

# ARCDERG!

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Ocak 2023 / Sayı 10

*Gayrimenkul  
Değerlemenin  
Dünü, Bugünü,  
Yarını (10. Bölüm)  
Sayfa 20'de*

### AYIN KONUSU

*Otel Değerleme  
Prensipleri*

*Sayfa 11'de*

*Arazilerde  
Şerefiyeye Bağlı  
İndirgeme  
Kriterleri  
Sayfa 28'de*

*Değere etken yapım teknolojileri  
Ön Gerilmeli Betonlar  
Sayfa 38'de*

*Bir Şehir,  
Bir İnsan,  
Bir Öykü*

*İstanbul'un silüetini çizen bir  
Mimar; Koca Sinan  
Sayfa 7'de*



# ARCDERG!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

*Ömer Önder Neşeli*

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,  
Fotoğraflar, Makaleler, Karikatürler  
Ve Özgün Öyküler  
*Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.*

## UYARI

Dergideki tüm makaleler, öyküler, karikatürler ve içeriklerin telif hakkı yazarlarına aittir. Dergi hak sahipliğinin tescili amacıyla [www.archi.com.tr/e-medya](http://www.archi.com.tr/e-medya)

Adresinde PDF formatında elektronik imzalı ve zaman damgalıdır. Dergimizdeki dokümanların kopyalanarak veya özetlenerek izinsiz bir şekilde başka yerlerde yayınlanması halinde hukuki ve cezai işlem uygulanacaktır.

## Dergi Yazarlığı İçin

ARCDERG!'de yayınlanmak üzere anı, makale vb. hazırlayanlar, yazılarını [onder@archi.com.tr](mailto:onder@archi.com.tr) adresine gönderebilirler. Makale konularının sektöre katkı sunması esastır. Makalelerin max. iki sayfa hazırlanması rica olunur.

Web Adresimiz: [www.archi.com.tr](http://www.archi.com.tr)

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

## İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
*İstanbul'un silüetini çizen Mimar  
Koca Sinan*



11

Ayın Konusu  
Otel Değerleme Prensipleri



19

Şiir Dinlencesi  
*Yahya Kemal Beyatlı'dan*



20

Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını  
*Bölüm 10 /Kentsel Dönüşüm  
Kamununun Sektöre Etkisi*



24

Çorman Karman Öyküleri  
*Hayatım İçin Bir Suçlu Aranıyor*



28

Uzmanın Görüşü  
*Arazilerde Şerefiyeye Bağlı  
İndirgeme Kriterleri*



45

Anı Sandığından  
Hayallerim Böyle Değildi



47

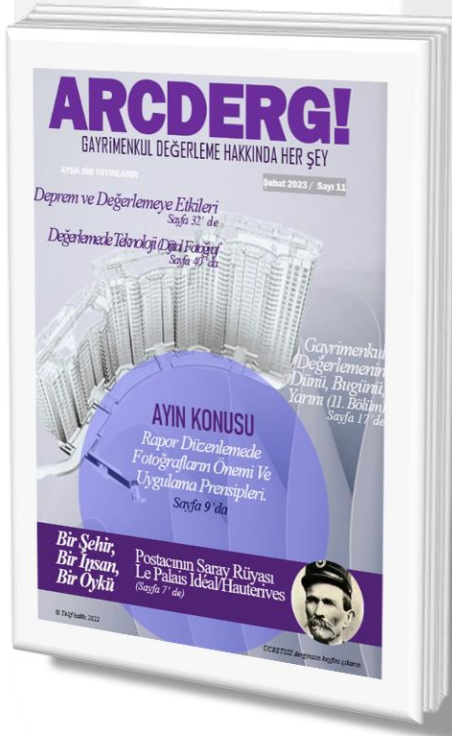
Değerlemede Teknoloji  
Ön Gerilmeli Betonlar



50

Sektör Haber Yorum  
TDUB 9.Olağanüstü Kurul Toplantısı  
2023 Asgari Ücret Tarifesi  
Yol Bedelleri Uygulamaları  
Noterlikten Tapu Satışları Ertelemesi

Şubat Sayısında



- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
(Bir Postacının Saray Rüyası  
Le Palais Idéal/Hauterives)
- Ayın Konusu (Rapor Düzenleme Fotoğrafların  
Önemi Ve Uygulama Prensipleri)
  - Şiir Dinlencesi (Can Yücel'den)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü,  
Bu günü, Yarını  
(Sektörde Derin Bir Yazar; "Değerleme Uzmanlığı  
Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı")
  - Öykülerimden (Onun adı Helin'di)
- Uzmanın Görüşü (Değerlemede İleriye dönük  
projeksiyonla bakabilmek)
  - Anı Sandığından (Meslekteki tacizler)
- Değerlemede Teknoloji (Dijital Fotoğraflar)
  - Sektör Haber Yorum

# Gayrimenkul Değerleme



*Evinizi, arsanızı, tarlanızı, alırken, satarken sadece değerini öğrenmek için değil, o taşınmazın yaşal durum analizini de görebilmek için değer tespiti yaptırmanızı tavsiye ederiz.*

*Örneğin alacağınız arazide inşaat yapma imkanı var mı? Bunu emlakçının söylemesi yetersizdir çünkü bu konuda bir uzman kadar bilgili olması mümkün değildir.*

*Ya da sattığınız bir evin gerçek değeri nedir? Acaba doğru bir fiyata mı satıyorsunuz?*

*Bu şirketlerden ortaklık mal paylaşımından, arsa payları dağılımına, şerefiye hesaplamalarından makine, tekne, uçak vb. değerlemelerine kadar her türlü konuda destek alabilirsiniz.*

*İlgili resmi kurumların zorunlu tutmadığı durumlarda şirketler dışında bulunduğunuz bölgedeki değerlendirme uzmanlarından da doğrudan hizmet alabilirsiniz.*

*Ülkemizde Gayrimenkul Değerleme SPK tarafından yetkilendirilmiş uzmanlar ve bu uzmanların oluşturduğu değerlendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır.*

*Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.*

*Örneğin kentsel dönüşümde riskli binanız varsa ve 1/3 yenilenmeye razı değilse, bu binaya ait arsa paylarının değerlerini SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına yaptırmanız zorunludur. Bakanlık başka raporu kabul etmez.*

*Aynı şekilde halka açık şirketlerin gayrimenkullerinin, imar değişikliği istenen arsaların, yabancıya satışlarındaki gayrimenkullerin vb. değerlemesinin bu firmalar dışında yapılmasına izin verilmemektedir.*

*Banka kredilerine konu g. menkuller de bu firmalarca yapılmaktadır. Ancak bunun için bu firmaların ayrıca BDDK Lisansı da bulunmaktadır.*

*Bu nedenle Değerleme firmaları ülke çapında yapılmış durumda olup, herhangi bir şehirdeki gayrimenkulünüzü değerleyebilirler.*

*<https://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92> adresinden tüm firmaların bilgilerine ulaşabilirsiniz.*

# EDİTÖRDEN

ARCDERG! ' nin bu sayısında «Aydın Konusu» başlığı altında Otel değerlendirmelerini ele aldık. Bilindiği gibi artık bu tip değerlendirmeler en az 5 yıllık deneyimi olan uzmanlar tarafından yapılabiliyor. Ancak çok daha uzun yıllar değerlendirme yaptığı halde otel değerlendirme raporunu düzenlemek kısmet olmamış birçok uzman bulunduğunu biliyoruz. Bunun genel nedeni; Antalya gibi oteller bölgesinde çalışma şansı bulunmayan bölgelerde çalışılmasıdır.

«Uzmanın Görüşü» başlığı altında da arazi şerefiyelerini merccek altına aldık. Aslında bu konu oldukça hassas ve fazla bilinmiyor. Bir bağımsız bölümün şerefiyesi içinde arsasının şerefiyesi de yer almaktadır. Bu ayırım neden kaynaklanır? Nelerden etkilenir? İndirgemesi nasıl yapılır? Nasıl formüle edilir? Vb. hususları burada inceleyerek yorumladık.

Her ne kadar değerlendirme ile ilgili formüller ve kesin veriler olsa da sonuçta değerlendirme uzmanları bağımsız düşünce ve yorumlarda bulunabilen kişilerdir. Aksi türlü herhangi bir bilgisayar programı ile değerlendirme işi çözülebilirdi. Ancak bu tip detayların tespiti için uzmanların görüşüne ihtiyaç vardır. Uzmanlar arasında sonuçların farklı çıkması ise tamamen ülkemizde değerlemeye etken standartların çeşitlilik taşıması ve henüz netleşmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

2023 Yılında tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.

**Not:** Okuma kolaylığı için sayfa sonunda bulunan sayfa numaralarının yanındaki «Başa Dön» seçeneğine tıklayarak içindekiler sayfasına dönebilir; içeriklerin solundaki ufak resimlere tıklayarak da istediğiniz sayfaya ulaşabilirsiniz.

Ö. Önder Neşeli





## İSTANBUL VE BU ŞEHİRİN GÖLGESİNE HAYAT VERMİŞ BİR MİMAR; KOCA SİNAN

Arasından geçen bir deniz kanalı ile iki parçaya ayrılmış bir şehir. Üstelik bu parçalardan her biri ayrı bir kıtaya ait. Bu dar boğazın kuzeyi birçok ülkeye kıyısı olan bir denize, güneyi ise ait olduğu ülkeye ait bir iç denize açılıyor. Bu şehirde her gün; gündüz ve gece, her yıl; ilkbahar, yaz, sonbahar, kış, oluyor. Yazın güneş açıyor, kışın yağmur ve kar yağıyor. İlkbaharda erguvanlar, kırmızı, mor çiçekler, sonbaharda sarı, kırmızı yapraklı ağaçlar oluyor. Boğazın iki yanında yamaçlar ve birkaç yerde de düzlükler var. Yamaçlardaki erguvanlar ise adeta bu şehrin simgesi. Aslında bizim için bu özellikler çok önemli değil. Önemli olmadığı için de bu şehri hak ettiği gibi benimseyip koruyamamışız. Ancak onu kaybettiğimiz zaman, örneğin başka bir ülkede, başka bir şehirde yaşamaya başladığımız zaman bu değerlerin ne kadar önemli olduğunu anlayabiliyoruz.

Acımasızca betonlaştırdığımız bu şehri zamanında koruyarak bu günlere gelseydik nasıl olurdu acaba? Gelin birlikte hayal edelim; Cumhuriyet kurulduktan sonra şehirde yeni imarlaşmaya izin verilmemiş. İstanbul bir Restorasyon şehri olarak yenilenmiş. Ahşap konaklar, yalılar ve Bizans'tan kalan ibadethaneler, eski taş Rum evleri ile Osmanlı saray ve camileri haricinde başka yapı yok. Dolayısı ile şehrin nüfusu sabit ve yarım milyondan fazla olmadığı için boğazı geçen köprüler de yok. Şehrin surları yerinde duruyor, sahil yolları yok, denizin dalgaları bu surlara vuruyor.

İstanbul sınırları genişlemediğinden bir iki günde gezilebilir durumda ve aynı Dubrovnik gibi surların içinde on binlerce turist kaynıyor. Surların Ahırkapı, Yenikapı vb. isimlerle adlandırılan kapıları iç limanlara açılıyor. Tekneler surların yanından bu kapıdan geçerek şehir içindeki limana giriyor. Bu hayalin peşinden gerçeğe dönüp İstanbul'un perişan halini düşününce üzülmemek elde değil. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti seçilen İstanbul'da Marmaray için Yenikapı'da yapılan kazılarda Neolitik Döneme ait kalıntılar bulunduğu zaman anlıyoruz ki bu şehirde nerede ise 10.000 yıldır yaşanıyor. Tarihini bilmiyor, bilsek de aldırıyoruz. Oysa insanların bu şehir için hissettikleri hırs ve inançları hangi katliamlara neden olmuştur, öylesine dolaştığımız meydanlarda nice kan ve gözyaşı akmıştır, düşünmüyoruz. Örneğin çok eskilerde Byzantion'a (Bizans) adında eski bir Yunan kentiyken Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330'da Doğu Roma imparatorluğunun başkentini buraya taşıması ile Konstantin'in Şehri anlamına gelen Konstantinopolis ismini alan bu Hıristiyan kentinde, Nika Ayaklanması adıyla bilinen ayaklanma sonucunda Hipodrom'da (bugünkü Sultanahmet Meydanı) bastırılmış ve 30 bin kişi öldürülmüştü. Bu şehir o kadar güzeldi ki Dördüncü Haçlı seferinde Haçlılar asıl hedef ve amaçlarını unutarak bu kenti istila ederek yağmalamışlardı. (Bugün Venedik'teki San Marco meydanına bakan Bazilikanın nişlerindeki bronz atlar, bu yağma sırasında Hipodrom Meydanı'ndan götürülmüştür) Daha sonra bir rüyayı gerçekleştiren Fatih Sultan Mehmet, İstanbul'u aldığı anda askerlerine "şehir yağmalayın ancak binalara dokunmayın" demesine rağmen, çok zor aşabildiği surların bir bölümünü askerlerine çok kayıp verdirdiği için kendisi yıktırmıştır. Ancak bundan sonra şehir İslami yapılarla donatılmıştır. Bu yapıların en görkemlileri Mimar Sinan'a aittir.

Mimar Sinan Yavuz Sultan Selim zamanında yirmi iki yaşında devşirme olarak İstanbul'a gelmiş ve Yeniçeri Ocağına alınmıştır. 1514 Çaldıran Savaşı, 1517 Mısır seferi, 1521 Belgrad Seferi ve 1522 Rodos Seferi 'ne katılmış, 1526 Mohaç Meydan Muharebesi'nden sonra, gösterdiği yararlıklar sebebiyle Acemi Oğlanlar Yayabasılığına (Bölük Komutanı) terfi ettirilmiştir. Sonraları Zemberekçibaşı ve Başteknisyen olmuş, 1533 yılında Kanuni Sultan Süleyman'ın İran Seferi sırasında Van Gölü'nde karşı sahile gitmek için iki haftada üç adet kadirge yapıp donatarak büyük itibar kazanmıştır. İran Seferinden dönüşte, Yeniçeri Ocağı'nda itibarı yüksek olan Hasekilik rütbesi verilmiş, bu rütbeyle, 1537 Korfu, Pulya ve 1538 Moldova seferlerine katılmıştır. 1538 yılındaki Karaboğdan Seferinde ordunun Prut Nehri'ni geçmesi için yaptığı köprü ile Sinan 17 yıllık yeniçerilik hayatından sonra 49 yaşında Baş mimarlık görevine atanır. 1538 yılında Hassa baş mimarı olan Sinan, baş mimarlık görevini Kanuni Sultan Süleyman, II. Selim ve III. Murat zamanında 49 yıl süre ile yapmıştır.





Mimar başı olduğu sürece birçok kent sorunu ile uğraşan Sinan, yeni eserler yaptığı gibi eski eserleri de restore etmiş, bu konudaki en büyük çabalarını Ayasofya için harcamıştır. 1573'te Ayasofya'nın kubbesini onararak çevresine, takviyeli duvarlar yaptı ve eserin bu günlere sağlam olarak gelmesini sağladı. Eski eserlerle abidelerin yakınına yapılan ve onların görünümelerini bozan yapıların yıkılması da onun görevleri arasındaydı. Bu sebeplerle Zeyrek Camii ve Rumeli Hisarı civarına yapılan bazı ev ve dükkânların yıkımını sağladı. İstanbul caddelerinin genişliği, evlerin yapımı ve lağımaların bağlanmasıyla uğraştı. Sokakların darlığı sebebiyle ortaya çıkan yangın tehlikesine dikkat çekip bu hususta ferman yayınlamış, İstanbul'un kaldırımlarıyla bile ilgilenmiştir.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında tasarladığı Süleymaniye Camii ise İstanbul'un silüetinde tartışmasız önemli bir yer tutmaktadır ve Sinan'ın kendi deymi ile kalfalık döneminin izlerini taşır.

Süleymaniye; yapımının uzun sürmesine karşılık, bittiği zaman etrafındaki külliyeler ile bir cami yapısından daha çok bir şehircilik çalışmasıdır. Yapımı sırasında Kanuni Sultan Süleyman'ın Sinan'ı çabuk olması konusunda oldukça sıkıştırdığı bilinmektedir. Süleymaniye bu kadar uzun sürede yapılıncaya birçok da hikâyesi olmuştur. Temelleri atıldıktan sonra, iyice oturması için yapıya ara verilince, ağır masraflar yüzünden inşaata ara verildiğini düşünen İran sahi Tahmasp Hanın Kanuni'ye mücevher yollayarak "harcına katkımız olsun" diye mektup yazdığı ve Kanuni'nin buna çok kızarak mücevherleri Süleymaniye'nin harcına kattırdığı hikâyeyi pek çok kişi bilir. Bu caminin yapımı ile ilgili bir başka anekdot daha vardır ki bu insanın davranış ve inanma isteği ile doğrudan ilişkilidir. Süleymaniye Cami (Bazı anlatımlarda Selimiye Cami) uzun süre sonra tamamlandığında açılışı için halk toplanmış beklerken bir çocuk minarelerden birini göstererek "bakın minare eğri diye bağırır" Bunun üzerine insanlar minareyi incelemeye, baktıkça minareyi gerçekten eğriymiş gibi görmeye başlarlar. Önceleri "eğri falan değil" derken daha sonra "sanki sola doğru biraz eğri gibi" sözleri duyulmaya başlar. Bir müddet sonra ise toplanan halkın çoğunluğu minarenin eğri olduğuna inanmış halde birbirlerine minarenin eğriliğini göstermektedir. Bu olayı açılış için caminin cümle kapısında Kanuni'yi bekleyen Sinan'a haber verirler. Hemen kalabalığın arasına girip çocuğu bulur ve eğri minareyi kendisine göstermesini söyler. Çocuk gösterince de derhal uzun bir halat getirir ve bir ucunu minarenin üst şerefesinden gövdesine bağlattırır. Diğer ucunu ise adamlarına verir ve sağ tarafa doğru gerdirip "asılm" diye bağırır. Adamlar halatı çektikçe çocuğun kulağına doğru eğilip "düzeline haber ver" der. Çocuk bir müddet sonra "tamam düzeldi" deyince halatları bırakır. Toplanan kalabalık da "evet şu anda düzeldi" diye çocuğu onaylarlar. Aslında ne minare eğridir ne de halatla çekmekle düzelmiştir. Ancak bazı savlar bilinen mutlak gerçek olmasalar da mutlaka çürütülmeleri gerekir ki gerçek olduğuna inananlar çıkmassın!

1588'de İstanbul'da vefat eden Mimar Sinan, Süleymaniye Camii'nin yanında kendi yaptığı sade türbeye defnedilmiştir. 1976'da Uluslararası Astronomi Birliği'nin aldığı kararla Merkür'deki bir krater Sinan Krateri olarak isimlendirilmiştir. Mimar Sinan 81 cami, 51 mescit, 55 medrese, 26 darül-kurra, 17 türbe, 17 imarethane, 3 darüşşifa (hastane), 5 su yolu, 8 köprü, 20 kervansaray, 36 saray, 8 mahzen ve 48 de hamam olmak üzere 375 eser yapmıştır. Ayrıca, Edirne ilindeki Selimiye Camisi Dünya Kültür Mirası listesindedir

<http://www.mimarsinaneserleri.com/>



## OTEL DEĞERLEME PRENSİPLERİ

Bir zamanlar Ülkemizdeki otellerde kumar oynamak serbestti. Çoğunlukla kumarın yasaklı olduğu ülkelerden yüzbinlerce turist bu otellere akın eder, kumar oynama tutkularını tatmin ederdi. Ancak bir otelde kumarhane açılabilmesi için beş yıldızlı statüsünde olması gerekiyordu. Bu dönemde verilen teşvikler ve ortada gözükken yüksek kar nedeni ile ülkenin her tarafında beş yıldızlı oteller türemiştir. Özellikle güney sahili adeta bir oteller şantiyesi haline gelmiştir. İşte bu yıllarda benim de çalıştığım şirket için böyle bir otel bulup satın alınmak üzere değerlemem gerekmişti. Yıllar önce bir mimar olarak beş yıldızlı bir otel projesinde çalışmış olmanın farkındalığı ile bu yıllarda onlarca beş yıldızlı otel dolaşıp pazarlıklar yaptım, pek çok turizmci ile görüşüp "otel satın almanın incelikleri" ve "otellerin sınıflandırılmaları" konusunda brifingler aldım.

Bir süre sonra kumarhaneler ülkemizde de yasaklandı. Geriye sırf bu amaçla yapılmış yüzlerce beş yıldızlı otel ve anılar kaldı. Şu anda bu oteller kar yapmaya devam ediyorlar ancak eskisi gibi kumar turizmine değil, daha emekli ve daha az karlı deniz turizmine vs. yönelerek.

Bu arada bir değerlendirme uzmanına otel değerlemesi geldiğinde doğal olarak "gelir kapitalizasyonu" hesaplamalarına girmek zorunda kalıyor. Çünkü otel değerlemeleri için tüm dünyada kabul gören metot bu. Aslına bakarsanız herhangi bir turizm yatırımcısı da herhangi bir otel satın almak istediğinde aynı yöntemi uygulamaktadır. Dolayısı ile "arz"a karşı piyasa değerini oluşturan "talep" sahiplerinin metotlarını uygulamakta sakınca gözükmemektedir. Ancak burada dikkat etmemiz gereken konu yatırımcıların hesaplamalarda göz önüne aldıkları detaylardır.



Bu detaylardan kısaca bahsedecek olursak, öncelikle yatırımcı satılığa çıkmış otel tipinin kendi müşteri portföyüne hitap edip etmediğine bakar. Oteller hedef kitlelerine göre farklı özellikler taşırlar. Otellerin yatak sayısı ve hizmet kalitesine göre aldıkları yıldızların haricinde İlk ayırımlarını "Şehir merkez içi otelleri" ve "Şehir merkez dışı otelleri" olarak ayırabiliriz.

**Şehir Merkezi Otelleri ;** "Gecelik konaklama otelleri", "Turistik tur otelleri", "Konferans, toplantı otelleri", Az odalı ancak lüks ve uzun süreli müşterileri olan "Konsept oteller", "Zincir Oteller" ve "Karma yapıdaki oteller" olarak çeşitli guruplara ayrılırlar.

**Şehir Merkez Dışı Oteller ;** genelde kar sporları veya yaz tatili amaçlı oteller veya Golf otelleri, Kaplıca otelleri, şirket eğitim otelleri, vb. gibi belli bir amaca yönelik yatırımı bulunan ve müşterilerini de bu sayede oluşturan otellerdir. Bu otellerin büyük arsalarla ihtiyacı vardır ve şehir merkezinde bu tip alanlar bulunmadığından şehir merkez sınırlarına kaymışlardır. Kayak merkezleri şehir dışında bulunduğundan ve şehir içinde deniz kirliliği bulunduğundan kar sporları ve deniz turizmi amaçlı oteller de şehir dışına kaymışlardır. Büyük alan ihtiyacı olan "toplantı, eğitim otelleri", "golf oteller" gibi bazı oteller de şehir merkez sınırlarında yer bulamayınca dışarıya kaymak zorunda kalırlar. Bu tip otellerin özel hedef kitlesi bulunduğu bölgenin yapısına doğrudan bağlıdır. Örneğin kar sporları için gelen müşterileri ağırlayacak bir otel yapılmışsa, bulunduğu bölgede kayak tesislerinin bulunması da şarttır. Aynı şekilde deniz turizmi için yapılan otellerin deniz kıyısında, kaplıca otellerinin jeotermal kaynak bulunan bölgede olması gerekir. Bu oteller içeri doğru kaydıkça hedefinden kayar ve müşteri kaybeder. Bir de kültür turizmine hitap eden oteller mevcuttur. Bu oteller tarihi bölgelere yakın oldukları gibi uzak da olabilirler. Müşterileri genellikle tur ile geldiklerinden ferdi davranmalar azdır ve otobüslerle ulaşım kolaylıkları bulunmaktadır.

Otel alıcısı olabilecek yatırımcılar da sektörün içinde olanlar ve sektöre yeni girmek isteyenler olarak ikiye ayrılırlar. Sektörün zaten içinde olanlar için bir oteli almaktansa onun işletmesini almak daha caziptir. Genellikle cazip fiyatı veya konumu olan otellere talip olurlar ve onlar için otel alımında veriler çok önem taşımaktadır. Müşteri portföylerini geliştirmeleri otellerini büyütme veya yeni otel satın almaları ile doğrudan ilişkilidir. Dolayısı ile hizmet ettikleri müşterilerin yapısına ve hizmetlerinin özelliklerine göre otel seçimi yaparlar. Örneğin deniz turizmi üzerine otel işletmeleri olan bir turizm firması yeni bir otel almak istediğinde öncelikle artan iş hacmi ile orantılı büyüklükte bir otele talip olacaktır veya tam tersi azalan iş hacmine bağlı olarak bir işletmeci küçülmek için bazı otellerini satacaktır. Bu bizi şu sonuca ulaştırır. "Turizm sektörüne hitap eden bir otel, doğrudan sektörün gelişimine ve talebine göre değer kazanır veya kaybeder. Dolayısı ile "beklenen turist sayısı" ve bunu belirleyen faktörlerin başında gelen "dış politika" gibi unsurlar değer tespiti sırasında mutlaka irdelenmelidir. Çünkü otel değerlemesi diğer işletme değerlemelerinden farklıdır. Bir fabrika birçok sektöre hitap edebilir ve farklı alıcı grupları bulunurken, oteller tek bir sektöre ve alıcı grubuna hitap ederler.

Bir turizm yatırımcısı herhangi bir oteli alıp almayacağına dair karar verirken o otelin doluluk oranına veya fiyatlarına bakarak yorum yapmaz. O oteli kendisinin ne kadar doldurup, dolduramayacağına ve kendi fiyatlarına göre yapabileceği ciroya göre karar verir. Mevcut otel işletmesi yeterli acente anlaşmalarına sahip olmadığından, iyi yönetilemediğinden, tadilat ihtiyacı olmasına karşılık kendini yenileyemediğinden, şirket ortaklarının anlaşmazlığından vb. onlarca nedenden dolayı yeterli ciroyu yapamıyor olabilir. Buna ek olarak, otel sektöründe nakit akım tahminleri yapmanın başka güçlükleri de olabilir. Örneğin bugün yüksek olan gelirler, yakın yerlerde yeni rakip otellerin kurulmasıyla veya başarılı yönetim ekibinin isten ayrılmasıyla gelecekte devam etmeyebilir. Diğer yandan bir konaklama işletmesinin gelirleri her zaman düzenli olmayabilir. Gelirler, tesisin hayat seyrinde belirli bir zaman noktasına kadar yükselirken, sonraki yıllarda düşebilir. Gelirlerin iniş ve çıkışında varlıkların yenilenmesinin ve yönetimin etkinliğinin payı büyüktür.

Böyle bir otel işletmesinin sadece mevcut verilerine bakarak hesaplamalar yapmak ve bir sonuca varmak hatalı olacaktır. Doğru olan bölge için kabul edilebilir fiyatlar ve doluluk oranlarını uygulamaktır. Bunun için gereken; emsal otellerin verilerine ulaşabilmektir. Bu verileri belirlemek için turizm almanaklarından faydalanmak doğru olacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, emsallerin aynı grup içinde ve benzer özellikte olmalarıdır.

Bir otelin değer tespitini yaparken emsal analizlerimizdeki otellerin özelliklerini iyi irdelememiz gerekir. Örneğin deniz kıyısında bulunan beş yıldıza sahip aynı kapasitedeki iki otel arasında yapısal farklılıktan dolayı veriler değişebilir. Biri tamamen bloklar halinde inşa edilmiş, sosyal hizmet alanları vs. kapalı alanlar içinde çözülmüş bir yapı halinde bulunurken, diğeri daha çok tatil köyü havasında, sosyal hizmet alanları kapalı alanlar içinde çözülsede konaklama kısımları çoğunlukla bungalovlar şeklinde çözümlenmiş olabilir. Bu durum iki işletme arasında fiyatlandırma ve sezon farkı getirecektir. Kapalı alana sahip otel yaklaşık 6 ay tam kapasite çalışabilirken, açık alanlara sahip otelin işletme sezonu daha kısa olacaktır. Sezon dışında yatak fiyatları düşse de kapalı alanlara sahip otel; eğitim, konferans vb. faaliyetlerle sezonu uzatabilmektedir.

Özellikle şehir merkezinde bulunmayan otellerin yetişmiş personel sıkıntıları bulunmaktadır. Dolayısı ile yaz turizmüne hitap eden ve kışın iş yapamadığından dolayı "paydos, yazın tekrar görüşürüz" diyen bir otel işletmesinin yaz geldiğinde aynı personeli bulamama ihtimali yüksektir. Bu nedenle kış aylarında asgari personel vb. işletme giderlerini karşılayabilecek kadar müşteri bulabilmek, personeli dağıtmadan yaz ayını yakalamaktan başka kış aylarında da personelin eğitiminin devam etmesi ve eksersiz yaptırılması açısından önemlidir. Yatırım yapacak profesyonel bir otel işletmecisi; Otelin bulunduğu lokasyonu, binaların ve sosyal hizmet alanlarının yerleşimini, bar, havuz, havuz bar, lokanta vb. ek gelir kaynaklarının kapasitesini, denize vb. cazibe merkezlerine yakınlığını, oda, yatak, personel sayısını, çevredeki otelleri ve kapasitelerini, bölgedeki yerli ve turist sayısını vb. pek çok şeyi irdeleyerek karar verir. Dolayısı ile otel değer tespiti yaparken bir yatırımcı gibi düşünmek gereklidir. Normal şartlarda yatırımcıların daha ziyade otel işletmelerine talip olduğunu, çıplak mülkiyeti ile fazla ilgilenmedikleri unutulmamalıdır.

Otel değerlemesinde çok kullanılan sezona bağlı olarak aylık "doluluk oranı", "ortalama günlük oda/yatak fiyatı" ve "oda/yatak sayısı", varlık ve yatırım olarak otellerin önemli karakteristiklerini kapsamaktadır. Doluluk oranı ve ortalama günlük oda fiyatı modele sokulduğu zaman, gelecekteki nakit akımlarını bugünkü değere indirgemede kullanılan ıskonto oranı, otel değerinin önemli bir göstergesi olmamaktadır. Şayet yatırım bedelleri, amortisman kayıpları vb. faktörler de göz önüne alındığında; genel olarak bir otelin kar edebilmesi için çevre tesislerle aynı fiyatlandırması bulunan işletmenin ortalama doluluk oranının min. %75 olması gerekir.

Ayrıca otelin yeri de otel değerinin doğru saptanmasında önemli bir gösterge olmaktan çıkmaktadır. Çünkü model, sadece o bölgedeki ekonomik değişimleri kapsamaktadır. Fiziksel, yerel ve ekonomik faktörler topluca kar veya zarar yaratmakta ve zaman içinde değer değişikliklerine yol açmaktadır. Dolayısı ile bu verilerle değer tespiti yapmak sadece değerlendirme yapıldığı an itibarı ile geçerli olabilecek bir sonuç doğuracaktır. Ancak sektördeki hareketlilik anlık olabilmektedir. Sadece gelir indirgeme ile bir otel değerine ulaşmak; ileriye dönük gelirlere bağlı analizleri içermek üzerine planlanmış olsa da gerçekte mevcut verilere göre analiz yapılmışsa o otelin gerçek kapasitesini belirleyemez.

*Buna bir örnek vermek isterim. 10 Yıl önce Karadeniz kıyısında denize sıfır turistik bir otelin değer tespiti için talep gelmişti. Otel daha önceki yıllarda çok popüler olup, rezervasyonsuz yer bulmak imkansızken bu oteli işleten iki kardeşin de kısa zaman aralıkları ile vefatı sonucunda otel bu iki kardeşin çocuklarına kalmıştı. Her iki kardeşin de erişkin ikişer çocuğu bulunmaktaydı. Ancak kardeşlerden birinin çocukları oteli satın parasını almak, diğerleri ise işletmeye devam etmek istiyorlardı. Elbirliği ile mülkiyet durumuna geçen otel için kaçınılmaz olarak ortaklık giderme davası açılmış, oteli işletme sevdasındaki iki kardeş varlıklarını yoklarını satın diğer kardeşlerden hisselerini alarak otelin sahibi olmuşlardı. Ancak acemiliklerinin yanı sıra otelin bu süreç içinde işletilememesi nedeniyle personel kaybı, rutin bakımlarının ihmal edilmiş olması ve her şeyden önemlisi yeni sahiplerinin bu oteli işletebilecek tek kuruluşlarının kalmamış olması yeterince olumsuz etkendi ve bunun sonucunda o ünlü otel sadece hafta sonları havuzu vs. hıncahınç dolsa da bir kaç odasını zor doldurabilen bir yatırım haline dönüşmüştü. Tam bu sırada bize bu taşınmazın değer tespiti işlemi gelmişti. Mevcut bilanço verilerine göre bir analize gidildiğinde otelin değeri arsasının değerinden dahi düşük kalıyordu. Otelin yeni sahipleri ile oturup bu otelin geleceği hakkındaki yatırım planlarından, bu durumdan nasıl çıkmayı düşündüklerinden vs. bahsettik. İki kardeş yabancı ve profesyonel bir yatırım şirketi ile görüşmüş, onları buraya yatırım yapmaya ikna etmişlerdi. Otelin işletmesinin yarısını belli bir süre için başka bir firmaya vereceklerdi ancak otel bu sakil durumundan kurtulacak ve profesyonelce işletilecekti. Bu yabancı firma oteli işletmek için sermaye koyarken iki kardeşin de sorumlulukları olmasını istediğinden oteli teminat göstererek kredi talebinde bulunmuştu. Raporumuzu düzenlerken havuz vb. gelirlerini hesaplasak da bir istisna olarak mevcut oda gelirini göz ardı ettik. Olası oda gelirlerini min. seviyede tutarak bir hesaplama yaptık ve bunu diğer yöntemlerle de destekledik. Sonuçta kredi kullanıldı. Yaklaşık bir yıl sonra bu otele tekrar değer tespiti yapmaya gittiğimizde adeta farklı bir otel değerliyorduk. Hareketli mobilyaları dahil tüm tefrişi muhteşemdi ve eskisi gibi rezervasyonsuz yer bulunmuyordu.*

Amerika Birleşik Devletlerinde Otel sektöründe otel değerini belirlemede yaygın biçimde kullanılan; Başparmak Kuralı" adı verilen basit bir teknik vardır: Buna göre bir otel, ortalama günlük oda fiyatının 1000 katı ile değerlendirilebilir. Bu durumda, ortalama oda fiyatı 110 \$ olan 100 odalı bir otelin değeri:  $1000 \times 100 \times 110 \$ = 11.000.000 \$$ . olarak hesaplanır. Bu kurala göre bir otelin, oda fiyatının yüksekliği ölçüsünde değerli olduğu söylenebilir. Ancak ABD. de enflasyon nerede ise sabittir. Siyasi çalkantılar ve beklenmedik spekülasyonlar yoktur. Pek çok değer standarttır. Dolayısı ile bu tip basit kurullarla değer tespiti yapmanız garipsenmeyebilir. Ancak ülkemiz gibi ekonomisi çok hareketli ve riskli bir bölgede değerlendirme yapıyorsanız ve değerlendirme yaptığınız taşınmaz bir otelse üç yöntemi de kullanmak zorundasınız demektir. İlk bakışta bir otel için emsal karşılaştırma yöntemi garip kaçabilir. Ancak araştırmalar sonucunda tahmin edilenin ötesinde satılık otel bulunduğunu gözlemlediğinizde bu yöntemin de gayet işlevsel olduğunu anlarsınız. Fakat otelleri sadece yıldızlarına göre veya üste bahsettiğim şekilde sınıflandırarak emsal almamanızı öneririm. Çünkü özellikle fazla yatak kapasitesine sahip otellerin arazileri de mecburen büyük olur. Emsal alırken bu arazilerin oranlamasını da yapmak durumunda olduğunuzu unutmamanız gerekir. Ayrıca çok sayıda satılık otel olması her zaman için sektörde sıkıntı olduğunu da göstermez. Bazı durumlarda tam aksine sektörde yüksek karlılık gözüktüğünden sektöre giren yeni yatırımcıların arayışlarından dolayı bu otellerin çoğu "karlı satış" amacı ile piyasaya çıkmış da olabilirler.

### **Sonuç olarak bir otel değerlerken ;**

Her üç değerlendirme yöntemini de kullanarak bir sonuca ulaşmaya çalışın, emsallerinizi doğru seçin ve mutlaka indirgeme yöntemi uygulayın, hesaplamaya gelirden gidiyorsanız sadece o otelin değil bölgedeki benzer otellerin de gelirlerini ve doluluk oranlarını göz önüne alın, günlük yatak/oda fiyatlarında otellerin liste fiyatlarını göz ardı ederek asıl doluluğu sağlayan özel tur fiyatlarını göz önüne alın. Maliyet yöntemini doğru uygulayın. Yaklaşık her beş senede bir yenileme bedelini ve kabul ettiğiniz hesap süresinin üzerindeki süre için artık değer uygulamayı ihmal etmeyin. Sosyal açık alanlar için kiralanmış ek arazilerin katkısını unutmayın. Özellikle bölgede otel yapılabilecek arazi sorunu yoksa yatırımcının maliyetinin çok üzerinde satılan bir oteli almaktansa onu kendisinin baştan yapmak isteyeceğini göz ardı etmeyin.



## Otel Değerlemede İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı :

İndirgenmiş Nakit Akışı Yaklaşımı, otelin karlılık kapasitesi ile değeri arasında ilişki kurarak otel değerini belirleyen göreceli olarak karmaşık bir yöntemdir. Bu yöntem, tesisin gelecekteki net nakit akımını beklenen karlılık oranı üzerinden bugüne indirgeyerek değeri belirlemektedir. Otelin değeri gelecekteki gelirlerine bağlı olduğundan, ilk olarak otelin gelecek net nakit akımı tahmin edilmelidir. Net nakit akımı, toplam gelirlere amortisman ve faiz giderleri dışında tüm faaliyet giderlerinin çıkarılması ile hesaplanır. Bir konaklama işletmesinin nakit akımlarının belirlenmesi birkaç şekilde yapılabilir. Bunlardan biri, “ortalama yıllık nakit akımının” indirgemede temel alınmasıdır. Bu yöntemde, tesisin geri kalan ömrü boyunca yıllık nakit akımları tahmin edilmekte ve basitçe ortalaması alınmaktadır. Bununla birlikte uzak yıllardaki nakit akımlarının daha yüksek bir iskonto oranı ile indirgenmesi gereği göz ardı edilmektedir. Çünkü uzak yıllardaki nakit akımları daha risklidir. Ayrıca tesisin geri kalan ömrü uzun ise, uzak yıllardaki nakit girişi tahminlerinin doğru olma olasılıkları azalacaktır. Burada değerleyici, sübjektif biçimde herhangi bir normal yılın nakit getirisini ortalama yıllık net nakit akımı olarak kabul edebilir.

Bir anlamda ortalama nakit akımı, otel tam faaliyete geçtikten ve pazarını oluşturduktan sonra beklenen yıllık getirdir. İlk kuruluş yıllarında konaklama işletmelerinin gelirleri genellikle hemen yükselmez ve giderlerini karşılamada yetersiz kalır. Gider-gelir dengesine ulaşmak için genellikle üç-beş sezonluk bir dönemin geçmesi gerekir. Yıllık net nakit akımının belirlenmesinde izlenebilecek diğer bir yol, tesisin geri kalan ekonomik ömründeki her bir yılın nakit akımlarının tahmin edilmesidir. Ekonomik ömür sonunda varlığın artık değeri varsa, bu değer de eklenmektedir.

Tesisin ömrü sonunda yıkma maliyetleri söz konusu olabilir. Bunun yanı sıra ekonomik ömür sonunda sadece arsanın bir değeri olmaktadır. Bu şekildeki yıllık net nakit akımlarının indirgenmesinde uzun zaman dönemi bir tahmin problemi yaratabilir. Tahmin edilen nakit akımının yılı uzadıkça, nakit akımının gerçekleşme olasılığı azalacaktır. Otel yatırımcıları genellikle tesisin ekonomik ömrünün sonuna kadar beklemezler, tersine tesisi, belirli bir yıl sonuna kadar elde ettikten sonra artan değerden yararlanmak üzere satarlar. Değerlenen tesisleri satan yatırımcılar, aynı tesisi bir anlaşmaya dayanarak işletmeye devam edebilirler.



Özetle; bu yaklaşımda tesisin tüm ekonomik ömrü değil, yalnızca elde tutma dönemi ile yapım dönemi kapsanır. Böylece öngörülebilir bir gelecekteki nakit akımları daha sağlıklı tahmin edilebilir. Ancak işletme dönemi sonunda tesisin satış fiyatı, geri kalan ömürdeki nakit akımlarına ıskonto oranı uygulanması ile bulunduğundan, yine aynı güçlüklerle karşılaşılır. Gelecekteki nakit akımları üzerinde odaklanılırken, konaklama tesislerinin cari piyasa koşullarının göz ardı edilmesi ihtimali olabilir. İ.N.A. Yaklaşımının ikinci aşamasında uygun bir ıskonto oranı (istenen getiri oranı) belirlenir.

İskonto oranı birkaç şekilde belirlenebilir: Bunun için birinci olarak, son zamanlarda satılmış olan benzer otellerin getiri oranlarından yararlanılabilir. İkinci olarak, ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınabilir. Son zamanlarda otel satış işlemlerinden çıkarılan ıskonto oranı kullanıldığı zaman, farklı yılların nakit akımlarının kullanılmış olabileceğine dikkat edilmesi önemlidir. Çünkü esas alınan farklı yıllık nakit akımları farklı ıskonto oranlarını sonuç verir. Ayrıca düzeltme yapılmasını gerektiren, otellerin heterojen yapısı dikkate alınmalıdır. Yıllık net nakit getirinin pazar değerine bölünmesi yoluyla ıskonto oranı elde edilebilir. Satılan otellerden ıskonto oranının çıkartılmasında benzer tesislerin; finansman koşulları, pazar koşulları, yıllık net nakit akımlarının hesaplanması vb. açılardan ciddi farklılıkların olmaması, varsa, ıskonto oranının buna göre düzeltilmesi gereklidir. İ.N.A. Yaklaşımının son aşamasında yıllık net nakit akımlarına ıskonto oranları uygulanmaktadır.

Burada ıskonto oranının seçimi çok önem arz etmekte olup, doğru ve uygun ıskonto oranlarının uygulanması gene emsallere bağlı olarak gelişmektedir.

## Sessiz Gemi

Artık demir almak günü gelmişse zamandan  
Meçhule giden bir gemi kalkar bu limandan.

Hiç yolcusu yokmuş gibi sessizce alır yol;  
Sallanmaz o kalkışta ne mendil, ne de bir kol.

Rıhtımda kalanlar bu seyahatten elemli,  
Günlerce siyah ufka bakar gözleri nemli,

Biçare gönüller! Ne giden son gemidir bu!  
Hicranlı hayatın ne de son matemidir bu.

Dünyada sevilmiş ve seven nafile bekler;  
Bilmez ki giden sevgililer dönmeyecekler.

Bir çok gidenin her biri memnun ki yerinden,  
Bir çok seneler geçti; dönen yok seferinden.

Yahya Kemal Beyatlı



## ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI  
YÜK. MİM. Ö.ÖNDER NEŞELİ  
LİSANS NO:400501

## KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNUNUN ÇIKMASI VE SEKTÖRE ETKİSİ

Kentsel dönüşüm kanunu olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 16 Mayıs 2012 tarihinde kabul edildi. Şüphesiz ülke genelinde inşaat sektörüne yeni bir hareket getiren bu kanun aynı zamanda birçok anlaşmazlık sonucu yenilenemeyen binaların yenilenmesi için de büyük bir fırsattı. Daha önce birçok ülkede benzer uygulamalar yapılmıştı. Özellikle 2. Dünya savaşından sonra harabeye dönen Avrupa kentleri mevcut yapılaşma şekillerini ve tarihi dokularını koruyarak bunu bir fırsata çevirmiş ve binalarını yenilemişlerdi. Ancak bizdeki devlet teşviki bunun finansmanına yeterli değildi. Mutlaka müteahhit payına da biraz inşaat alanı çıkmak zorundaydı.

Devletin vereceği teşvikten ziyade 2/3 arsa payı çoğunluğu ile inşaat yapılmasına izin veren bu kanun ilk çıktığı anda suiistimal edilmeye başlandı. Bina yenilenirken çoğunluğu ele geçiren kat malikleri, hisselerin 1/3 üne sahip azınlık çok büyük haksızlığa uğrasa dahi kendi menfaatleri için buna aldırmadılar. Kanun ilk çıktığında 1/3 azınlığın itiraz hakkı yoktu. Haksızlığa uğradıkları için mahkeme açma ve yürütmeyi durdurma kararı verilmesi mümkün değildi. Çoğunluğun fikrine uymadıkları durumda bağımsız bölümleri arsa payı değerine göre satılmaktaydı. Bunun değerlemesini de Lisanslı Değerleme Şirketlerinin yapmasına karar vermişlerdi. Böylece değerlendirme sektörünü besleyen yeni bir kan damarı bağlanmış oluyordu. Fakat bu itirazsız satış tehdidi ile 2/3 çoğunluğu ele geçirenler; zemin katta dükkânı olan mal sahiplerinin dükkânlarını müteahhide verip zemin kat maliklerine arka taraftan daire vermek gibi birçok haksızlık yaptılar. Daha sonra Anayasa Mahkemesine yapılan itirazlar sonucu 1/3 azınlığa kısıtlı olarak da olsa mahkemeye gitme hakkı tanındı.

6306 Çıkartılırken lisanslı arabulucu hukuk bürolarının arabulucu olarak sisteme dâhil edilmeleri gerekirdi ancak bırakın halkın arabulucu kurumlardan haberdar olup olmamasını, arabulucu kurumlar dahi konu hakkında hiçbir bilgiye sahip değildi. Dolayısı ile birçok konuda Lisanslı Değerleme Şirketleri danışmanlık vermeye başladılar. Artık sadece arsa payı değeri bulmuyorlardı. 1/3 Azınlık en çok mağduriyetleri arsa paylarındaki adaletsizlikten ve yeni binadaki alan-konum farkından oluşan değer kaybından yaşıyorlardı. Bu yüzden arsa payı düzeltme davaları patladı. Artık değerlendirme uzmanları ve bilirkişiler binaların kat irtifakının kurulduğu geçmiş tarihlerdeki değerlere göre bağımsız bölümlerin arsa paylarını tespit ediyor, yeni yapılacak binadaki bağımsız bölümlerin değerlerini tespit ederek aradaki gelir kayıp ve kazançlarını buluyor, bunun için teknolojiyi kullanarak üst katlardaki değere etken manzara faktörünü tespit edebilmek için dron dahi kullanıyordu.

Arsa payı düzeltme davaları sonucunda “2/3 arsa payı çoğunluğu” dengeleri bozulduğundan, bu davalara o kadar çok talep oldu ki zaman içinde hakimler önce arsa payı düzeltme davalarının önce yürütmeyi durdurmasına izin vermemeye, sonrasında ise bu davaları “bugüne kadar aklınız neredeydi” diyerek reddetmeye başladılar. Halbuki yasa açıktı. Kat irtifakı bozulmadığı sürece dava açılabilirdi.

Arsa payı değerlerini Şehircilik Bakanlığı inceliyor, kendilerince oluşturdukları formülle kontrol ediyorlardı. Ancak bir binanın bu aşamaya gelmesi için önce lisanslı mühendislik bürolarının bina kolon ve kirişlerinden karot alması (Silindir şeklinde beton parça alınması işlemi) ve bunu bir takım çekme-basınç testlerine tabi tutuktan sonra riskli bulunursa Şehircilik bakanlığına bildirilmesi ve tapudan “riskli bina” şerhi konması gerekiyordu. Bu amaçla “Lisanslı Firma” arayışında olanlar çoğunlukla Değerleme Firmalarını bu mühendislik hizmeti veren Lisanslı Firmalarla karıştırıyorlardı.

SPK Tebliğinde açıkça “Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, değerlendirme faaliyetleri dışında emlak komisyonculuğu dâhil başka hiçbir faaliyette bulunamazlar. Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler” yazdığı halde gene kamu kurumlarına ayrıcalık yapılmış ve Şehircilik Bakanlığına bağlı bir değerlendirme firmasına Riskli bina tespiti yapmaları için kanunun çıkmasıyla birlikte Lisans verilmişti. Haksız rekabet koşulları burada da devam etmekteydi.



Evimiz depreme dayanıksız. Bu yüzden riskli bina tespiti yaptırmak istiyoruz. Beklentimiz bina bittiğinde %200 civarında kar etmek.

## TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SEKTÖRE DÂHİLOLMASI

21 Mayıs 1847 Tarihinden bu yana çeşitli isimlerle çalışmalarını sürdüren bu köklü kurum 08 Temmuz 2011 tarihinde de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlandıktan sonra yavaş yavaş değerlendirme sektörünün içine çekilmiştir. Özellikle Gayrimenkul Sektörünü ülkenin ekonomideki lokomotifi olduğundan bu kaçınılmazdı. Çünkü ülke genelindeki bütün gayrimenkullerin kaydı buradaydı ve bu kayıtlar dijital platformlara taşınmış durumdaydı. Bu kayıtları başka bir yere aktararak geliştirmek yerine mevcut kaynağında geliştirmek doğru bir karardı. Yabancılara satıştan tutun da alım satım vergilerinin belirlenmesi vb. pek çok konuda değerlendirme ve tapu işlemleri birbirinin içine giriyordu. Fakat Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün onca yük altında bir de değerlendirme işine girişmesi, üstelik SPK lisanslı değerlendirme firmaları bu konuda yapılanmışken doğrudan değerlendirme işine girişmeleri çok doğru değildi. Bu nedenle mevcut sistemi kullanıp, denetim mekanizması kurmayı uygun buldular.

Böylece 05.02.2019 Tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde “Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı” kurulmasına karar verildi. Taşınmaz Değerleme Başkanlığının amacı; Ülke genelinde taşınmazların değerinin tespit edilebilmesi, böylelikle taşınmazlardan alınan vergi ve harç kayıplarının azaltılması başta olmak üzere, değer haritalarının ve taşınmaz fiyat endekslerinin üretilmesi, toplulaştırma, kamulaştırma gibi çalışmalara altlık oluşturması gibi amaçlarla, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından bir değer bilgi bankası oluşturularak “Toplu Değerleme Sistemi” kurulmasıdır.

Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'nın kurulmasından hemen sonra Yabancılara Satışlarla ilgili düzenlemeler yapılmış ve organizasyonu bu kuruma verilmiştir. İleride tapu satışlarında değerlendirme yapılması ile bir çalışma gerçekleşirse sorumluluğun da değer haritaları oluşturmak üzere bu kuruma verileceği aşikardır.



## HAYATIM İÇİN BİR SUÇLU ARANIYOR

**Sene 1989; Okan 15 yaşındayken;**

Baba İsmail Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*Ben sanki bu dünyaya eziyet çekmek için gelmişim. Kırk beş yaşına geldim, hala deliler gibi çalışıyorum. Ama kimseye yaranamıyorum. Ben ailemin rızkını kazanabilmek için gece gündüz çalışıp didineyim, onların umurunda olmasın. Sadece hazır yesinler. Hatun desen evlenmeden önce altındı, evlendikten sonra 16 senede teneke parçasına döndü. Ne şekil kaldı ne cazibe. İştten eve gelesim yok, o derece. Ona sorsan doğumdan sonra aldığı kiloları atamamışmış. Kızım sen iki günde bir çay partilerine gidip de kısırları lüpletirsen tabi kilo veremezsin. Ohh tabi gam yok, tasa yok. Nasıl olsa eşek İsmail evi yüklenmiş sırtına. Okan desen 15 yaşına geldi, tek bildiği sokaklarda top peşinde koşturmak. Bir işin ucundan tutayım, babama yardımcı olayım yok. Hep anası şımarttı bu veledi. Halbuki biz böyle miydik? Tek kendi harçlığını çıkartayım da babama yük olmayayım diye daha dokuz yaşında gazete kağıtlarından kesekağıdı yapar, dibini sulu unla yapıştırır, pazarcılara satardım. Sanki babam Hacı Abdullah efendinin umurundaymış gibi didinir dururdum. Aile eşrafına sorsan Hacı Abdullah Arpacıklıoğlu dünyanın en gönlü bonkör, en iyi insanı. Tabi öyle derler. Babamın gençliğinde hepsi dedelerinden kalan onca mirası paylaşıp zengin olmuş, bir benim aptal babam o güzelim arazileri amcalara üç otuz kuruşa satıp yemiş. Ona sorsan o zamanlar hepsi şehre uzak, Allah'ın bozkırlarıymış. Arkadaş insan bu kadar da mı öngörüsüz olur ya. İnsan Kozyatağı'na bozkır der de satar mı? Kadıköy'e 10 dakika. İnsan buraya uzak diyerek akrabalara satar mı? Onlar da uyanık tabii. Pedere düşen Rahmanlar'la Esenyurt gibi köy yerlerindeki tarlaları almamışlar, Kozyatağı'nı aç kurtlar gibi paylaşmışlar. Şimdi onlar yurt dışında yaşıyor, bizden aldıkları arsalara yaptırdıkları binaların kirası ile geçiniyor, biz ise tırmalayıp duruyoruz. Dededen kalan onca arazi içinde de bir bana kalan dağ başında biri 20, diğeri 40 dönüm iki tarla. Sanki çiftçiyim de buğday ekeceğim. Esenyurt nere, Kadıköy nere. Bir de bizi bu hallere düşüren Hacı Abdullah Efendiye bakıyoruz, iyi mi?*



**Sene 1989; Okan 15, İsmail 45, Abdullah 70 yaşındayken;**

- Oğul Okan Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*On beş yaşına geldim, elimden geleni yapıyorum ama gene de bizimkilere yaranamıyorum. Kendimi bildim bileli okul ve dersler başımın derdi. Sanki bir işe yarayacak da. Babam kendi okumamış diye beni okutmaya çalışıyor. Duyan da okumamış da sürünmüş zanneder. İşte ne güzel işin var. Fıstık gibi gıda toptancılığı yapıyorsun. Altında araba oh mis gibi. Bense bütün gün okul, ders. İki dakika sokağa çıkayım, hemen annem de babam da kıyameti kopartıyor. Bazen hayatımdan bezdiriyorlar. Bir de babamın zırt pırt "ben senin yaşındayken" diye başlayan nutukları yok mu. Yok ben asalak mıymışım, yok bana bakmak zorunda mıymış? Beni madem doğurdunuz, bakacaksınız tabi.*

- Büyük baba Hacı Abdullah Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*Yetmiş yaşında düştüğüm duruma bak. Hey koca Hacı Abdullah, sen bu durumlara düşecek adam mıydın? Elimden geldiği kadar kimseye yük olmamaya çalışıyorum ama ne yapalım, elimiz kolumuz bu yaşta tutmaz oldu bir kere. Eşim Hanife'nin ani ölümü beni çok yıktı. Hemen arkasından beynime pıhtı atmasının nedeni de bence üzüntü. Sanki ben mi istedim böyle yarı sakat ayak sürüyerek yürümeyi. Bana bakıyorlar diye suratları bir karış. Tabi bakacaksınız. Ben de zamanında sizlere baktım, kol kanat gerdim. Şimdiki duruma bak. Hele oğlum olacak İsmail hiç kalıbının adamı değil. Karısının sözünden çıkmıyor biliyorum. Beni asıl istemeyen kesin gelin. Mikrop karı nereden girdi bu aileye*

- Anne Hanife Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*Ne mutlu bana Allah'ım. Mutlu bir yuvam, güzel bir ailem var. Hepimiz bir aradayız. Bu cumartesi Halime'de altın günümüz var. İsmail'den gizli biriktirdiğim paralarla alacağım küçük altını Halime'ye verdikten sonra, gelecek ay sıra bende. Sekiz tane küçük altın gelecek. Onları bozdurup bankaya yatırsam mı acaba. Yalnız ben evde yokken babama kim bakacak? İsmail kesin kahveye gider. Okan da sokakta top peşinde koşturur, bir su vermez dedesine. Olmadı ben arada gelir bakarım. Nasıl olsa Halime'nin evi çok yakın.*

## Sene 2004; Can Berk 1, Okan 30 İsmail 60 yaşındayken;

- Baba İsmail Arpacıklioğlu'nun düşündükleri;

*Ah be Hacı Abdullah Efendi, erken gittin bu dünyadan. Ne iyi bir babaydın. Seni, ayaklarını sürüyerek yürüyüşünü, titrek konuşmanı çok özliyorum. Keşke Okan iti de benim değerimi bilebilse ama nerde. Bu yaşta otel odalarında sürünüyorum. Hanife'de az nankör değilmiş hani. Ulan bir körpeye tutulduk diye insan cürmü meşhut yaptırır mı? Kadın olsaydın da kocanı evde tutsaydın. Neyim var neyim yok elimden aldı kahpe. Sekiz senedir sürünüyorum. Okan'dan zaten hayır yok. Bu yaşta kaldık tek başımıza. Paralar gidince doğal olarak bizim körpeyi de elde tutamadık. Hep benim hatunun yüzünden. Bir mutlu olmamı istemedi gavurun kızı.*

- Oğlu Okan Arpacıklioğlu'nun düşündükleri;

*Evleneli iki sene oldu, iki senede çuvala döndü hatun. Vücudunun bu kadar bozulacağını bilsem çocuk istemezdim. Hem Can Berk doğdu da ne oldu. Boka bez parası yetiştiremiyoruz. Babadan bir şey kalmadı ki sevinebilelim. Allah'ın kafasızı Rahmanlar'daki 40 dönüm araziye çarçur etmiş. Şimdi oralar altın değerinde. Konuştuğumda bizim zamanımızda oralar tarlaydı diyor. Be adam tarla olsa ne olacak, şehrin içinde. İnsan öyle araziye satar mı? Şayet şimdiye kalsaydı hepimiz zengindik. Kala kala Allah'ın unuttuğu yerde 20 dönüm tarla kaldı. Tabi onu da satıp kadınlarla yemezse.*

- Anne Hanife Arpacıklioğlu'nun düşündükleri;

*Oğlumu da gelinimi de çok seviyorum. Onların yakınına taşınmakla çok iyi ettim. Ne güzel torunuma da bakabiliyorum Allaha şükür. Haftaya Hayriye'de altın günü var. Ondan sonra sıra bana gelecek. Tam iki yüz tane küçük altınım olacak. Onlarla ileride torunuma sermaye olması için altın hesabı açtıracağım. Geleceğinde bir garantisi olsun yavrucağımın.*

**Sene 2023; Can Berk 20, Okan 51 yaşındayken;**

- Baba Okan Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*Ne kadar talihsiz bir insanım. O kadar oku, çalış, işinde yüksel; sonra da çalıştığın şirket ekonomik kriz diyerek zam yapmasın. Kardeşim, kar yapamıyorsan ben suçum mu? Bizim oğlanda da iş yok ki eve destek olsun. Bütün işi gücü bilgisayar başında oyun oynamak. Halbuki ben üniversitede okurken çalışır, aileme yük olmazdım. Hoş rahmetli babam onu dahi beğenmez, eve para bırakmadan tüm kazancımı kendime ayırıyorum diye kızardı ama neyse. Onun zamanında öyleymiş. Ne yapсын garibim. Üstelik ben koskoca İşletme okudum, boru değil.*

- Oğlu Can Berk Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*Yetti artık ya. Her Allah'ın günü; «Gene mi bilgisayar oynuyorsun, Biraz ders çalış, Çok geç yatıyorsun. Okulun yok mu senin? Neden hiç gitmiyorsun? Şöylesin, böylesin.» Sanki ben tek başıma oynuyorum. Bütün arkadaşlarımla birlikte oynuyoruz. Hem sanıyorlar ki okullar onların olduğu zamandaki gibi. Bir kere şu bilgisayar olmasa derslerimi yapamam. Daha bunu anlayamıyorlar. Söz de ileri görüşlü olacaklar. Bir kere o zamanlar üniversiteye girmek için bu kadar çok rakibi elemek zorunda değilmişsin. Üstelik iş bulmak da sorun değilmiş. Ben şimdi mezun olsam ne olacak ki. Bir de her işi çok bilen babam dedemden kalan şahane yeri ziyan etmiş. İnsan Esenyurt'taki 20 dönüm araziyi bir tane 2. el arabayla değiştirir mi hiç? Benim geleceğimi satmış, şimdi bana ahkam kesiyor. Sen gel de benim şartlarımda yaşamaya çalış bakalım ne yapacaksın? Evi zor geçindiriyorsun. Mezun olduğumda bir iş kurmaya kalksam, beş kurşluk desteğin olmaz ama bana söylenip duruyorsun.*

- Anne Hanife Arpacıklıoğlu'nun düşündükleri;

*Artık altın günü falan hayal oldu. İyi ki zamanında altınlarımı harcamayıp biriktirmişim. Torunuma açtığım altın hesabındaki para 5.000.000 TL yi geçmiş. Okulundan mezun olduğunda sermaye yapması için ona vereceğim. Babasına hiç destek olamadık. Rahmetli İsmail sadece uçkurunu düşünürdü. Oğluna doğru dürüst babalık yapmadı. Yaptığı kötü şeyler veya yapamadığı iyi şeyler için hep başkalarını suçladı. Aslında «insan ne yaparsa kendisine yapar ve ne ekerse, onu biçer» Allahtan oğlum da torunum da ona çekmedi de gönlüm rahat.....*



## ARSALARDA PARSEL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Bir binada bağımsız bölümlerin değerlerini oluşturan şerefiye analizi yapılırken pek dikkat edilmeyen bir husus vardır. O da değerlemesi yapılan binadaki bağımsız bölümlerin değerlerine, parsel değerinin de yedirilmiş olmasıdır. Bir parselin değeri, o parselin bulunduğu ilçe, mahalle, ada içindeki şerefiyesini oluşturan konumu ve özelliklerine bağlı olarak değişir. Dolayısı ile değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin değerini oluşturan kriterler arasında ana binanın içinde bulunduğu parselin şerefiyesi de bulunmaktadır. Şayet bu söz konusu olmasa; farklı yerlerdeki aynı büyüklük ve özelliklere sahip tüm bağımsız bölümler, aynı değeri taşıyor olurdu.

Değerlemesi yapılan müstakil yapılarda da aynı sorun bulunmaktadır. Emsal araştırmasında farklı yapı ve parsel büyüklüğü bulunan evler karşılaştırılmakta, sadece ev alanları baz alınarak yanlış bir birim fiyatla sonuca ulaşmaya çalışılmaktadır. Yapı, arsanın bir parçasıdır.

Değerleme Uzmanı herhangi bir parselin Pazar değerini kesin olarak bilemese de parselin özelliklerine bağlı değişik kriterleri dikkate alarak yaklaşık bir değer belirlemesi mümkündür. Burada arsalardaki parsel değerine etken olumlu ve olumsuz faktörleri ve ağırlıklarına göre yüzdesel etkilerini inceleyeceğiz. Ancak bu yüzdelerin her parselde birebir uyması beklenemez. Değerleme yapılırken; emsal arsalarda bu yüzdelere doğrultusunda şerefiyelerini hesap ederek birim değerlerini tespit etmek ve değerlemesi yapılacak parselde de bunu uygulayarak sonuca ulaşmak gerekmektedir. Bunu uygulamalı olarak göstereceğiz.

Bunun için faktörlere bağlı olarak etkili olabilecek, makul seviyede bir ortalama şerefiye oranının kabul edilmesi ve buna bağlı olarak bir oran verilmesi gerekir. Örneğin “parselde tam açık deniz manzarasına ortalama + %40 şerefiye puanı verilmiş olup, kısmi deniz manzarası için +%20 kabul edilmiştir” gibi. Alınan tüm emsallerde ve değerlemesi yapılan taşınmazda bu şerefiye indirgemeleri yapılmalıdır.

Arsalarda değere etken faktörler için verilen şerefiye puanları bölgelere ve uzmanın yorumuna göre değişebilir. Ancak şerefiye puanı uygulamalarındaki yaklaşım, değeri arttıran genel talep önceliklerine göre olmak zorundadır. Bir değerlendirme uzmanı “sakinliği seviyorum” diyerek mezarlığa komşu bir arsaya yüksek değer vermek isteyebilir. Ancak bu tercihler özel olup genel tercihler farklıdır. Bu nedenle genel tercihler göz önüne alınmalıdır.

Burada örnek olarak verilen şerefiye yüzdeleri makul seviyeler içindedir. Kendi hesaplamalarınızda etken faktörlerin ağırlığına siz karar verip, oranları değiştirebilirsiniz. Örneğin İzmir, Dikili’deki deniz kıyısında bulunan bir arsa içinde çıkan jeotermal kaynak, o parselin turizm imarı almasına ve kıyı kanunu gibi kısıtlayıcı bir etkeni aşmasına neden olacak bir potansiyel taşıırken, Çanakkale Tuzla’daki benzer bir kaynak ise o parselde enerji üretimi için potansiyel taşır. Bunlardan birinin kaynak kullanım hakkı 100 yıllığına başka birinin üzerindeyse, değerlemeye bambaşka bir detay girer. Veya farklı bölgedeki iki parselde de deniz ve şehir manzarası olsa da değere etkileri farklı olabilir. Dolayısı ile bunun etken yüzde oranını değerlendirme uzmanı belirlemek zorundadır. Tabi ki bu arsa şerefiye hesaplamalarını bankalar vb. kurumlar için 2-3 günde hazırlanan raporlara uygulamanız beklenemez. Bu raporlamalar daha ziyade “ileri düzey raporlama tekniği” niteliğinde olup, yüksek bedellere, uzun süreli analizler, hesaplar ile genelde yatırım amaçlı olarak düzenletirilirler.

Şerefiyelerde birçok kavram ayrı işlenmiştir. Pek çok kişi tarafından bu kavramlar karışabilmektedir. Her faktörün ayrı ele alınmasının nedeni bazı farklılıklar olabilmesindedir. Örneğin değerlendirilecek arsanın cephe uzunluğu; önündeki manzaradan dolayı, önündeki yoldan dolayı, baktığı yönden dolayı, imara göre yapılaşma şartından dolayı farklı konularda önemlidir ve bu hususlar ayrı ayrı anlatılmıştır.

Buradaki anlatımımız arsa değerlemesinde emsallere göre indirgeme yapılmasına ait karşılaştırmalı şerefiye kıstaslarını açıklamakta olup en az arsa değerlendirme kriterleri ile ilgili sunulmuş herhangi bir tez kadar detaylıdır. Fakat verilen bilgiler içerikleri nedeniyle subjektiftirler. Bu nedenle bir arsa değerlemesi yaparken burada verdiğimiz bilgileri kendi çalışmanızla özdeşleştirerek kendi analiz sonuçlarınıza göre şerefiyelendirme yapmak ve sonuca varmak durumundasınız. Ancak sunduğunuz her bilginin mantıklı bir açıklaması varsa; itiraz edilemez, karşıt tez sunulamaz.

Parsel değerini etkileyen faktörleri;

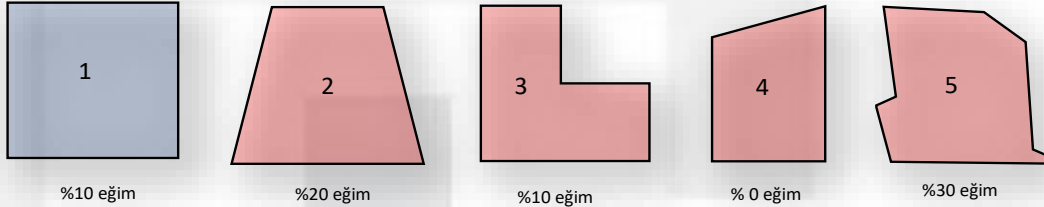
- a) *Fiziki Durumuna Bağlı Şerefiye Faktörleri*
- b) *Konumuna Bağlı Şerefiye Faktörleri*
- c) *Teknik Verilere Bağlı Şerefiye Faktörleri olarak sıralayabiliriz.*

## A. FİZİKİ DURUMUNA BAĞLI ŞEREFİYE FAKTÖRLERİ

### 1. Parselin Topografyası:

Bir parselin sahip olduğu topografik yapı, o parselin ekonomik getirisi için çok büyük önem taşımaktadır. Genel olarak eğimi az bir arazi, eğimi fazla olan bir araziye göre çıkacak hafriyattan dolayı daha avantajlı kabul edilse de bu durum parselin bulunduğu bölgeye göre değişkendir. Örneğin Muğla-Bodrum gibi bölgelerde, eğimden dolayı kat kazanmak yaygın bir davranıştır ve değeri ters orantılı olarak etkiler. Dolayısıyla, normal şartlarda eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı söz konusudur. Buna göre eğimin değere etkisi aşağıdaki formülle tanımlanabilir,

Topoğrafik Şerefiye Değeri = “-% (Parsele ait ortalama eğim) “  
Parselin eğimi %10 olsun, şerefiyedeki etken puanı da “- %10” dur.  
Eğimin avantajlı sayıldığı yerlerde ise bu formül + olarak şerefiyeyi etkiler. Ancak eğimin %50 den fazla olduğu yerlerde hafriyat ve arazi kullanımının zorluğundan dolayı + şerefiye çıkmaz.



Yukarıdaki emsalde değerlemesi yapılacak 1 nolu taşınmaz ve dört adet emsal, manzarası olmayan, bodrum kat yapmanın avantaj sağlamadığı bir bölgede bulunmaktadır. Belirtilen eğimlere göre: Değerlemesi yapılan taşınmazın Topoğrafik şerefiyesi -%10- 2 Nolu emsalin Topoğrafik şerefiyesi -%20 - 3 Nolu emsalin Topoğrafik şerefiyesi -%10- 4 Nolu emsalin Topoğrafik şerefiyesi %0- 5 Nolu emsalin Topoğrafik şerefiyesi -%30 olacaktır.

### 2. Parselin şekli:

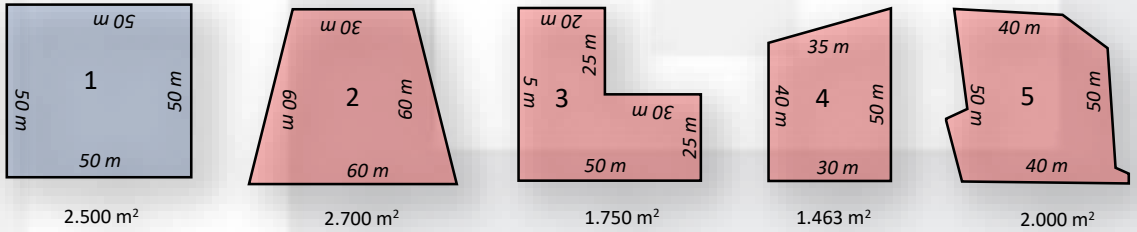
Parselin amorf biçimli, dar-uzun veya üçgen biçimli olması üzerine yapılacak binanın tasarımını zorlaştırabileceği gibi bazı durumlarda binanın yapılmasına dahi izin verilmez. Parselin şekli tek bir şerefiye maddesi olmasına rağmen içeriği daha fazladır. Bu içeriklerin toplam şerefiyesi “parsel şekli şerefiyesi” olarak ele alınmalıdır.

#### • Parselin alanı:

Parselin küçük ya da büyük olması; imar lejantına ve bulunduğu konuma göre değere değişken etki eder. Örneğin lüks büyük yerleşim sitelerin bulunduğu bir bölgede, konut imarlı büyük bir parsel, aynı bölgedeki çok küçük bir parselde göre alıcısı sınırlı olduğundan daha zor satılsa da değer olarak birim fiyatı daha yüksek olacaktır. Ancak aynı büyüklükteki bir parselin herkesin kendi imkanlarıyla ev yaptığı, müstakil ufak parsellerin bulunduğu bir bölgede bulunması dezavantajdır. Bunu değerlendirme uzmanı kendisi öngörmek zorundadır.

Parseller, yapılaşma için minimum cephe, derinlik ve bahçe mesafelerini sağlamak durumundadır. Bir inşaat yapılabilmesi için gereken optimum sınırın altında kalan, özellikle tevhit şartı veya ihtimali bulunan arsaların satışı zor olacaktır, bu konudaki şerefiyeleri de düşük olmak zorundadır.

Büyüklik şerefiyesi hesaplanırken; ideal kabul edilen büyüklüğün üstünde veya altında kalan alanlara sahip arsalar; doğru orantılı olarak, buldukları bölge özelliğine göre “-“ veya “+” şerefiye puanı alırlar. Büyük parsellerin daha değerli olduğu bir bölgede, büyüklik şerefiyesini ortalama %30, olması gereken min. parsel büyüklüğünü 400 m<sup>2</sup> kabul edersek; bu bölgede değerlediğimiz 200 m<sup>2</sup> lik bir parsel için şerefiye kat sayısı; -%15 olacaktır. 12.000 m<sup>2</sup> lik bir parsel içinse +%900 olacaktır. Burada hatalı seçim yapıldığı, çıkan oranlardan belli olmaktadır. Çünkü büyüme eğilimli bir bölgede kabul edilen 400 m<sup>2</sup> düşük kaldığı gibi %30 ortalama da yüksek kalmaktadır. Böylece emsalleri de göz önüne alarak o bölge için makul etken yüzdeyi tespit etmek gerekir. Bu bölgede, büyüklik şerefiyesini ortalama +%5, olması gereken min. parsel büyüklüğünü 2.000 m<sup>2</sup> kabul edersek; değerlediğimiz 200 m<sup>2</sup> lik bir parsel için şerefiye kat sayısı; -%50 olacaktır. 12.000 m<sup>2</sup> lik bir parsel içinse +%30 olacaktır. Bu makul sayılabilir orandır.



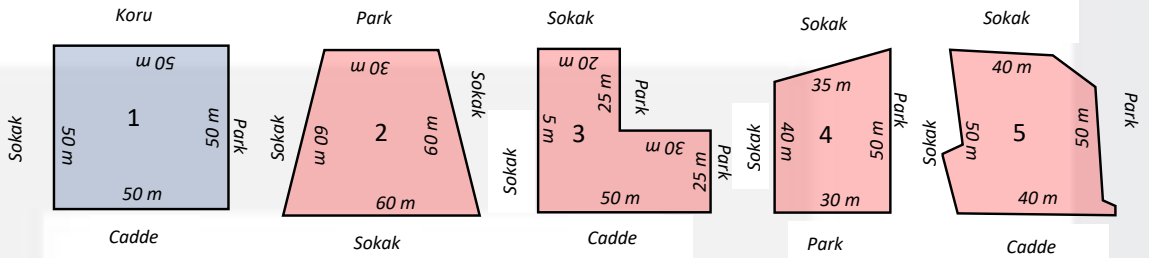
Yukarıdaki örnekte değerlemesi yapılacak 1 nolu taşınmazın bulunduğu bölge; bireysel inşaatların yapıldığı ve tercih edilen ideal parselasyonun 1.000 m<sup>2</sup> olduğu bir yerdir. Söz konusu taşınmaz üzerine 2 bloklu bir inşaat yapma imkânı bulunmakla birlikte, bölgedeki binalar aile apartmanları olup, site tarzı yapılaşmalar tercih edilmemektedir. Ancak bulunan 4 adet emsal de aynı bölgede ve benzer alanlıdır. Bu bölgede, büyüklik şerefiyesini ortalama +%5, olması gereken max. parsel büyüklüğünü 1.000 m<sup>2</sup> kabul edersek; Değerlemesi yapılan taşınmazın büyüklik şerefiyesi -%12,5 - 2 Nolu emsalin büyüklik şerefiyesi -%13,5 - 3 Nolu emsalin büyüklik şerefiyesi -%8,75 - 4 Nolu emsalin büyüklik şerefiyesi -%7,32 - 5 Nolu emsalin büyüklik şerefiyesi -%10 olacaktır.

Şayet bölgede bulunan emsaller ve değerlemesi yapılan taşınmaz ideal alan ölçüleri içindeyse, bu şerefiye puanı hesaplanmaz ve ana hesaba katılmaz. Ancak emsallerden biri dahi çok farklı alana sahipse, bu indirgemeyi yapmak gerekecektir.

• Parselin cephe uzunluğu:

Parselin bir cephesinin uzunluğu tek başına bir şey ifade etmez. Yol cephesi uzun olduğu halde yan cepheleri oldukça dar olan bir parsel, yapılaşmaya müsait olmadığından, buna uzun cephesinden dolayı şerefiye verilmesi doğru değildir. Burada cephe aldığı yolların önem derecesine göre puanlama yapılmalıdır.

Gerek değerlemesi yapılan arsanın gerekse emsallerin her cephesi aynı sokağa veya caddeye bakmayacaktır. Burada yapılması gereken; parsellerde her cephedeki yola vs. bir kat sayı verip, bu oranı o cephedeki uzunluk katsayısı ile çarparak parselin tüm cephelerinin toplamını almaktır.



Burada Caddede cephesine %20, Sokak cephesine %10, Koruya %5, Parka %5, verelim. Uzunluk kat sayısını da Her 10 m. için 0,10 olsun.

Bu durumda mavi renkli, 1 nolu parselin cephe şerefiyesini bulmak istersek, cephe şerefiyesi toplamı;

$$(\%20 \times 0,50) + (\%5 \times 0,50) + (\%10 \times 0,50) + (\%5 \times 0,50) = \%20 \text{ olacaktır.}$$

2 Nolu parselin cephe şerefiyesi;

$$(\%10 \times 0,60) + (\%10 \times 0,60) + (\%5 \times 0,30) + (\%10 \times 0,60) = \%18 \text{ olacaktır.}$$

3 Nolu parselin cephe şerefiyesi;

$$(\%20 \times 0,50) + (\%5 \times 0,80) + (\%10 \times 0,35) + (\%10 \times 0,50) = \%21 \text{ olacaktır}$$

4 Nolu parselin cephe şerefiyesi;

$$(\%5 \times 0,30) + (\%5 \times 0,50) + (\%5 \times 0,30) + (\%10 \times 0,40) = \%9,5 \text{ olacaktır.}$$

5 Nolu parselin cephe şerefiyesi;

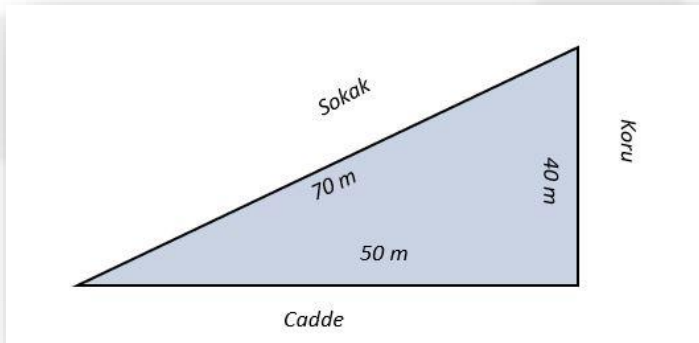
$$(\%20 \times 0,40) + (\%5 \times 0,50) + (\%10 \times 0,40) + (\%10 \times 0,40) = \%18,5 \text{ olacaktır.}$$

Şayet parsel caddeye, koruya ve sokağa bakan üçgen bir şekle sahip olsaydı;

$$(0,20 \times 0,50) + (0,1 \times 0,70) + (0,05 \times 0,40) = \%19 \text{ Cephe şerefiyesi olacaktır.}$$

Şayet caddede yerine sokağa baksaydı;

$$(0,10 \times 0,50) + (0,1 \times 0,70) + (0,05 \times 0,40) = \%14 \text{ Cephe şerefiyesi olacaktır.}$$





- Parselin köşe sayısı:

Parselin köşe sayısının fazlalığı, tasarım zorluğunun yanı sıra, alan kaybı ve inşaat giderlerini etkilediği için, değere etken önemli bir faktördür. Bu aşamada esasen parselin düzgün bir yapıya sahip olup olmadığı irdelenir. Bunun için parsel kırık köşe sayısı dikkate alınır. Kırık köşeler arasındaki mesafe, parselin ana şeklini etkilemeyecek durumdaysa dikkate alınmaz. Bu faktörün maksimum yüzdesel etkisinin + %25 olduğu öngörülerek ve Dikdörtgen formun ideal olduğu varsayımı ile birlikte parsel şeklinin değer üzerindeki etkisi aşağıdaki formül ile bulunabilir,

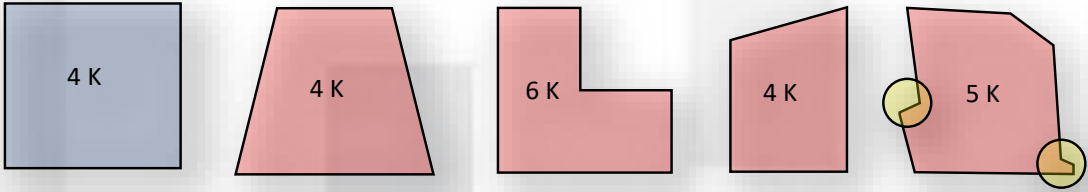
Şekil Şerefiye değeri:  $\%100/\text{köşe sayısı}$

Dikdörtgen bir arsada;  $\%100 / 4 = + \%25$  çıkacaktır.

5 Köşeli bir arsada şekil şerefiye değeri:  $\%100 / 5 = + \%20$  çıkacaktır.

8 Köşeli bir arsada şekil şerefiye değeri:  $\%100 / 8 = + \%12,5$  çıkacaktır.

Ancak parsel üç köşeli ise maksimum yüzde kabul edilen %25 ile farkı alınmalıdır. Burada parsel üç köşeli ise;  $\%100 / 3 = + \%33,33 - \%25 = \% 8,33$  çıkacaktır.



Bu formül göz önüne alındığında Değerlemesi yapılacak mavi renkle gösterilmiş kare şekilli arsa ile emsallerden 4 köşeli olanların köşe şerefiyesi %25, 5 köşeli olan arsanın köşe şerefiyesi %20 (Bu arsanın küçük köşe birleşimleri ana şekle etken sayılmadığından dikkate alınmamıştır), 6 köşeli olan arsanın köşe şerefiyesi %16,67 olacaktır.

### 3. *Parselin Hakim Cephe Yönleri:*

Parselin açık cephelerinin yönleri, buraya yapılacak binanın da yönlerinde belirleyici olacağı için önemlidir. Örneğin İstanbul'da açık cephesi güneybatıya bakan bir arsa ile açık cephesi kuzeydoğuya bakan bir arsa aynı avantaja sahip değildir. İstanbul için hâkim rüzgâr poyraz olup yönü kuzeydoğudur. İstanbul'un ikinci hâkim rüzgâr lodos olup yönü güneybatıdır. İstanbul'un mevsimlerini de bu iki rüzgâr belirler. Lodos sıcaklığın yükselmesine Poyraz ise düşmesine neden olur. Fakat bu bölge olarak ve lejanta bağlı olarak değişkenlik taşır. Örneğin konut lejantında bu çok önemliken, ticari lejantta o kadar önemli değildir. Bütün bu detaylar ciddi bir çalışmada önemli olup değerlendirme uzmanının uzmanlığı; ne kadar detaya inebildiği ile önem kazanır.

### 4. *Parselde Gürültü Faktörü:*

Bazı kaynaklarda gürültünün de değere etken faktör olduğu anlatılsa da özellikle imarı olan şehir parsellerinde bu faktörün şerefiyeyi etkileyecek kadar önemli bir etken olduğunu düşünmüyoruz. Ancak düşünülmedi sanılmasın...

#### 4. Parselin Zemin Yapısı:

Parselin zemin yapısı, üzerine yapılacak inşaatlar için yapılacak kazı işleminde ekonomik olarak büyük bir önem taşımaktadır. Her ne kadar kayalık zeminler daha sağlam olsa da hem zaman, hem de maliyet açısından, kazı için genellikle yumuşak zemin tercih edilir. Bu aşamada zemine ait jeolojik yapının incelenmesi gerekir. Bunun için değerlemesi yapılan arsanın ve emsallerin zemin etüdünü yapmak pratik olmayacağı gibi doğru yorumlayabileceğiniz bir detay da değildir. Şayet bölgede inşaatlar fore kazıyla yapılıyorsa zemin yumuşaktır ve inşaatlar maliyetlidir. Aynı şekilde kayalıkta da maliyetlidir. (*Fore Kazık: Taşıma kapasitesi düşük olan zeminlerde yapı yüklerini sağlam zeminlere ulaştırmak veya kazı çukurunu desteklemek amacıyla yapılan kazıklardır.*)

Değerlemesi yapılacak parselin zemin/toprak yapısını çevre inşaatları gözleyerek ve çevredeki insanlarla konuşarak öğrenmek mümkündür. Çünkü zemin yapısı genelde bölgeseldir. Pratik olarak zemin yapısına göre şerefiyelendirme şu şekilde puanlanabilir;

*İş makinaları ile kolay kazınan Humuslu toprak %20*

*İş makinaları ile kolay kazınan Killi toprak %15*

*İş makinaları ile zor kazınan çakıllı, kırık taşlı toprak %10*

*Dibinde su biriken ve devamlı pompa çalıştırılan çamurlu toprak -%20*

*İş makinaları ile çok zor kazınan kayalı toprak %0*

Bazen parsel zemin yapısı çeşitlilik arz eder. Örneğin bir parselin %40 alanı kayalıkken, %60 alanı killi olabilir. Bu durumda hesaplama bu oranlar dahilinde yapılarak toplamı alınır.

*Örneğin 400 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arsanın 160 m<sup>2</sup> si kayalık, 240 m<sup>2</sup> si killi topraktan oluşmaktadır. Bu durumda parselin zemin yapısı şerefiyesi;*

*160/400: 0,40 , 240/400:0,60 (0,40 x 0) + (0,6 x 0,15) = % 9 çıkacaktır.*

Ancak bu faktörü etkin kılabilmek için, bölgede emsal alınan arsaların, zemin yapısı farklılaşabilecek uzaklıkta olması ve emsallerin yerlerinin de bilinmesi gerekmektedir. İnternette rastgele bulunmuş emsallerin yeri tespit edilemiyorsa veya değerlemesi yapılan taşınmazla çok yakın durumda olup, zemin yapısı aynı ise bu şerefiye faktörünü emsal karşılaştırmada dikkate almak anlamsızdır.

#### 5. Parseldeki Yatırımlar:

- Parseldeki sınır duvarı, bina vs.:

Bu tip bir raporlamada arsa ile ilgili değer tespiti yapılırken, bir proje geliştirilir. Bu proje geliştirilirken; mevcut yapılaşma koşullarına, bu koşullara göre yapılacak binanın maliyetine ve yakın çevredeki yeni binaların satış fiyatlarına bağlı olarak yeni yapılacak binanın maliyeti ve satış cirosu bulunur. Daha sonra müteahhit kar oranı, risk ve iskonto oranları da dikkate alınarak arsa değeri çıkartılır. Sonuçta böyle bir arsanın değerini bulurken, üzerindeki tüm yapının yıkılıp, yeni bir bina yapılması üzerinden hareket edilir. Dolayısı ile bu hesaplama bulunmuş bir arsa maliyetinin üzerine bina maliyetini koymak çok doğru gözükmemektedir.

Ancak genelde yapılan uygulama budur. Hâlbuki realitede bu arsayı müteahhit aldığı zaman bir de yıkım maliyetine katlanacaktır. Yani bina «+» değil «-» şerefiye olacaktır. Bu durumda arsa üzerindeki binanın durumu çok önem kazanmaktadır. Şayet bina çok yıpranmamışsa ve mevcut imara göre yapılabilecek yapı alanında çok fark çıkmıyorsa, bina maliyeti önem kazanmaktadır. Ancak bina çok yıpranmışsa veya mevcut imara göre yapılabilecek yapı alanı çok daha fazlaysa bina maliyeti hesaba katılmamalıdır. Burada hesaplama yöntemi çok önemlidir. Şayet mevcutta değerlemesi yapılacak taşınmaz bir bina ise arsanın imarı ile binanın durumu üste belirtilen açıklamalara göre kontrol edilir.

Arsaya çok daha büyük bir bina yapılabiliyorsa, bina değeri verilmeden arsa değeri verilmelidir. Bina kullanılabilir durumda ve mevcut imardaki yapılaşma oranlarına yakınsa bina maliyeti de değere katılır. Bina maliyeti katılırken; yapı cinsine ve kalitesine bağlı olarak toplam yapı maliyetine projelendirme, yapılaşma süreci, risk ve iskonto oranı düşünülerek bir bina şerefiyesi de ilave edilmelidir. Çıkan maliyete mutlaka binanın durumuna uygun bir yıpranma oranı uygulanmalıdır. Aynı şekilde tam tersi de olabilir. Değerlemesi yapılan taşınmaz bir arsa olup, bulunan emsaller arasında üzerinde bina olan bir yapı da olabilir. Bu durumda o arsanın üzerindeki bina aynı mantık çerçevesinde değerlendirilir. Şayet kullanılabilir ve mevcut alanı imarına uygun yapılaşma alanına yakınsa, bina maliyeti hesaplanırken projelendirme, yapılaşma süreci, risk ve iskonto oranı düşünülerek bir bina şerefiyesi de eklenip amortisman oranı uygulanarak çıkan bedel satış bedelinden düşürülür. Sonra arsanın diğer şerefiye puanlarına bakılır. Sadece inşaat maliyetinin arsa bedelinden düşürülmesi ile arsa bedeli bulunamaz.

Bazı parsellerde binanın şerefiyesi sadece maliyet + projelendirme, yapılaşma süreci, risk ve iskonto oranı ile bulunmaz. Şayet o parselde artık o yapıyı yapma imkanı yoksa, yani bina kullanılabilir durumda olup, yasal açıdan bir tehdit ya da kısıtlama olmadığı halde imarı bu yapılaşmaya izin vermiyorsa; bu durumda bina şerefiyesi, arsa şerefiyesinin önüne geçer. Örneğin İstanbul'da öngörünüm bölgesinde bulunan yapılar bu durumdadır. Burada değerlendirilmesi yapılacak binanın büyüklüğü ve arsasının manzara şerefiyesinden daha çok, karşılaştırılan emsal binaların büyüklüğü ve manzarası önem kazanacaktır.

Değerlemesi yapılacak kat irtifaklı bir bina ise ve bağımsız bölüm değerliyorsak; bulduğumuz bağımsız bölüm emsallerinin fiyatlarına, buldukları arsanın şerefiyesi de yedirilmiş olduğundan arsa şerefiyesi hesaplamasına ayrıca girilmez. Çünkü burada bağlayıcı ve detayı sizi zora koşacak birçok yanıltıcı unsur olacaktır. Örneğin bazı kuruluşlar bu değerlemelerde bağımsız bölümün arsa değerini de belirtmenizi isterler. Bu genelde anlamsız bir istektir. Buradaki istek; «*en kötü ihtimalle bina yıkılırsa, elimizde ne kalır?*» düşüncesinden çıkmaktadır. Halbuki kat irtifaklı yapılarda arsa değeri; arsa payı üzerinden hesaplanmaktadır. Arsa Payı yasal yollarla sonradan değiştirilebilir bir unsurdur. Ayrıca kat irtifakı bozulmadığı durumda bunun satışı çok zor olacağı gibi, bozulup da hisseye döndüğünde de paylı mülkiyet haline dönüşecek ve ortaklığı giderme davalarına konu olabilecektir. Dolayısı ile raporda belirtilen değer bir anlamı kalmayacaktır.

### • Parseldeki Tarihi Kalıntılar:

Değerlemesi yapılacak parselin veya emsalin içinde ya da çok yakınında tonoz vb. tarihi bir kalıntı veya tescilli yapı varsa bu durum parselde yeni yapılaşma açısından olumsuz bir etkidir. Parselde tarihi kalıntı çıkarsa temel kazısı ancak K.V.K.Kurulunun kararı ile ilgili müze müdürlüğünün denetiminde yapılabilir. Şayet kalıntılar ciddi bir arkeolojik buluntu taşıyorsa, arsa imara kapatılır. Şayet yakınında tescilli, tarihi bir yapı varsa mevcut imar planındaki yapılaşma şartları değişebilir. Örneğin tescilli yapı önemliyse, tescilli yapının görünüşü etkilenmesin diye K.V.K.K. Kurulu kararı ile sizin parselinizin kat izni düşürülebilir.

Böyle bir emsali seçmeme şansınız vardır ancak böyle bir parseli değerliyorsanız, bir bilinmeze karşı karşıyasınız demektir. Burada yapacağınız şey parselinize ait bir «-» şerefiye uygulamaktır. Bunun oranı; tarihi kalıntının parselde göre konumuna (ortasında mı, kenarında mı, büyük mü, küçük mü gibi veya komşu durumdaysa yakınlığı ve önemi gibi) göre değişken olacaktır.



### Parseldeki Ağaçlar ve Bitki Örtüsü:

Değerlemesi yapılacak parselin içindeki alçak yayılı bitki örtüsü dikkate alınmaz. Ancak ağaçlar varsa önemlidir. Öyle ki bazı ağaçların «*tabiat varlığı*» olarak tescilli olması dahi mümkündür. Burada ağaçların niteliği ve büyüklüğü önemlidir (Gövde çevresi 5 cm'yi geçmeyen ağaçların kesilmesi için izne gerek yoktur. 80 cm ve sonrası için kavak, söğüt, dişbudak yapraklı akçaağaç ve gümüş akçaağaç; 65 cm ve sonrası için at kestanesi, siyah akasya ve Londra çınarı; cm ve sonrası için diğer ağaç türlerinin kesilmesi için izin alınması gereklidir) Ayrıca arazideki ağaçların konumu da önemlidir. Şayet parsel sınırına yakınsa avantaj, ortadaysa dezavantajdır. Burada da böyle bir emsali seçmeme şansınız vardır ancak böyle bir parseli değerliyorsanız, gene bir bilinmeze karşı karşıyasınız demektir.

Burada yapacağınız şey parselinize ait bir «-» veya «+» şerefiye uygulamaktır. Bunun oranı; ağaçların cinsine, büyüklüğüne, sayısına ve konumuna göre değişken olacaktır. Bazı ağaçların nakli sureti ile inşaat izni alınabilmektedir. Şayet parsel sınırında inşaatla mani olmayacak durumda ağaçlandırma varsa bu bir avantaj sayılır.

«Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. **Örnek:** 400 m<sup>2</sup> arsa alanı olan bir binanın taban alanı 100 m<sup>2</sup>, bahçesi 300 m<sup>2</sup> dir. Gereken ağaç sayısı: 300 m<sup>2</sup> / 30 m<sup>2</sup>: 10 adettir»



## 5. *Parseldeki doğal kaynaklar.*

Değerlemesi yapılacak imar parselinin içinde bazen ekonomik değeri olan jeotermal, artezyen, vb. doğal kaynaklar olabilir. Böyle bir durumda bilinmesi gereken hususlar şunlardır;

- *Kendiliğinden çıkan doğal kaynaklar Devlete aittir. (TMK.md:715) Kullanım hakkı normalde Devletindir. Ancak Devletin bu kullanım hakkını kiralaması veya işletme hakkını sözleşmelerle devretmesi mümkündür.*
- *Komşu taşınmazların hakkı yoktur. Ancak sözleşmelerle irtifak hakkı veya sulama hakkı şeklinde sözleşmedeki şartlarla alabilirler. Taşınmaz sahibi kullanım hakkını Devletten aldığı sürece para ile başkasına kullandıramaz.*
- *Devletten kiralamadığı veya işletme hakkını almadığı sürece protokol yapılması mümkün değildir.*
- *Devletten İşletme hakkını almışsa, taşınmazın satılması durumunda da kullanım hakkı devam eder. Malikin değişmesi anlaşmayı bozamaz. Taşınmazın sahibi Devletten kaynağın işletmesini almışsa, kadastrosu ile yaptığı su kullanım anlaşmasını tapunun beyanlar hanesine şerh ettirebilirler.*

Konunun başında da yazdığımız gibi İzmir, Dikili'deki deniz kıyısında bulunan bir arsa içinde çıkan jeotermal kaynak, o parselin turizm imarı almasına ve kıyı kanunu gibi kısıtlayıcı bir etkeni aşmasına neden olacak bir potansiyel taşırken, Çanakkale Tuzla'daki benzer bir kaynak ise o parselde enerji üretimi için potansiyel taşır. Bunlardan birinin kaynak kullanım hakkı 100 yıllığına başka birinin üzerindeyse, değerlemeye bambaşka bir detay girer. Burada kar zarar hesabı yapılarak bir şerefiye oranı belirlenmelidir.

## B. KONUMUNA BAĞLI ŞEREFİYE FAKTÖRLERİ

### ❖ *PARSELİN İÇİNDE BULUNDUĞU ADA'NIN ÇEVREYE GÖRE KONUMU*

#### 1. *Bölgesel Statü:*

Taşınmazın bulunduğu bölgede yaşayanların ekonomik düzey ortalamasının alt gelir, orta gelir veya üst gelir düzeyde olması değerini doğrudan etkilemektedir. Bölgedeki sosyal seviyeyi, deniz manzarası, merkezi konum vb. gibi diğer şerefiye avantajları sağlamaktadır. Şayet alınan emsaller aynı statüde, yakın çevredense, ayrıca bir indirgeme yapılmaz. Ancak aynı mahallede satılık emsal bulunamadığından, farklı statüdeki bir mahalleden emsal alınmıyorsa, mutlaka indirgeme yapılmalıdır. Bazen bir adanın iki yanındaki sokaklarda dahi bu fark bulunabilmektedir.

#### 2. *Sosyal Donatılara Uzaklık:*

Şehir merkezi, okul, hastane, AVM, yeşil alan ve park, otopark, itfaiye, karakol, cami, vb. sosyal donatı alanlarından uzaklaştıkça gayrimenkullerin değeri düşer. (Kuş bakışı olarak değil, yoldan ulaşım mesafesi göz önüne alınmalıdır) Alınan emsaller bu tip merkezlere benzer uzaklıktaysa bu kriter göz ardı edilmelidir.

#### 3. *Mevcut kamu hizmetleri ve altyapı:*

Herhangi bir parselde Elektrik, Su, Doğalgaz, Telekomünikasyon, Kanalizasyon vb. gibi kamu hizmetlerinin olup olmaması parsel değerini önemli derecede etkilemektedir. Fakat bunların her biri aynı önemde değildir. Elektrik ve Su en önemli faktörlerdir. Diğerleri alternatif çözümlerle halledilebilmektedir. Burada arsaların kamu hizmetleri şerefiyesinde; önem derecesine göre her bir kamu hizmetinin değere etkisine yüzdesel oran belirleyip, toplamı kadar bir şerefiye uygulamak gerekir. Örneğin; Elektrik % 10, Su % 10, Doğalgaz % 5, Kanalizasyon % 5, Telekomünikasyon % 2 gibi. Bunların tümünün olduğu bir parselde Şerefiye etkisi % 32 olacaktır.

### ❖ *PARSELİN İÇİNDE BULUNDUĞU ADAYA GÖRE KONUMU*

Nasıl ki bir bağımsız bölümün ana taşınmaz içinde bir konum şerefiyesi varsa, bir parselin de bulunduğu ada içinde konumuna bağlı bir şerefiyesi bulunmaktadır. Bu konum şerefiyesi tek kriter gözükse de gerçekte farklı birçok kriterin birleşiminden oluşmaktadır. Bunları sıralayacak olursak;

#### 1. *Parsele komşu yapılaşmalar:*

Parsel yanlarındaki yapılaşmaların eskiliği, yeniliği, kalitesi, görünüşü, parsele mesafeleri, popüler bir inşaat firması tarafından yapılıp yapılmadığı, site veya müstakil yapı olmaları gibi birçok etken arsa değerinde etkilidir. Emsallerle karşılaştırma yapılırken şayet emsallerin net olarak yerleri bilinmiyorsa, arsa değerlemesinin tam olarak sağlıklı yapılması beklenemez. Parsele komşu yapıların kamulaştırma yetkisi bulunan okul vb. olması veya yeni yapılaşma için koruma kurulundan izin alınmasını gerektirecek nitelikte olması göz önüne alınmalıdır.

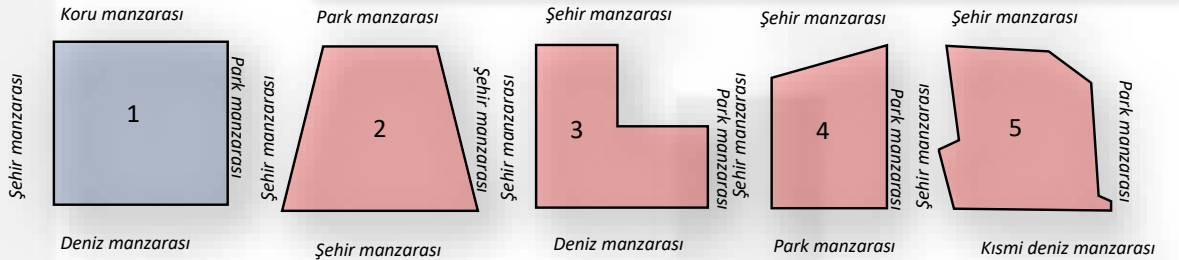


## 2. *Manzara:*

Parselin değerini etkileyen diğer bir subjektif faktör; etrafını ve çevredeki tabiat güzellikleri görebilme imkanındır. Bu manzara şerefiyesi olarak; deniz, orman, kuru gibi doğal tabiat manzaraları olabileceği gibi park, bahçe, gibi yapay tabiat manzaraları olabilir. Etrafındaki açık şehir manzarası da aynı şekilde olumlu etken faktördür. Ancak parselin baktığı yerler bazen olumsuz etken olarak da ortaya çıkabilir. Örneğin mezarlık manzarası yapay tabiat manzarası olmakla birlikte değer düşürücü etkidir. Burada şahsi düşünceler değil, genel geçer eğilimler önemlidir. Pek çoğumuz böyle sakin bir manzarayı tercih edebiliriz ancak bu durum, mezarlık manzaralı yerlerin emsallerine göre daha ucuza satılabildiği gerçeğini değiştirmez.

- *Manzaranın niteliği:*

Manzara şerefiyesinin hesaplaması için; değerlendirilmesi yapılan parselin maksimum yapı saçak yüksekliğine çıkartılan bir dron vasıtası ile olası manzarası ve bu manzaraya göre olası şerefiye oranı tespit edilir. Burada önemli olan emsal alınan arsaların da manzaralarını tahmin edebilmektir. Gerek değerlendirilmesi yapılan arsanın gerekse emsallerin her cephesi aynı manzaraya hâkim olmayacaktır. Burada yapılması gereken; parsellerde her cephedeki manzaraya bir oran verip, toplam oranın ortalamasını almaktır.



Burada deniz manzarasına %40, park manzarasına %20, Kuru manzarasına %30, şehir manzarasına %10, kısmi deniz manzarasına da %20 verelim. Bu durumda değerlendirme yaptığımız mavi renkli, 1 nolu parselin manzara şerefiyesini bulmak istersek; parselin manzara şerefiye oranı ortalaması,  $30+40+10+20:100/4=\%25$  olacaktır. 2 Nolu parselin %12,5- 3 nolu parselin %20- 4 nolu parselin %15- 5 nolu parselin %15 olacaktır. Şayet parsel içinde manzara önleyen anıt ağaç vb. bir engel varsa bunun da göz önüne alınması gerekmektedir. Şayet bulunduğu cephede manzaranın yarısını kesiyorsa bu cephe şerefiyesinin de yarısı ortalamaya katılmalıdır.

- Hâkim Manzaraya Uzaklık:

Hâkim manzaraya uzaklık da manzaraya bakış açısından önemlidir. Aşağıdaki örnekte olduğu gibi, iki manzarada şehir ve deniz manzarasına sahiptir ama bu iki manzaranın şerefiye puanları aynı olamaz. Bazen yukarıdan ve daha uzaktan bakış, hoş bir panoramik manzara sunduğundan yakından ve daha aşağıdan bakmaktan daha güzel görüntü veriyor olabilir. Manzara şerefiyesi tek faktör olarak hesaplara katıldığından üste hesaplanan manzara şerefiyeleri üzerinden yüzdesel artış veya azalış uygulanabilir.



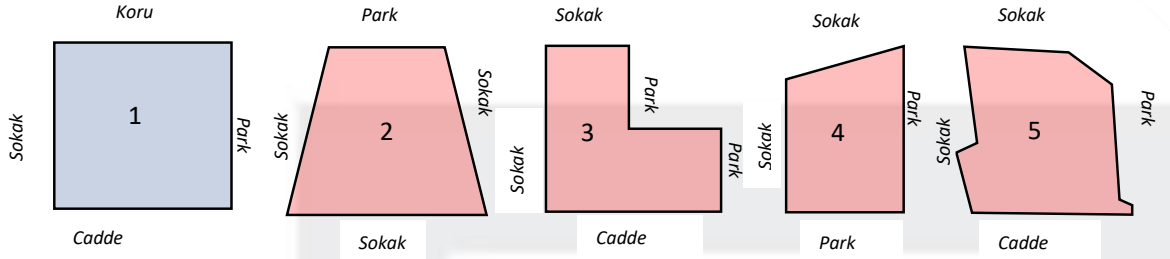
### 3. Ulaşım / Lojistik İmkanları :

Anayola, demir ve deniz yollarına olan yakınlık ile Metro, Metrobüs, Otobüs, Tramvay vb. ulaşım araçlarına yakınlık derecesi ve merkezi bölgelere ulaşım imkanı değerlendirilmede çok önemli bir etkidir. Özellikle lojistik firmaları gibi ulaşımın çok önemli olduğu kurumlar açısından limanlara yakın vb. arsalarda bu faktör çok daha fazla etkidir. Burada da Ulaşım şerefiyesi bir çok farklı etkenin birleşimidir. Bunları incelersek;

- Caddeye Çıkış:

Özellikle düzenleme öncesi parsellerin değerlendirilmesinde dikkate alınması gerekli önemli bir faktördür. Caddeye ulaşım için, başkasının arazisi geçiş için kullanılıyor ise, bu durum o parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapar. Gerek değerlendirilmesi yapılan arsanın gerekse emsallerin her cephesi aynı sokağa veya caddeye bakmayacaktır. Burada yapılması gereken; parsellerde her cephedeki yola vs. bir kat sayı verip, yol cephelerine verilen puanların toplamını almaktır.





Burada değerlemesi yapılan taşınmazla emsallerin aynı caddede olduğunu ve sokaklarının da benzer nitelikte olduğunu farz edelim. Cadde cephesine %20, Sokak cephesine %10, verelim. Bu durumda mavi renkli, 1 nolu parselin Yol şerefiyesini bulmak istersek, 1 Nolu parselin Yol şerefiyesi;  $\%20 + \%10 = \%30$  olacaktır.

2 Nolu parselin Yol şerefiyesi;  $\%10 + \%10 + \%10 = \%30$  olacaktır.

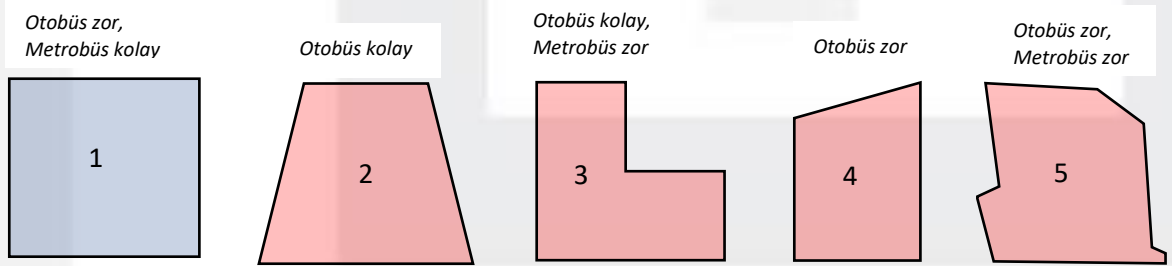
3 Nolu parselin Yol şerefiyesi;  $\%20 + \%10 + \%10 = \%40$  olacaktır.

4 Nolu parselin Yol şerefiyesi;  $\%10 + \%10 = \%20$  olacaktır.

5 Nolu parselin Yol şerefiyesi;  $\%10 + \%10 + \%10 + \%10 = \%40$  olacaktır.

### • Toplu Ulaşım Araçları:

Demir ve Deniz Yolları, Metro, Metrobüs, Otobüs, Tramvay vb. ulaşım araçları ile ulaşım ne kadar çok çeşitli ise arsanın ulaşım şerefiyesi o kadar çok olur. Ancak bunların hepsi aynı ağırlıkta değildir. Özellikle bu vasıtalara ulaşım imkanı çok önemlidir. Şayet metro istasyonu yakınsa farklı, uzaksa farklı etkindir. Dolayısı ile bunlara kendi içlerinde bir ağırlıklı yüzde verilmesi ve uzaklık- yakınlığı da uygulanarak bu yüzdelerin toplanması gerekir.



Örneğin; yukarıdaki örnekte Metrobüse %10, otobüse %5 Şerefiye puanı verelim. Duraklarına zor ulaşımlarda da  $\frac{1}{2}$  kesinti uygulayalım. Bu durumda değerlemesi yapılan mavi renkli taşınmazın ulaşım aracı şerefiyesi %12,5, 2 Nolu emsalin %5, 3 Nolu emsalin %10, 4 Nolu emsalin %2,5, 5 Nolu emsalin ise %7,5 olacaktır.

### • Parselin Otopark imkanı

Bölgede otopark sorunu var mı? Parselin büyüklüğü otopark yapımına müsait mi?, Otopark yapılırsa, sokaktan giriş imkanı var mı? Sokağa park etme imkanı var mı? bunların sorgulanması gerekmektedir. Otopark yönetmeliğine göre yeni bina yapımında otopark parsel içinde çözülemiyorsa, otopark bedeli verilmesi nedeni ile doğrudan maliyete etkindir. Şerefiye verilirken bölgenin otopark ihtiyacına göre yüzdesel oran az ya da çok verilebilir. Otopark imkanı olan parsellere örneğin %5 şerefiye veriliyorsa, olmayanlara verilmez.

## C. TEKNİK VERİLERE BAĞLI ŞEREFİYE FAKTÖRLERİ

### 1. İmar Durumu:

- Parselin Lejantı:

Parselin imarı dükkana müsaitse ve bu imarda çarşının içindeki bir arsa nasıl ki daha değerli ise tam tersi; değerli olması gereken bir yerdeki parseli değersizleştiren lejantlar da olabilir. Bu nedenle emsallerin sadece kaks kat sayıları değil, lejantları da çok önemlidir. Şayet yakın konumda aynı lejantta emsal bulunamıyorsa, uzakta bulunarak, indirgeme yapılmalıdır.

- Parselin Taks ve Kaks oranları ve  $H_{max}$ :

Prencip olarak imarlı bir parsel, imarsız bir parsel emsali verilmemelidir. Bazı değerlendirme uzmanlarının tarlalara %45 max. dop kesintisi uygulayarak arsaya denk getirdiklerini düşünmeleri nereden bakılırsa bakılsın, çok büyük hatadır. Emsal arsaların taks-kaks oranlarını öğrenmeden ve bu oranları karşılaştırmadan birim fiyatları karşılaştırmak hatalıdır.

Taks oranı zemin katların dükkân olarak değerli olduğu yerlerde önem kazanır. Kaks oranı farklı olduğu durumda, emsallerin karşılaştırmasında mutlaka kullanılmalıdır. Oranlar arasındaki yüzdesel fark «-» veya «+» olarak değere değil, alana uygulanır. Bununla ilgili hesaplamaların uzmanlar tarafından biliniyor olması gerektiği için detayına girmeyeceğiz.

$H_{max}$  ise deniz manzarası vs. olduğu durumunda, değerlemesi yapılacak binanın kaç katının manzaralı olacağını ve buna bağlı olarak yapının cirosuna göre değerini belirlemeye faydalı olacağı için önemlidir.

- Tevhit şartı:

Parselin asgari cephe veya alan şartını taşımadığı durumda yandaki parselle birleştirilerek inşaat yapılmasının şart koşulması, değerini ciddi oranda düşüren bir etkidir.

- Terk Alanları:

Yola terk, vb. gibi parsel alanını küçülten durumlar varsa, tüm hesaplamalar kalan net alan üzerinden yapılmalıdır. Burada bazı özel durumlar mutlaka araştırılmalıdır. Örneğin İstanbul, Boğaziçi İmar Müdürlüğüne bağlı bölgede arsanın geri görünüm bölgesinde bulunması durumunda; inşaat alanı hesaplanırken terk alanlarından önceki alan üzerinden hesaplama yapılır. Değerleme Uzmanının bu tip önemli detayları araştırıp öğrenmesi mesleki disiplin gereğidir.

## 2. *Kısıtlayıcı Şerhler:*

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde parselden optimum düzeyde faydalanmayı kısıtlayan bazı şerhler olabilir. Buradaki dezavantaj; emsallerin üzerindeki kısıtlılık hallerinin açıkça bilinmemesidir. Ancak her durumda kendi parselimizdeki kısıtlayıcı şerhin dikkate alınması gereklidir. Bu tip kısıtlayıcı şerhlere örnek verecek olursak; kamulaştırma (Kısmi veya bütün), geçit hakkı, 1.derece doğal sit alanı, İntifa hakkı, vb. şerhlerdir. Burada değerlendirme uzmanının yapması gereken; kısıtlayıcı şerhin neden olduğu kaybın tespitini yapmak, şayet alan olarak kayıp varsa kalan alan üzerinden değerlendirme yapmak, yapılabilir inşaat alanı üzerinden kayıp varsa, kalan inşaat alanı üzerinden hesap yapmaktır.

## 3. *Parseldeki Tecavüzler:*

Değerlemesi yapılan arsaya komşu parseldeki yapı veya yapılar sınır ihlali ile tecavüz etmişlerse, değerlemeyi kalan alan üzerinden yapmak daha doğrudur. Her ne kadar tecavüz edilen alanlar, değerlendirme yapılan parsel alanı içinde gözüke de tecavüz eden binalar yenilenmek amacı ile yıkılmadan bu durumun düzeltilebilmesi mümkün değildir. Burada da emsal arsaların tecavüzleri varsa net olarak bilmek mümkün değildir.

## 4. *Yüksek Gerilim Hattı vb.*

Değerlemesi yapılan arsa üzerinde gerilim hattı, doğal gaz hattı vb. kısmi kayıplar olabilir. Bunların da araştırılıp kalan alan üzerinden değerlendirme yapmak gereklidir.

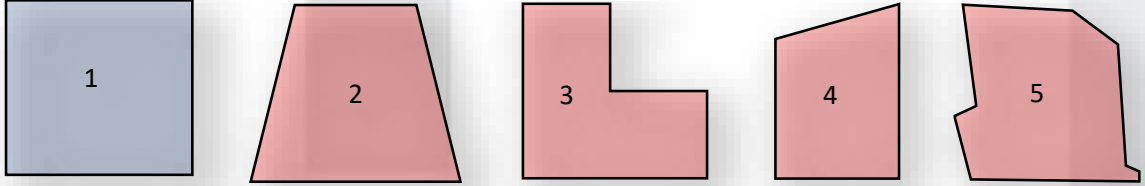
## 5. *Hisseli olup olmaması*

Değerlemesi yapılan arsanın hisseli olması ve hisselerden sadece bir kısmının değerlendiriliyor olması durumunda; sadece o hisseye düşen alanın hiçbir eksi indirgeme uygulanmadan hesap edilmesi doğru değildir. Hisseli taşınmazların ileride ortaklığı giderme davasına konu olması ihtimali nedeni ile satış kabiliyetleri, dolayısı ile değerleri müstakil parsellere göre daha düşük olur. Bazı büyük hisseli parsellerde kaçak olarak yapılmış rastgele yapılaşma olduğu, hatta hissesi bulunmayanların evi dahi varken, bazı hissedarlara yer kalmadığı görülür. Bu durumda kişilerin oturduğu evden ziyade hisseleri önem kazanmaktadır. Çünkü bu durum ancak ıslah imar planı ile veya parselin 6306' ya sokulmasıyla düzelir.

## **ARSALARDA ŞEREFİYE UYGULAMASI VE EMSAL İNDİRGEME**

Burada ana prensip şudur; emsallerin ve değerlendirme yapılacak taşınmazın şerefiye puanları tespit edildikten sonra bunlar toplanır (*Şerefiye puanları tespit edilirken, emsallerle taşınmaz aynı özelliğe sahipse; örneğin aynı manzaraya sahipse bu kriter göz ardı edilir ve hesaplanmaz*). Böylece her taşınmazın şerefiye puanları toplamı olur. Değerlemesi yapılacak taşınmazın toplam şerefiye puanına göre emsaller arasında toplam şerefiye puanı düşük olanların değerleri, bu şerefiye puan farkı oranında yükseltilir. Yüksek olanları ise düşürülür. Böylece değerlendirme yapılan taşınmaza yakın şerefiyeli hale getirilerek birim fiyat ortalamalarına bakılır. Burada örneklerde verilen taşınmazlar üzerinden bir hesaplama yapalım;

Burada nasıl bir şerefiye hesaplaması yapıldığını göstermek amacı ile bir numaralı arsanın değerlemesini yapalım. Diğerleri de bulduğumuz emsaller olsun ve şerefiye kriterlerinin oranları da örneklerdeki gibi olsun.



Emsallerin de değerlemesi yapılan taşınmaz gibi aynı zemin yapısında, üzerleri ham toprak, aynı bölge içinde ve aynı imar durumuna ve imkanlara sahip olduğunu varsayalım. Yönleri vs. de aynı olsun.

	PAZARLIK PAYI DÜŞMÜŞ FİYATI	TOPOĞ.	ALAN	CEPHE	KÖŞE	MANZARA	YOL	ULAŞIM	ŞEREFİYELER TOPLAMI	ŞEREFİYE FARKLARI
1 DEĞERLENECEK ARSA		-0,1	-0,125	0,2	0,25	0,25	0,3	0,125	0,775	0
2 EMSAL	₺ 17.000.000,00	-0,2	-0,135	0,18	0,25	0,125	0,3	0,05	0,52	0,255
3 EMSAL	₺ 20.000.000,00	-0,1	-0,0875	0,21	0,1667	0,2	0,4	0,1	0,7892	-0,2692
4 EMSAL	₺ 10.000.000,00	0	-0,0732	0,095	0,25	0,15	0,2	0,025	0,6218	0,1674
5 EMSAL	₺ 12.000.000,00	-0,3	-0,1	0,185	0,2	0,15	0,4	0,075	0,535	0,0868

Bu durumda her taşınmazın şerefiyeler toplamını 1 nolu taşınmazın şerefiyeler toplamından çıkartırsak, dengeleme indirgemesi için 3 nolu emsalin dışındaki emsal fiyatlarını farklar oranında yükseltmemiz, 3 nolu emsalinkini ise düşürmemiz gerekmektedir.

	DÜZELTİLMİŞ FİYATI	ALAN	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1 DEĞERLENECEK ARSA	<b>₺ 19.221.341,28</b>	2500 m <sup>2</sup>	₺ 7.688,54
2 EMSAL	₺ 21.335.000,00	2700 m <sup>2</sup>	₺ 7.901,85
3 EMSAL	₺ 14.616.000,00	1750 m <sup>2</sup>	₺ 8.352,00
4 EMSAL	₺ 11.674.000,00	1463 m <sup>2</sup>	₺ 7.979,49
5 EMSAL	₺ 13.041.600,00	2000 m <sup>2</sup>	₺ 6.520,80

Burada imarlar aynı, konumlar benzer ve fiyatlar dengeli olduğundan indirgeme sonucunda çok fark çıkmamıştır. Gerçekte en büyük indirgeme oranını imardaki taks oranı ve lejant vermektedir.



## HAYALLERİM BÖYLE DEĞİLDİ

Yıl, 1980. Henüz Akademi Mimarlıkta birinci sınıftayım. Beşiktaş'taki evimden Fındıklı'daki okuluma doğru yürürken hava hafif çiseliyor. Islanmamak için hızlı yürüyorum. Kabataş'a geldiğimde deniz kıyısına doğru yöneliyorum. Denize yakın olmayı, kıyısından yürümeyi çok seviyorum. Deniz oldukça dalgalı. Zaman zaman dalgalar kıyı betonunu aşıp, sahili yalıyor.

Okula epey yaklaşmışken ileride, parkın sahile bakan banklarından birine oturmuş siyah pardösülü birinin elinde simitle banktan kalktığını görüyorum. Yağmur ve ayaklarına kadar gelen dalgalar onu rahatsız etmiş olmalı ki yerini değiştirmek istiyor. Yerler hem yağmurdan, hem de dalga taşkınlarından ıslanmış hatta yer yer yosunlaşmış, kaygan durumda.

Dersin başlamasına az kaldığından bir yandan da bastığım yerlere dikkat ederek adımlarımı sıklaştırıyorum. Tam siyah pardösülü adamı geçerken onun kayıp düştüğünü görüyorum. Hemen kaldırıp yakındaki bir banka oturmasına yardım ediyorum.

Düştüğü için çok sıkılmış gözüktüyor. 55-60 Yaşlarında oldukça iyi giyimli, sert suratlı bir adam. Bana teşekkür ettikten sonra adımı soruyor. Söylüyorum.

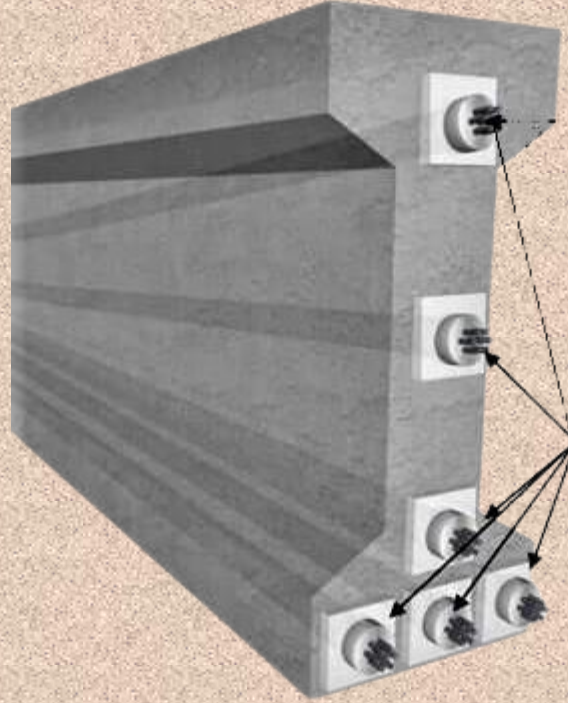
Elimdeki T cetvelinden mimarlıkta okuduğumu tahmin ediyor ve okulumu yaşıma vs. sorgulamaya başlıyor. Bir yandan da saatime bakarak sorularını geçiştirmeye çalışıyorum. O anda aklım okulda ve bir an önce dersime yetişmek istiyorum.

Derken bu gün hiç biri aklımda kalmamış olan “hayat ve kader” hakkında bir şeyler anlatmaya başlıyor. Sıkıldığımı belli etmeden sabırla dinliyorum. Sonunda benim gibi gençlerin yetiştiğini görmenin kendisine mutluluk verdiğini söylüyor. Gülümseyerek teşekkür ediyorum. Kendisinden özür dileyerek okula yetişmem gerektiğini söylüyor, vedalaşmak üzere elimi uzatıyorum. O ise “bir dakika” diyerek elini cüzdan cebine götürüyor. Bir anda rengim atıyor. Ne yapacağımı şaşırıyorum. Ama bir yandan da “bu kadar kibar biri bana para vermeye falan kalkmaz herhalde” diye düşünüyorum.

Cüzdanından kartvizitini çıkartıp bana verirken “okulunu bitirince iş aramaya kalkma, doğrudan bana gel ve kendini hatırlat” diyor. Kartvizitine baksam da bir şey anlamıyorum. Okulumuzun karşısında genel müdürlüğü bulunan, ülkemizin büyük firmalarından birine ait bir kart, ancak isminin yanında müdür vs. yazmıyor. Dört beş sene sonra mezun olduğumda bu adam nerede olacak, beni tanıyacak mı, o kadar yetkili biri mi gibi birçok soru nedeni ile kaçamak gözlerle adamı süzüp kafamı peki anlamında hafifçe sallarken, bir kez daha teşekkür ediyorum. Tereddüt ettiğimi hissetmiş olmalı ki elimdeki kartı parmağı ile işaret ederek “Ne zaman olursa olsun, şirketin danışmasına kartı benim verdiğimi ve benimle görüşmek istediğini söylersen seni bana getirirler” diyor.

Bir yandan okula doğru koşarken “Sağ olun, mezun olunca arayacağım” diyorum. Kartvizit daha parktan çıkmadan, caddeye yakın bir çöp kutusunu boyluyor. Akademinin kapısından girerken “Mezun olduktan sonra o firmada ne işim olur, mimarlık ofisi açıp ülkenin en güzel binalarını yapacağım” diye düşünüyorum...

Nasip olmuyor. Bir süre mimarlık yapmayı denesem de Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı gibi kimse tarafından takdir görmeyen, herkesin dürüstlüğüne şüphe ile yaklaştığı bir mesleğe saplanıp kalıyorum.

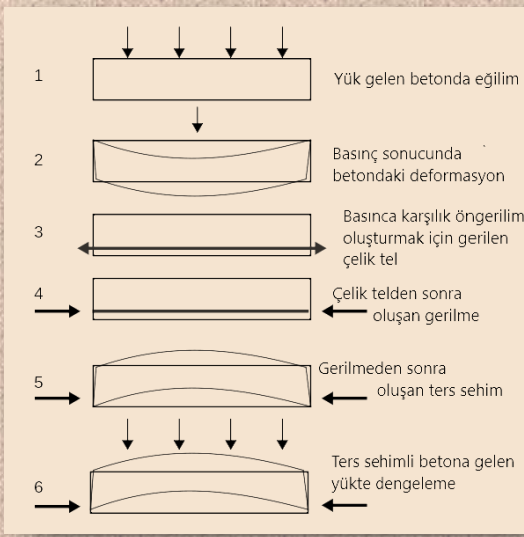


## ÖN GERİLMELİ BETONLAR

Şehirlerarası yolculuklarda çoğu zaman büyük nakliye araçlarıyla taşınan, muhtemelen viyadük vb. inşaatlarda kullanılmak üzere yüklenmiş dev kirişler görürüz. Bu kirişlerin hepsi ön gerilmelidir. Ön gerilme, betona dış yükler altında çekme gerilmelerine karşı yönde önceden istenen düzeyde basınç verilmesidir. Basınç gerilmelerine mukavemet oranına göre ile orantılı elemanlardaki taşınabilir yükler de artmaktadır.

Ön gerilmenin uygulamada, ahşap fiçı elemanlarına içindeki sıvı nedeni ile oluşacak çekme gerilmelerine karşı koyacak metal çemberler ya da halat ile önceden basınç verilmesi, bisiklet jantına teller yardımı ile ön gerilme vererek dış etkileri karşılama gibi sayısız örnekleri vardır.

Bu işlem sırasında yüksek dayanımlı beton ile yüksek dayanımlı, haddelenmiş, yüksek elastik sınıra sahip çelik donatı kullanılmaktadır. Betonda yapay olarak oluşturulan basınç gerilmeleri, işletme sonucunda oluşacak çekme gerilmelerinin yok edilmesine neden olur. Çelik ise sünektir ve ön gerilme ile oluşan yüksek gerilme altında çalışabilme özelliğine sahiptir. Ön gerilme işlemi ile çeliğe yüklenen yüksek enerji, elemanın alt kısmında sıkışma olmasına neden olur ve hafif bir ters sehim oluşturur. Bu işlemle betonun çekme dayanımının düşük olmasından dolayı oluşan zafiyet giderilmiş olur. Ayrıca kiriş uzunluğu boyunca yukarı yönde oluşan kuvvet, kirişe gelen yükleri karşılayacaktır.



Öngerilmeli beton elde etmek için aşağıdaki 2 yöntem kullanılmaktadır:

### 1. Önceden germe Yöntemi

Bu yöntemde kalıp içerisine yerleştirilen öngerme halatları, hesaplanan kuvvetlere göre hidrolik kriko yardımıyla gerilirler. Daha sonra beton dökümü yapılır ve betonun prizini alması beklenir. Priz alma işlemi tamamlandıktan sonra halatlar kesilir. Gerilen halatlar kesildikten sonra oluşan geri dönme kuvveti aderans yoluyla betona basınç uygular.

### 2. Sonradan germe Yöntemi

Sonradan germe işleminin öngermeden farkı imalatı tamamlanmış elemana uygulanmasıdır. İmalatı tamamlanmış elemanların içerisinde bırakılan borulardan geçirilen öngerme halatları öngerme yöntemindeki gibi gerilir. Halatlar gerildikten sonra boruların içine şerbet enjekte edilir. Priz alma işlemi tamamlanınca halat uçlarına kamalar takılarak halatlar kesilir ve aderans ile betona basınç uygulanmış olur.

Betonarme ve öngerilmeli beton arasında ana fark; betonarmede, beton ve çelik birleştirilerek kullanılırken, ön gerilmede ise, yüksek dayanımlı çelik gerilerek yüksek dayanımlı betona basınç verilir. Başlangıçta sünek kabloda çekme, gevrek betonda basınç olur. Böylece kullanım yükleri altında çatlama ve yer değiştirmeler kontrol edildiği gibi yüksek dayanımlı malzemenin kullanım üstünlüklerinden yararlanır. Kesit küçük ve hafiftir. Sabit yükün hareketli yüke oranı azaldığı için açıklıklar artar. Öngerilmeli elemanda tarafsız eksen, kesit dışında olup tüm kesit basınç gerilmesi altındadır.

Öngerilmeli beton, betonarmenin yetersiz kaldığı durumlarda kullanılan yapı malzeme ve uygulamasıdır. Günümüzde öngerilmeli beton, değişik yapı türleri için uygulanmaktadır. Dünyada öngerilmeli beton; köprülerde, yüksek binalarda, silolarda, nükleer hücrelerde, TV vericilerinin bulunduğu kulelerde, spor salonlarının çatılarını örtmekte kullanılmaktadır. Öngerilmeli beton elemanları; beton, öngerme çeliği, betonarme çeliği ve art çekmelilerde kullanılan ankrajlardır.





Ön gerilmeli betonun yararları öteden beri bilindiği halde uygulamaları gecikmiştir. Gecikmenin en önemli nedeni üstün kaliteli çelik gerekliliğidir. Betonarmede kullanılan yüksek dayanımlı S420 çeliği ile öngerilmeli eleman üretilemez. Çünkü betonun en önemli zamana bağlı yer değiştirmeleri olan, sünme ve büzülme sonucu kabloya verilen gerilmelerin önemli bir kısmı kaybolur. O yüzden betonarme donatısı kullanılarak öngerilmeli beton elde etmek olanaksızdır.

Ön gerilmelinin sakıncalarından ilki, sonradan çekmeli öngerilmeli elemanlarda uç ankrajı kullanılır. Uç ankrajlar pahalı olduklarından sonradan çekmeli öngerilmeli kirişlerin üretim gideri artar, ayrıca ankrajlar her istendiğinde kolayca bulunamaz. Sonradan çekmeli öngerilmeli elemanlarda sıvı harç enjeksiyonu kullanılır, öngerme işlemi bitirildikten sonra kablo ile beton arasındaki aderansı sağlamak için kablo kılıf boşluğuna çimento enjeksiyonu yapılır. Enjeksiyonu basınç ile uygulayan donanım gereklidir. Ön gerilmeli eleman biçimleri betonarme kesitler ile karşılaştırıldığında çok karmaşıktır. Ön gerilmelinin sakıncalarından olan bu dikdörtgen olmayan kesitlerin değişkenliği kalıp ve işçilik giderlerini artırır. Öngerilmeli elemanların tasarım ve yapımında deneyimli mühendis ve işçi gerektiğinden teknik eleman ücretleri de giderleri artırır. Kısaca ön gerilmeli betondan bir yapılaşmayı değerleyecek olursanız, normal inşaat maliyetlerinden hesap yapmanız hatalı olacaktır.



## TDUB 9. OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI YAPILDI

TDUB 9. Dokuzuncu Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı; 24.12.2022 Cumartesi günü "T.C. Milli Eğitim Bakanlığı Zübeyde Hanım Hizmet İçi Eğitim Enstitüsü Küçükbakkalköy Mah. Merdivenköy Yolu Caddesi No:9 Ataşehir / İstanbul" adresinde gerçekleştirildi. Toplantıya daha önceki yıllara oranla oldukça fazla katılım olması dikkat çekiciydi. Bunun nedeninin bazı şirketlerin kendi aralarında centilmenlik anlaşması imzalayarak çözüm ortaklarına karşı yol paralarının yarısını gasp etme kararı almalarıydı. Daha önce sahadan kopup da kendileri ile ilgili kararlar için oy kullanma şansını kullanamayan emektarlar, bu sefer toplantıya TDUB Başkanının da bu şirketlerden birinin yöneticisi olması nedeni ile tepkilerini gösterebilmek amacı ile gelmişlerdi. Dolayısı ile toplantı son derece gergin ve tartışmalı geçti. Fakat TDUB de bunun olacağını bildiği için hazırlıklı gelmişti. Toplantıya birlik avukatları da katılmıştı ve bazı önergelere müdahale ederek oylanmasını engellemeyi başardılar.

Toplantıda TDUB Başkanına özellikle bu %50 konusu soruldu ve cevap olarak Yaşar Bahçeci; «Biz böyle bir konuya taraf olamayız» dedi. Bu sefer «Aynı grup biz aramızda centilmenlik anlaşması yaptık, çözüm ortaklarına %30 vereceğiz derse, müdahale edecek misiniz?» sorusu soruldu. Aynı cevap alındı. Bu soru oldukça gerçekçi ve mantıklıydı. Gelecekte çözüm ortaklarının sadece devlet bankaları ile çalıştığı için iş hacmi çok olan firmalarla baş başa bırakılmak istendiği çok aşıkardı. Nitekim yeni şirket kurmak isteyenlere ilk aidat miktarı o kadar yüksek tutulmuştu ki adeta biz artık yeni şirket istemiyoruz deniyordu.

Katılımcılar birçok şeye itiraz etseler de aidatlar için verdikleri önergede başarılı oldukları söylenebilir. Ancak bu önerge de ne yazık ki küçük şirketlerin aleyhine, büyük şirketlerin lehineydi. İlgili karara göre 01.01.2023 tarihinden itibaren; "Gerçek Kişi Üye Giriş Aidatı, 1.000 TL"; "Tüzel Kişi Üye Giriş Aidatı, 70.000 TL"; "Gerçek Kişi Üye Yıllık Aidatı, 505 TL"; "Tüzel Kişi Üye Yıllık Aidatı, 35.000 TL" olacaktı.

## 2023 YILI ASGARİ ÜCRET TARİFESİ YAYINLANDI

2023 Yılı Asgari Ücret Tarifesi 30 Aralık 2022 tarihinde 32059 sayılı resmi gazetede Yayınlandı. TDUB yönetimi asgari ücret tarifesinde SPK ya bu güne kadar alınmış en yüksek zam oranını kabul ettirerek sektörün bir nebze nefes almasını sağladı. Bilindiği gibi tarife asgari ücreti belirlese de bu listedeki rakamlar tamamen bağlayıcı oluyor ve rekabet şartlarından dolayı daha üste teklif vermek nerede ise imkansız oluyor. Buna rağmen son yirmi yıldır uzmanlara hak görülen ücretlerin azlığı, yetmişmiş bir çok değerlendirme uzmanının sektörü bırakmasına neden oldu.

Artan yüksek enflasyon karşısında alınan bir ara zam ve yol paralarının yanı sıra %77 civarında alınmış zammın dışında toplu ekspertiz raporlarında da iyileştirmeler yapıldığı görüldü. Bu arada TDUB kendini de unutmamış ve rapor başına 25 TL. birlik payı ödenmesini şart koşmuştu.

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET UYGULAMA ESASLARI

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca belirlenen; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslar

1. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) üyelerinin müşterilerine vereceği değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücretlerde işbu esaslar ile ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanır. İşbu esasların ekinde yer alan ücretlerin tutarları asgari nitelikte olup taraflarca işin özelliğine göre daha yüksek bir ücret belirlenebilir.
2. Ekli tarife ile belirlenen asgari ücret ve masraf tutarları sadece verilecek değerlendirme hizmetine ilişkin olup, hizmetin verilmesi için gereken ulaşım masrafları ile bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler, işbu esaslarda belirtilen gayrimenkul bilgi merkezi payı ve Birlik payı ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ödenecek ücretler müşteriden talep edilir. TKGM sorgulamasının Birlik vasıtası ile yapılması halinde Birlik tarafından ilave bir ücret talep edilirse, bu ücret gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından ödenecek olup, müşteriye yansıtılmayacaktır.
3. İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerlendirme raporu başına 17 (on yedi) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı ve 25 (yirmi beş) Türk Lirası Birlik payı eklenir. Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ve Birliğe ayrıca ödenir.

4. Birlik üyelerinin verecekleri değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, verilecek hizmet sonucunda takdir edilecek olan değerler veya değerlendirme raporunun teslim süresiyle ilişkilendirilemez. Değerleme ücretlerinin, değerlendirme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.
5. Birlik üyelerince verilecek değerlendirme hizmetleri için işbu esaslarla belirlenen ücretlerin ödenmesi; değerlendirme hizmetine konu varlığın alım satımının gerçekleşmesi, bu varlıkla ilgili bir kredi alım işleminin tamamlanması da dâhil olmak üzere hizmetin verilmesi dışında herhangi bir şarta bağlanamaz.
6. Ekli tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde Belediye İmar Yönetmelikleri dikkate alınır.
7. Değerleme konusu gayri menkul ün tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında bir fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili gayrimenkul işbu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınır.
8. Birlik üyelerinin, değerlendirme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerlendirme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerlendirme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.
9. Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilen tüm değerlendirme hizmetlerinde, ihale veya benzer yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz.
10. Değerleme hizmetlerine dayanak olan yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.
11. İşbu esasların uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.
12. İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi 1.1.2023 tarihinden itibaren uygulanmak üzere Resmî Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

2023 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ			
1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (imarî veya imarsız)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	2.662
		20.001 - 100.000	3.065
		100.001 ve üzeri	3.644
Arsa		1-1.000	3.406
		1.001-5.000	4.079
		5.001-25.000	5.420
		25.001 ve üzeri	6.382
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1 – 149	2.500
		150-250	2.670
		251 – 500	3.063
		501-1.000	3.628
		1.001 -5.000	5.331
		5.001 ve üzeri	8.419
Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar (köy ve kırsal mahalle hariç)			Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut için belirlenen ücretler %10 artırırlarak uygulanır
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yapılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı		12.896
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler	Tamamı		10.317
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	14.821
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri ve diğer enerji tesisleri		Tamamı	Belirlenmemiştir.
4. GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-250	2.454
		251-500	3.012
		501-2.000	3.575
		2.001-10.000	4.763
		10.001-25.000	8.934
		25.001-100.000	14.620
100.001 ve üzeri	20.514		
5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ-İŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikâh daireleri, dini ve askeri tesisler, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)		1-100	2.719
		101 -500	3.179
		501-2.000	5.006
		2.001-5.000	6.849
		5.001-10.000	8.861
		10.001-20.000	14.949
		20.001-50.000	30.484
		50.001-100.000	37.207
100.001 ve üzeri	40.569		
6. GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
1. grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme		Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 20'si
2. grupta yer alan taşınmazlardan ve 5. grupta yer alan dükkanlardan, aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlendirilmesi		2-200	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 15'i
		201 ve üzeri	77.500
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlemesi		Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP	DiĞER* (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ
Karma yapılar (bütünüleyici ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler		Tamamı	Belirlenmemiştir.
9. GRUP	DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler			İlk rapor için güncel tarifedeki tam ücret, sonraki 12 ay içinde hazırlanacak raporlar için tarifedeki ücretin %30'u
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar			Güncel tarifedeki ücretin % 50'si

\*Bu grup kapsamına giren işlerde, değerlemeye konu gayrimenkulün bütünüleyici parça ve eklentisi niteliğindeki varlıklar varsa, bunların değerlendirme ücreti taraflarca belirlenir. Ana gayrimenkulün değerlendirme ücreti ise, işbu tarifede yer alan asgari değerlendirme ücretinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

## YOL BEDELLERİNDE SON DURUM

TDUB 26.12.2022 Tarihinde 7 nolu genelgeyi revize ederek yol parası uygulamasına açıklık getirmiştir. Eski genelgeye göre farklı olarak şu açıklama getirilmiştir;

«Yol paraları ile ilgili formülün uygulamasında, maktu ücret her bir rapor için sabit olarak alınır. Ancak 50 km üzerinde yol masrafının olduğu durumlarda, aynı gün aynı müşteri ile ilgili aynı ilçedeki gayrimenkuller için hazırlanacak gayrimenkul değerlendirme raporlarında 50 km üzerinde oluşacak masraf sadece bir rapor için alınacak olup, diğer raporlar için ek masraf talep edilemez»



## TAŞINMAZ SATIŞININ NOTERDE YAPILABİLMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME ERTELENDİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce gerçekleştirilen taşınmaz satış sözleşmelerinin noterler tarafından da yapılmasına imkan sağlayan düzenlemenin uygulama tarihi 1 Temmuz 2023'e ertelendi. Kamuoyunda "6. Yargı Paketi" olarak bilinen ve 28 Haziran'da Resmi Gazetede yayımlanan Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la getirilen 1 Ocak 2023'ten itibaren noterlerce taşınmaz alım satım işlemi yapılabilmesine imkan sağlayan düzenlemenin uygulama tarihi 1 Temmuz 2023'e ertelendi. Buna göre noterler, 1 Temmuz 2023'ten itibaren taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilecek. Bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi halinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh verebilecek, taşınmaz satış sözleşmesi yapabilecek.