesi ve fabrikaların bulunduğu geniş

bir bölge bulunmaktadır.

Ana arterleri; Kepsut Caddesi ve Gökdeniz Caddesi sanayi sahasında kalmakta olup bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında emsal 0,40 şeklinde yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

## 10. Grup

### Altıeylül ve Eskikuyumcular Mahallesi



Şekil 6.10: Balıkesir İli 10. Grup Haritası

Balıkesir il merkezinde bulunmakta olan 6 Eylül Mahallesi; kuzeyinde Eski Kuyumcular Mahallesi, güneyinde Kasaplar Mahallesi, batısında Hacı İlbey Mahallesi, doğusunda ise Hasan Basri Çantay ve Bahçelievler Mahalleleriyle sınırlandırılmıştır.

Bu mahallelerde 6 Eylül İlköğretim Okulu, Kasaplar Cami, Umurbey Cami, Yeşilli Cami, Valilik, Orman Müdürlüğü ve Belediye bulunmaktadır.

Balıkesir için de ana arter sayılan Milli Kuvvetler, Anafartalar, Kızılay ve Atalar Caddeleri, Eski Kuyumcular Mahallesi sınırları içinde olup konut ve ticaret sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında bitişik nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Milli Kuvvetler Caddesi için:

— Bitişik nizam yedi kat müsaadeli yapılaşma koşulu bulunmakta,

- Anafartalar, Atalar ve Kızılay Caddeleri için:

— Bitişik nizam altı kat müsaadeli yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

## 11. Grup

### 1. ve 2. Gündoğan Mahalleleri



Şekil 6.11: Balıkesir İli 11. Grup Haritası

1 Gündoğan ve 2. Gündoğan Mahalleleri, Balıkesir il merkezinin doğusunda kalmakta olup, kuzeyinde Gümüşçeşme Mahallesi, güneyinde Hasan Basri Çantay Mahallesi, batısında devlet demiryolları ve doğusunda İzmir-Bursa çevreyolu ile sınırlandırılmıştır. 1. Gündoğan Mahallesi; Cumhuriyet Lisesi, Zağnos Paşa İlköğretim Okulu, Toprak Mahsulleri Ofisi ve Hacı Hasan Cami bulunmaktadır. 2. Gündoğan Mahallesi ise Mehmet Akif Ersoy İlköğretim Okulu; H.Hüseyin, Tezger

ve Fatih Camileri bulunmaktadır. Yıldırım Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi ana arterler olup konut ve ticaret sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Yıldırım Caddesi için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrık nizam;
- bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrık nizam;
- üç kata müsaadeli bitişik nizam;

- Cengiz Topel Caddesi için:

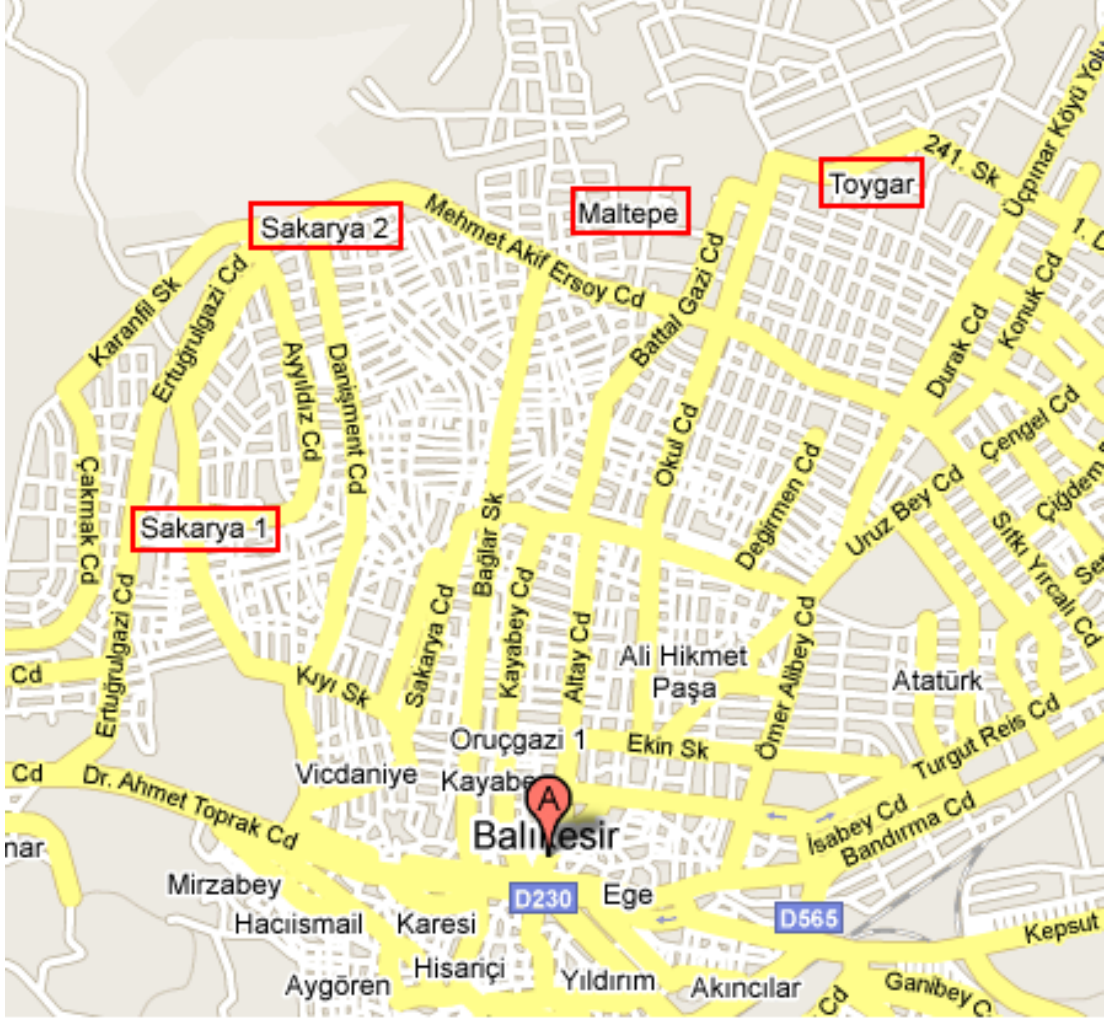
- Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam;
- bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 5 kata müsaadeli ayrık nizam;

- bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam;
- bina oturma alanı (TAKS) 0.40, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 9.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.



## 12. Grup

### 1.Sakarya, 2.Sakarya, Maltepe ve Toygar Mahalleleri



Şekil 6.12: Balıkesir İli 12. Grup Haritası

Bu mahalleler Balıkesir'in kuzey batısında kalmakta olup genellikle kargir yapılardan oluşur.

1.Sakarya Mahallesi batısında Kuvay-ı Milliye Mahallesi, güneyinde Çamlık, doğusunda 2.Sakarya Mahallesi, kuzeyinde imar planı dışında kalan araziler ile sınırlandırılmıştır. Tepebaşı, Hicret, Sakarya ve Poyraz camileri, Başçeşme Mezarlığı,



Çamlık, Fidanlık, 7 Nolu Sağlık Ocağı, Pazaryeri, su deposu bu mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ertuğrul Gazi Caddesi, 1. Sakarya Mahallesi için ana arter olup konut sahasında kalmaktadır.

2.Sakarya Mahallesi, batısında ve güneyinde 1.Sakarya Mahallesi, doğusunda Maltepe Mahallesi, kuzeyinde imar planı dışında kalan araziler ile sınırlandırılmıştır. Sakarya İlköğretim Okulu, Solugan, Fatih ve Bağlarbaşı camileri bu mahallede yer almaktadır.

Maltepe Mahallesi, batıda 2. Sakarya Mahallesi, güneyinde 1. Oruçgazi Mahallesi, doğusunda Toygar Mahallesi, kuzeyinde boş araziler ile sınırlandırılmıştır. Park ve okul alanıyla Altay Camisi bu mahallede bulunmaktadır.

Toygar Mahallesi ise; batıda Maltepe Mahallesi, güneyde Ali Hikmet Paşa Mahallesi, doğuda Paşaalanı Mahallesi ve kuzeyde boş araziler ile sınırlandırılmıştır. Hacı Günaydın, Hacı Ahmet, Toygar, Cami ve Hz. Ebubekir camileri, Cafer Tayyar Oğuz İlköğretim Okulu bu mahallede yer almaktadır.

Mehmet Akif Ersoy Caddesi, 2. Sakarya, Maltepe Mahallesi ve Toygar Mahalleleri için ana arterdir. Bu caddeler konut sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrıık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

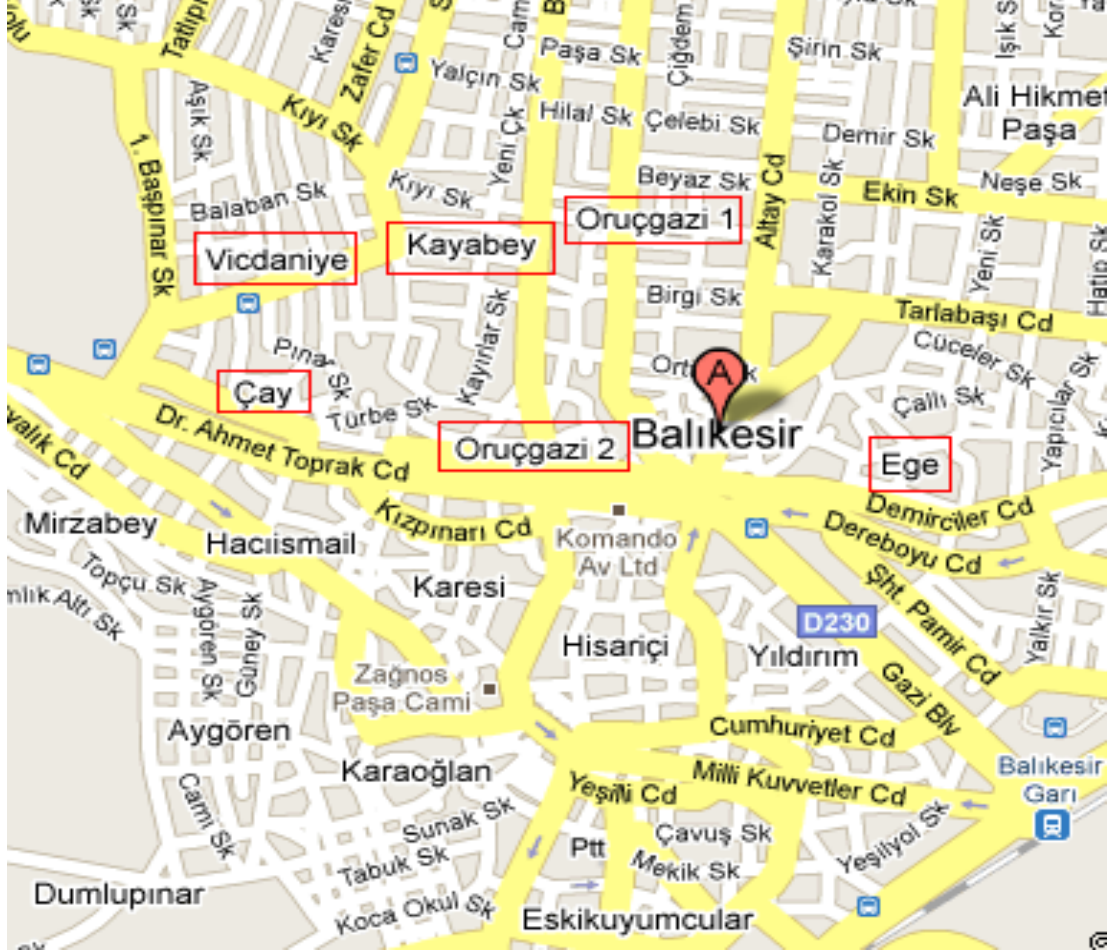
- Ertuğrul Gazi Caddesi için:

- Yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi  $h/2$ , toplam taban alanı  $0,40'$  ı geçemez şeklinde 4 kata müsaadeli ayrıık nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

- Mehmet Akif Ersoy Caddesi için:
  - Yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi  $h/2$ , toplam taban alanı 0,40' ı geçemez şeklinde 5 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.
  - bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.50, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 15.50 m, yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi  $h/2$  olan 5 kata müsaadeli ayırık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

### 13. Grup

Çay Mahallesi, Kayabey, 1. Oruçgazi, 2. Oruçgazi, Vicdaniye, Ege Mahalleleri



Şekil 6.13: Balıkesir İli 13. Grup Haritası

Çay Mahallesi, Balıkesir il merkezinin batısında kalmakta olup, kuzeyinde Vicdaniye Mahallesi, güneyde Mirzabey ve Hacı İsmail Mahallesi, batıda Başçeşme Mezarlığı, doğuda Kayabey Mahallesiyle sınırlanmıştır.

Vicdaniye Mahallesi, Çay Mahallesinin kuzeyinde; Kayabey Mahallesi, Vicdaniye Mahallesinin; 1. Oruçgazi Mahallesi, Kayabey Mahallesinin doğusunda yer almaktadır. 2. Oruçgazi Mahallesi, 1. Oruçgazi Mahallesinin güneyinde; Ege Mahallesi de 2. Oruçgazi Mahallesinin doğusunda yer almaktadır.

Bu mahallerde Kayabey İlköğretim Okulu, Muharrem Hasbi Koray Lisesi, Güven Polis Karakolu, Çınarlı, Hacı Cafer, Mecidiye, Kayabey, Vicdaniye ve Kavukçu Camileri bulunmaktadır.

Bu mahalleler için; Demirciler Caddesi, Dereboyu Caddesi, Tarlabası Caddesi, Kayabey Caddesi ve Sakarya Caddesi ana arterlerdir.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrı, bitişik ve blok nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Kayabey Caddesi için:

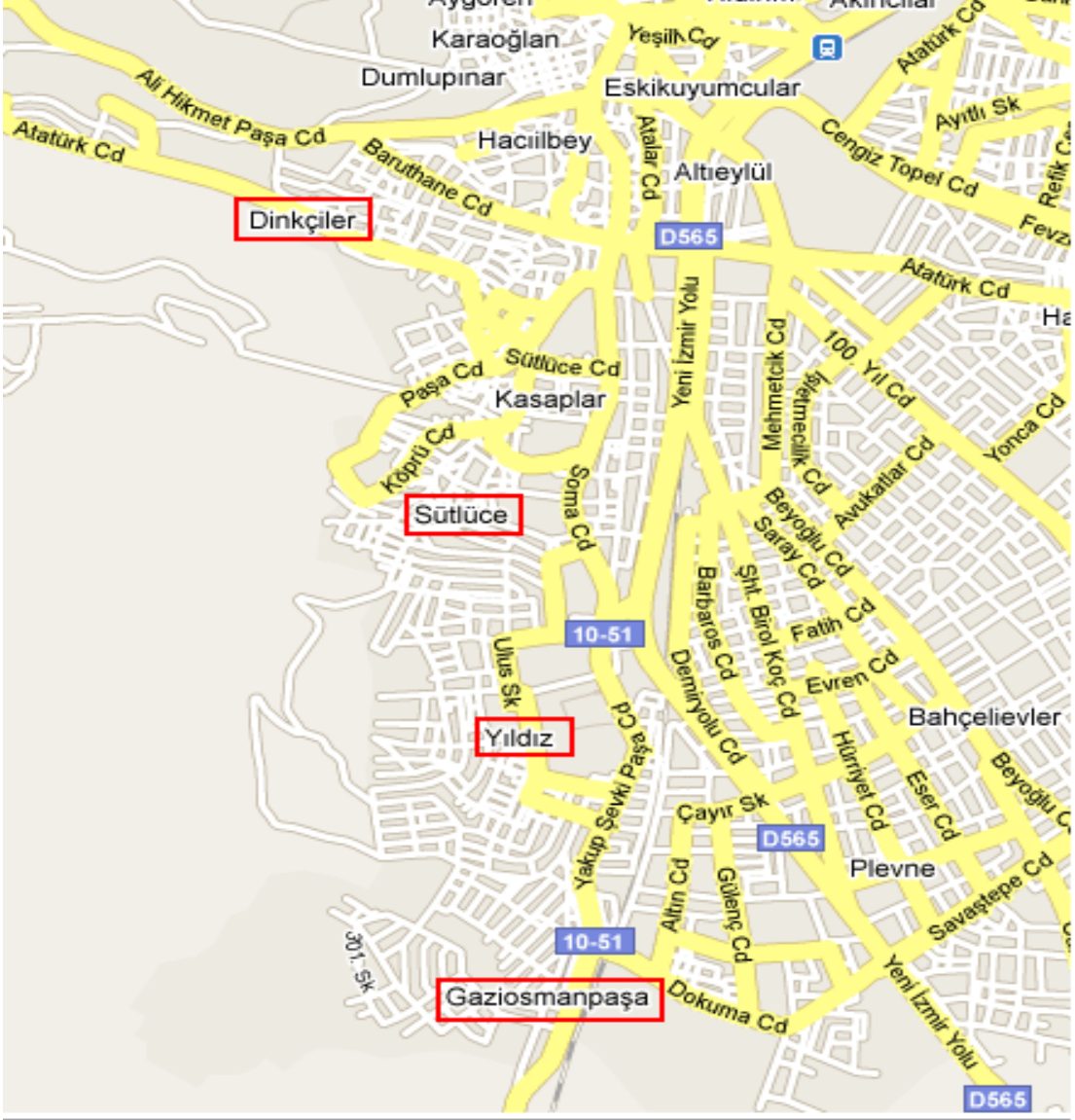
- Yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrı nizam;
- 3 kata müsaadeli blok nizam;
- 3 kata müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Tarlabası Caddesi için:

- 5 kata müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

## 14. Grup

### Gazi Osman Paşa, Yıldız, Sütlüce ve Dinkçiler Mahalleleri



Şekil 6.14: Balıkesir İli 14. Grup Haritası

Gazi Osman Paşa Mahallesi, Balıkesir il merkezinin güneyinde kalmakta olup, kuzeyde Yıldız Mahallesi, güneyde ve batıda imara açılmamış parseller, doğuda Plevne Mahallesi ile sınırlandırılmıştır.

Gazi Osman Paşa Mahallesi; Gazi Osman Paşa Lisesi, Gazi Osman Paşa İlköğretim Okulu, Gazi Osman Paşa Karakolu, Adliye, Afet Koordinasyon Merkezi, Kay Süt ve Pamuklu Dokuma Fabrikaları; Arıklarlıoğlu, Şeyh Şamil, Gazi Osman Paşa ve Orman Camileri bulunmaktadır.

Mahallenin ana arteri Yeni İzmir Yolu ve Yakup Şevk Paşa Caddesidir. Bu caddeler konut ve ticaret sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma kuralları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Yeni İzmir Yolu için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Yıldız Mahallesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nin kuzeyinde kalmaktadır. Mahallede, 75. Yıl İlköğretim Okulu, Atatürk Devlet Hastanesi, Askeri Lojmanlar, Jandarma Komutanlığı bulunmaktadır.

Mahalle için ana arter Yakup Şevki Paşa Caddesi olup, konut sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrık nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma kuralları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Yakup Şevki Paşa Caddesi için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.30, toplam bina alanı (KAKS) 1.20, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

Sütlüce Mahallesi, Yıldız Mahallesinin kuzeyinde kalmaktadır. Mahallede, Hasan Basri Çantay Lisesi, Türkiye Elektrik Kurumu, Göğüs Hastalıkları Hastanesi ve cezaevi bulunmaktadır.

Ana arterleri; Dereboyu Caddesi ve Soma Caddesi olup, konut sahasında kalmaktadır.

Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında ayrık ve bitişik nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Soma Caddesi için:

- Bina oturma alanı (TAKS) 0.35, toplam bina alanı (KAKS) 1.40, maksimum bina yüksekliği (hmaks) 12.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 4 kata müsaadeli ayrık nizam;
- Çekme mesafeleri emsallere göre belirlenecek ve taban alanı %40' ı geçmeyecek şekilde 3 kata müsaadeli ayrık nizam;
- 5 kat müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

- Dereboyu Caddesi için:

- Yoldan çekme mesafesi 3 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 olan 3 kata müsaadeli ayrık nizam;
- Üç kat müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Dinkçiler Mahallesi, Balıkesir il merkezinin güneydoğusunda kalmakta olup, güneyde Sütlüce Mahallesi, doğuda Kasaplar Mahallesi, kuzeyde Hacıilbey ve Çamlık, batıda ise imara açılmamış parseller ile sınırlandırılmıştır.

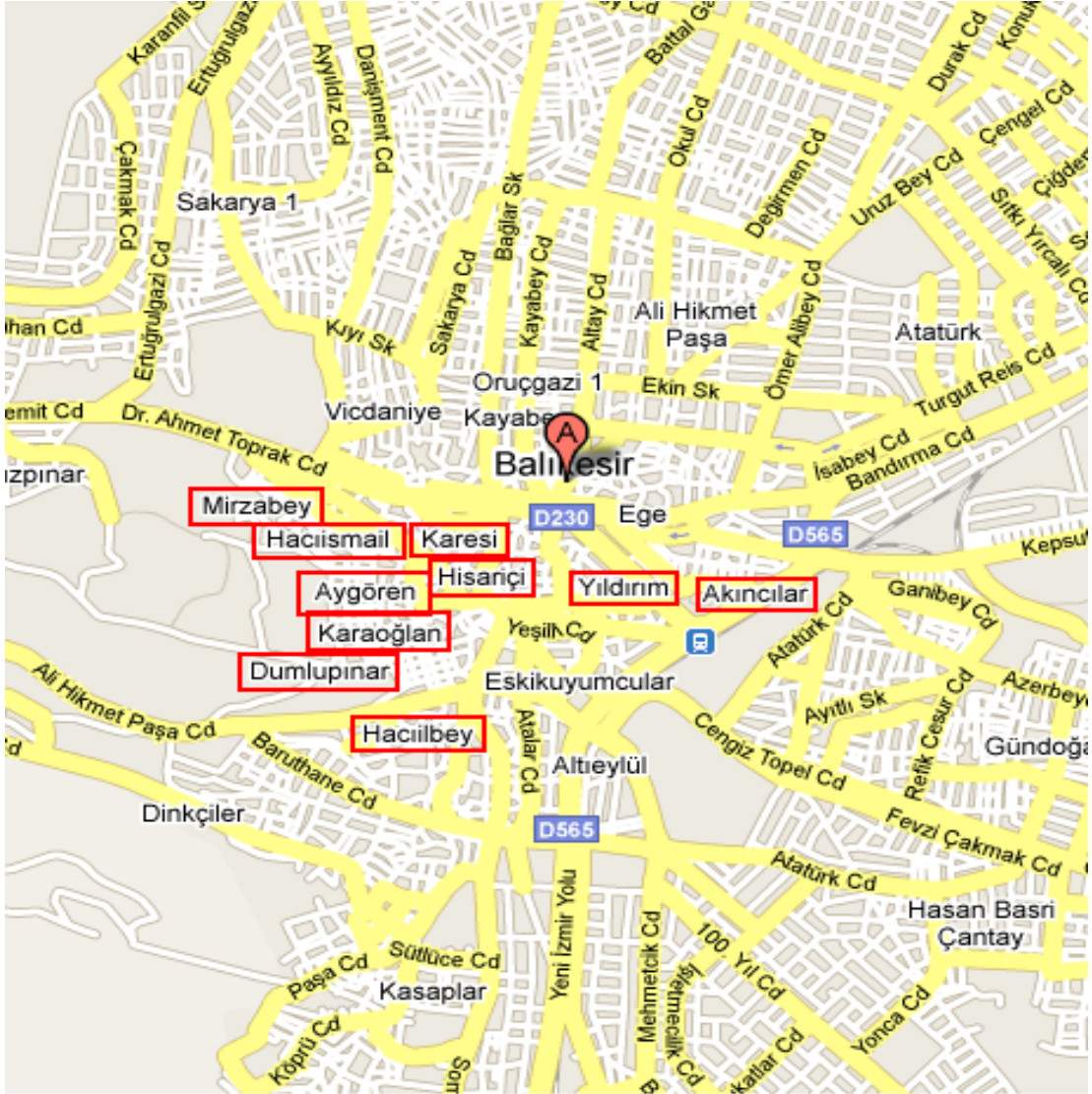
Mahallede; Edip Gürcün İlköğretim Okulu, Yunus Emre İlköğretim Okulu, Tekel Depolama ve Sosyal Tesis Alanı, Yeni Cami, Fatih Cami bulunmaktadır.

Ana arter konumundaki caddeler Atatürk Caddesi ve Paşa Caddesi' dir.



## 15. Grup

Hacılbey, Dumlupınar, Aygören, Karaoğlan, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hisariçi, Yıldırım, Akıncılar Mahalleleri



Şekil 6.15: Balıkesir İli 15. Grup Haritası

Hacılbey Mahallesi Balıkesir il merkezinde kalmakta olup kuzeyde Dumlupınar Mahallesi, güneyde ve batıda Dinkçiler Mahallesi, doğuda da 6 Eylül Mahallesi ile sınırlandırılmıştır.

Dumlupınar Mahallesi Hacı İlbey Mahallesinin; Karaoğlan Mahallesi, Dumlupınar Mahallesinin; Aygören Mahallesi, Karaoğlan Mahallesinin kuzeyinde kalmaktadır.

Mirzabey Mahallesi de Aygören Mahallesinin kuzeybatısında, Hacı İsmail Mahallesi Mirzabey Mahallesinin; Karesi Mahallesi Hacı İsmail Mahallesinin; Hisariçi Mahallesi Karesi Mahallesinin, Yıldırım Mahallesi Hisariçi Mahallesinin, Akıncılar Mahallesi Yıldırım Mahallesinin doğusunda yer almaktadır.

Bu mahallelerde Karesi, Emre, Dumlupınar, Ali Şuri, Eceamca ve Gazi İlköğretim Okulları, Balıkesir Lisesi, Hacı İlbey Ticaret Meslek Lisesi, Sosyal Sigortalar Kurumu, Anafartalar Karakolu, Askeri Hastane, Kuvay-ı Milliye Müzesi, Veteriner Müdürlüğü, Tarım Kredi Müdürlüğü, Belediye Sağlık Müdürlüğü, Devrim Erbil Sanat Müzesi, Salih Tozan Kültür Sanat Merkezi, İtfaiye, Meyve Sebze Hali, Toplu Taşıma Merkezi, Martılı, Hacı Ali, Karaoğlan, Aygören, Kırımlı, Yoğurtçu, Şamlı, Emin Ağa, Zağnos Paşa, İncirli, Yıldırım, Hamidiye Camileri ve Alaca Mescit bulunmaktadır.

Doktor Emin Toprak Caddesi, Kız Ortaokul, Ali Hikmet Paşa Caddeleri bu mahalleler için ana arter olup ticaret sahasında kalmaktadır. Bölgeler 1/1000' lik Balıkesir uygulama imar planında bitişik nizam şeklinde yapı nizamına sahip olup her ada farklı yapılaşma koşulları barındırmaktadır.

Belirli cadde ve sokaklara göre yapılaşma koşulları:

- Doktor Emin Toprak Caddesi için:
  - 4 kata müsaadeli bitişik nizam;
  - 7 kata müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.
- Ali Hikmet Paşa Caddesi için:

- 3 kata müsaadeli bitişik nizam;
- 4 kata müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.
  
- Kızılay Caddesi için:
  
- 6 kata müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.
  
- Kız Ortaokul Caddesi için:
  
- 3 kata müsaadeli bitişik nizam;
- 5 kata müsaadeli bitişik nizam yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

NOT: Ayrıca Belediye İmar Müdürlüğü'nden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

“İslah imar planı notları 5. madde parsel cephesi: Parsel cephesi-yan bahçe mesafeleri işlemi sonucu 6.00 ‘den az çıkarsa, yan bahçe mesafesi 1.50 m’den az olmamak üzere bina cephesi 6.00 m’ye kadar çıkartılabilir.”

“İslah imar planı notları 4. madde bina derinliği  $[I:L-(K+H/2)]$  formülünün kullanılması sonucu 10.00 m’den az çıkarsa, arka bahçe mesafesi 2.00 m’den az olmamak üzere bina derinliği 10.00 m’ye kadar çıkartılabilir.

### **6.2.2.Bölgelere Göre Kapitalizasyon Oranları**

Balıkesir il sınırları içerisindeki mahallelerin bölge bölge kapitalizasyon oranları belirlenirken her bölgeden gerçekleşmiş satış fiyatları ve kira gelirleri dikkate alınmıştır.

Bölge emsalleri, tablolar halinde analiz edilerek ortalama birim satış fiyatı ve birim kira fiyatı belirlenmiştir.

Her bölgenin analizi sonunda ise baz olarak alınan 120 m<sup>2</sup> daire dikkate alınmış ve kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

PGI: Potansiyel Brüt Gelir

EGI: Efektif Brüt Gelir

NOI: Net İşletme Geliri

Ro : Kapitalizasyon Oranı

Vo : Satış Fiyatı

PGI– Boşluk Oranı ve Tahsilât Kaybı = EGI

EGI – İşletme Giderleri = NOI

Ro = NOI / Vo

## **6.2.1.Bölgelerde Gerçekleşmiş Satış Emsalleri**

### **1. GRUP**

1. Bahçelievler Mahallesi, Savaştepe Caddesi üzerinde; yaklaşık 10 yıllık bir binanın, üç oda, bir salon, zeminleri laminant parke kaplı, duvarları alçı düzleme, saten boyalı, banyosunda hilton lavabo bulunan, münferit kombi ile ısınması sağlanan ve yaklaşık kullanım alanı 130 m<sup>2</sup> olan asansörlü daire 115.000 TL karşılığında satılmıştır ( birim fiyatı = 885 TL/m<sup>2</sup> ).

2. Bahçelievler Mahallesi, Mehmetçik İlköğretim okulu yakınında, üç oda bir salon, ıslak zeminleri kalebodur kaplı, diğer odaların zeminleri ise laminant parke kaplı, pencereleri pvc doğrama, yaklaşık kullanım alanı 125 m<sup>2</sup> olan, yaklaşık 10 yıllık binanın üçüncü normal katındaki daire 110.000 TL karşılığında satılmıştır ( birim fiyatı = 880 TL/m<sup>2</sup> ).

3. Bahçelievler Mahallesi Çarşamba pazarına yakın bir konumda, üç oda bir salon, pencereleri pvc doğrama, mutfak dolapları mdf, tezgâhı mermer kaplı, banyosunda Hilton lavabo bulunan, ıslak zeminler dışında kalan zeminleri laminant parke kaplı,

münferit kombi ile ısınması sağlanan, yaklaşık kullanım alanı 120 m<sup>2</sup> olan yaklaşık 10 yıllık binadaki daire 115.000 TL karşılığında satılmıştır ( birim fiyatı = 958 TL/m<sup>2</sup> ).

4. Bahçelievler Mahallesi 100. Yıl caddesi üzerinde zemin katı dükkân olan üç katlı binadaki, 165 m<sup>2</sup> lik, üç oda bir salon daireler 185.000 TL karşılığında satılmıştır ( birim fiyatı = 1120 TL/m<sup>2</sup> ).

5. Bahçelievler Mahallesi 100. Yıl Caddesine 20 m mesafede bulunan binada üç oda bir salon, zemin kat, 130 m<sup>2</sup> daire 105.000 TL karşılığında satılmıştır ( birim fiyatı = 808 TL/m<sup>2</sup> ).

### **6.2.2.Bölgelerde Gerçekleşmiş Kira Emsalleri**

1. Bahçelievler Mahallesi, Teknik Lise civarında 10 yaşındaki bir binanın 1. katındaki, 135 m<sup>2</sup> lik kullanım alanına sahip, üç oda, bir salon, doğalgazlı daire için verilen aylık net kira bedeli 450 TL' dir.

2. Bahçelievler Mahallesi, Meteoroloji arkasında 120 m<sup>2</sup> lik kullanım alanına sahip, üç oda, bir salon, 10 yaşındaki binanın ikinci katındaki doğalgazlı daire için verilen aylık net kira bedeli 550 TL' dir.

3. Bahçelievler Mahallesinde 140 m<sup>2</sup> lik kullanım alanına sahip, üç oda, bir salon, dördüncü kat, doğalgazlı daire için verilen aylık net kira bedeli 550 TL' dir.

4. Bahçelievler Mahallesi, Meteoroloji civarında 110 m<sup>2</sup> lik kullanım alanına sahip, iki oda, bir salon, doğalgazlı daire için verilen aylık net kira bedeli 550 TL' dir.

5. Bahçelievler Mahallesi, Meteoroloji civarında 145 m<sup>2</sup> lik kullanım alanına sahip, üç oda, bir salon, 10 yaşındaki binanın üçüncü katındaki doğalgazlı daire için verilen aylık net kira bedeli 550 TL' dir.

Tablo 6.1: Bahçelievler Mahallesi için Satış Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL)</b>
Bahçelievler	130	115.000	10	884,62
Bahçelievler	125	110.000	10	880,00
Bahçelievler	120	115.000	10	958,33
Bahçelievler	165	185.000	10	1121,12
Bahçelievler	130	105.000	10	807,69

Tablo 6.2 Bahçelievler Mahallesi için Kira Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kira Bedeli (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL)</b>
Bahçelievler	135	450	10	3,33
Bahçelievler	120	550	10	4,58
Bahçelievler	140	550	10	3,92
Bahçelievler	110	550	10	5,00
Bahçelievler	145	550	10	3,79

- Baz alınan satış m<sup>2</sup> fiyatını belirlemek için;

m<sup>2</sup> birim fiyatı= emsal m<sup>2</sup> birim fiyatları toplamı/ emsal sayısı  
Formülü kullanılır.

satış m<sup>2</sup> birim fiyatı=

$$\frac{884,62 + 880,00 + 958,33 + 1121,12 + 807,69}{5} = 930,35 \text{ TL} / \text{m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_o = 120 \text{ m}^2 * 930,35 \text{ TL} / \text{m}^2$$

$$= 111.642 \text{ TL}$$

'dir.

- Baz alınan kira m<sup>2</sup> fiyatını belirlemek için;

m<sup>2</sup> birim fiyat= emsal m<sup>2</sup> birim fiyatları toplamı/ emsal sayısı

Formülü kullanılır.

kira m<sup>2</sup> birim fiyatı=

$$\frac{3,33+4,58+3,92+5,00+3,79}{5} = 4,12TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 4.12 TL/ m^2 = \sim 494,00 TL$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

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

Ro = Kapitalizasyon Oranı

NOI = Yıllık Net Gelir

Vo = Satış Fiyatı

$$R_1 = \frac{494,00TL * 12}{111.642} = 0,0531$$

$$R_1 = 0,0531$$

## 2.GRUP

Tablo 6.3: Paşaaalanı Mahallesi için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Paşaaalanı	140	110.000	10	785,71
Paşaaalanı	130	110.000	10	846,15
Paşaaalanı	120	110.000	10	916,66
Paşaaalanı	150	125.000	10	833,33
Paşaaalanı	125	105.000	10	840,00

Tablo 6.4: Paşaaalanı Mahallesi için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Paşaaalanı	100	300	10	3,00
Paşaaalanı	120	450	10	3,75
Paşaaalanı	150	600	10	4,00
Paşaaalanı	125	475	10	3,80
Paşaaalanı	130	480	10	3,69

- Baz alınan satış m<sup>2</sup> fiyatı;

$$\frac{78571+84615+84615+91666+84000}{5} = 84437TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_o = 120 m^2 * 844,37 TL/m^2$$

$$= \mathbf{101.324 TL} \quad \text{'dir.}$$

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,00+3,75+4,00+3,80+3,69}{5} = 3,64TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 3,64 TL/m^2 = \sim \mathbf{437,00 TL}$$

'dir.



### Kapitalizasyon Oranı

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

$$R_2 = \frac{437,00TL * 12}{101.324} = 0,0517$$

$$R_2 = 0,0517$$

### 3. GRUP

Tablo 6.5: Atatürk Mahallesi için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Atatürk	130	110.000	10	846,15
Atatürk	125	110.000	10	880,00
Atatürk	125	108.000	10	864,00
Atatürk	110	100.000	10	909,09
Atatürk	110	105.000	10	954,55

Tablo 6.6: Atatürk Mahallesi için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Atatürk	130	450	10	3,46
Atatürk	176	500	10	2,84
Atatürk	130	550	10	4,23
Atatürk	120	500	10	4,16
Atatürk	110	475	10	4,31

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{84615+88000+86400+90909+95455}{5} = 890,76 TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$120 m^2 * 890,76 TL/m^2 = \mathbf{106.891 TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,46+2,84+4,23+4,16+4,31}{5} = 3,80 TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 3,80 TL/m^2 = \sim \mathbf{456,00 TL}$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

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

$$R_3 = \frac{456,00 TL * 12}{106.891} = 0,0512$$

$$R_3 = 0,0512$$

#### 4. GRUP

Tablo 6.7: Hasan Basri Çantay Mahallesi için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
H.Basri Çantay	110	95.000	10	863,64
H.Basri Çantay	110	100.000	10	909,09
H.Basri Çantay	100	80.000	10	800,00
H.Basri Çantay	125	80.000	10	640,00
H.Basri Çantay	120	100.000	10	833,33

Tablo 6.8: Hasan Basri Çantay Mahallesi için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
H.Basri Çantay	110	450	10	4,09
H.Basri Çantay	153	575	10	3,76
H.Basri Çantay	165	550	10	3,33
H.Basri Çantay	110	400	10	3,64
H.Basri Çantay	120	380	10	3,16

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{863,64+909,09+800,00+640,00+833,33}{5} = 809,21 \text{ TL} / \text{m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_0 = 120 \text{ m}^2 * 809,21 \text{ TL} / \text{m}^2$$

$$= 97.105 \text{ TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{4,09+3,76+3,33+3,64+3,16}{5} = 3,60 \text{ TL} / \text{m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 3,60 \text{ TL/ m}^2 = \sim 432,00\text{TL}$$

'dir.

### Kapitalizasyon Oranı

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

$$R_4 = \frac{432,00\text{TL} * 12}{97.105} = 0,0534$$

$$R_4 = 0,0534$$

## 5. GRUP

Tablo 6.9: Kuvay-i Milliye Mahallesi için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Kuvay-i Milliye	160	160.000	10	1000,00
Kuvay-i Milliye	150	145.000	10	966,66
Kuvay-i Milliye	145	130.000	10	896,55
Kuvay-i Milliye	150	150.000	10	1000,00
Kuvay-i Milliye	130	120.000	10	923,07

Tablo 6.10: Kuvay-i Milliye Mahallesi için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Kuvay-i Milliye	120	480	10	4,00
Kuvay-i Milliye	130	520	10	4,00
Kuvay-i Milliye	150	650	10	4,33
Kuvay-i Milliye	150	600	10	4,00
Kuvay-i Milliye	160	675	10	4,22

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{1000+966,66+896,55+1000+923,07}{5} = 957,26 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_0 = 120 \text{ m}^2 * 957,26 \text{ TL/m}^2 \\ = \mathbf{114.871 \text{ TL}}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{4,00+4,00+4,33+4,00+4,22}{5} = 4,11 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 4,11 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{493,20 \text{ TL}}$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

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

$$R_5 = \frac{493,20 \text{ TL} * 12}{114.871} = 0,0515$$

$$R_5 = 0,0515$$

## 6. GRUP

Tablo 6.11: Plevne Mahallesi için Satış Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Plevne	115	105.000	10	913,04
Plevne	135	99.000	10	733,33
Plevne	165	135.000	10	818,18
Plevne	165	115.000	10	696,97
Plevne	150	120.000	10	800,00

Tablo 6.12: Plevne Mahallesi için Kira Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Plevne	130	450	10	3,46
Plevne	110	360	10	3,27
Plevne	120	410	10	3,42
Plevne	115	430	10	3,74
Plevne	150	600	10	4,00

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{91304+73333+81818+69797+80000}{5} = 79230 \text{ TL/ m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$\begin{aligned} V_0 &= 120 \text{ m}^2 * 792,30 \text{ TL/ m}^2 \\ &= \mathbf{95.076 \text{ TL}} \end{aligned}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,46+3,27+3,42+3,74+4,00}{5} = 3,58TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 3,58 TL/m^2 = \sim 429,60 TL$$

'dir.

### Kapitalizasyon Oranı

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

$$R_6 = \frac{429,60TL * 12}{95.076} = 0,0542$$

$$R_6 = 0,0542$$

## 7. GRUP

Tablo 6.13: Kasaplar Mahallesi için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Kasaplar	115	78.000	10	678,26
Kasaplar	85	65.000	10	764,71
Kasaplar	130	90.000	10	692,31
Kasaplar	120	80.000	10	666,67
Kasaplar	90	70.000	10	777,78

Tablo 6.14: Kasaplar Mahallesi için Kira Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Kasaplar	88	300	10	3,41
Kasaplar	100	375	10	3,75
Kasaplar	120	400	10	3,33
Kasaplar	110	375	10	3,41
Kasaplar	90	300	10	3,33

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{678,26+764,71+692,31+666,67+777,78}{5} = 715,95 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$\begin{aligned} V_0 &= 120 \text{ m}^2 * 715,95 \text{ TL/m}^2 \\ &= 85.914 \text{ TL} \end{aligned}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,41+3,75+3,33+3,41+3,33}{5} = 3,45 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 3,45 \text{ TL/m}^2 = \sim 414,00 \text{ TL}$$

'dir.



### Kapitalizasyon Oranı

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

$$R_7 = \frac{414,00TL * 12}{85.914} = 0,0578$$

$$R_7 = 0,0578$$

### 8. GRUP

Tablo 6.15: Adnan Menderes ve Kızıpınar Mahalleleri için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
A.Menderes	100	65.000	10	650,00
A.Menderes	140	75.000	10	535,71
A.Menderes	110	72.000	10	654,55
Kızıpınar	100	75.000	10	750,00
Kızıpınar	110	70.000	10	636,36

Tablo 6.16: Adnan Menderes ve Kızıpınar Mahalleleri için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
A.Menderes	120	350	10	2,92
A.Menderes	110	300	10	2,73
A.Menderes	120	400	10	3,33
Kızıpınar	115	375	10	3,26
Kızıpınar	130	400	10	3,08

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{650,00 + 535,71 + 654,55 + 750,00 + 636,36}{5} = 645,32TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_o = 120 \text{ m}^2 * 645,32 \text{ TL/ m}^2 \\ = 77.438 \text{ TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{2,92 + 2,73 + 3,33 + 3,26 + 3,08}{5} = 3,06 \text{ TL/ m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 3,06 \text{ TL/ m}^2 = \sim 367,20 \text{ TL}$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

$$R_o = \frac{NOI}{V_o}$$

$$R_g = \frac{367,20 \text{ TL} * 12}{77.438} = 0,0569$$

$$R_g = 0,0569$$

### **9. GRUP**

Tablo 6.17: Gümüşçeşme Mahallesi için Satış Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Gümüşçeşme	100	65.000	10	650,00
Gümüşçeşme	110	70.000	10	636,36
Gümüşçeşme	100	60.000	10	600,00
Gümüşçeşme	120	75.000	10	625,00
Gümüşçeşme	130	85.000	10	653,85

Tablo 6.18: Gümüşçeşme Mahallesi için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Gümüşçeşme	100	230	10	2,30
Gümüşçeşme	90	290	10	3,20
Gümüşçeşme	120	360	10	3,00
Gümüşçeşme	90	310	10	3,44
Gümüşçeşme	110	300	10	2,73

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{650+636,36+600,00+625,00+653,85}{5} = 633,04 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_0 = 120 \text{ m}^2 * 633,04 \text{ TL/m}^2$$

$$= \mathbf{75.965 \text{ TL}}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{2,30+3,20+3,00+3,44+2,73}{5} = 2,93 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 2,93 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{351,60 \text{ TL}}$$

'dir.

### Kapitalizasyon Oranı

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

$$R_9 = \frac{351,60TL * 12}{75.965} = 0,0555$$

$$R_9 = 0,0555$$

### 10. GRUP

Tablo 6.19: Altı Eylül ve Eskikuyumcular Mahalleleri için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Altı Eylül	140	100.000	10	714,28
Altı Eylül	115	95.000	10	826,08
Altı Eylül	91	60.000	10	659,34
Eskikuyumcular	115	100.000	10	869,56
Eskikuyumcular	75	75.000	10	750,00

Tablo 6.20: Altı Eylül ve Eskikuyumcular Mahalleleri için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Altı Eylül	85	360	10	4,23
Altı Eylül	90	400	10	4,44
Eskikuyumcular	120	380	10	3,16
Eskikuyumcular	100	330	10	3,3
Eskikuyumcular	120	400	10	3,33

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{714,28+826,08+659,34+869,56+750}{5} = 763,85TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_o = 120 \text{ m}^2 * 763,85 \text{ TL/ m}^2 \\ = 91.662 \text{ TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{4,23+4,44+3,16+3,3+3,33}{5} = 3,69 \text{ TL/ m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ TL/ m}^2 = \sim 442,80 \text{ TL}$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

$$R_o = \frac{NOI}{V_o}$$

$$R_{10} = \frac{442,80 \text{ TL} * 12}{91.662} = 0,0580$$

$$R_{10} = 0,0580$$

## 11. GRUP

Tablo 6.21: 1. ve 2. Gündoğan Mahalleleri için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
1. Gündoğan	100	37.000	10	370,00
1. Gündoğan	113	60.000	10	530,97
2. Gündoğan	90	55.000	10	611,11
2. Gündoğan	110	72.000	10	654,54
2. Gündoğan	90	55.000	10	611,11

Tablo 6.22: 1. ve 2. Gündoğan Mahalleleri için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
1. Gündoğan	115	320	10	2,78
1. Gündoğan	88	270	10	3,06
2. Gündoğan	112	370	10	3,30
2. Gündoğan	98	290	10	2,95
2. Gündoğan	126	360	10	2,85

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{37000+53097+61111+65454+61111}{5} = 555,54 TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_0 = 120 m^2 * 555,54 TL/m^2$$

$$= 66.665 TL$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{2,78+3,06+3,30+2,95+2,85}{5} = 2,98 TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 \text{ m}^2 * 2,98 \text{ TL/ m}^2 = \sim \mathbf{357,60 \text{ TL}}$$

'dir.

### Kapitalizasyon Oranı

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

$$R_{11} = \frac{357,60 \text{ TL} * 12}{66.665} = 0,0644$$

$$R_{11} = 0,0644$$

## 12. GRUP

Tablo 6.23: Çay, 1. ve 2. Oruçgazi, Kayabey, Vıcdaniye Mahalleleri için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Çay	85	45.000	10	529,41
1.Oruçgazi	60	38.000	10	633,33
2.Oruçgazi	160	90.000	10	562,50
Kayabey	100	60.000	10	600,00
Vıcdaniye	95	58.000	10	610,53

Tablo 6.24: Çay, 1. ve 2. Oruçgazi, Kayabey, Vıcdaniye Mahalleleri için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
Çay	90	270	10	3,00
1.Oruçgazi	63	190	10	3,01
2.Oruçgazi	100	280	10	2,80
Kayabey	120	350	10	2,92
Vıcdaniye	110	350	10	3,18

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{529,41+633,33+562,50+600,00+610,53}{5} = 587,15 TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_o = 120 m^2 * 587,15 TL/m^2 \\ = \mathbf{70.458 TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,00+3,01+2,80+2,92+3,18}{5} = 2,98 TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 2,98 TL/m^2 = \sim \mathbf{357,60 TL}$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

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

$$R_{12} = \frac{357,60 TL * 12}{70.458} = 0,0609$$

$$R_{12} = 0,0609$$



### 13. GRUP

Tablo 6.25: 1. ve 2. Sakarya, Maltepe ve Toygar Mahalleleri için Satış Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
1. Sakarya	90	47.000	10	522,22
2. Sakarya	87	46.000	10	528,73
Toygar	113	70.000	10	619,46
Maltepe	100	75.000	10	750,00
Maltepe	105	73.000	10	695,24

Tablo 6.26: 1. ve 2. Sakarya, Maltepe ve Toygar Mahalleleri için Kira Emsalleri

Mahalle	m <sup>2</sup>	Fiyatı (TL)	Bina Yaşı	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı
1. Sakarya	90	285	10	3,11
2. Sakarya	85	245	10	2,88
Toygar	118	370	10	3,13
Maltepe	120	400	10	3,33
Maltepe	130	420	10	3,23

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{522,22 + 528,73 + 619,46 + 750,00 + 695,24}{5} = 623,13 \text{ TL} / \text{m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_0 = 120 \text{ m}^2 * 623,13 \text{ TL} / \text{m}^2$$

$$= 74.776 \text{ TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,11 + 2,88 + 3,13 + 3,33 + 3,23}{5} = 3,14 \text{ TL} / \text{m}^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

120 m<sup>2</sup> \* 3,14 TL/ m<sup>2</sup> = ~ **376,80 TL**

'dir.

#### **Kapitalizasyon Oranı**

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

$$R_{13} = \frac{376,80TL * 12}{74,776} = 0,0605$$

$$R_{13} = 0,0605$$

#### **14. GRUP**

Tablo 6.27: Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sütlüce, Dinkçiler Mahalleleri için Satış Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Gaziosmanp.	90	60.000	10	666,67
Yıldız	84	45.000	10	535,71
Sütlüce	92	47.000	10	510,87
Dinçliler	102	52.000	10	509,80
Dinkçiler	93	48.000	10	516,13

Tablo 6.28: Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sütlüce, Dinkçiler Mahalleleri için Kira Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Gaziosmanp.	95	380	10	4,00
Yıldız	103	300	10	2,90
Sütlüce	86	250	10	2,91
Dinçliler	105	240	10	2,29
Dinkçiler	120	300	10	2,50

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{666,67+535,71+510,87+509,80+516,13}{5} = 547,84TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için satış fiyatı;

$$V_o = 120 m^2 * 547,84 TL/ m^2$$

$$= \mathbf{65.741 TL}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{4,00+2,90+2,91+2,29+2,50}{5} = 2,92TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 2,92 TL/ m^2 = \sim \mathbf{350,40 TL}$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

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

$$R_{14} = \frac{350,40TL * 12}{65.741} = 0,0640$$

$$R_{14} = 0,0640$$

## 15. GRUP

Tablo 6.29: Hacıilbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hİsariçi, Yıldırım ve Akıncılar Mahalleleri için Satış Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Hacıilbey.	90	56.000	10	622,22
Dumlupınar	110	74.000	10	672,72
Karaoğlan	100	70.000	10	700,00
Aygören	75	40.000	10	533,33
Karaoğlan	88	55.000	10	625,00

Tablo 6.30: Hacıilbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hİsariçi, Yıldırım ve Akıncılar Mahalleleri için Kira Emsalleri

<b>Mahalle</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fiyatı (TL)</b>	<b>Bina Yaşı</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>
Hacıilbey.	90	320	10	3,55
Dumlupınar	110	380	10	3,45
Karaoğlan	115	390	10	3,39
Karaoğlan	111	400	10	3,60
Aygören	116	420	10	3,62

- Baz alınan m<sup>2</sup> satış fiyatı;

$$\frac{62222+67272+70000+53333+62500}{5} = 63065 \text{ TL/m}^2$$

120 m<sup>2</sup> lik daire için satış fiyatı;

$$\begin{aligned} V_0 &= 120 \text{ m}^2 * 630,65 \text{ TL/m}^2 \\ &= \mathbf{75.678 \text{ TL}} \end{aligned}$$

'dir.

- Baz alınan m<sup>2</sup> kira fiyatı;

$$\frac{3,55+3,45+3,39+3,60+3,62}{5} = 3,52TL/m^2$$

120 m<sup>2</sup>' lik daire için kira bedeli;

$$120 m^2 * 3,52 TL/m^2 = \sim 422,40 TL$$

'dir.

### **Kapitalizasyon Oranı**

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

$$R_{15} = \frac{422,40TL * 12}{75.678} = 0,0670$$

$$R_{15} = 0,0670$$

NOT: Bölge kapitalizasyon oranlarının belirlenmesinde kullanılan satış ve kira emsal bilgileri, Balıkesir il merkezinde hizmet veren;

Optimum Gayrimenkul, Mahir Emlak, Hizmet Emlak, Demir Esen Emlak, Balıkesir Emlak, Ceyda Emlak, Güven Emlak, Bilge Emlak, Cemil Erdem Emlak, Gül Emlak, Turyap Balıkesir, Deniz Emlak, Yatlı Emlak, Uzan Emlak, Sevinç Emlak, Sence Emlak, Topçu Emlak, Şehir Emlak, Alp Emlak, İlhan Emlak ' tan alınmıştır.

Tablo 6.31: Sonuç Tablosu

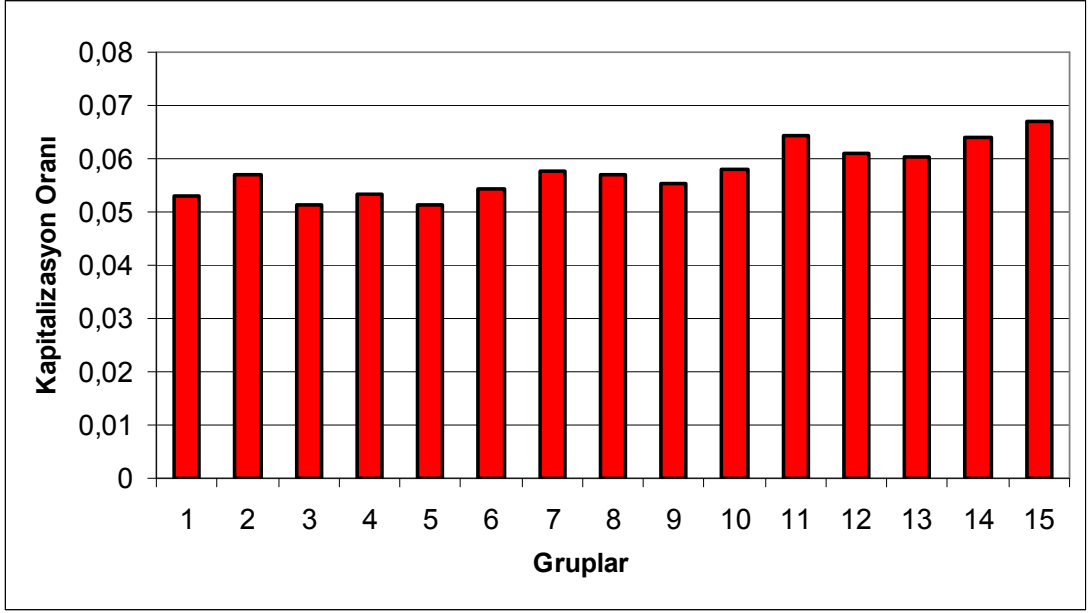
<b>GRUPLAR</b>	<b>MAHALLELER</b>	<b>KAPİTALİZASYON ORANI</b>
1. Grup	Bahçelievler	0,0531
2. Grup	Paşaalanı	0,0571
3. Grup	Atatürk	0,0512
4. Grup	Hasan Basri Çantay	0,0534
5. Grup	Kuvay-i Milliye	0,0515
6. Grup	Plevne	0,0542
7. Grup	Kasaplar	0,0578
8. Grup	Adnan Menderes-Kızpınar	0,0569
9. Grup	Gümüşçeşme	0,0555
10. Grup	Altı Eylül-Eskikuyumcular	0,0580
11. Grup	1. ve 2. Gündoğan	0,0644
12. Grup	Çay, Kayabey, 1. ve 2. Oruçgazi, Vicdaniye, Ege	0,0609
13. Grup	1. ve 2. Sakarya, Maltepe, Toygaz	0,0605
14. Grup	Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sütlüce, Dinkçiler	0,0640
15. Grup	Hacılbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hisariçi, Yıldırım ve Akıncılar	0,0670

## 7. SONUÇ VE TARTIŞMA

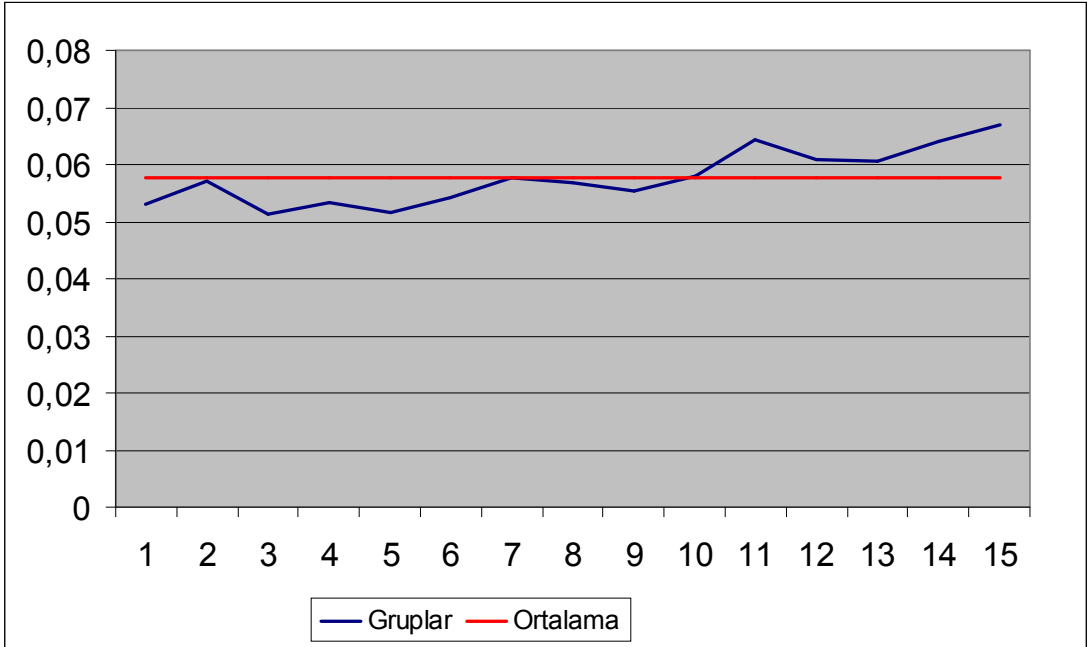
Yapılan bu çalışma ile Balıkesir il merkezine ait gayrimenkul birim metre kare fiyatlarına ulaşılmıştır. Bu bilgilerden özellikle Bahçelievler, Paşaalanı, Atatürk ve Kuvay-i Milliye Mahallelerindeki birim fiyatlarının yüksek olduğu gözlenmiştir. Bu durum taşınmazların fiyatlarının bulunduğu sokağa, çevresindeki yola gibi özelliklere göre değiştiğini yani konumunun önemli olduğu sonucunu vermiştir. Ülke ekonomisi açısından taşınmaz değerlemesinin doğru bir biçimde yapılması çok önemlidir. Taşınmaz değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda emlak vergisinden, kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa ve arazi düzenlemesine kadar birçok uygulamalarda ekonomik ve sosyolojik problemler ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlemelerinin objektif olarak yapılabilmesi gerekmektedir. Bu da ancak taşınmaz değerlemesinin bilimsel esaslara oturtulması ile mümkündür. Bu çalışmada bölgesel satış ve kira m<sup>2</sup> birim fiyatları kullanılarak bölgesel kapitalizasyon oranları belirlenmiştir.

Ayrıca, hem kıymet takdir hem de merkez komisyonlarında görev alan üyelerin nitelikleri, mesleki formasyonları, yeterliliklerine ilişkin herhangi bir düzenlemeye vergilendirme tüzesinde yer verilmediği için komisyonlarda görevli kişilerin gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olmaları meslek ve vergilendirme tüzesi açısından kaçınılmazdır.

Yapılan bu çalışma ile taşınmazların rayiç bedelleri yıllık kira gelirlerinin tespit edilmesi durumunda kolaylıkla belirlenebilecektir. Belirlenen bölgesel kapitalizasyon oranları kamulaştırma, emlak vergilendirmesi, kamu kurumlarına ait taşınmazlara yönelik muhammen bedel belirleme, alım-satım ve kiralama işlemlerinde kullanılabilir. Böylelikle yanlış değerlemeden kaynaklanan vergi ve gelir kayıpları en aza indirilebilecektir.



Şekil 7.1: Grupların Kapitalizasyon Oranları



Şekil 7.2: Ortalama ve Grup Kapitalizasyon Oranları



EK-1  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Referans. -----

Tarih -----

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi : -----  
Değerleme : -----  
Tanzim Tarihi : -----  
Firma Referans: -----

### 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Firma Adı : -----  
Şube : -----  
Müşteri Adı : -----  
Kapsam : -----

### 3. ADRES

Bahçelievler Mahallesi 100. Yıl Caddesi Çığır Sokak ----- Sitesi --- Blok Kat:--- Daire : ----- Merkez-Balıkesir

### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 4.1. TAPU BİLGİLERİ

İl	: Balıkesir	Gayr. Niteliği	: -----
İlçe	: Merkez	Yüzölçümü	: -----
Bucak	: -----	Arsa/Bina No	: -----
Mahalle	: Subay	Blok	: -----
Köy	: -----	Kat	: -----
Sokak	: -----	Bağ. Böl. No	: -----
Mevkii	: -----	Eklentisi	: -----
Pafta	: 18L3b	Tapu Türü	: -----
Ada	: 5014	Ana Gayr. V.	: -----
Parsel	: -----		
Malik	: -----		

#### 4.2. TAKYİDAT BİLGİLERİ

04.11.2009 tarihinde saat 11:15'te, Balıkesir 2 Nolu Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede, konu mülkün kütüğü bizzat görülerek gayrimenkulün '-----' adına kayıtlı olduğu ve üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

#### 4.3. İMAR DURUMU - RUHSAT BİLGİLERİ

04.11.2009 tarihinde Balıkesir Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1/1000'lik Balıkesir Uygulama İmar Planında söz konusu parsel 'konut' sahasında kalmakta olup, binanın oturma alanı (TAKS) '0.35', toplam bina alanı (KAKS/Emsal) '1.40' ve maksimum bina yüksekliği (hmax) 12.50 m olmak üzere, 4 katlı 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Konu parselin yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi h/2 m'dir.

Konu parsel üzerindeki yapı için 12.04.1993 tarihli, 710810 numaralı imar durum belgesine istinaden 10.09.1993 tarihinde 6467 ruhsat numarası ile YENİ YAPI için yapı ruhsatı alınmıştır. Alınan yapı ruhsatı 3-A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 4 kat yol seviyesi üstünde olmak üzere, toplam 5 katlı bir binayı kapsamaktadır. Yapı ruhsatı toplam 3.356,556 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır.

Konu parsel üzerindeki yapıda herhangi bir bağımsız bölüm için yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

Konu mülk 10.11.1993 tarihinde onaylanan mimari projesine ve 09.01.1994 tarihinde onaylanan tadilatlı mimari projeye göre 95.16 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Gayrimenkulün kat irtifakı projesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ANALİZİ

### 5.1. KONUM ÖZELLİĞİ

**Kent** Kent Dışı Kırsal

### 5.2. YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU

**%'75'ten fazla** %25-%75 arası %25'in altında

### 5.3. ÇEVRESEL GELİŞME HIZI

**Hızlı** Sabit Yavaş

### 5.4. DEPREM BÖLGESİ

**1** 2 3 4 5

### 5.5. YAPILAŞMA TÜRÜ

**Konut** Ticaret Sanayii Konut+Ticaret Turizm  
Diğer

## 6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

**Yapı Cinsi** : Betonarme **Kullanım Durumu** : Mal Sahibi  
**Şehir Suyu** : Var **İşçilik Durumu** : Orta  
**Elektrik** : Var **Malzeme Durumu** : Orta  
**Kanalizasyon** : Var **Yaşı** : 16  
**Asansör** : Yok **Yapı Sınıfı** : III-A  
**Otopark** : Var **Deprem Hasar Dur.** : Hasar Yok  
**Güvenlik** : Yok **Kat Sayısı** : 5  
**Yangın Merd** : Yok **Bağ. Böl. Sayısı** : 10  
**Isıtma Sist** : Kombi **Cephe Sayısı** : 3  
**Yakıt Türü** : Doğalgaz **Kat İrtifakı** : Mevcut  
**Kullanım Şek** : Mesken **İskan Durumu** : Mevcut Değil  
**Ortak Alan** : Site bahçesi ortak kullanım alanıdır.

## 7. GAYRİMENKUL VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 7.1. KONUMU ÇEVRESİ VE ÖZELLİKLERİ

Balıkesir, Anadolu yarımadasının kuzey batısında ve önemli bir kısmı Marmara'da olmak üzere geriye kalan kısmı da Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Yüz ölçümü bakımından Marmara ve Ege Bölgesi'nin en büyük ilidir. Balıkesir İli, dünya coğrafyasında yer alan 35 ülkeden daha büyük bir alana, 39 ülkeden daha fazla insan varlığına sahiptir. Kişi başına düşen milli gelirden ise 128 ülkeden daha iyidir. Balıkesir, Anadolu yarımadasının kuzeybatısında ve önemli bir kısmı Marmara'da olmak üzere geriye kalan kısmı da Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. İki denize sınırı olan nadir illerden biridir. Ayrıca Yunanistan'ın Midilli Adası ile komşudur. Türkiye'de en çok adaya sahip ildir. Bu adaların bir kısmı Marmara Denizi'nde bir kısmı Ege'dedir. Güneyinden Manisa ve İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale, doğusundan Kütahya ve Bursa, kuzeyinden Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Bu konumuyla Türkiye'nin Marmara ve Ege denizine açılan yeşil penceresidir.

Yüz ölçümü 14.456 Km<sup>2</sup> olan Balıkesir'in 22 Ekim 2000 tarihinde yapılan sayıma göre nüfusu 1.075.631'dir (Merkez ilçe nüfusu 218.000 Tahmini). İle bağlı ilçe sayısı 19'dur. Bunlar: Merkez ilçe, Ayvalık, Balya,

Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Kepsut, Marmara, Manyas, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk'tur.

## 7.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Bahçelievler dolmuş taksileri ile ve özel halk otobüsleriyle ulaşımı rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bahçelievler mahallesi girişinde, stadyumun yanından devam edilerek, 100. Yıl Caddesi takip edilir. Bu cadde üzerinden Eda Sokağa dönülerek 236 sokak ile Çığır sokağın birleşim noktasındaki sitede ---- Blok ---- . kat daire gayrimenkulün yeridir.

## 7.3. TANIM

Dış cephesi krem tonlarda boyalı olan söz konusu taşınmaz, bodrum kat + zemin kat + 3 normal kattan ibaret olup, her katında 2 daire bulunan 10 meskenli bir apartmanda yer almaktadır. Konu daire 3 cepheli, 2 balkonlu olup; 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo-wc, 1 wc'den oluşmakta ve 95 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dairenin giriş kapısı çelik kapı, oda kapıları ahşap pres kapı, pencere doğramaları yalnızca mutfakta pvc, diğer bölümlerde ahşap doğramadır. Balkonlardan yatak odasına açılan pvc doğrama ile kapatılmış olup mutfağa açılanın yarısı pvc doğrama ile mutfağa dahil edilmiştir. Hol ve mutfak zeminleri seramik, salon ve odaların zeminleri ahşap kilit parke döşeli, banyo-wc zeminleri 33\*33 cm seramik döşelidir. Duvarlar alçı düzleme üzeri plastik boyalıdır ve tavan-duvar detaylarında kartonpiyer bulunmaktadır. Mutfak dolapları ve tezgah suntaştır. Müşterek banyo-wc komple seramik kaplı olup içerisinde duşakabinli küvet, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Isınma ihtiyacı için doğalgaz yakıtlı kombi kullanılmaktadır.

## 7.4. DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün gelişmekte olan bir bölgede yer alması, ulaşım ve otopark sorununun olmaması değerini olumlu yönde, binanın en üst katında bulunması, yapı kullanma izin belgesinin olmaması değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

## 8. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Gayrimenkul, imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve kullanılması nedeniyle yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra en etkin ve verimli kullanımda olacaktır.

## 9. DEĞERLEME

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

### 9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

### 9.3. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 9.3.1. KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

DEĞERLEME AŞAMASI: Gayrimenkulün değerlemesi " satışların karşılaştırılması yöntemi " kullanılarak yapılmıştır. Buna göre aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Emsal 1: Söz konusu taşınmaza 50 m uzaklıkta, Ezgi Sitesinde yer alan, merkezi sistem katı yakıt kaloriferli, 2. kat, 93 m<sup>2</sup> daire 80.000 TL'ye satılmıştır. (Kaynak: Güven Emlak, Tel: 0 266 245 55 71 )

Emsal 2: Söz konusu taşınmaza 50 m uzaklıkta, Beyaz Saray Sitesinde yer alan, merkezi sistem katı yakıt kaloriferli, 1. kat, 85 m<sup>2</sup> daire 78.000 TL'ye satılmıştır. (Kaynak: Güven Emlak, Tel: 0 266 245 55 71)

Emsal 3: Söz konusu taşınmaza 100 m uzaklıkta, Özaydın Sitesinde yer alan, merkezi sistem katı yakıt kaloriferli, zemin kat, 85 m<sup>2</sup> daire 76.000 TL'ye satılmıştır. (Kaynak: Güven Emlak, Tel: 0 266 245 55 71)

m <sup>2</sup>	Konum	Kat	Yaş	Fiyat	m <sup>2</sup> birim değeri
Emsal 1: 93 m <sup>2</sup>	Aynı Bölge	2.	15	80.000 TL	860 TL/m <sup>2</sup>
Emsal 2: 85 m <sup>2</sup>	Aynı Bölge	1.	15	78.000 TL	917 TL/m <sup>2</sup>
Emsal 3: 85 m <sup>2</sup>	Aynı Bölge	Zemin.	15	76.000 TL	894 TL/m <sup>2</sup>

\*\*\* Söz konusu emsallerden 1, 2, 3 nolu emsaller aynı bölgede ve benzer özelliklerde bulunmaktadır. Konu mülkün; son katta olması göz önünde bulundurulduğunda mülkün 894 TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre mülke; 95 m<sup>2</sup> \* 894 TL/m<sup>2</sup> = 84.930 TL değer takdir edilmiş olup bu değer 85.000 TL'ye yuvarlatılmıştır.

## 10. KROKİ



GAYRİMENKULÜN	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYATI TL	DEĞERİ
ARSA DEĞERİ	57 m <sup>2</sup>	829,57 TL/ m <sup>2</sup>	47,285.49 TL
YENİ İNŞA MALİYETİ	95 m <sup>2</sup>	437 TL/ m <sup>2</sup>	41,515.00 TL
YIPRANMA PAYI	95 m <sup>2</sup>	40 TL/ m <sup>2</sup>	3,800.00 TL

TOPLAM TL = 85,000.49 TL

TCMB ALIŞ KURU EURO = 2.20 TL = 38,636.59 EUR

TCMB ALIŞ KURU USD = 1.52 TL = 57,047.31 USD

TAŞINMAZA TOPLAM **SEKSENBEŞBİN TL** DEĞER TAKDİR EDİLMİŞTİR

EK-2  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Referans. -----

Tarih -----

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi : -----  
Değerleme : -----  
Tanzim Tarihi : -----  
Firma Referans: -----

### 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Firma Adı : -----  
Şube : -----  
Müşteri Adı : -----  
Kapsam : -----

### 3. ADRES

Orhaniye Mah. Eski Kumla Yolu Hasanağakoyu Mevkii (----- Otel) Gemlik/BURSA

### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 4.1. TAPU BİLGİLERİ

İl	: Bursa	Gayr. Niteliği	: -----
İlçe	: Gemlik	Yüzölçümü	: -----
Bucak	: -----	Arsa/Bina No	: -----
Mahalle	: Orhaniye	Blok	: -----
Köy	: -----	Kat	: -----
Sokak	: -----	Bağ. Böl. No	: -----
Mevkii	: Hasanağakoyu	Eklentisi	: -----
Pafta	: 12	Tapu Türü	: -----
Ada	: 1	Ana Gayr. V.	: -----
Parsel	: -----		
Malik	: -----		

#### 4.2. TAKYİDAT BİLGİLERİ

03.09.2007 tarihinde Gemlik Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu gayrimenkul üzerinde;

Sicilin İrtifak hakları kısmında;

- 1) Bu gayrimenkul aleyhine 96. sahifedeki gayrimenkul lehine bakma ve tamir hakkı,
- 2) 96. sahifedeki gayrimenkulden bu ve 77, 1009 ve 1011 sahifedeki gayrimenkuldeki gayrimenkulün istifade hakkı bulunmaktadır.

Ayrıca, TC Turizm Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 20.11.1986 tarih, 4144 yevmiye numarası ile de 500.000.000 TL değerinde ipotek bulunmaktadır.

#### 4.3. İMAR DURUMU - RUHSAT BİLGİLERİ

03.09.2007 tarihinde Gemlik Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre gayrimenkulün bulunduğu parsel şu anda şuyulandırma yapılacak bölgede kalmakta olup, ayırık nizam, 2 kat, konut alanı olarak imar izni bulunmaktadır. Fakat otelin inşaatına başlanmadan önce dosyasından 23.10.1986 tarih, 3572 sayılı resmi imar durumuna bakıldığına parselin, H:6,50 m., KAKS; 0.30 olcuk şekilde turizm tesis alanında kaldığı öğrenilmiştir. Yine dosyasından yapılan incelemede yapıya ait, 22.04.1987 tarih, 1/39 ruhsat numarası ile yapı ruhsatı aldığı, 13.04.1987 tarih, 3/44 ruhsat numarası ile de yapı kullanma izni bulunmaktadır. Otelin ön tarafında bulunana düğün salonu içinde 26.04.1995 tarih, 995/382 ruhsat numarası ile de yapı ruhsatı bulunmaktadır.



## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ANALİZİ

### 5.1. KONUM ÖZELLİĞİ

**Kent** Kent Dışı Kırsal

### 5.2. YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU

**%'75'ten fazla** %25-%75 arası %25'in altında

### 5.3. ÇEVRESEL GELİŞME HIZI

**Hızlı** Sabit Yavaş

### 5.4. DEPREM BÖLGESİ

**1** 2 3 4 5

### 5.5. YAPILAŞMA TÜRÜ

Konut **Ticaret** Sanayii Konut+Ticaret Turizm  
Diğer

## 6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

**Yapı Cinsi** : Betonarme **Kullanım Durumu** : Mal Sahibi  
**Şehir Suyu** : Var **İşçilik Durumu** : İyi  
**Elektrik** : Var **Malzeme Durumu** : İyi  
**Kanalizasyon** : Var **Yaşı** : 10  
**Asansör** : Yok **Yapı Sınıfı** : III-B  
**Otopark** : Var **Deprem Hasar Dur.** : Hasar Yok  
**Güvenlik** : Yok **Kat Sayısı** : 4  
**Yangın Merd** : Var **Bağ. Böl. Sayısı** : -  
**Isıtma Sist** : Merkezi Sistem Kalorifer **Cephe Sayısı** : 3  
**Yakıt Türü** : Katı Yakıt **Kat İrtifakı** : Mevcut Değil  
**Kullanım Şek** : Otel **İskan Durumu** : Mevcut  
**Ortak Alan** : Ortak kullanım alanı bulunmamaktadır

## 7. GAYRİMENKUL VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 7.1. KONUMU ÇEVRESİ VE ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkul; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Hasanağakoyu Mevkii'nde yer almaktadır. Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin 30 km kuzey batısında, Marmara Denizi kıyısındaki ilçesidir. Gemlik'in üç tarafı tek, sıradağlarla kuşatılmış olup, yalnız batısı Marmara Denizi'ne doğru açıktır. İznik Gölü'nden gelen Karsak Deresi Gemlik'i ikiye bölmüştür. Kuzeyden Samanlı Dağları'yla güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Samanlı Dağları'ndan ayrılan bazı kollar kıyıya dik bir şekilde inerek sivri burunlar oluşturmuştur. İlçe merkezinde oturan nüfusun % 80'i ticaretle uğraşmaktadır. Gayrimenkul, ilçenin kuzeybatı tarafında yer alan Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Eski kumla yolu ile yeni yapılan Gemlik-Armutlu Yolu (Kumla Yolu) arasında kalmaktadır. Gemlik-Armutlu Yolu (Kumla Yolu) bölgenin en önemli arteri konumdadır. İlçeden Küçükumla, Fıstıklı, Armutlu gibi deniz kenarı yazlık bölgelere ulaşım Kumla Yolu ile sağlanmaktadır. Otel deniz kenarında yer almakta ve çevresinde çok az yapılaşma bulunmaktadır. Sadece üst kısmında villa tarzı yapılaşmalar göze çarpmaktadır. Çevresinde tamamen zeytin bahçeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul

oldukça eğimli bölgede yer almaktadır. Yaklaşık olarak Kumla Yolu'na 500 m., İlçe Merkezi'ne 5 km. uzaklıktadır

## 7.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Gayrimenkule, Bursa Terminal'den kalkan Gemlik Minibüsleri ile Gemlik'e gelindikten sonra, Eski Kumla Yolu'ndan geçen her türlü toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Cephe olduğu yol oldukça eğimli asfalt yol olup, araç trafiği ve yaya trafiği bakımından yoğun olmayan konumdadır.

## 7.3. TANIM

Değerlemesi yapılacak gayrimenkul; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Hasanağakoyu Mevkii'nde yer alan 2 yıldızlı ----- Otel ve önünde sahil kenarında yer alan düğün salonu bölümüdür. 9056 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulan, toplamda 1880 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunan söz konusu 2 yıldızlı otel; ilçenin ve Bursa'nın en bilindik otellerinden biridir. Otelin Düğün Salonu'nda her hafta düğün ve toplantılar olmaktadır. Otel resepsiyon, toplantı salonu, restaurant, çok amaçlı toplantı salonu (snack bar), mutfak, odalar, şark evi, muhasebe, teknik servis, çamaşırhane, depo, apart daireler, yüzme havuzu, düğün salonu, otopark, su depoları olmak üzere 16 kısımdan oluşmaktadır. Otelin odalar bölümü 2 bölümden oluşmakta, giriş kısmının sağ tarafında kot farkından dolayı 4 kat boyunca odalar, yine sağ tarafında 4 kat boyunca odalar yer almaktadır. Otel toplam 49 oda kapasiteli olup, 4 adet de apart dairesi bulunmaktadır. Fakat apart daireler kullanılmamakta, atıl vaziyettedir. 1. kat giriş kısmında resepsiyon bölümü, toplantı salonu (60-70 kişilik) bulunmaktadır. Resepsiyon bölümünün ön tarafında oturma yerleri deniz manzaralıdır. Yerler halifleks, duvarlar saten boya, pencereler pvc çift camdır. Otelin tüm odaları deniz manzaralı olup, klimalıdır. Sadece girişi sağ tarafındaki 4. katta 409-413 arasındaki odalarda klima bulunmamaktadır. Tüm odalar 2 kişiliktir. Otelin öncelikle sağ tarafındaki odaları inceleyecek olursak, 1. kat 106 ile 111 arasında 6 oda bulunmakta odalar birbiriyle aynı özellikte, klimalı balkonlu ve deniz manzaralıdır. 1. kat koridorun sonunda depo olarak kullanılan kat ofisleri bulunmaktadır. 2. katta 207 ile 212 arasında 6 oda bulunmakta, 5 oda aynı olup, 1 salonu, 1 yatak odası, 1 banyosu bulunmakta yerler granit mermer, duvarlar saten boyalıdır. 212 nolu oda farklı olarak jakuzili oda olup, diğer odalar göre daha büyüktür. 3. katta ise 309 ile 314 arasında 6 oda bulunmakta 6 odada aynı özellikte 1 yatak odası, 1 teras, 1 banyo bulunmakta, odada yerler halifleks duvarlar saten boya, banyoda klozet ayaklı lavabo ve duşakabinli küvet bulunmaktadır. 4. kat 409 ile 413 arasında 5 oda var odalar yine aynı özellikte olup, 4. katın giriş ve merdivenleri tadilat yapılmaktadır. Otelin sol tarafındaki odaları inceleyecek olursak, 1. kat 104 ile 104 arasında 5 oda bulunmakta, odalar aynı özellikte olup, 105 nolu oda resepsiyona yakın olduğundan yönetim odası olarak kullanılmaktadır. 2. katta 201 ile 206 arasında 7 oda bulunmakta ve 6 oda aynı özellikte olup, 201 nolu oda ise jakuzili olup, diğer odalara göre daha büyüktür. 2 katta odaların yan tarafında 150 kişilik snack bar bulunmakta ve ön tarafında 80 kişilik deniz manzaralı terası yer almaktadır. Ayrıca içerisinde 2 adet bay ve bayan wc'de bulunmaktadır. 3. katta 301 ile 308 arasında 9 adet bulunmakta ve odaların hepsi aynı özellikte, 1 yatak odası, 1 banyo, 1 terastan oluşmaktadır. Yerler halifleks duvarlar saten boyadır. Koridorun sonunda da yangın çıkışı bulunmaktadır. 3. katta 1 adet 150 kişilik restaurant bulunmaktadır. Restaurantın arka tarafında ise 1 mutfak, 1 bardakhane, 1 yemekhane, Wc'ler ve 2 adet soğuk hava deposu bulunmaktadır. Restaurant bölümünün ön tarafı tamamen deniz manzaralıdır. 4. katta 401 ile 408 arasında 8 oda bulunmakta 7 oda aynı özellikte, 1 yatak odası, 1 banyo/wc ve terastan oluşmakta olup, 408 nolu oda özel oda olup, 1 salon, 1 yatak odası, 1 teras 1 banyosu bulunmakta, diğer odalara göre oldukça büyük olup, banyosunda hem duşakabinli ve jakuzili iki banyo ve hilton lavabosu bulunmaktadır. 4. katta ayrıca depo olarak kullanılan duvarları tuğla olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Otelin üst tarafı ise yani 5. kat mimari projesinde spor alanı, apart daireler ve su tankı olarak tasarlanmıştır. Spor alanı olarak ayrılan alan yapılmamış boş olarak kullanılmaktadır. 4 adet bitişik olarak yapılmış apart dairede kullanılmamakta ve bakımsızdır. Ayrıca 27, 30 ve 40 tonluk 4 adet su tankı bulunmaktadır. 5. katta yer alan 3 katlı yapı mimari projesine göre kreş ve revir olarak tasarlanmış fakat boş halde bakımsız biçimde durmaktadır. Otelin sağ tarafında, ahşap olarak inşa edilmiş üst katı şark evi olarak tasarlanmış yapı bulunmaktadır. Alt katı ise bar

olarak düşünölmüş fakat hiç kullanılmadığı belirtilmiştir. Şark evinin hemen yanında açık ve kapalı olarak kullanılan çamaşır asma kısımları bulunmaktadır. Şark evinin ön tarafında ise 2 katlı betonarme yapının zemin katı apart daire olarak düşünölmüş, fakat kullanılmamaktadır. Döğünlerde gelin odası olarak kullandığı belirtilmiştir. 1. katı ise idari bölüm olarak kullanılmaktadır. 3 odadan oluşmakta ve 1 muhasabe odası, 1 işletme müdür odası ve 1 genel müdür odarından oluşmaktadır. İdari binanın arka tarafında ise tek katlı teknik servis bölümü bulunmaktadır. Teknik servisin arka tarafında ise 2 katlı betonarme yapı bulunmakta ve alt katı fuel oil ve kömür kazanlarının olduğu kazan dairesi, üst katı ise çamaşırhane olarak kullanılmaktadır. Çamaşırhanenin arka tarafı ise personelin kaldığı tek katlı betonarme yapı bulunmakta ve burada şu an personelin kalmadığı öğrenilmiştir. Otel ve içindeki tüm yapıların ısınması kalorifer ile sağlanmakta yakıt olarak da kömür kullanılmaktadır. Otelin giriş kısmında solunda resepsiyonun karşı tarafında yüzme havuzu bulunmaktadır. Yüzme havuzunun max. derinliği 1,80 m.'dir. Otelin yan tarafında ve ön tarafında açık otopark bölümleri bulunmaktadır. Denize sıfır konumda bulunan ve Atamer Döğün Salonu ile Atamer Otel'in arasında Eski Kumla Yolu'nun alt tarafından bağlantı bulunmaktadır. Yani döğün salonu ile otel arasında tünel vasıtası ile bağlantı sağlanmaktadır. Döğün salonu 600 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup, açık kısmı denize sıfır olan kısım 400 kişilik, kapalı olan kısımda 500 kişilik olup, döğün ve toplantılar için hazırlanmıştır.

Açık bölümün ön tarafında sahne kısmı bulunmaktadır. Kapalı kısmın denize bakan tarafı cam ağırlıklı pvc çift cam olup, zeminler karo-seramik, duvarlar saten boyadır. Arka tarafında bay ve bayan wc bulunmaktadır. Kapalı kısmın hemen yanında, bardakhane, servis bölümü ve mutfak yer almaktadır. Döğün salonunun ön tarafı ise otele ait plaj olarak kullanılmaktadır. Plajın arka tarafında açık bar da bulunmaktadır.

#### **7.4. DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Söz konusu gayrimenkulün, Gemlik İlçesinin en tanınmış otellerinden biri oluşu, geniş bir arazi üzerinde kurulu oluşu ve denize sıfır olması, tüm odalarının deniz manzaralı olması, denize sıfır döğün salonunun bulunması değerini olumlu yönde, otel içerisinde apart dairelerin bakımsız olup, kullanılmaması, spor alanı olarak düşünölen bölümün yapılamamış olması değerini olumsuz olarak etkilemektedir.

DEĞERLEME UZMANI NOTU: Rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Hasanağakoyu Mevkii'nde yer alan ----- Otele ait yapıların Adil Piyasa Değeri'nin tespiti için hazırlanmış olduğundan 'Sigorta Değeri' raporda belirtilmemiştir.

#### **8. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

Gayrimenkulün mevcut hali ile otel olarak kullanımı en etkin verimli kullanımdır. 1986 yılında turizmi teşvik etmek amacıyla kazanılan ve turizm tesis alanı olarak yapılan otelin şu anda imar durumu ayrık nizam 2 katlı yapıdır. Çevresinde de hiçbir yapılaşma ve benzer şekilde otel bulunmamaktadır. O yüzden otelin mevcut hali ile kullanımı en etkin kullanımdır.

#### **9. DEĞERLEME**

##### **9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

##### **9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR**

Herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

##### **9.3. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

###### **9.3.1. GELİR KAPİTALİZASYONU(NAKİT AKIŞI) YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME**



Sezon boyu ortalama oda gecelik fiyatları = Standart 2 Kişilik Oda (mini barı boş olan toplam 27 oda)=  
90,00 YTL

120,00 YTL

150,00 YTL

Toplam oda sayısı=49 adet

Doluluk oranı (Sezon Boyunca) %60

1 Yılda 12 ay çalıştığı öngörülerek,

Yıllık toplam getiri (Oda fiyatları baz alınarak)= 27 oda x 90,00 YTL x 30 gün x 12 ay x 0.60 =  
524.880,00 YTL

492.480,00 YTL

97.200,00 YTL

TOPLAM = 1.114.560,00 YTL

Standart 2 Kişilik Oda (mini barı dolu olan toplam 19 oda)=

Özel Oda 2 Kişilik (Jakuzili ve büyük odalar toplam 3 oda)=

19 oda x 120,00 YTL x 30 gün x 12 ay x 0.60 =

3 oda x 150,00 YTL x 30 gün x 12 ay x 0.60 =

Yıllık toplam giderler (Sabit ve değişken giderler %50 + Tadilat payı %20 = Toplam %70)

= 1.114.560,00 YTL x 0.70 = 780.192,00 YTL

Yıllık net gelir = 1.114.560 - 780.192 = 334.368,00 YTL

Kapitalizasyon oranı piyasa koşullarına göre %10 alınabilir.

Gayrimenkulün değeri = 334.368 / 0,10 = 3.343.680,00 YTL olarak bulunmuştur.

Firma yetkililerinden alınan bilgilere göre,

Yıllık ciro = 1.300.000 YTL (düğün salonu ile birlikte)

Yıllık toplam giderler (Sabit ve değişken giderler %50 + Tadilat payı %20 = Toplam %70) = 910.000 YTL

Yıllık net gelir = 1.300.000 - 910.000 = 390.000 YTL

Kapitalizasyon oranı piyasa koşullarına göre %10 alınabilir.

Gayrimenkulün değeri = 390.000 / 0,10 = 3.900.000 YTL olarak bulunmuştur.

Yine firma yetkililerinden alınan bilgilere göre,

Yıllık Net Gelir = 400.000 YTL

Kapitalizasyon oranı piyasa koşullarına göre %10 alınabilir.

Gayrimenkulün değeri = 400.000 / 0,10 = 4.000.000 YTL olarak bulunmuştur.

Verilerin uyumlaştırılması:

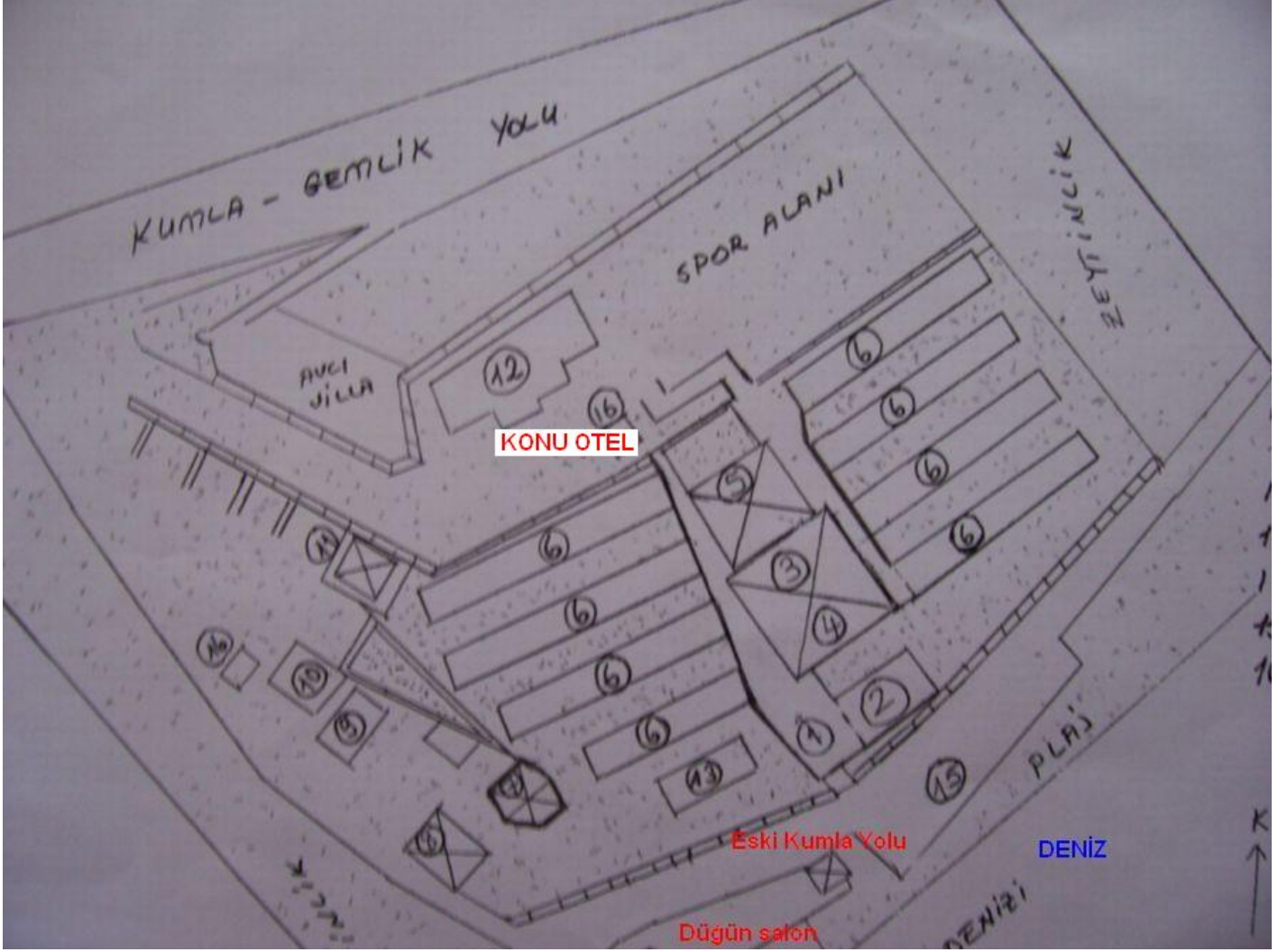
1. veri teorik hesaplamalar sonucu elde edilmiştir.

2. ve 3. veriler firma yetkililerinden alınan şifahi bilgiler olup evrak dayanağı yoktur.

Yukarıdaki veriler ışığında, piyasa verileri, gayrimenkulün konumu, yapısal özellikleri ve gelir getirme potansiyeli gözönünde bulundurularak gayrimenkulün değeri 3.500.000 YTL olarak takdir edilmiştir.

(Kapitalizasyon Oranı): Kapitalizasyon oranı, yatırımcının bir mülke yatırdığı paranın geri dönüşüdür. Genel olarak banka yıllık faiz oranından yıllık enflasyon çıkarılarak bulunabilir. Bankaların yıllık faiz oranının % 19.8 olduğu ve yıllık enflasyonun % 9.8 olduğu kabul edilirse kapitalizasyon oranı % 10 alınabilir.

## 10. KROKİ



GAYRİMENKULÜN ADİL PİYASA DEĞERİ = 3,500,000 YTL

TCMB ALIŞ KURU EURO = 1.77 TL = 1,977,401.13 EUR

TCMB ALIŞ KURU USD = 1.30 TL = 2,692,307.69 USD

TAKDİR EDİLMİŞTİR TAŞINMAZA TOPLAM ÜÇMİLYONBEŞYÜZBİN YTL DEĞER

EK-3  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Referans. -----

Tarih -----

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi : -----  
Değerleme : -----  
Tanzim Tarihi : -----  
Firma Referans: -----

### 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Firma Adı : -----  
Şube : -----  
Müşteri Adı : -----  
Kapsam : -----

### 3. ADRES

Savaştepe Yolu Üzeri 7. Km Organize Sanayi Bölgesi, 4. Cadde No: ----- Merkez-Balıkesir

### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 4.1. TAPU BİLGİLERİ

İl	: Balıkesir	Gayr. Niteliği	: Arsa
İlçe	: Merkez	Yüzölçümü	: -----
Bucak	: -----	Arsa/Bina No	: -----
Mahalle	: -----	Blok	: -----
Köy	: Gökköy	Kat	: -----
Sokak	: -----	Bağ. Böl. No	: -----
Mevkii	: -----	Eklentisi	: -----
Pafta	: i19c17b3b	Tapu Türü	: -----
Ada	: 200	Ana Gayr. V.	: -----
Parsel	: -----		
Malik	: -----		

#### 4.2. TAKYİDAT BİLGİLERİ

16.04.2009 tarihinde saat 11:05'te Balıkesir 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Gayrimenkulün İrtifak Hakları Sütununda;

-07.08.2006 tarih, 5747 yevmiye numarası ile '1168,51m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde S.S. Haddeciler Yapı Kooperatifi lehine irtifak hakkı' Lehdar: S.S. Haddeciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi

-22.02.2007 tarih, 1349 yevmiye numarası ile '513,12m<sup>2</sup>'lik kısımda S.S Haddeciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi lehine irtifak hakkı' Lehdar: S.S. Haddeciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi

Gayrimenkulün Şerhler Sütununda;

-"Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı alınacaktır" şerhi bulunmaktadır. Lehdar: Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi

TAPU BİLGİLERİ

Pafta	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü	Maliki
-------	-----	--------	----------	-----------	--------

İ19c17b3b	200	--	Arsa	15.321,83 m <sup>2</sup>	-----
-----					
İ19c17b3b	200	--	Arsa	14.604,00 m <sup>2</sup>	-----
-----					

Değerleme Uzmanı Notu: Gayrimenkulün üzerinde bulunan şerh, alıcının tahsis edilen arsayı hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanmaması, arsaların alıcı veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılmaması, devredilmemesi ve temlik edilmemesi için konmuştur.

### 4.3. İMAR DURUMU - RUHSAT BİLGİLERİ

Balıkesir Organize Sanayi Müdürlüğünden 16.04.2009 tarihinde alınan bilgiye istinaden söz konusu taşınmaz 22/09/2004 tarihinde, 19 belge numarası ile yapı ruhsatı almıştır. Alınan yapı ruhsatı; 2055 m<sup>2</sup> zemin kat (imalathane), 164 m<sup>2</sup> 1. kat (idari bölüm) olmak üzere toplam 2219 m<sup>2</sup> kapalı alanı içermektedir. Gayrimenkullerden 11 nolu parsel üzerinde yer alan konu fabrika 17.09.2008 tarihinde, 45 dosya numarası ile yapı kullanma izin belgesini almıştır. Yapı kullanma izin belgesi 2219 m<sup>2</sup> fabrika olarak düzenlenmiştir. Taşınmazın imar planı onay tarihi 06.06.2006, imar durumu tarihi 16.06.2004, imar durumu numarası 2004/223, ÇED raporu onay tarihi 06.03.2008 olarak kayıtlara geçmiştir. Yapının taban alanı 2055 m<sup>2</sup>, yapı inşaat alanı 2219 m<sup>2</sup>, yapının yol kotu altında kat bulunmamakla birlikte yol kotu üstünde kat sayısı 2, yapının toplam yüksekliği ise 7.30 m'dir.

Gayrimenkulün bulunduğu parsel sanayi parseli olup E:0 50, Hmax: Serbest, ön bahçe mesafesi 17 m, yan bahçe mesafesi 12 m, arka bahçe mesafesi 17 m şeklinde yapılaşma şartlarına tabidir.

#### PROJE BİLGİLERİ

1/500 ölçekli mermer işleme tesisi vaziyet planına göre 'Depolama ve Dizgi Bölümü' 620 m<sup>2</sup>, 'Üretim bölümü' 1435 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2055 m<sup>2</sup> alanı gösterir.

Onaylı mimari projeye göre zemin kat; 35.50 m<sup>2</sup> giriş holü, 13.65 m<sup>2</sup> ön muhasebe, 13.65 m<sup>2</sup> üretim sorumlusu odası, 25.70 m<sup>2</sup> soyunma+duş, 7.9 m<sup>2</sup> wc, 52.20 m<sup>2</sup> mutfak+yemekhane, 10 m<sup>2</sup> işçi giriş, 11.70 m<sup>2</sup> soyunma odası, 8.8 m<sup>2</sup> wc, 577 m<sup>2</sup> depolama ve dizgi bölümü, 1232 m<sup>2</sup> üretim bölümünden oluşmaktadır. Onaylı mimari projeye göre ara kat; 30.40 m<sup>2</sup> müdür odası, 7.50 m<sup>2</sup> arşiv, 24.43 m<sup>2</sup> toplantı odası, 24.43 m<sup>2</sup> ihracat, 24.33 m<sup>2</sup> muhasebe, 5.70 m<sup>2</sup> wc'den oluşmaktadır.

DEĞERLEME UZMANI NOTU: ---- numaralı parsel üzerinde bulunan fabrikanın inşaat ruhsatı 194 ada 9 parsel için düzenlenmiş olup 194 ada, 9 parsel konu gayrimenkülü işaret eden eski ada parseli ifade etmektedir. Yapı kullanma izin belgesi yeni ada/parsel üzerinden düzenlenmiştir. 194 ada, 9 parsel yapılan imar uygulaması sebebiyle 200 ada --- parsel olarak değişmiştir.

Müteşebbis Heyet Başkanlığı'nın 26.01.2008 tarih ve 2008/01 sayılı toplantısında almış olduğu karar neticesinde; arsa satış fiyatımızın 10.00 USD/m<sup>2</sup> olmasına, ödemelerin ise %40' ı peşin kalan meblağın sözleşmenin imzalandığı tarihten sonraki 6. ayın sonunda alınmasına karar verilmiştir.

NOT: ---- nolu parsel üzerinde yaklaşık 400 m<sup>2</sup> prefabrik bir yapı bulunmaktadır. Bu bölüm OSB Müdürlüğünden inşaat ruhsatını almadığı için yapı olarak değerlemeye katılmamıştır. Konu parsel için yalnızca arsa değeri belirlenmiştir.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ANALİZİ

### 5.1. KONUM ÖZELLİĞİ

Kent Kent Dışı Kırsal

### 5.2. YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU

%75'ten fazla %25-%75 arası %25'in altında

### 5.3. ÇEVRESEL GELİŞME HIZI

**Hızlı** Sabit Yavaş

### 5.4. DEPREM BÖLGESİ

**1** 2 3 4 5

### 5.5. YAPILAŞMA TÜRÜ

Konut Ticaret **Sanayii** Konut+Ticaret Turizm Diğer

### 6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

**Yapı Cinsi** : Prefabrik **Kullanım Durumu** : Mal Sahibi  
**Şehir Suyu** : Var **İşçilik Durumu** : İyi  
**Elektrik** : Var **Malzeme Durumu** : İyi  
**Kanalizasyon** : Var **Yaşı** : 5 (Yapı Ruhsatına Göre)  
**Asansör** : Yok **Yapı Sınıfı** : III-A  
**Otopark** : Yok **Deprem Hasar Dur.** : Hasar Yok  
**Güvenlik** : Var **Kat Sayısı** : 2  
**Yangın Merd** : Yok **Bağ. Böl. Sayısı** : -  
**Isıtma Sist** : Kombi **Cephe Sayısı** : 2  
**Yakıt Türü** : Doğalgaz **Kat İrtifakı** : Mevcut Değil  
**Kullanım Şek** : Fabrika **İskan Durumu** : Mevcut  
**Ortak Alan** : Ortak kullanım alanı bulunmamaktadır.

### 7. GAYRİMENKUL VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 7.1. KONUMU ÇEVRESİ VE ÖZELLİKLERİ

Balıkesir - Savaştepe karayolunun 7. km'sinde 450 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuş olup, büyüklükleri 5.000 ile 75.000 m<sup>2</sup> arasında değişen 189 adet sanayi parselinden oluşmaktadır.

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi, coğrafi olarak Balıkesir merkez ilçeye bağlı Gökköy, Kesirven ve Kabaklı köylerinin sınırlarının kesişim noktasında yer almaktadır. Bölge kaynakların doğru ve planlı bir şekilde kullanılabilmesi için iki kısma ayrılmıştır. Bu planlama içerisinde 1.kısım olarak tabir edilen bölgede altyapı tamamlanmıştır. Balıkesir OSB'de yer alan toplam 100 firmadan halen 43'ü üretimde, 27'si inşaat safhasında ve 46 firma da proje aşamasında bulunmaktadır. Balıkesir OSB Müteşebbis Teşekkül Heyeti, İl Özel İdaresi, Sanayi Odası, Belediye Başkanlığı ve Ticaret Odası'nın %25'lik katılımlarıyla oluşmuştur ve OSB, Yönetim Kurulu'na yönetilmektedir. Toplam 43 firma işletmeye geçmiştir

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinin imar planları 1986 yılında Balıkesir Belediye Meclisinin almış olduğu karar ile yürürlüğe girmiştir. İmar planlarının yapımına ve onayına müteakip hazırlanan altyapı projelerine göre bölgenin ilk altyapı ikmal inşaatı ihalesi 21 Aralık 1993 tarihinde yapılmış, bu ihalede imar planında gösterilmiş 21 km'lik iç dağıtım yollarının terasman kotu seviyesine kadar açılması sağlanmıştır. 06.11.1996 tarihinde yapılan ikinci altyapı ikmal inşaatı ihalesiyle, terasman kotu seviyesine kadar açılmış olan 21 km'lik iç dağıtım yollarının altyapılarının (yağmursuyu, kanalizasyon hatları ile parsel bağlantıları) yapımı ve yol üstyapıları ile sanat yapılarının yapılması sağlanmıştır.

Bölgenin alçak ve orta gerilim elektrik şebekesinin yapım ihalesi 18.11.1997 tarihinde yapılmış ve bölgedeki tüm parsellere elektrik verilmesi sağlanmıştır. Yine Bölgenin içme ve kullanma (proses) suyu ihtiyacı, Balıkesir Belediyesi ile yapılan bir protokol ile Devlet Su İşlerince yaptırılan Balıkesir Merkez İçmesuyu ihalesi kapsamına dahil edilip yapılarak temin edilmiştir. Bu çalışma ile bölgeye 7500 m<sup>3</sup>'lük su deposu, 6800 m'lik isale hattı ve 21 km'lik iç dağıtım şebekesi ve parsel bağlantısı yapılmıştır.

## 7.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Gayrimenkule ulaşım Savaştepe yolunun 7. km'sinden sağlanır. Organize Sanayi Bölgesinde firmaların servis araçları yer aldığı için toplu taşımaya gerek duyulmamıştır. Savaştepe ilçe minibüsleri ile Organize Sanayi girişine kadar toplu ulaşım mümkündür. Organize Sanayi Bölgesi içerisine girdikten sonra Kastamonu Entegre sunta fabrikasını geçtikten sonra 3. aradan ve 4'lü kavşaktan sola dönüldüğünde Anadolu Mermer'e gelmeden önceki köşedeki 2 parsel gayrimenkulün yeridir.

## 7.3. TANIM

----- nolu parsel üzerinde yer alan fabrika, zemin katta 35.50 m<sup>2</sup> giriş holü, 13.65 m<sup>2</sup> ön muhasebe, 13.65 m<sup>2</sup> üretim sorumlusu odası, 25.70 m<sup>2</sup> soyunma+duş, 7.9 m<sup>2</sup> wc, 52.20 m<sup>2</sup> mutfak+yemekhane, 10 m<sup>2</sup> işçi giriş, 11.70 m<sup>2</sup> soyunma odası, 8.8 m<sup>2</sup> wc, 577 m<sup>2</sup> depolama ve dizgi bölümü, 1232 m<sup>2</sup> üretim bölümünden, üst katta 30.40 m<sup>2</sup> müdür odası, 7.50 m<sup>2</sup> arşiv, 24.43 m<sup>2</sup> toplantı odası, 24.43 m<sup>2</sup> ihracat, 24.33 m<sup>2</sup> muhasebe, 5.70 m<sup>2</sup> wc'den oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede bazı odalar ikiye bölünerek oda sayısı arttırılmıştır. Üst katta bulunan arşiv bölümü wc olarak değerlendirilmiştir. Fabrika binasının idari bölümünde girişten itibaren 1 lobi ve üretim sorumlusu odası yer almaktadır. Zeminler eskitme mermer, ön cephe camlı alüminyum doğramadır. Çıkış merdiveni granit kaplıdır. Üst katta yer alan odaların zeminleri de eskitme mermer, duvarları duvar kağıdıdır. Kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramalıdır. İdari bölümün tamamında tavanlar taşıyıcı asmatavandır. Wc bölümleri bay, bayan olmak üzere iki kabinden oluşmakta ve yarı yüksekliğe kadar eskitme mermer kaplıdır. Depolama ve dizgi bölümünde projede 1 işçi girişi, 1 soyunma odası, 1 wc bulunmasına rağmen, uygulamada 2 soyunma odası, 1 numune odası, 1 wc, 1 atölye bulunmaktadır. Bu bölümün zeminleri saha betonu, oda kapıları ve pencereleri pvc doğramadır. Orta kısımda yer alan üretim bölümünde zeminler saha betonudur. Üretim bölümüne açılan yemekhane ve üretim sorumlusu odasında zeminler karo mozaik, kapı pencere pvc doğramadır. Taşınmazın en sağında yer ve proje dışı yapılan 'kalite kontrol ve paketleme' bölümü Depolama ve Dizgi bölümü gibi yana eğimli olarak tasarlanmış olup zemini saha betonudur. Fabrikanın çatı örtüsü alüminyum sandüviç panel, taşıyıcı sistemi prefabrik, döşeme şekli plak kiriş, duvar dolgu maddesi ise tuğladır. Üretim bölümünün giriş kapıları yaklaşık 5X5 m ebatlarındadır. Organize sanayi bölgesinde doğalgaz hattı bulunmaktadır. Konu fabrikada da doğalgaz kullanılmaktadır. Taşınmazın arka kısmında arıtma tesisi, ön kısmında ise yaklaşık 3-5 m<sup>2</sup> bekçi kulübesi yer almaktadır. Gayrimenkulün çevresinde yaklaşık 4000 m<sup>2</sup> saha betonu yer almaktadır.

----- nolu parsel üzerinde yaklaşık 400 m<sup>2</sup> prefabrik bir yapı ve bir vinç bulunmaktadır. Bu bölüm ruhsatsız olarak yapıldığı için(henüz yapı ruhsatı çıkarılmadığı için) değerlemeye katılmamıştır. Parselin üzerinde yaklaşık 4000 m<sup>2</sup> saha betonu yer almaktadır

## 7.4. DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerini olumlu yönde etkileyen faktörler

- Gayrimenkulün gelişmekte olan Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinde yer alması
- Arazi olarak geniş bir yüzölçüme sahip olması
- İdari bölümde kullanılan malzemenin kaliteli olması

Değerini olumsuz yönde etkileyen faktörler

- nolu parselde yer alan 'Kalite Kontrol ve Paketleme' bölümü olarak kullanılan bölümün proje dışı ruhsatsız olarak yapılması
- nolu parselde yer alan idari bölümde projeye aykırı kullanım alanları oluşturulması ve projede yazılı kullanım şekline uyulmaması
- nolu parselde yer alan yaklaşık 400 m<sup>2</sup>lik prefabrik yapının ruhsatsız olması

DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ: Gayrimenkulün yüksek satış değeri ve belirli bir kesime hitap etmesi nedeni ile alıcısının az olacağı; satış işleminin uzun vadede gerçekleşeceği öngörülmektedir.



## 8. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Gayrimenkulün faaliyetine uygun olarak tasarlanması dolayısıyla en uygun kullanım şekli mermer fabrikası şeklindedir.

## 9. DEĞERLEME

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

### 9.3. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 9.3.1. MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinde Arsaların Organize Sanayi Müdürlüğünden satıldığı fiyat 10 USD/m<sup>2</sup>'dir. (Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Müdürü, İsmail Bey)

---- Nolu Parselin Değerlemesi

Arsa Değeri:  $15321,83 \text{ m}^2 \times 15.8 \text{ TL/m}^2 = 242.084,9 \text{ TL}$  (Değerleme tarihindeki dolar kuru kullanılmıştır)

Saha Beton:  $4000 \text{ m}^2 \times 0.15 \text{ m} = 600 \text{ m}^3$ ,  $600 \text{ m}^3 \times 100 \text{ TL/m}^3 = 60.000 \text{ TL}$

Yeniden İnşaa Maliyeti:  $2219 \text{ m}^2 \times 437 \text{ TL/m}^2 = 969.703 \text{ TL}$  (Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2009 yapı yaklaşık birim fiyatlarında III/A yapı sınıfı dikkate alınmıştır)

Yıpranma Payı:  $2219 \text{ m}^2 \times 26,22 \text{ TL/m}^2 = (-) 58.182,2 \text{ TL}$  (İlk yapı ruhsatına göre 5 yıllık bir yapıdır ve yıpranma payı %6 olarak belirlenmiştir.)

TOPLAM DEĞER: 1.213.605,7 TL

---- Nolu Parselin Değerlemesi (Parsel üzerindeki yaklaşık 400 m<sup>2</sup>'lik prefabrik yapı ruhsatsız olduğu için değerlemeye katılmamıştır)

Arsa Değeri:  $14604 \text{ m}^2 \times 15.8 \text{ TL/m}^2 = 230.743,2 \text{ TL}$  (Değerleme tarihindeki dolar kuru kullanılmıştır)

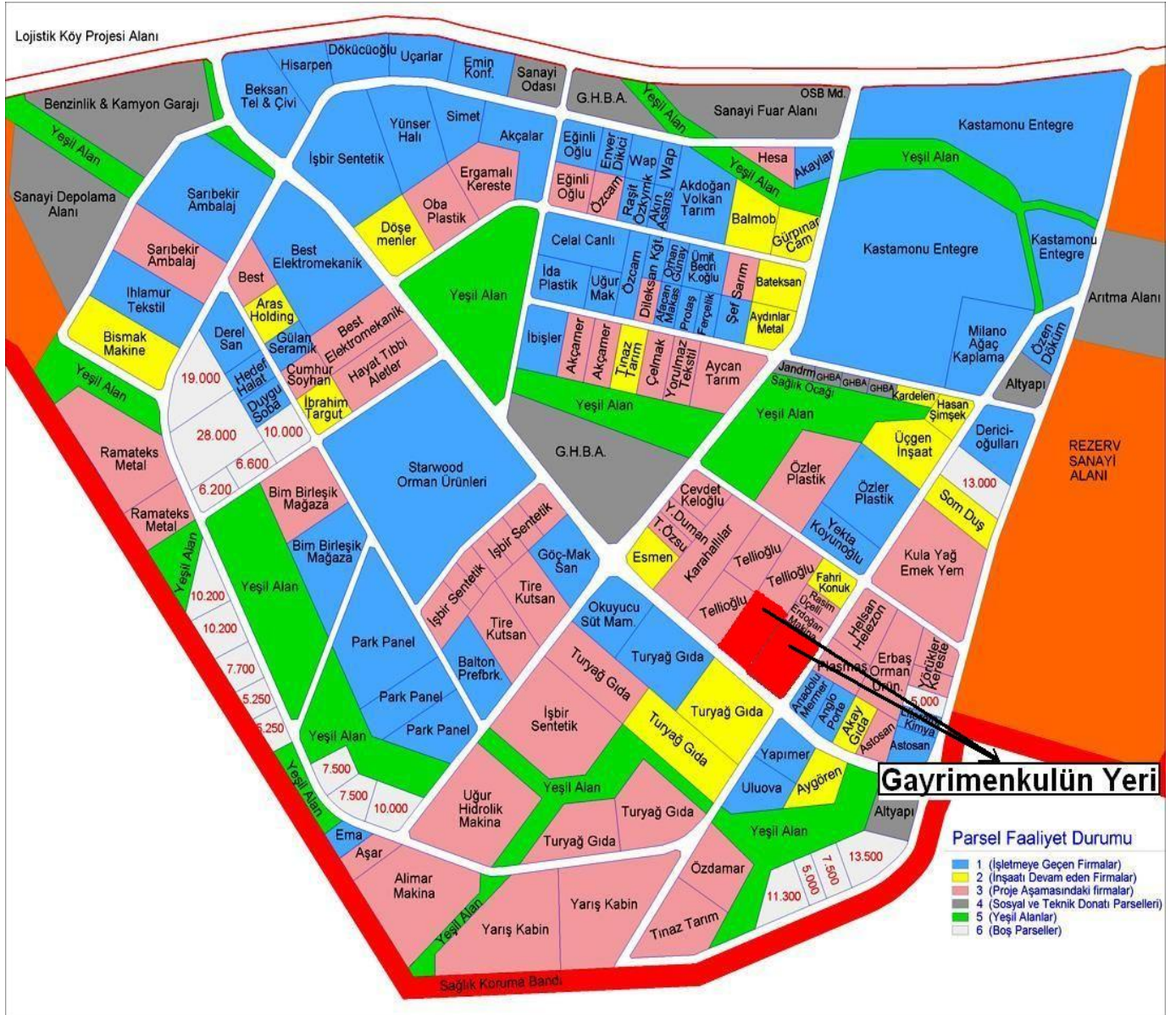
Saha Beton:  $4000 \text{ m}^2 \times 0.15 \text{ m} = 600 \text{ m}^3$ ,  $600 \text{ m}^3 \times 100 \text{ TL/m}^3 = 60.000 \text{ TL}$

TOPLAM DEĞER: 290.743,2 TL

---- ve ---- Nolu Parsellerin Toplam Değeri:

$1.213.605,7 \text{ TL} + 290.743,2 \text{ TL} = 1.504.348,9 \text{ TL}$

## 10. KROKİ



GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	=	1.504.348,9 TL
TCMB ALIŞ KURU EURO	=	2.09 TL = 719,784.16 EUR
TCMB ALIŞ KURU USD	=	1.60 TL = 940,218.06 USD

TAŞINMAZA TOPLAM **BİR MİLYON BEŞ YÜZ DÖRT BİN ÜÇ YÜZ KIRK SEKİZ TL** DEĞER TAKDİR EDİLMİŞTİR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.03.2009

No : 401020

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Hasan Hüseyin KARAKUŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevezat Öztangut*

E. Nevezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## 8. KAYNAKÇA

- [1] AÇLAR, A., ÇAĞDAŞ, V. “Spk ve Kamulaştırma Değerleyicileri Mühendis, Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi” Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, (2008).
- [2] ÇAĞDAŞ, V., “2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi Açısından Bakış”, Mülkiyet Dergisi, Eylül Sayı:42, Ankara (2001).
- [3] AÇLAR, A., ÇAĞDAŞ V. “Mühendis Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi”, Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN 975-395-551-0, Ankara, (2002).
- [4] [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr), (05.02.2010).
- [5] International Valuation Standarts Committee., Uluslar arası Değerleme Standartları., Londra (2005).
- [6] ÇELEN, G., Konut Finansmanı Ve Türkiye, Değerleme Uzmanları Derneği, İstanbul (2005).
- [7] GÜNGÖR,E.,1999 Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye’de Ser maye Pazarlarında Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler., T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi., Ankara(1999).
- [8] NUHOĞLU, Berna Ayça, Gayrimenkul Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, T.C.Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun, (2007), 45.
- [9]  
[http://www.sinpasgyo.com/images/docs/degerleme\\_raporlari/AVANGARDEN.pdf](http://www.sinpasgyo.com/images/docs/degerleme_raporlari/AVANGARDEN.pdf)
- [10] ÜRETEN, A. “Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti”, Ankara, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, (2007), 25-26.
- [11] DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal; Emlak Yatırım Rehberi, Birlik Matbaacılık, Ankara, (2007).
- [12] YOMRALIOĞLU, T., “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli”, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD), Trabzon (1997b), 139-153.
- [13] “appraisaleye” Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Seminer Notları.
- [14] Balıkesir Belediyesi İmar Planı Notları.
- [15] [www.balikesir.bel.tr](http://www.balikesir.bel.tr), (03.12.2010).

[16] [www.balikesir.gov.tr](http://www.balikesir.gov.tr), (28.12.2010).

[17] [www.dud.org.tr](http://www.dud.org.tr), (01.02.2010).

[18] [www.lidebir.org](http://www.lidebir.org), (01.06.2010).

[19] Birinci, A., Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Ata.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi (Yayımlanmamış), Erzurum (2001).

[20] Aslan, İ., Tokat İli Artova İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. GOÜ. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), Tokat (2002).