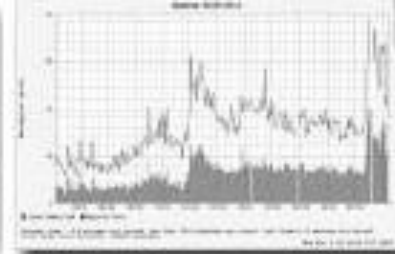


# TAŞINMAZ DEĞERLEME

## HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



# ***KONUT DEĞERLEME***

Emsal karşılaştırma yöntemi ile aynı yada yakın mevkideki benzer özelliklere sahip dairelerin nitelikleri kıyaslanmak suretiyle değer belirlenmektedir. Bu şekilde belirlenebileceği gibi (arsa değeri + yapı değeri) toplam bedeli hesaplandıktan sonra bağımsız bölümün arsa payı hesaplanmak suretiyle de bir dairenin fiyatına ulaşılabilmektedir.

Ayrıca alıcı ve satıcı arasında ödeme koşullarına, konutun özelliklerine ve konumuna göre konutun peşin para değeri olan satış değerinin hesaplanmasında, istatistiksel yöntemlerden faydalanan birçok çalışma mevcuttur. Bu çalışmalarda genellikle konut satış değerlerinin hesaplanması için hedonik fiyat yöntemi kullanılmaktadır.

Hedonik fiyat modeline göre, konut değeri; gayrimenkul, semt ve erişilebilirlik nitelikleri gibi üç ana set değişken grubu yardımıyla açıklanır.

$$P = f (H, N, L, \beta, \varepsilon)$$

Yukarıdaki (3) denkleminde, P gayri-menkulün fiyatını, H gayri-menkul niteliklerini tarifleyen değişkenler vektörü, N mülkiyetin içinde bulunduğu semtin karakteristiklerini tanımlayan değişkenler vektörü, L mülkiyetin konumunu tanımlayan değişkenler vektörü,  $\beta$  hesaplanan parametreler vektörü ve  $\varepsilon$  rastlantısal hata terimidir. İstatistiksel olarak anlamlı olmayan değişkenler modelden, parametrik verimlilik sağlayabilmek amacıyla çıkarılmakta, final modellerde yalnızca anlam düzeyi yüksek değişkenler kullanılmaktadır (Yankaya ve Çelik, 2005).

Çetintahra ve Çubukçu (2012) yaptıkları çalışmada; konut fiyatı çalışmalarında konut ile ilgili en fazla değişkenin bulunduğu ve literatürde en sık araştırılan özelliklerden biri olan konutun fiziksel özellikleri ile ilgili değişkenleri dört grupta incelemektedir. Bunlar; (1) yapının yaşı, (2) yapısal özellikler, (3) iç mekan özellikleri ve (4) dış mekan özellikleridir.

Ecer (2014), Yayar ve Gül (2012), Brandt (2012) ve Kaya (2012)'nin yaptıkları çalışmalara ve literatür araştırmalarına göre konut değerlerine etki eden faktörler (özellikler) Tablo 3'de üç farklı grupta listelenmektedir.

# Tablo. Konut fiyatına etki eden faktörler

Yapısal Faktörler	İç Mekan Faktörleri	Dış Mekan Faktörleri
<u>konutun</u> bulunduğu binanın kalitesi	<u>banjo</u> sayısı	<u>konutun</u> bulunduğu lokasyondaki devlet okullarının başarı oranı
<u>konutun</u> yapı kalitesi	<u>konutun</u> sahip olduğu oda sayısı	<u>konutun</u> bulunduğu arazi alanının büyüklüğü
<u>konutun</u> yapı türü	<u>konutun</u> büyüklüğü	<u>konutun</u> bulunduğu yer (şehir merkezi/şehir dışı)
<u>konutun</u> yaşı	<u>klimanın</u> olup olmadığı	<u>konuta</u> ait otoparkın olması
<u>konuta</u> yapılan eklemeler	<u>yatak odası</u> sayısı	<u>konutun</u> sahip olduğu manzara
<u>konut</u> yüksekliği	<u>havalandırmanın</u> olup olmadığı	<u>havuz</u> , <u>gölet</u> , spor alanı, tenis kortu, güvenlik ve park bulunması
<u>bulunduğu</u> kat	<u>mutfak</u> dolabı	<u>ulaşım</u> olanakları
<u>kat</u> sayısı	<u>konutun</u> su sistemi	<u>hizmetlere</u> yakınlık
<u>betonarme</u> , <u>ahşap</u> veya tuğla yapı gibi yapı malzemesi	<u>ısıtma</u> sistemi	<u>konutun</u> cephesi
	<u>uydu</u> sistemi	<u>trafik</u>
	<u>balkon</u> sayısı	<u>yakınında</u> hastane bulunması
	<u>çatı odası</u> sayısı	<u>seş</u> kirliliği
	<u>kiler</u> , bodrum, tavan arası varlığı	<u>asansör</u> olması
	<u>çatı</u> yalıtımı	<u>apartmandaki</u> daire sayısı
	Güneş enerjisi	<u>bahçe</u>
	Panjur, <u>jakuzi</u> olması	<u>dış</u> cephe malzemesi
	<u>teras</u>	

# Konutlarda Şerefiyenin Belirlenmesi

Kooperatif ortaklarına verilecek olan konutların ilk olarak değerlendirmesi yapılarak, bazı ortakların ödeyecekleri bazılarının ise alacakları bedel hesaplanır. Bu bedele şerefiye bedeli denir ve ortaklar arasındaki eşitiği sağlamak için hesaplanmaktadır.

Toplu yapı ve kooperatiflerde hesaplanmış şerefiye bedellerinin tüm ortaklara doğru bir şekilde dağıtılması çok önemlidir (Kurtuluş, 2015). Şerefiye paylarının belirlenmesi, sadece konutların değerlerinin karşılaştırılması değildir. Aynı zamanda, inşaatın genel ve birim maliyetlerinin hesaplanması, mülkiyet ve ortaklık haklarının belirlenmesi, imar mevzuatına göre yapı büyüklüğünü temel alan maliyet artışlarının belirli temel yöntemlere ve eşitlik ölçülerine göre belirlenmesini de gerektirmektedir (Özdemir ve Aytekin, 1997).

Şerefiye, bir tür değerlemeyi ifade eder. Şerefiye uygulamasında öngörülen amaç; eşit koşullarda maliyete katlanıp da edinilen mallarda çeşitli nedenlerle ortaya çıkan değer farklılıklarını ortadan kaldırmaktır (Kaya, 2010). Yani, sözleşme kapsamında ortakların eşit aidat ödedikleri durumlarda, kura sonucu farklı değerlere sahip konutların edinilmesi durumunda değer eşitliğinin sağlanabilmesi için şerefiye borçlusu, şerefiye bedelini şerefiye alacaklısına ödemek zorundadır. Ülkemizde değişik kişi ve kuruluşlarca farklı yapılaşma bölge ve türleri için **şerefiye değerlerinin hesaplanmasında dikkate alınan bazı faktörler şu şekilde sıralanabilmektedir:** (Kanoğlu, 2010; Tuncel, 2013; Özdemir vd., 2007; Güney, 2009).

## ŞEREFİYE DEĞERLERİNİN HESAPLANMASINDA DİKKATE ALINAN BAZI FAKTÖRLER

- Konutun bulunduğu katın yüksekliği,
- Konutun net alanı,
- Isınma, ısı kaybı ve ısı yalıtımı,
- Konutun yönü,
- Aydınlanma ve güneş alma durumu, aydınlık-ışıklık durumu,
- Manzara, görüntü ve hakim görüş alanı,
- Çatı akıntısı, su alma, sızıntı,
- Pis su boruları tıkanması, koku,
- Konutun gürültü korunumu,
- Konutun bahçe kullanılabilirliği,
- Konutun otoparka yakınlığı, otoparktan yararlanma,
- Konutun yeşil alanlardan yararlanması,
- Konutun girişe yakınlığı,
- Konutta emniyetlilik,
- Konutun sosyal tesislere yakınlığı,
- Konutun gürültü gerekçesiyle yoldan uzaklığı,
- Konutun rüzgar korunumu,
- Konutun komşu parselden etkilenmemesi.



## ŞEREFIYE PAYININ HESAPLANMASI

Şerefiye payının hesabı için ilk olarak konutlar arasındaki değer farklılıklarını belirleyecek şerefiye faktörleri belirlenmekte, ardından bu faktörlerin ağırlıkları çeşitli yöntemlerle belirlenmekte ve bu nitel ve nicel faktörlerin matematiksel değerleri puanlanmaktadır.

Bu faktörlerin inandırıcı ve üyelerin büyük bir kısmının koşulsuz olarak kabul edebileceği bir şekilde kooperatif üyeleri arasında yapılacak ön bir çalışma çerçevesinde saptanması, ağırlıkların ise, konut sahipleriyle yapılacak anket sonuçları ile ve gerekli bilimsel değerlendirmelerle; aynı zamanda üyelerin kabul edecekleri şekilde belirlenmesi gerekmektedir (Özdemir vd., 2007).

Müngen vd.'ne (1991) göre; ağırlıkların, konut kuraları çekilmeden önce kooperatif ortakları ile yapılacak bir anket aracılığıyla belirlenmesi gerekmekte, diğer taraftan kuraların çekilmesi durumunda ise, kriterlerin seçimi ve değerlendirmesi uzmanlar tarafından yapılması gerekmektedir.

Uygulamada genellikle şerefiye değerlemesi ve şerefiye farklarının saptanması gibi tanımlamalar ile yapılan değerlendirmede genel olarak konutların puanlamasında izlenen yol benzerdir. Ancak parasal miktarların saptanması ve ödeme şekilleri üç farklı yöntem ile sağlanmaktadır. Bunlar; (1) aritmetik ortalama yöntemi, (2) en düşük puanlı daire yöntemi ve (3) en düşük puan yöntemidir (Güney, 2009).



# Değerleme İşlemleri Özellik Gösteren Yapılar

- ❖ Seraların değerlendirilmesi
- ❖ Suyu kuyuları (ve kaynakların) değerlendirilmesi
- ❖ Ticaret işletmelerinin değerlendirilmesi (otel, tatil köyü ve petrol ofisleri gibi)
- ❖ Balık çiftliklerinin değerlendirilmesi
- ❖ Değirmen ve diğer yapıların değerlendirilmesi

# Arızı Yapıların Nitelikleri ve Değerleme

Seralarda inşaat ve arazi bedeli toplanarak toplam kamulaştırma bedeli takdir edilebilir. Burada özellikle seranın mülkiyeti ile arazinin mülkiyetinin aynı kişilere ait olmasına dikkat edilmelidir. Diğer yandan seranın inşaat malzemeleri sökülerek yeni sera tesisi için söz konusu eski malzemelerin belirli ölçülerde kullanılması mümkün olduğundan, seranın enkazı mal sahibi tarafından kaldırılacak ise, enkaz bedelinin hesaplanarak kamulaştırma bedelinden düşülmesi gerekli olacaktır.

***[Toplam Kamulaştırma Bedeli = (Arazi Bedeli + Sera Bedeli) -Enkaz Bedeli].***

# KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU (1) (2)

**Kanun Numarası : 2863**

**Kabul Tarihi : 21/7/1983**

**Yayımlandığı R.Gazete : Tarih : 23/7/1983 Sayı : 18113**

**Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 22 Sayfa : 444**

**Madde 3 –** Bu Kanunda geçen tanımlar ve kısaltmalar şunlardır:

a) Tanımlar:

(1) **(Değişik:14/7/2004 – 5226/1 md.)**"Kültür varlıkları"; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

(2) "Tabiat varlıkları"; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

(3) "Sit"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır. <sup>(3)</sup>

(7) (Ek:14/7/2004 – 5226/1 md.) "Ören yeri"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır.

(13) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/41 md.) "Doğal (tabii) sit"; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

(14) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/41 md.) "Taşınır tabiat varlıkları"; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli taşınır tabii değerlerdir.

(8) **(Ek:14/7/2004 – 5226/1 md.)** "Koruma amaçlı imar plânı"; bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.

### **Devlet malı niteliği:**

Madde 5 – Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları **Devlet malı niteliğindedir.**

## KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI

*Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları:*

**Madde 6 –** Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

a) Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,

b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm

Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,

c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,

d) Milli tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tesbit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.

Ancak, Koruma Kurullarınca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar.

Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve isihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar; çeşme ve sebiller; imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliye, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peribacaları ve benzeri taşınmazlar; taşınmaz kültür varlığı örneklerindendir. <sup>(1)</sup>

Tarihi mağaralar, kaya sığınakları; özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri; taşınmaz tabiat varlığı örneklerindendir.

## **Kamulaştırma:**

**Madde 15 – Taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanları, aşağıda belirlenen esaslara göre kamulaştırılır:**

- a) Kısmen veya tamamen gerçek ve tüzelkişilerle mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara uygun olarak kamulaştırılır. Bu maksat için, Kültür ve Turizm Bakanlığı bütçesine yeterli ödenek konur.

**(Ek: 17/6/1987 - 3386/5 md.; Değişik:14/7/2004 – 5226/7 md.) Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler.**

- b) Menşei vakıf olup da çeşitli sebeplerle kısmen veya tamamen gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetine geçen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılmaları, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılır. Bu maksat için Vakıflar Genel Müdürlüğü bütçesine yeteri kadar ödenek konur.
- c) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelerce; sair kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarım ile görevli oldukları veya kullandıkları bu gibi kültür varlıklarının korunma alanlarının ise, bu kurum ve kuruluşlarca, kamulaştırılması esastır.
- d) Kamulaştırmalarda bedel takdirinde, taşınmaz kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz.**
- e) (Değişik: 17/6/1987 - 3386/5 md.) Kamulaştırma işlemleri, bu Kanun hükümleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre yapılır.



**f) (Ek: 17/6/1987 - 3386/5 md.; Değişik: 25/6/2009-5917/24 md.)**

Sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulü koşuluyla, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirilebilir. Sit alanı ilan edildiği tapu kütüğüne şerh edilen taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında, sonradan edinenlerin talepleri değerlendirilmez. Ancak, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde, maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşul parseli yönelik uygulanır ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz. Bu parsellerin üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir. Bu bentle ilgili usul ve esaslar Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Bu hükümle ilgili usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

**\*\*\*\* Emsal yöntemi, Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi, İrtifak Bedeli Hesabı, Ecrimisil hesabı v.b. Sınıfta çözülecek sayısal örneklerle ayrıca anlatılacaktır. \*\*\*\***