

T.C.
AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
2020-DR-006

KONUT DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN
KAPİTALİZASYON VE AMORTİSMAN ORANLARININ
ARAŞTIRILMASI: AYDIN İLİ ÖRNEĞİ

HAZIRLAYAN
Hatice BAŞKAYA

TEZ DANIŞMANI
Prof. Dr. Mehmet Erdemir GÜNDOĞMUŞ

AYDIN- 2020

T.C.
AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
AYDIN

İşletme Anabilim Dalı Doktora Programı öğrencisi Hatice BAŞKAYA tarafından hazırlanan “Konut Değerlemesinde Kullanılan Kapitalizasyon ve Amortisman Oranlarının Hesaplanması: Aydın İli Örneği” başlıklı tez, 23/12/2019 tarihinde yapılan savunma sonucunda aşağıda isimleri bulunan jüri üyelerince kabul edilmiştir.

	Ünvanı, Adı ve Soyadı	Kurumu	İmzası
Başkan			
Üye			
Üye			
Üye			
Üye			

Jüri üyeleri tarafından kabul edilen bu Yüksek Lisans tezi, Enstitü Yönetim Kurulununtarih.....sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Prof. Dr. Ahmet Can BAKKALCI

Enstitü Müdür

T.C.
AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
AYDIN

Bu tezde sunulan tüm bilgi ve sonuçların, bilimsel yöntemlerle yürütülen gerçek deney ve gözlemler çerçevesinde tarafımdan elde edildiğini, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce, sonuç ve bilgilere bilimsel etik kuralların gereği olarak eksiksiz şekilde uygun atıf yaptığımı ve kaynak göstererek belirttiğimi beyan ederim

08 /01 /2020

Hatice BAŞKAYA

ÖZET

KONUT DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN KAPİTALİZASYON VE AMORTİSMAN ORANLARININ HESAPLANMASI: AYDIN İLİ ÖRNEĞİ

Hatice BAŞKAYA

Doktora Tezi, İşletme Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mehmet Erdemir Gündoğmuş

2020, XIX + 164 sayfa

Bir ülkenin gelişmişlik seviyesi, kentleşme oranının artmasıyla beraber gayrimenkul piyasasının büyüklüğüne bağlıdır. Ülkede yer alan gayrimenkul varlıklarının hangi finansman yöntemiyle değerlendirildiği ise, piyasanın işleyişinin temelini oluşturur. Gayrimenkul finansmanının etkin çalışması, piyasada gerçek fiyat mekanizmasının oluşması, alım-satıma konu olan finansal varlığın çeşitliliğini ve güvenilirliğinin artması için önemli bir unsurdur. Gayrimenkul piyasasında gayrimenkullerin fiyatlarının doğru, tarafsız ve şeffaf bir şekilde belirlenmesi, uzmanlar tarafından gayrimenkulün değerlemesi ile mümkündür. Değerleme, gayrimenkul sektörünün ekonomisine, hukuksal yapısına ve finansmanına birçok fayda sağlamaktadır. Ancak, gayrimenkul değerlemesinde karşılaşılan en büyük sorun, gayrimenkul sektörünün gelişmesiyle ortaya çıkan yeni ihtiyaçları karşılayacak veya gayrimenkulün değerine etki eden tüm faktörleri kapsayan bir modelin olmamasıdır.

Bu çalışmanın konusu, Aydın ili Efeler ilçesindeki gerçek alım-satımı yapılan konutların, değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir kapitalizasyon yöntemi ile bölgesel kapitalizasyon oranının hesaplanması ve diğer bir yöntem olan maliyet yöntemi ile yaş ve oda sayısına göre amortisman oranının belirlenmesidir. Çalışmanın özgünlüğü, Türkiye’de konut sektöründe hem gerçek alım-satım fiyatlarını kullanarak, bölgesel konut kapitalizasyon oranının hesaplanması ve hem de piyasadan çıkartma yöntemi ile amortisman tutarının tespit edilmesine yönelik ilk çalışma olmasıdır. Çalışmadan elde edilen sonuçlar, değerlendirme uzmanlarına veya değerlendirme şirketlerine, konu ile akademik olarak çalışan kişilere veya kurumlara ışık tutmayı ve kaynak oluşturmayı hedeflemektedir.

Aydın ili Efeler ilçesinde on sekiz mahalle için ulaşılan 805 gerçek alım-satım verilerine göre, bölgenin genel ortalama kapitalizasyon oranı % 4,98 olarak hesaplanmıştır. Mahalle olarak incelendiğinde en yüksek kapitalizasyon oranı % 7,30 ile Orta Mahallesi ve

% 7,17 ile Zafer Mahallesi'dir. En düşük kapitalizasyon oranı ise % 3,95 ile Zeybek Mahallesi ve % 4,04 ile Mimar Sinan Mahallesi'dir. Amortisman oranları oda sayılarına göre ayrılarak her yaş için hesaplanmıştır. 2 Oda 1 Salon konutların genel amortisman oranı % 2,81 ile % 58,52 değişim aralığında, 3 Oda 1 Salon konutların genel amortisman oranı ise % 2,63 ile % 60,39 değişim aralığında olduğu saptanmıştır.

ANAHTAR SÖZCÜKLER: Gayrimenkul Değerleme, Kapitalizasyon Oranı, Amortisman Oranı, Piyasadan Çıkartma Tekniği



ABSTRACT

DETERMINATION OF CAPITALIZATION AND DEPRECIATION RATES USED IN RESIDENTIAL VALUATION: THE CASE OF AYDIN PROVINCE

Hatice BAŞKAYA

PhD Dissertation, Department of Business Administration

Thesis Advisor: Prof. Dr. Mehmet Erdemir Gündoğmuş

2020, XIX + 164 pages

A country's level of development depends on urbanization rate as well as the magnitude of its real estate market. The financial method, by which the real estate assets are appraised in a country on the other hand, forms the basis of the market mechanism. Effective functioning of real estate finance and establishing a real pricing mechanism in the market are significant elements in increasing the diversity and reliability of the financial assets subject to purchase and sale. Determining the real estate prices accurately, subjectively and transparently in the market is only possible by conducting an appraisal for the real estate by experts on the topic. Appraisal provides many benefits to the sector's economy, legal structure and finance. However, the chief issue during a real estate appraisal is the lack of a model that meets all newly emerged requirements or that encompasses all factors that influence the value of the estate.

The subject of this study is to compute the regional capitalization rate of residences bought and sold in the city of Aydın, district of Efeler through capitalization method, as one of the appraisal methods, and the depreciation rate based on age and number of rooms with another method called cost method. The study is original by being the first study that aims to calculate regional residence capitalization rate by using real purchase-sale prices in Turkey's housing sector and to identify depreciation amount through market extraction method. The findings of the study will be beneficial and provide a resource for appraisal experts or appraisal companies as well as academic researchers or institutions working on the same subject.

According to the 805 real purchase-sale data obtained for eighteen neighborhoods in Efeler district of Aydın, the region's general mean capitalization rate was calculated as 4.98 %. When broke down to neighborhoods, the highest capitalization rates were observed in Orta

Neighborhood with 7.30 % and Zafer Neighborhood with 7.17 %. On the opposite side of the scale, Zeybek Neighborhood exhibited the lowest capitalization rate with 3.95 % together with Mimar Sinan Neighborhood with 4.04 %. The rate of depreciation in the study was calculated for each building's age based on the number of rooms. The general rate of depreciation for residences with 2 Bedrooms and 1 Living Room was calculated between 2.81-58.52 % whereas the depreciation rate for houses with 3 Bedrooms and 1 Living Room varied between 2.63-60.39 %.

KEY WORDS: Real Estate Appraisal, Capitalization Rate, Depreciation Rate, Market Extraction Method

ÖNSÖZ

Konu seçimimden alan çalışmasına tüm süreçlerde bilgi ve tecrübesini benimle paylaşan sayın danışman hocam Prof. Dr. Mehmet Erdemir GÜNDÖĞMÜŞ'a; çalışmamın tüm sürecinde bana destek olan Özden GÜRSOY'a;

Tüm hayatım süresince beni maddi ve manevi destekleyen eşim ve aileme sonsuz teşekkürler.

Hatice BAŞKAYA



İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY SAYFASI.....	iii
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİM SAYFASI.....	iv
ÖZET	v
ABSTRACT	vii
ÖNSÖZ.....	ix
TABLolar DİZİNİ.....	xiii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	xiv
HARİTALAR DİZİNİ.....	xvi
EKLER DİZİNİ.....	xvii
KISALTMALAR DİZİNİ	xviii
GİRİŞ.....	1
1. BÖLÜM	4
1. LİTERATÜR ÖZETİ	4
1.1. Kapitalizasyon Oranının Hesaplanmasına Yönelik Literatür Çalışması	4
1.1.1. Konutlarda Kapitalizasyon Oranının Hesaplanmasına Yönelik Yurtiçi / Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar	4
1.1.2. Konut Dışında Yer Alan Gayrimenkullerin Kapitalizasyon Oranının Hesaplanmasına Yönelik Yurtiçi / Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar.....	7
1.2. Amortisman Oranının Hesaplanmasına Yönelik Literatür Çalışması	19
1.2.1. Konutlarda Piyasadan Çıkartma Yöntemi ile Amortisman Oranının Tespitine Yönelik Yurtiçi /Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar	20
1.2.2. Konut Dışında Yer Alan Gayrimenkullerin Piyasadan Çıkartma Yöntemi ile Amortisman Oranının Tespitine Yönelik Yurtiçi / Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar.....	23
2. BÖLÜM	25
2. MATERYAL VE YÖNTEM.....	25
2.1. Kullanılan Materyal	25
2.2. Yöntem.....	25

2.2.1. Anket Aşamasında Uygulanan Yöntemler	26
2.2.2. Verilerin Dökümü ve Analizinin Uygulanması	26
2.2.3. Kapitalizasyon Oranlarının Tespitinde Uygulanan Yöntemler	27
2.2.4. Amortisman Oranlarının Tespitinde Uygulanan Teknikler	32
3. BÖLÜM	39
3. ÇALIŞMA ALANI İLE İLGİLİ BİLGİLER	39
3.1. Aydın İli Genel Özellikleri	39
3.2. Aydın İli Konut Piyasasına Genel Bakış	42
3.3. Efeler İlçesi ve Uygulamaya Konu Olan Mahalleler Hakkında Genel Bilgiler	46
3.3.1. Adnan Menderes Mahallesi	48
3.3.2. Ata Mahallesi	49
3.3.3. Cuma Mahallesi	50
3.3.4. Cumhuriyet Mahallesi	51
3.3.5. Efeler Mahallesi	53
3.3.6. Fatih Mahallesi	54
3.3.7. Girne Mahallesi	55
3.3.8. Güzelhisar Mahallesi	56
3.3.9. Hasaneferdi-Ramazanpaşa Mahallesi	59
3.10. Kemer Mahallesi	61
3.3.11. Kurtuluş Mahallesi	62
3.3.12. Mesudiye Mahallesi	63
3.3.13. Meşrutiyet Mahallesi	64
3.3.14. Mimar Sinan Mahallesi	66
3.3.15. Orta Mahalle	67
3.1.6. Yedieylül Mahallesi	68
3.1.7. Zafer Mahallesi	70
3.1.8. Zeybek Mahallesi	71

4. BÖLÜM	73
4. ARAŞTIRMA BULGULARI	73
4.1. Alım-Satım Konu olan Konutların Genel Özellikleri	73
4.2. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayısına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması	80
4.3. İncelenen Konut Satışlarında 1 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması	95
4.4. İncelenen Konut Satışlarında 2 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması	97
4.5. İncelenen 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması	99
4.6. İncelenen Konutlarda Metrekareye Düşen Satış Değerlerinin 2018 yılı Emlak Rayiç Değerleri ile Karşılaştırılması	111
4.7. İncelenen 4 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması	113
4.8. İncelenen 4'ten Fazla Odaya Sahip Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması	114
4.9. İncelenen Konutlarda Konut Tipine ve Mahalleler İtibariyle Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması	115
4.10. İncelenen Konutlarda Amortisman Oranlarının Hesaplanması	118
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	126
6. KAYNAKLAR	131
7. EKLER	139
ÖZGEÇMİŞ	163

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 3.1. Aydın İli ve İlçelerinin 2018 Yılı Toplam Konut Sayısı.....	43
Tablo 3.2. Aydın İlinde Binaların Yapı Kullanım İzni ve Yapı Ruhsatına Göre Sayısı	44
Tablo 3.3. 2018 Yılı Aydın İlinde Yapı Ruhsatına Sahip İkamet Amaçlı Binaların Oda Sayısına Göre Ayrılması.....	44
Tablo 3.4. 2018 yılı Aydın İlinde Yapı Kullanım Belgesine Göre ve İkamet Amaçlı Olan Binaların Oda Sayısına Göre Ayrımı.....	45
Tablo 3.5. Aydın İli Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Binaların Kat Sayıları	46



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1. Efeler İlçesinde Mahalleler İtibariyle Gerçek Değeri Tespit Edilen Konutun Sayısı	74
Çizelge 4.2. Aydın İli Efeler İlçesinde İncelenen Konutlara Göre Ortalama Değerler	75
Çizelge 4.3. İncelenen Konut Satışlarının Oda Sayılarına Göre Dağılımı	77
Çizelge 4.4. İncelenen Konutlarda m ² 'ye Düşen Satış Değerleri ve Kira Gelirleri (Büyükten küçüğe sıralanmıştır)	79
Çizelge 4.5. İncelenen Konutların Mahalleler İtibariyle Ortalama Yaşları	80
Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri	82
Çizelge 4.7. Oda Sayısına Göre Konutların m ² 'ye Düşen Satış Değerleri Açısından En Yüksek ve En Düşük Mahallelerin Sıralaması	94
Çizelge 4.8. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 1 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması	95
Çizelge 4.9. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 2 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması	98
Çizelge 4.10. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-10 Yaş) Ayrılması (Büyükten küçüğe sıralanmıştır)	101
Çizelge 4.11. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (11 Yaş-20 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması	104
Çizelge 4.12. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (21 Yaş-30 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması	106
Çizelge 4.13. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (31 Yaş-40 Yaş) Büyükten küçüğe sıralanması	109
Çizelge 4.14. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (41-50 yaş) Büyükten küçüğe sıralanması*	111
Çizelge 4.15. İncelenen 3 Oda 1 Salon Konutlarda Mahalle Bazlı m ² ' ye Düşen Satış Değerleri ve Emlak Rayiç Bedelleri	115

Çizelge 4.16. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 4 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralaması.....	113
Çizelge 4.17. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 4'ten Fazla Odaya Sahip Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralaması.....	115
Çizelge 4.18. İncelenen Konutlarda Mahallere ve Oda Sayısına Göre Hesaplanan Ortalama Kapitalizasyon Oranı.....	116
Çizelge 4.19. Mahalleler İtibariyle Amortisman Hesaplamasında Kullanılan Emsal Satış Değerleri.....	119
Çizelge 4.20. Emsal Arsa Değeri ile 3 Oda 1 Salon Konuta Yönelik Amortisman Oranı hesaplanmasına örnek	121
Çizelge 4.21. 3 Oda 1 Salon Konutlarda Amortisman Oranları(%).....	123
Çizelge 4.22. 2 Oda 1 Salon Konutlarda Amortisman Oranları (%).....	124

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 3.1. Aydın Kent Planı	47
Harita 3.2. Adnan Menderes Mahallesi	48
Harita 3.3. Ata Mahallesi.....	49
Harita 3.4.Cuma Mahallesi	51
Harita 3.5. Cumhuriyet Mahallesi	52
Harita 3.6. Efeler Mahallesi.....	53
Harita 3.7. Fatih Mahallesi	55
Harita 3.8. Girne Mahallesi	56
Harita 3.9. Güzelhisar Mahallesi	58
Harita 3.10. Hasan-Efendi Mahallesi	59
Harita 3.11. Ramazanpaşa Mahallesi	60
Harita 3.12. Kemer Mahallesi.....	61
Harita 3.13. Kurtuluş Mahallesi	62
Harita 3.14. Mesudiye Mahallesi.....	63
Harita 3.15. Meşrutiyet Mahallesi	65
Harita 3.16. Mimar Sinan Mahallesi	66
Harita 3.17. Orta Mahalle	67
Harita 3.18. Yedieylül Mahallesi.....	69
Harita 3.19. Zafer Mahallesi.....	70
Harita 3.20. Zeybek Mahallesi	71

EKLER DİZİNİ

Ek 1. 1 Oda 1 Salon Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması	139
Ek 2. 2 Oda 1 Salon Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması	140
Ek 3. 4 Oda 1 Salon Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması	141
Ek 4. 4 Odadan Fazla Odaya Sahip Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması	142
Ek 5. 3 Oda 1 Salon Konutların Yaşlar İtibariyle Amortisman Oranları Tablosu(%)	143
Ek 6. 2 Oda 1 Salon Konutların Yaş İtibariyle Bulunan Amortisman Oranları (%)	147
Ek 7. 3+1 Arsa Değerleri	150
Ek 8. 2+1 Arsa Değerleri	152
Ek.9. 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	155
Ek 10. Anket	160

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AHS	: Yıllık Konut Anketi
CAPM	: Sermaye Piyasası Fiyatlama Modeli
KOSGEB	: Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
M²	: Metrekare
TL/M²	: 1 TL'ye Düşen Metrekare Değeri
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi
NREI	: Ulusal Emlak Endeksi
WACC	: Sermaye Maliyetinin Ağırlıklı Ortalaması Modeli
1+1	: 1 Oda 1 Salon Konutlar
2+1	: 2 Oda 1 Salon Konutlar
3+1	: 3 Oda 1 Salon Konutlar
4+1	: 4 Oda 1 Salon Konutlar
> 4+1	: 4'ten Fazla Odaya Sahip Konutlar



GİRİŞ

Gayrimenkul yatırımları, gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de önemli yatırım enstrümanlarından birisidir. Özellikle ülkemizde yaşayan bireylerin ortalama geliri düşünüldüğünde, gayrimenkule yapılan yatırımlar, birçok kesimin tercih edeceği ve son dönemde diğer yatırım araçlarına göre riskinin daha az, kârının daha yüksek olduğu bir finansal araçtır. Ayrıca, ülke genelinde nüfusun hızla büyümesi, nüfusta meydana gelen demografik değişimler (evlilik, boşanma, ölüm, doğum vs.), kırsal kesimden şehire olan göçler, ülkede büyükşehir sayılarının artmasına neden olmaktadır. Bu durum, şehirlerde konut ihtiyacını doğurmaktadır. Bunun yanında gayrimenkul sektöründe yer alan aktörler, Türkiye’nin konut sektöründeki ihtiyaçlarını tespit etmesi ve kentsel dönüşüm ve alt yapı çalışmaları, bu sektörü daha da hareketlendirmiş, gayrimenkul sektörü finansmanına hız verilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, ülkemizde de gayrimenkul sektörünün ve bu sektörün finansmanına önem gösterilmesi gerekliliği, gayrimenkul kavramının açıkça tanımlanması hususunu ortaya çıkarmıştır. Gayrimenkul, bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan anlamına gelmekte olup, Arapça kökenli olup gayr ve menkul kelimelerinin birleşiminden oluşur. Gayrimenkul, taşınmaz mal olarak da adlandırılır. Bunun nedeni, gayr sözcüğü yabancı, menkul ise taşınmış, nakledilmiş anlamına gelmesidir (Kızılot vd. 2013: 38). Sermaye Piyasası Kanuna göre gayrimenkul; “Taşınmaz mülkiyetine sahip arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfa olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne bağlı bağımsız bölümleridir” (Pirgaip, 2018: 14). Gayrimenkuller içerisinde en önemli paya sahip olan konut ise, insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan en önemli araçtır. TÜİK tarafından yayımlanan Bina Sayımı - 2000 kitabında konut kavramı şu şekilde açıklanmıştır: “Etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmıştır (TÜİK, 2000: XVI).

Gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerdeki bireylerin en önemli ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayan veya bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkulün satın alma sürecinin belli finansman sistemleriyle gerçekleştirilmesi, gayrimenkulün kredi teminatı olarak alınmasına yol açmıştır. Her gayrimenkulün kendine has özellikleri, konumu, yer aldığı pazar, piyasadaki arz/talep dengesi, gayrimenkulün fiyatlarındaki inişler ve çıkışlar,

gayrimenkulün değerini önemli ölçüde etkilemektedir. Bu durum, gayrimenkul değerleme kavramının önemini arttırmıştır. Gayrimenkul değerleme ise, bireylerin sahip olduğu taşınmaz varlıklar olarak ifade edilen bu gayrimenkullerin belli bir tarihteki gerçek değerinin bağımsız ve tarafsız şekilde ortaya konmasıdır.

Gayrimenkul değerleme çalışmalarının objektif ve sistematik bir şekilde yapılması planlı bir değerleme sürecine bağlıdır. Ancak, ülkemizde değerleme yöntemleri ve uygulamaları yeterince bilinmemekte ve gayrimenkulün değerine etki eden kesin bir model bulunmamaktadır. Dolayısıyla, her bir değerleme için uygulanan değerleme yöntemi standart değildir. Günümüzde bu yöntemler, uluslararası uygulamalar ve sayısal yöntemlerle çeşitlilik kazansa da değerlemede kullanılan üç adet temel yöntem mevcuttur. Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma (karşılaştırmalı satış analizi) yöntemidir.

Gayrimenkul değerlemede kullanılan her bir yöntemin kendine has özellikleri olup, kullanım alanları itibarıyla birbirlerini tanımlayıcı niteliktedir. Bir gayrimenkul değerleme uzmanı, değerleme yaparken, değerleme yapacağı gayrimenkulün cinsine, gelir getirip getirmemesine, pazar büyüklüğüne bakarak hangi yöntemi kullanacağını seçmelidir. Gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelir meydana getiren bir gayrimenkulün değerinin hesaplanmasında kullanılırken, maliyet yöntemi piyasada sık sık alım satımı yapılmayan, pazarı olmayan, gelir getirmeyen bir gayrimenkullerin alım-satımında, emsal karşılaştırma yöntemi ise maliyet yönteminin aksine benzer gayrimenkullerin alım-satımında yeteri kadar emsalin bulunması durumunda tercih edilen bir yöntemdir.

Bu çalışmanın uygulaması iki bölümden oluşmaktadır. Birincisi, gayrimenkul türlerinden biri olan ve gerçek alım satım değerine ulaşılan konutların gayrimenkul değerleme yöntemlerinden gelir kapitalizasyon yöntemi ile bölgedeki kapitalizasyon oranının belirlenmesidir. İkincisi, gayrimenkul değerleme yöntemlerinden diğer bir metot olan maliyet yöntemini kullanarak, yaş itibarıyla amortisman oranlarının hesaplanmasıdır. Bu nedenle, yapılan çalışmada 2018 yılında Aydın Kent Merkezinde toplam on sekiz mahallede gerçek alım-satımı yapılan konutlarla ilgili anket yöntemi ile toplanan verilerle, bölgedeki kapitalizasyon ve amortisman oranlarının tahmin edilmesi amaçlanmaktadır.

Türkiye’de bugüne kadar tarım işletmesi ve arazilerin değerlemede kapitalizasyon oranının hesaplanması ve değer tespiti ile ilgili yapılmış birçok akademik çalışma bulunurken,

konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplanması konusunda bilimsel araştırma çok azdır. Araştırmamızın diğer bir konusu olan piyasadan çıkartma yöntemi ile amortisman oranının hesaplanması ile ilgili Türkiye’de yayımlanmış bir çalışma bulunmamaktadır. Bu araştırmadan elde edilecek sonuçlar; değerlendirme uzmanlarına veya değerlendirme şirketlerine, bu konu ile ilgili akademik olarak çalışan kişilere, bölgede aktif çalışan emlakçılara ışık tutmayı hedeflemektedir. Ayrıca, kamulaştırma, kredi vergilendirme gibi konularda Devlet Su İşleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, belediyelerin İmar ve Şehircilik Müdürlükleri gibi kurumlara da kaynak oluşturmayı amaçlamaktadır.

Tez çalışması altı bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm olan giriş bölümünde gayrimenkul sektörü, sektör içinde değerlendirme ve yöntemlerinin önemi hakkında bilgi verilmiş; çalışma konusunun amacı, önemi ve kapsamı anlatılmıştır. İkinci bölümde, araştırma yapılan konuyla ilgili kaynak taraması yapılmış ve bölüm iki kısımda incelenmiştir. Birinci kısımda, tarım arazileri ve konutta kapitalizasyon oranının hesaplanmasıyla ilgili bilimsel basılı yayınlar, ikinci bölümde ise amortisman oranının hesaplanmasıyla ilgili yapılmış çalışmalara ait kaynak çalışmaları sunulmuştur. Üçüncü bölümde, Aydın İli Efeler İlçesi’nde yapılan çalışmada, uygulama sırasında kullanılan materyaller hakkında bilgi verilmiş ve uygulamanın yöntem kısmı aşamalar halinde aktarılmıştır. Bu aşamalar, anket aşamasında kullanılan yöntem, verilerin dökümü ve analizinde kullanılan yöntem, kapitalizasyon oranının hesaplanmasında kullanılan yöntem ve amortisman oranının hesaplanmasında kullanılan yöntem olarak dört aşamadan oluşmaktadır. Dördüncü bölümünde uygulama yapılan alanla ilgili genel bilgiler ikiye ayrılmıştır. Birinci kısımda, Aydın İli, Efeler ilçesi ve Aydın İli konut piyasası incelenmiş, ikinci bölümde Efeler İlçesi’ne bağlı uygulama yapılan on sekiz mahallenin konumu, nüfusu, tarihçesi ve mahallede yer alan önemli kurumlar hakkında bilgiler verilmiştir. Beşinci bölümde toplanan verilerin analizi ve çalışmanın sonuçları yer almaktadır. Uygulama yapılan bölgede; alım-satım konu olan konutlar, mahalle, oda sayısı ve yaşına göre ayrı ayrı analiz edilmiş ve aktarılmıştır. Altıncı bölüm ise sonuç ve öneriler kısmından oluşmaktadır. Bu çalışmada elde edilen sonuçlar değerlendirilmiş ve bu konunun eksikliklerinin hangi açıdan geliştirilebileceği konusunda öneriler sunulmuştur.

1. BÖLÜM

1. LİTERATÜR ÖZETİ

1.1. Kapitalizasyon Oranının Hesaplanmasına Yönelik Literatür Çalışması

Gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden gelir yöntemi uygulamasında karşılaşılan en büyük sorun, uygun bir kapitalizasyon oranının seçilmesidir. Bir gayrimenkulün değerini önemli ölçüde etkileyen bu oranın belirlenmesi, değerlendirme uzmanlarının inisiyatifine kalması ve Türkiye’de bölgelere has kapitalizasyon oranının belirlenememesi, bilirkişilik ve kamulaştırma veya herhangi bir gayrimenkulün değerlemesinde sıkıntı oluşturmaktadır.

Kapitalizasyon oranının hesaplanması ile ilgili yayınlar makale, lisansüstü tezi ve bilirkişi raporlarından ibarettir. Türkiye’de bu konudaki bilimsel çalışmaların birçoğu tarım arazilerin değerlemesi ile ilgilidir. Özçelik (1983), Rehber (1984), Vural (1987), Angın (1989), Demircan (1991), Koç (2011), Dağdemir (2018) vb. yayınlar bu konuya örnek verilebilir. Ancak, konutlarda kapitalizasyon oranının hesaplanması ile ilgili yayın sayısı oldukça azdır. Karakuş (2011), çalışma alanlarını bölgelere ayırarak, her bölgenin kapitalizasyon oranlarını bulmuş ancak uygulama yapılan şehir için genel bir ortalama kapitalizasyon oranı hesaplamamıştır. Büyükkaraciğan ve Ertaş (2015), Konya ili Meram ilçesinde 2015 yılının ikinci yarısında kamuya açık satış ilanları ve piyasa araştırması sonucunda satışı yapılan 798 konut için genel ortalama kapitalizasyon oranını % 4,02 olarak tespit etmiştir. Pınar ve Demir (2014) çalışmasındaki bulgulara göre, Türkiye için genel kapitalizasyon oranını % 5,57 olarak tespit etmiş ancak çalışmada kullanılan veriler, bazı konut projelerini hazırlamak için hazırlanan konut değerlendirme raporlarından oluşmakta ve gerçek konut satış fiyatlarını temsil etmemektedir. Görüldüğü üzere, konutlarda kapitalizasyon oranının hesaplanmasına yönelik akademik yayın açığı bulunmaktadır. Bu durum, bilirkişi raporlarının ve yargı kararlarının bilimsellikten uzak olmasına neden olmaktadır.

1.1.1. Konutlarda Kapitalizasyon Oranının Hesaplanmasına Yönelik Yurtiçi / Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar

- Bu kısımda, uygulama bölümünü oluşturan konutlar üzerinde kapitalizasyon oranının tespiti ile ilgili yapılmış yurtiçi çalışmalar aşağıda belirtilmiştir:

Karakuş (2011) çalışmasında, Balıkesir il merkezi için bölgesel gayrimenkullere ait kapitalizasyon oranlarını bulmak amacıyla, Balıkesir merkezindeki mahalleleri yapısal özelliklerine göre 15 gruba ayırmış ve her grup için ayrı kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Satış ve kira bilgileri bölgedeki emlakçılar vasıtasıyla elde edilerek her bir mahalleden 5 tane toplamda 75 konut verisi kullanılmıştır. Çalışma sonucunda bölgedeki mahallerin kapitalizasyon oranları % 5,31 - % 6,70 arasında değişmektedir. Ayrıca, bölgedeki birim m² fiyatları ile konutun konumu arasında önemli bir ilişki olduğunu da ortaya koymuştur.

Pınar ve Demir (2014), “Konut sektöründen kapitalizasyon oranını belirleyen faktörler: Türkiye için bir mikro veri analizi” adlı çalışmasında, halka açık ilanlardan belirlenen 1.730 veri ile Türkiye geneli ortalama kapitalizasyon oranını % 5,57 hesaplamış ve bu orana etki eden olumlu ve olumsuz faktörleri tespit etmiştir. Konutun oda sayısı, konutun brüt alanı, kapalı otopark mevcut olması, ısı yalıtımı olması konutun kapitalizasyon oranını olumsuz yönde etkilerken, konut yaşı, doğalgaz kullanımı, merkeze yakınlık olumlu etkilemektedir. Ayrıca 2013 yılı son çeyreğine göre, Türkiye’de 3 oda 1 salon konutlar daha çok tercih edilmekle birlikte, konutların ortalama fiyatları 175.000 TL, bina yaşı 7,5 yıl, aylık kira geliri 756 TL’dir. Çalışmada ilgili konutların ortalama amortisman süresi 18 yıl olarak hesaplanmış, oda sayısının bir artmasının amortisman süresini 1,2 yıl daha uzattığı belirtilmiştir.

Büyükkaraciğer ve Ertaş (2015) yılı, “Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi ve Konya Meram Örneği” adlı çalışmasında, Konya Meram İlçesi’nde bulunan mahalleler yapısal özelliklerine göre 22 gruba ayrılarak, her grup için ayrı kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Çalışmada, 2015 yılı kamuya açık satış ilanları ve satış yapılmış 798 konut verisine ulaşılmıştır. Meram ilçesi genel kapitalizasyon oranı % 4,25, konutların ortalama brüt alanları 120 m², genelde 4 oda bir salon ve bina yaşları 8,81 yıl olarak tespit edilmiştir. Ayrıca, konutların amortisman süresi 21 yıl olarak hesaplanmıştır. İkinci el konutların kapitalizasyon oranının, yeni konutların kapitalizasyon oranlarına göre daha yüksek olduğu belirtilmiştir. Konutlar genellikle müstakil veya maksimum dört katlı apartman dairesidir. Çalışmada, konutların piyasa fiyatları ile vergi matrahları arasında ciddi farklılıklar olduğu da saptanmıştır.

- Konutlar üzerinde kapitalizasyon oranının tespiti ile ilgili yurtdışında yapılmış çalışmalar şunlardır:

Fisher ve Sveers (1981), birçok değerlendirme uzmanı ve akademisyenlerin kullandıkları direkt kapitalizasyon yöntemiyle kapitalizasyon oranının hesaplanmasının karmaşık bir yapı olduğunu belirtmiştir. Karmaşıklığın vergi, enflasyon, finans düzenlemelerindeki farklılıklardan kaynaklandığını ileri sürmektedir. Buna alternatif olarak sunulan gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi; genel kapitalizasyon oranına yansıyan vergi, finans, enflasyon ve emlak piyasasını etkileyen diğer değişkenlerin hepsinin teker teker tanımlanmasını sağlamaktadır. Ayrıca piyasa risk ölçümünde, finansal varlıkları fiyatlama modelinin (CAPM) kullanılmasının öneminden bahsetmiştir.

Evans (1990), kapitalizasyon oranlarının çok aileli ve konut dışında yer alan mülkler için de gayrimenkul piyasasında kilit bir gösterge olduğunu belirtmiştir. Uygulamada, Box ve Jenkins tarafından geliştirilen yöntemler kullanılarak, stokastik süreçler içinde adi hisse senedi için fiyat/kazanç oranı ile emlak piyasasında kullanılan kapitalizasyon oranı kıyaslanmıştır. Fiyat / kazanç oranı belirlenirken veri olarak, 1966-1988 yıllarında Standard & Poor's üç ayda bir yayımlanan 500 hisse senedi fiyat endeksi dikkate alınmıştır. Emlak piyasası kapitalizasyon oranları ise The American Council of Life Insurers'dan sağlanmıştır. Kapitalizasyon oranı verileri için, 1966 öncesinde veri toplama metotları ve toplanan verilerin tanımlanması daha sınırlı örneklerle dayandığını belirtilmiştir. 1966-1988 yılları arasında sadece anket yapan sigorta şirketleri üzerinden veri akışının bulunmasından dolayı örneklemin çok olması sebebiyle, 1989 yılından itibaren mortgage kredilerin büyüklüğüne göre bu oran tespit edilmiştir. Sonuç olarak, kapitalizasyon oranlarının kısa süreli periyotta hızlı ve sert değiştiğini, bunun da emlak piyasasındaki gayrimenkullerin değerini gözle görülür bir şekilde etkilediği saptanmıştır. Ayrıca, kapitalizasyon oranını tahmin ederken, risk düzeyini azaltacak yöntemlerin seçilmesinin önemini belirtilmiştir.

Jud ve Winkler (1995) yılında yayımladığı makalede, konut piyasasında kapitalizasyon oranının teorik bir modelini geliştirmek üzere, kurumsal finans ve yatırım literatüründen sermaye maliyetinin ağırlıklı ortalaması modeli (WACC) ve sermaye araçları fiyatlama modellerini (CAPM) kullanmıştır. Geleneksel finans literatüründe, bu modellerle faiz oranlarının para ve sermaye piyasasına bağlı olduğu ve modelin tahminlerinde faiz oranları ile sermaye piyasası getirileri arasında güçlü bir ilişki olduğunu saptamıştır.

Conner ve Liang (2004), konut kapitalizasyon oranları ile faiz oranları arasında anlamlı bir ilişkinin mevcut olduğu ancak bu ilişkinin çok karışık olduğundan bahsedilmiştir. Çalışmada, sabit gelire sahip bireylerin piyasa faiz oranı kullanarak, kapitalizasyon oranları üzerindeki kısa süreli etkisi ve yüksek faiz oranlarının kapitalizasyon oranına nasıl yansıdığı araştırılmıştır. Emlak fiyatlarının ve piyasa faiz oranının artması, emlak piyasası döngüsünde olan kapitalizasyon fiyatlarındaki hareketlerin yönünü ve büyüklüğünü etkileyecektir. Bu iki değişkende de değişimin sınır oranları ve potansiyel etkileri izole edilebilmektedir. Bu parametreler, piyasada oynaklığın olması sebebiyle birbirleriyle etkileşime girdiğinden sabit tutulamamaktadır. Ayrıca, kapitalizasyon oranlarını etkileyen diğer bir faktör ise, gayrimenkul üzerindeki yatırımcının duyarlılığını ölçmektir. Bununla birlikte, enflasyon beklenen değerde olduğu ve uzun vadeli faiz oranlarında keskin bir yükseliş olmadığı sürece emlak piyasasında kapitalizasyon oranı için büyük artış beklenmektedir.

Morreia vd. (2016) çalışmalarında, Lizbon ve Porto'daki konutların kira geliri ve kapitalizasyon oranları arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Bu bölgede, 2006-2009 döneminde metrekare bazında konut piyasası değerleri elde edilerek iki ana tip (örneğin B2 veya iki yatak odalı ve B1 veya tek yatak odalı) daire kıyaslanmıştır. Risk ölçüsünü hesaplamak amacıyla, sermaye varlıkları fiyatlandırma modeli kullanılmıştır. Her iki coğrafi pazarın modellenmesinde, regresyonlar yardımıyla küme analizi yapılmıştır. Porto ve Lizbon şehirlerinde konutlar arasında belirgin farklılıklar tespit edilmiştir. Porto şehrinde yer alan B2 dairelerinin, diğerlerine göre daha sağlam ve B1 dairelerinin kapitalizasyon oranları ile ters orantılı olduğu tespit edilmiştir.

1.1.2. Konut Dışında Yer Alan Gayrimenkullerin Kapitalizasyon Oranının Hesaplanmasına Yönelik Yurtiçi / Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar

- Konut dışında yer alan tarım arazilerinin ve ofis binalarında kapitalizasyon oranlarının tespit edilmesine yönelik Türkiye’de yayımlanmış çalışmalar şunlardır:

Özçelik (1983), Ankara ili Çubuk Ovasında yaptıkları araştırmada, hem bölgenin kapitalizasyon oranını tespit etmiş, hem de bölgede yer alan tarım arazileri fiyatlarına etki eden faktörleri incelemiştir. Uygulama alanında, 10 köyde toplamda 28 tarım arazisi sahibi ile anket yapılarak gerekli veriler toplanmış ve tarla türüne göre kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Buna göre; bölgede sulu tarım arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı % 6,91 iken, kırıç tarla arazileri için bu oran % 5,36’dır. Bölge genelinde ortalama

kapitalizasyon oranı ise % 6,13 olarak tespit edilmiştir. Ayrıca, araştırmada regresyon modeli kullanarak arazi fiyatına etki eden unsurlar açıklanmıştır.

Rehber (1984), Nevşehir ilinde yer alan üç köyden traktörü olan / olmayan tüm işletmelerden, arazi alım-satımı yapan toplam 27 tarım işletmesini seçerek, bölgeye ait kapitalizasyon oranı hesaplamıştır. Ayrıca, tarım arazilerinin değerlendirme yöntemleri hakkında ayrıntılı bilgiler de verilmiştir. Araştırma sonucunda, arazilerin ortalama kira gelirleri doğrultusunda bu bölge için kapitalizasyon oranı % 3 olarak tespit etmiştir.

Mülayim vd. (1986) çalışmasında, Adıyaman ile Şanlıurfa illeri arasında Fırat nehri üzerinde kurulu Atatürk ve Karakaya Barajı'nın yapımı sırasında gölün altında kalan gayrimenkullerin kıymet takdiri için kapitalizasyon oranı hesaplanmış ve bu oranın gayrimenkul üzerindeki olumlu / olumsuz etkilerini ele alınmıştır. 21 yerleşim yerinde, çiftçilere anket yoluyla kuru arazi, bağ, antepfıstığı, meyvelik gibi tarım arazilerine yönelik veriler toplanmıştır. Kamulaştırma yapılan bu yerlerde, kapitalizasyon oranları tarım arazinin niteliğine göre ayrı ayrı hesaplanmıştır. Atatürk Barajı için kuru arazide kapitalizasyon oranı % 9,36, sulu tarım arazisinde % 12,82, bağ arazisinde % 9,93, antepfıstığı içeren arazide % 11,79 olup tartılı ortalama yöntemiyle bölgenin genel ortalaması % 9,26 olarak tespit edilmiştir. Aynı şekilde Karakaya Barajı için kuru arazide kapitalizasyon oranı % 9,08, sulu arazide % 11,73, meyve içeren arazide % 11,72 olup bölgenin genel ortalaması % 9,28 olarak hesaplanmıştır.

Vural (1987) tez çalışmasında, uygulama alanı olan Ankara ve Konya illerinin her birinden 20 köy ve her köyden 3 tarımsal işletme seçerek, tarımsal araziler için bölgesel kapitalizasyon oranı hesaplamıştır. Örneklem sayısı seçiminde, son bir yıl içinde satılmış olan araziler temel alarak gayeli örnekleme metodu kullanılmıştır. Ankara ilinde mal sahibi tarafından işletilen sulu arazi için kapitalizasyon oranı % 7,27, kuru taban arazi için % 6,10 ve kuru yamaç arazi için % 8,08 bulunmuştur. Konya ilinde sulu arazi için kapitalizasyon oranı % 6,89, kuru yamaç arazi için % 6,36 ve kuru taban arazi için % 7,79 hesaplanmıştır. İllerin toplam tarla arazilerini kapsayan ortalama kapitalizasyon oranları ise, Konya için % 7,05, Ankara için % 7,10 olup birbirlerine çok yakındır. İç Anadolu Bölgesi için bu oran % 7,07 olarak hesaplanmıştır.

Ardıç (1988), Manisa ili Merkez ilçesine bağlı 2 köy, bu köylerde toplam 41 üreticinin işlediği parsel dikkate alınarak, 107 adet anket uygulaması gerçekleştirmiştir. Ankette,

bölgede yetişen ürünleri ve toprağı tanımaya yönelik üretim miktarları, üretim masrafları, üretim değerleri, toprak durumu, toprak tipi, köye yakınlık derecesi, toprağın sulanma durumu gibi bazı sorular sorulmuştur. Bölgede genel ortalama kapitalizasyon oranı % 8,2 olarak hesaplanmıştır.

Angın (1989), İzmir ilinde şehrin içme suyunu karşılamak üzere kurulan baraj nedeniyle gayrimenkuller üzerindeki kamulaştırma bedellerini tespit etmiştir. Kamulaştırma bedelinin hesaplarken, gelirlerin kapitalizasyonu yöntemini kullanarak, üretim arazisi olan mandalina ağaçlarının ve çıplak toprağın kıymet takdirini yapmıştır. Ayrıca, yöntemde daha önce bu bölgede bilirkişilik yapan değerlendirme uzmanları, İl Tarım Müdürlükleri tarafından belirlenen üç farklı kapitalizasyon oranı (% 7 – 8 – 9) kullanılarak çıplak toprak değeri tespit edilmiştir. Ayrıca, arazi içerisinde yer alan ağaçların değeri, (alt-üst sınır) belirlenerek toplam kamulaştırma bedeli hesaplanmıştır.

Demircan (1991), kamulaştırma yapacakları Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçelerinde kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranını saptayarak, tarımsal kıymet takdiri gerçekleştirmiştir. Çalışma sonucuna göre; mülk sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 5,64, kuru tarım arazilerinde % 4,86, kiracı sözleşmesiyle işletilen (icar) sulu tarım arazilerde % 4,28, kuru tarım arazisinde % 6,93 olarak tespit edilmiştir. Genel ortalama kapitalizasyon oranı kuru tarla arazilerinde % 4,97, sulu tarla arazilerinde % 5,50 ve bölge ortalaması için de % 5,33 olarak tespit edilmiştir.

Vural (1991) tarafından yapılan araştırmada, Ankara ilinde tarım arazilerinin kapitalizasyon faiz oranı hesaplamaya yönelik tespitler yapılmış ve tarımsal kıymet takdirinde uygulanan yöntemler ele alınmıştır. Ankara bölgesi için; kapitalizasyon faiz oranı mülk sahipleri için sulu tarım arazilerde % 6,98, kuru tarım arazilerde % 5,93; icar yapılarak işletilen sulu tarım arazilerde % 5,80, kuru arazilerde % 6,09 olarak tespit edilmiştir.

Keskin (1994), Eskişehir ili Merkez ilçeye bağlı Beylikova, Çifteler, Sivrihisar'dan 18 köy ve bu köylerin her birinden bir tarım arazisi seçerek ortalama kapitalizasyon faiz oranını tespit etmiştir. Araştırmada anket yöntemi ile veriler toplanmıştır. İlin tarla arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı % 6,05 olarak hesaplanmıştır. Çalışma sonucuna göre, bölgede kapitalizasyon oranı, mülk sahiplerinin işlettiği sulu araziler için % 7,84, kuru yamaç arazileri için % 6,92, kuru taban arazileri için % 5,04 olarak hesaplanmıştır. Ortak olarak işletilen sulu arazilerin kapitalizasyon oranı % 8,35, kuru yamaç arazilerinde kapitalizasyon oranı % 6,92,

kuru taban arazilerinde kapitalizasyon oranı % 5,79'dur. İcar olarak işletilen arazilerde kapitalizasyon oranı ise, sulu tarım arazilerinde % 7,08, kuru yamaç arazilerinde % 5,59 ve kuru taban arazilerinde % 4,76 olarak hesaplanmıştır.

Sayı (1996) çalışmasında, Tokat ili Kazova yöresinde 84 tarım işletmesinden anket yoluyla veriler toplayarak arazinin sulu/kuru olmasına göre kapitalizasyon faiz oranlarını hesaplanmıştır. Araştırma sonucuna göre, bölgenin ortalama kapitalizasyon faiz oranının % 3,83 olduğu tespit edilmiştir. Arazi sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 3,88, kuru tarım arazilerinde % 3,31'dir. Aynı şekilde icar yoluyla çalıştırılan sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 3,23 ve ortakçılık yoluyla çalıştırılan sulu tarım arazilerinde bu oran % 3,52 olarak belirtilmiştir.

Birinci (1997), Erzincan ve Erzurum illerinde yer alan 20 köy, her köyden de 3 işletme seçerek toplamda 120 işletme ile tarım arazilerinin kapitalizasyon oranını hesaplamış ve bu orana etki eden bazı faktörleri belirtmiştir. Çalışmanın sonuçlarına göre; mülk sahibi tarafından işletilen tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 11,77, ortak olarak işletilen tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 11,64, icar olarak işletilen tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 11,38 olup, bulunan oranlar birbirlerine oldukça yakındır. Ayrıca, verimsiz tarım arazisinde kapitalizasyon oranı % 10,89, sulu tarım arazisinde % 11,92 olarak belirlenmiştir. Erzurum ilinde ise genel ortalama kapitalizasyon oranı % 11,72 olarak tespit edilmiştir. Erzincan ilinde, mülk tarafından işletilen tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 8,39, ortak olarak işletilen tarım arazilerinde % 8,89 ve icar olarak işletilen tarım arazilerinde % 9,87 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, verimsiz tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 8,11, sulu tarım arazilerinde ise % 8,76'dır. Erzincan ili genel ortalama kapitalizasyon oranı ise % 8,70 olarak tespit edilmiştir. Ayrıca Erzincan ve Erzurum bölgesinin genel ortalama kapitalizasyon oranı % 9,85 olarak belirtilmiştir.

Özüdoğru (1998) çalışmasında, Ankara ili Çubuk ilçesinde yer alan vişne bahçeleri için gelir yöntemi uygulayarak kapitalizasyon oranını hesaplamıştır. Bunun için 1997-1998 yılları arasında bölgede vişne üretiminin fazla yapıldığı 5 köyden gayeli örnekleme yöntemi seçilerek, 30 adet üreticiye anket uygulanarak veriler elde edilmiştir. Yapılan araştırma sonucunda, vişne bahçelerinin yaşlarının 15 yıl olduğu tespit edilmiş ancak faydalı ömrü 24 yıl olarak belirtilmiştir. Ayrıca vişne bahçelerinin piyasa değeri, gelir yöntemi metoduyla hesaplanmıştır. Bu bölge için genel ortalama kapitalizasyon oranı % 5 olarak tespit edilmiş, ancak uygulamada % 7 kapitalizasyon oranı kullanılmıştır.

Aktaş (2000) yayımlamış olduğu çalışmada, Tokat ili Niksar Ovası'nda tarım arazilerinin işletilme durumu ve sulu / kuru olmasına göre kapitalizasyon oranını hesaplamış, 86 tarım işletmesinden anket yöntemiyle verileri toplamıştır. Çalışma sonuçlarına göre, icar olarak çalıştırılan sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon faiz oranı % 6,01, mülk sahibi olarak çalıştırılan sulu tarım arazilerinde % 5,90 olarak bulunmuştur. Ayrıca, araştırma bölgesinde yapılan genel ortalama kapitalizasyon faiz oranını ise % 5,90 olarak tespit edilmiştir.

Akay vd. (2001) çalışmada, Tokat ili Erbaa Ovası tarım arazilerinin sulanma ve işletilme durumuna göre kapitalizasyon faiz oranları hesaplanmıştır. Çalışmada; bölgeyi temsil edecek 7 adet köy seçilmiştir. Bu köylerden 127 adet tarım işletmesine anket uygulaması yapılmıştır. Çalışmanın sonuçlarına göre, bölgenin ortalama kapitalizasyon faiz oranı % 4,72 olarak belirtilmiştir. Ayrıca, icar olarak işletilen sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 5,73, kuru tarım arazilerinde ise % 5,78'dir. Aynı şekilde, mülk sahibi olarak işletilen sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 5,24, kuru tarım arazilerinde ise % 3,41 olduğu hesaplanmıştır.

Engindeniz (2001) yayımlamış olduğu makalede, 2000 yılı Aralık ayında İzmir ili Ödemiş İlçesi'ne bağlı Beydağ barajının altında alan sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı hesaplamıştır. Araştırmanın verileri için, uygulama bölgesi civarında yakın zamanda arazi alım-satımı yapılan 10 arazi tespit edilerek, üreticilere anket uygulamıştır. Ayrıca, Tarım, İl ve İlçe Müdürlükleri, Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü ve Köy Muhtarlığı verilerinden de faydalanılmıştır. Beydağ Barajı Göl Alanı'nı oluşturan sulu tarım arazilerinin kapitalizasyon oranı % 4,48 olarak tespit etmiştir.

Aslan (2002) çalışmada, Tokat ili Artova yöresinde yer alan 98 adet tarım işletmesine anket uygulanmış olup, arazilerin sahipliğine ve kuru / sulu olmasına göre kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Çalışma sonuçlarına göre, bölgenin ortalama kapitalizasyon oranı % 6,48 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca mülk sahipleri tarafından işletilen tarım arazilerinde, kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde % 7,38, kuru tarım arazilerinde ise % 6,19 olduğu tespit edilmiştir.

Tanrıvermiş ve Gündoğmuş (2004) çalışmalarında, Kızılırmak Nehri üzerinde Kayseri'nin 25 km. kuzeybatısında yer alan Yamula Gölalanı ve mücavir alan içinde kalan mülk sahibine ait arazilerin değerlemesine yönelik arazilerin net gelirleri ve kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Bu bölgede geçerli olan ortalama kapitalizasyon oranı, bağ ve meyve

arazileri için % 7,34; kuru tarla arazi için % 6,45 ve sulu tarım arazileri için % 6,18 olarak tespit edilmiştir.

Oğuz ve Ünal (2004) yayımlamış olduğu çalışmalarında, Konya İli Çumra İlçesi'nde yer alan sulu tarım arazilerinin kapitalizasyon oranını tespit etmek için; son bir yıl içerisinde en fazla alım-satım işleminin gerçekleştiği 6 adet köyde toplam 35 anket, arazi sahiplerine birebir uygulanmıştır. Araştırma sonucunda, bu bölgede sulu tarım arazilerine ait kapitalizasyon oranı % 5,2 olarak hesaplanmıştır.

Karakayacı ve Oğuz (2006), araştırmalarında, Konya ili Ereğli ilçesinde sulu ve kuru tarım arazilerinin ayrı ayrı değerlerini gelir yöntemiyle tespit etmiştir. Yörede sulu tarım arazileri için uygun bulunan kapitalizasyon oranlarına göre (% 6,02 ve % 5,5) en fazla arazi değeri, şeker pancarı-buğday-arpa münavebesi uygulanan arazilerde sırasıyla, 1.615,28 YTL/da ve 1.768,00 YTL/da olarak bulunmuştur. Kuru tarım arazileri için uygun bulunan kapitalizasyon oranlarına göre (% 7,0 ve % 6,5) en fazla arazi değeri, buğday-nadas-buğday münavebesi uygulanan arazilerde sırasıyla 419,86 YTL/da ve 452,15 YTL/da olarak saptanmıştır. Ayrıca, tarım arazilerinin kente olan uzaklığı arttıkça arazinin değerinde azalma olduğu tespit edilmiştir.

Aydın (2007), 2004-2005 yılında Tokat ili Zile ilçesinde 7 köyde faaliyet gösteren 955 adet tarla arazisi olan işletmeler üzerinde anket yoluyla araştırma yaparak, bölgede kuru ve sulu şartlarda tarla üretim verimlilikleri ve arazi satış değeri için kapitalizasyon oranlarını hesaplamıştır. Örneklem hacminin belirlenmesinde, tabakalı tesadüfi örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Çalışmanın sonucunda; sulu tarla arazilerinde ortalama kira geliri 93,46 YTL/da kuru tarla arazilerinde 30,59 YTL/da; sulu tarla arazilerinin cari satış değeri 1.800 YTL/da, kuru tarla arazilerinde ise 1.000 YTL/da olarak tespit edilmiştir. Ayrıca, araştırma bölgesinde sulu tarla arazilerinin kapitalizasyon oranını % 5,17, kuru tarla arazilerinin kapitalizasyon oranı % 3,06 ve Zile ovası kapitalizasyon oranını % 4,13 olarak tespit etmiştir.

Aydın ve Akay (2008) çalışmalarında, Tokat ili Zile ilçesinde bulunan arazilerin sulanma durumu ve işletilme durumuna göre kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. 2004-2005 yılında bölgede 87 tarım işletmesinden anket yöntemiyle veriler toplanmış ve analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre, bölgenin genel ortalama kapitalizasyon oranının % 4,13 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, örneklem içerisindeki işletmelerin % 98,79'u mülk sahibi tarafından işletilmekte, geri kalanları ise ortaklık usulüyle ve uygulama yapılan tarım

arazileri şekliendir. Mülk sahibi tarafından işletilen sulu tarım arazilerinde kapitalizasyon oranı % 5,17, kuru tarım arazilerinde % 3,06 olarak hesaplanmıştır.

Engindeniz vd. (2009) çalışmalarında, kamulaştırma yapılacak Gördes Barajı göl alanının altında kalan tarım arazilerinde gelir yöntemi ile kapitalizasyon oranları, arazi net gelirleri ve birim metrekare değerleri tespit edilmiştir. Hesaplama için göl civarındaki 7 köyden mülk sahibi 95 tane üreticiye ait parsellerden veri toplanmış ve analiz edilmiştir. Çalışmada, sulu tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılan kapitalizasyon oranı % 5,47, kuru tarım arazileri için % 5,13 olarak saptanmıştır. Düzenli geliri olan arazilerin kamulaştırılmasında ise, sulu zeytin arazileri için kapitalizasyon oranı % 5,72, bağ arazileri için % 5,36, kuru zeytin arazileri için ise % 5,32 olarak belirtilmiştir.

Ayan (2010) çalışmasında, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir yöntemi uygulamasında, kapitalizasyon oranının ne olacağı konusunda genel bir görüşün bulunmaması ve bu oranın belirlenmesinin değerlendirme uzmanlarının subjektif görüşlerine bırakılmasını uygun olmadığını savunmuştur. Çalışmasında, Kocaeli ilinde seçilmiş bazı toplu konut idaresine bağlı bölgeler için değer tahmini yaparak, piyasada geçerli oranlarla kıyaslanma imkânı sağlamıştır. Gelir olarak, yıllık ortalama net kira değerlerini ve kapitalizasyon oranı yerine risksiz faiz oranı olan 2009 Eylül ayı Devlet İç Borçlanma Senedi faiz oranı olan % 9,1; getiri oranı olarak kullanılmıştır. Uygulama sonuçlarına göre, konut fiyatlarının piyasa fiyatlarını yansıttığı tespit edilmiştir. Ancak; risksiz faiz oranının her koşulda, doğru sonuca ulaştırmayacağı ayrıca risksiz faiz oranı üzerine eklenen risk priminin de ne olacağı sorusu, yine değerlendirme uzmanının tecrübesine ve bilgisine bağlı olduğunu belirtmiştir.

Avcı (2010) çalışmasında, gelir yöntemini kullanarak 2008-2009 yılı Tokat İli Pazar İlçesi ova arazilerinde bulunan sulu mülk tarla arazilerinden oluşan 79 tane tarım işletmesinden, anket yöntemi ile veriler toplamıştır. Uygulamaya konu olan işletmelerin, % 85,63'ü mülk işletmeciliği yapmaktadır. Sonuç olarak; bölgede mülk işletmeciliği yapan sulu tarım arazilerinde kullanılabilir kapitalizasyon oranı % 4,38 olarak hesaplanmıştır.

Engindeniz vd. (2010) çalışmalarında, gelir yöntemi ile kapitalizasyon oranını hesaplamışlar ve bu orana etki eden faktörleri tespit etmişlerdir. Uygulamaya yönelik Manisa'nın Gördes ilçesinden seçilen 4 köyde, gayeli örnekleme yöntemi ile 55 tane üreticiye anket yapılmış ve veriler analiz edilmiştir. Ayrıca zeytin arazileri için ağaç değerleri ve çıplak

toprak değerleri de hesaplanmıştır. Çalışma sonucunda, bölgenin genel ortalama kapitalizasyon oranı % 5,32 olarak saptanmıştır.

Baştürk (2011), 2009-2010 yılları Samsun ili Ldik İlçesinde yer alan 86 mülk işletmeciliğine sahip tarım arazilerinden anket yöntemiyle veriler toplamış ve sulanma durumuna göre kullanılabilir kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Sonuç olarak, kuru tarla arazileri için kapitalizasyon oranı % 4,38, sulu tarla arazileri için % 5,06 ve genel ortalama kapitalizasyon oranı ise % 4,55 bulunmuştur.

Koç (2011) tez çalışmasında, Kırıkkale İli Keskin İlçesinde tarım arazi fiyatları üzerinde etkili olan faktörlerin ekonometrik analizini yaparak, kapitalizasyon oranlarını hesaplamıştır. 9 köyde, 1.148 parsel sahibi ile anket yöntemiyle görüşmeler sonucunda tüm tarım arazilerinde kapitalizasyon oranının, tarım arazi fiyatları üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğu ortaya çıkmıştır. Ayrıca, bölgenin ortalama kapitalizasyon oranı tüm parseller için % 5,4; kuru parseller için % 5,9 ve sulu parseller için % 5 olarak hesaplanmıştır. Diğer değişkenler sabit kalmak koşuluyla; tarım arazi kapitalizasyon oranlarında meydana gelen %1'lik artışın, tarım arazisi fiyatlarını % 1,70 azalttığı da tespit edilmiştir.

Okan (2013), İzmir ili Selçuk ilçesinde yer alan şeftali arazilerinden, oransal örnekleme ile 86 üreticiye yüz yüze anket uygulaması gerçekleştirmiştir. Araştırma bölgesinde, ortalama kapitalizasyon oranını % 5,75 olarak hesaplamıştır. Ayrıca; şeftali ağaçlarının değerini tespit etmek için çıplak toprak değerini hesaplamış, kapitalizasyon oranı % 6 alındığında, bu toprağın değerini 5.758,24 TL/da, kapitalizasyon oranı % 7 alındığında ise 4,577,92 TL/da olduğunu tespit etmiştir. Ayrıca incelenen şeftali ağaçları 10 yaş ve 15 yaş olarak ayrılmıştır. 10 yaşlı bir şeftali ağacının değeri, kapitalizasyon oranı % 6 alındığında 125,25 TL, 15 yaşlı bir şeftali ağacının ise 63,05 TL, kapitalizasyon oranı % 7 alındığında ise 10 yaşlı şeftali ağacının değeri 125.82 TL ve 15 yaşlı için 64,97 TL olarak belirtilmiştir.

İncir (2015), tez çalışmasında, 2011-2012 yılı Tokat ili evreli ilçesinde yer alan 74 tarım işletmesinde yüz yüze anket çalışması ile kapitalizasyon oranını hesaplamıştır. Araştırma sonucuna göre, sulu tarım arazilerinde bulunan kapitalizasyon oranı % 4,76, kuru tarım arazilerinde ise bu oran % 4,30 olarak hesaplanmıştır.

Engindeniz vd. (2015) alışmalarında, tarım arazilerinin kamulaştırma sürecinde satış bedellerinin saptanmasında; gelir kapitalizasyonu yönteminin uygulanmasında meydana gelen uyuramazlıklar ve çözüm nerileri ele alınmıştır. Sonuç olarak, meyve bahçelerine

yönelik değerlendirmede sürekli olan net gelirin kapitalizasyonu kullanımının öneminden bahsetmişlerdir. Buradaki net gelirin gerçekçi ve doğru hesaplanması için Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri ve diğer kamu kuruluşları tarafından veri tabanı sistemi kurulması gerektiğini belirtmişlerdir. Değerleme çalışmalarında, en önemli sonuçların pazar değeri ve gelir yönteminin birlikte kullandığında mümkün olduğunu savunmuşlardır.

Gündoğmuş ve Uyar (2016) çalışmalarında, Nazilli'nin dağlık kesiminde kestane üretiminin yoğun olarak yapıldığı 4 köyden; bu köyde yer alan 30 adet işletme ve son bir yıl içinde kestane bahçesi alım-satımı yapan bireylerden anket tekniği ile veri toplanmıştır. Kestane bahçelerinde ortalama kapitalizasyon oranı, % 6,42 olarak tespit edilmiştir. Kestane bahçelerinin % 6,42 kapitalizasyon oranına göre 6. Yaş ile 80. yaşlar için hesaplanan ortalama birim değerleri, 6.508,27 TL/da ile 9.602,46 TL/da arasındadır. Aynı kapitalizasyon oranında bir kestane ağacının 6. ile 80. yaşlardaki değerinin, 184,92 TL ile 492,54 TL arasında olduğu tespit edilmiştir.

Gündoğmuş ve Taşçı (2017) çalışmalarında, Denizli ili Çivril İlçesi'nde hünnap üretimi yapan işletmelerden toplanan veriler kullanılarak, kapama hünnap bahçesi ve birim hünnap ağacı değerlerini gelir yöntemi ile tespit etmişlerdir. Bu amaçla Çivril'in doğusunda hünnap üretiminin yoğun olarak yapıldığı 7 köyde 35 adet işletme ile aynı köylerde son bir yıl içinde kuru ve sulu tarla arazisi alım-satımı yapanlardan anket yöntemiyle veri toplanmıştır. Yörede, kuru ve sulu tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranları sırasıyla % 5,83 ve %5,03 olarak tespit edilmiştir. Hünnap bahçelerinde % 6, % 6,5 ve % 7 kapitalizasyon oranlarına göre, ağaç kaplı arazi ve birim ağaç değerleri hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranı % 6,5 alındığında, hünnap bahçelerinin 5. yaş ile 35. yaşlar için hesaplanan ortalama birim değerleri, 10.344,12 TL/da ile 19.423,06 TL/da arasındadır. Aynı kapitalizasyon oranında bir hünnap ağacının 5. ile 35. yaşlardaki değerinin, 36,82 TL ile 218,37 TL arasında olduğu saptanmıştır.

Öztürk vd. (2017) çalışmalarında, İzmir'de toplam tarım arazisi en fazla olan; Ödemiş, Torbalı, Bergama, Tire ve Bayındır beldelerinde sulu tarım arazi değerini etkileyen faktörleri analiz etmişler ve kullanılabilir kapitalizasyon oranlarını hesaplamışlardır. Araştırmanın uygulaması için; oransal örnekleme sayısı olan 90 adet üreticiye anket yapılarak veriler analiz edilmiştir. Sonuç olarak, bu bölgeler için uygulanabilir kapitalizasyon oranları; Torbalı ilçesinde % 5,79, Bergama ilçesinde % 5,7, Ödemiş ilçesinde % 4,09, Bayındır ilçesinde % 4,01 ve Tire ilçesinde % 6,65 olarak tespit edilmiştir. Nitekim bölgedeki arazi değerinin en

yüksek olduğu ilçe Tire ilçesi, en düşük olduğu ilçenin ise Ödemiş olduğu saptanmıştır. Ayrıca, çalışmada arazi değerini etkileyen faktörler, analiz edilmiş parselin verimli olup olmaması, kalitesi, parselin kullanım ve tasarruf şekli, parselin merkeze olan uzaklığı da değeri etkileyen önemli değişkenler olarak saptanmıştır.

Yalçın vd. (2018) çalışmalarında, gelir kapitalizasyonu yöntemini kullanarak Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesinde son beş yılda satışı yapılmış 40 adet işletme sahibine (22 işletme sahibi kuru arazi, 18 tanesi sulu araziye sahip) anket uygulayarak, kapitalizasyon oranını hesaplamışlardır. Ankette, gayeli örnekleme modeli ile net geliri öğrenmeye yönelik çiftçilere sorular sorulmuş, ayrıca Tapu Kadastro Müdürlükleri, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri'nden de destek alınmıştır. Sonuç olarak çalışmada; buğday, arpa, nohut, mısır ve ayçiçeğini oluşturan kuru tarla arazileri için ortalama net gelir 113.58 TL/da, ortalama arazi değeri 1.973,84 TL/da ve kapitalizasyon oranı % 5,75 olduğu tespit edilmiştir. Buğday, mısır, şekerpancarı, fasulye, biber ve domatesten oluşan sulu tarım arazileri için ortalama net gelir 333,38 TL/da, ortalama arazi değeri 6.863,69TL/da ve kapitalizasyon oranı ise % 4,85 olduğu hesaplanmıştır.

Kalyoncu (2018) çalışmasında, 2016-2017 yılları arasında Bayburt ili Merkez ilçedeki sulu/kuru, işletme sahibi/kiracı/ortakçı tarım arazilerine ait kapitalizasyon oranının tespiti için 80 adet işletmeye yüz yüze anket uygulamıştır. Araştırma alanına ait genel ortalama kapitalizasyon oranı % 4,64, kuru tarla arazileri için kapitalizasyon oranını % 4,42 ve sulu tarla arazileri için % 4,62 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca işletme sahibi olarak işletilen tarım arazilerinin ortalama kapitalizasyon oranını % 5,35, icar olan tarım arazilerinin % 4,43 ve ortakçılıkla işletilen tarım arazilerinin % 6,85 olarak saptanmıştır.

Dağdemir vd. (2018) çalışmasında, gelir yöntemi ile Ağrı ili Merkez ilçede sulu, kuru ve çayır arazilerde kapitalizasyon oranı hesaplamıştır. 2013 yılı verileri baz alındığında; merkezde bulunan 100 adet köyden, gayeli örnekleme modeline göre köyü temsil eden 50 tane köy muhtarı ile yüz yüze yürütülen anket uygulaması gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nden de ikincil veri kaynağı desteği alınmıştır. Sonuç olarak, kuru tarla arazilerinde ortalama net gelir 42,76 TL/da, arazi ortalama satış fiyatı 750 TL ve kapitalizasyon oranı %5,70'tir. Sulu tarım arazilerinde, ortalama net gelir 71,69 TL/da, arazi ortalama satış fiyatı 1.350 TL ve kapitalizasyon oranı % 5,31'dir. Çayır arazilerinde ortalama net gelir 71,50 TL/da, arazi ortalama satış fiyatı 1.130 TL ve kapitalizasyon oranı % 6,33 olarak hesaplanmıştır.

- Konut dışında yer alan gayrimenkullerin (tarım arazileri ve ofis binaları) kapitalizasyon oranlarının tespitine yönelik yurtdışında yapılmış olan çalışmalar şunlardır:

Casler ve White (1982) çalışmasında, farklı ülkelerde uzun ömürlü plantasyonların (meyve bahçesi) değerlemesinde net geliri ve faiz oranını esas alarak kullanılan yöntemlerin farklılıkları üzerinde durmuştur. İrlanda, İskoçya ve İngiltere’de tarım arazilerinde, ortakçılık veya kiracılığın hesaplaması ve Amerika Birleşik Devletleri’nde meyve arazilerinin değerlemesinde, gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin kullanıldığını ve bu yöntemle kapitalizasyon oranının hesaplanmasının önemli bir unsur olduğunu belirtmiştir. Ayrıca, sadece bu yöntemde emlak vergisi ve amortisman oranları da dikkate alındığından, diğer direkt kapitalizasyon yöntemine göre gelirlerin kapitalizasyon yönteminin daha uygun olduğu saptanmıştır.

Sivitanido ve Sivitanides (1999) çalışmasında, ABD’de yer alan CB Richard Ellis Group Değerleme kuruluşundan, 1985-1995 yılları arasındaki 17 adet ofis binasına ait ortalama kapitalizasyon oranı, Ulusal Emlak Endeksi verileriyle hesaplamıştır. Ulusal Emlak Endeksi (NREI), ülkedeki en büyük alıcı-satıcıları, bankalar, tasarruflar ve kredi kuruluşları, yatırımcılar ve aracı şirketlerden alınan 150’ye yakın işlemleri rapor eden bir kuruluştur. Çalışmada, ofis kapitalizasyon oranını etkileyen faktörler hakkında bilgi verilmiştir. Ayrıca, ofis pazarlarının kapitalizasyon oranının hesaplanmasında, ikincil piyasanın öneminden bahsetmiştir. Ayrıca değerlemede, zaman serisini kapsayan ekonometrik modelinin kullanılması gerektiği savunulmaktadır.

Garcia ve Grvee (2003) çalışmasında, İspanya’da ekonometrik bir model olan çok değişkenli analiz yöntemi ile arazi değerlemesi alanında çalışmıştır. Araştırmada, açıklayıcı değişkenler tespit edilmiş, sonrasında arazi değerine etki edecek olumlu / olumsuz değişkenler belirlenerek model oluşturulmuştur. Oluşturulan model test edilmiş ve anlamlı bulunmuştur

Hangershott ve MacGregor (2005) çalışmasında, İngiltere’de yer alan ofis binalarında beklenen reel kira gelirlerini ve satış rakamlarının kapitalizasyon oranı üzerindeki etkilerini araştırmışlardır. Gelecekte beklenen kira gelirleri, piyasa bono faiz oranlarıyla bugüne indirgenerek kapitalize edilmiştir. Ayrıca, bono faiz oranları veya öz sermaye kapitalizasyon oranı (temettü / fiyat oranı), reel nakit akışlardaki beklenen büyüme oranları ile bağlantılı olmalıdır. Gayrimenkul için nakit akışı kiradır; hisse senetleri için nakit akışı temettülerdir.

Beklenen gerçek büyüme ne kadar yüksekse, daha fazla yatırımcı, mevcut dolar nakit akışı için ödeme yapmaya istekli olacak ve kapitalizasyon oranı düşük olacaktır.

Peng (2013) çalışmasında, 1980-2012 yılları arasında kurumsal sınıf dairesi, sanayi, ofis ve perakende mülkte kullanılan kapitalizasyon oranlarını incelemiş ve özellikle iki soruyu analiz etmiştir. Birincisi, kapitalizasyon oranlarının makroekonomik koşullardan, yerel piyasa koşullarından ve bireysel mülk özelliklerinden nasıl etkilendiğidir. İkincisi, kapitalizasyon oranlarındaki belirsizliğin neyin tetiklediğidir. Regresyon sonuçlarına göre; lokasyon ve makroekonomik koşulların kapitalizasyon oranlarının açıklanmasında baskın bir rol oynadığını göstermektedir. En etkileyici dört makroekonomik değişken: (1) Sermaye piyasasının gelişimi ile ölçülen kredi mevcudiyeti; (2) Eskiden ölçülen gayrimenkulün geçmişte riske uyarlanmış yatırım performansı Jensen'in Alpha'sı; (3) Gecikmeli konut fiyat endeksi değerlemesi ve (4) Kalıcı olmayan inşaat harcamalarıdır. Zamanla değişen yerel piyasa koşulları ve mülk özellikleri çok zayıf bir açıklama gücüne sahiptir ve etkileri mülk türlerine göre değişmektedir. Aynı zamanda, tüm emlak türleri için fiyatlandırma riski ile değerler arasında güçlü ve pozitif ilişki bulunduğu da belirtilmiştir.

McDonald (2014), kapitalizasyon oranının gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinde, kritik bir değişken olduğu varsayımı altında bir ofis binası değerlendirme yapılmıştır. Bu modelde, 2012 yılı için 37 şehir merkezindeki ofis binalarının satışından elde edilen veriler kullanılmıştır. Ofis binalarını, ofisin özelliklerine göre üç gruba ayırmıştır. Kapitalizasyon oranlarının, ofis binalarının özelliklerine, boşluk oranına ve boşluk oranındaki değişime ve ofis pazarındaki değişikliklere bağlı olduğunu savunmuştur. A grubu ofis binalarında kapitalizasyon oranları; batı, kuzey, güney cephelerine göre % 6,51 - % 7,97 arasında değişmektedir. B grubu ofislerin kapitalizasyon oranları ise % 7,77 - % 9,28 arasında, C grubu ofislerin ise % 9,09 ile % 10,55 arasında olduğunu tespit etmiştir.

Crosby vd. (2016) çalışmasında, doğrudan gayrimenkul fiyatlandırmasını incelerken, kapitalizasyon oranlarının belirlenmesine ve emlak özelliklerine odaklanmıştır. Bunun için, 2010-2012 yılları arasında Londra merkezde yer alan 497 tane ofis binası veri seti kullanılarak, gayrimenkul fiyatlandırma modeli oluşturmuştur. Costar adında veri merkezinden ofis binasının mülk olup olmadığı, kira fiyatı, bina kalitesi vb. hakkında bazı bilgiler alınmıştır. Bu veriler ayrıca, Birleşik Krallık'taki gayrimenkul özelliklerinin fiyatlandırmasına da tam olarak keşfetme ve analiz etme fırsatı da sunmuştur. Sonuç olarak, tüm işlemler için genel ortalama kapitalizasyon oranı / eşdeğeri verim % 5'in üzerinde

olduğunu tespit etmiştir. Ayrıca, emlak piyasasında risk bileşenlerinin sistematik bir şekilde analiz edilmesi önemli bir faktör olduğunu da vurgulamıştır.

Mac Allister ve Pve Nvea (2016) çalışmasında, ofis binalarının kapitalizasyon oranını hesaplamıştır. Çalışmadaki veri seti, Debenham Thouard Zadelhoff veri tabanı merkezinden alınarak, 2000-2013 yılları arasında 15 ülkedeki 28 tane Avrupa kentindeki 9.126 ofis binası satışından oluşmaktadır. Bu bölgelerdeki ofis binası değerlemede, kapitalizasyon oranlarının belirleyicileri ve yabancı yatırımcıların bu oran üzerindeki önemi incelenmiştir. Sonuç olarak, şehrin büyüklüğü, ekonomik önemi, emlak piyasasının likit olup olmaması ve şeffaflık seviyesi kapitalizasyon oranını önemli derecede etkilemektedir. Ayrıca, yabancı yatırımcıların taleplerindeki hızlı değişim konut fiyatlarını da etkilediğinden, kapitalizasyon oranını önemli ölçüde değiştirmektedir. Bu yüzden, analiz yapılırken ya yurtiçi yatırımcılar dikkate alınmalı ya da yabancı yatırımcıların konut fiyatları üzerindeki etkisi sınırlandırılmalıdır.

1.2. Amortisman Oranının Hesaplanmasına Yönelik Literatür Çalışması

Amortisman ya da yıpranma payı olarak da adlandırılan bu terim, gayrimenkul değerlendirme literatüründe ve finans literatüründe farklı anlam taşımaktadır. Finansal anlamda amortisman, genel olarak bir gelirin, bir borcun veya duran varlığın, kademelere ayırarak faydalı ömür boyunca azar azar bitirilmesi, sonlandırılması ve ödenmesidir. (Doğan, 2004: 2). Clapp ve Giaccotto (1998) amortismanı, “Bir bina yaşının artması sebebiyle artan bakım maliyetleri ile bina kullanımının azalmasına bağlı bina değerinin düşmesi” şeklinde tanımlamışlardır. Bir gayrimenkulün değerlemesi anlamında olan amortisman kavramı, maliyet yöntemi ışığında; değerlendirme konusu gayrimenkulün etkisi altında kaldığı herhangi bir yıpranmayı yansıtmayı amacıyla, yine aynı yarara sahip bir gayrimenkulü oluşturmak için katlanması gereken olası maliyette yapılan düzeltmelerdir (UDS, 2007:65).

Amortisman oranının hesaplanmasında, üç temel yöntem bulunmaktadır. Bu yöntemler; yaş-ömür, piyasadan çıkartma ve ayrıştırma yöntemidir. Bu yöntemlerden en yaygın ve basit olanı yaş-ömür metodudur. Bu konu ile ilgili yabancı literatürde Hoad (1942), Wenzlick (1953), Goldsmith (1955), Grebler, Brank ve Winnick (1956), Weston (1972) vb. birçok akademik çalışmalar mevcuttur. Türkiye’de ise; özellikle, Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın her yıl düzenliği, amortisman tabi iktisadi kıymetler tablosunda binanın türlerine göre faydalı ömürleri ve amortisman oranları bulunmaktadır.

Diğer yöntem olan ayırıştırma yöntemi, ayrıntılı ve zaman alıcı ve fazla veri gereksinime sahip olduğundan değerlendirme uzmanları tarafından genellikle tercih edilmemekte ve ülkemizde ise pek dikkate alınmamaktadır.

Piyasadan çıkartma yöntemi, basit ve anlaşılır olsa da gerçek piyasa verilerine ulaşmanın zor olması nedeniyle, Türkiye genelinde bu yöntem ile hesaplanan veya yayımlanan bir veriye rastlanmamıştır. Bu yöntemin başka bir zorluğu; Türkiye’de herhangi bir gayrimenkulün satışında, gayrimenkulün değerini oluşturan arsanın değerinin tespit edilmesi ve ülkemizde böyle bir veri sisteminin olmamasıdır. Oysaki yurt dışında özellikle Amerika’da satışı yapılan konutların arsa ve bina değerleri ayrı ayrı tespit edilerek, değerlendirme uzmanlarının veri bankalarına aktarılabilmekte ve bilimsel çalışmalar, bilirkşi, kamulaştırma gibi konularda bu veri kaynaklarından faydalanmaktadır.

1.2.1. Konutlarda Piyasadan Çıkartma Yöntemi ile Amortisman Oranın Tespitine Yönelik Yurtiçi /Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar

- Konutlarda piyasadan çıkartma yöntemine göre, amortisman oranının hesaplaması üzerine yurtiçinde bilimsel bir yayın bulunmamaktadır. Yurtdışında yapılan çalışmalar ise şu şekildedir:

Cannaday ve Sunderman (1986) çalışmalarında, 1976-1984 yılları arasında Champaign, Illinois’in güneybatı bölümünde, genellikle Southwood bölgesinde 812 adet müstakil konutun satış fiyatlarını, hedonik fiyat yöntemi kullanarak analiz etmişlerdir. Bölgede yer alan konutların, ekonomik ömürleri ortalama 88 yıl olarak tespit edilmiştir. Ayrıca 75 yıl, 88 yıl ve 100 yıla göre de binanın yaşı ile ekonomik ömürleri arasındaki ilişki incelenmiş ve amortisman oranları tespit edilmiştir.

Malpezzi vd. (1987) çalışmalarında, 1974-1976 yılları arasında Amerika Birleşik Devletleri’de yer alan Standart Büyükşehir İstatistik Alanında (SMSA), Yıllık Konut Anketi (AHS) tarafından incelenen 59 tane büyükşehire ait veri tabanını kullanmışlardır.. Rassal olarak seçilen 5.000 adet veriden, en yüksek on iki Standart Büyükşehir İstatistik Alanı’na 15.000 adet anket uygulaması yapmışlardır. Genel olarak, kiracıların işgal ettiği bölgeler için ortalama amortisman oranları, 1. yılda % 0,68, 5. yılda % 0,59 ve 10. yılda % 0,60’dır. Mülk sahiplerine ait bölgelerde, ortalama kapitalizyon oranları, 1. yılda % 0,93, 5. yılda % 0,59 ve 10. yılda % 0,60 olarak hesaplanmışlardır. Sonuç olarak, bina yaşının artmasıyla birlikte kira gelirinin ve bina satış değerinin azaldığı tespit etmişlerdir.

1990'ların ortalarına gelindiğinde, sonraki araştırmalar, ticari yapılar ve konutlarda sabit bir rakam belirlenerek, amortisman oranı için yaklaşık yılda % 3 ortalama ile azalma eğiliminde olduğu görüşünü desteklediği konusunda fikir birliği oluşmuştur (Bokhari ve Gelther, 2018: 3) Hulton ve Wycko (1981), bu fikri yaptığı çalışmada desteklemiş ve konutlarda kalan yapı değerinin yılda ortalama % 3'ünü amortisman oranı olarak belirlemiştir. Ancak, 1986 vergi reformunun gerçekleşmesiyle, yeni gelir vergisi politikasına göre, apartman daireleri için ortalama amortisman süresi, 27,5 yıl, konut dışı binalar için ise 31 yıl olarak belirlenmiştir. Bu durum, o zamandan beri gelir vergisi kanununa göre belirlenen amortisman oranlarının tartışmalı olmasına neden olmuştur.

Shilling (1991) çalışmasında, konutların sahiplik durumlarına göre amortisman oranları ve faydalı ömür arasında bir araştırma yapmış, mülk sahibi olan konutlardaki amortisman oranlarının kiralık konutlara göre yıllık ortalama 0,5 puan daha düşük olduğunu tespit etmiştir.

Rubin (1993), olumsuz yaş etkisinin amortismanın bir sonucu olmadığını, bunun yerine yeni evler için yaş primlerinin bir göstergesi olduğunu savunmaktadır. Yani binalar arasındaki kalite farklılıklarını kontrol ederek, yaş katsayına bağlı yaş primini hesaplamıştır. Rubin, yaş katsayısını konutun mülk sahibi veya kiracı tarafından kullanılmasına göre de ayırmıştır. Kiracılar tarafından kullanılan konutlarda; amortisman oranı, mülk sahibi olan konutlara göre daha yüksektir. Ayrıca, bir konutun amortisman tutarı, sadece fiziksel bozulmaya değil, aynı zamanda hesaba katmadığı işlevsel eskimeye ve dış eskimeye de bağlı olduğunu da belirtmiştir.

Goodman ve Thibodeau (1995), konut yaşı ile mülk sahibi konutların piyasa değeri arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Bu ampirik çalışmada, konutlarda amortismanın doğrusal olmadığını ve konutların değerlerini etkileyen önemli bir unsurun konutun yaşı olduğunu belirtmiştir. Uygulamada, Dallas Central Appraisal District (DCAD) veri şirketi aracılığıyla, 1984-1985 yılları arasında Dallas'ta bulunan 8.500 adet müstakil ev satış işleminden elde edilen fiyatlar kullanılmıştır. Sonuç olarak, konut yaşı ile amortisman oranları arasında büyük bir değişim söz konusudur. Yeni konutlar için ortalama amortisman oranı, yıllık % 3.2 ve % 3.5 arasındadır. Bu oranlar; konut yaşı arttıkça mutlak değerde azalmaktadır. Genel olarak bölgenin yıllık amortisman oranı, 1 yaşındaki konutlar için % 6,5 ila % 6,7 arasındadır. 6 yıl içinde yer alan konutlar, bakımlı ise amortisman oranının yarı yarıya düştüğü tespit edilmiştir.

Knight ve Sirmans (1996) çalışmasında, bakımlı bir konutun, konut yaşının, konut fiyatının ve konut fiyat endeksinin amortisman oranı üzerindeki etkilerini araştırmıştır. Çalışma, 1997-1998 yılları arasında Stockholn California’da satışı yapılan 264 tane konut fiyatları dikkate alınarak yapılmıştır. Konut fiyatlarının amortisman oranları üzerindeki etkisi, üç farklı modelle ve hedonik fiyat yöntemiyle açıklanmıştır. Birinci modelde, hem konut yaşı ile konut bakım düzeyi arasında bir ilişki kurarak model oluşturmuştur. İkincisinde ise, konut yaşı değişken olarak almıştır. Üçüncüsünde, ne konut yaşı ne de konut bakım seviyesi dikkate alınmadan amortisman oranları hesaplanmıştır. Bölgedeki mülklerin ortalama yaşı 18 yıl olduğu belirtilmiştir. Sonuç olarak, bölgedeki konutların yalnızca % 2,2’sinin kötü ve bakımsız olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, bakımlı bir konutun amortisman oranları azaltıcı bir etkisi olduğu ancak konut fiyat endeksi üzerinde önemli bir etkisi olmadığı saptanmıştır.

Clapp ve Giaccotto (1998), konuttaki yaş etkilerinin amortisman üzerindeki etkisini iki farklı bileşende analiz etmiştir. Birincisi, kesitsel amortismandan oluşan bileşenler, ikincisi ise zaman içinde değişen talep ile oluşan amortismandır. Uygulama, Amerika Birleşik Devletleri’nin, Virginia eyaletinde bulunan bir şehirde, 1981-1984 yılları arasında gerçekleşmiştir. Amortisman oranlarının, bina yaşıyla doğru orantılı olduğu saptanmıştır.

Fisher vd. (2005), çok aileli mülklerdeki kıymet takdiri için 1500 National Council of Real Estate Investment Fiduciaries’deki apartman mülklerinin satışlarını incelemiştir. Bu mülklere uygulanan amortisman oranı, yıllık % 2,7 olduğu tespit edilmiştir (Bokhari ve Gelther, 2018: 4).

Harding vd. (2007), Amerikan Housing Survey tarafından oluşturulan 6841 tane konut satış verileriyle, 1983-2001 yılları arasında, müstakil konutların bakımlı olup olmamasına göre amortisman oranını tespit etmiştir. Oranın hesaplanmasında, piyasadan çıkartma yöntemi kullanmıştır. Buna göre; düzenli bakımı yapılan bir konutun amortisman oranı, % 2,0 / yıl iken ara-sıra bakım yapılan veya yapılmayan konutların amortisman oranı % 2,5 / yıldır.

Wilhelmsson (2008), çalışmasında mülkün bakımlı olup olmaması ve konumuna bağlı olarak konut fiyatlarının farklı amortisman oranlarını tahmin etmiştir. Veriler, 2000 yılında İsveç’in Stockholm şehrinde yer alan, 968 adet tek aileli konutlarını kapsamakta olup, hedonik fiyat yöntemi ile analiz edilmiştir. Bir konutun alım satım fiyatları ile konutun fiyatları analiz edildiğinde, bakım seviyesinin konut fiyat seviyesinin üzerinde önemli bir

etkiye sahip olduğu belirtilmiştir. Fiziksel aşınmadan dolayı, mülkün tadilat (bakım) yaptırılması durumunda, mülkün bazı fiziksel bozulmalarını telafi ettiğinden, amortisman oranında ciddi oranda azalma olduğu belirtilmiştir. Stockholm’de bir konutun ortalama satış fiyatı, 6 milyon Sek olup bölge genel ortalamasından nispeten yüksektir. Ortalama yaşam alanı, 118 metrekare ve ortalama oda sayısı yaklaşık 5’tir. İkinci Dünya Savaşı’nın sonlarında yeni ev inşa edilmesiyle bu bölgede bir konutun ortalama yaşı 55 yıldır. Ayrıca, bakımlı bir mülk için amortisman oranı % 0,77 / yıl iken, iç mekanlarda veya dış mekanlarda yenilenmeyen bir mülk için bu oran % 1,10 / yıl olarak hesaplanmıştır.

Bokhari ve Gelther (2018) çalışmalarında, konutlarda amortismanın niteliği ve gayrimenkul yatırımların büyüklüğüne ilişkin ampirik kanıtlar sunmaktadırlar. 73.229 adet konut satış fiyatı gözlemine dayanan analiz sonucunda; Amerika Birleşik Devletleri için genel amortisman oranı, yıllık % 1,3 ile % 2,2 arasında değişim göstermektedir. Yeni binalar için bu oran, % 0,4 / yıl olup, 50 yıllık binalarda % 2,2 / yıl olarak hesaplanmıştır. Apartman tipi mülklerin, konut dışı ticari mülklerden daha hızlı amortismanla sahip olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, amortisman oranındaki değişikliklerin nedeni araştırılmış; i) bireylerin reel gelirlerindeki düşüş, ii) kapitalizasyon oranındaki artış ve iii) arsa kısıtlarının önemli etkenler olduğu da tespit edilmiştir.

1.2.2. Konut Dışında Yer Alan Gayrimenkullerin Piyasadan Çıkartma Yöntemi ile Amortisman Oranın Tespitine Yönelik Yurtiçi / Yurtdışında Yapılmış olan Çalışmalar

Konut dışında yer alan gayrimenkullerin, piyasadan çıkartma yöntemi ile amortisman tespiti üzerine Türkiye’de yayımlanmış bir bilimsel çalışma bulunmamakta olup, yurt dışında yapılmış çalışmalar ise aşağıda belirtilmiştir:

Taubman ve Rasche (1969) çalışmasında, gelir vergisi politikasını benimseyen bir ülke açısından ne tür bir amortisman ödeneğinin bireyler tarafından adil olacağını araştırmıştır. Analizinde, 1921-1969 yılları arası, Ulusal Bina Sahipleri ve Yöneticileri Derneği, üyelerinden toplanan yıllık Ofis Binası Tecrübe Değişim Raporu’nda boşluk oranları ve alınan kiralar, işletme ve bakım maliyetleri ile mülk vergileri gibi metrekare bazında yayımladıkları verileri kullanmıştır. Toplamda, yaklaşık 600 adet bina için analiz yapılmış ve binalar dört yaş sınıfına ayrılmıştır; 10 yaşından küçük, 10-25 yaş arası, 25-40 yaş arası ve 40 yaş üstü eski binalar olarak sınıflandırılmıştır. Sonuç olarak, bir binanın ortalama amortisman

süresi (arsa hariç) 65-85 yıl arası, ofis binaları için bu oran 45 yıl olduğunu tespit etmiştir. Ancak, ofis binalarındaki vergilerin ömrü 65-70 yıllıktır. Eğer, ofis binalarında ortalama amortisman süresi olan 45 yıl yerine 65 yıl vergi ömrü kullanılırsa, ilk yıl amortisman oranının % 2,25'ten % 1,55'e düşeceğini de savunmuştur.

Baum ve McElhinney (1997), Londra Şehri'nde 128 adet ofis binası örneğini incelemişler ve amortisman oranlarını hesaplamışlardır. Çalışmalarında veri olarak, değerlendirme raporunda kullanılan rakamları dikkate almışlardır. Sonuç olarak eski ve yeni binalar dâhil (22 yaş üstü), toplam mülk değerinin (arsa dahil) her yıl % 2,9 amortisman (yıpranmaya) maruz kaldığını hesaplamışlardır.

Gravalle (1999) çalışmasında, amortisman oranları hakkındaki bazı verileri gözden geçirerek ve mevcut vergi yasasında izin verilen oranların bugünkü oranlardan çok da farklı olmadığını saptamıştır. 2000 yılında Deloitte-Touche adlı bir veri merkezinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tarafından ellerinde tutulan, yapı ve arsa değerlerinin ayrı ayrı bilindiği 3.144 adet satış fiyatı tespit etmiştir. Çalışma, 20 yaşından küçük binalar için geçerli olup, satın alma fiyatları için yapı yaşının, bir fonksiyonu varsayımı altında amortisman oranlarını hesaplamıştır. Buna göre; kalan yapı değerinin bir yüzdesi olarak, 20 yaşından küçük endüstriyel binalar için ortalama amortisman süresi % 2.1 / yıl, ofis binaları için % 4.5 / yıl arasında değiştiğini tespit etmiştir.

Yatırım Varlıkları Forumu (IPF) (2010) tarafından yapılan çalışmada, Bazı Avrupa şehirlerindeki ofis mülklerine ilişkin, karşılaştırılabilir amortisman oranları olduğunu belirtmiştir. Frankfurt'ta yaklaşık % 5 yıla kadar değişen amortisman oranı tespit edilirken, bazı şehirlerde (Stockholm gibi) amortisman oranının daha düşük olduğu saptanmıştır.

Yatırım Varlıkları Forumu (2011) araştırmasında, İngiltere'de 1993-2009 döneminde 729 adet ofis binasının amortisman oranını hesaplanmıştır. Ofis binalarında, en yüksek kira amortisman oranını % 0,8 / yıl, ardından % 0,5 yıl sınai sanayi ve % 0,3 yıl için perakende satışa sahip olduğu saptanmıştır.

Crosby vd. (2011) çalışmalarında, değerlendirme temelli veriler kullanarak mülk amortismanının değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler ve ortaya çıkan sorunlar hakkında bilgi verilmiştir. Uygulamada, Avrupa'da yer alan yedi büyük ofis merkezi üzerinde vaka çalışması yapılmış ve veri setleri kullanılarak on yıllık kira değeri amortisman oranları hesaplanmıştır. Amortisman oranları, Stockholm'de % 2, Frankfurt'ta ise % 5 oranlarında değişmektedir. Ayrıca, değerlemenin şirket performans ölçümünde ve yatırım karar vermesinde önemli bir rol oynadığı belirtilmiştir.

2. BÖLÜM

2. MATERİYAL VE YÖNTEM

Konut değerinin belirlenmesinde, konutun fiziksel özelliklerinin yanında konuta ait piyasa ve çevre koşulları da göz önünde bulundurulmalıdır. Dolayısıyla konut değerleri, değişen piyasa koşulları karşısında sabit olmadığından değerlemede sistematik ve tutarlı bir yapıya ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul değerlemede, üç temel yöntem bulunmakta ve her biri için veri toplanmasına ve veri setine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yöntemler, Emsal karşılaştırma, gelirlerin kapitalizasyonu ve maliyet yöntemleridir.

2.1. Kullanılan Materyal

Çalışmanın ana materyalini, konutlarda amortisman oranı ve kapitalizasyon oranını belirlenmesine yönelik Türkçe ve İngilizce yayınlanmış çalışmalar oluşturmaktadır. Bu konuda, ilk çalışmadan günümüze değin yapılmış eserlere ulaşmada, farklı arama motorlarından gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden gelir indirgeme yöntemi ve maliyet yönteminin temelini oluşturan “Kapitalizasyon oranı (capitalization rates)”, Amortisman Oranı (amortization-depreciation rates)”, hesaplama vb. Türkçe ve İngilizce anahtar kelimeler ile arama yapılmıştır. Tespit edilen yayınlara, Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Kütüphane Veri Tabanı, Google Scholar, Ulusal Tez Merkezi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. çalışma notları, Ankara Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi Akademik Açık Arşiv sayfaları ile ulaşılmıştır. Çalışmanın bir bölümünü oluşturan mahalleler hakkında, Efeler Belediyesi, Aydın Belediyesi, Aydın İl Kültür Müdürlüğü ve Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu Sorgulama Ekranına ait internet sitelerinden bilgi alınmıştır. Ayrıca, çalışma alanına ait bölgelerin görüntülenmesi ve analiz edilmesi amacıyla Coğrafi Bilgi Sistemi aracılığıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü parsel sorgulama ekranı ve Google Earth programları da kullanılmıştır.

2.2. Yöntem

Bu çalışmanın evrenini, 2018 yılında Aydın kent merkezinde toplam on sekiz mahalledeki satışa konu olmuş bütün konutlar oluşturmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri’nden konut satış sayıları (Erişim tarihi 19.08.2019) dikkate alındığında, 2018 yılında Efeler’e ait konut satış sayısı 6.834’tür. Ancak, bu kadar büyük bir veriye ulaşmak

mümkün olmadığından, öncelikle Aydın ili Efeler İlçesi'ni temsil edebilen mahalle sayısı belirlenmiştir. Gerek konut piyasasında yer alan emlakçı, yatırımcı gerekse belediye emlak servisinden alınan bilgiler doğrultusunda, toplam 83 mahalleden en fazla alım-satım olduğu 18 mahallenin dikkate alınması uygun görülmüştür. Bu mahalleler Adnan Menderes, Ata, Cuma, Cumhuriyet, Efeler, Girne, Güzelhisar, Hasanefendi-Ramazanpaşa, Kemer, Kurtuluş, Mesudiye, Meşrutiyet, Mimar Sinan, Orta, Yedieylül, Zafer ve Zeybek'tir. Söz konusu on sekiz mahallede son bir yılda yapılan konut satışlarında, gerçek alım satım değerinden öğrenilenler dikkate alınmıştır. Çalışmada, Aydın ilinde konutlarda kapitalizasyon ve amortisman oranlarının belirlenmesine yönelik veriler toplanmıştır.

2.2.1. Anket Aşamasında Uygulanan Yöntemler

Çalışmanın amacını gerçekleştirmek için, Aydın Kent merkezinde konut satışları, konutun genel özellikleri ile ilgili bazı bilgilere gereksinim duyulmaktadır. Bu bilgiler, veri toplama kaynaklarından biri olan anket tekniği ile elde edilmiştir. Türkçe olarak hazırlanan ankette, amortisman ve kapitalizasyon oranlarının hesaplamasına imkan verecek toplam otuz beş adet soru sorulmuştur. Sorular, ana taşınmaz özelliklerini (mahalle, yaş, arsa büyüklüğü, arsa payı) ve bağımsız bölüm özelliklerini (oda sayısı, konutun özellikleri, konutun brüt alanı, banyo sayısı, bulunduğu kat gibi) içeren iki bölümden oluşmaktadır. Anket formu Ekler bölümünde mevcuttur. 2018 yılında, bu bölgede aktif olarak yer alan emlakçı ve müteahhitler aracılığıyla konutu satın alan veya satan kişilere ulaşarak, gerçek alım satım değerlerini ve konutun özelliklerine ilişkin veriler toplanmıştır. Ayrıca, Efeler Belediyesi emlak servisi yetkilileri ile görüşerek, konutların emlak ve arsa rayiç bedelleri, mahallelerin imar durumu ve genel özellikleri hakkında bilgi alınmıştır.

2.2.2. Verilerin Dökümü ve Analizinin Uygulanması

Çalışmada, son bir yılda (2018) seçilen mahallerde yapılan konut satış bilgisinin tamamına ulaşılmaya çalışılmış, gerçek alım-satım değeri tespit edilen 857 adet alım-satıma rastlanmıştır. Bunlardan bazılarında, eksik veri nedeniyle 52'si elenmiş ve toplam 18 mahalleden 805 gözleme ait veriler dikkate alınarak Microsoft Office programına aktarılmıştır. Uygulamaya dâhil edilen konutlar, aynı oda sayısına sahip konutlar, aynı mahallede yer alan konutlar ve aynı oda, mahalle ve aynı yaştaki konutlar olmak üzere üç gruba ayrılmış, gruplar halinde hesaplama yapılmıştır.

Kapitalizasyon oranlarının hesaplanması için, anket çalışmasında elde edilen ve satış değeri bilinen konutların aylık kira gelirleri, 12 ile çarpılarak, yıllık kira geliri elde edilmiştir. Bu gelirden, her bir konutun yıllık aidat içinde daire sahibine düşen payı çıkartılarak yıllık net kira geliri bulunmuştur. Hesaplamada kullanılan kira gelirleri, mülk sahibi olan konutlarda, konutun her yerinin getirebileceği net gelir dikkate alınmıştır. Net kira gelirinin satış değerine bölünmesiyle, her bir konut için kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. İlgili tutar, 100 ile çarpılarak kapitalizasyon oranı yüzdesel olarak ifade edilmiştir.

Amortisman oranının hesaplanmasında; öncelikle arsa değerinin tespiti için uygulama alanı olan mahallelerden, toplam 85 arsa değeri emsal alınmıştır. Çalışmada, 1 oda 1 salon, 4 oda 1 salon ve 4 odadan fazla odaya sahip konutlarda her yaş itibariyle yeterli veriye ulaşılmadığından, sadece 3 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon konutlar için amortisman oranları hesaplanmıştır.

2.2.3. Kapitalizasyon Oranlarının Tespitinde Uygulanan Yöntemler

Konut, bireylerin yaşam sürdürdükleri alan olup, Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi piramidinde yer alan güvenlik ihtiyacını sağlayan, insan yaşamıyla özdeşleşmiş bir olgudur. Gelişen ve modernleşen kentlerde daha fazla iş ve sosyal imkânının olması, toplumun ekonomik ve kültürel olarak gelişmesi, bireylerin istek ve ihtiyaçlarındaki farklılıklar kırsal kesimde yaşayanların şehir merkezine olan göçünü hızlandırmıştır. Dolayısıyla, kentlerde meydana gelen nüfus artışı konut ihtiyacı kavramını ortaya çıkartmıştır. Ancak, toplumdaki gelir düzeyinin artmasıyla ve gelişen gayrimenkul piyasasıyla konut kavramı artık günümüzde ihtiyaç kavramından çok daha fazla anlam içermektedir. Bireyler, konutu sadece barınma ihtiyacı olarak değil, güvenli ve değerini yıllar geçse de kaybetmeyen, risksiz bir yatırım aracı olarak da görmektedirler. Bu durumda, konutun gelir getirici gücü ne kadar fazla olursa yani kazancı ne kadar yüksek olursa, piyasa risk düzeyi aynı kalmak şartıyla konutun değeri de o kadar yüksek olmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün gelişimini sağlayan üç esas unsur vardır. Birincisi, konut yapımına elverişli ve altyapısı hazır arsa miktarlarının arttırılmasıdır. İkincisi, teknolojinin gelişmesiyle konut inşasının hızlı, ekonomik ve modern olmasıdır. Üçüncüsü ise, konut finansmanına çözüm önerilerinin getirilmesidir. Konut finansmanı, bireylerin konut sahibi olmak için ödeyebilecekleri para miktarı açısından finansman kapasitelerini oluştururken

ülkede yaşayan bireylerin belli şartlara sahip konut edinme potansiyeline sahip olması, ülke ekonomisi açısından da önemli bir göstergedir (Yalçınar, 2018: 105-106).

Konut finansmanının bir aşaması olan gayrimenkul değerlendirme, piyasada sağlıklı fiyat oluşumunu da desteklemektedir. Değerleme yöntemlerinden biri olan gelir kapitalizasyonu yöntemi, bir konutun parasal olarak geri dönüş değerini, konut satış fiyatıyla incelemek için oluşturduğu metotlar ve matematiksel hesaplamalar bütünüdür. Bu yaklaşımın temel varsayımı konutun gelecekteki beklenen faydalarının güncel değerlerini tahmin etmeyi amaçlayan beklenti ilkesidir (Töre 2004: 471). Bu yaklaşımında varlığın, yani konutun değeri, konut tarafından fayda sağlayacak gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir (UDS, 201: 51).

Gelir getiren bir gayrimenkulde bu yöntemin uygulanması, değerlendirme kapsamındaki gayrimenkulün türüne ve mevcut verilere bağlıdır. İlk olarak, değerlendirme yapılacak gayrimenkul gelir getiren bir mülk olmalıdır. İkincisi ise, değerlendirme uzmanı, belli bir süre boyunca bir gayrimenkulün toplam kaynaklardan elde edilen gelirini tahmin etmelidir. Bu gelirler; kira gelirleri, satış otomatlarından elde edilen gelirler, çamaşırhane ve otopark gibi tüm gayrimenkulün gelirlerini içerir. Kira geliri, bir konutun en büyük gelir kaynağıdır (Ventolo ve Williams, 2005: 222).

Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri içerisinde en temel yöntemlerden biri olan gelirlerin kapitalizasyonu, ofis, otel, alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlı ve gelir getiren mülklerin değerlemesinde kullanılmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün değer tutarı, beklenen gelir miktarına ve niteliğine bağlı olarak değişir. Bu yöntemde, gelirler ve giderler kendi içerisinde gruplara ayrılır. İki ayrı gelir türü mevcuttur. Potansiyel Brüt Gelir, bir gayrimenkulden elde edilen gelirleri toplayarak ifade edilir ve PBG olarak gösterilirken, Etkif Brüt Gelir ise, gayrimenkulden elde edilen gelirden boşluk ve toplam kayıp miktarının çıkarılmasıyla bulunur ve EBG olarak ifade edilir. Giderler, bir gayrimenkulün durumunu mevcut kılabilmek veya gelir üretmeye dayalı faaliyet giderleridir ve değişken, sabit ve yerine koyma maliyeti olarak üç gruba ayrılmaktadır (Karaca, 2008: 40).

Gelirlerin kapitalizasyonu yönteminde, doğrudan kapitalizasyon ve getiri kapitalizasyonu olmak üzere iki türlü yöntem bulunmaktadır. Getiri kapitalizasyon yönteminde, gelecekteki nakit akışlarının (genellikle 5-10 yıllık gelir-giderler) uygun bir getiri oranıyla (kapitalizasyon oranı, iskonto oranı) bugünkü değere dönüşmesidir. Bu tez

alışmasında kullanılan doğrudan (direkt) kapitalizasyon yönteminde ise, yıllık net gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi, tek bir yılın net gelirinin tespit edilmesi yani birinci yıldan sonraki nakit akışlarının dikkate alınmaması varsayımına dayanır. Doğrudan kapitalizasyon yönteminde izlenen süreç şu şekildedir (Altınırnak vd. 2013: 117).

- i. Değerleme yapılan gayrimenkulün giderlerin ve gelirlerin araştırılması,
- ii. Gayrimenkule ait potansiyel brüt gelirin (kira gelirin) tahmin edilmesi,
- iii. Gayrimenkule ait boşluk ve tahsilat kaybının hesaplanması,
- iv. Potansiyel brüt gelirden boşluk ve tahsilat kaybı çıkartılarak efektif brüt gelirin bulunması,
- v. Efektif brüt gelirden toplam işletme giderleri çıkartılarak net işletme gelirinin bulunması,
- vi. Bu yöntem ile gayrimenkulün değer tahmini için uygun bir kapitalizasyon oranı seçilerek gayrimenkulün değerinin tespit edilmesidir.

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, maliyet ve emsal karşılaştırılması yöntemleriyle kıyaslandığında genellikle en iyi alternatiftir. Ancak bu yöntemin zorluğu, net gelirin kesin olarak hesaplanamaması ve değerın hesaplanmasında hangi kapitalizasyon (iskonto) oranının kullanacağıdır.

Gelir yaklaşımı, bir gayrimenkulün gelecekte üreteceğı parasal getirileri bugün piyasa şartlarındaki bir satış değerine dönüştürmektedir. Dolayısıyla, gelir akışının aktif hale getirilerek, konulan sermayenin gelecekteki geliri cari değere çevrilmesine olanak sağlamaktadır. Bu, gelir kapitalizasyonu yönteminin en temel prensibidir. Bu yöntemle göre, bir gayrimenkulün değeri, gayrimenkulün yıllık kira gelirinın gayrimenkulün kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur.

Kapitalizasyon oranı ise, gayrimenkulün bir yıldaki net kira geliri ile gayrimenkulün değeri arasında ilişkiyi ortaya koyan orandır. Kapitalizasyon oranının tespitinde genel formül şöyledir:

$$\text{Kapitalizasyon oranı} = \frac{\text{Yıllık Net İşletme Geliri}}{\text{Gayrimenkul Değeri}}$$

Yukarıdaki formülden de anlaşılacağı gibi, kapitalizasyon oranı ile gayrimenkul değeri arasında ters yönlü bir ilişki mevcuttur. Yani, kapitalizasyon oranı düşük olan bir gayrimenkulün değeri yüksek, kapitalizasyon değeri yüksek olan bir gayrimenkulün değeri düşük olacaktır. Kapitalizasyon oranının yüksek / düşük olması ise, risk kavramı ile ilgilidir.

Risk kavramı, özellikle kapitalizasyon oranının hesaplamasında çok önemli bir olgudur. Kapitalizasyon oranı ile yatırım riski hakkında aşağıdaki genelleme yapılabilir (Ventolo ve Williams, 2005: 247):

Yüksek risk = Yüksek Kapitalizasyon Oranı= Düşük Değer

Düşük risk = Düşük Kapitalizasyon Oranı= Yüksek Değer

Yüksek risk, yüksek yatırım kaybı ihtimaline işaret eder, yüksek riskli bir gayrimenkulün kapitalizasyon oranı yüksek olacak ve gayrimenkulün değerini azaltacaktır. Tam tersi; düşük risk, yüksek yatırım kazancı ve düşük kapitalizasyon oranı sağlamakta ve gayrimenkulün değerini arttırmaktadır.

Gayrimenkul değerlemede üç temel yöntem mevcuttur. Emsallerin karşılaştırılması, maliyet ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemidir. Gayrimenkul piyasasında, değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelirlerin kapitalizasyonu yönteminde, kapitalizasyon oranının belirlenmesinde aşağıdaki yöntemler kullanılmaktadır (Töre, 2004: 531-543).

a) Pazar Yaklaşımı ile Kapitalizasyon Oranının Tespiti

b) Yatırım Bandı Tekniği ile Kapitalizasyon Oranının Tespiti

c) Direk Kapitalizasyon Artık Gelir Tekniği

Pazar Yaklaşımı ile Kapitalizasyon Oranının Tespiti

Kapitalizasyon oranının belirlenmesinde gelişmiş ülkeler, orta ve uzun vadeli reel faiz oranları ile devlet tahvili faiz oranları kullanırken, gelişmekte olan ülkelerde bu faiz oranlarının yüksek olmasından dolayı tercih edilmemektedir. Dolayısıyla, kapitalizasyon oranı, diğer adıyla getiri oranı olarak bilinmekte mevduat veya kredi faiz oranlarından genellikle daha düşük olmaktadır. Bunun nedenlerini şu şekilde sıralayabiliriz:

(i) Gayrimenkul yatırımlarının risksiz veya az riskli olması sebebiyle güvenli yatırım olması sebebiyle tasarruf sahiplerinin gayrimenkule yatırım yapmaları,

(ii) Gayrimenkulün sahibine sosyal statü sağlaması,

(iii) Kırsak kesimden Büyükşehir'e göçlerin olması sebebiyle artan nüfus artışına bağlı olarak konut talebindeki hızlanmadır.

Değerleme çalışması yapılacak bir bölgede ortalama kapitalizasyon oranı; benzer ve gerçek alım-satımı bilinen gayrimenkullerin yıllık ortalama net gelirlerinin gayrimenkulün yeni ve gerçek satış fiyatlarına bölünmesiyle bulunur ve şu şekilde formülize edilir (Pirgaip, 2019: 99-100).

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D}$$

Formülde f: kapitalizasyon oranını, R: gayrimenkulün yıllık net kira gelirini ve D: gayrimenkulün satış fiyatını ifade etmektedir. Bulunan kapitalizasyon oranı, ortalama bir oran olup, bölgenin genel özelliklerini yansıtacaktır.

Yatırım Bandı Tekniği ile Kapitalizasyon Oranının Tespiti

Bir finansal piyasada, borç veren taraflar genellikle borcunun anapara ve faiz oranı veya itfa ödemeleriyle geri ödenmesini beklerken, özsermaye yatırımcıları, belirledikleri risk karşılığında rekabete dayalı bir nakit getiri elde etmek durumundadır. Dolayısıyla, borç alan ve borç veren kimselerin yatırım pozisyonu için piyasa şartları oluşturularak bütünleşik kapitalizasyon oranı hesaplanmalıdır. Bütünleşik kapitalizasyon oranı, ipotek kredisi kapitalizasyon oranı (R_m) ile özsermaye kapitalizasyon oranının (R_e) toplamından oluşur. İpotek kredisi kapitalizasyon oranı, yıllık borç servisi ödemesinin kredi anaparasına bölünmesiyle elde edilir. Yıllık ve sabit olabilir. Özsermaye kapitalizasyon oranı ise belirlenen bir yılın özsermaye kar payı ödemesi ile başlangıçtaki özsermaye arasındaki ilişkidir. Nakit akış oranı, özsermaye temettü ödemesi olarak da adlandırılır. Bu iki oran bilindiği zaman yatırım bandı oluşturulabilir (Töre, 2004: 535).

Direkt Kapitalizasyon Artık Gelir Tekniği

Direkt kapitalizasyon, artık gelir tekniğinde bir değerlendirme uzmanı, gayrimenkulün değerini tespit ederken arsa değerini ayrı yapı değerini ayrı olarak hesaplamaktadır. Arsa

değeri için, beklenen getiri oranı üzerinden değer tespiti yapar. Yalnız burada dikkat edilmesi gereken husus, arsa için amortismanın ayrılmamasıdır. Bulunan rakam, gayrimenkulün toplam yıllık gelirinden (bina + arsa) düşülerek bina değeri tespit edilir. Binalarda amortisman hesaplanması gerekliliğinden, amortisman tutarı da eklenerek kapitalizasyon oranına ulaşılır. Arsa Kalıntısı Tekniği ise, bu yöntemin tam tersidir. Önce arsa değeri değil, bina değeri (yeniden inşa maliyeti toplam amortisman tutarı) bulunarak arsanın ve gayrimenkulün toplam değerine ulaşılır. Eğer binanın yaşı çok eskiyse ya da bina ve arsa değerini ayrı yarı tespit etmek mümkün değilse bu yöntem kullanılır. Bu durumda, değerleme uzmanı her bir mülkün emsal satış fiyatlarını bulur, konu olan mülke uygun bir kapitalizasyon oranı belirleyerek bina ve arsa değerini bulur (Ventelo ve Williams, 2005: 248-250).

2.2.4. Amortisman Oranlarının Tespitinde Uygulanan Teknikler

Amortisman, bir gayrimenkulün değerini, dolayısıyla gayrimenkuldeki işlevsel, fiziksel, işlevsel ve ekonomik bozulmaları belirlemek için gayrimenkulün benzerinin yeniden inşa edilmesi durumunda, maliyetinde yapılan düzeltmedir (Karapınar vd., 2010: 12). Amortisman oranının hesaplanmasında, gayrimenkul değerleme yöntemlerinden biri olan maliyet yöntemi kullanılmaktadır.

Maliyet yöntemi, piyasada sık sık alımı-satımı yapılmayan, özel inşa edilen veya piyasada satış verisi olmayan gayrimenkullerin değerlemesinde özellikle tercih edilmektedir. Yöntemin temeli, yapı değeri ve gayrimenkulü oluşturan arsa değerinin birlikte hesaplanarak gayrimenkulün değerine ulaşılmasıdır. Yani, hem arsa değeri hem de yapı değeri ayrı ayrı hesaplanır. Yapı değeri amortismanına tabidir. Dolayısıyla yapı değerinden amortisman tutarı düşülmesi gerekir. Bulunan yapı değeri ile arsa değerinin toplanmasıyla yapının bugünkü değerine ulaşılır (Yılmaz, 2017: 22).

Maliyet yönteminde iki temel yaklaşım mevcuttur. Birincisi, yeniden üretim maliyeti olup değerlemeye konu varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla bulunur. İkinci yöntem ise, değerlemeye konu olan varlığın benzer fayda sağlayan maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği ikame maliyeti yöntemidir (UDS, 2017: 61).

Maliyet yaklaşımında, değer in maliyetle ilişkili olduğu kabul edilir. Bu nedenle bir gayrimenkul değeri, fiziksel yıpranma, işlevsel eskime ve dış eskimeden dolayı zamanla

azalır. Bu yaklaşım, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin yeniden inşa maliyetinden fazla olmayacağı varsayımına dayanır (Altınırnak vd. 2013: 110).

Maliyet yöntemi uygulama aşamaları şöyledir (Nuhoğlu, 2007: 43):

- i. Gayrimenkulün değerini oluşturan arsa değeri, karşılaştırmalı satış yöntemiyle belirlenir,
- ii. Yeniden inşa maliyeti veya ikame maliyetinin hangisinin uygun olduğu saptanır,
- iii. Değerleme tarihinde dolaylı ve doğrudan maliyetler ve müteahhit karı hesaplanır,
- iv. Maliyetler ve yüklenici karı toplanarak yapının toplam maliyeti belirlenir,
- v. Yapının yaşına göre birikmiş amortisman tespit edilir,
- vi. Yeniden inşa maliyetinden birikmiş amortisman çıkartılarak, amortismanı düşülmüş yapı değeri bulunur.
- vii. Arsa değeri ve amortismanı düşülmüş yapı değeri toplanarak gayrimenkul toplam değeri hesaplanır,

Maliyet yöntemi, her ne kadar değer bulunması açısından güvenilir ve dünya genelinde uygulanabilir bir yöntem olsa da, çok eski binalarda bu yöntemin kullanılamaması ve değerlendirme uzmanının profesyonel ve subjektif görüşünü gerektirdiğinden bazı sakıncaları bulunmaktadır. Bir binanın toplam amortisman tutarının tahmin edilmesinde, üç tür bileşen mevcuttur. Bunlar fiziksel bozulma, işlevsel eskime ve dışsal eskimedir.

Fiziksel Bozulma

Fiziksel bozulma, bir binanın inşaata başladığı veya yapının ekonomik ömrü boyunca devam eden normal kullanımından kaynaklanan eskime ve yıpranmasıdır. İyileştirilebilir / iyileştirilemez olarak ikiye ayrılır. Tamir edilerek yeni hale gelmesi, mümkün yıpranmalara iyileştirilebilir fiziksel bozulma veya geciktirilmiş bakım olarak adlandırılır. Örneğin bir konuta boya-badana yapılması, akıtan lavabo, bozuk lambaların tamiratının yapılması gibi unsurlar bu kapsamdadır. İyileştirilemeyen fiziksel yıpranmalar, genellikle kısa veya uzun ömürlü olarak ortaya çıkar. Kısa ömürlü unsurlar, değerlendirme tarihinde değiştirilmeye hazır olmayan, fakat kısa vadeli bir gelecekte değiştirilebilecek unsurlardır. Kombin

değiştirilmesi, halı zeminin değiştirilmesi, laminant parke yapımı vb. gibi uzun ömürlü unsurlar ise, geciktirilmiş bakım veya kısa süreli unsurlar olarak sayılmayan tüm unsurları içerir. Örneğin; yeraltı boruları, duvar dikmeleri, temel duvarlar vb. (Töre, 2004: 399).

İşlevsel Eskime

İşlevsel eskime, teknolojinin hızla ilerlemesi sebebiyle, değerlemeye tabi tutulan bir varlığın, dizaynının, kullanım koşullarının, yeterli olmaması sonucunda ortaya çıkan fayda kaybı olarak açıklanmaktadır. İşlevsel eskimede amortisman, genellikle piyasanın gerektirdiğinden daha yetersiz algılanmasına neden olan gayrimenkulün iyileştirmesine yönelik yapıya, malzemeye ve tasarıma ihtiyaç duyulmasından kaynaklanır (Pirgaip, 2018: 104).

Dışsal Eskime

Dışsal eskime, gayrimenkulün dış etmenlerden dolayı değer kaybına uğramasıdır. Diğer bir ifade ile bir varlığın, fiziksel ve işlevsel yıpranması dışında kalan, yapı sahibi, kiracısı tarafından kontrol edilmesi mümkün olmayan, ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü geçici veya kalıcı fayda kaybıdır (UDS, 2017: 65). Gayrimenkulün içinde bulunduğu çevresel değişimlerden dolayı, gayrimenkulün satılabilirliğini olumsuz yönde etkileyen yıpranma türüdür. Gayrimenkulün bulunduğu mahallenin, yakın konumdakine göre farklılık göstermesi, gayrimenkulün bulunduğu çevrede arazi koşullarıyla ilgili olumsuz gelişme yaşanması, bir konutun önüne manzarasını kapatacak şekilde başka bir konut inşa edilmesi gibi unsurlar dış etken olarak belirtilir (Ventolo ve Williams, 2005: 170)

Bir gayrimenkul uzmanının, değerlendirme yaparken en çok zorlandığı durum, toplam amortisman tutarının hesaplanmasıdır. Bir gayrimenkule tahakkuk etmiş amortisman, değerlendirme tarihine kadar olan fiziksel bozulma, işlevsel eskime ve dış eskimeden kaynaklanan amortismanların tümüdür (Knowles J, 1967: 34)

Amortisman oranı hesaplamasında, üç ana teknik mevcuttur. Bunlar; yaş ömür tekniği, piyasadan çıkartma tekniği ve ayrıştırma tekniğidir.

Yaş-Ömür Tekniği

Doğrusal metot veya ekonomik yaş-ömür metodu olarak da bilinen bu yöntemin anlaşılması ve hesaplaması, en kolay yöntemlerden birisidir. Bir yapının ekonomik ömrü boyunca toplam amortisman tutarı, efektif yaşına göre eşit oranda dağıtılacağı varsayımına dayanır. Bu yöntemde amortisman tutarı, şu şekilde hesaplanmaktadır (Türeoğlu, 2009: 136):

- Amortisman Tutarı = (Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür) x Toplam Yapı Maliyeti
- Amortisman Oranı = Gayrimenkulün Yaşı / Toplam Ekonomik Ömür

Amortisman oranı, mülkün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında orantı kullanarak amortisman süresini hesaplamaktadır. Binanın faydalı ömrü boyunca, doğru orantılı bir biçimde azaldığı varsayılır. Bu nedenle, muadil gayrimenkullerin, konu gayrimenkulden farklı tür ve miktarlarda olması durumunda, amortismanlara maruz kaldığı bölgeler için yaş-ömür yöntemini uygulamak zordur. Binaın tüm amortismanı tek bir oranla kabul görür (Töre, 2004: 384)).

Yaş-ömür metodu her ne kadar uygulaması kolay bir yöntem olsa bile, bazı kısıtlılıkları söz konusudur (Ventolo ve Williams, 2005: 174):

- Bu yaklaşımda, her yapının amorti edilme süresi ile yapının ekonomik ömrü arasında doğrusal bir ilişki olduğunu belirtir. Ancak, bu doğru değildir. Amortismanlar, piyasa koşulları ve yapının bulunduğu konuma göre değişir.
- Yapının tüm bileşenleri için tek bir amortisman oranı kullanılması gerekmekte, bileşenlere göre oran farklılaştırılması yapılmamaktadır.
- Fiziksel ve işlevsel yıpranmalardan doğan iyileştirilir / iyileştirilemez yıpranmalar hesaplamada dikkate alınmaz.
- Bir yapının toplam ekonomik ömrünü (gelecekteki yaşını) tahmin etmek zordur. Efektif yaş daha öznelir.

Piyasadan Çıkartma Tekniği

Piyasa çıkartma yöntemi, emsal satışların varlığına bağlı olarak amortisman oranının hesaplanmasıdır. Piyasa satış fiyatlarıyla karşılaştırmalar yaptığından anlaşılması kolay bir yöntemdir. Yöntemin zorluğu, değerkeme yapılacak gayrimenkule benzer gayrimenkullerin satışının bulunması ve doğrulanmasıdır. Sonrasında, değerkemeye konu olan gayrimenkul ile emsal gayrimenkul arasında karşılaştırma yapılarak düzeltme işlemi yapılır (Rattermann, 2014: 329).

Piyasa karşılaştırması veya satış karşılaştırması yöntemi olarak da adlandırılan piyasadan çıkartma yöntemi, karşılaştırılabilir satışları analiz ederek, doğrudan ilgili mülkün pazarından elde edilen bilgilerle amortisman hesaplanmasıdır. (Ventolo ve Williams, 2005: 179).

Değerkemeye tabi gayrimenkuller ile emsal alınan gayrimenkullerin fiziksel, dış ve işlevsel eskimelerinin aynı olması ve aynı türlerde amortisman tabi olmaları gerekir. Ancak değerk düşüklüğünün tespitini emsal gayrimenkuller arasında inşaat, kalite ve tasarım farklılıklarının olması nedeniyle mi yoksa amortismandan mı kaynaklandığını ayırt etmek için profesyonel bir görüş gerekmektedir (Türeoğlu, 2009: 135).

Piyasadan çıkartma yöntemi her ne kadar uygulamada kolay gibi görünse de, konu mülke benzer emsal değerkleri bulmak açısından zorlukları vardır. Özellikle, ülkemizde bir veri bankasının olmayışı da yöntemin uygulamasını zorlaştırmıştır. Türkiye’de henüz piyasadan çıkartma yöntemi ile amortisman oranının hesaplanmasına yönelik bir çalışma bulunmamaktadır. Bu çalışma, Türkiye’de gayrimenkul alanın piyasadan çıkartma yöntemi ile amortisman oranının hesaplanmasında ilk çalışma olup, yöntemin, değerkeme uzmanlarına, bilirkişilere örnek teşkil etmesi amaçlanmaktadır. Bu çalışmada, emsal yapıların da arsa değerkleri bilinmediğinden, emsal olarak ilgili yapının arsasına benzer arsa satışları dikkate alınmıştır.

Çalışmada, piyasadan çıkartma yöntemi ile amortisman oranının hesaplanmasının aşamaları şu şekildedir:

- i. Konutun bulunduğu arsanın yüzölçümü tespit edilir,
- ii. Konuta düşen arsa payı bulunur,

- iii. Emsal arsa satışlarından birim metrekareye düşen arsa değerleri tespit edilir,
- iv. Hesaplama yapılan mahalleye göre hangi emsal arsa değerinin kullanılacağı belirlenir,
- v. Konutun bulunduğu arsani yüzölçümü, arsa payı ve emsal arsa birim metrekare satış fiyatı çarpılarak arsa değeri bulunur,
- vi. Yeni bir konutun, 2019 yılı fiyatlarıyla arsa dâhil değerini hesaplamak için, konutun brüt alanı ile Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim inşaat yapı fiyatı çarpılarak konutun yeniden yapım maliyeti hesaplanır,
- vii. 2018 yılı gerçek satış değerinden, yeniden yapım maliyeti çıkartılır,
- viii. Kalan negatif / pozitif değer, binanın yaşına göre düşen birikmiş amortismandır.
- ix. Amortisman bedelinin, yeniden inşa maliyetine bölünmesiyle amortisman oranı hesaplanır.

Ayrıştırma Tekniği

Amortisman hesaplama yöntemlerinden biri olan ayrıştırma yöntemi, en ayrıntılı ve uzun süreç gerektiren bir yöntemdir. Piyasadan çıkartma ve yaş-ömür yöntemleri ile birlikte kullanıldığında, bir amortismanı tutarını tahmin ederken, bileşenlerine ayırarak ya da her amortisman tutarını toplayıp toplam amortismanı bularak ulaşılabilir. Fiziksel bozulma, işlevsel ve dış eskime ayrı ayrı hesaplandığı için daha kapsamlı bir hesaplama yöntemidir (Türeoglu, 2009: 140).

Ayrıştırma yönteminde, fiziksel bozulma, işlevsel ve dışsal eskimelerin her biri birbirinden ayrılarak amortisman tutarı tahmin edilir. Fiziksel bozulma ve işlevsel eskimeler iyileştirilebilir ve iyileştirilemez öğeler olarak iki gruba ayrılır. İyileştirilebilir fiziksel eskimeler, bileşenleri onarmak için maliyetleri hesaplanır. Onarım masrafları, onarımdan sonra gayrimenkule katkı yapacakları değeri aşmazsa, öğeler iyileştirilebilir. İyileştirilemez fiziksel bozulmalar ise onarılması mümkün olmayan öğeleri içerir ve onarım maliyeti, kendi maliyetinden daha büyüktür. İşlevsel iyileştirilebilir eskimelerde, süper yeterlilik veya eksiklikler olarak da tanımlanır ve iyileştirme maliyetinin yapıya sağlayacağı katma değerden düşük olması durumunda uygulanır. Eğer yapı maliyeti, yapıya sağlayacağı katma değerinden

yüksek ise iyileştirme yapılamaz. Buna iyileştirilemeyen işlevsel eskime denmektedir (Fisher ve Martin, 1994: 236).

Yöntemler genel olarak incelendiğinde, gayrimenkul değerlemede, gayrimenkul değerlendirme şirketleri, bilirkişiler, değerlendirme uzmanları veri setine en kolay ve en kısa sürede erişimin olması ve piyasadaki en son fiyat özelliğini taşıması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemini daha çok kullanmaktadır. Oysaki gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile gelecekte elde edilecek faydalar (kira gelir, arazi rantı) bugünkü değerine indirgenebilmekte veya maliyet yöntemi ile belirli bir yapının satın alınması yerine, mülkün aynısını veya benzerini inşa etme olasılığındaki yapım bedeli de hesaplanabilmektedir. Ancak, bu yöntemleri kullanarak yapılan bir değerlemenin hem zaman alması, hem de verilere ulaşılması zor ve maliyetli olduğundan değerlemeyi yapan kurumlar ve değerlendirme uzmanları tarafından fazla tercih edilmemektedir. Bu çalışmada, satışı yapılmış konutların gerçek alım-satım değerleri ışığında, geleneksel gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılarak, gayrimenkul değerlemede önemli oran olan, kapitalizasyon ve amortisman oranı hesaplamaları yapılmıştır. Piyasadan Çıkartma Tekniği ile amortisman hesabında, arsa değerleri için emsal karşılaştırma yönteminden de yararlanıldığını ifade edebiliriz.

3. BÖLÜM

3. ÇALIŞMA ALANI İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Aydın İli Genel Özellikleri

Aydın, konumu itibariyle her dönem önemli bir noktada yer alan; batısında Ege Denizi, doğusunda Denizli, kuzeyinde İzmir, güneyinde Muğla illeriyle komşu; kuzey ve güneyi dağlarla çevrili ve 8007 km² Büyük Menderes Ovası üzerine kurulu bir alandır (Aydın Belediyesi, T.Y).

Aydın ili, kuzeyinde İzmir, güneyinde Muğla doğusunda Denizli ve batısında Ege Denizi ile çevrili olup, jeopolitik bir konuma sahiptir. Akdeniz ikliminin etkisinde olan bu şehir, Büyük Menderes Nehri sayesinde pamuk, zeytin, incir, kestane ve narenciye gibi başlıca tarım ürünleri açısından oldukça zengindir. Aydın ilinin tarihi, M.Ö. 4500'lü yıllara kadar Efeler ilçesine bağlı Mimar Sinan Mahallesi'nde yer alan, Deştepe Höyüğüne dayanmaktadır. Bu kent, M.Ö. 192-M.S. 395 yılına kadar Romalılar'ın hâkimiyetine altında kalmıştır. M.Ö. VIII. Yüzyılda Trakya'dan göç eden Tiral Kabileleri, tarıma elverişli Büyük Menderes Ovası'nın kenarlarında yerleşim kurarak Tralleis adı altında, şimdiki Aydın antik kentinin temellerini oluşturmuştur. Ancak, bu şehirde su yetersizliği yaşanması sebebiyle bölgede yaşayan insanlar, kentin güneyine doğru yerleşmişlerdir. Aydın ili, 14.yüzyılın ilk çeyreğinde Aydınoğulları Beyliği'nin, 15. Yüzyıl'da ise Osmanlılar'ın yönetimine geçmiştir. Güzelhisar Mahallesi, bu dönemin şehir merkezi olarak yer almıştır. Aydın'ın Güzelhisar'ı 16. Yüzyıl'ın ortalarına kadar küçük bir kasaba iken, kırsal kesimlerden bu kente göçün yaşanması sebebiyle 17. Yüzyıl'ın başlarına kadar hızlı bir gelişme süreci yaşamıştır. Hatta 1653 yılında, Aydın'da meydana gelen büyük bir deprem olmasına, deprem sonucunda sosyal ve dini amaçlı yapıların evlerin yıkılmasına rağmen, bölgenin transit ticaret merkezi olmasından dolayı, gelişimi ve göç alımı devam etmiştir. Kentin gelişimi, Tabakhane Deresi'nin iki yanı boyunca, batıda Kemer Mahallesi ile doğuda Orta Mahalle arasında yer alarak bugünkü istasyon meydanına kadar uzanmıştır (Aydın Belediyesi, T.Y.).

Aydın'ın 18. ve 19. yüzyıllarda, daha da büyümesi ve coğrafi konumu nedeniyle vilayet merkezi olması, kentin gelişiminin devam ettiğinin bir sonucudur. Nitekim, 19. Yüzyıl'ın sonlarında mahalle sayısı 27'ye yükselmiştir. Ancak, Birinci Dünya Savaşı'nın Osmanlı Devleti üzerinde yarattığı ekonomik ve sosyal bunalım, tüm ülkeyi sarsmış ve

Aydın'ın 27 Mayıs 1919 tarihinde Yunanlılar tarafından işgal edilmesi ve işgal sırasında şehrin yağmalanmasıyla, şehir sayısı azalmış ve şehri olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak, 30 Haziran 1919 tarihinde Yörük Ali Efe ve Demirci Efe'nin himayesinde yer alan milli kuvvetlerin yarattığı ilk ulusal direniş gücü sayesinde kent, Yunanlılar'ın elinden kurtarılmıştır. Ancak Yunanlılar, 4 Temmuz 1919'da ikinci kere kenti ele geçirmiştir. Bu dönemde, özellikle ölümlerden dolayı, nüfus sayısında ciddi bir düşme yaşanmıştır. Nihayetinde Türk Ordusu'nun başlattığı Büyük Taarruz ile 5 Eylül 1922 tarihinde Yunanlılar Aydın'dan çıkarılmıştır. Cumhuriyet'in ilanından sonra, yanmış şehri yeniden imar etmek için o dönemin belediye başkanı Fuat Şahin Erçalın tarafından sadece Aydın'ın değil, Cumhuriyet Türkiye'sinin ilk şehir imar planı kent planı hazırlanmıştır. Belediye, 1938 yılına kadar içme şebeke suyunu projelendirmiş, 1931 yılında et, sebze ve meyveler için soğuk hava deposu ve et için mezbaha inşa etmiştir. 33.825 m² genişliğindeki Cumhuriyet Meydanı alanını tekrar düzenlemiştir. 1940 yılında ise, yapı kooperatifi kurarak dönemin en önemli imar faaliyetini gerçekleştirmiş ve Zafer Mahallesi kurulmuştur. Kent, 1950 ve sonrası şehirleşmeye doğru hızla ilerlemiş, tarımda makineleşmenin artması sonucu köyden kente göçler fazlaşmıştır. Özellikle Kemer, Mesudiye ve Orta Mahalleleri yerleşime açılmıştır. Orta Mahalle sınırları içinde 1954 yılında Aydın Tekstil Fabrikası'nın kurulması ve Birinci Sanayi Sitesi'nin devreye girmesi ile iç göçlerle gelen nüfus artmış ve kentin nüfusu güneybatı kısmında yoğunlaşmasına ve kaçak gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Kentin güneyindeki nüfus artışı, toplam mahalle sayısını 14'e yükseltmiştir. Nüfus sayısındaki artış, kaçak yapılaşmaya neden olsa da, yeni bir imar planının düzenlenmesi ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla, önemli bir fırsattır. 1970-1990 yıllarında kooperatif yoluyla yapılaşma, gecekondu bölgelerini oluşturmak üzere yeni imar planı oluşturulmuştur. 1971 yılında 1. Sanayi Sitesi'nin ve 1978 yılında 3. Sanayi Sitesi'nin kurulması ile eski yerleşim yeri olan Meşrutiyet Mahallesi'nin batı kısmı, Girne Mahallesi ve Cumhuriyet Mahallesi'nin batısı ise Ata Mahallesi ve Efeler Mahalleleri'ni oluşturmuştur. Ata Mahallesi, 1984 yılında ASTİM'e (Aydın Sanayi ve Ticaret İş Merkezi) bağlı olarak genişlemiştir. Ayrıca bu dönemde, büyüme dikey olarak gerçekleşmiş; Denizli-İzmir bölgesinde yer alan yoğun ticaret ilişkileri sebebiyle, Yedieylül mahallesi ve 1989 yılında Aydın-Muğla devlet karayolunu kapsayan Adnan Menderes adında iki yeni mahalle daha kurulmuştur. Böylece, bu dönemdeki mahalle sayısı 19'a yükselmiştir. 1991 yılında, Zafer Mahallesi'nin kuzeyinde yer alan Kepez mevki, Adnan Menderes Üniversitesi merkez kampüsü için imara açılmıştır. 1992 yılında şehir, güneybatıya doğru ilerlemiş İstiklal adı altında, 1996 yılında İzmir-Denizli karayolu ticaretinin yoğun olması sebebiyle kuzeybatıda Mimar Sinan, güneybatıda Zeybek adı altında

yeni mahalleler kurulmuştur. Mimar Sinan Mahallesi, genellikle konut alanını oluştururken, Zeybek mahallesi sanayiye bağlı olarak gelişim göstermiştir. 2001 yılında Efeler Mahallesi'nde yaşanan yoğunluk sebebiyle yeni bir mahalle kurulma ihtiyacı hissedilmiş Efeler Mahallesi'nin doğu kısmı Fatih Mahallesi olarak adlandırılmıştır. Böylece kurulan yeni mahalleler ile sayı, 24'e yükselmiştir (Uğur, 2018: 69-92).

Aydın şehri, Aydın Dağları'nın güney tepesi ile Orta Menderes ovasının kuzey kesimin kesiştiği noktada kurulmuş ve Tabakhane Deresi'nin iki yanından güneye doğru bir ilerleme göstermiştir. Aydın, Ege Bölgesi'nin güneybatı kesimi olan, kıyı Ege Bölgesi'nde Doğu Avrupa, Orta Asya ve Orta Doğu'nun ortasında yer almakta, Türkiye'nin sanayi, dış ticaret, turizm ve tarım faaliyetlerinin bir arada bulunduğu ekonomisi gelişmiş yerlerden birisidir. Aydın ili, verimli toprakları sayesinde tarımsal faaliyetlerin yoğunluğu ve çeşitliliği, ayrıca bulunduğu konum nedeniyle turizm açısından, önemli bir yerleşim yerine sahiptir. Aynı zamanda, doğu-batı yönlü tarihi transit ticaret yolu ve 1950'lerde açılan Denizli-Aydın-İzmir devlet karayolunun etkisiyle doğu-batı ve güneye doğru genişlemektedir (Uğur, 2003: 41-42).

Aydın ilinin İzmir-Denizli-Muğla karayolu üzerinde yer alması, bölgenin karayolu ve demiryolu açısından gelişmesine katkı sağlamıştır. Nitekim, Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehri, Aydın'dır. Ayrıca, Türkiye'nin en uzun üçüncü tüneli, Türkiye Otoyolları üzerindeki en uzun ikinci tüneli da burada yer almaktadır. Bunun yanı sıra, havayolu taşımacılığını arttırmak amacıyla, Tepecik Mahallesi'nde 1993 yılında Çıldır Havaalanı kurulmuş, ama alanın küçük olması sebebiyle askeri uçuşlar ve küçük uçaklar için hizmet vermektedir. Aydın'a en yakın Havaalanı, İzmir'de bulunan Uluslararası Adnan Menderes Havaalanı olup, şehre 115 kilometre uzaklıktadır (Genç, 2014: 11).

Aydın ili, tarım ve tarıma dayalı sanayilerin ön planda olduğu bir şehirdir. Bölgede, uygun yeryüzü şekilleri ve iklim koşulları olması sebebiyle, Büyük Menderes Nehri'nin suladığı bereketli ovaların % 46'sında (368.336 hektar), dört mevsim tarımsal uygulama yapılmaktadır. Bu nedenle, Aydın'da nüfusun %55'i geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır. Özellikle, incir ve kestane, zeytin, pamuk, enginar, çilek yerfıstığı üretimde üst sıralardadır. Aydın'da üretilen yaş sebze ve meyveler, salamura zeytin, konserve, salça, işlenmiş incir gibi tarımsal ürünler ve sanayi ürünleri kapsamında üretilen tarım makineleri iç piyasa ve ihracatta önemli bir potansiyele sahiptir. Aydın ili konum gereği, Ege Denizi'ne yakın olması, deniz ve turizm potansiyelini ön plana çıkartarak ikinci önemli gelir kaynağının,

turizm olmasına neden olmuştur. Kuşadası, Didim ilçelerini yerli ve yabancı turist ziyaret etmekte ve önemli turizm varlıklarını kapsamaktadır (Aydın Ticaret Odası, T.Y).

Aydın şehri, 37-38 kuzey enlemi ve 27-29 doğu boylamı coğrafi koordinatındadır. Nüfusu 1.097.746 olup (adrese dayalı kayıt sistemine göre), Türkiye'nin en kalabalık yirminci şehridir. Nüfusun 546.092'ı kadın, 551.654'ü erkektir. Yıllık nüfus artışı, binde 15,52'dir. İlin yüzölçümü 8.116 km² olup, ilde km² 'ye 140 kişi düşmektedir. Aydın'da 17 ilçe, bu belediyelerde toplam 670 mahalle bulunmaktadır. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 289. 248 nüfus ile Efeler ilçesidir (TÜİK, T.Y).

3.2. Aydın İli Konut Piyasasına Genel Bakış

Aydın ilinin günümüzdeki konut yapısı, 19. yılların başlarına kadar dayanmaktadır. Kurtuluş Savaşı sırasında büyük bir yıkıma uğrayan şehir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun ardından yeni kent planına uygun konutlar inşa edilmiştir. Bu plan ile şehir, biri doğu-batı boyunca (Gazipaşa Caddesi), diğeri kuzey-güney boyunca (Hükümet Caddesi) birbirini dik kesen iki yeni eksenle bölünmekte; İstasyon Meydanı ve Hükümet Konağı, konutların ve ticaretin merkezini oluşturmaktadır. Ancak, 1940'lı yıllarda nüfusun sürekli artmasıyla şehirde, yeni konut ihtiyacını doğmuş, yeni yerleşim yerlerinin oluşmasına fırsat verilmiştir. 1928-1950'li yıllarında, konutların ortak özelliği, konutun bulunduğu parselin sokağa bakan kenarında veya köşesinde, avlulu yaşam biriminden genellikle 2 katlı (bodrum+1, bodrum+zemin+1,zemin+1) olarak meydana gelmesidir. Cephe olarak da ya sokağa ya da avluya bakan iki cepheli evler inşa edilmiştir. Günümüzde ise, Aydın İli'nden konutlar farklı brüt alanlarına göre çok katlı, en az 2-3 cephelidir.

Aydın ili ve ilçelerinde 2018 yılı toplam konut sayıları Tablo 3.1'de gösterilmiştir.

Tablo 3.1. Aydın İli ve İlçelerinin 2018 Yılı Toplam Konut Sayısı

İlçeler	Toplam Konut Sayısı
Bozdoğan	18.562
Buharkent	7.161
Çine	26.210
Didim	98.066
Efeler	134.695
Germencik	21.688
İncirliova	22.802
Karacasu	10.764
Karpuzlu	6.595
Koçarlı	12.423
Köşk	12.926
Kuşadası	115.450
Kuyucak	16.633
Nazilli	81.324
Söke	57.406
Sultanhisar	11.942
Yenipazar	7.414
Toplam	662.061

Kaynak: TÜİK, 2018.

Tablo 3.1 incelendiğinde, Aydın ilindeki 2018 yılı toplam konut sayısı 662.061’dir. Aydın ilinde en fazla konut sayısına sahip ve aynı zamanda uygulama alanını oluşturan Efeler ilçesinde konut sayısı 134.695 olup, Aydın’daki toplam konut sayısının yaklaşık olarak %20’sini kapsamaktadır.

Aydın ili genelinde toplam konut satışları incelendiğinde, 2018 yılı itibariyle 33.463 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların 6.164 tanesi ipotekli satışlardan, 27.299 adedi ilk satış, ikinci el satış ve yabancıya yapılan satışları (ipotekli satışlar hariç) kapsamaktadır. Ayrıca toplam konut satışının 14.619 adedi ilk defa alım-satımı yapılan konutlar, 18.844 tanesi en az iki kez alım-satımı yapılan konutlardan oluşmaktadır. Uygulama alanını oluşturan Efeler İlçe’sinde, 2018 yılında toplam 6.834 konut satışı gerçekleşmiştir. (TÜİK, T.Y)

2018 yılında, Aydın ili belediye sınırları içinde tamamen veya kısmen biten ve yapı kullanım izin belgesi ve yapı ruhsatı olan binaların toplam sayıları, Tablo 3.2’de gösterilmektedir (TÜİK, 2018).

Tablo 3.2. Aydın İlinde Binaların Yapı Kullanım İzni ve Yapı Ruhsatına Göre Sayısı

	1 Daireli Binalar	2 Daireli Binalar	3'den fazla Daireli Binalar	Diğer Binalar*	Toplam
Yapı Kullanım İzni	518	383	1812	321	3.034
Yapı Ruhsatı	743	410	1310	353	2.816

*Diğer: Halka açık ikamet yerleri, kısa süreli konaklama yerleri, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, iletişim binaları, kamu binaları

Kaynak: TÜİK, 2018.

Tablo 3.2 incelendiğinde, 2018 yılında yapı kullanım izni bulunan toplam 3.034, yapı ruhsatına sahip 2.816 bina bulunmaktadır.

Aydın şehrinde yer alan konutların birçoğu, yaşam alanı ve barınma amacıyla kullanılmaktadır. 2018 yılı Aydın ilinde, yapı ruhsatına sahip bu binaların, ikametgâh amaçlı olup olmadığı ve oda sayısına ayrımı Tablo 3.3'de sunulmuştur.

Tablo 3.3. 2018 Yılı Aydın İlinde Yapı Ruhsatına Sahip İkamet Amaçlı Binaların Oda Sayısına Göre Ayrılması

	İkamet Amaçlı olan Binalar			İkamet Amaçlı Olmayan	
	1 Oda	2 Oda ve Üzeri	Halka Açık Binalar	Diğer Binalar	Toplam
Yapı Sayısı	743	1.720	6	347	2.816
Yüzölçümü (m ²)	147.030	1.873.85	6.625	492.922	2.520.427
Değer (TL)	216.159,77	2.765.880,61	9.995,52	697.841.257	3.689.877.154
Daire Sayısı	743	14.178	0	79	15.000
Konut Alanı	137.831	1.342.382	0	6.490	1.486.703
Ortak Alan	6.975	419.148	0	38.035	464.158

Kaynak: TÜİK, 2018

Tablo 3.3 incelendiğinde, 2018 yılında yapı ruhsatı olan ve ikamet amaçlı 2.469 bina bulunmaktadır. Bu binaların, 1.720 en az 2 oda ve üzeri olan binalardan oluşur. Bu binaların toplam satış değerleri, 3.689.877,154 TL 'dir.

2018 yılında yapı kullanım izni bulunan binaların, ikametgâh amaçlı olup olmadığı ve oda sayısına göre ayrıntılı bilgileri, Tablo 3.4'de gösterilmektedir.

Tablo 3.4. 2018 yılı Aydın İlinde Yapı Kullanım Belgesine Göre ve İkamet Amaçlı Olan Binaların Oda Sayısına Göre Ayrımı

	İkamet Amaçlı olan Binalar			İkamet Amaçlı Olmayan	
	1 Oda	2 Oda ve Üzeri	Halka Açık Binalar	Diğer Binalar	Toplam
Yapı Sayısı	518	2.195	6	315	3.034
Yüzölçümü (m ²)	94.705	3.067.671	5.406	429.478	3.597.260
Değer (TL)	140.061.619	4.472.903.497	8.007.250	592.289.374	5.213.261.740
Daire Sayısı	518	18.875	0	72	19.465
Konut Alanı	88.678	1.948.378	0	8.539	2.045.595
Ortak Alan	3.804	995.060	336	46.384	1.045.584

Kaynak: TÜİK, 2018.

Tablo 3.4 incelendiğinde, yapı kullanım izni olan 3.034 binanın 2.719’u ikamet amaçlıdır. Bu binaların 2.195 tanesi 2 oda ve üzeridir. 1 oda binaların toplam yaklaşık satış değeri, 140.061 TL, 2 oda ve üzeri binaların toplam satış değeri, yaklaşık 4.472,905 TL’yi bulmaktadır.

Hem yapı kullanım belgesi hem de yapı ruhsatı incelendiğinde, bina satış değerlerinin oldukça düşük olduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu satış değerlerinin, binaların belediye rayiç bedelleri olduğu da tespit edilmiştir.

Aydın’da nüfus artışına bağlı olarak artan arsa talebi veya imar değişiklikleri, gayrimenkuldeki değer artışları bina kat sayılarını arttırmıştır. Özellikle 1970’li yıllarda, Adnan Menderes Bulvarı üzerindeki binalar, bazı istisnalar dışında 8 katlı inşa edilmiştir. Bunun sebebi, yüksek gelirli grupların bu bölgeyi tercih etmesi, ayrıca iş ve ticaret faaliyet alanlarının bu alanda yoğunlaşmasıdır. Günümüzde ise, bu şehirde yaşayan bireyler; Adnan Menderes Bulvarı, Gazi Bulvarı, Hükümet Bulvarı gibi önemli bulvar üzerinde bulunan konutların bitişik nizam olması, arsa fiyatlarının oldukça yüksek ve yapılaşmanın eski olması sebebiyle Aydın-Denizli, Aydın-İzmir ve Aydın-Muğla çevre bulvarında bulunan yüksek katlı, yeni inşa edilen konutları daha çok tercih etmektedir (Uğur, 2018: 308-309).

Aydın’da binaların kat sayılarında, Cumhuriyet’in ilk dönemlerinden itibaren ciddi bir artış olmuştur. Nedeni ise, nüfus artışına bağlı olarak kırsal kesimden şehre göçün olması ve artan arsa talepleridir. Şehirdeki nüfusun artmasında; merkeze yakınlık ve ulaşılabilirlik, teknolojinin inşaat sektöründeki yansıması, kooperatifleşme şeklinde yapılaşma, izinsiz kat sayısındaki artış gibi nedenler sayılabilir (Uğur, 2018: 308).

Aydın şehrindeki binalar, kat sayısı olarak incelendiğinde yapı kullanım belgesi olan 3.034 binanın toplam içinde, 248'i bir katlı, 799'u iki katlı, 429 üç katlı, 497'i dört katlıdır. 5 ve 5'den fazla kata sahip binalar, toplam binaların % 35'ini oluşturmaktadır. Bu durum, Aydın ili genelinde apartman türü yapılaşmanın daha yoğun olduğunun bir göstergesidir. Aydın ilinde yapı kullanım izni olan binaların kat sayıları, Tablo 3.5'de gösterilmiştir.

Tablo 3.5. Aydın İli Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Binaların Kat Sayıları

Bina Kat Sayısı	Bina Sayısı
1	248
2	799
3	429
4	497
5	433
6	336
7	146
8	59
9	23
10	64
Toplam	3.034

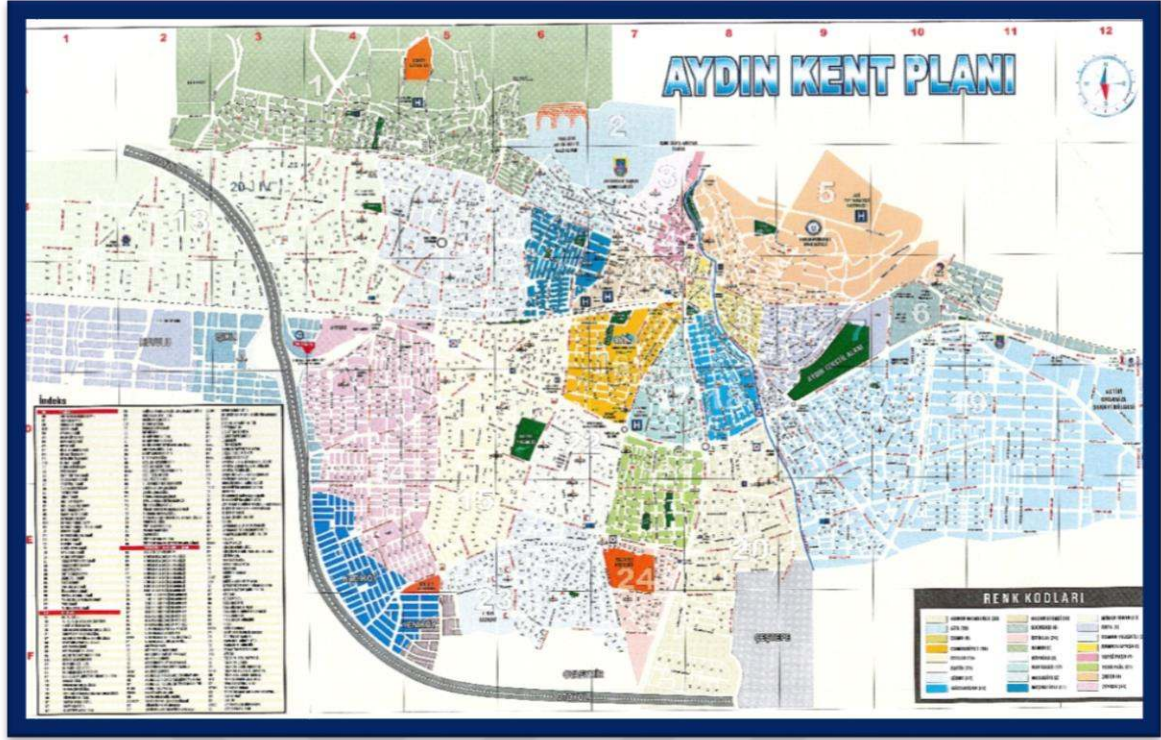
Kaynak: TÜİK, 2018.

Tablo 3.5 incelendiğinde, kat sayısı arttıkça bina sayısının genel olarak azaldığı görülmektedir. 10 kat ve üzeri konutlarda rakamın 8 ve 9 kata göre fazla olması, imar planı ile ilgilidir. Binaların h_{max} seviyelerinin serbest olduğunu gösterir. Müteahhitler, uygun arsa genişliğinde 10 katlı bina yapmayı daha çok tercih etmektedir.

3.3. Efeler İlçesi ve Uygulamaya Konu Olan Mahalleler Hakkında Genel Bilgiler

Efeler İlçesi

Aydın şehri, 6360 Sayılı 06.12.2012 Tarihli “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” Kapsamında; Aydın Büyükşehir ve Efeler Belediyesi kurulmuştur. 01.04.2014 tarihinden itibaren hizmet vermeye başlayan Aydın’ın, tek merkez ilçe belediyesi olan Efeler Belediyesi; 5 belde, 56 köy ve merkez mahallelerin bağlanmasıyla 83 mahalleden meydana gelmektedir (Efeler Belediyesi, T.Y).



Harita 3.1. Aydın Kent Planı

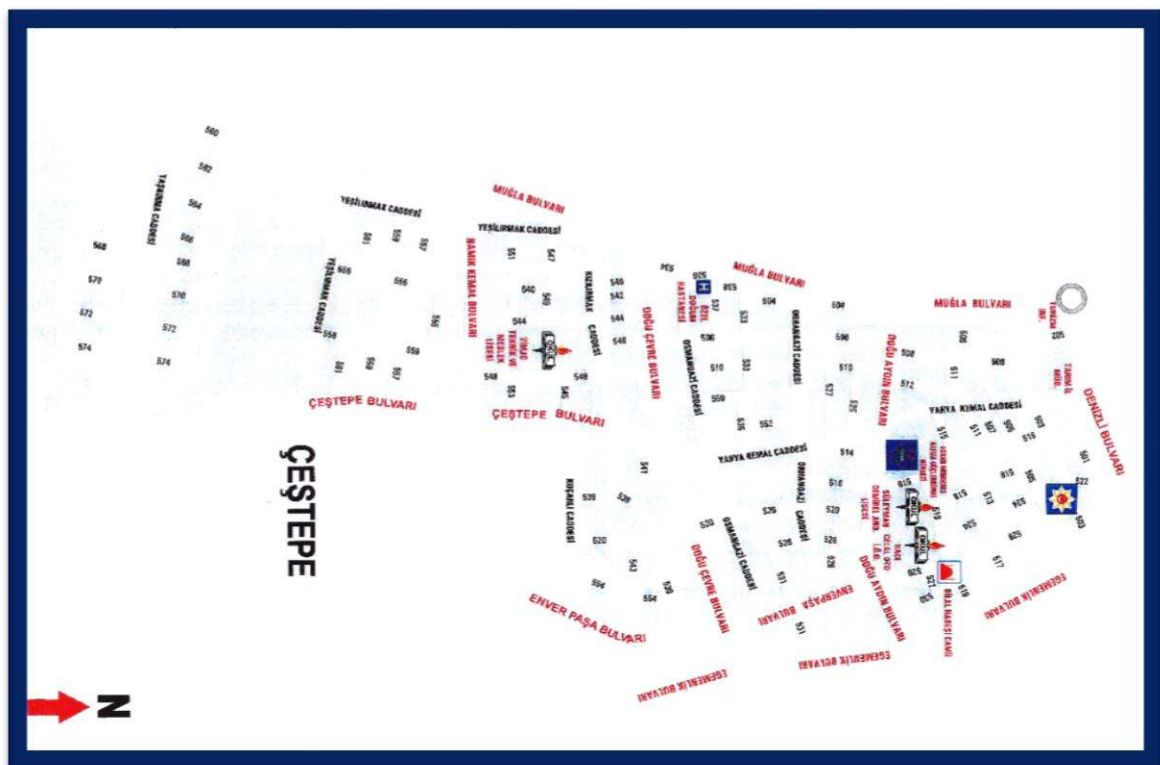
Aydın ili Efeler ilçesinin toplam nüfusu 289.248 olup, 143.459 kadın ve 145.789'u erkektir. Uygulama alanını oluşturan Adnan Menderes, Ata, Cuma, Cumhuriyet, Efeler, Fatih, Girne, Güzelhisar, Hasanefendi-Ramazanpaşa, Kemer, Kurtuluş Mesudiye, Meşrutiyet, Mimar Sinan, Orta, Yedieylül, Zafer, Zeybek mahallelerinin, 2018 yılı toplam nüfusu 200.817 olup, toplam nüfusun % 69.43'ünü kapsamaktadır. (TÜİK, T.Y.)

Efeler İlçesi, güneyinde Büyük Menderes Irmağı havzası yer alırken kuzeyi; yüksekliği 600-1000 m. civarında olan dağlarla çevrilidir. Yerleşim merkezinin büyük bir bölümü, bu havza içerisinde tarım ağırlıklı yer almaktadır. İlçede tarım ve tarıma dayalı sanayi de gelişmiştir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, darı, baklagiller, pamuk ve tütündür. Meyvecilik ve sebzeçilik ilçe ekonomisinde önemli yer tutar. İncir, zeytin ve üzüm, yetiştirilen başlıca meyvelerdir. Şehrin merkezi, Ramazan Paşa Camii'nin bulunduğu meydan olarak kabul edilir. İzmir-Denizli karayolu, şehrin merkezinden geçmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.Y.).

Uygulamaya konu olan onsekiz mahalle hakkında genel bilgiler şunlardır:

3.3.1. Adnan Menderes Mahallesi

Adını, yerel ve ulusal değer verilen bir kişiden alan Adnan Menderes Mahallesi'nin, adrese dayalı nüfus sistemine göre, 2018 yılı toplam nüfusu 14.758'dir. Şehir merkezine olan uzaklığı 1,70 km'dir. Adnan Menderes Mahallesi, Doğu Çevre Bulvarı ve Batı Çevre Bulvarı'nın ortasında, özellikle İzmir-Denizli (Denizli Bulvarı) ve İzmir-Muğla (Muğla Bulvarı) asfaltına, otoban yoluyla ulaşım sağlanabilen, transit ticaret ve yolcu geçişinin sağlandığı bir bölgedir. Astim Organize Sanayi Bölgesi'ne de, bu mahalle üzerinden de ulaşım sağlanmaktadır.



Harita 3.2. Adnan Menderes Mahallesi

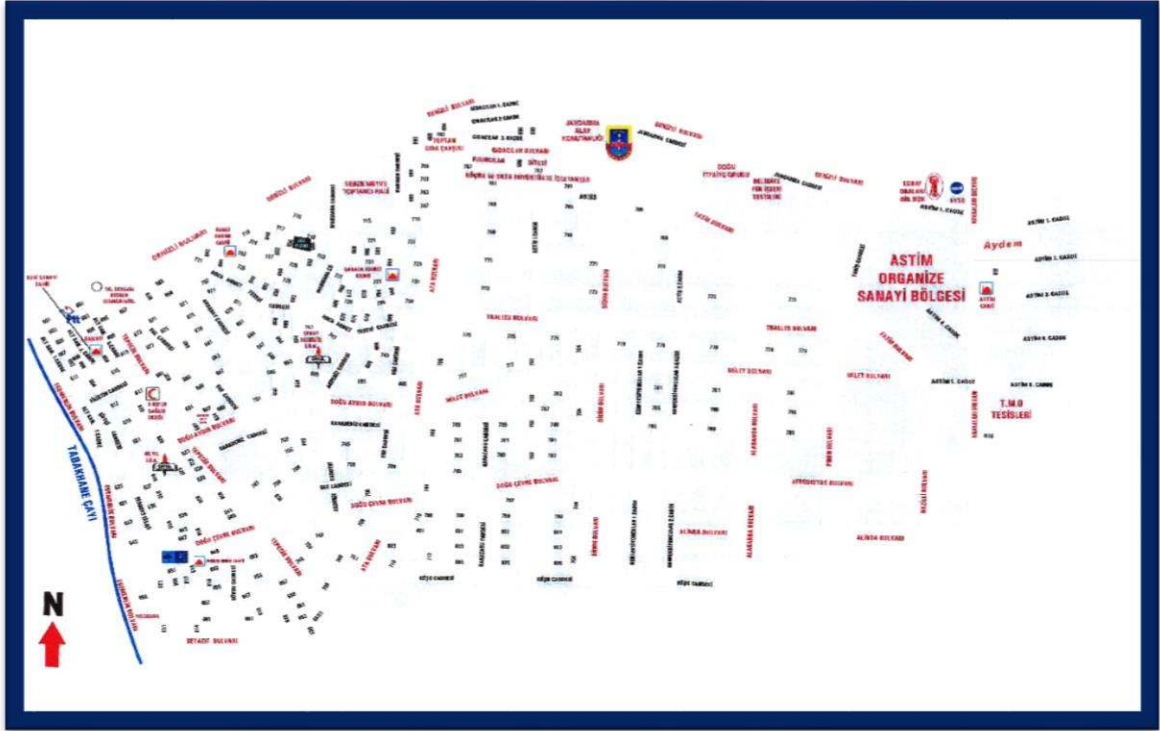
Adnan Menderes Mahallesi, yeni gelişmekte olan bir mahalle olup, konut ağırlıklı bir bölgedir. Ancak, mahallenin çevre bulvarı üzerinde ve sanayi bölgesi üzerinde olması sebebiyle ticari faaliyetlerin daha yoğun olması beklenmektedir. Mahallede, ilin önemli kurumlarından Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yer almaktadır. Bölgede Mc. Donalds, Janti Kafe, Mado gibi bir çok fastfood restoranlar, Murat-Hale Küçükoğlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Hacı Celal Oto Ortaokulu gibi önemli okullar yer almaktadır.

Mahallede yer alan konutların kat sayıları, diğer mahallelere göre kısmen yüksektir. Sosyal yapılaşmanın ağırlıklı olduğu, en az 8 en çok 20 katlı rezidans (Armada Rezidance,

Tralles Gold Rezidance, Cornelia Rezidans vs.) şeklinde veya en az 4 katlı kooperatifleşme şeklinde oluşmuştur. Bu tez çalışması ile mahallede yer alan konutların yıllık ortalama brüt kira gelirleri 12.000 TL, ortalama satış değerlerinin ise 274.500 TL olduğu tespit edilmiştir. Efeler Belediyesi internet sitesinde yayımlanan arsa rayiç bedellerine göre, bu mahalledeki arsa fiyatları, 1 m² için minimum 24 TL olup, Denizli ve Muğla Bulvarı'na yaklaştıkça arsa değerleri 800 TL'ye kadar arttığı görülmüştür.

3.3.2. Ata Mahallesi

Ata Mahallesi'nin, 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, toplam nüfusu 9.040'tır. Mahallenin il merkezi olan uzaklığı 1,92 km'dir. Ata Mahallesi, 1971-1978 yıllarında, Cumhuriyet Mahallesi'nin Aydın-Denizli devlet karayolu üzerindeki güneydoğu kısmı, 2. ve 3. Sanayi Sitesi'nin açılması ve kentsel gelişimin hızlanması ile oluşmuştur. Bölgede, Astim Organize Sitesi ve Aydın Gıdacılar Çarşısı yer almakta olup iş ve ticaret alanları yaygındır. Konum olarak, Adnan Menderes Mahallesi ve Orta Mahalle'ye oldukça yakındır.



Harita 3.3. Ata Mahallesi

Forum Aydın Alışveriş Merkezi'ne, Denizli Bulvarı üzerinden gidiş, Çevre Bulvarı üzerinden de Aydın Çıldır Havaalanına ulaşım sağlanmaktadır. Mahallede ilin kalkınmasına katkı sağlayan Kosgeb, Aydın Ticaret Borsası, Tarımsal ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme

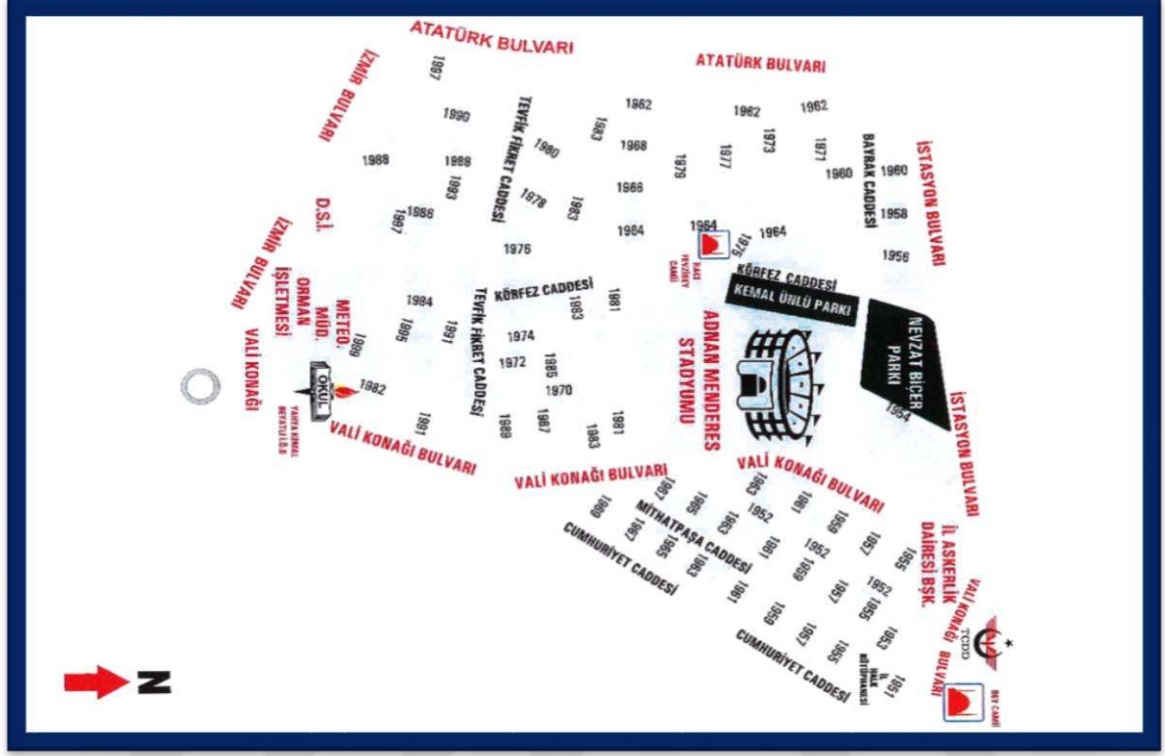
Kurumu, Toprak Mahsulleri Ofisi gibi devlet kurumlarının yanında, Fitnat Nihat Azizler İlkokulu, Avukat Cevat Aldemir Ortaokulu gibi eğitim binaları da yer almaktadır. Ayrıca, Organize Sanayi bölgesinde yer alan; Aydın Pulluk, Haus Makine Sanayi A.Ş., Polat Makina, Ok Kardeşler, Alpler Ziraat Aletleri gibi ulusal / uluslararası fabrikalar ve birçok küçük ve orta ölçekli işletmeler, ilin işgücü ve üretim kaynağıdır. Mahallenin popülasyonu genellikle, kırsal kesimden göç edip yerleşen kişiler oluşmaktadır. Bu kişilerin düşük gelir seviyesinin olması, bölgede kaçak yapılaşma, gecekondulaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bu tez çalışması ile mahallede, yıllık ortalama brüt kira gelirleri 10.700 TL, ortalama satış değerleri ise 230.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca mahallenin sanayi bölgesi içinde kalması bu bölgeye olan konut talebini azaltarak konut fiyatını olumsuz etkilemektedir. Efeler Belediyesi internet sitesinde yayınlanan arsa rayiç bedellerine göre, bu mahallede 2018 yılı arsa fiyatları 1 m² için minimum 30 TL olup, Denizli Bulvarı üzerinde arsa değerleri 501 TL'yi bulduğu gözlemlenmiştir.

3.3.3. Cuma Mahallesi

Cuma Mahallesi, Osmanlı devri zamanında Aydın şehri kalesinin dışında kalan, fakir ve ortak kesimin oturduğu bir semtti. Mahallenin sınırları, ünlü gezgin Evliya Çelebi tarafından demiryolunun güneyine kadar olması yönünde belirlenmişti. Aydın Kalesi dışında kalan mahalle halkının, Cuma günleri bu semtte toplanıp Cuma namazı kılması gerçekleştirilmesi geleneksel hale gelmiş ve semt “Cuma Mahallesi “olarak adlandırılmıştır (Turhan, 2014: 51).

Şehrin merkezine oldukça yakın bir yer olan Cuma Mahallesi'nin, adrese kayıtlı sisteme göre toplam nüfusu 5.297'dir. Cuma Mahallesi, konum olarak şehir merkezine yakın olup, şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 300 metredir. Eski yerleşim yeri olduğundan, yapılaşma oldukça eskidir. Doğu Gazi Bulvarı ve Egemenlik Bulvarı kesiminde yer alan mahalle, şehir merkezine, bankalara, hastaneye, tren istasyonuna, Adnan Menderes Üniversitesi merkez kampüsüne, belediye meydanına ve ticari merkezin olduğu sanayiye yakın olması önemli bir avantajdır. Ayrıca ilin önemli kurumlarından, Aydın Büyükşehir Belediyesi bu mahallede yer almaktadır.

Aydın Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Aydın Açıköğretim Fakültesi Bürosu, Süleyman Bey Cami, Cumhuriyet İlkokulu gibi önemli kurumlar da yer almaktadır.

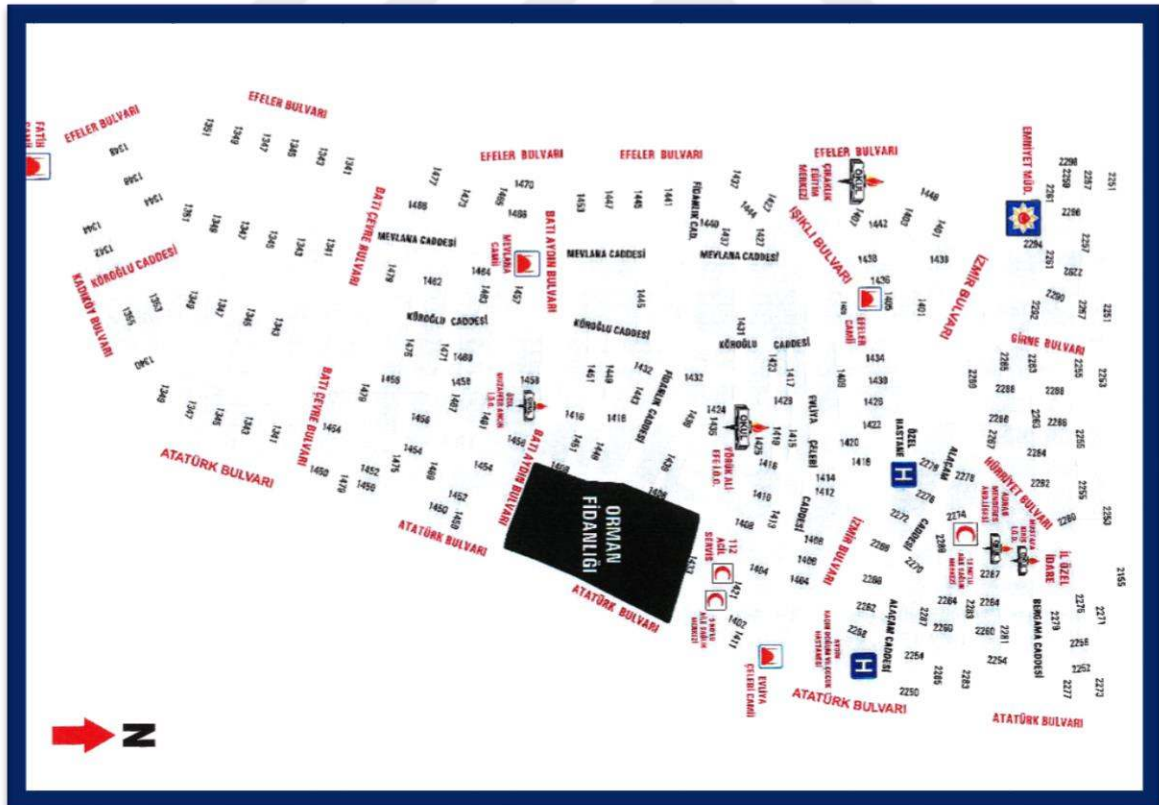


Harita 3.5. Cumhuriyet Mahallesi

Şehir merkezinde yer alan bu mahalleye ulaşımın kolay olması, iş ve ticaret alanının yoğun olması, bireylerin gelir düzeyinin yüksek olması, mahalledeki konut talebi arttıran önemli bir unsur iken, konut yaşının yüksek olması konut fiyatlarını olumsuz yönde etkilemektedir. Mahallenin en eski ve çok katlı yapılaşmanın (13 kat) ilk örnekleri, Ulukent sitesinde görülmektedir. Bu tez çalışması ile mahallede yer alan konutların ortalama yıllık brüt kira gelirleri 9.300 TL, ortalama satış değerlerinin ise 177.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu mahallede, eski yapılaşma olduğundan boş arsa bulmak oldukça zordur. Nitekim, Efeler Belediyesi internet sitesinde yayımlanan arsa rayiç bedellerine göre, 2018 yılı 1 m² için minimum arsa değeri 200 TL olup, İstasyon Meydanı, Tevfik Fikret Caddesi üzerindeki arsalar için bu rakam 800 TL ve Adnan Menderes Bulvarı üzerindeki arsa değerlerinin 950 TL'ye kadar arttığı gözlemlenmiştir.

3.3.5. Efeler Mahallesi

Efeler, Aydın ilinin en büyük ilçesidir. 12 Kasım 2012’de Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde kabul edilen 6360 sayılı kanun ile, Aydın Merkez ilçesinin kaldırılması sonucu kurulmuştur. Denizden yüksekliği 40 metredir. İlçenin yüz ölçümü 631 km² dir. Efeler ilçesini, batıdan doğuya doğru daralarak uzayan Büyük Menderes Vadisi kaplar. Yükseltisi orta kesimlerde 130 metre, Gümüş Dağı önlerinde 30 metredir. Ova, kuzeyde Aydın Dağları, güneyde dağlık Menteşe yöresinin kuzey kesimiyle çevrelenir. İzmir’e otoban bağlantısı ile 100 km. uzaklıkta olan Efeler ilçesi, İstanbul’a 930 km., Ankara’ya 530 km. uzaklıktadır. Ülkemizde, 1866 yılında ilk 262 km. uzunluğundaki demiryolu hattı İzmir-Aydın arasında inşa edilmiş, daha sonraki yıllarda Denizli’ye kadar ulaştırılmıştır. 1993 yılında faaliyete geçen. 1.435 m. pist uzunluğuna sahip Aydın-Çıldır Havaalanı’na küçük tip uçaklar iniş-kalkış yapabilmektedir. Aydın-Çıldır Havalimanı’nın, Aydın ekonomisine ve turizmine büyük katkı sağlaması beklenmektedir (Efeler Belediyesi, T.Y.). Efeler Mahallesi’nin adı, cumhuriyetin kuruluş felsefesini sembolize etmek amacıyla oluşturulmuştur.



Harita 3.6. Efeler Mahallesi

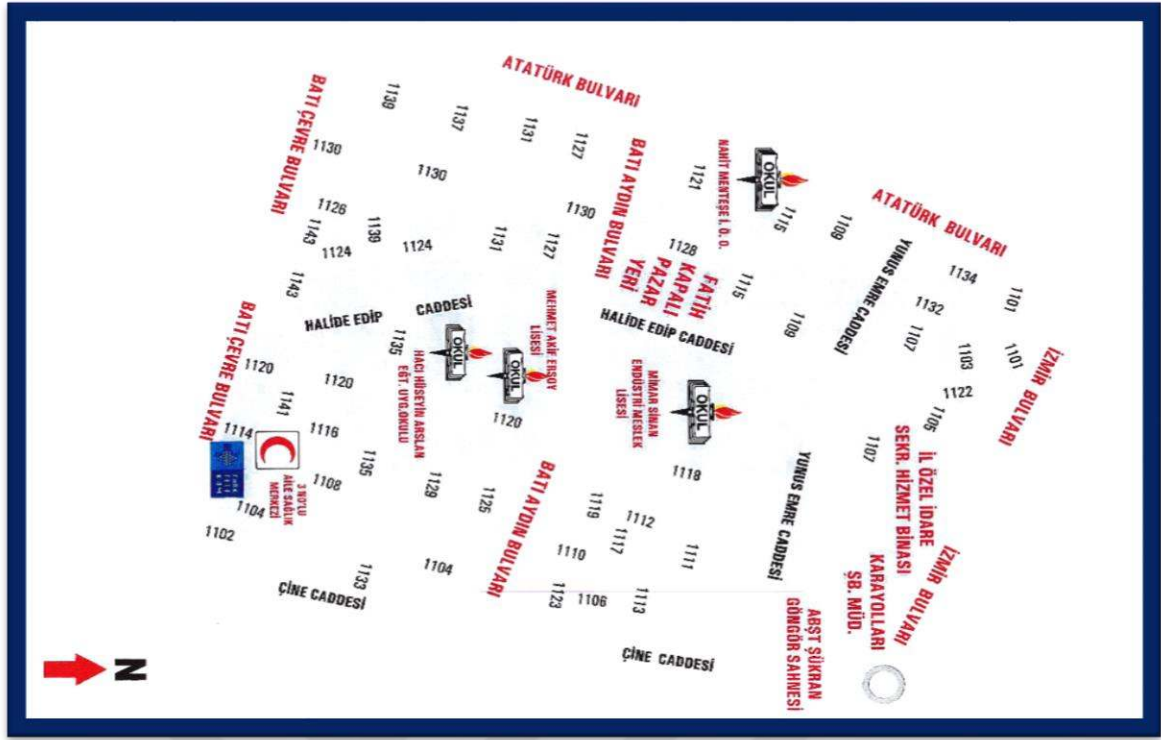
Mahallenin adrese kayıtlı sitemine göre, 2018 yılı toplam nüfusu 20.262’dir. Şehrin merkezine olan uzaklığı ise 1,79 km’dir. İzmir Bulvarı üzerinde yer alan bu mahalle, İzmir

otobanı girişine oldukça yakındır. Özel Medinova Hastanesi, Aydın Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Hastanesi gibi özel ve kamu hastaneleri ve çevresinde birçok eczane bulunmaktadır. Ayrıca Efeler İlçe Müftülüğü, Aydın İl Emniyet Müdürlüğü, Efeler Kaymakamlığı, Aydın Eczacı Odası, Aydın Orman Fidanlık Mühendisliği gibi önemli devlet kurumları yer almaktadır. Zübeyde Hanım Anaokulu, Yörük Ali Efe İlkokulu ve Adnan Menderes Anadolu Lisesi gibi eğitim kurumları, özel huzurevleri ve Zeybek mahallesinde yer alan sanayi sitesine yakın olduğundan, birçok küçük esnaf mevcuttur. Bu tez çalışması ile mahallede, yıllık ortalama brüt kira gelirlerinin yaklaşık 10.000 TL, ortalama satış değerlerinin ise 205.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Genellikle mahallede yer alan konutların yaşı yüksek, 3-5 katlı ayırık nizam şeklindedir. Efeler Belediyesi'nin internette yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, 2018 yılı arsa fiyatları 1 m² için minimum 34 TL olup İzmir Bulvarı üzerinde arsa değerleri 762 TL, doğum evi kuzeyinde yer alan Atatürk Bulvarı üzerinde 792 TL'ye arttığı gözlemlenmiştir.

3.3.6. Fatih Mahallesi

Adres kayıt sistemine göre, 2018 yılı toplam nüfusu 7.600 olan Fatih Mahallesi, İzmir Bulvarı, Atatürk Bulvarı ve Çevre Bulvarı üçgeni arasında yer alır. Bulvar üzerinde birçok ticaret merkezi bulunmaktadır. Mahallenin şehir merkezine olan uzaklığı yaklaşık 1.85 km'dir.

Aydın'da nüfusun kendi içinde yoğunlaşarak giderek büyümesi, muhtarlık hizmetlerinin sağlıklı yürütülmesi sebebiyle, 2001 yılında Efeler Mahallesi'nin Atatürk Bulvarı boyunca doğu kısmı ayrılarak, Fatih Mahallesi olarak adlandırılmıştır (Uğur, 2018: 92). Aydın Ticaret Borsası Bilim ve Sanat Merkezi, Şükran Güngör-Yıldız Kenter Kültür Merkezi ve Tiyatro Sahnesi gibi kültür merkezleri; Mehmet Akif Ersoy Mesleki Teknik Lisesi, Mimar Sinan Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi gibi devlet okulları yer almaktadır. Fatih kapalı pazar yeri, iş sağlığı güvenliği kurumları ve özel birçok rehabilitasyon merkezi mevcuttur



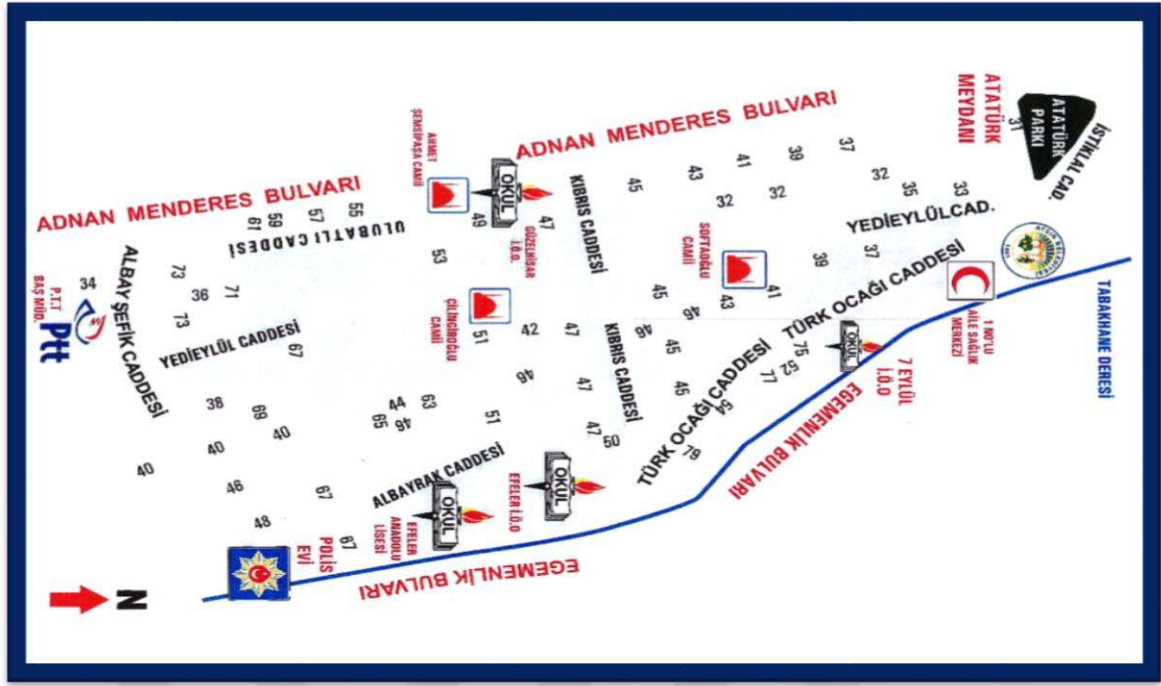
Harita 3.7. Fatih Mahallesi

Mahallede konutlar genellikle 4-7 kat arasında, ayırık nizam şeklindedir. Bu tez çalışması ile, Fatih Mahallesi'nde ortalama yıllık brüt kira gelirinin, 10.700 ve ortalama satış değerinin 220.500 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 84 TL iken, Batı Aydın Bulvarı üzerinde 505 TL, Atatürk Bulvarı'nda 673 hatta İzmir Bulvarı'nda 723 TL'yi bulduğu gözlemlenmiştir.

3.3.7. Girne Mahallesi

Girne Mahallesi, adrese dayalı kayıt sistemine göre 2018 yılı toplam nüfusu 23.091'dir. Şehir merkezine olan uzaklığı 1,96 km'dir. Şehrin nüfus yönünden giderek büyümesi, mahallelerin hizmetlerinin aksamasına ve yeni mahalle oluşumunun hızlanmasına neden olmuştur. Nitekim, 1978 yılından Meşrutiyet Mahallesi'nin batı kısmı Girne Mahallesi olarak adlandırılmıştır. Mahallede, Batı Gazi, Taşlıboğaz Bulvarı, Girne, Şehitler ve Şair Ömer Turgut Özal Bulvarları üzerinde birçok konut ve sosyal donatılar mevcuttur. Aydın Mali Müşavirler Odası, Aydın İl Müftülüğü resmi kurumlar, Aydın Ticaret Odası ilkokulu, Emel Mustafa Uşaklı Anadolu Lisesi gibi köklü eğitim kurumları da bu mahallede yer alır.

ticareti, kapitülasyonların etkisiyle sanayileşen Avrupa'yı etki alanına girmesine neden olmuştur. Özellikle Avrupa ülkelerinin batıya ulaşımın kısa olması sebebiyle, İzmir ve Kuşadası limanlarından transit ticaretin yapılması, Büyük Menderes Ovası'nın gelişmesine önemli katkı sağlamıştır. Bu da ilçeye, büyük göçlerin olmasını sağlamıştır. Hatta 1653 yılında meydana gelen Aydın depreminde birçok işyeri, konut zarar görmüş ve ölümler gerçekleşmesine rağmen bu ticaretin gelişimi XVII. yüzyılın sonuna kadar sürmüştür. XIX. Yüzyıl'da Aydın'ın sancak merkezinin, Tire'den Aydın Güzelhisar'a geçmesi ve sonrasında eyalet olması bu gelişmenin bir kanıtıdır. 1843 yılında şehrin ziyaret eden Texier de, şehrin birbirine Tabakhane Deresi'nin iki tarafı boyunca yoğun ticaretin yaşanması sebebiyle, bölgenin en önemli şehir merkezi olduğunu belirtilmiştir. Bu dönemde yapılan mahalli sayımında, toplam nüfus 17.745 ve 24 mahalleden meydana geldiği tespit edilmiştir. Aydın Güzelhisar'ı, bu yüzyılın sonuna kadar gelişimini sürdürmüş ve şehir sadece Aydın olarak anılmıştır. Aydınogulları Güzelhisar'ını hatırlamak amacıyla Güzelhisar isminde Hisar, Kaynak Baba Sultan ve Torbacı Mahalleleri'ni de kapsayan bir mahalle olarak oluşturulmuştur (Turhan, 2014: 23-29). Ancak, 1985 yılında bölgede meydana gelen büyük deprem burada yaşayan bireylerin ahşap ev inşa etmesine, bu da büyük yangınlara sebebiyet vermişti. Şehirde Aydınogulları ve Osmanlı Devletine ait birçok eser ve Türk-İslam dokusu tamamen yangınla yitirilmiştir. 1919 yılında Yunan işgali nedeniyle de Aydın, Güzelhisar, Kurtuluş ve Köprülü-Veysipaşa Mahalleri'nin birçoğu yanmıştı. Yine kurulan Cumhuriyet rejimi ile 1926 yılında ilk defa imar planı oluşturularak imar faaliyetlerine başlanmıştır (Uğur, 2018: 70-77).



Harita 3.9. Güzelhisar Mahallesi

Güzelhisar Mahallesi, adrese dayalı kayıt sistemine göre, 2018 yılı toplam nüfusu 9.705'tir. Şehir merkezine olan mahalle, Adnan Menderes Bulvarı'nın sağ tarafında yer alır. Adnan Menderes Bulvarı, ismini 1950-1960 yılları arasında başbakanlık yapmış olan ulusal bir kişiden almıştır. Burası, Aydın'ın eskiden beri önemli yerleşim ve ticaret merkezlerinin birisidir.

Güzelhisar Mahallesi, şehir merkezinde olduğundan birçok ulaşım araçları (tren-minibüs) bu bölgeden geçmektedir. Ticaret Bölgesi olduğundan birçok küçük esnaf da bu bölge üzerinde yer almaktadır. Ayrıca, Aydın Devlet Hastanesi, Aydın Atatürk Hastanesi, eczaneler gibi birçok sağlık kurumlarının yanında, Aydın Tren Garı'na da yakındır Adnan Menderes Bulvarı ve Egemenlik Bulvarı üzerinde birçok konut, sosyal donatılar, bankalar mevcuttur. Güzelhisar ilkokulu, Yedieylül İlkokulu, Efeler Ortaokulu, Efeler Anadolu Lisesi, köklü eğitim kurumları da bu mahallede yer alır.

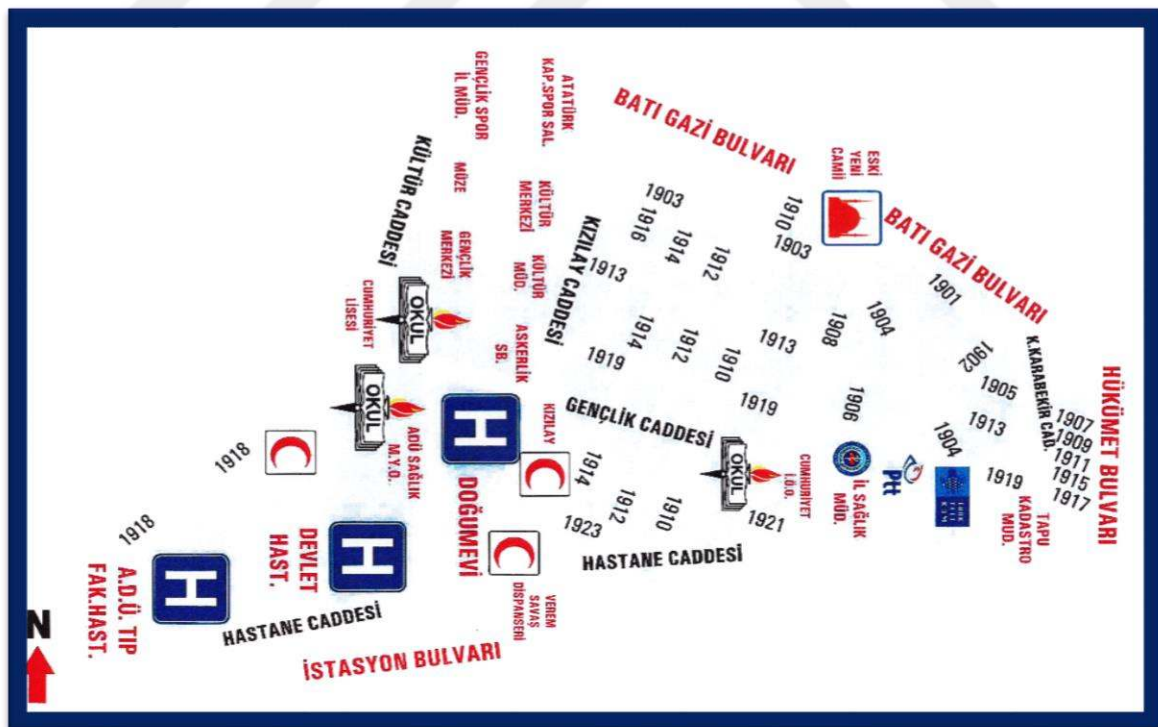
Güzelhisar Mahallesi'nde yerleşim çok eksiye dayanan genellikle konutlar, bitişik nizam ve çok katlıdır. Ayrıca kentsel dönüşüm ile eski konutlar yerine 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon konutlar inşa edilmektedir. Bu tez çalışması ile, Güzelhisar Mahallesi'nde ortalama yıllık brüt kira gelirinin 9.300 ve ortalama satış değerinin 180.000 olduğu tespit edilmiştir. Bu bölgede boş arsa bulmak zor olduğundan, arsa fiyatları olabildiğince yüksektir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa

değeri 279 TL iken, Adnan Menderes Bulvarı'nda bu rakam 954 TL'yi bulduğu gözlemlenmiştir.

3.3.9. Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahallesi

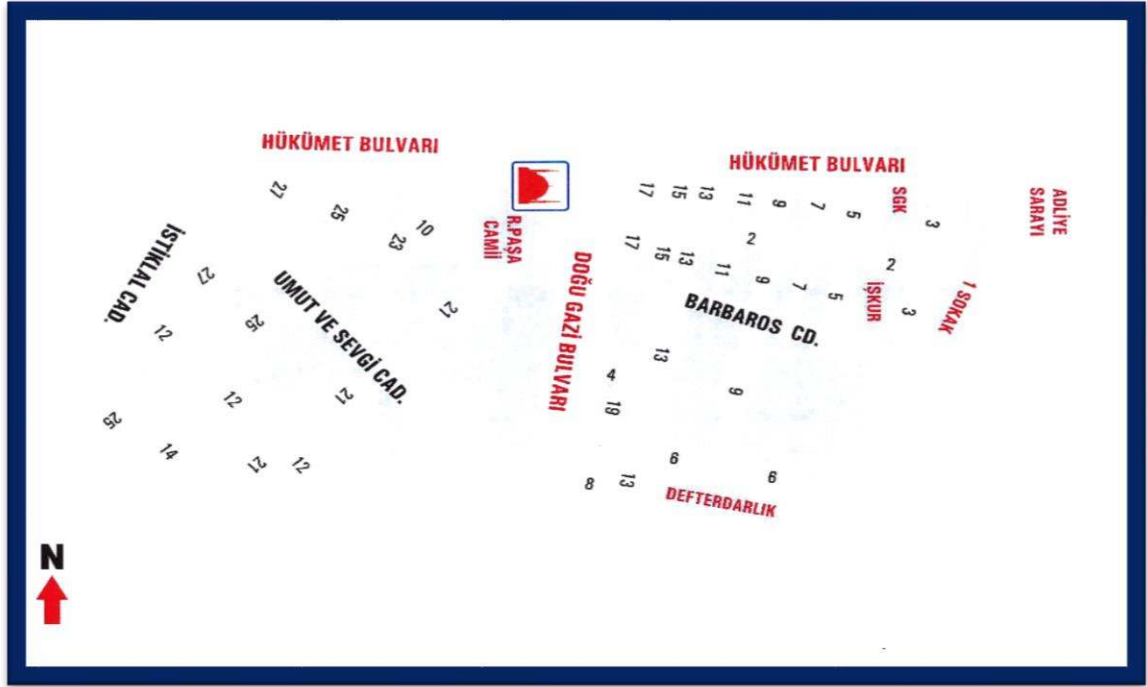
Hasan Efendi Mahallesi, şu anki adı Eski-yeni Cami olarak adlandırılan ve Hasan Çelebi tarafından yaptırılan camiden almıştır. Bu camiye eski-yeni cami denmesinin nedeni, 1899 Aydın depreminde yıkılmış ve tekrar yeniden onarılmış olmasıdır. Bu caminin en önemli özelliği, caminin içinde medrese odalarının ve portakal ağaçlarının bulunmasıdır. Caminin yapılışından sonra, çevresinde konut yapının artmasıyla mahalleleşmiş ve Hasan Efendi Mahallesi olarak adlandırılmıştır. XIX yüzyılda vali konağının burada bulunmasından dolayı “Sarayıçi “olarak adı verilen bu mahalle, Cumhuriyet döneminde tekrar eski ismin dönmüştür.

XVI. ve XVII. Yüzyılda yaşıayan Hasan Efendi, Ramazan Paşı Aydın'ın ileri gelenlerinden Kadı Mevlana Muhiddin Mehmet'in oğullarıdır. Ramazanpaşı Mahallesi ismini, Osmanlı devrinde Ramazan Paşı tarafından yaptırılan Ramazanpaşı Camisi'nden almıştır (Turhan, 2014: 48-49).



Harita 3.10. Hasan-Efendi Mahallesi

Ramazanpaşa Mahallesi, Hasanefendi Mahallesi'nin içinde yer almaktadır. Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahallesi 2018 yılı adrese kayıtlı nüfus sistemine göre, toplam nüfusu 5.563'tür. Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahalleleri, Aydın ilinin en kalabalık ve merkezi yerleridir. Ayrıca semt, çarşı içinde yer aldığından küçük esnafın bulunduğu ve ticaretin yoğun olduğu bölgedir. Aydın Devlet Hastanesi, Aydın Tren Garı, Aydın Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Aydın Kültür Merkezi Hidayet Sayın Sahnesi, Posta ve Telgraf Teşkilatı Aydın Binası, Aydın Kapalı Spor Salonu, Aydın Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu, Aydın Cumhuriyet Anadolu Lisesi gibi önemli devlet ve eğitim kurumları yer almaktadır. Ayrıca, mahallede Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin sosyal tesisleri ve Gençlik Caddesi üzerinde birçok eczaneler, bankalar ve kafeler bulunmaktadır.

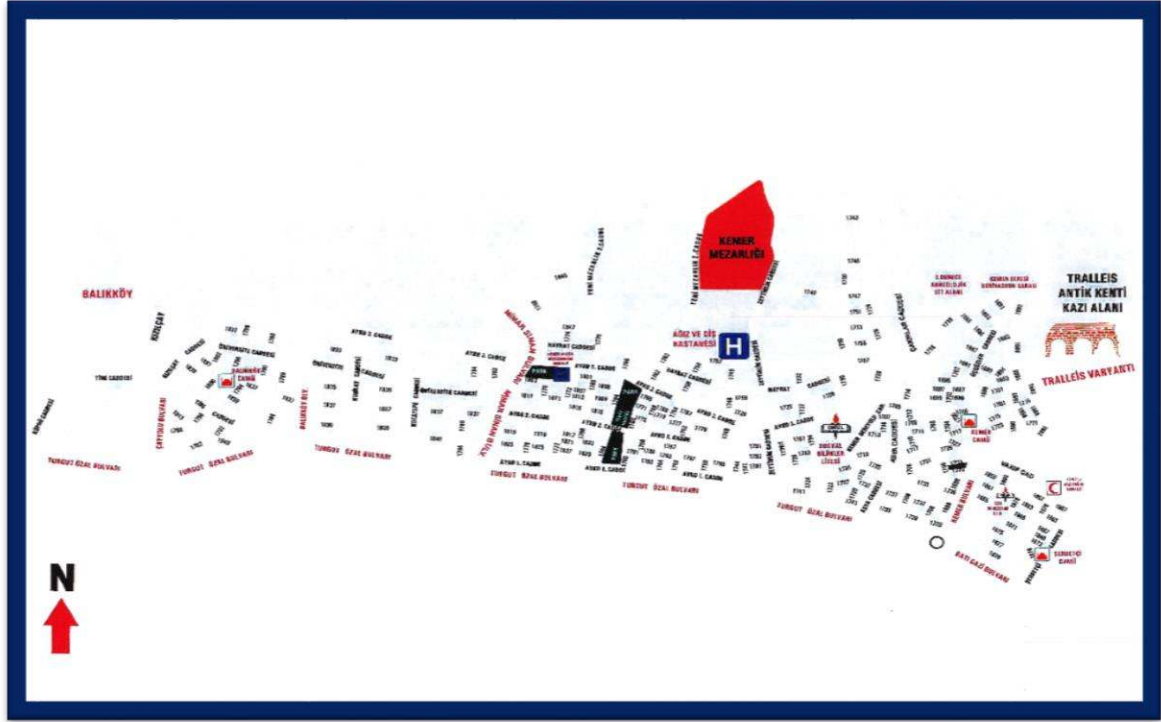


Harita 3.11. Ramazanpaşa Mahallesi

Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahallesi'nde, çok eskiye dayanan bir konut yapılaşması mevcuttur. Dolayısıyla, konutlar bitişik nizam şeklinde ve birden çok katlıdır. Bu tez çalışması ile bu mahallede tespit edilen, ortalama yıllık brüt kira gelirinin 9.300 ve ortalama satış değerinin 139.000'dir. Ayrıca Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre Hasanefendi Mahallesi'nde 1 m² için minimum arsa değeri 252 TL iken, Hükümet Bulvarı üzerinde 1.026 TL, Ramazanpaşa Mahallesi'nde 1 m² için minimum arsa değeri 266 TL iken, yine aynı bulvar üzerinde 1.120 TL'yi bulduğu gözlemlenmiştir.

3.10. Kemer Mahallesi

Kemer Mahallesi, adını antik çağda Aydın şehrinin batısındaki, Kemer Çayı üzerinde yapılan köprü kemerinden almıştır. Kemer Mahallesi'nin en önemli özelliği Kemer Deresi'nin iki kenarına da yapılmış konutlardan oluşmasıdır (Turhan, 2014: 49).



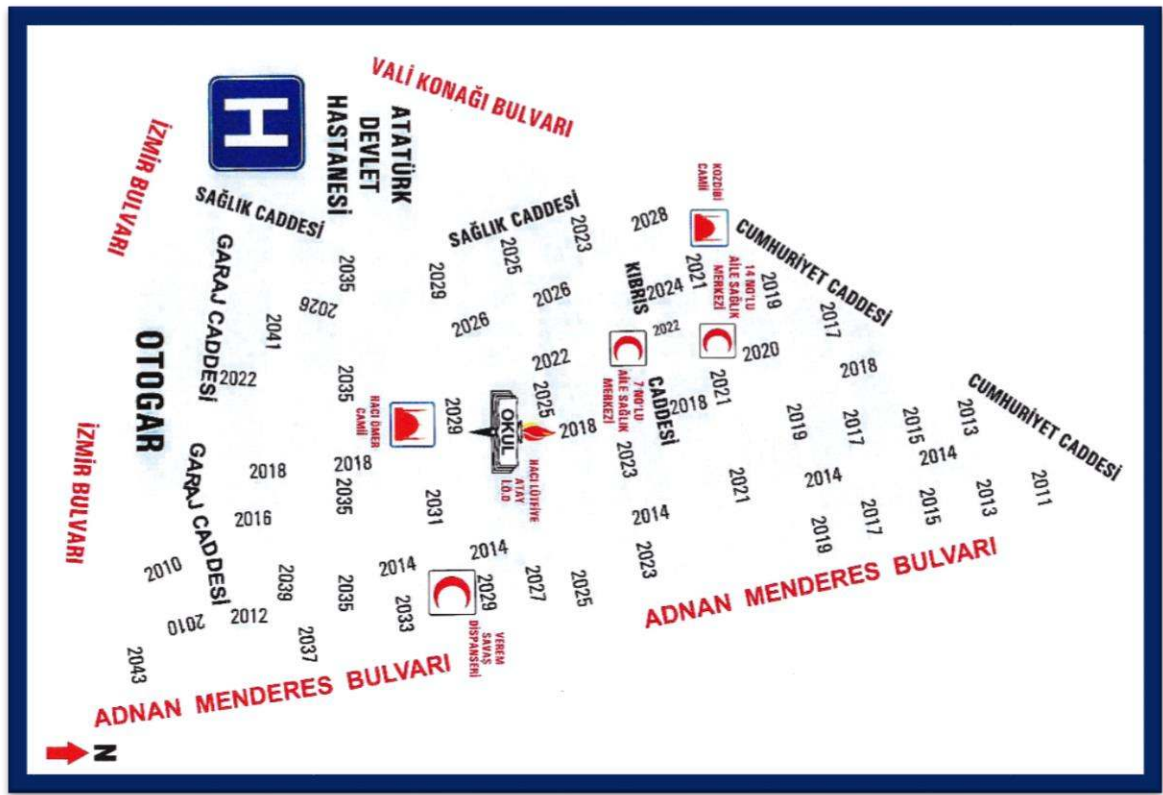
Harita 3.12. Kemer Mahallesi

2018 yılı adrese kayıtlı nüfus sistemine göre, toplam nüfusu 8.445'dir. Mahallenin şehre olan uzaklığı yaklaşık 2,01 km'dir. Kemer Mahallesi çok eski bir yapılaşması mevcuttur. Mahallenin en önemli özelliği Tralles Antik Kent Kazı Alanı ve Tralles Ören Yeri'nin bu mahallede yer almasıdır. Dolayısıyla, konutların yapılaşma süreçleri tarihi sit alanı içinde olduğundan imar izin süreçleri daha teferruatlı ve zaman alıcıdır. Kemer Mahallesi, bir kısmı Turgut Özal Bulvarı üzerinde, diğer bir kısmı ise Mimar Sinan Mahallesi'ne bağlıdır. Aydın Sosyal Bilimler Lisesi, Bahçeşehir Anaokulu Koleji, Aydın Rehber Koleji gibi köklü eğitim kurumlarının yanı sıra, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Adnan Menderes Üniversitesi İlhami Ortekin Sağlık Merkezi gibi önemli sağlık kurumları ve Aydın Tenis Kulübü ve birçok sosyal donatı alanları mevcuttur. Kemer Mahallesi'nde konutlar genellikle yüksek katlı, site şeklinde ve ayrı nizam şeklindedir. Mahallenin en eski ve büyük sitesi Ayko Evleri olup civarındaki caddeler Ayko-1, Ayko-2 ve Ayko 3.cadde olarak ayrılmıştır. Bu tez çalışması ile Kemer Mahalle'sinde ortalama yıllık brüt kira gelirinin 11.750

ve ortalama satış değerinin 280.000 olduğu tespit edilmiştir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 34 TL iken, Turgut Özal Bulvarı'nda 421 TL'yi bulmaktadır.

3.3.11. Kurtuluş Mahallesi

Kurtuluş Mahallesi'nin eski adı Kozdibi camisinin bahçesinde yatan “ Kozdibi Dede ” isimli bir yatırdan gelmekte olup Aşağı Kozdibi-Yukarı Kozdibi olarak belirtilmiştir. 1919 tarihinde Aydın'ın birinci kurtuluş savaşında ilk kurtarılan yer burası olduğundan ismi Kurtuluş Mahallesi olarak değiştirilmiştir (Turhan, 2014: 50).



Harita 3.13. Kurtuluş Mahallesi

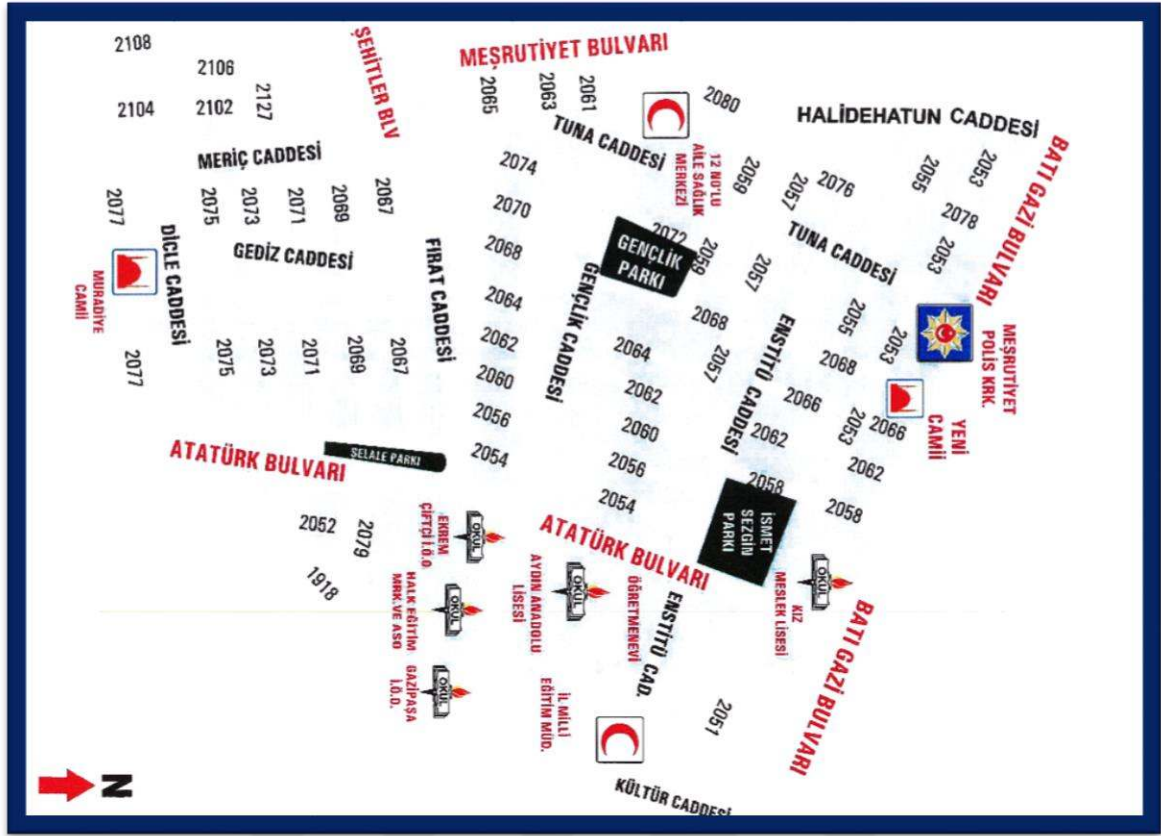
Kurtuluş Mahallesi'nin adrese dayalı kayıt sistemine göre, 2018 yılı toplam nüfusu 10.560'tir. Şehir merkezine olan mahalle, Adnan Menderes Bulvarı'nın arka tarafında kalmaktadır. Aydın'ın eski ve önemli yerleşim ve ticaret merkezlerinin birisidir. Eski konutların ağırlıklı olduğu bir mahalle olup; 5M Migros, Adnan Menderes Stadyumu ve birçok küçük işletmeye, yeme-içme yerlerine yürüme mesafesindedir. Toplu taşıma araçlarının ve köylere giden minibüslerin kalkış yeri olduğundan, bireylerin sürekli tercih ettikleri bir yerdedir. Aydın Atatürk Devlet Hastanesi ve çevresinde birçok eczane mevcuttur. Mahallenin en işlek caddesi olan Kızırcı Caddesi, mahalleler arasında geçişte ve cadde

Mahalle, konum olarak Batı Gazi Bulvarı üzerinde, Kemer Mahallesi'nin sağı tarafında, Tralleis Antik Kente oldukça yakındır. Eski yapılaşmanın olduğu bir yerdir. Konutların yapılaşma süreçleri tarihi sit alanı içinde olduğundan, imar izin süreçleri daha teferruatlı ve zaman alıcıdır. Mahallenin popülasyonu, genellikle orta ve düşük gelirli kişilerden oluşur. Bu kişilerin düşük gelir seviyesinin olması, bölgede kaçak yapılaşma, gecekondulaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bu tez çalışması ile, Mesudiye Mahallesi'nin yıllık ortalama brüt kira gelirleri 8.200 TL, ortalama satış değerleri ise 131.000 TL'dir. Mahallede genellikle yaşı yüksek konutlar yer almaktadır. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 49 TL iken, Batı Gazi Bulvarı'na doğru 525 TL'yi bulduğu gözlemlenmiştir.

3.3.13. Meşrutiyet Mahallesi

Meşrutiyet Mahallesi, 1912-1917 yılında Balkan savaşları sonucu Osmanlı Devleti'nin topraklarını kaybetmesine rağmen, Anadolu'ya göç eden Rumeli göçmenlerinin Aydın Mutasarrıfı Olan Hüsnü Bey tarafından Aydına yerleştirilmesiyle kurulmuştur (Turhan, 2014: 50). Balkan Savaşı'nın başladığı bu dönemlerde, 300.000'e yakın göçmen Aydın ve İzmir bölgesine yerleştirilmiştir. Bu dönemin en önemli özelliği, devletin yönetimine sadece çiftçi değil, tüccar bütün işleyen ve diğer mesken gruplarının da katılabilmesi ve bu dönemde eğitime devam eden öğrencilerin 7 yıllık ilkokul açılması önemlidir (Baysan ve Kara, 2014: 30).

1955 yılında nüfusun sürekli artması ile mahalle içinde olumsuzluk yaşanmış, 1978 yılında Meşrutiyet Mahallesi'nin bir kısmı, Girne Mahallesi olarak adlandırılmıştır (Uğur, 2003: 53).



Harita 3.15. Meşrutiyet Mahallesi

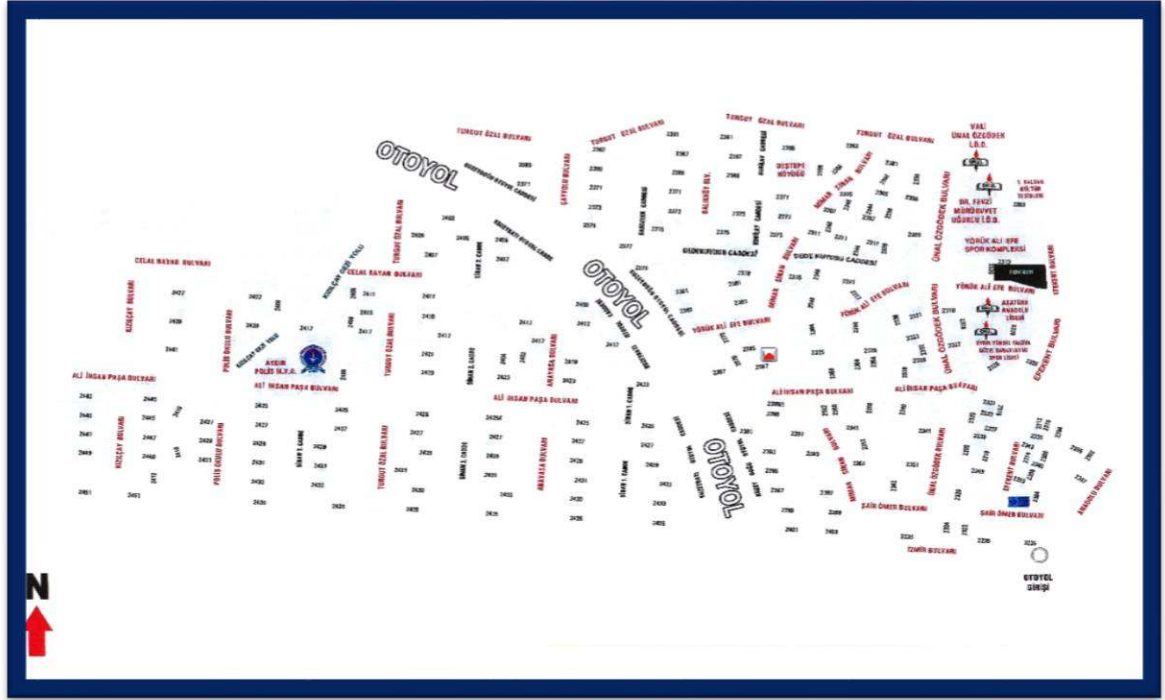
Meşrutiyet Mahallesi'nin adrese dayalı nüfus sistemine göre, 2018 yılı toplam nüfusu 13.881'dir. Şehrin merkeze olan uzaklığı 1,28 km'dir. Mahallenin önemli kurumları; Aydın İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Aydın Efeler Öğretmenevi ve Aso Müdürlüğü, Aydın Efeler Halk Eğitim Merkezi yer almaktadır. Ayrıca; Ekrem Çiftçi İlkokulu, Aydın Lisesi, Gazipaşa İlkokulu, Halide Hatun İlköğretim Okulu, Aydın Cumhuriyet Anadolu Lisesi, T.C. Zübeyde Hanım Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi gibi köklü eğitim kurumları bulunmaktadır. Bir tarafı Meşrutiyet ve Halide Hatun Bulvarı, diğer tarafı da Batı Gazi bulvarında yer alan Meşrutiyet Mahallesi, Aydın Devlet Hastanesi, Gençlik Yaya Yolu'na oldukça yakındır. Dolayısıyla, bu mahallede birçok kafe-yeme içme restoranlar ve eczaneler yoğun olarak yer almaktadır.

Meşrutiyet Mahallesi'nde yerleşim çok eksiye dayanan genellikle konutlar, bitişik nizam ve çok katlıdır. Bu tez çalışması ile, Meşrutiyet Mahallesi'nde ortalama yıllık brüt kira gelirinin 8.900 TL ve ortalama satış değerinin 171.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu bölgede, boş arsa bulmanın zor olması ve şehir merkezi, hastaneye, okula yakın olması sebebiyle arsa fiyatları çok yüksektir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine

göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 240 TL iken, Gençlik Caddesi'nde 527 TL, Atatürk Bulvarı'na yaklaştıkça bu rakam 800 TL olduğu gözlemlenmiştir.

3.3.14. Mimar Sinan Mahallesi

Aydın'da 1990 yılından beri süregelen nüfusun artması, şehrin güneybatısında ve kuzeybatısında önemli gelişmelere yol açarak, 1996 yılında kuzeybatıda Mimar Sinan ve güneybatıda Zeybek Mahallesi'ni oluşturmuştur. Mimar Sinan Mahallesi'nin yapılaşma süreci konut ağırlıklı bir gelişme göstermiştir. 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemine göre, toplam nüfusu 21.279 olan Mimar Sinan Mahallesi, Efeler ilçesinin en kalabalık mahallesi'dir. Konum olarak İzmir bulvarına yakın olması, konutların yeni, brüt alanlarının yüksek, site içinde ve yüksek katlı olması gelir düzeyi yüksek olan bireyler tarafından tercih edilme sebebidir. Dolayısıyla, konutların kira ve satış değerleri diğer mahallelere göre oldukça yüksektir. Gültekin Rezidance, Elite Rezidance, Beyza Park, Platin Park, Lion Park Suites & Residence Hotel gibi ilin öne gelen yüksek nitelikli ve çok katlı konutlar, bu mahallede yer alır.



Harita 3.16. Mimar Sinan Mahallesi

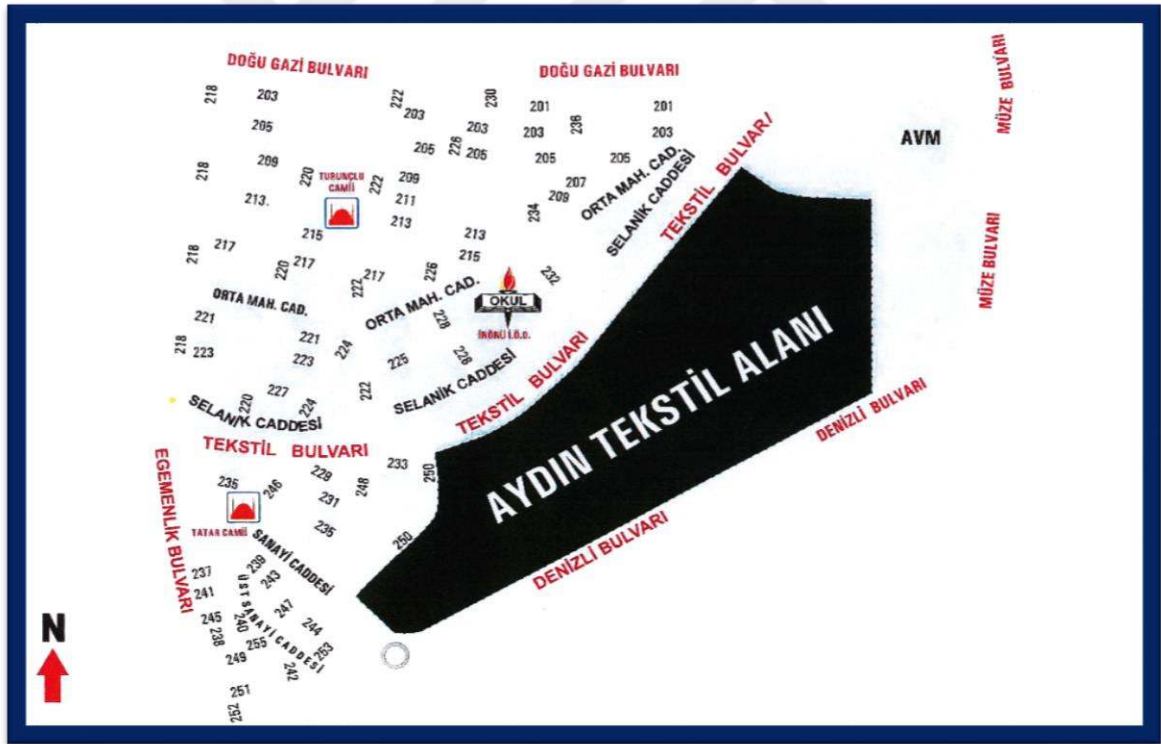
Bir tarafı Turgut Özal Bulvarı, diğer tarafı İzmir Bulvarı üzerinde yer alan mahallenin önemli yapıları; Mimar Sinan Kapalı Spor Salonu, Polis Meslek Yüksekokulu, Amerika Kültür Özel Ege Atabey Okulları, Dr. Fevzi Mürüvvet Uğuroğlu Ortaokulu, Atatürk Anadolu

Lisesi gibi birçok eğitim kurumları mevcuttur. Bunun yanında birçok kafe, kafe-içme restoranları bulunmaktadır.

Mimar Sinan Mahallesi'nde, ortalama yıllık brüt kira gelirinin 13.000 TL ve ortalama satış değerinin 320.000 TL olduğu bu tez çalışması ile tespit edilmiştir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 34 TL iken bu rakam, 717 TL'yi bulmaktadır.

3.3.15. Orta Mahalle

Orta Mahalle, Aydın'ın en eski yerleşim yerlerinden birisidir. Adı iki şekilde ortaya çıkmış olabilir. Birincisi, bu mahallede Yavlılı Şemsi tarafından Orta Han ve Orta Hamam yaptırılmış olmasıdır. İkincisi ise, Bazı Aydınlılar'ın eski Türkçe'de Orta adını Ortu ve Ordu olarak söylemesi ve Horasan ilinden kopup gelen Türkler'in şimdiki Orta Mahalle'de konaklayıp ordugâh kurmasından dolayı olduğu iddia edilmiştir (Turhan, 2014: 48).



Harita 3.17. Orta Mahalle

Orta Mahalle, 2018 yılı adrese kayıtlı nüfus sistemine göre, toplam nüfusu 11.632'dir. Şehir merkezine olan uzaklığı, 963 metredir. Aydın şehrinin doğusunda ve tam kıyısında yer alan mahalle, Aydın-Denizli üzerinde yer alır. Mahallede; Forum Aydın Alışveriş Merkezi, Aydın Arkeoloji Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca, eskiden önemli bir yere sahip olan Aydın

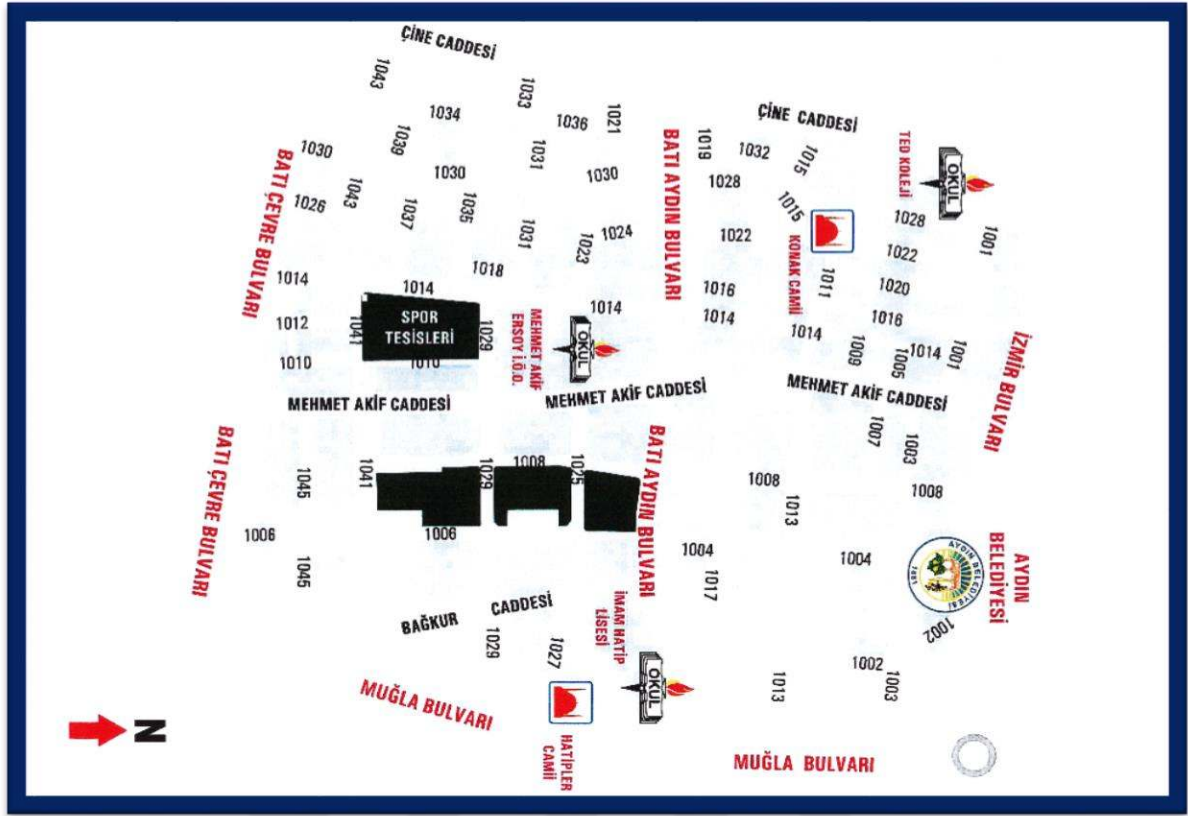
Tekstil Alanı yer almaktadır. Denizli karayolu üzerinde ve alışveriş merkezi içerisinde de birçok küçük esnaf yer almaktadır. Cadde üzerinde ve Forum Alışveriş Merkezi'ne giden yolda, öğrencilere yönelik birçok kafe-eczane-yeme-içme restoranları, öğrenciye yönelik stüdyo ev tarzı apartlar yer almaktadır. Ayrıca, Aydın Salı Pazarı'na da oldukça yakın konumdadır.

Orta Mahalle, konum olarak Zafer Mahallesi'ne yakın, Cuma Mahallesi ile Orta Mahalleyi sadece 218. Sokak ayırır, yani sokağın sol tarafı Cuma Mahallesi iken sağ tarafı Orta Mahallesi'dir. Üç mahallenin ortak özelliği, Adnan Menderes Üniversitesi Merkez Kampüsü'ne yakın olması sebebiyle 1 oda 1 salon konutların yapımının ve satışını yoğun olduğu bölgedir. Orta Mahalle'de konutlar, genellikle bitişik nizam ve genellikle 5-7 katlıdır. Bu mahallede, ortalama yıllık brüt kira gelirinin 8.800 TL ve ortalama satış değerinin 120.000 TL olduğu bu tez çalışması ile tespit edilmiştir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 57 TL iken Denizli Bulvarı üzerinde bu rakam 572 TL'yi bulmaktadır.

3.1.6. Yedieylül Mahallesi

Aydın ilinde 1970-1990 yıllarında artan nüfus, beraberinde gecekondulaşmayı getirmiş ve bunu önlemek amacıyla bazı bölgeler gecekondu ıslah bölgesi seçilerek kooperatif yoluyla yapılaşmaya imkân tanımıştır. Bu bölgelerden biri olan Yedieylül Mahallesi'nde, İzmir-Denizli karayolu güney kısmındaki gelişmeler, 1984 yılında Yedieylül adında yeni bir mahalle oluşmasını sağlamıştır. Aydın-güneydoğu yönünde yaşanan bu gelişmeler, sanayiye de bağlı olarak Ata Mahallesi adı altında yeni bir mahalle oluşumunu hızlandırılmıştır (Uğur, 2003: 54).

Yedi Eylül Mahallesi, Milli Mücadele'de, Aydın'ın düşman işgalinden kurtuluşu açısından büyük önem taşır. Cumhuriyet döneminin önemli isimlerinden olan Albay Şefik, Aydın Yunan birliklerinin saldırısına karşı askeri birliğini toplayarak, Yunan İşgali'ne karşı direnmiş, 7 Eylül 1922'de Aydın İli düşman işgalinden kurtarmıştır (Baysan ve Kara, 2014: 41).



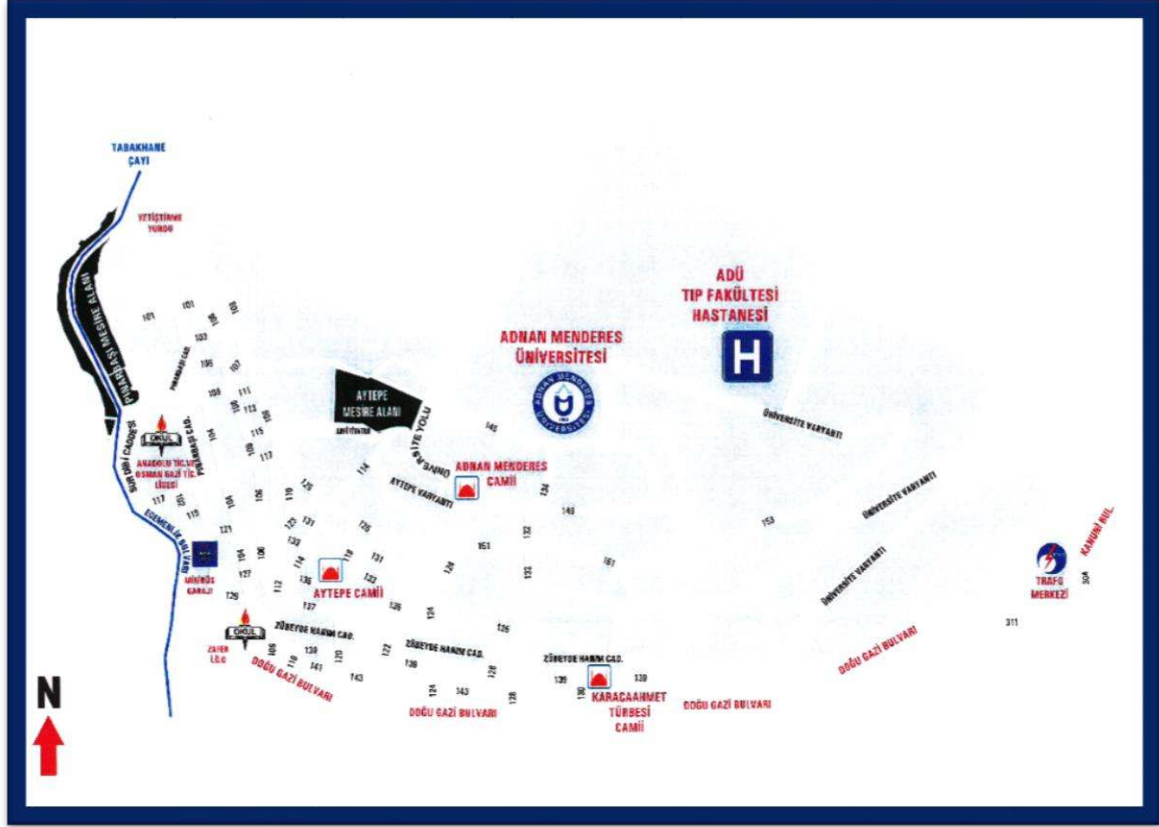
Harita 3.18. Yedieylül Mahallesi

Yedieylül Mahallesi, adrese kayıtlı sisteme göre, toplam nüfusu 11.632'dir. Şehrin merkeze olan uzaklığı 2,06 km'dir. Bir yönü, İzmir Bulvarı diğer yönü de Muğla Bulvarı üzerinde olan mahalle genellikle konut ağırlıklıdır. Fatih Mahallesi'ne de oldukça yakındır. Mahallenin önemli yapıları Efeler Belediye Binası, Aydın Esko İşhanı ve Düğün Salonu, Aydın Park Otel, Aydın Anadolu İmam Hatip Lisesi, Fizik Tedavi Rehabilitasyon Merkezi yer almaktadır.

Yedieylül Mahallesi'nde konutlar; genellikle ayırık nizam, site şeklinde ve genellikle çok katlıdır. Bu tez çalışması ile, Yedieylül Mahallesi'nin ortalama yıllık brüt kira gelirinin 9.700 TL ve ortalama satış değerinin 190.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Eski yapılaşma olduğundan bölgede boş arsa bulmak zordur, dolayısıyla arsa metre birim fiyatları oldukça yüksektir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre; bu mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 249 TL iken Muğla Bulvarı'nda 800, İzmir Bulvarı üzerinde bu rakam 970 TL'yi bulmaktadır

3.1.7. Zafer Mahallesi

Zafer Mahallesi, kuzeyde Kepez mevki, batıda Tabakhane Deresi ve güneyde Gazi Bulvarı ile çevrilidir. 2018 yılı adrese kayıtlı sistemine göre, toplam nüfusu 7.488'dir. Şehir merkezine oldukça yakın olan mahallenin şehre uzaklığı, 267 metredir.



Harita 3.19. Zafer Mahallesi

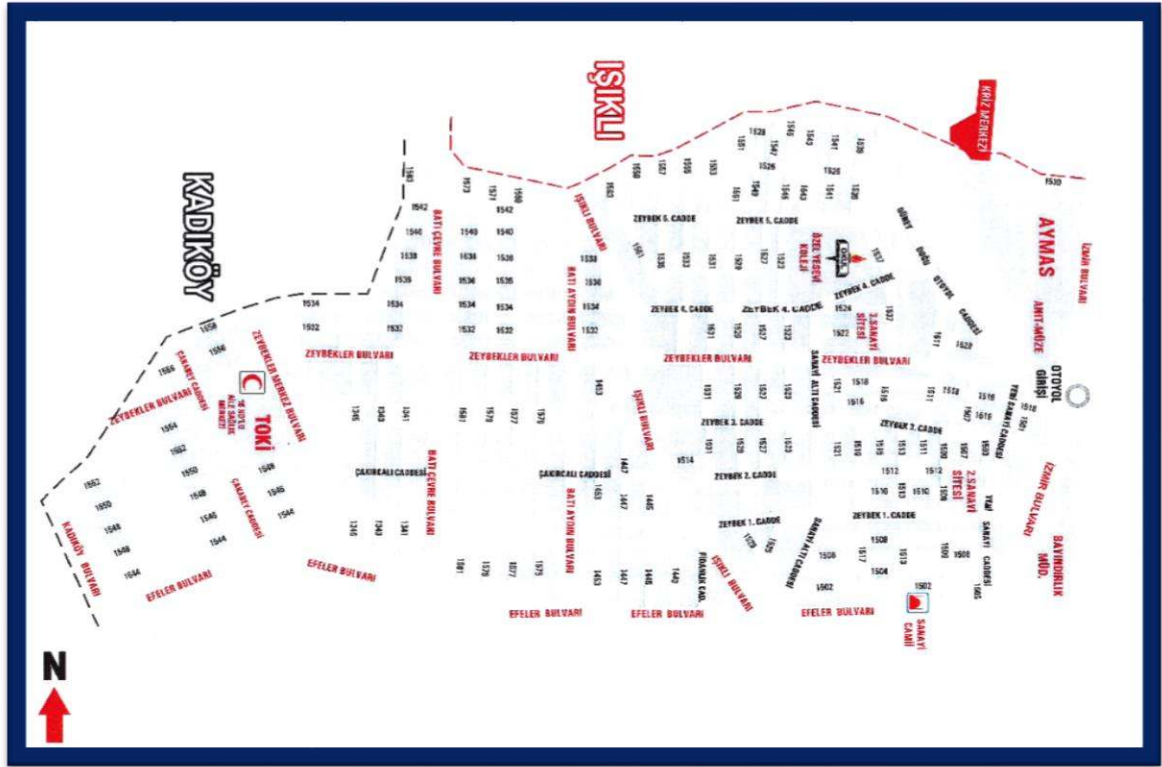
Kurtuluş Savaşı öncesinde bu mahallede oturan Rumlar, 7 Eylül 1922'de Aydın'ın düşman işgalinden kurtulmasıyla, mahalle yeniden yapılanarak kooperatifleşmeye gitmiştir. Denizli Babadağ'dan gelen göçmenler, bu mahalleye yerleşmiş ve Aydın'ın kurtuluşunu simgeleyen "Zafer" ismini vermiştir (Baysan ve Kara, 2014: 30).

Aydın'da tüm ovayı gördüğünden, diğer adı da Aytepe olarak isim verilen bu mahallenin en önemli özelliği, Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Merkez Kampüsü, Adnan Menderes Üniversitesi Hastane, Forum Alışveriş Merkezi, Aytepe Mesir Alanına yürüme mesafesindedir. Ayrıca Doğu Gazi Bulvarı üzerinde öğrenciye yönelik kafe, restaurant gibi birçok sosyal alan bulunmaktadır. Zafer İlkokulu, Zafer Ortaokulu, Osmangazi Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Aydın Vergi Dairesi Başkanlığı gibi önemli eğitim yapıları yer almaktadır.

Zafer Mahallesi, Cuma ve Orta Mahalle'ye oldukça yakındır. 1 oda 1 salon konutların yapımının ve satışının yoğun olduğu bölgedir. Bu mahallede, konutlar genellikle bitişik nizam ve genellikle 5-7 katlıdır. Bu tez çalışması ile, konutların ortalama yıllık brüt kira geliri 8.400 TL ve ortalama satış değerinin 116.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre, mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 34 TL iken, Doğu Gazi Bulvarı üzerinde bu rakam 421 TL'yi bulmaktadır.

3.1.8. Zeybek Mahallesi

Zeybek Mahallesi, adrese kayıtlı nüfus sistemine göre, toplam nüfusu 6.128'dir. Mahallenin şehre olan uzaklığı 2,32 km'dir.



Harita 3.20. Zeybek Mahallesi

Aydın'ın kurtuluşu ile hızla nüfusu artan şehrin batıya doğru gelişmesi, yeni mahallelerin oluşumunu da getirmiştir. 1996 yılında şehrin güneybatısında, Zeybek adıyla yeni bir mahalle kurulmuştur. Zeybek Mahallesi, İzmir-Aydın (Bulvarı) karayolu yakın olması, bulvar üzerinde otomobil satış galericilerinin olması ve ikinci el otomotiv piyasasının (Aymas) bu mahallede olması sebebiyle, sanayi ve ticaret ağırlıklı bir alan oluşmuştur. Mahallenin önemli yapıları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Süleyman Demirel Anadolu

Lisesi, Şehit Polis Nedip Cengiz Eker Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Mesleki Eğitim Merkezi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konutları yer almaktadır.

Zeybek Mahallesi'nde ortalama yıllık brüt kira gelirinin 10.000 TL ve ortalama satış değerinin 255.000 TL olduğu, bu tez çalışması ile tespit edilmiştir. Efeler Belediyesi'nin yayımladığı arsa rayiç bedellerine göre mahallede 1 m² için minimum arsa değeri 20 TL iken bu İzmir Bulvarı'nda rakam 762 TL'yi bulmaktadır.



4. BÖLÜM

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

Türkiye’de son yıllarda gayrimenkule olan talep hızla artmış, bu alana olan yatırım ilgi odağı haline gelmiştir. Ayrıca, gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemi aracılığıyla kullanılan konut kredilerindeki artış, gayrimenkulün kredi teminatı olarak alınmasına yol açmıştır. Bu durum, gayrimenkul değerlendirme kavramının önemini arttırmıştır. Bir gayrimenkulün, belli şartlara bağlı olarak uzman kişilerce değerlendirilmesi, aynı zamanda gayrimenkulün gerçek fiyatını etkileyen unsurların ve buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatının doğru belirlenmesine, aynı zamanda işletmeler açısından da sektörel boyutta yatırım imkanı sağlayarak finansman oluşturulmasına yardımcı olmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirilmesi, gayrimenkul malın belli bir zamandaki imar durumu, konumu, zemini ve inşaat yapısı, elde edilen gelir, ulaşım miktarı, altyapı durumu, parselin durumu-şekli gibi değerini etkileyen tüm unsurların dikkate alınarak kıymetinin parasal olarak ifade edilmesidir. Değerleme yöntemlerinden biri olan gelir kapitalizasyonu yönteminde, herhangi bir bölgede yer alan gayrimenkullerin kıymetinin tespit edilebilmesi için yapılması gereken kapitalizasyon oranı tespit çalışması, bölgesel bazda olmaktadır. Bu nedenle, kıymet takdirleri yapılırken en büyük güçlük, kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon faiz oranındaki çok az değişimler bile, gayrimenkulün değerinin büyük ölçüde artmasına ya da azalmasına sebep olmaktadır.

Tez çalışmasında, iki temel hedef beklenmektedir. Biri, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir kapitalizasyonu yönteminde kullanılan konut tipi ve mahalle bazlı ortalama kapitalizasyon oranlarının tespit edilmesi, diğeri ise bizzat hesaplama dayanan amortisman oranlarının belirlenmesidir. Araştırma alanı olan Aydın Efeler İlçesi’nde son bir yılda alım-satım konu olmuş konutlara ilişkin elde edilen bilgiler ilerleyen alt başlıklarda incelenmiştir.

4.1. Alım-Satım Konu olan Konutların Genel Özellikleri

Aydın Kent Merkezi’nde yapılan anket çalışmasına ait uygulamaya dâhil olan mahalleler ve bunlara ait gözlem (anket) sayıları Çizelge 4.1.’de gösterilmiştir.

2018 yılında satışı yapılan 805 konutun % 53'ü 3 oda 1 salon, % 21'si 2 oda 1 salon, % 15'si 1 oda 1 salon, % 8'i 4 oda 1 salon ve % 3'ü ise 5 veya daha fazla oda sayısı olan konutlardan oluşmaktadır. Mahalle olarak incelendiğinde, anket verilerine göre, konut satışının yapıldığı en fazla mahalle, % 11 ile Girne Mah, % 10 ile Orta Mah. ve % 9'la Mimar Sinan Mahallesi'dir. Bu mahalleler aynı zamanda, Aydın ilinde imar yapılanmasına uygun en fazla yeni konut yapılan yerlerdir.

Çizelge 4.1. Efeler İlçesinde Mahalleler İtibariyle Gerçek Değeri Tespit Edilen Konutun Sayısı

Mahalle Adı	1+1	2+1	3+1	4+1	>4+1	Toplam
Adnan Menderes	2	6	46	10	1	65
Ata	0	13	22	6	0	41
Cuma	7	4	7	2	0	20
Cumhuriyet	9	10	33	1	0	53
Efeler	1	8	36	5	1	51
Fatih	0	4	23	1	1	29
Girne	5	22	46	13	3	89
Güzelhisar	6	8	21	2	1	38
Hasanefendi-Ramazanpaşa	11	2	9	1	0	23
Kemer	1	7	23	6	0	37
Kurtuluş	4	8	19	1	1	33
Mesudiye	4	6	6	1	0	17
Meşrutiyet	5	10	27	0	4	46
Mimar Sinan	0	5	52	11	8	76
Orta	39	31	7	1	1	79
Yedieylül	0	4	29	1	1	35
Zafer	29	15	5	1	0	50
Zeybek	0	3	16	1	3	23
Toplam	123	166	427	64	25	805

Aydın İli Efeler İlçesi'nde gerçekleşen uygulama ile ilgili genel bilgiler, Çizelge 4.2.'de gösterilmektedir. İncelenen 805 adet konut satış işleminin, ortalama brüt alanı 112 m² olarak hesaplanmıştır. Bireylerin konut alırken, en çok kafasını karıştıran, konutun değerini önemli derecede etkileyen hususlardan biri, konutun brüt ve net alanıdır. Konut inşa eden şirketler, konutun satışına aracılık eden müteahhitler ve emlakçılar genellikle brüt m² üzerinden bilgi verip, işlemlerini gerçekleştirmektedir. Bunun nedeni, bu şirketlerin konut brüt alanı altında konut çevresinde yer alan sosyal alan, balkon, peyzaj alan, çatı, teras gibi alanların da dâhil edilerek satış yapılmasıdır. Bu durum, konut satışı yapan kişiler açısından olumlu olsa da, konut satın alan müşteriler tarafından olumsuz bir durumdur. Efeler İlçesi'ndeki ortalama brüt alan büyüklüğüne göre, (112 m²) satışı yapılan konutların büyük bir çoğunluğu, 2 oda 1 salon veya orta büyüklükte 3 oda 1 salon konut olduğu düşünülebilir. Nitekim, anket veri seti incelendiğinde (Çizelge 4.1) % 74'ünün 2 oda 1 salon ile 3 oda 1 salon konutlardan oluştuğu görülmektedir.

İncelenen konutların, ortalama yaşı 11 yıldır. (Çizelge 4.2.) Türkiye genelinde bu oran, 17 Ağustos 1999 depreminden sonra yönetmeliklerin değişmesi ve daha sağlıklı konutların inşa edilmesi konusunda bilincin artmasına bağlı olarak, % 13'den % 8,5' a düşmüştür (emlakkulisi,2019). Bu bölgedeki yaş ortalamasının Türkiye geneline yakın olması dikkati çekmektedir. Bu durum, Aydın genelinde binaların yeniden yapılanma sürecine girdiğini, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmaya başladığı, bölgedeki hane halklarının da yeni konutları (rezidans-akıllı ev gibi) daha fazla tercih ettiği ile açıklanabilir.

Çizelge 4.2. Aydın İli Efeler İlçesinde İncelenen Konutlara Göre Ortalama Değerler

Anket Ortalaması (Gözlem sayısı =805)				
		Ortalama	Sp	Min-Max.
A-Konutun bulunduğu arsanın ortalama yüzölçümü	m ²	1.693,00	3.564,85	80-1.733
B-Konutun ortalama yaşı	Yıl	11	12,79	1-56
C-Konutun ortalama brüt alanı	m ²	112	47,75	27-277
D- Yıllık ortalama brüt kira geliri	TL	10.279,00	2.796,30	3.600-90.000
E- Yıllık ortalama net kira geliri	TL	10.207,00	2.748,98	3.580-89.970
F- Konutun ortalama satış değeri	TL	205.109,00	102.412,41	60.000-670.000
G- Konutun m ² ye düşen satış değeri (F/C)	TL /m ²	1.830,35		
H- Konutun m ² ye düşen kira geliri (D/C)	TL /m ²	91,73		
I- Kapitalizasyon oranı (E/F)	%	4,98		

Yıllık net ve brüt kira gelirleri, konutu yatırım amacıyla satın alan bireylerin özellikle ilgilendiği değerlerden birisidir. İncelenen konutların yıllık ortalama brüt kira gelirinin 10.279 TL, yıllık ortalama net kira gelirinin ise 10.207 TL olduğu tespit edilmiştir. Yıllık ortalama kira geliri hesaplanırken, bu bölgede yer alan konutların aylık brüt kira gelirleri hakkında bilgi alınmış ve her bir değer 12 ay ile çarpılarak, yıllık brüt kira geliri elde edilmiştir. Yıllık ortalama net kira geliri hesaplanırken, yıllık brüt kira gelirinden, yıllık aidat içinde daire sahibine düşen pay çıkartılarak, net gelir bulunmuştur. Yine bu bölgede, bir konutun ortalama satış değeri, 205.109 TL olarak saptanmıştır. (Çizelge 4.2). Diğer bir deyişle; Aydında son bir yılda satılan 805 adet konutun ortalamasında 112 m² brüt alana ve 10.207 yıllık net bir gelirine sahip olduğu, konutların ortalama satış değeri de 204.109 TL olduğu tespit edilmiştir.

İncelenen 805 konutun, metrekareye düşen kira geliri ve satış değeri hesaplanarak analiz edilmiştir. Konutun m²'ye düşen satış değeri, konutun 1 m² için ödenen satış fiyatı olup, konutun ortalama satış değerinin, konutun ortalama brüt alana bölünmesiyle bulunur. İncelenen konutlar için bu oran, ortalama 1.830,35 TL'dir. (Çizelge 4.2) Dairenin metrekareye düşen kira geliri, konutun yıllık ortalama brüt kira gelirinin, yıllık ortalama brüt alana bölünmesiyle bulunmaktadır. Bu bölgede, 1 m² brüt alan için elde edilen kira geliri ortalama 91,73 TL'dir.(Çizelge 4.2)

Gayrimenkul değerleme türlerinden biri olan, gelir kapitalizasyonu yönteminde kullanılan, gayrimenkulün değerini belirlerken gelecekte elde edilecek net gelirlerinin bugünkü değere indirmesini sağlayan bir iskonto oranı olan kapitalizasyon oranı, konutun yıllık net kira gelirinin, ortalama satış değerine bölünmesiyle bulunmaktadır:

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Gayrimenkulün Yıllık Ortalama Net Geliri(Rantı)}}{\text{Gayrimenkulün Ortalama Satış Değeri}}$$

Yukarıdaki formülde görüldüğü gibi, konutun ortalama satış değeri ile kapitalizasyon oranı ters orantılıdır. Yani; piyasa kapitalizasyon oranı ne kadar küçük ise, konutun değeri o kadar yüksektir. İncelenen dönemde ve incelenen konutlar ortalamasında bu oran, % 4,98'tir. ( izelge 4.2). Oranın düşük olması, bu bölgedeki konutların satış değerlerinin yüksek olduğunu göstermektedir. Ancak, Türkiye'de genel olarak konutlara uygulanan kapitalizasyon oranı hakkında, resmi bir açıklama bulunmamaktadır. Bilimsel yayınlarda hesaplanan birkaç kapitalizasyon oranları şu şekildedir. Karakuş (2011),  alışma alanlarını bölgelere ayırarak, her bölgenin kapitalizasyon oranlarını bulmuş ancak uygulama yapılan şehir için genel bir ortalama kapitalizasyon oranı hesaplamamıştır. Büyükkaraciğan ve Ertaş (2015), Konya ili Meram ilçesinde, 2015 yılının ikinci yarısında kamuya açık satış ilanları ve piyasa araştırması sonucunda satışı yapılan 798 konut için genel ortalama kapitalizasyon oranını % 4,02 olarak tespit etmiştir. Abuzer ve Demir (2015) yayımlamış oldukları makalede, Türkiye için genel kapitalizasyon oranını % 5,57 olarak tespit etmiş, ancak çalışmada kullanılan veriler, bazı konut projelerini hazırlamak için hazırlanan konut değerleme raporlarından oluşmakta ve gerçek konut satış fiyatlarını temsil etmemektedir. Bu çalışmalarda bulunan ortalama kapitalizasyon oranları ile tezde bulunan ortalama kapitalizasyon oranlarının birbirleri ile tutarlı olduğu söylenebilir.

İncelenen konutlardan elde edilen veriler, oda sayısına göre sınıflandırılarak,  izelge 4.3'de gösterilmiştir. Çizelgeden görüldüğü üzere oda sayısı arttıkça, konutun brüt alanı, yıllık brüt ve net kira gelirleri, dairenin ortalama satış değeri, konutun bulunduğu arsanın yüzölçümü doğru orantılı olarak artmaktadır. Ancak 4'ten fazla odaya sahip (genelde 5 veya 6 oda 1 salon) ve üzeri konutlar, genellikle dubleks konutlar olup müteahhitlerin çatı katından alan kazanmak için projeye dâhil ettiği uygulamalardır. Bu nedenle yukarıda bahsedilen beklentileri tam karşılamamaktadır.

Konutun yaşları incelendiğinde, 3 oda 1 salon (3+1) konutların bina yaşı ortalaması 15,08 yıl olup, diğer oda sayılarına göre yüksektir ( izelge 4.3).

Çizelge 4.3. İncelenen Konut Satışlarının Oda Sayılarına Göre Dağılımı

		1+1 (123 adet)	2+1 (166 adet)	3+1 (427 adet)	4+1 (64 adet)	> 4+1 (25 adet)
		Ortalama	Ortalama	Ortalama	Ortalama	Ortalama
Konutun bulunduğu arsanın yüzölçümü	m ²	371,43	913,03	2.176,80	2.894,99	1.985,45
Konutun yaşı	Yıl	4,22	8,87	15,08	7,70	3,40
Konutun brüt alanı	m ²	44,33	80,91	128,01	183,34	197,24
Yıllık brüt kira geliri	TL	8.648,78	9.211,81	10.440,28	13.743,75	13.776,00
Yıllık net kira geliri	TL	8.604,51	9.156,45	10.363,65	13.611,64	13.669,60
Konutun ortalama satış değeri	TL	107.402,44	152.295,18	222.665,11	356.562,50	344.600,00
Konutun m ² 'ye düşen satış değeri	TL /m ²	2.423,06	1.882,28	1.739,44	1.944,78	1.747,11
Konutun m ² 'ye düşen kira geliri	TL /m ²	195,12	113,85	81,56	74,96	69,84
Kapitalizasyon oranı	%	8,01	6,01	4,65	3,82	3,96

Bina yaşı daha düşük olanlar, 4'ten fazla odaya sahip olan konutlar ile 1 oda 1 salondan (1+1) oluşan konutlardır. 1 oda 1 salon konutların ortalama yaşı, 4,22 yıldır. Bu konutların bulunduğu yerler, genellikle Aydın Adnan Menderes Üniversitesi'ne yakın, öğrenci ebeveynleri tarafından hem yatırım hem de barınma amacıyla tercih edilmektedir. Bu bölgedeki konutların alım-satım sirkülasyonu yüksek olduğundan, yeni yatırımlar bu bölgelerde yoğunlaşmaktadır. 1 oda 1 salon konutun, m²'ye düşen kira gelirinin (195,12 TL / m²) diğer konut türlerine göre yüksek olması, brüt alanının diğerlerine göre daha az olması ile açıklanabilir. Kapitalizasyon oranları incelendiğinde, en düşük oran % 3,82 ile 4 oda 1 salon konutlar, bunu % 3,96 ile 4'ten fazla odaya sahip konutlar, % 4,65 ile 3 oda 1 salon konutlar, % 6,01 ile 2 oda 1 salon konutlar ve % 8,01 ile 1 oda 1 salon konutlar izlemektedir. Buradan, yukarıda bahsedilen sıradaki konutların değerli oldukları ifade edilebilir.

Efeler Bölgesi'nde gerçek alım-satımı yapılan konutların m²'ye düşen satış değerleri ve kira gelirleri Çizelge 4.4'te sunulmuştur.

İncelenen konutlarda, m²'ye düşen satış değerinin en yüksek olduğu mahalle 2.104,37 TL/m² ile Mimar Sinan olup bunu 2.051,58 TL/m² ile Kemer Mahallesi takip etmektedir. Mimar Sinan Mahallesi, Aydın'da en fazla yeni konut yapılanmasının olduğu, konut maliklerine hayatı kolaylaştıracak birçok hizmeti sağlayan, 7/24 resepsiyon hizmeti, sosyal imkan ve güvenlik sağlayan, kendi kendine yetebilen teknolojik alt yapıya sahip yapıların (Rezidans) ilk defa ortaya çıktığı, site kavramının yoğun uygulandığı, imarı genişlemeye müsait bir bölgedir. Dolayısıyla bu mahallede yer alan konutların satış değerleri diğer mahallelere göre yüksektir.

Kemer Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi'ne yakın, site şeklinde yapılaşmanın yoğun olduğu, Tralles Ören Yeri, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ve devlet-özel okulların bulunduğu

(Aydın Sosyal Bilimler Lisesi, Bahçeşehir Koleji) yer olduğundan, özellikle çocuklarını bu okula göndermeyi düşünen bireyler tarafından da tercih edilmektedir. Zafer Mahallesi'nin bu sıralamada, üçüncü olarak görmemiz dikkat çekicidir. Bunun nedeni ise, Efeler ilçesi / Zafer Mahallesi'nde gerçek alım-satımı yapılan, 50 konutun % 88'i 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon konutlardan oluşmasıdır. Yine aynı şekilde, Orta Mahalle'de alımı satımı yapılan 79 konutun % 89'u, 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salondan oluşmaktadır. Metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından 1.837,16 TL / m² Ata Mahallesi ve 1.755,14 TL / m² ile Zeybek Mahallesi orta sıralarda yer almaktadır. Bunun nedeni ise, bu mahalledeki konutların yeni inşa edilmiş olmasıdır. Nitekim Çizelge 4.5'te Ata Mahallesi'nin ortalama yaşı 3.07 yıl ve Zeybek Mahallesi'ndeki konutların ortalama yaşı 6,57 yıldır. Metrekareye düşen satış değeri en düşük olan mahalleler, 1.513,92 TL / m² ile Mesudiye, 1,501.07 TL / m² ile Yedieylül Mahallesi gelmektedir. Mesudiye Mahallesi, Kemer Mahallesi'ne yakın olmasına rağmen, Tralleis Antik Kenti tarihi sit alanı içinde olması ve imar ve izin süreçlerinin uzun olması sebebiyle, bölgeye yatırım yapmak isteyen bireyler veya müteahhitler tarafından tercih edilmemektedir. Yedi Eylül Mahallesi, Efeler Bölgesi'nin eski mahallelerindendir. Tellidede Mezarlığı'na yakın olması, Fatih ve Adnan Menderes Mahalleri arasında kalmış olması sebebiyle, yeni yapılaşmanın fazla olmadığı bir bölgedir. Ayrıca, bu mahallede veri setinin büyük bir çoğunluğunun 3 oda 1 salon konutlardan oluşması ve gözlem sayısının az olması da büyük bir etmendir (Çizelge 4.1).

Efeler İlçesi'nde satışı yapılan ve uygulamaya dâhil edilen konutların, metrekareye düşen kira gelirlerine bakarsak; kira gelirinin en yüksek olduğu mahalle, 147,58 TL/m² ile Zafer Mahallesi, arkasından 140,36 TL/m² ile Orta Mahalle gelmektedir. Zafer Mahallesi ve Orta Mahalle'nin, Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Merkez Kampüsü'ne çok yakın mesafede olması, öğrenciye yönelik 1 oda 1 salon / 2 oda 1 salon konut yapılaşmasına ve konutun m² 'ye düşen kira gelirinin diğer mahallelere göre yüksek olması ile açıklanabilir.

Çizelge 4.4. İncelenen Konutlarda m² 'ye Düşen Satış Değerleri ve Kira Gelirleri (Büyükten küçüğe sıralanmıştır)

Metrekareye Düşen Satış Değeri		Metrekareye Düşen Kira Geliri	
Mahalle Adı	TL/m ²	Mahalle Adı	TL/m ²
Mimar Sinan	2.104,37	Zafer	147,58
Kemer	2.051,58	Orta	140,36
Zafer	2.037,89	Hasanefendi Ramazanpaşa	114,17
Adnan Menderes	1.976,7	Cuma	97,58
Orta	1.902,84	Mesudiye	94,91
Girne	1.890,78	Girne	94,41
Ata	1.837,16	Cumhuriyet	90,18
Zeybek	1.755,14	Güzelhisar	87,54
Hasanefendi-Ramazanpaşa	1.718,53	Adnan Menderes	87,05
Cumhuriyet	1.712,51	Meşrutiyet	86,96
Efeler	1.680,9	Kemer	86,12
Fatih	1.679,88	Mimar Sinan	85,77
Güzelhisar	1.679,53	Ata	85,4
Meşrutiyet	1.677,22	Kurtuluş	82,75
Cuma	1.596,93	Efeler	82,71
Kurtuluş	1.542,18	Fatih	81,38
Mesudiye	1.513,92	Yedieylül	76,55
Yedieylül	1.501,70	Zeybek	69,61

Hasanefendi Ramazanpaşa Mahallesi, m² 'ye düşen kira geliri açısından 114,70 TL / m² ile üçüncü sırada yer almaktadır. Bunun nedeni ise, satışı yapılan (23 satışın yarısından fazlası %56) konutların yaş ortalamasının yüksek olan 1 oda 1 salon / 2 oda 1 salondan oluşmasıdır (Çizelge 4.5). Cuma Mahallesi'nin m²'ye düşen kira geliri 97,58 TL / m² olup, mahallede 3 oda 1 salon ve üzeri eski yapılardan oluşması nedeniyle kira geliri daha azdır. Mimar Sinan Mahallesi, m²'ye düşen satış değeri açısından birinci sırada yer alırken metrekareye kira geliri (85,77 TL/m².) açısından oldukça düşüktür. Nedeni ise, 1 oda 1 salon satışının olmaması, 2 oda 1 salon konut satışının çok az olması sebebiyle diğer mahallelere göre düşükte olmasıdır (Çizelge 4.1). Metrekareye düşen kira geliri açısından, en düşük mahalle ise 69.61 TL / m² ile Zeybek Mahallesi'dir (Çizelge 4.4). Zeybek Mahallesi, yeni yapılaşmanın mümkün olduğu, ancak şehir merkezine oldukça uzak ve sanayi bölgesi içerisinde kaldığından birim kira geliri oldukça düşüktür.

Efeler ilçesindeki on sekiz mahalleye ait konutların yaş ortalaması Çizelge 4.5'te gösterilmiştir. Çizelge 4.5.'te görüldüğü gibi, incelenen konutların yaş ortalamasının düşük olduğu mahalleler, 3,07 yıl ile Ata Mahallesi ve 4,70 ile Orta Mahalle'dir. Ata ve Orta mahalledeki konutlar, konumu olarak üniversiteye yakın olması nedeniyle genelde, 1+1 olarak inşa edilmektedir. Ayrıca, bölgenin öğrenci popülasyonunun yüksek olması, kiracı bulma sorununu ortadan kaldırmakta ve bireyler tarafından kira geliri elde etmek amacıyla özellikle tercih edilmektedir. Bu durum, bölgedeki konut talebinin fazla olmasını,

müteahhitler ve konut yapımıyla uğraşan işletmeler açısından, yeni yapılanmanın hızlı olmasını sağlamaktadır. Konut yaş ortalaması yüksek olan mahalleler ise, 22,06 yıl ile Kurtuluş ve 21.48 yıl ile Hasanefendi Ramazanpaşa Mahallesi'dir. Kurtuluş ve Hasanefendi Mahalleleri'nin Aydın'ın en eski ve merkezi, yapılaşmış bir yerleşim yeri olması sebebiyle, konutların yaş ortalamasının yüksek çıkması olağan bir sonuçtur.

Çizelge 4.5. İncelenen Konutların Mahalleler İtibariyle Ortalama Yaşları

Mahalle Adı	Konutun Ortalama Yaşı
Ata	3,07
Orta	4,70
Kemer	6,19
Zeybek	6,57
Fatih	7,79
Zafer	8,07
Girne	8,76
Adnan Menderes	9,12
Mimar Sinan	9,83
Efeler	12,94
Cuma	13,05
Meşrutiyet	13,91
Cumhuriyet	15,81
Güzelhisar	16,79
Yedieylül	21,06
Mesudiye	21,12
Hasanefendi-Ramazanpaşa	21,48
Kurtuluş	22,06

*Küçükten büyüğe doğru sıralanmıştır.

4.2. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayısına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması

Aydın ili kent merkezinde, uygulamaya dâhil edilen onsekiz mahallede alım-satıma konu olan konutların, oda sayılarına göre ortalama satış değerleri, konutun m²'ye düşen satış değeri ve kira gelirleri incelenerek Çizelge 4.6'da sunulmuştur. Bu bölümde, biraz daha detaya girilerek, mahalle bazında ve oda sayısına göre yapılan hesaplamalar özetlenmiştir.

Adnan Menderes Mahallesi'nde toplam, 65 adet konut satış verisinin 46'sı, 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 260.543 TL, 4 oda 1 salon konutlarda bu rakam 432,500 TL, 4'ten fazla odaya sahip olan konutlarda ise 350.000 TL'dir. 4'ten fazla odaya sahip konutlarda satış değerinin düşük çıkması, tek bir satış rakamına bağlı olduğundan, tam olarak mahallenin durumunu yansıtmayabilir. 2 oda 1 salon konutlarda, ortalama satış değeri, 181,667 TL ve 1 oda 1 salon konutlarda ortalama satış değeri, 110.000 TL olarak belirlenmiştir. Adnan Menderes Mahallesi'nde m²'ye düşen ortalama satış değeri, olarak 1

oda 1 salon konutların ilk sırada, 4'ten fazla odaya sahip konutların, son sırada yer aldığı görülmektedir. Adnan Menderes Mahalleleri'nin, özellikle rezidans tarzı 4 oda 1 salon konutlarda birim değerinin, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon konutlara göre, daha yüksek olduğu gözükmemektedir. Bunun nedeni ise, 4'ten fazla odaya sahip konutların dubleks ve çatı katından oluşmasıdır. Dolayısıyla, ortalama satış değeri açısından, 4 oda 1 salon konutların rezidans nitelikte olması sebebiyle, 4'den fazla odaya sahip konutlardan daha değerlidir. Metrekareye düşen kira geliri açısından incelendiğinde, farklılık olduğu dikkati çekmektedir. Oda sayısı arttıkça, m²'ye düşen kira gelirinin azalması beklenmektedir. Metrekareye düşen kira geliri açısından, bu beklenti gerçekleşse de metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından bu beklenti gerçekleşmemiştir.

Ata Mahallesi'nde 41 konut satış verisinin 13'ünü, 2 oda 1 salon, 22'sini 3 oda 1 salon ve 6'sını 4 oda 1 salon oluşturmakta, 1 oda 1 salon ve 4 odadan fazla odaya sahip konularda satış verisine rastlanmamıştır. 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 175.385 TL, 3 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 241,591 TL, 4 oda 1 salon konutların 317,500 TL'dir. Oda sayısı arttıkça, ortalama satış değerinin artması beklenen bir durumdur. 2 oda 1 salon konutların metrekareye düşen ortalama kira gelirinin (103,34 TL/m²) ve satış değerinin (1.906,35 TL/m²) en yüksek konutlardır. Metrekareye düşen ortalama kira gelirinin ve satış değerinin en düşük olduğu konutlar; (1.765,52 TL/m²) ortalama satış değeri ve (76,74 TL/m²) ortalama kira geliri ile 4 oda 1 salon konutlardır. Oda sayısı arttıkça m²'ye düşen ortalama satış değeri ve kira gelirinin azalması beklenen bir sonuçtur.

Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri

Mahalleler	Genel	Oda Sayısı	Gözlem Sayısı (n)	Konutun Ortalama Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Kira Değeri	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Satış Değeri
Adnan Menderes (65)		1+1	2	110.000,00	7,59	195,35	2.558,14
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.980,83	2+1	6	181.667,00	5,30	103,89	1.925,80
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	87,53	3+1	46	260.543,00	4,45	87,38	1.939,32
Kapitalizasyon Oranı	4,36	4+1	10	432.500,00	3,70	78,78	2.095,45
		> 4+1	1	350.000,00	3,73	67,69	1.794,87
Ata(41)		1+1	-	-	-	-	-
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.838,26	2+1	13	175.385,00	5,39	103,34	1906,35
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	85,60	3+1	22	241.591,00	4,39	81,33	1.837,83
Kapitalizasyon Oranı	4,62	4+1	6	317.500,00	4,32	76,74	1.765,52
		> 4+1	-	-	-	-	-
Cuma (20)		1+1	7	101.429,00	7,91	210,45	2.649,25
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.604,36	2+1	4	146.250,00	5,92	97,48	1.638,66
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	98,36	3+1	7	142.143,00	5,41	71,52	1.317,88
Kapitalizasyon Oranı	6,10	4+1	2	210.000,00	4,83	64,35	1.324,92
		> 4+1	-	-	-	-	-

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satıma ulaşılamamıştır.

Cuma Mahallesi'nde, 20 konut satış verisinin 7'si, 1 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon konutlar, 4'ü 2 oda 1 salon ve 2'si 4 oda 1 salon konutlardan oluşmaktadır. 4 oda ve üzeri konutlarda, satış kaydına ulaşılamamıştır. Ortalama satış değeri en yüksek olan konutlar 210.000 TL ile 4 oda 1 salon konutlar olup bunu, 146.250 TL/m² ile 2 oda 1 salon konutlar takip etmektedir. Ortalama satış değerinin, oda sayısı arttıkça artması beklenmektedir. Ancak bu mahallede, 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri, 3 oda 1 salon konutlara göre daha yüksektir. Bunun nedeni, 3 oda 1 salon konutların ortalama yaşının 2 oda 1 salona göre daha yüksek olmasıdır. Metrekareye düşen kira gelirinin en yüksek olduğu konutlar, 1 oda 1 salon konutlardır. Çünkü bu mahalle, genellikle 1 oda 1 salon yapılardan oluşmaktadır. Oda sayısı arttıkça, m²'ye düşen kira gelirinin düşmesi, beklenen bir sonuçtur. Ancak burada özellikle, m²'ye düşen satış değerinin farklılık olduğu dikkati çekmektedir. Bunun nedeni ise, 4 oda 1 salon konutlara ilişkin iki adet satış rakamının olmasıdır.

Cumhuriyet Mahallesi'nde, toplam 53 adet konut satış verisinin 33'ü, 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 195.152 TL'dir. 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 170.500 TL, 1 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 122,778 TL, 4 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 150.000 TL'dir. 4'ten fazla odaya sahip konutlarda alım-satım rastlanmamıştır. Oda sayısı arttıkça, ortalama satış değerinin yüksek olması beklenir. 4 oda 1 salonda tek verinin mevcut olması, mahallenin durumunu yansıtmayabilir. Metrekareye düşen kira gelirinin 222,10 TL/m² ve ortalama satış değerinin 3,052,49 TL/m² yüksek olduğu konutlar, 1 oda 1 salon konutlardır. Oda sayısı arttıkça m²'ye düşen kira gelirinin ve satış değerinin azalması beklenen bir sonuçtur.

Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri (Devamı)

Mahalleler	Genel	Oda Sayısı	Gözlem Sayısı (n)	Konutun Ortalama Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Kira Değeri	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Satış Değeri
Cumhuriyet (53)		1+1	9	122.778,00	7,24	222,10	3.052,49
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.721,77	2+1	10	170.500,00	5,67	107,52	1.886,06
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	91,08	3+1	33	195.152,00	4,81	76,38	1.579,59
Kapitalizasyon Oranı	5,26	4+1	1	150.000,00	3,99	41,10	1.027,40
		>4+1	-	-	-	-	-
Efeler (51)		1+1	1	110.000,00	7,61	254,55	3.333,33
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.688,40	2+1	8	160.000,00	5,80	109,38	1.857,76
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	82,93	3+1	36	197.778,00	4,94	79,51	1.601,80
Kapitalizasyon Oranı	4,87	4+1	5	317.000,00	4,05	79,70	1.949,57
		>4+1	1	325.000,00	3,30	49,32	1.484,02
Fatih (29)		1+1	-	-	-	-	-
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.687,06	2+1	4	185.000,00	5,65	119,32	2.102,27
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	82,10	3+1	23	218.000,00	4,81	78,39	1.619,51
Kapitalizasyon Oranı	4,83	4+1	1	340.000,00	3,32	70,81	2.111,80
		>4+1	1	340.000,00	4,51	70,59	1.538,46

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satıma ulaşılamamıştır.

Efeler Mahallesi'ndeki toplam 51 tane satış verisinin 36'sı 3 oda bir salon konutlar olup, ortalama satış değeri 197.778 TL, m²'ye düşen satış değeri 1.601,80 TL/m² ve kira geliri 79,51 TL/m² 'dir. 1 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 110.000 TL, 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 160.000 TL olarak belirlenmiştir. Efeler Mahallesi'nde 4'ten fazla odaya sahip konutların, diğer konutlara göre ortalama satış değerleri yüksek olsa da m²'ye düşen kira geliri çok düşüktür. Bu konutlara ilişkin tek bir satış rakamı olduğundan, tam olarak mahallenin durumunu yansıtmayabilir. Başka bir dikkati çeken durum ise, 4 oda 1 salon konutların m²'ye düşen satış değerinin 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda bir salondan büyük olmasıdır. Bunun nedeni, 4 oda 1 salon büyüklüğünde bir konutun rezidans, akıllı ev tarzı konutlardan oluşması nedeniyle bu konutların m²'ye düşen birim değerleri yüksektir.

Fatih Mahallesi'nin toplam 29 satış verisi içerisinde 23 tanesi, 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 218.000 TL, 4 oda 1 salon konutlarda bu rakam 340.000'dir. 2 oda 1 salon konutlarda ortalama satış değeri, 185.000 TL'dir. 1 oda 1 salon konut satış verisine rastlanmamıştır. Ortalama satış değerinin, oda sayısına paralel artması istenilen bir durumdur. Ancak 4 oda 1 salon ve 4 oda üzeri konutlarda, tek veri olduğundan mahallenin durumunu yansıtmayabilir. Oda sayısı arttıkça, metrekareye düşen kira gelirinin azalması beklenen bir sonuçtur, ancak metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından bu beklenti gerçekleşmemiştir.

Girne Mahallesi'nde, toplam 89 satış verisinin yoğun olduğu konutlar 46 konut satışıyla 3 oda 1 salon konutlar, 22 konut satışıyla 2 oda 1 salon konutlardır. Bu konutların ortalama satış değeri 3 oda 1 salon konutlar için 232.283 TL, 2 oda 1 salon konutlar için 171.818 TL'dir. Mahallede satışı yapılan konutların oda sayısı arttıkça, ortalama satış değerlerinin artması beklenen bir durumdur. Ancak m²'ye birim değerleri açısından bu beklenti karşılanmamıştır. Girne Mahallesi'nde m²'ye düşen ortalama satış değeri olarak 2 oda 1 salon konutların ilk sırada, 3 oda 1 salon konutların son sırada yer aldığı tespit edilmiştir.

Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri (Devamı)

Mahalleler	Genel	Oda Sayısı	Gözlem Sayısı (n)	Konutun Ortalama Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Kira Değeri	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Satış Değeri
Girne (89)		1+1	5	154.800,00	6,32	124,87	1.964,47
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.892,81	2+1	22	171.818,00	5,77	119,93	2.071,23
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	94,51	3+1	46	232.283,00	5,13	92,45	1.791,58
Kapitalizasyon Oranı	4,96	4+1	13	341.538,00	3,82	76,24	1.979,49
		>4+1	3	341.667,00	4,20	82,44	1.956,11
Güzelhisar(38)		1+1	6	135.833,00	7,54	216,08	2.849,65
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.687,54	2+1	8	158.125,00	5,57	104,89	1.874,07
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	87,73	3+1	21	174.048,00	4,98	73,88	1.475,58
Kapitalizasyon Oranı	5,17	4+1	2	305.000,00	3,71	60,32	1.613,76
		>4+1	1	400.000,00	3,28	66,00	2.000,00
Hasanefendi-Ramazanpaşa (23)		1+1	11	111.273,00	8,15	185,21	2.262,48
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.707,56	2+1	2	107.500,00	7,78	113,51	1.452,70
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	114,19	3+1	9	170.556,00	5,68	83,27	1.459,13
Kapitalizasyon Oranı	6,65	4+1	1	250.000,00	3,83	71,11	1.851,85
		>4+1	-	-	-	-	-

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satıma ulaşılamamıştır.

Güzelhisar Mahallesi'ndeki toplam 38 adet konut satış verisinin 21'i 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 174,048 TL, 4 oda 1 salon konutlarda bu rakam 305.000 TL, 4'ten fazla odaya sahip olan konutlarda ise 400.000 TL'dir. 2 oda 1 salon konutlarda ortalama satış değeri 158.125 TL ve 1 oda 1 salon konutlarda ortalama satış değeri 135.833 TL olarak belirlenmiştir. Güzelhisar Mahallesi'nde m²'ye düşen ortalama satış değeri olarak 1 oda 1 salon konutların ilk sırada, 3 oda 1 salon konutların son sırada yer aldığı görülmektedir. Bu mahallede, 3 oda 1 salon konutların ortalama yaşı 1 oda 1 salon konutlara göre daha yüksektir. 1 oda 1 salon konutlar, bölgede yeni bir yapılaşmayı oluşturmaktadır. Dolayısıyla, 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon konutların metrekare birim değeri, 3 oda 1 salona göre daha yüksektir. 4'ten fazla odaya sahip konutlarda, satış verisinin tek bir rakam olması nedeniyle, metrekareye düşen birim değeri açısından istenilen sonuç elde edilmemiştir.

Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahallesi'ndeki toplam 23 satış verisinin 11'i 1 oda 1 salon konutlar olup, ortalama satış değeri 111.273 TL; 2 oda 1 salon konutların 107.500 TL, 3 oda 1 salon konutların 170,556 TL ve 4 oda 1 salon konutların 250.000TL'dir. 4 odadan fazla odaya sahip konutlar için satış verisine rastlanmamıştır. Ortalama satış değeri rakamları, (2 oda 1 salon konutlar hariç) oda sayısı arttıkça değerde artış gözlemlenmiştir. Ancak, 2 oda 1 salon konutlarda gözlem sayısının az olması sebebiyle, konutun m²'ye düşen satış değeri de farklılık göstermektedir. Metrekareye düşen kira gelirleri incelendiğinde, tam tersi bir durum söz konusudur. Oda sayısı arttıkça, m²'ye ortalama kira gelirlerinin azaldığı görülmektedir. Bu mahallede dikkat çekilecek husus, mahalle Aydın'ın en eski yerleşim yeri olmasına rağmen, 1 oda 1 salon konut satışlarının yoğun olduğu bir bölge olmasıdır.

Kemer Mahallesi'ndeki toplam 37 satış verisinin 23' , 3 oda 1 salon konutlardan oluşmaktadır. Bu konutların ortalama satış değeri 298.696 TL'dir. 1 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 180.000 TL iken, 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 167,857 TL, 4 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 365.833 TL'dir. Metrekareye düşen satış değeri ve kira geliri incelendiğinde, en yüksek değerin bulunduğu konutlar 2.769 TL satış değeri ve 156,92 TL/m² ile 1 oda 1 salon konutlar, en düşük değeri 1.932,22 TL/m² ve 78,70 TL/m² kira geliri ile 4 oda 1 salon konutlardır. Oda sayısı arttıkça ortalama satış değeri artması, ancak metre birim değeri azalma olması istenilen bir durumdur. 4 odadan fazla odaya sahip konutlar için satış verisine rastlanmamıştır.

Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri (Devamı)

Mahalleler	Genel	Oda Sayısı	Gözlem Sayısı (n)	Konutun Ortalama Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Kira Değeri	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Satış Değeri
Kemer (37)		1+1	1	180.000,00	5,65	156,92	2.769,23
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	2.054,96	2+1	7	167.857,00	5,74	134,52	2.331,35
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	86,69	3+1	23	298.696,00	3,88	80,02	2.036,16
Kapitalizasyon Oranı	4,17	4+1	6	365.833,00	4,03	78,70	1.932,22
		>4+1	-	-	-	-	-
Kurtuluş (33)		1+1	4	128.750,00	6,71	195,51	2.893,26
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.556,38	2+1	8	147.625,00	5,96	94,78	1.580,99
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	84,09	3+1	19	172.105,00	5,03	73,24	1.451,40
Kapitalizasyon Oranı	5,37	4+1	1	160.000,00	3,74	48,00	1.280,00
		>4+1	1	230.000,00	4,66	63,53	1.352,94
Mesudiye (17)		1+1	4	88.750,00	8,25	150,77	1.820,51
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.510,47	2+1	6	112.500,00	7,26	100,61	1.380,37
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	95,56	3+1	6	147.500,00	5,26	75,00	1.418,27
Kapitalizasyon Oranı	6,24	4+1	1	315.000,00	4,55	87,27	1.909,09
		>4+1	-	-	-	-	-

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satıma ulaşılamamıştır.

Kurtuluş Mahallesi'nde 33 satış verisinin yoğun olduğu konutlar, 19 adet ile 3 oda 1 salon konutlardan ve 8 adet 2 oda 1 salon konutlardan oluşmaktadır. 1 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 128.750 TL iken, 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 147,625 TL'dir. 3 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 172.105 TL, 4 oda 1 salon konutlarda 160.000 TL ve 4'ten fazla odaya sahip konutlarda 230.000 TL'dir. Oda sayısı arttıkça, ortalama satış değerleri artış göstermesi gerekirken 4 oda 1 salon konutlarda düşüktür. 4 oda 1 salon konutlarda satış değerinin düşük çıkması, tek bir satış rakamına bağlı olduğundan tam olarak mahallenin durumunu yansıtmayabilir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri ve kira gelirleri incelendiğinde en yüksek olan konutlar 2.893 TL/m² satış değeri ve 195,51 kira geliri ile 1 oda 1 salon konutlardır. Oda sayısı arttıkça, m²'ye düşen hem satış değerinin hem de kira gelirinin düşmesi beklenir. Ancak 4'ten fazla odaya sahip konutlarda, tam tersi bir durum söz konusudur. Burada, tek bir satış verisi olduğundan mahalle genelini kapsamayabilir.

Mesudiye Mahallesi'nde 17 satış verinin büyük çoğunluğunu 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon oluşturmaktadır. Ortalama satış değerinin en yüksek olduğu konutlar 315.000 TL ile 4 oda 1 salon konutlardır. 4'ten fazla odaya sahip konutlarda satış verisine rastlanmamıştır. Ortalama satış değerleri, oda sayılarına göre artış göstermektedir. Bu, beklenen bir durumdur. Ancak, metrekare birim değerleri açısından ciddi farklılıklar söz konusudur. Mesudiye Mahallesi, Tralleis Antik Kenti tarihi sit alanı içinde olması ve imar ve izin süreçlerinin uzun olması sebebiyle, bölgeye yatırım yapmak isteyen bireyler veya müteahhitler tarafından tercih edilmemektedir.

Meşrutiyet Mahallesi'nde toplam 46 satış verisinin 27'si 3 oda 1 salon konutlardan oluşmaktadır. Bu konutların ortalama satış değeri 161.111 TL'dir. 1 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 106.000 TL iken 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 167.000 TL, 4'ten fazla odaya sahip konutların ortalama satış değeri 350.000 TL'dir. 4 oda 1 salon konut satış verisi bulunamamıştır. 3 oda 1 salon konutların ortalama satış değerinin 2 oda 1 salon konutlara göre daha düşük olması, 3 oda 1 salon konutların konut yaşının daha yüksek olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca 3 oda 1 salon konutlar, bu mahallede yoğunluk göstermektedir. Metrekareye düşen satış değerleri ve kira geliri incelendiğinde; en yüksek ortalama satış değerin bulunduğu konutlar 2.442,40 TL/m² satış değeri ve 185,25 TL/m² ile 1 oda 1 salon konutlardır. 3 oda 1 salon konutların metrekareye düşen ortalama satış değeri 1.504,27 TL/m² ve kira geliri 76,17 TL/ m² olarak hesaplanmıştır. Oda sayısı arttıkça, m²

birim değerlerinde farklılıklar gözlemlenmiştir. Nedeni ise, 4'ten fazla odaya sahip konutlar için az satış verisine rastlanmasıdır.



Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri (Devamı)

Mahalleler	Genel	Oda Sayısı	Gözlem Sayısı (n)	Konutun Ortalama Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Kira Değeri	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Satış Değeri
Meşrutiyet (46)		1+1	5	106.000,00	7,56	185,25	2.442,40
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.686,85	2+1	10	167.000,00	5,61	118,05	2.092,73
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	88,08	3+1	27	161.111,00	5,04	76,17	1.504,67
Kapitalizasyon Oranı	5,19	4+1	-	-	-	-	-
		>4+1	4	350.000,00	4,08	69,06	1678,66
Mimar Sinan (76)		1+1	-	-	-	-	-
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	2.107,14	2+1	5	196.000,00	5,42	120,27	2.207,21
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	85,95	3+1	52	294.712,00	4,17	88,06	2.090,44
Kapitalizasyon Oranı	4,04	4+1	11	443.182,00	3,52	79,50	2.235,21
		>4+1	8	379.375,00	3,75	73,89	1.956,80
Orta (79)		1+1	39	93.936,00	9,13	205,49	2.236,57
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.896,82	2+1	31	130.161,00	6,68	122,94	1.829,10
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	139,46	3+1	7	184.286,00	5,58	87,89	1.561,74
Kapitalizasyon Oranı	7,30	4+1	1	220.000,00	4,33	88,07	2.018,35
		>4+1	1	300.000,00	3,78	52,29	1.376,15

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satıma ulaşılamamıştır.

Mimar Sinan Mahallesi'nde toplam 76 adet konut satış verisinin 52'si, 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 294,912 TL, 4 oda 1 salon konutlarda bu rakam 443.182 TL, 4'ten fazla odaya sahip olan konutlarda ise 379,375 TL'dir. 2 oda 1 salon konutlarda ortalama satış değeri 196.000 TL olup, 1 oda 1 salon konut satış verisine rastlanmamıştır. Mimar Sinan Mahallesi'nde m²'ye düşen ortalama satış değeri olarak 4 oda 1 salon konutların (2.235,21 TL/m²) ile ilk sırada, 4'ten fazla odaya sahip konutların son sırada (1.956,80 TL/m²) yer aldığı görülmektedir. Mimar Sinan Mahallesi'nde özellikle rezidans tarzı konutlar olması sebebiyle, 4 oda 1 salon konutların 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon konutlara göre, birim değerinin yüksek olduğu gözükmemektedir. Ancak, burada özellikle m²'ye kira geliri açısından farklılık olduğu dikkati çekmektedir. Oda sayısı arttıkça m²'ye düşen kira gelirinin azalması beklenen bir sonuç olsa da, metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından bu beklenti gerçekleşmemiştir.

Orta Mahalle'de toplam 79 konut satış verisinin 39'u 1 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 93.936 TL'dir. 2 oda 1 salon konutlarda bu rakam 130.161 TL, 3 oda 1 salon konutlarda 184.286 TL, 4 oda 1 salon konutlarda 220.000 TL ve 4 oda üzeri konutlarda 300.000 TL'dir. Oda sayısı arttıkça konutun ortalama satış değerinin artması olağan bir durumdur. Orta Mahalle'de m²'ye ortalama satış değerleri incelendiğinde, 1 oda 1 salon konutların 2.236,57 TL/m² ile ilk sırada, 4'ten fazla odaya sahip konutların 1.376,15 TL/m² ile son sırada olduğu tespit edilmiştir. Metrekareye düşen kira gelirlerine bakıldığında ise en yüksek değer 205,49 TL/m² ile 1 oda 1 salon konutlarda olup oda sayısı arttıkça kira gelirinin azalması beklenen bir sonuçtur.

Yedieylül Mahallesi'nde toplam 35 konut satış verisinin 29'u 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama değeri 193.448 TL, 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 124.500 TL 'dir. 4 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 260.000 TL iken, 4'ten fazla odaya sahip konutlarda bu rakam 265.000 TL'dir. Genel olarak incelendiğinde, oda sayısı arttıkça konutun ortalama satış değerinde artış göstermesi beklentiyi karşılasa bile, metrekareye düşen birim değerleri açısından farklılıklar bulunmaktadır. Nedeni ise, 4 oda 1 salon ve 4'ten fazla odaya sahip konutların için veri sayısının az olmasıdır. Dolayısıyla, mahallenin gerçek durumunu yansıtmayabilir. 1 oda 1 salon konutlar için alım-satım verisine rastlanmamıştır.

Çizelge 4.6. İncelenen Konutların Mahalle ve Oda Sayılarına Göre Ortalama Satış Değerleri (Devamı)

Mahalleler	Genel	Oda Sayısı	Gözlem Sayısı (n)	Konutun Ortalama Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Kira Değeri	Konutun m ² 'ye Düşen Ortalama Satış Değeri
Yedieylül(35)		1+1	-	-	-	-	-
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.498,65	2+1	4	124.500,00	7,32	97,08	1.320,95
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	76,90	3+1	29	193.448,00	4,85	74,29	1.524,87
Kapitalizasyon Oranı	5,11	4+1	1	260.000,00	3,91	52,85	1.347,15
		>4+1	1	265.000,00	6,77	107,14	1.577,38
Zafer(50)		1+1	29	103.759,00	7,92	201,35	2.530,70
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	2.025,50	2+1	15	117.667,00	7,04	136,10	1.924,75
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	146,06	3+1	5	162.800,00	5,73	89,14	1.500,48
Kapitalizasyon Oranı	7,17	4+1	1	220.000,00	4,34	43,84	1.004,57
		>4+1	-	-	-	-	-
Zeybek(23)		1+1	-	-	-	-	-
Konutun m ² 'ye düşen ortalama satış değeri	1.761,29	2+1	3	156.667,00	4,81	97,85	2.017,17
Konutun m ² 'ye düşen ortalama kira geliri	70,30	3+1	16	245.000,00	4,02	71,65	1.766,56
Kapitalizasyon Oranı	3,95	4+1	1	550.000,00	2,80	57,78	2.037,04
		>4+1	3	315.000,00	3,78	57,05	1.497,62

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satıma ulaşılamamıştır.

Zafer Mahallesi'ndeki toplam 50 konut satış verisinin 29'u 1 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama değeri 103.759 TL ve m² 'ye düşen satış değeri açısından 2.530,70 TL/m² ile birinci sırada yer almaktadır. 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 117.667 TL, 3 oda 1 salon konutların 162.800 TL, 4 oda 1 salon konutların ortalama satış değeri 220.00 TL'dir. Oda sayısı arttıkça, konutun ortalama satış değerinde artış göstermesi olağan bir durumdur. Metrekare birim değerleri açısından incelendiğinden, 1 oda 1 salon konutlar hem konut satış değeri açısından 2.530 TL/m² hem de kira geliri açısından 201,35 TL/m² birinci sırada yer almaktadır. Oda sayısı arttıkça, m² birim değerlerinin azalması beklenen bir sonuçtur. 1 oda 1 salon konutlar için satış verisine ulaşamadığından yorum yapılmamıştır.

Zeybek Mahallesi'nde toplam 23 adet konut satış verisinin 16'sı 3 oda 1 salon konutlara ait olup, ortalama satış değeri 245.000 TL, 4 oda 1 salon konutlarda bu rakam 550.000 TL, 4'ten fazla odaya sahip olan konutlarda ise 315.000 TL'dir. 4 oda 1 salon konutlarda satış değerinin diğerlerine göre yüksek çıkması, tek bir satış rakamına bağlı olduğundan tam olarak mahallenin durumunu yansıtmayabilir. 2 oda 1 salon konutlarda ortalama satış değeri, 156.667 TL olarak belirlenmiştir. 1 oda 1 salon konutlarda satış verisine rastlanmamıştır. Metrekareye düşen satış değeri açısından, 4 oda 1 salon konutların ilk sırada, 4 oda üzeri konutların son sırada yer alarak farklılık olduğu dikkat çekmektedir.

İncelenen konutlardaki oda sayısına göre, m²'ye düşen satış değerleri içerisinde en yüksek ve en düşük üç değer Çizelge 4.7'de sunulmuştur:

Çizelge 4.7. Oda Sayısına Göre Konutların m² 'ye Düşen Satış Değerleri Açısından En Yüksek ve En Düşük Mahallelerin Sıralaması

En Yüksek İlk Üç Mahalle				En Düşük İlk Üç Mahalle		
1+1	Efeler	Cumhuriyet	Kurtuluş	Mesudiye	Girne	Orta
2+1	Kemer	Mimar Sinan	Fatih	Yedieylül	Mesudiye	Hasanefendi-Ramazanpaşa
3+1	Mimar Sinan	Kemer	Adnan Menderes	Cuma	Mesudiye	Kurtuluş
4+1	Mimar Sinan	Fatih	Adnan Menderes	Zafer	Cumhuriyet	Kurtuluş
> 4+1	Güzelhisar	Mimar Sinan	Girne	Kurtuluş	Orta	Efeler

Genel olarak incelendiğinde, bütün konutlar ortalamasında en yüksek / en düşük olarak sıralaması yapıldığında, Mimar Sinan Mahallesi (4 kez), Adnan Menderes Mahallesi (2 kez), Fatih ve Kemer Mahalleleri (2 kez) en yüksek üç mahalle olarak görülmüştür. En düşük ilk üç mahalle ise; Mesudiye (3 kez), Kurtuluş (3 kez) ve Orta Mahalle (2 kez) olduğu tespit edilmiştir.

4.3. İncelenen Konut Satışlarında 1 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması

Aydın İli Efeler İlçesi'nde yer alan on sekiz mahalleye ait satışı yapılmış, 1 oda 1 salon konutların mahalle yaş durumu incelenmiştir. Çizelge 4.8'de gösterilen parantez içindeki rakamlar, m²'ye düşen ortalama satış değerini göstermektedir. Söz konusu konutların yaşlar itibariyle dağılımında farklılıklar olduğu için, ilk 5 yaşa ait sıralama verilmiştir, Geri kalan yaşlar için bilgiler, çizelgelerin yoğun olması sebebiyle EK-1'de bölümünde yer almaktadır.

Çizelge 4.8. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 1 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması

1 Yaş	2 Yaş	3 Yaş	4 Yaş	5 Yaş
Güzelhisar (4.081,63)	Cumhuriyet (3.431,95)	H.Ramazanpaşa (3.000,00)	Zafer (3.125,00)	Efeler (3.333,33)
Kurtuluş Mah (3.139,53)	H. Ramazanpaşa (3.171,87)	Adnan Menderes (2.631,58)	Cumhuriyet (2.808,21)	Orta (2.755,90)
Cuma (2.801,72)	Meşrutiyet (2.720,27)	Cuma (2.587,87)	H.-Ramazanpaşa (2.500,00)	Mesudiye (2.564,10)
H.Ramazanpaşa (2.777,78)	Kemer (2.769,23)	Zafer (2.540,32)	Orta (2.380,95)	Zafer (2.433,86)
Girne Mah (2.500,00)	Güzelhisar (2.610,83)	Güzelhisar (2.500,00)		
Zafer Mah. (2.368,42)	Mesudiye (2.600,00)	Meşrutiyet (2.272,72)		
Orta Mah (2.355,55)	Zafer (2.557,54)	Kurtuluş (2.244,90)		
	Adnan Menderes (2.500,00)	Orta (2.233,14)		
	Cuma (2.368,42)			
	Orta (2.085,31)			
	Girne (1.688,46)			

Çizelge 4.8 incelendiğinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

1 yaşlı konutlar içerisinde m²'ye düşen ortalama satış değeri incelendiğinde en yüksek üç değer sırasıyla; Güzelhisar Mahallesi (4,081,63 TL/m²), Kurtuluş mahallesi (3.139,53 TL/m²) ve onu Cuma mahallesi (2.801.72 TL/m²) takip etmektedir. Güzelhisar ve Kurtuluş Mahallesi Aydın ilinin en eski mahallelerinden olup, Adnan Menderes Bulvarı'nın hemen arkasında yer almaktadır. Bu yüzden, konutların metrekareye satış değerleri nispeten yüksektir. Cuma Mahallesi ise, kent merkezi ve Aydın Belediyesi'ne yakın, yapılaşmanın yoğun bulunduğu bir bölge olup, genellikle 1 oda 1 salon konut satışlarının yoğun yapıldığı

bölgedir. Bu yaşta m²'ye düşen ortalama satış değerinin en düşük olduğu mahalle ise, (2.355,55 TL/m²) ile Orta Mahallesi'dir.

2 yaşlı konutlar incelendiğinde, konutun m²'ye düşen ortalama satış değeri değerinin en yüksek olduğu mahalle (3.431,95 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahalle'dir. Hasanefendi-Ramazanpaşa (3.171,873 TL/m²) ile ikinci sırada, Meşrutiyet mahallesi (2.720,27 TL/m²) ile üçüncü sıradadır. Cumhuriyet ve Hasanefendi-Ramazanpaşa mahalleleri, Efeler İlçesi'nin merkezinde yer almaktadır. Bu yerleşim yerlerinin, Adnan Menderes Bulvarı, Adnan Menderes Stadyumu ve Aydın Devlet Hastanesi'ne yakın olması konutun değerini arttırmıştır. Konutların m²'ye satış değeri en düşük olan üç mahalle şöyle sıralanmaktadır: Girne Mahallesi (1.688,46 TL/m²), Orta Mahallesi (2.085,31 TL/m²), Cuma Mahallesi (2.368,42 TL/m²)'dir. Cuma mahallesinde yer alan konutların m²'ye düşen satış değeri Orta Mahalleye göre daha yüksektir. Bunun nedeni ise, mahallenin bulunduğu yer ile ilgilidir. Cuma Mahallesi, daha merkeze yakın iken, Orta Mahalle Doğu Gazi ve Tekstil Bulvarı üzerinde, sanayi bölgesine yakın ve Aydın çıkışında yer almaktadır.

3 yaşlı konutlar içerisinde metrekareye düşen ortalama satış değeri olarak üç mahalle büyükten küçüğe sırasıyla, Hasanefendi-Ramazanpaşa (3.0000 TL/m²), Adnan Menderes (2.631,58 TL/m²) ve Cuma mahallesi (2.587,87 TL/m²)'dir. Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahallesi, Aydın kentinin tam merkezinde yer alır. Aydın Devlet Hastanesi, Kipa Alışveriş Merkezi gibi yerlere yakın olması, bireyler tarafından daha çok tercih sebebidir. Bu bölgenin çok eski bir yerleşim yeri olması sebebiyle, konut yaşı ortalamasının 25-30 yıl olması beklenmektedir. Ancak son birkaç yılda müteahhit ve konut inşa eden şirketler, bu bölgedeki 1 oda 1 salon konutlara olan talebinin fazla olması sebebiyle, konut yapımlarını arttırmıştır. Bu mahallede yer alan 1 Oda 1 salon konutların m²'ye satış değeri, Cuma ve Orta Mahalle yer alan konutların, m²'ye satış değerine göre nispeten yüksektir. Nedeni ise, mahallenin Aydın merkezinde yer almasıdır. Bir diğer mahalle olan Adnan Menderes Mahallesi ise, yeni yapılaşmanın olduğu genellikle bireylerin yatırım amacıyla tercih ettikleri bölgedir. Bölgede birçok yerin imara açılması, Aydın-Çine otobanına yakın olması, site şeklindeki yapılardan oluşması bölgedeki konut taleplerini hızlandırmıştır. Bu bölgede m²'ye düşen satış değerinin en düşük olduğu mahalle yine Orta Mahallesi'dir (2.233,14 TL/m²).

4 yaşlı konutlarda m² 'ye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalleler Zafer Mahallesi (3.125 TL/m²), Cumhuriyet Mahallesi (2.808,21 TL/m²) ve Hasanefendi Mahallesi (2.500 TL/m²)'dir. Zafer Mahallesi, Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Merkez

Kampüsü'ne yürüme mesafesinde olması sebebiyle, üniversite öğrencileri tarafından tercih edilmektedir. Ayrıca, yatırım amacıyla bu mahalleden konut satın alan kişilerin kiracı bulma sorunları olmamaktadır. Bu bölgede, m²'ye düşen ortalama satış değerinin en düşük olduğu mahalle 2.380,95 TL/m² ile Orta Mahallesi'dir.

5 yaşlı konutlarda, m²'ye düşen ortalama satış değerlerine göre en yüksek olan mahalle (3.333,33 TL/m²) ile Efeler Mahallesi'dir. Arkasından onu, (2.755,90 TL/m²) ile Orta Mahallesi takip etmektedir. Efeler Mahallesi, Aydın Kadın-Doğum ve Çocuk Hastanesi, Özel Medinova Hastanesi ve kapalı pazar yerine yakın olması, konutların site içinde, bahçeli olmasından dolayı tercih edilmektedir. Ayrıca, Aydın-İzmir ticari yolunun mahalleye de yakın olması önemli bir avantajdır. Metrekareye düşen ortalama satış değerinin en düşük olduğu mahalle (2.433,86 TL/m²) ile Zafer Mahallesi'dir. Bu yaş için dikkati çeken konu ise, Orta Mahalle'nin diğer yaşlardan en son sırada yer alırken 5 yaşlı konutlarda ikinci sırada bulunmasıdır.

4.4. İncelenen Konut Satışlarında 2 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması

Uygulama alanını oluşturan on sekiz mahallede satışı yapılan 2 oda 1 salon konutların mahalle ve yaşa göre sıralaması yapılmış, parantez içerisinde yer alan metrekareye ortalama satış değerleri 1 yaştan-5 yaşa kadar (5yaş dahil) büyüklükten küçüğe sıralanarak Çizelge 4.9'da sunulmuştur. Geri kalan yaşlar için bilgiler, çizelgelerin yoğun olması sebebiyle çalışmanın EK-2 bölümünde yer almaktadır.

Çizelge 4.9. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 2 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması

1 Yaş	2 Yaş	3 Yaş	4 Yaş	5yaş
Mimar Sinan (2.500)	Zafer (2.777,78)	Zafer (2.763,16)	Orta (1.250,00)	Zafer (2.036,36)
Adnan Menderes (2.397,26)	Zeybek (2.528,74)	H.Ramazanpaşa (2.592,59)		Kurtuluş (1.995,71)
Girne (2.304,25)	Kemer (2.330,83)	Kemer (2.571,43)		Yedieylül (1.421,05)
Kemer (2.275,75)	Meşrutiyet (2.320,26)	Cumhuriyet (2.230,77)		
Fatih (2.242,42)	Kurtuluş (2.307,69)	Mesudiye (2.166,67)		
Güzelhisar (2.149,32)	Mimar Sinan (2.305,70)	Girne (2.133,76)		
Meşrutiyet (2.140,63)	Cumhuriyet (2.301,89)	Orta (2.111,11)		
Efeler (2.039,47)	Adnan Menderes (2.187,50)	Mimar Sinan (1.971,43)		
Ata (2.031,25)	Güzelhisar (2.130,04)	Efeler (1.855,67)		
Orta (1.954,73)	Cuma (2.112,68)			
Cumhuriyet (1.895,42)	Efeler (2.092,39)			
Mesudiye (1.379,31)	Girne (2.025,11)			
	Fatih (1.978,61)			
	Orta (1.965,07)			
	Ata (1.852,27)			
	Yedieylül (1.562,50)			

Yukarıda bilgiler ışığında 2 oda 1 salon konutlar yapılan tespitler şunlardır:

1 yaşlı konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değerinin en fazla olduğu mahalle (2.500,00 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi, (2.397,26 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi ve (2.304,25 TL/m²) ile Girne Mahalleleri'dir.

2 yaşlı konutlarda (2.777,78 TL/m²), **3 yaşlı** konutlarda (2.763,16 TL/m²) ve **5 yaşlı** konutlarda (2.036,36 TL/m²) ile Zafer mahallesi, metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olan mahalledir.

Metrekareye düşen ortalama satış değerlerinin en düşük olduğu mahalleler; 1 yaşlı konutlarda (1.379,31 TL/m²) ile Mesudiye Mahallesi, 2 yaşlı konutlarda (1.562,60 TL/m²) ile

Yedieylül Mahallesi, 3 yaşlı konutlarda (1.855,67 TL/m²) ile Efeler Mahallesi ve 5 yaşlı konutlarda (1.421,05 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi'dir.

4.5. İncelenen 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması

Uygulama alanını oluşturan mahallelerde, 3 oda 1 salon konutların mahalle ve yaşa göre sıralama yapılmış parantez içerisinde yer alan metrekareye ortalama satış değerleri 1 yaştan-10 yaşa kadar (10 yaş dahil) büyüklükten küçüğe sıralanarak Çizelge 4.10'da sunulmuştur.

1 yaşlı konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalle (2.211,90 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi'dir. Bunu, (2.201,96 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi ve (2.162,16 TL/m²) ile Kemer Mahallesi takip etmektedir. Bu üç mahalle, Aydın Kent Merkezi'nde en çok konut yapımının gerçekleştiği yerlerdir. Mimar Sinan Mahallesi ve Adnan Menderes Mahallesi'nde site (rezidans) şeklinde yapılaşmanın yoğun, Aydın-İzmir / Aydın-Denizli otoban çıkışlarına yakın mesafede olması nedeniyle bireyler tarafından tercih nedenidir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle (1.367,52 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi'dir.

2 yaşlı konutlarda m² 'ye ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (2.349,93 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi, (2.173,91 TL/m²) ile Zeybek ve (2.145,13 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.764,71 TL/m²) ile Fatih Mahallesi'dir.

3 yaşlı konutlarda m²'ye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle, (2.384,62 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi, (2.339,18 TL/m²) ile Zeybek Mahallesi ve (2.313,43 TL/m²) ile Kemer Mahallesi'dir. Zeybek Mahallesi'nde, Aydın'ın en eski liselerinden Süleyman Demirel Anadolu Lisesi bulunmakta, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı evleri de bu semttedir. Aynı zamanda bu mahalle, Aydın-İzmir Bulvarı üzerindedir. Yapılaşmanın yeni başladığı bir bölge olup, en az 3 oda 1 salon ve üzeri oda sayılı konutların bulunduğu muhittir. Kemer Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi'ne yakın, site şeklinde yapılaşmanın yoğun olduğu, Tralles Ören Yeri, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ve devlet-özel okulların bulunduğu (Aydın Sosyal Bilimler Lisesi, Bahçeşehir Koleji) bir bölgedir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (1.468,25 TL/m²) ile Kurtuluş Mahallesi'dir.

4 yaşı konutlarda, metrekareye düşen satış değeri açısından Güzelhisar Mahallesi (2,228,57 TL/m²) ile birinci sırada yer almaktadır. Bunu, (2.013,36 TL/m²) Adnan Menderes Mahallesi ve (1.809,21 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi takip etmektedir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (1,111,11 TL/m²) ile Kemer Mahallesi'dir.

5 yaşı konutlarda, metrekareye düşen satış değerinin en yüksek olduğu üç mahalle sırasıyla, (2.740,57 TL/m²) ile Mimar Sinan, (2.222,22 TL/m²) ile Kemer ve (2.147,24 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahalle'leridir. Sonuçlar, aynı oda sayısında 1 yaşı konutlar ile benzerlik göstermektedir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.250,00 TL/m²) ile Girne Mahallesi'dir.



Çizelge 4.10. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-10 Yaş) Ayrılması (Büyükten küçüğe sıralanmıştır)

1 Yaş	2 Yaş	3 Yaş	4 Yaş	5 Yaş	6 Yaş	7 Yaş	8 Yaş	9 Yaş	10 Yaş
Mimar Sinan (2.211,9)	Adnan Menderes (2.349,93)	Mimar Sinan (2.384,6)	Güzelhisar (2.228,57)	Mimar Sinan (2.740,57)	Mimar Sinan (2.189,12)	Fatih (2.048,19)	Mimar Sinan (2.405,25)	Adnan Menderes (1.988,95)	Girne (2.325,50)
Adnan Menderes (2.201,96)	Zeybek (2.173,91)	Zeybek (2.339,18)	Adnan Menderes (2.013,36)	Kemer (2.222,22)	Girne (2.133,33)	Cumhuriyet (2.000,00)	Girne (2.074,07)	Meşrutiyet (1.934,16)	Meşrutiyet (1.844,26)
Kemer (2.162,16)	Mimar Sinan (2.145,13)	Kemer (2.313,43)	Yedieylül (1.809,21)	Adnan Menderes (2.147,24)	Cumhuriyet (2.068,97)	Adnan Menderes (1.967,21)	Efeler (1.886,12)	Güzelhisar (1.678,32)	Yedieylül (1.644,30)
Ata (1.965,28)	Güzelhisar (2.113,64)	Adnan Menderes (2.086,49)	Efeler (1.770,07)	Efeler (1.895,16)	Adnan Menderes (2.040,82)	Girne (1.866,33)	Adnan Menderes (1.730,77)		Cumhuriyet (1.621,83)
Mesudiye (1.881,19)	Cumhuriyet (2.012,20)	Efeler (2.007,58)	Mimar Sinan (1.758,62)	Ata (1.788,08)	Efeler (2.038,46)	Meşrutiyet (1.800,00)	Meşrutiyet (1.627,22)		
Zafer (1.805,19)	Kurtuluş (1.985,29)	Cumhuriyet (1.936,42)	Girne (1.672,13)	Zafer (1.785,71)	Zeybek (1.911,76)	Zeybek (1.785,71)	Zeybek (1.597,22)		
Efeler (1.788,99)	Hasanefendi (1.982,76)	Ata (1.848,18)	Fatih (1.568,97)	Zeybek (1.698,11)	Meşrutiyet (1.827,96)	Mimar Sinan (1.673,39)			
Fatih (1.763,09)	Girne (1.921,80)	Girne (1.818,18)	Kemer (1.111,11)	Kurtuluş (1.682,69)	Zafer (1.637,93)	Yedieylül (1.568,63)			
Zeybek (1.727,94)	Ata (1.893,20)	Mesudiye (1.651,58)		Yedieylül (1.666,67)		Efeler (1.538,46)			
Orta (1.607,14)	Kemer (1.853,21)	Orta (1.590,11)		Fatih (1.597,44)					
Yedieylül (1.367,52)	Orta (1.792,93)	Fatih (1.528,93)		Meşrutiyet (1.597,22)					
	Fatih (1.764,71)	Kurtuluş (1.468,25)		Cuma (1.496,26)					
				Girne (1.250,00)					

6 yaşı konutlarda m²'ye düşen satış değerleri incelendiğinde, (2,189,12 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi'nin yine ilk sırada yer almakta, onu (2.133,33 TL/m²) ile Girne Mahallesi ve (2.068,97 TL/m²) ile Cumhuriyet mahallesi takip etmektedir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından en düşük olan mahalle, (1.637,93 TL/m²) ile Zafer Mahallesi'dir.

7 yaşı konutlar içerisinde, metrekareye düşen satış değeri en yüksek olan üç mahalle sırasıyla, (2.048,19 TL/m²) ile Fatih Mahallesi, (2.000 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi ve (1.967,21 TL/m²) ile Adnan menderes Mahallesi'dir. Fatih Mahallesi; Yedieylül ve Efeler Mahallesi'nin ortasında yer almaktadır. Bölge, Teknik Liseler' in ağırlıklı olması sebebiyle, gelişmekte olan bölgelerden birisidir. Metrekareye düşen ortalama satış değerinin en düşük olan mahalle ise (1.538,46 TL/m²) ile Efeler 'dir.

8 yaşı konutlarda m²'ye satış değeri en yüksek olan mahalleler sırasıyla, (2.405,25 TL/m²) ile Mimar Sinan, (2.074,07 TL/m²) TL/m² ile Girne Mahallesi ve (1.886,12 TL/m²) ile Efeler Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından en düşük olan mahalle ise (1.597,22 TL/m²) ile Zeybek Mahallesi'dir.

9 yaşı konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahallenin (1.988,95 TL/m²) ile Adnan Menderes ve (1.934,16 TL/m²) ile Meşrutiyet Mahallesi'dir. Meşrutiyet Mahallesi, Girne ile Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahalleleri arasında yer almakta ve diğer mahallelere (Adnan menderes, Mimar Sinan, Kemer) göre çarşıya yürüme mesafesindedir. Mahallede eski yapılaşmanın yaygın olması; Aydın Devlet Hastanesi, Aydın Efeler Öğretmenevi, Aydın Lisesi, Aydın Halk Eğitim Merkezi, Aydın İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün bu bölgede yer alması sebebiyle bireyler tarafından tercih edilmektedir. Metrekareye düşen ortalama satış değerinin en düşük olduğu mahalle ise, (1.678,32 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi'dir.

10 yaşı konutlarda m²'ye ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalle (2.325,50 TL/m²) ile Girne Mahallesi, (1.844,26 TL/m²) ile Meşrutiyet Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.621,83 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi'dir.

3 oda 1 salon / ilk 10 yaşı konutlar genel olarak incelendiğinde, metrekareye ortalama satış değerinin en yüksek olan mahalleler Mimar Sinan ve Adnan Menderes Mahalleleri, en düşük olan mahalleler ise Girne Mahallesi olduğu saptanmıştır.

- 3 oda 1 salon konutların mahalle ve yaşa göre m²'ye düşen ortalama satış değerleri, 11 yaştan-20 yaşa kadar (20 yaş dâhil) büyükten küçüğe sıralanarak Çizelge 4.11'de gösterilmiştir.

11 yaşlı konutlarda m²'ye düşen satış değerleri incelendiğinde ilk sırada (2.000 TL/m²) ile Girne Mahallesi yer alır. Bunu, (1.666,67 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi takip etmektedir. Metrekareye düşen ortalama satış değerinin en düşük olduğu mahalle ise (1.230,77 TL/m²) ile Kurtuluş Mahallesi'dir.

Mimar Sinan Mahallesi, **12 Yaşlı** (2.108,43 TL/m²), **14 Yaşlı** (1.739,13 TL/m²), **16 Yaşlı** (2.000 TL/m²) ,**19 Yaşlı** (2.257,09 TL/m²) ve **20 yaşlı** (1.644,07 TL/m²) konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından, en yüksek mahalledir. Ancak, aynı mahallenin 13 yaşlı (1.832,65 TL/m²) ve 17 yaşlı (1.255,92 TL/m²) konutlarda metrekareye ortalama satış değeri sıralamasında en son sırada yer alması, dikkat çekicidir. Bu durum, bu mahallede genellikle her yaşta konutların yer aldığı ve konumundan dolayı bireyler tarafından tercih sebebi olması nedeniyle açıklanabilir.

13 Yaşlı ve 17 yaşlı / konutların metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalle (1.935,48 TL/m²) ve (1.631,74 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi'dir. Yine aynı yaşlı (13 ve 17 yaşlı) konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle (1.832,65 TL/m²) ve (1.255,92 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi'dir.

Çizelge 4.11. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (11 Yaş-20 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması*

11 Yaş	12 Yaş	13 Yaş	14 Yaş	16 Yaş	17 Yaş	18 Yaş	19 Yaş	20 Yaş
Girne (2.0000)	Mimar Sinan (2.108,43)	Yedieylül (1,935,48)	Mimar Sinan (1.739,13)	Mimar Sinan (2.000,00)	Yedieylül (1.631,74)	Cumhuriyet (1.341,91)	Mimar Sinan (2.257,09)	Mimar Sinan (1.644,07)
Güzelhisar (1.666,67)	Adnan Menderes (1.610,17)	Girne (1.835,94)	Efeler (1.349,21)		Girne (1.619,05)	Zeybek (1.159,42)	Girne (1.826,09)	Fatih (1.411,76)
Kurtuluş (1.230,77)	Girne (1.601,52)	Mimar Sinan (1.832,65)			H.Ramazanpaşa (1.554,05)		Meşrutiyet (1.550,39)	Kurtuluş (1.263,77)
	Yedieylül (1.600,00)				Efeler (1.420,86)		Efeler (1.055,05)	Cumhuriyet (1.252,80)
	Ata (1.355,93)				Mimar Sinan (1.255,92)			Yedieylül (1.226,42)
								Efeler (1.217,95)

*15.yaşta 3 oda 1 salon konut satışına incelenen dönemde rastlanmamıştır

18 yaşı konutlarda (1.341,91 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi, metrekareye düşen satış değeri açısından ilk sıradadır.

3 oda 1 salon / 10-20 yaşlı konutlar genel olarak incelendiğinde, metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olan mahalle yine Mimar Sinan Mahallesi, en düşük olan mahalle ise Efeler Mahallesi'dir.

- 3 Oda 1 Salon konutların mahalle ve yaşa göre metrekareye ortalama satış değerleri, 11 yaştan-20 yaşa kadar (20 yaş dâhil) büyükten küçüğe sıralanarak Çizelge 4.12'de gösterilmiştir.

21 yaşlı-22 yaşlı ve 29 yaşlı konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değerlerinin en yüksek olduğu mahalleler sırasıyla, (1.921,40 TL/m²), (1.764,71 TL/m²) ve (2.061,86 TL/m²) ile Girne Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalleler ise, 21 yaşlı konutlarda, Efeler (1.300,37 TL/m²) Mahallesi, 22 yaşlı konutlarda Meşrutiyet (1.304,35 TL/m²) ve 29 yaşlı konutlarda Kemer Mahallesi (968,59 TL/m²)'dir.

23 yaşlı ve 27 yaşlı konutlarda m²'ye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.861,39 TL/m²) ve 2.212,39 (TL/m²) TL/m² ile Mimar Sinan Mahallesi'dir. Bu mahalle, aynı zamanda 21 yaş, 22 yaşlı konutlarda üst seviyededir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri bakımından en düşük mahalle ise, 23 yaşlı konutlarda Adnan Menderes (1.095,14 TL/m²)ve 27 yaşlı konutlar için Meşrutiyet Mahallesi (1.144,28 TL/m²)'dir.

24 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.475,41 TL/m²) ile Efeler Mahallesi'dir. Bu mahalle aynı zamanda 25 yaşlı ve 28 Yaşlı konutlarda ikinci sırada yer almaktadır. 24 yaşlı konutlarda m²'ye düşen ortalama satış değeri açısından en düşük mahalle ise, Meşrutiyet Mahallesi (1165,05 TL/m²)'dir.

Çizelge 4.12. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (21 Yaş-30 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralanması

21 Yaş	22 Yaş	23 Yaş	24 Yaş	25 Yaş	26 Yaş	27 Yaş	28 Yaş	29 Yaş	30 Yaş
Girne (1.921,40)	Girne (1.764,71)	Mimar Sinan (1.861,39)	Efeler (1.475,41)	Yedieylül (1.707,72)	Kemer (2.000,00)	Mimar Sinan (2.212,39)	Güzelhisar (1.597,94)	Girne (2.061,86)	Hasanefendi (1.479,82)
Mimar Sinan (1.762,89)	Mimar Sinan (1.749,57)	Girne (1.648,44)	Fatih (1.444,44)	Efeler (1.666,67)	Cumhuriyet (1.497,01)	Hasanefendi (1.818,18)	Efeler (1.391,75)	Kurtuluş (1.346,15)	Yedieylül (1.376,15)
Zeybek (1.487,60)	Güzelhisar (1.678,32)	Cumhuriyet (1.523,81)	Güzelhisar (1.436,17)	Cuma (1.294,12)	Adnan Menderes (1.456,31)	Fatih (1.414,47)	Yedieylül (1.357,34)	Cumhuriyet (1.259,84)	Girne (1.361,70)
Güzelhisar (1.475,41)	Adnan Menderes (1333,33)	Kurtuluş (1.342,41)	Adnan Menderes (1.333,33)	Fatih (1.265,38)	Kurtuluş (1.397,85)	Güzelhisar (1.240,00)	Kurtuluş (1.261,00)	Kemer (968,59)	Orta (1.320,53)
Yedieylül (1.349,21)	Meşrutiyet (1.304,35)	Efeler (1.205,88)	Meşrutiyet (1.165,05)	Adnan Menderes (1.230,37)	Güzelhisar (1.100,00)	Cuma (1.162,79)	Cumhuriyet (1.237,11)		Meşrutiyet (1.204,66)
Efeler (1.300,37)		Güzelhisar (1.206,90)		Meşrutiyet (1.175,50)		Meşrutiyet (1.144,28)	Mesudiye (1.045,45)		Kemer (1.666,67)
		Yedieylül (1.192,66)		Zafer (1.171,17)			Hasanefendi (1.025,64)		Cumhuriyet (1.126,48)
		Adnan Menderes (1.095,14)					Adnan Menderes (964,91)		

25 yaşlı konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalleler, (1.707,72 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi, (1.666,67 TL/m²) ile Efeler, (1.294,12 TL/m²) ile Cuma Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.171,17 TL/m²) ile Zafer Mahallesi'dir.

26 yaşlı konutlar için, m²'ye düşen ortalama satış değeri incelendiğinde en yüksek olan mahalle (2.000 TL/m²) ile Kemer Mahallesi ve Cumhuriyet (1.497,01 TL/m²) Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük mahalle ise (1.100,00 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi'dir.

28 yaşlı konutlar için m²'ye düşen ortalama satış değeri açısından en yüksek olan mahalle (1.597,94 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi ve onu (1.391,75 TL/m²) ile Efeler mahallesi takip etmektedir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından en düşük mahalle ise (964,91 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi'dir.

30 yaşlı konutlarda metrekareye düşen ortalama satış değeri incelendiğinde en yüksek olan mahalleler (1.479,82 TL/m²) ile Hasanefendi-Ramazanpaşa Mahallesi, (1.376,15 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.126,48 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi'dir.

Genel olarak incelendiğinde, 3 oda 1 salon/ 21-30 yaşlı konutların metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalleler, Mimar Sinan Mahallesi, Girne Mahallesi ve Efeler Mahallesi'dir. En düşük mahalleler ise, Adnan Menderes ve Meşrutiyet Mahalle'leridir.

- 3 Oda 1 Salon konutların mahalle ve yaşa göre metrekareye düşen ortalama satış değerleri, 31 yaştan-40 yaşa kadar (40 yaş dâhil) büyükten küçüğe sıralanarak Çizelge 4.13'de gösterilmiştir.

31 yaşlı /32 yaşlı /34 yaşlı/ 35 yaşlı ve 38 yaşlı konutların m²'ye düşen ortalama satış değerleri incelendiğinde, yaş olarak sırasıyla (1.710,53 TL/m²) , (1.130,43 TL/m²), (1.636,36 TL/m²), (1.800,00 TL/m²) ve (1.595,74 TL/m²) ile Kurtuluş Mahallesi'dir. Aydın'ın eski yerleşim yeri olduğundan, bu mahallede yer alan konutların yaşı yüksektir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalleler; 31 yaşlı konutlar için (1.120,69 TL/m²) ile Ata Mahallesi, 34 yaşlı konutlar için (1.078,43 TL/m²) ile Efeler ve 38 yaşlı konutlar için Meşrutiyet (1.162,79 TL/m²) Mahallesi yer almaktadır.

33 yaşı konutlar için metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalleler (2.097,56 TL/m²) ile Efeler ve (1.315,79 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (1.111,11 TL/m²) ile Girne Mahallesi'dir.

36-37 yaşı konutlarda, metrekareye düşen ortalama satış değerlerine göre en yüksek mahalle sırasıyla (1.147,54 TL/m²) ve (1.126,13 TL/m²) Güzelhisar Mahallesi'dir.



Çizelge 4.13. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (31 Yaş-40 Yaş) Büyükten küçüğe sıralanması

31 Yaş	32 Yaş	33 Yaş	34 Yaş	35 Yaş	36 Yaş	37 Yaş	38 Yaş	39 Yaş	40 Yaş
Kurtuluş (1.710,53)	Kurtuluş (1.130,43)	Efeler (2.097,56)	Kurtuluş (1.636,36)	Kurtuluş (1.800,00)	Güzelhisar (1.147,54)	Güzelhisar (1.126,13)	Kurtuluş (1.595,74)	Meşrutiyet (1.418,92)	Adnan Menderes (1.444,44)
Yedieylül (1.443,56)		Cumhuriyet (1.315,79)	Meşrutiyet (1.459,46)				Cumhuriyet (1.504,42)	Kurtuluş (1.265,82)	Zafer (1.296,30)
Güzelhisar (1.341,46)		Kurtuluş (1.269,23)	Efeler (1.078,43)				Yedieylül (1.238,74)	Hasanefendi (1.000,00)	Orta (1.214,95)
Mimar Sinan (1.331,78)		Güzelhisar (1.191,41)					Meşrutiyet (1.162,79)	Cuma (904,76)	Cuma (1.153,85)
Mesudiye (1.285,71)		Girne (1.111,11)						Güzelhisar (754,72)	
Efeler (1.261,00)									
Meşrutiyet (1.208,79)									
Ata (1.120,69)									

39 yaşlı konutlar için metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalleler (1.418,92 TL/m²) ile Meşrutiyet ve (1.265,82 TL/m²) ile Kurtuluş Mahalleleri'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (754,72 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi'dir.

40 yaşlı konutlarda (1.444,44 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından ilk sırada yer alırken, Cuma Mahallesi (1.153,85 TL/m²) metrekareye düşen ortalama satış değeri açısından en düşük sırada yer almaktadır.

3 oda 1 salon/ 31-40 yaşlı konutların metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalleler en yüksek olan mahalleler, Kurtuluş Mahallesi ve Güzelhisar Mahallesi'dir. Her yaşta önemli bir ortalama değere sahip olan Mimar Sinan Mahallesi'nin özellikle 31 yaş hariç konut satışına çok rastlanmamıştır.

➤ 3 Oda 1 Salon konutların mahalle ve yaşa göre m²'ye ortalama satış değerleri, 41-50 yaşlı (40 yaş dâhil) büyükten küçüğe sıralanarak Çizelge 4.14'de gösterilmiştir.

41 yaşlı konutların metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.396,40 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi, en düşük mahalle (1.398,31 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi'dir.

42 yaşlı konutlarda, metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.032,61 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi'dir.

43 yaşlı konutlarda, metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (2.460,94 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi'dir.

44 yaşlı konutların m² 'ye ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.631,58 TL/m²) ile Cumhuriyet Mahallesi, en düşük mahalle ise (1.352,04 TL/m²) ile Hasaneffendi Mahallesi'dir.

Çizelge 4.14. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 3 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (41-50 yaş) Büyükten küçüğe sıralanması*

41 Yaş	42 Yaş	43 Yaş	44 Yaş	45 Yaş	47 Yaş	50 Yaş
Adnan Menderes (1.396,40)	Güzelhisar (1.032,61)	Cumhuriyet (2.460,94)	Cumhuriyet (1.631,58)	Güzelhisar (1.894,74)	Meşrutiyet (1.260,5)	Mesudiye (919,54)
Cumhuriyet (1.398,31)			Hasanefendi (1.352,04)	Adnan Menderes (1.681,42)		

*46. ,48. ve 49. yaşlarda 3 Oda 1 Salon konut satışına rastlanmamıştır.

45 yaşlı konutların m²'ye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.894,74 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi, en düşük mahalle ise (1.681,42 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi'dir.

47 yaşlı konutlarda, metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (1.260,50 TL/m²) ile Meşrutiyet Mahallesi'dir.

50 yaşlı konutlarda, metrekareye düşen ortalama satış değeri en yüksek olan mahalle (919,54 TL/m²) ile Mesudiye Mahallesi'dir.

3 oda 1 salon ve 41-50 yaşlı konutların metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalleler en yüksek olan mahalleler, Cumhuriyet ve Güzelhisar Mahalleleri'dir.

4.6. İncelenen Konutlarda Metrekareye Düşen Satış Değerlerinin 2018 yılı Emlak Rayiç Değerleri ile Karşılaştırılması

Gerçek-alım satım fiyatlarına ulaşılan 3 oda 1 salon konutların, ayrıca emlak rayiç bedellerini araştırmak için Efeler Belediyesi Emlak Servisi ile görüşülmüştür. Ancak, kendilerinde bu konuda veri tabanı olmadığı, rayiç bedeli kendilerinin hesapladığını belirtmişlerdir. Bu çalışmada da, belediyenin kendi oluşturduğu rayiç bedel hesaplama yöntemine göre rayiç bedeller hesaplanmış ve konut birim satış fiyatlarıyla karşılaştırılmış ve Çizelge 4.15'te sunulmuştur.

Çizelge 4.15. İncelenen 3 Oda 1 Salon Konutlarda Mahalle Bazlı m² ‘ ye Düşen Satış Değerleri ve Emlak Rayiç Bedelleri

Mahalle Adı	Konutun Metrekareye Düşen Satış Değerinin Tez Çalışması ile Bulunması	Mahalle Adı	Konutun Metrekareye Düşen Emlak Rayiç Değeri*
Mimar Sinan	2.090,44	Mimar Sinan	1.175,77
Kemer	2.036,16	Kemer	1.075,91
Adnan Menderes	1.939,32	Adnan Menderes	1.253,63
Ata	1.837,83	Ata	1.217,12
Girne	1.791,58	Girne	1.125,12
Zeybek	1.766,56	Zeybek	1.057,30
Fatih	1.619,51	Fatih	1.075,91
Efeler	1.601,8	Efeler	1.028,35
Cumhuriyet	1.579,59	Cumhuriyet	1.004,95
Orta	1.561,74	Orta	1.114,13
Zafer	1.550,48	Zafer	982,99
Yedieylül	1.524,87	Yedieylül	996,89
Meşrutiyet	1.504,66	Meşrutiyet	994,91
Güzelhisar	1.475,58	Güzelhisar	1.077,04
Hasanefendi-Ramazanpaşa	1.459,13	Hasanefendi-Ramazanpaşa	1.002,15
Kurtuluş	1.451,4	Kurtuluş	1.045,65
Mesudiye	1.418,27	Mesudiye	976,28
Cuma	1.317,88	Cuma	991,51

*Emlak rayiç bedeli hesaplanırken bina değerine %6 kalorifer, %6 asansör payı da eklenmiştir.

Emlak Rayiç bedelinin hesaplarken, hem binanın hem de arsanın değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri için, öncelikle Efeler Belediyesi’nin internet sitesinde yer alan “Arsa Rayiç Bedel Sorgulama” ekranından uygulama alanının oluşturan konutların bulunduğu mahalle ve sokaklarına göre birim arsa değerleri tespit edilmiştir. Birim arsa değeri, arsanın yüzölçümü ve arsa payı çarpılarak toplam arsa değeri hesaplanmıştır.

Bina değerinin hesaplanması için öncelikle konutların birim metrekare değerleri araştırılmıştır. Efeler Belediyesi’nden alınan 2018 yılı Bayındırlık Tablosu’na göre genel konutların birim metrekare değeri 946,96 TL, rezidans şeklindeki konutlar için 1.516,36 TL olarak saptanmıştır. Birim metrekare değerinin, konutun yüzölçümüne çarpılmasıyla bina değeri bulunmuştur. Bulunan bina değerinin üzerine, asansör veya kaloriferli konutlar için yine Efeler Belediyesi’nin belirlediği % 6 asansör, %6 kalorifer payı da tutara eklenerek toplam bina değeri hesaplanmıştır. Bina değeri ve arsa değerini toplayarak, emlak rayiç bedeline ulaşılmıştır. Bu bedelin, konutun alanına bölünmesiyle metrekareye düşen birim değer tespit edilmiştir.

Çizelge 4.15’de, alım-satım yapılan konutların metrekareye düşen ortalama satış değeri ve emlak rayiç bedelleri genel olarak incelendiğinde; metrekareye düşen ortalama satış fiyatlarının emlak rayiç bedelinden, ortalama 1,5-2 kat daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Nedeni ise, Türkiye’de gayrimenkul alım-satılarında tapu kayıtlarında geçen beyan değerleri çoğunlukla, gerçek alım-satım fiyatları olmayıp, belediye rayicinin üzerinde gösterilmiş beyan değerleri olmasıdır. İkinci bir konu ise, metrekareye düşen ortalama satış fiyatı ile emlak rayiç bedeli ortalama aynı sıralarda olan ilk dört mahalle Mimar Sinan, Kemer, Ata ve Girne Mahalleleri ‘dir.

4.7. İncelenen 4 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması

Aydın İli Efeler İlçesinde yer alan on sekiz mahalleye ait satışı yapılmış, 4 oda 1 salon konutların mahalle yaş durumu incelenmiştir. Çizelge 4.16’da gösterilen parantez içindeki rakamlar, m²’ye ortalama satış değerini göstermektedir. Söz konusu konutlar, yaşlar itibariyle dağılımında farklılıklar olduğu için, ilk 5 yaşa ait sıralama verilmiştir, Geri kalan yaşlar için bilgiler, çizelgelerin yoğun olması sebebiyle EK-3’de bölümünde yer almaktadır.

Çizelge 4.16. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 4 Oda 1 Salon Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralaması

1 Yaş	2 Yaş	3 Yaş	4 Yaş	5 Yaş
Adnan Menderes (2.129,96)	Efeler (2.142,86)	Fatih (2.111,80)	Girne (1.944,44)	Adnan Menderes (2.223,48)
Ata (2.043,10)	Mimar Sinan (2.036,55)	Kemer (2.065,76)		Girne (2.005,65)
Girne (2.018,35)	Girne (2.026,68)	Ata (1.933,09)		Ata (1.380,95)
Kemer (1.983,61)	Mesudiye (1.909,09)	Adnan Menderes (1.919,33)		
Orta (1.689,19)	Adnan Menderes (1.678,39)	Efeler (1.878,79)		
	Zeybek (1.435,41)			
	Ata (1.344,83)			

Çizelge 4.16 incelendiğinde,

1 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek mahalle (2.219,96 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi ve (2.043,10 TL/m²) ile Ata Mahallesi’dir.

Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (1.689,19 TL/m²) ile Orta Mahallesi'dir.

2 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek mahalleler, (2.142,86 TL/m²) ile Efeler Mahallesi ve (2.036,55 TL/m²) Mimar Sinan Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.344,83 TL/m²) ile Ata Mahallesi'dir.

3 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek mahalleler, (2.111,80 TL/m²) ile Fatih Mahallesi ve (2.065,76 TL/m²) ile Kemer Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise, (1.878,79 TL/m²) ile Efeler Mahallesi'dir.

4 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek olan mahalle (1.944,44 TL/m²) ile Girne Mahallesi'dir.

5 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek mahalleler, (2.223,48 TL/m²) ile Adnan Menderes Mahallesi ve (2.005,65 TL/m²) ile Girne Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (1.380,95 TL/m²) ile Ata Mahallesi'dir.

4 oda 1 salon konutların metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalle, Adnan Menderes Mahallesi, en düşük olan mahalle ise, Ata Mahallesi'dir.

4.8. İncelenen 4'ten Fazla Odaya Sahip Konutların Mahalle ve Konut Yaşına Göre Ortalama Satış Değerlerinin Sıralanması

Uygulama alanını oluşturan mahallelerde, 4'ten fazla odaya sahip konutların mahalle ve yaşa göre sıralama yapılmış, parantez içerisinde yer alan metrekareye ortalama satış değerleri 1 yaştan-5 yaşa kadar (5 yaş dahil) büyüklükten küçüğe sıralanarak, Çizelge 4.17'da sunulmuştur. Geri kalan yaşlar için bilgiler, çizelgelerin yoğun olması sebebiyle EK-4'de bölümünde yer almaktadır.

Çizelge 4.17. Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri Açısından 4'ten Fazla Odaya Sahip Konutların Mahalle ve Yaş Olarak (1 Yaş-5 Yaş) Büyükten Küçüğe Sıralaması

1 Yaş	2 Yaş	3 Yaş	4 Yaş	5 Yaş
Girne (2.118,64)	Mimar Sinan (1.927,93)	Mimar Sinan (1.989,53)	Mimar Sinan (1.756,10)	Yedieylül (1.577,38)
Güzelhisar (2.000,00)	Girne (1864,41)	Girne (1.882,35)	Mimar Sinan (1.674,64)	
Meşrutiyet (1.776,32)	Efeler (1.484,02)	Adnan Menderes (1.794,87)	Meşrutiyet (1.606,33)	
Zeybek (1.528,44)		Fatih (1.538,46)	Orta (1.376,15)	
		Zeybek (1.435,41)		

Yukarıdaki çizelge incelendiğinde,

1 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek mahalleler, (2.118,64 TL/m²) ile Girne Mahallesi ve (2.000 TL/m²) ile Güzelhisar Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değeri en düşük olan mahalle ise (1.528,44 TL/m²) ile Zeybek Mahallesi'dir.

2 Yaşlı / 3 yaşlı ve 4 yaşlı konutlarda m²'ye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalle sırasıyla (1.927,93 TL/m²), (1.989,53 TL/m²) ve (1.756,10 TL/m²) ile Mimar Sinan Mahallesi'dir. Metrekareye düşen ortalama satış değerinin en düşük olduğu mahalleler, 2 yaşlı konutlar için (1.484,02 TL/m²) ile Efeler Mahallesi, 3 yaşlı konutlar için (1.435,41 TL/m²) ile Zeybek Mahallesi, 4 yaşlı konutlar için ise (1.376,15 TL/m²) ile Orta Mahalle'dir.

5 yaşlı konutlarda metrekareye ortalama satış değerine göre en yüksek olan mahalle (1.577,38 TL/m²) ile Yedieylül Mahallesi'dir.

4'ten fazla odaya sahip konutların metrekareye düşen ortalama satış değerinin en yüksek olduğu mahalle, Mimar Sinan Mahallesi, en düşük olan mahalle ise, Zeybek Mahallesi'dir.

4.9. İncelenen Konutlarda Konut Tipine ve Mahalleler İtibariyle Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması

Kapitalizasyon Oranı, konut piyasasında arz/talep ilişkisine doğru orantılı olarak değişen satış ve kira fiyatlarına bağlı olarak belirlenmektedir. Konut satış fiyatı tespit edilen konutun yakın çevresinde, o günkü pazar koşullarına göre satışı gerçekleşmiş emsallerin yıllık net kira gelirlerine ihtiyaç duyulduğundan tespiti zordur. Ülkemizde bu yüzden, genel bir oran

bulunmamaktadır. Bu oran, aynı zamanda bölgedeki konut fiyatlarının risk düzeylerini de tespit etmektedir. Büyük kapitalizasyon oranı, küçük kapitalizasyonuna göre daha fazla risk taşınmaktadır.

Aydın Kent merkezinde yapılan uygulama mahalle ve oda sayısına göre ortalama kapitalizasyon oranları hesaplanarak Çizelge 4.18’da gösterilmiştir.

Çizelge 4.18. İncelenen Konutlarda Mahallere ve Oda Sayısına Göre Hesaplanan Ortalama Kapitalizasyon Oranı

Mahalle ve Oda Sayısına göre Ortalama Kapitalizasyon Oranı						
Mahalleler	Genel	1+1	2+1	3+1	4+1	> 4+1
Adnan Menderes	4,36	7,59	5,3	4,45	3,7	3,73
Ata	4,62	-	5,39	4,39	4,32	-
Cuma	6,10	7,91	5,92	5,41	4,83	-
Cumhuriyet	5,26	7,24	5,67	4,81	3,99	-
Efeler	4,87	7,61	5,8	4,94	4,05	3,30
Fatih	4,83	-	5,65	4,81	3,32	4,51
Girne	4,96	6,32	5,77	5,13	3,82	4,20
Güzelhisar	5,17	7,54	5,57	4,98	3,71	3,28
Hasanefendi-Ramazanpaşa	6,65	8,15	7,78	5,68	3,83	-
Kemer	4,17	5,65	5,74	3,88	4,03	-
Kurtuluş	5,37	6,71	5,96	5,03	3,74	4,66
Mesudiye	6,24	8,25	7,26	5,26	4,55	-
Meşrutiyet	5,19	7,56	5,61	5,04	-	4,08
Mimar Sinan	4,04	-	5,42	4,17	3,52	3,75
Orta	7,30	9,13	6,68	5,58	4,33	3,78
Yedieylül	5,11	-	7,32	4,85	3,91	6,77
Zafer	7,17	7,92	7,04	5,73	4,34	-
Zeybek	3,95	-	4,81	4,02	2,8	3,78
Ortalama	4,98	8,01	6,01	4,65	3,82	3,96

* (-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım-satım ulaşılamamıştır.

Çizelge 4.18 incelendiğinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

Aydın İli Efeler İlçesi’nde yapılan araştırma sonucunda on sekiz mahallede alım-satımına rastlanan 805 konut satışı için genel ortalama kapitalizasyon oranı % 4,98’dir. En düşük ortalama kapitalizasyon oranına sahip mahalleler, % 3,95 ile Zeybek Mahallesi ve % 4,04 ile Mimar Sinan Mahallesi’dir. Bu iki mahallede, kapitalizasyon oranının düşük olmasının sebebi, bu mahallelerde satışı yapılan konutların ortalama satış değerleri ve buna bağlı olarak m²’ye düşen ortalama satış değerinin (Çizelge 4.4’te belirtilmiştir) yüksek olmasıdır. Ortalama kapitalizasyon oranı en yüksek olan mahalleler ise % 7,30 ile Orta ve % 7,17 ile Zafer Mahallesi’dir. Bu mahalleler, 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon konut satışının fazla bulunduğu bölgelerdir. 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon konutların ortalama satış değerleri

diğer oda sayılarındaki ortalama satış değerine göre daha düşüktür, bu da kapitalizasyon oranları yüksek olmasına neden olmaktadır.

Oda sayısı arttıkça, kapitalizasyon oranının düşmesi beklenir. Çünkü kapitalizasyon oranı ile konut ortalama satış değeri ters orantılıdır. Çalışmada, oda sayılarına göre ortalama kapitalizasyon oranları incelendiğinde ise, 1 oda 1 salon konutlarda % 8,01, 2 oda 1 salon konutlarda % 6,01, 3 oda 1 salon konutlarda % 4,65, 4 oda 1 salon konutlarda % 3,82 ve 4 oda üzeri konutlarda ise % 3,96'dır. 4 oda üzeri konutların kapitalizasyon oranının 4 oda 1 salon konutlara göre daha yüksek olmasının nedeni ise, 4 oda üzeri konutların brüt alanlarının fazla olması veya müstakil konut şeklinde olması sebebiyle bölgede yaşayan bireyler tarafından tercih edilmemesidir. Nitekim çalışmada, 4 oda üzeri konut için çok az konut satışına rastlanmıştır.

İncelenen 123 adet 1 oda 1 salon konutların ortalama kapitalizasyon oranı değerleri, %5,65 ile % 9,13 arasında değişmektedir. En düşük ortalama kapitalizasyon oranına sahip bölgeler % 5,65 ile Kemer ve % 6,32 ile Girne Mahallesi; ortalama kapitalizasyon oranının en yüksek bölgeler ise % 9,13 ile Orta Mahalle ve % 8,25 ile Mesudiye Mahallesi'dir. Ata, Fatih, Mimar Sinan, Yedieylül ve Zeybek Mahalleleri için bu oda sayısında alım-satıma ulaşılmamıştır.

Alım-satıma rastlanan 166 adet 2 oda 1 salon konutlarda ortalama kapitalizasyon oranı değerleri, % 4,81 ile % 7,78 arasında değişmektedir. En düşük ortalama kapitalizasyon oranına sahip bölgeler, % 4,81 ile Zeybek Mahallesi ve % 5,34 ile Adnan Menderes Mahallesi'dir. Ortalama kapitalizasyon oranı en yüksek olan mahalleler ise % 7,78 ile Hasanefendi-Ramazanpaşa ve % 7,32 ile Yedieylül Mahallesi'dir.

İncelenen 427 adet 3 oda 1 salon konutların ortalama kapitalizasyon oranı değerleri, % 3,88 ile % 5,73 arasında değişmektedir. En düşük ortalama kapitalizasyon oranına sahip bölgeler, % 3,88 ile Kemer Mahallesi ve % 4,02 ile Zeybek Mahallesi; ortalama kapitalizasyon oranının en yüksek bölgeler ise % 5,73 ile Zafer Mahallesi ve % 5,68 ile Hasanefendi Mahallesi'dir.

Alım-satıma rastlanan 64 adet 4 oda 1 salon konutlarda ortalama kapitalizasyon değerleri, % 2,80 ile % 4,83 arasında değişmektedir. En düşük kapitalizasyon oranına sahip bölgeler % 2,80 ile Zeybek Mahallesi ve % 3,32 ile Fatih Mahallesi'dir. Ortalama kapitalizasyon oranı en yüksek olan mahalleler ise % 4,83 ile Cuma Mahallesi ve % 4,55 ile

Mesudiye Mahallesi'dir. Meşrutiyet Mahallesi için bu oda sayısında alım-satıma ulaşılmamıştır

İncelenen 25 adet 3 oda 1 salon konutların ortalama kapitalizasyon oranı değerleri %3,28 ile % 6,77 arasında değişmektedir. En düşük ortalama kapitalizasyon oranına sahip bölgeler % 3,28 ile Güzelhisar Mahallesi ve % 3,30 ile Efeler Mahallesi; ortalama kapitalizasyon oranının en yüksek bölgeler ise % 6,77 ile Yedieylül Mahallesi ve % 4,66 ile Kurtuluş Mahallesi'dir. Hasanefendi-Ramazanpaşa, Cumhuriyet, Kemer, Ata, Zafer, Mesudiye ve Cuma Mahalleri'nde bu oda sayısına ait alım-satıma ulaşılmamıştır.

Sonuç olarak, Türkiye'de yayımlanmış Karakuş (2011), bölgesel kapitalizasyon oranlarını hesaplama bile oda sayısı, konutun tipi veya metrekareye göre bir ayrıma göre hesaplama yapılmadığı için karşılaştırma yapılamamıştır. Büyükkaraciğan ve Ertaş (2015), Konya ili Meram ilçesi için genel kapitalizasyon oranını % 4,25, Pınar ve Demir (2014), Türkiye geneli ortalama kapitalizasyon oranının % 5,57 hesaplamıştır. Bu tez çalışmasında bulunan kapitalizasyon oranı ile ilgili çalışmalardaki değerler birbirine yakın olduğu saptanmıştır.

4.10. İncelenen Konutlarda Amortisman Oranlarının Hesaplanması

Amortisman kavramı, herhangi bir nedenden dolayı gayrimenkulün değerinde meydana gelen azalma olarak tanımlanmaktadır (Ramsett, 1998: 173). Bir diğer ifade ile amortisman, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden biri olan maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme yapılacak gayrimenkulün aynı yarara sahip olması için katlanmak zorunda olduğu, tahmini maliyette yapılan düzenlemelerdir. Gayrimenkullere uygulanan amortisman oranların hesaplanması, tüketici fiyat endeksi, emlak fiyat endeksleri, değerlendirmeler ve vergi değerlendirmeleri tahmininde inşalara fikir oluşturmakta, ayrıca kamu politikalarının değerlendirilmesinde önemli bir unsurdur (UDS, 2017: 65).

Aydın ili Efeler ilçesine bağlı on sekiz mahallede gerçekleşen 805 konut satışına ilişkin amortisman oranı hesaplamasında, kullanılan arsa değerleri Çizelge 4.19'da gösterilmiştir. Bu değerler, on sekiz mahallede satış yapılan arsaların 2018 yılı gerçek alım-satım rakamlarıdır. Bulunan arsa değerleri, arsanın yüzölçümüne bölünerek metrekareye birim değerleri hesaplanmıştır.

Çizelge 4.19. Mahalleler İtibariyle Amortisman Hesaplamasında Kullanılan Emsal Satış Değerleri

Mahalle Adı	Arsanın Yüzölçümü (m ²)	Arsanın Ortalama Satış Değeri (TL)	Emsal Arsanın 1 Metrekareye Düşen Değeri (TL/m ²)	Mahalle Adı	Arsanın Yüzölçümü (m ²)	Arsanın Ortalama Satış Değeri (TL)	Emsal Arsanın 1 Metrekareye Düşen Değeri
Adnan Menderes	491,34	750.000,00	1.526,44	Güzelhisar	362,4	350.000,00	965,78
Adnan Menderes	314	400.000,00	1.273,89	Güzelhisar	364,82	350.000,00	959,38
Adnan Menderes	200,6	230.000,00	1.146,56	Güzelhisar	261	250.000,00	957,85
Adnan Menderes	675	650.000,00	962,96	Güzelhisar	419,63	370.000,00	881,73
Ata	217	290.000,00	1.336,41	Hasanefendi	169,56	650.000,00	3.833,45
Ata	216	200.000,00	925,93	Hasanefendi	157,88	460.000,00	2.913,61
Ata	247	220.000,00	890,69	Hasanefendi	252,3	700.000,00	2.774,47
Ata	271	290.000,00	1.070,11	Hasanefendi	469,32	1.200.000,00	2.556,89
Ata	596,56	600.000,00	1.005,77	Hasanefendi	260,15	520.000,00	1.998,85
Ata	288	250.000,00	868,06	Kemer	114,63	180.000,00	1.570,27
Ata	218	185.000,00	848,62	Kemer	115,15	170.000,00	1.476,34
Cuma	144,04	500.000,00	3.471,26	Kemer	135,82	200.000,00	1.472,54
Cuma	409,19	1.200.000,00	2.932,62	Kemer	136,93	200.000,00	1.460,60
Cuma	478,79	1.200.000,00	2.506,32	Kemer	381,58	280.000,00	733,79
Cuma	217,33	500.000,00	2.300,65	Kemer	402,12	270.000,00	671,44
Cuma	165,45	330.000,00	1.994,56	Kemer	300,05	200.000,00	666,56
Cumhuriyet	650	1.600.000,00	2.461,54	Kurtuluş	160,75	1.520.000,00	9.455,68
Cumhuriyet	156,82	320.000,00	2.040,56	Kurtuluş	361	1.750.000,00	4.847,65
Cumhuriyet	191,08	350.000,00	1.831,69	Kurtuluş	400	1.100.000,00	2.750,00
Efeler	226,47	540.000,00	2.384,42	Kurtuluş	781,36	400.000,00	511,93
Efeler	138,8	280.000,00	2.017,29	Mesudiye	276	700.000,00	2.536,23
Efeler	224,57	420.000,00	1.870,24	Mesudiye	107,32	260.000,00	2.422,66
Fatih	172	750.000,00	4.360,47	Mesudiye	187,44	385.000,00	2.053,99
Fatih	193	650.000,00	3.367,88	Mesudiye	324,91	600.000,00	1.846,67
Güzelhisar	158	500.000,00	3.164,56	Meşrutiyet	209,54	1.047.000,00	4.996,66
Güzelhisar	121	380.000,00	3.140,50	Meşrutiyet	486	1.000.000,00	2.057,61
Güzelhisar	389	450.000,00	1.156,81	Meşrutiyet	204,88	370.000,00	1.805,94
Güzelhisar	547,69	600.000,00	1.095,51	Meşrutiyet	169,2	300.000,00	1.773,05

Çizelge 4.19. Mahalleler İtibariyle Amortisman Hesaplamasında Kullanılan Emsal Satış Değerleri (Devamı)

Mahalle Adı	Arsanın Yüzölçümü (m ²)	Arsanın Ortalama Satış Değeri (TL/ m ²)	Arsanın Metrekareye Düşen Birim Değeri
Meşrutiyet	486,24	625.000,00	1.285,37
Meşrutiyet	532	600.000,00	1.127,82
Meşrutiyet	275,34	300.000,00	1.089,56
Meşrutiyet	2489	2.600.000,00	1.044,60
Meşrutiyet	512	530.000,00	1.035,16
Meşrutiyet	900	825.000,00	916,67
Meşrutiyet	2160	1.900.000,00	879,63
Meşrutiyet	460	345.000,00	750,00
Meşrutiyet	344,9	220.000,00	637,87
Meşrutiyet	299,48	185.000,00	617,74
Meşrutiyet	454	239.000,00	526,43
Meşrutiyet	5000	2.500.000,00	500,00
Orta	189,63	350.000,00	1.845,70
Orta	229	230.000,00	1.004,37
Orta	252	240.000,00	952,38
Orta	294	260.000,00	884,35
Orta	271	200.000,00	738,01
Orta	244,31	600.000,00	2.455,90
Orta	310,67	350.000,00	1.126,60
Orta	153	165.000,00	1.078,43
Orta	291	280.000,00	962,20
Orta	246	230.000,00	934,96
Orta	281	260.000,00	925,27
Yedieylül	450	750.000,00	1.666,67
Yedieylül	2435	2.200.000,00	903,49
Zafer	2172	7.000.000,00	3.222,84
Zafer	176,62	400.000,00	2.264,75
Zafer	299,83	550.000,00	1.834,37

Yukarıdaki çizelge incelendiğinde, her bir mahalleden toplamda 85 arsa değeri emsal olarak kullanılarak amortisman oranları hesaplanmıştır. 1 oda 1 salon, 4 oda 1 salon ve 4'ten fazla odaya sahip konutlarda veri sayısı her yaş itibariyle yeterli olmadığından, hesaplama yapılmamıştır. Sadece 3 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon için amortisman oranı hesabı yapılmış ve Çizelge 4.20'de amortisman oranı hesaplamaları adım adım gösterilmiş ve açıklanmıştır.

Çizelge 4.20. Emsal Arsa Değeri ile 3 Oda 1 Salon Konuta Yönelik Amortisman Oranı hesaplanmasına örnek

Anket Numarası	Konutun Yaşı (yıl)	Konutun Alım-Satım Değeri (TL)	Konutun Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (m ²)	Konutun Arsa Payı (%)	Emsal Arsanın m ² Değeri (TL/ m ²)	Konuta Düşen Arsa Değeri (TL)	Konutun Brüt Alanı (m ²)	m ² 'ye 2019 yılı İnşaat Maliyeti (TL/ m ²)	Konutun Yeniden İnşaat Maliyeti	Yeniden İnşaat Maliyeti + Arsa Değeri	Konutun Amortisman Bedeli (TL)	Konutun Amortisman Oranı (%)
		A	B	C	D	E=(BxCxD)	F	G	H=FxG	J=E+H	K=J-A	L=K/H
300	1	235.000	461,82	0,1272	1.336,4	78.493	125	1270	158.750	237.243	2.243,06	1,41
346	1	225.000	570,01	0,1000	890,69	50.770	140	1270	177.800	228.570	3.570,22	2,00
297	1	215.000	383,46	0,1615	890,69	55.145	129	1270	163.830	218.975	3.975,12	2,42
790	1	320.000	1280,7	0,06880	1805,9	159.139	130	1270	165.100	324.239	4.239,43	2,56
96	1	235.000	285	0,25000	962,96	68.611	135	1270	171450	240.061	5.060,90	2,95
346	1	225.000	570	0,10000	925,93	52.778	140	1270	177.800	230.578	5.578,01	3,13
296	1	275.000	344,85	0,33333	916,67	105.371	139	1270	176.530	281.901	6.901,22	3,90
393	2	18.5000	119	0,28333	1805,9	60.890	100	1270	127.000	187.890	2.890,28	2,28
312	2	190.000	503	0,06593	1845,7	61.212	104	1270	132.080	193.292	3.292,34	2,49
770	2	225.000	361,17	0,13812	1805,94	90.088	109	1270	138,430	228.518	3.518,00	2.54

- Konut satışı gerçekleşen 805 konut verisi, Microsoft Excel sayfasına aktarılmıştır
- Konutlar, oda sayısı ve mahalleye göre gruplara ayrılmıştır.
- Hesaplama yapılan mahalleye göre, hangi emsal arsa değerinin kullanılacağı tespit edilmiştir. Örneğin Orta Mahalle’de bir konutun amortisman oranı hesaplaması için Orta Mahalle’de aynı yıllarda satışı yapılan emsal arsa değeri alınmıştır. Ancak, her konutun kendine özgü bir yapısı olması sebebiyle o konuta uygun emsal arsa değerlerini bulmak oldukça güçtür. Bu yüzden, amortisman oranı hesaplamasında sadece konut satışı yapılan mahalledeki arsa değerleri değil, bu bölgeye yakın çevredeki mahallerinde de emsal arsa değerleri hesaplamada kullanılmıştır.
- Konutun bulunduğu yüzölçümü, konutun arsa payı ve emsal arsanın m²’ye düşen değeri çarpılarak konuta düşen arsa değeri bulunmuştur.
- Konutun brüt alanı ile 2019 yılı Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın birim inşaat yapı fiyatları çarpılarak, konutun yeniden inşa maliyeti hesaplanmıştır. Birim inşaat yapı fiyatı olarak IV. sınıf ve A grubu yapı birim fiyatı olan 1.270 TL alınmıştır. Nedeni ise, uygulama yapılan konutların apartman tipi olmasıdır.
- Konutun maliyet değerini hesaplamak amacıyla, konutun yeniden inşa maliyeti ile konuta düşen arsa tutarı toplanmıştır.
- Konutun amortisman bedelini bulmak amacıyla, konutun yaşına göre arsa değeri eklenmiş yeniden yapım değeri ve satış değeri arasındaki fark hesaplanmıştır.
- Amortisman bedelinin konutun yeniden inşa maliyetine bölünmesiyle, amortisman oranı bulunmuş, çıkan sonuç 100 ile çarpılarak yüzdesel olarak ifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan adımlara göre incelenen konutların amortisman oranları hesaplanmış ve Çizelge 4.21 ve Çizelge 4.22’te gösterilmiştir.

Çizelge 4.21. 3 Oda 1 Salon Konutlarda Amortisman Oranları(%)

Yaş	A.O.(%)	Gözlem Sayısı (n)	Yaş	A.O.(%)	Gözlem Sayısı (n)
1	2,63	7	26	34,86	3
2	3,43	8	27	35,36	4
3	5,20	8	28	36,30	3
4	6,81	5	29	37,53	3
5	7,51	10	30	38,44	10
6	9,83	3	31	38,50	9
7	9,88	4	32	38,89	3
8	10,16	6	33	41,33	1
9	10,38	3	34	41,43	2
10	10,46	5	35	42,42	3
11	12,74	3	36	43,28	2
12	14,27	3	37	44,64	2
13	17,53	3	38	45,20	3
14	18,42	3	39	46,25	3
15*	19,98	3	40	47,74	3
16	21,53	2	41	49,11	1
17	22,89	2	42	50,97	1
18	25,75	2	43	51,63	2
19	26,00	4	44	52,92	3
20	27,22	3	45	55,23	2
21	27,93	2	46*	56,56	1
22	29,75	4	47	57,89	1
23	31,30	5	48*	58,73	1
24	32,84	2	49*	59,56	2
25	33,97	7	50	60,39	2

(-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım satıma ulaşılamamıştır. *Verisi olmayan yıllar için bir önceki ve bir sonraki yılların ortalaması alınmıştır.

Çizelge 4.21 incelendiğinde, 3 oda 1 salon konutların amortisman oranları yaşlarına göre, % 2,63 ile % 60,39 arasında değişim göstermektedir. Yaşların arttıkça, amortisman oranların artması beklenen bir sonuçtur.

3oda 1 salon / 1 yaş konutlar için; Ata, Orta, Adnan Menderes ve Mimar Sinan Mahalleleri olmak üzere, toplam 7 adet veriden amortisman oranı hesaplanarak % 2,63 bulunmuştur. 2 yaş konutlar için; Ata, Girne, Orta ve Mimar Sinan Mahalleleri olmak üzere toplam 8 adet veriden, amortisman oranı hesaplanarak %3,43, 3 yaş konutlar için Girne, Orta, Kemer ve Cumhuriyet Mahalleleri olmak üzere toplam 8 adet veriden amortisman oranı % 5,20 olarak hesaplanmıştır. 4 yaş konutlar için Girne, Adnan Menderes, Mimar Sinan ve Efeler Mahalleleri olmak üzere, toplam 5 adet veriden amortisman oranı hesaplanarak % 6,81, 5 yaş konutlar için Ata, Kemer, Meşrutiyet, Efeler, Kurtuluş, Cuma ve Zafer Mahalleleri olmak üzere toplam 10 adet veriden amortisman oranı, % 7,51 olarak hesaplanmıştır. 15, 46, 48 ve 49 yaşlı konutlarda alım-satıma konu olan satış verisine rastlanılmamıştır. Ancak, veri

dizisini bozmamak amacıyla sadece bu yıllarda bir önceki ve bir sonraki yılın değerlerinin ortalaması alınarak işlem yapılmıştır.

2 oda 1 salon konutlara ait örnek amortisman tablosu, Çizelge 4.22’de gösterilmiştir.

Çizelge 4.22. 2 Oda 1 Salon Konutlarda Amortisman Oranları (%)

Yaş	Amortisman Oranı (%)	Gözlem Sayısı (n)	Yaş	Amortisman Oranı (%)	Gözlem Sayısı (n)
1	2,79	20	26	34,21	3
2	3,82	28	27	-	-
3	6,16	4	28	36,49	1
4	7,31	2	29	37,18	3
5	8,09	4	30	-	-
6	9,01	2	31	37,22	1
7	9,71	2	32	39,53	2
8	11,37	2	33	-	-
9	-	-	34	42,11	1
10	-	-	35	-	-
11	-	-	36	42,59	3
12	12,53	1	37	-	-
13	-	-	38	-	-
14	-	-	39	45,74	1
15	-	-	40	46,16	1
16	-	-	41	48,44	1
17	21,37	1	42	50,97	1
18	-	-	43	-	-
19	-	-	44	52,55	1
20	-	-	45	-	-
21	-	-	46	55,05	2
22	-	-	47	-	-
23	-	-	48	58,52	1
24	31,62	1	49	-	-
25	33,54	1	50	-	-

(-) Bu bölgede bahsi geçen oda sayısında alım satıma ulaşılammıştır.

Genel olarak incelendiğinde, 2 oda 1 salon konutların genel ortalama amortisman oranları konutun yaşına göre % 2,79 ile % 58,52 arasında değişmektedir. 1 yaşlı konutlar için Ata, Girne, Orta, Kemer, Meşrutiyet, Güzelhisar, Cumhuriyet, ve Fatih Mahalleleri olmak üzere toplam 20 adet veriden % 2,79 amortisman oranı bulunurken, 2 yaşlı konutlar için Ata, Girne, Adnan Menderes, Kemer, Güzelhisar, Yedieylül, Efeler, Cumhuriyet, Cuma, Fatih Mahalleleri olmak üzere toplam 28 adet veriden amortisman oranı, % 3,82 olarak hesaplanmıştır. 3 yaşlı konutlar için Orta Mahallesi’nde toplam 4 adet veriden % 6,16, 4 yaşlı konutlar için Orta Mahallesi’nde toplam 2 adet veriden % 7,31 amortisman oranı tespit edilmiştir. 5 yaşlı konutlarda Yedieylül ve Zafer Mahalleleri olmak üzere toplam 4 adet veri ile % 8,09 amortisman oranı hesaplanmıştır. 2 oda 1 salon konutlarda bazı yaşlarında satış verisine rastlanmadığından hesaplama yapılamamıştır.

Sonuç olarak, incelenen 3 oda 1 salon konutlarda, 50 yaşlı bir konutun ortalama amortisman oranı % 60,39'dur. Dolayısıyla bu bölgede incelenen 3 oda 1 salon konutlarda yıllık amortisman oranı, tutarın 50 ye bölünmesiyle yaklaşık % 1,21 bulunur. Bir binanın yaş ile doğrusal şekilde yıpranması varsayımı altında, 50 yaşlı bir konutun % 60,39'u amortisman tabi olduğuna göre, geriye kalan % 39,61'lik payı için kalan ömrü hesaplanabilir. Uygulamamızda, amortisman tabi olan % 39,61'lik payı, yıllık amortisman oranına bölüldüğünde ($0,3961/0,012078 \approx 32,8$ yıl) yaklaşık 33 yıl kalan ömrü mevcuttur. 3 oda 1 salon konutların bulunduğu yapıların toplam ekonomik ömrü, 83 yıl (50+33) olarak tespit edilmiştir.

Yurtdışında yapılmış olan çalışmalar incelendiğinde, uygulama sonuçlarına paralel değerler bulunmuştur. Cannaday ve Sunderman (1986), Illinois'in güneybatısında yer alan Southwood bölgesinde bir konutun ekonomik ömrünü 88 yıl olarak tespit etmiştir. Goodman ve Thibodeu (1995), Dallas'taki konutların niteliğine göre (bakımlı ve yeni olması) ortalama amortisman oranlarını % 3,2- % 6,7 değişim aralığında belirlemiştir. Knight ve Sirmans (1997), Stockholm California'da mülklerin amortisman oranını yıllık %2,2, Fisher (2005), Chicago'da konutların amortisman oranlarını ise %2,7 olarak tespit etmiştir. Harding (2007) yılında, Amerika Birleşik Devletleri'nde yer alan konutların genel amortisman oranının, yıllık % 2,00- % 2,5 arasında hesaplamıştır. Aynı şekilde Bothari ve Gelther (2014) yılı için Amerika Birleşik Devletleri'nde yer alan konutların genel amortisman oranını, yıllık % 1,3 ile % 2,2 (50 yıllık binalar) olarak hesaplamıştır. Özellikle, Avrupa'da yer alan konutların ekonomik ömürleri Türkiye'deki konutlara göre neredeyse iki kat daha uzun olduğu bilinmektedir. Belirtilen rakamlar ise, tez çalışmasından elde edilen sonuçlar birbiri ile uyumlu olduğunu saptanmıştır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez çalışmasının amacı, Aydın ili Efeler İlçesindeki gerçek alım-satımı yapılan konutların, değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir kapitalizasyon yöntemi ile bölgesel kapitalizasyon oranının hesaplanmasıdır. Ayrıca, diğer bir yöntem olan maliyet yöntemi ile konut tipine göre yaşlar itibarıyla gerçekleşen amortisman oranlarının belirlenmesidir. Bunun için, Aydın Kent Merkezi'nde konutların satış bilgileri ve genel özelliklerini içeren bir anket formu hazırlanmıştır.

Bu çalışma, Türkiye'de konut sektöründe gerçek alım-satım fiyatlarını kullanarak hem kapitalizasyon oranını hem de amortisman tutarını oranlarını tespit eden ilk çalışmadır. Çalışmadan elde edilen sonuçlar, değerlendirme uzmanlarına veya değerlendirme şirketlerine, konu ile akademik olarak çalışan kişilere veya kurumlara ışık tutmayı ve kaynak oluşturmayı hedeflemektedir.

Aydın ili Efeler ilçesinde, 2018 yılında konut piyasasında yer alan emlakçı, yatırımcı ile belediye emlak servisinden alınan bilgiler doğrultusunda Efeler ilçesine bağlı toplam 83 mahalleden, 18 mahallenin dikkate alınması uygun görülmüştür. Uygulama alanını oluşturan mahalleler; Adnan Menderes, Ata, Cuma, Cumhuriyet, Efeler, Girne, Güzelhisar, Hasanefendi-Ramazanpaşa, Kemer, Kurtuluş, Mesudiye, Meşrutiyet, Mimar Sinan, Orta, Yedieylül, Zafer ve Zeybek Mahalleleri'dir. Bu mahallelerde aktif olarak yer alan emlakçı ve müteahhitler aracılığıyla konutu satın alan veya satan kişilere ulaşılarak, gerçek alım-satım değerleri ve konutun özelliklerine ilişkin veriler toplanmıştır.

Anket çalışmasında, bu mahallerde konut satış bilgisinin tamamına ulaşılmaya çalışılmış, gerçek alım-satım değeri tespit edilen 857 alım-satıma rastlanmıştır. Bunlardan bazıları eksik veri nedeniyle elenmiş ve toplamda 805 anket verisi dikkate alınmıştır.

Anket çalışmasının ardından, tüm veriler Microsoft Office programına aktararak analiz edilmiştir. Konutlar önce oda sayılarına göre, sonrasında oda sayısı ile mahalle ve en son oda sayısı, mahalle ile konut yaşı olarak üç grupta incelenmiştir. 2018 yılında alım-satıma konu olan 805 konutun % 53'ü 3 oda 1 salon, % 21'i 2 oda 1 salon, % 15'i 1 oda 1 salon, % 8'i 4 oda 1 salon ve % 3'ü ise 4'ten fazla odaya sahip konutlardan oluşmaktadır.

Aydın ili Efeler İlçesi genel olarak incelendiğinde, bir konutun ortalama satış değeri 205.109 TL/m², metrekareye birim satış değeri 1.831,33 TL/m², birim kira geliri 91,78 TL/m²

olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, bölgenin ortalama konut yaşı 11 ve konutların ortalama brüt alanları 112 m² olduğu saptanmıştır.

Uygulama alanına ait konutlar mahalle olarak incelenmiş, metrekareye düşen satış değerinin en yüksek olduğu mahalle Mimar Sinan Mahallesi, en düşük mahalle ise Mesudiye Mahallesi olduğu tespit edilmiştir. Metrekareye düşen kira gelirleri incelendiğinde ise, kira gelirinin en yüksek olduğu mahalle Zafer Mahallesi iken, en düşük mahalle Zeybek Mahallesi'dir.

Alım-satım konu olan konutların, oda sayısına göre, metrekareye düşen ortalama satış değerleri incelenmiştir. Oda sayısına göre, birim satış değeri en yüksek olan mahalleler; 1 oda 1 salon konutlarda Efeler, 2 oda 1 salon konutlarda Kemer, 3 oda ve 4 oda 1 salon konutlarda Mimar Sinan, 4'den fazla odaya sahip konutlarda Güzelhisar Mahalleleri 'dir. En düşük mahalleler ise, 1 oda 1 salon konutlarda Mesudiye, 2 oda 1 salon konutlarda Yedieylül, 3 oda 1 salon konutlarda Cuma, 4 oda 1 salon konutlarda Zafer ve 4'ten fazla odaya sahip konutlarda Kurtuluş Mahalleleri 'dir.

Bir gayrimenkul yatırımında, bölgenin kapitalizasyon oranlarının bilinmesi, yatırımcılara fikir verebilir. Nitekim, kira geliri elde etmek amacıyla gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen bir birey, kapitalizasyon oranı yüksek olan yerleri, kendi yaşam alanı (iskân) oluşturmak üzere gayrimenkul yatırımı yapan bir birey ise kapitalizasyon oranı düşük olan yerleri tercih edebilir. Bu tez çalışması ile alım-satım konu olan konutlar, konut türüne ve mahalleye göre kapitalizasyon oranları hesaplanarak yatırımcılara bu konuda rehber olması hedeflenmektedir.

Uygulama alanını oluşturan bölgenin kapitalizasyon oranları incelendiğinde, Aydın İli Efeler İlçesi genel ortalama kapitalizasyon oranının % 4,98 olduğu tespit edilmiştir. Kapitalizasyon oranının en yüksek olduğu mahalle % 7,30 ile Orta mahallesi ve %7,17 ile Zafer Mahallesi'dir. Kapitalizasyon oranının en düşük olduğu mahalleler % 3,95 ile Zeybek Mahallesi ve % 4,04 Mimar Sinan Mahalleleri 'dir. Oda sayılarına göre ortalama kapitalizasyon oranları incelendiğinde ise, 1 oda 1 salon konutlarda % 8,01, 2 oda 1 salon konutlarda % 6,01, 3 oda 1 salon konutlarda % 4,65, 4 oda 1 salon konutlarda % 3,82 ve 4 oda üzeri konutlarda ise % 3,96 olarak tespit edilmiştir. Hesaplanan kapitalizasyon oranlarının, ülke ve bölge ekonomisinde çok değişiklik olmağı (doğal afetler ve savaş durumu, inşaat teknolojisindeki yenilikler vb.) sürece değişmesi beklenmemektedir.

Uygulamanın ikinci kısmında, amortisman oranı hesaplanması için piyasadan çıkartma yöntemi kullanılmıştır. 1 oda 1 salon, 4 oda 1 salon ve 4'ten fazla odaya sahip konutlarda veri sayısı, her yaş itibarıyla olmadığından hesaplama yapılamamış, sadece 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon konutlar dikkate alınmıştır. Öncelikle, Aydın ili Efeler ilçesine ait on sekiz mahallede, 2018 yılında gerçek alım-satımı yapılan, 85 arsa değeri bulunmuştur. Hesaplama yapılan mahalleye göre, hangi emsal arsa değerinin kullanılacağı tespit edilmiştir. Örneğin Orta Mahalle'de bir konutun amortisman oranının hesaplaması için, Orta Mahalle'de aynı yıllarda satışı yapılan emsal arsa değeri alınmıştır. Ancak, her konutun kendine özgü bir yapısı olması sebebiyle, o konuta uygun emsal arsa değerlerini bulmak oldukça güçtür. Bu yüzden, amortisman oranının hesaplamasında, sadece konut satışı yapılan mahalledeki arsa değerleri değil, bu bölgeye yakın çevredeki emsal arsa değerleri, hesaplamada kullanılmıştır. Konutun bulunduğu yüzölçümü, konutun arsa payı ve emsal arsanın m²'ye düşen değeri çarpılarak konuta düşen arsa değeri bulunmuştur. Konutun brüt alanı ile 2019 yılı Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim inşaat yapı fiyatları çarpılarak, konutun yeniden inşa maliyeti hesaplanmıştır. Konutun maliyet değerini hesaplamak amacıyla, konutun yeniden inşa maliyeti ile konuta düşen arsa tutarı toplanmıştır. Konutun amortisman bedelini bulmak amacıyla, konutun yaşına göre yeniden yapım değeri ve satış değeri arasındaki fark hesaplanmıştır. Amortisman bedelinin konutun yeniden inşa maliyetine bölünmesiyle amortisman oranı bulunmuş, çıkan sonuç 100 ile çarpılarak yüzdesel olarak ifade edilmiştir.

Amortisman oranı hesaplamasına göre, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon için yaşa göre amortisman oranı hesaplanmış ve tablo olarak sunulmuştur. Buna göre; 2 oda 1 salon konutlarda genel amortisman oranı % 2,81 ile % 58,52 oranları arasında; 3 oda 1 salon konutlarda genel amortisman oranı % 2,63 ile % 60,39 oranları arasında değiştiği tespit edilmiştir. Ayrıca, Aydın ili Efeler ilçesinde alım-satıma konu olan konutların, toplam ekonomik ömürleri 83 yıl; yıllık amortisman oranı % 1,21 olarak hesaplanmıştır. Amortisman oranlarındaki yıllar itibarıyla meydana gelebilecek değişiklikler, yapısal özellikler, zamana bağlı eskime ve dışsal faktörlerle ilgilidir.

Uygulamanın en son kısmında, uygulamanın ağırlıklı olduğu 3 oda 1 salon konutların emlak rayiç bedellerini araştırmak için Efeler Belediyesi emlak birimi ile görüşülmüş, ancak kendilerinde bu konuda veri tabanı olmadığı, rayiç bedellerinin kendilerinin hesapladığını belirtilmiştir. Ayrıca, daha önceden emsali olmayan konutlar için bir emlakçının ve bir

değerleme uzmanının görüşünün alındığını da belirtilmiştir. Bu tez çalışmasında, belediyenin kendi oluşturdukları yöntemle göre rayiç bedel hesaplaması yapılarak, konut birim satış fiyatlarıyla karşılaştırılmıştır. Alım-satım yapılan konutların metrekareye düşen ortalama satış değeri ve emlak rayiç bedelleri genel olarak incelendiğinde; metrekareye düşen ortalama satış fiyatlarının emlak rayiç bedelinden, ortalama 1,5-2 kat daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Nedeni ise, Türkiye’de gayrimenkul alım-satılarında tapu kayıtlarında geçen beyan değerleri çoğunlukla gerçek alım-satım fiyatları olmayıp, belediye rayicinin üzerinde gösterilmiş beyan değerleri olmasıdır. Hem metrekareye düşen ortalama satış fiyatı hem de emlak rayiç bedelinin yüksek çıktığı ilk dört mahalle; Mimar Sinan, Kemer, Ata ve Girne Mahalleleri’dir.

Tapu dairesinde gerçekleşen alım-satım sürecinde, gerçek satış fiyatının beyan edilmesi önemli bir husustur. Gayrimenkul piyasasında etkin bir fiyat mekanizmasının oluşması ancak gerçek beyan bilgileriyle mümkündür. Ne yazık ki, uygulama yapılan alanda da görüldüğü üzere gerçek satış değerinin çok altında konutlar beyan edilmiştir (Çizelge 4.15). Bunun sebebi, alım-satım sırasında alınan tapu harçlarının ve emlak vergilerinin yüksek olmasıdır. Tapu harçlarının ve emlak vergilerinin gerçek değer üzerinden alınmaması, devleti büyük bir gelir kaybına uğratmaktadır. Tapu ve emlak vergisi harç oranlarında düzenlemeye gidilirse, gerçek alım-satım fiyatının beyan değeri olarak gösterilme ihtimali artacaktır. Türkiye’de, 2020 yılında yürürlüğe girmesi planlanan gayrimenkul alım-satımında gayrimenkul değerlendirme yaptırılması ve gerçek beyan zorunluluğu piyasa açısından sevindirici bir karar olsa da vergi yasa teklifinin Meclisten geçmemesi üzücü bir durumdur. Ayrıca, tapudaki satış bedelinin, gerçek satış bedeli yerine daha düşük bir tutar üzerinden beyan edilmesi durumunda; devlet yaptırım gücünü kullanarak kişi veya kurumlara idari cezaları arttırmalı ve tapuda gerçek beyan değerlerinin sunulmasına yönelik teşvik edici politikalar sergilemelidir.

Diğer önemli husus, ülkemizde gayrimenkul piyasasını analiz etmeye yönelik bölgeye ilişkin bir veri tabanı bulunmamasıdır. Uygulama yapılan Efeler Belediyesi’nin emlak biriminde yapılan araştırmada; emlak rayiç bedellerini veya konut satışlarını içeren bir veri bankasının olmaması, çalışan personelin bu hesaplamaları kendileri yapması zaman alıcı ve hataya açıktır. Ayrıca, ülke genelinde özellikle Maliye Bakanlığı, Belediyeler, Tapu Kadastro kurumlarında satış yapılan gayrimenkullere ilişkin veri tabanının oluşturulması ve kamuoyunun kullanımına açılması gereklidir. Özellikle kamulaştırma işlemlerinde, değer

tespiti uygulamaların daha güvenilir, şeffaf olması durumunda, yapılacak akademik çalışmaların daha fazla olması beklenebilir.



6. KAYNAKLAR

- Akay, M.Akçay, Y. ve Sayılı, M. (2001). Tokat İli Erbaa Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranı Üzerine Bir Araştırma. *Kooperatifçilik Dergisi*, 131:42-64.
- Aktaş, A.R., 2000. *Tokat İli Niksar Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), Tokat.
- Altınırnak S, Afşar A. ve Hacıköylü C(2013). *Emlak Finans ve Değerleme*. Editör Yrd. Doç.Dr. Serpil Altınırnak, T.C. Anadolu Üniversitesi Açıköğretim fakültesi Yayını No:1731,Eskişehir.
- Angın, N. (1989). *Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Çıplak Toprak Değeri ve Ağaç Değerlerine İlişkin Kıymet Takdiri ve Bir Örnek Olay*, Bilgehan Basımevi, İzmir.
- Ardıç, E., 1988. *Seçilmiş Bir Bölgede Toprak Rantları ile Arazi Kıymetleri Arasındaki İlişkiler Üzerine Bir Araştırma*. Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), İzmir.
- Aslan, 2002. *Tokat İli Artova İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), Tokat.
- Avcı, İ., 2010, *Tokat İli Pazar İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma*, Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Tokat
- Ayan E., 2010, *Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)*.Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 19, Sayı 1, 2010, Sayfa 382-397
- Aydın Belediyesi (2019, Ekim). 04.10.2019 Tarihinde [Http://Aydin.Bel.Tr/Detail/4376/](http://Aydin.Bel.Tr/Detail/4376/) Kent-Tarihi Adresinden Alınmıştır.
- Aydın Belediyesi (2019, Ekim). 05.10.2019 Tarihinde [Http://Aydin.Bel.Tr/Detail/4377/](http://Aydin.Bel.Tr/Detail/4377/) Kentin-Cografyasi Adresinden Alınmıştır.
- Aydın Belediyesi (2019, Ekim). 08.10.2019 Tarihinde [Http://Aydin.Bel.Tr/Detail/4381/](http://Aydin.Bel.Tr/Detail/4381/) Kentte-Turizm Adresinden Alınmıştır.
- Aydın H. (2007). *Zile Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma*. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Tokat
- Aydın, H. ve Akay, M. (2008). *Zile Ovası Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının tespiti Üzerine Bir Araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 25(1):23-31.

- Baştürk A. (2011). *Samsun İli Ladik İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Tokat
- Baum, A., & McElhinney, A. (2000). The causes ve effects of depreciation in office buildings: A ten year update. *Department of Lve Management ve Development University of Reading Whiteknights*
- Baysan ve Kara (2014). Aydın'da Mahalle, Bulvar, Cadde ve Sokak Adları: Şehirselsel Toponimik Özellikler. *Coğrafi Bilimler Dergisi* 12(1), 23-48
- Birinci, A., (1997). *Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin Takdirinde Kullanılan Kapitalizasyon Faizine Etki Eden Faktörlerin Tespiti Üzerine Bir Araştırma*. Atatürk Üniversitesi Doktora Tezi, Erzurum.
- Bokhari, S., & Geltner, D. (2018). Characteristics of depreciation in commercial ve multifamily property: an investment perspective. *Real Estate Economics*, 46(4), 745-782.
- Büyükkaracığan ve Ertaş.(2015) Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi ve Konya Meram Örneği. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi* sayı:10, ss53-66
- Cannaday, R. E., & Sunderman, M. A. (1986). Estimation of depreciation for single-family appraisals. *Real Estate Economics*, 14(2), 255-273.
- Casler, G.L. ve White, G.B.(1982). Alternative Methods Of Capitalizing Income From Orchards, Groves ve Vineyards, *Cornell University, Department Of Agricultural Economics Staff Paper*, Ithaca, Newyork
- Cennet, O. & Zühal, Ü. (2004). Konya İli Çumra İlçesi Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti. *Selcuk Journal of Agriculture ve Food Sciences*, 18(33), 8-16.
- Clapp, J.M., Giaccotto, C., 1998. Residential hedonic models: a rational expectations approach to age effect. *Journal of Urban Economics* 44, 415–437
- Conner, P., & Liang, Y. (2005). The complex interaction between real estate cap rates ve interest rates. *Briefings in Real Estate Finance: An International Journal*, 4(3), 185-197.
- Crosby, N., Devaney, S., & Law, V. (2011). Benchmarking ve valuation issues in measuring depreciation for European office markets. *Journal of European Real Estate Research*, 4(1), 7-28.
- Crosby, N., Jackson, C., & Orr, A. (2016). Refining The Real Estate Pricing Model. *Journal Of Property Research*, 33(4), 332-358.
- Dağdemir, V., Aşkan, E., Demir, O., & Tercan, S. (2018). Ağrı İli Merkez İlçe Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti. *Alınleri Zirai Bilimler Dergisi*, 33(2), 133-139.

- Demircan, M., (1991). *Adana İli Seyhan ve Yüregir İlçeleri Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma*. Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), Adana.
- Doğan, Z. (2004). “Türkiye Muhasebe Standartları Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Usul Kanunu Açısından Amortisman Muhasebesi”, *Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi*, Nisan, ss. 1-14
- Efeler Belediyesi (2019, Ekim). 12.10.2019 Tarihinde <https://Efeler.Bel.Tr/Efeler/Tarihcemiz> Adresinden Alınmıştır.
- Efeler Belediyesi (2019, Ekim). 12.10.2019 Tarihinde <https://Efeler.Bel.Tr/Efeler/Cografya-ve-Yeryuzu-Sekilleri> Adresinden Alınmıştır.
- Efeler Belediyesi (2019, Ekim). 13.10.2019 Tarihinde <https://Efeler.Bel.Tr/Efeler/Konum-ve-Ulasim> Adresinden Alınmıştır.
- Efeler Belediyesi (2019,Ekim). 15.10.2019-20.10.2019 Arsa Rayiç Bedeli Sorgulama Ekranında <https://Webportal.Efeler.Bel.Tr/Web/Guest/5> Adresinden Sorgulama Yapılmıştır.
- Engindeniz, S. (2001). Beydağ Barajı Göl Alanında Kalan Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Kullanılabilecek Kapitalizasyon Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, *E.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi*, 38(2-3):95-102.
- Engindeniz, S., Başaran, C., & Susam, B. (2015). Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar. *Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 15.
- Engindeniz, S., Yercan, M. ve Adanacioğlu, H., (2009). *Gördes Barajı Göl Alanında Kalan Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Kullanılabilecek Arazi Gelirlerinin, Kapitalizasyon Faiz Oranlarının ve Birim Arazi Değerlerinin Saptanması Üzerine Bir Araştırma*, Yediveren Matbaacılık, İzmir.
- Engindeniz, S., Yercan, M. ve Adanacioğlu, H., (2010). The Valuation Of Olive (*Olea europaea* L.) Orchards: A Case Study For Turkey, *Bulgarian Journal Of Agricultural Science*, 16(5): 615-621
- Evans R. (1990). A Transfer Function Analysis Of Real Estate Capitalization Rates. *The Journal Of Real Estate Research. American Real Estate Society*, Vol. 5(3), Pages 371-380
- Fisher J ve Martin R. (1994). *Income Property Valuation*. Dearborn Financial Publishing
- Fishler F. ve Sveers A.(1981).Capitalizasyon Rates ve Market Information. *The Appraisal Journal*, April (186-198)
- Garcia, T. ve Grvee, I., 2003, A Model for the Valuation of Farmlve in Spain, *Journal of Property Investment ve Finance*, 21(2):136-153.

- Genç F.N. (2014). 6360 Sayılı Kanun ve Aydın'a Etkileri. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1 (Özel Sayı), 1-29.
- Goldsmith, R. (1955). A Study of Saving in the United States. Vol. II. New York: *National Bureau of Economic Research*.
- Goodman, A.C., Thibodeau, T.G., 1995. Age-related heteroskedasticity in hedonic price equations. *Journal of Housing Research* 6 (1), 25–42.
- Gravelle, J.G., Depreciation ve the Taxation of Real Estate. *Congressional Research*
- Grebler, L., D. M. Blank, ve L. Winnick. 1956. *Capital Formation in Residential Real Estate*. Princeton: Princeton University Press
- Gündoğmuş, M. & Uyar, T. (2016). Kestane Bahçelerinde Gelir Yöntemine Göre Değerleme: Aydın İli Nazilli İlçesi Örneği. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 13(1), 107-117.
- Gündoğmuş, M. E., & Taşçı, M. (2017). Hünnap (Zizyphus Jujube Mill.) Bahçelerinde Gelir Yöntemine Göre Değerleme: Denizli İli Çivril İlçesi Örneği. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 14(2).
- Harding, J. P., Rosenthal, S. S., & Sirmans, C. F. (2007). Depreciation of housing capital, maintenance, ve house price inflation: Estimates from a repeat sales model. *Journal of urban Economics*, 61(2), 193-217.
- Hendershott P. ve Macgregor B.D.(2005). Investor Rationality: Evidence From U.K. Property Capitalization Rates. *Real Estate Economics*. V33 2: Pp. 299–322
- Hoad, W. M. (1942). "Real Estate Prices, A Study of Residential Real Estate Transfers in Lucas County, Ohio." Unpublished Ph.D. dissertation, University of Michigan
- <https://www.ayto.org.tr/icerik/aydin-hakkinda>
- Hulten, C. R. ve F. C. Wyko.(1981). The Estimation of Economic Depreciation Using Vintage Asset Prices: An Application of the Box-Cox Power Transformation, *Journal of Econometrics*, 36796
- IPF (2010). Depreciation of Office Investment Property in Europe. *Investment Property Forum/IPF Educational Trust*, London. 2010
- IPF (2011). Depreciation of Commerical Investment Property in UK. *Investment Property Forum/IPF Educational Trust*, London.
- IVSC (2017), *Uluslararası Değerleme Stveartları*, 2017 (International Valuation Stveards 2017) Londra:International Valuation Stveards Council
- İncir S.(2015).*Tokat İli Çevreli Beldesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranın Saptanması Üzerine Bir Araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Tokat
- Jud, D., & Winkler, D. (1995). The capitalization rate of commercial properties ve market returns. *Journal of Real Estate Research*, 10(5), 509-518.

- Kalyoncu Ö.(2018). *Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma: Bayburt İli Merkez İlçe Örneği*. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi, Atatürk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Erzurum
- Karaca H.(2008). *Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması*. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul
- Karakayıcı Z. ve Oğuz C. (2006). Kureselleşme Cercevesinde Tanım Arazileri Değerlemesinde Kamulaştırma Kanunu Uygulaması; Konya İli Ereğli İlçesi Örneği. *Türkiye VII. Tarım Ekonomisi Kongresi*, 661-669 Antalya
- Karakuş H.H. (2011). *Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği*. Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Balıkesir
- Karapınar, Prof. Dr. Aydın, Bayırlı, Yrd. Doç. Dr. Rıdvan, Bal, Yrd. Doç. Dr. Hasan, Altay, Yrd. Doç. Dr. Adem, Çına Bal, Yrd. Doç. Dr. Emine, Torun, Arş. Gör. Salih, (2010). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık, Ankara.
- Keskin, G., 1994. *Eskişehir ili Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması*. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), Ankara.
- Kızılot, Sarısu, E., Özcan, S. ve Kızılot, Z. 2013. *Gayrimenkul Rehberi*, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 34 s
- Knight, J.R., Sirmans, C.F., 1996. Depreciation, maintenance, ve housing prices. *Journal of Housing Economics* 5, 369–389
- Knowles J. (1967). Estimating Accured Depreciation Appraisal *Journal*, January 1967, Vol. 35, p34-43, 10p,
- Koç M. (2011). Tarım Arazisi Fiyatları Üzerine Etkili Olan Faktörlerin Ekonometrik Analizi: Kırıkkale İli Keskin İlçesi Örneği. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Ankara (doktora tez)
- Malpezzi, S., Ozanne, L., & Thibodeau, T. G. (1987). Microeconomic Estimates of Housing Depreciation. *Lve Economics*, 63(4). 371–372.
- Mcallister, P., & Nvea, A. (2016). Do Foreign Buyers Compress Office Real Estate Cap Rates?. *Journal Of Real Estate Research*, 38(4), 569-594.
- Mcdonald, J. (2015). Capitalisation Rates For Commercial Real Estate Investment Decisions. *Journal Of Property Investment & Finance*, 33(3), 242-255.
- Moreira, A. C., Tavares, F. O., & Pereira, E. T. (2016). Rental income ve cap rates a comparison of the Lisbon ve Porto housing markets.

- Mülayim, Z. G., Erkuş, A., & Vural, H. (1986). Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. *DSİ Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara.*
- Nuhoğlu B. (2007). *Gayrimenkul Değerleme*. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Samsun
- Okan N.(2013). *Şeftali Bahçelerinde Ağaç ve Arazi Değerlerinin Saptanması: İzmir'in Selçuk İlçesi Örneği*, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, İzmir
- Özçelik, A. 1983. *Kıymet Takdirinde Kullanılan Bazı Faktörlerin Çubuk Ovası Tarla Arazilerinde Saptanması*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Ankara
- Öztürk, G., Engindeniz, S., & Bayraktar, Ö. V. (2017). İzmir'deki Sulanabilir Tarım Arazilerinin Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi. *Selcuk Journal Of Agriculture ve Food Sciences*, 31(3), 75-87.
- Özüdoğru, H., 1998, Meyve Bahçelerinde Değer Bıçme; Ankara İli Çubuk İlçesi Bir Vişne Bahçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri enstitüsü, Ankara.
- Peng, L. (2013). Finding Cap Rates: A Property Level Analysis Of Commercial Real Estate Pricing. *Department Of Finance University Of Colorado At Boulder Leeds School Of Business*.
- Pinar, A., & DemiR, M. (2014). Konut Sektöründe Kapitalizasyon Oranlarını Belirleyen Faktörler: Türkiye İçin Bir Mikro-Veri Analizi. *Sosyoekonomi*, 22(2).
- Pirgaip B. (2019). Spl Gayrimenkul Değerleme Ders Notu. *Spl Çalışma Notları*, 03.08.2019 Tarihi Saat 20.41 <https://Www.Spl.Com.Tr/Docs/Other/2de857da-D33a-44.Pdf> Adresinden Alınmıştır.
- Ramsett, D. E. (1998). The cost approach: an alternative view. *The Appraisal Journal*, 66(2), 172.
- Rattermann, M.R. 2014. The Student Hvebook to the Appraisal of Real Estate, 14th Edition, Appraisal Institute, USA
- Rehber, E. (1984). *Tarımsal Arazi Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma*. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları: 894, Araştırma ve İncelemeler: 527, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Rubin, G. M. (1993). Is housing age a commodity? Hedonic price estimates of unit age. *Journal of Housing Research*, 4(1), 165.
- Sayılı, M. (1996). *Tokat ili Kazova Yöresi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri

- Shilling, J. D., Sirmans, C. F., & Dombrow, J. F. (1991). Measuring depreciation in single-family rental ve owner-occupied housing. *Journal of Housing Economics*, 1(4), 368-383. Service, Washington, DC, 1999.
- Sivitanidou R. ve Sivitanides P. (1999). Office Capitalization Rates: Real Estate An Capital Market Influences *Journal Of Real Estate Finance ve Economics*, 18:3, 297-322
- Tanrıvermiş, H. ve Gündoğmuş, E. (2004). *Yamula Barajı Göl Alanı İçinde ve Mücavir Alveaki Arazilerin Değerlerinin Takdirinde Kullanılabilecek Arazi Net Gelirleri ve Kapitalizasyon Faiz Oranları ile Arazi Değerlerinin Araştırılması*, Eduser Yayınları, Ankara
- Taubman, P., & Rasche, R. H. (1969). Economic ve tax depreciation of office buildings. *National Tax Journal*, 22(3), 334-346.
- Töre, E. (2004). *Gayrimenkul değerlemesi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, Yayın No: 4487.
- Turhan, A. (2014). *Güzelhisar'ı-Aydın'dan İki Mahalle* (Birinci Baskı).İstanbul: Doğu Kitapevi
- Tüik Bina Sayımı Kitabı (2000) http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=9&KITAP_ID=64
- Türeoğlu, R. Z. (2009). *Konut finansmanı sisteminde taşınmaz değerlemesi*. İstanbul: Sermaye Piyasası Kurulu
- Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019, Ekim). 15.10.2019 Tarihinde <https://www.aydin.csb.gov.tr/genel-bilgiler-i-1109> Adresinden Alınmıştır.
- Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019, Ekim). 17.10.2019 Tarihinde <https://www.aydin.csb.gov.tr/ilceleri-i-1112> Adresinden Alınmıştır.
- Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019, Ekim). 17.10.2019 Tarihinde <https://www.aydin.csb.gov.tr/tarihi-i-1110> Adresinden Alınmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). İnşaat ve Konut İstatistikleri, *Yapı Kullanım İznine Göre ve Yapı Ruhsatına Göre Bina Sayısı*, 12 Ekim 2019 Tarihinde <https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul> Adresinden Alınmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). Konulara İlişkin İstatistikler. *Yapı İzin İstatistikleri*. 10 Ekim 2019 Tarihinde <https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul> Adresinden Alınmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). Konulara İlişkin İstatistikler. *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları*. 12 Ekim 2019 Tarihinde <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?Kn=95&Locale=Tr> Adresinden Alınmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). Konut İstatistikleri. *İlçelere Göre Konut Satış Sayısı*, 11 Ekim 2019 Tarihinde http://www.tuik.gov.tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056 Adresinden Alınmıştır.

- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). Konut İstatistikleri. *İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları 2013-2019*, 11 Ekim 2019 Tarihinde [Http://Www.Tuik.Gov.Tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056](http://www.tuik.gov.tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056) Adresinden Alınmıştır
- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). Konut İstatistikleri. *İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre İpotekli Konut Satış Sayıları 2013-2019*, 11 Ekim 2019 Tarihinde [Http://Www.Tuik.Gov.Tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056](http://www.tuik.gov.tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056) Adresinden Alınmıştır
- Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi (2019, Ekim). Konut İstatistikleri, *İpotekli ve Diğer Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2019*, 11 Ekim 2019 Tarihinde [Http://Www.Tuik.Gov.Tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056](http://www.tuik.gov.tr/Pretablo.Do?Alt_Id=1056) Adresinden Alınmıştır
- Uğur, A. (2003). Aydın Şehrinin Kuruluşu ve Gelişme Evreleri. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 1(2), 41-62
- Uğur, A. (2018). Aydın Şehir Coğrafyası (Birinci Baskı). Aydın: T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Kültür Yayınları No:6.
- Ventolo, W.L. ve Williams, M.R. (2005). *Fundamentals of real estate appraisal*. Chicago: Dearborn Estate Education
- Vural, H. (1991). Ankara İlinde Tarla Arazilerinin Kıymet Takdiri Üzerine Bir Araştırma. *Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları* No: 1217, Ankara.
- Vural, H. (1987). *Tarımsal Kıymet Takdirinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma*. A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi (Yayınlanmamış), Ankara
- Wenzlick, R. (1953). The probable life of single-family residences. *Appraisal Bulletin*, 22, 17-20.
- Weston, R. R. (1972). "The Quality of Housing in the United States, 1929-70." Unpublished Ph.D. dissertation, Harvard University.
- Wilhelmsson, M. (2008). House price depreciation rates ve level of maintenance. *Journal of Housing Economics*, 17(1), 88-101.
- Yalçın, G., Selçuk, O., & Şentürk, E. (2018). Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Tespiti. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 18(2), 548-560.
- Yalçın, K. (2018). *Gayrimenkul Finansmanı*. Detay Yayıncılık, I.Baskı
- Yılmaz, A.Ş. (2017). *Gayrimenkul Değerleme ve Ahp Yöntemiyle Konut Değerini Belirleme Metodu*. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul

7. EKLER

Ek 1. 1 Oda 1 Salon Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması

İncelenen Konutların 6 yaş ve üzeri olanların mahalleler itibariyle metrekareye düşen ortalama satış değeri ve kira geliri

Konutun Yaşı	Mahalle	Konutun Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Kira Geliri
		TL	TL/m ²	TL/m ²
6	Cumhuriyet	106.667,00	2.666,67	220,00
27	Zafer	70.000,00	2.592,59	200,00
30	Mesudiye	60.000,00	1.132,07	147,16
51	Mesudiye	65.000,00	1.226,42	67,92
56	Ramazanpaşa-Hasanefendi	80.000,00	888,88	103,33

Ek 2. 2 Oda 1 Salon Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması

İncelenen Konutların 6 yaş ve üzeri olanların mahalleler itibariyle metrekareye düşen ortalama satış değeri ve kira geliri

Konutun Yaşı	Mahalle	Konutun Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Kira Geliri
		TL	TL/m ²	TL/m ²
6	Adnan Menderes	340.000,00	2.615,38	110,77
6	Girne	170.000,00	1.931,82	88,64
6	Zafer	200.000,00	2.000,00	102,00
7	Meşrutiyet	180.000,00	2.000,00	106,67
7	Girne	200.000,00	2.020,20	78,64
8	Zafer	120.000,00	2.448,98	159,18
8	Mesudiye	160.000,00	1.355,93	96,61
11	Zeybek	125.000,00	1.712,33	82,19
12	Zeybek	125.000,00	1.712,33	98,63
12	Efeler	135.000,00	1.666,67	118,52
17	Cuma	200.000,00	1.428,57	55,71
24	Yedieylül	121.000,00	1.152,38	74,29
24	Meşrutiyet	95.000,00	1.158,54	117,07
24	Efeler	140.000,00	2.000,00	82,29
25	Orta	90.000,00	978,26	78,26
26	Güzelhisar	157.500,00	1.363,64	77,92
26	Yedieylül	138.000,00	1.243,24	91,89
28	Girne	190.000,00	1.610,17	86,44
29	Cumhuriyet	110.000,00	1.466,67	80,00
29	Zafer	67.500,00	1.687,50	217,50
31	Adnan Menderes	120.000,00	1.090,91	76,36
31	Orta	65.000,00	1.181,82	109,09
32	Kurtuluş	105.000,00	1.235,29	98,82
32	Zafer	95.000,00	1.202,53	91,14
32	Efeler	130.000,00	1.238,10	85,71
34	Kurtuluş	95.000,00	1.250,00	78,95
35	Kurtuluş	226.000,00	1.738,46	101,54
35	Orta	75.000,00	806,45	64,52
36	Adnan Menderes	105.000,00	1.050,00	60,00
36	Cumhuriyet	120.000,00	1.200,00	78,00
36	Orta	85.000,00	858,59	78,79
39	Zafer	100.000,00	925,93	77,78
40	Cumhuriyet	140.000,00	1.505,38	90,32
41	Zafer	150.000,00	1.875,00	120,00
42	Cuma	85.000,00	1.133,33	104,00
43	Hasanefendi	75.000,00	797,87	76,60
44	Yedieylül	100.000,00	1.098,90	59,34
46	Kurtuluş	70.000,00	940,48	86,73
46	Mesudiye	82.500,00	1.122,45	97,96
48	Mesudiye	100.000,00	1.298,70	116,88

Ek 3. 4 Oda 1 Salon Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması

İncelenen konutlarda 6 yaş ve üzeri olanların mahalleler itibariyle mertekareye düşen ortalama satış değeri ve kira geliri

Konutun Yaşı	Mahalle	Konutun Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Kira Geliri
		TL	TL/m ²	TL/m ²
6	Adnan Menderes	525.000,00	2.419,35	88,48
6	Girne	385.000,00	1.994,82	68,39
6	Güzelhisar	290.000,00	1.686,05	55,81
6	Kemer	280.000,00	1.538,46	79,12
6	Mimar Sinan	500.833,00	2.402,08	80,58
7	Mimar Sinan	385.000,00	2.200,00	82,29
8	Cuma	310.000,00	1.648,94	70,21
8	Efeler	400.000,00	2.352,94	70,59
9	Girne	600.000,00	2.307,69	60,00
10	Efeler	235.000,00	1.477,99	60,38
10	Mimar Sinan	380.000,00	2.087,91	79,12
11	Mimar Sinan	325.000,00	1.710,53	82,11
12	Yedieylül	260.000,00	1.347,15	52,85
19	Girne	320.000,00	1.545,39	43,48
21	Girne	300.000,00	1.764,71	84,71
28	Cumhuriyet	150.000,00	1.027,40	41,10
30	Cuma	110.000,00	852,71	55,81
32	Güzelhisar	320.000,00	1.553,40	64,08
37	Kurtuluş	160.000,00	1.280,00	48,00
38	Zafer	220.000,00	1.004,57	43,48
53	Hasanefendi	250.000,00	1.851,85	71,11

Ek 4. 4 Odadan Fazla Odaya Sahip Konutların Bina Yaşlarına Göre Sınıflandırılması

4 Odadan fazla odaya sahip konutların tüm yaşlarda mahalleler itibariyle mertekareye düşen ortalama satış değeri ve kira geliri

Konutun Yaşı	Mahalle	Konutun Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Satış Değeri	Konutun Metrekareye Düşen Ortalama Kira Geliri
		TL	TL/m ²	TL/m ²
6	Mimar Sinan	495.000,00	2.475,00	108,00
9	Meşrutiyet	420.000,00	1.750,00	62,50
1	Girne	375.000,00	2.118,64	81,36
2	Girne	330.000,00	1.864,41	67,80
4	Mimar Sinan	350.000,00	1.674,64	57,42
12	Kurtuluş	230.000,00	1.352,94	63,53

Ek 5. 3 Oda 1 Salon Konutların Yaşlar İtibariyle Amortisman Oranları Tablosu(%)

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMER	MESRUTYT	M.SINAN	G.HİSAR	MESUDİYE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KURTULUŞ	CUMA	H.EFENDİ	ZAFER	ORTALAMA
1	1,41 2,42		2,00 3,13	2,95			2,56 /3,90										2,63
2	3,96	0,73/ 2,27/ 3,86/ 5,06 6,52	2,49				2,54										3,43
3		3,66/4, 53	3,44 /3,48		6,05 6,40 6,52							7,50					5,20
4		7,03/6, 30		6,14			6,53				8,06						6,81
5	5,39				3,73/8, 82	9,26 / 9,36					10,34		5,32	5,20/7, 30		10,39	7,51
6		10,29				9,20						10,00					9,83
7						7,88	6,81 9,72			15,11							9,88
8		9,05		6,27/14 ,69		8,07	9,81				13,07						10,16
9		10,90		10,98				9,27									10,38
10		9,48				9,51			9,39			11,77/ 12,17					10,46
11							13,92	11,33					12,98				12,74
12							16,43			13,19			13,20				14,27
13		19,52					17,78			15,29							17,53
14							11,04/2 2,68				21,53						18,42

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMER	MEŞRUTYT	M.SİNAN	G.HİSAR	MESUDİYE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KURTULUŞ	CUMA	H.EFENDİ	ZAFER	ORTALAMA
15							16,71				21,61			19,60			19,31
16							19,6/23 ,46										21,53
17										24,92	20,86						22,89
18												25,68 25,81					25,75
19		24,70/3 4,24					21,98/2 3,06										26,00
20							27,84			27,16		26,67					27,22
21		30,82						25,04									27,93
22							24,56/3 1,07 33,61										29,75
23		32,3/32 ,81/33, 2/32,68					25,48										31,30
24						32,61/3 3,06											32,84
25				32,18/3 6,29		29,41/3 3,42/36 ,86/37, 49								32,14			33,97
26								29,88				35,34	39,36				34,86
27		37,99				37,54		31,83						34,06			35,36
28										32,17/3 7,82/38 ,90							36,30
29		37,46										35,8 /39,34					37,53

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMER	MEŞRUTYT	M.SİNAN	G.HİSAR	MESUDİYE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KURTULUŞ	CUMA	H.FEFDİ	ZAFER	ORTALAMA
30		37,26/3 9,23/47 ,45/48, 16	33,04		32,29 32,45					31,77		38,28 44,48					38,44
31								36,55/3 7,84	33,28 33,83 34,89 40,27	42,98/4 4,89/42 ,00							38,50
32													36,17 39,18			41,31	38,89
33						45,33							37,14		41,51		41,33
34						40,87/4 1,99											41,43
35			44,76										37,14/ 45,37				42,42
36				49,16				37,40									43,28
37								42,70/ 46,85									44,78
38						41,68/4 6,31							47,60				45,20
39						40,99		49,72						48,04			46,25
40			48,02											41,16		54,05	47,74
41				49,11													49,11
42								50,97									50,97
43															50,37/5 2,88		51,63
44															48,86 52,88/5 7,03		52,92

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMER	MESRUTYT	M.SİNAN	G.HİSAR	MESUDİYE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KURTULUŞ	CUMA	H.EFENDİ	ZAFER	ORTALAMA
45								50,47/5 9,98									55,23
46									56,28								56,28
47						57,89											57,89
48									58,60								58,60
49									58,52 /60,95								59,74
50									59,43/6 1,34								60,39

Ek 6. 2 Oda 1 Salon Konutların Yaş İtibariyle Bulunan Amortisman Oranları (%)

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMR	MEŞRT.	G.HİSAR	MSYDE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KRTLŞ	CUMA	ZAFER	FATİH	ORTALAMA
1	2,02	1,97/3,11 /3,59	1,58/1,70 / 2,40 /3,95		2,53/3,02 4,63	1,56/2,46 /2,50/ 3,70	4,83				1,94/3,43				2,21/2,72	2,79
2	2,09/3,33 /3,34 3,76/3,99 /3,67 5,25	3,92/4,26 /4,91 5,47/5,61 /4,80		3,94	1,79/3,12		2,94/3,22 /3,43 5,98		5,96	3,42	1,45/3,84		3,57		2,39/5,09 2,44	3,82
3			4,56/5,97 6,87/7,23													6,16
4			7,16/7,45													7,31
5									7,97					8,00/8,03 / 8,37		8,09
6		9,09		8,93												9,01
7		10,25				9,17										9,71
8								11,75						10,99		11,37
9																-
10																-
11																-
12										12,53						12,53
13																-
14																-
15																-
16																-
17									21,37							21,37
18																-

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMR	MEŞRT.	G.HİSAR	MSYDE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KRTLŞ	CUMA	ZAFER	FATİH	ORTALAMA
19																-
20																-
21																-
22																-
23																-
24						31,62										31,62
25			33,54													33,54
26							31,34/ 35,29		35,99							34,21
27																-
28		36,49														36,49
29											36,28			36,35 38,90		37,18
30																-
31				37,22												37,22
32										39,34				39,71		39,53
33																-
34												42,11				42,11
35																-
36			44,68	41,03							42,07					42,59
37																-
38																-
39														45,74		45,74
40											46,16					46,16
41											48,44					48,44
42							50,97									50,97
43																-
44											52,55					52,55
45																-

YAŞLAR	ATA	GİRNE	ORTA	ADM	KEMR	MEŞRT.	G.HİSAR	MSYDE	Y.EYLÜL	EFELER	CUMH.	KRTLŞ	CUMA	ZAFER	FATİH	ORTALAMA
46								56,42 53,68								55,05
47																-
48								58,52								58,52
49																-

Ek 7. 3+1 Arsa Değerleri

Yaşlar	MH-1	MH2	MH3	MH4	MH5	MH6	MH7	MH8	MH9	MH10
1	1336,41	890,69	890,69	1805,94	962,96	925,93	916,67			
2	1324,32	1805,94	1845,7	1805,94	1035,16	1005,77	1773,05	1127,82		
3	1005,77	2455,9	1773,05	1805,94	1460,6	1472,54	1476,34	2461,54		
4	1526,44	1127,82	671,44	1035,16	1870,24					
5	1570,27	2300,65	2750	1070,11	2300,65	1472,54	1089,56	1089,56	1870,24	1834,37
6	2057,61	2040,56	2057,61							
7	1324,32	2057,61	1285,37	1666,67						
8	962,96	2057,61	2057,61	2057,61	2382,42	1526,44				
9	2300,65	2913,61	3222,84							
10	2053,99	2556,89	2057,61	1870,24	2264,75					
11	1285,37	511,93	1805,94							
12	750	1095,51	2264,75							
13	2913,64	2736,14	2057,61							
14	2057,61	881,73	2256,89							
15	2300,65	2300,65	884,35							
16	2774,47	2913,61								
17	868,06	903,49								
18	2455,9	2506,32								
19	1285,37	1324,32	1805,94	2051,61						
20	2040,56	903,49	1324,32							
21	3164,56	2057,61								
22	2384,42	1666,67	1773,05	2057,61						
23	1870,24	2040,99	2057,61	2057,61	1666,67					
24	1773,05	1805,94								
25	1805,94	2506,32	1273,89	2057,61	1526,44	1773,05	1805,94			
26	965,78	2461,54	4847,65							
27	1540,26	4360,47	1089,56	2913,61						
28	903,49	1324,32	1095,51							
29	1156,81	2422,66	1273,89							
30	1666,67	1472,54	1476,34	2455,9	1285,37	2040,56	1324,32	2461,54	916,67	1773,05

Yaşlar	MH-1	MH2	MH3	MH4	MH5	MH6	MH7	MH8	MH9	MH10
31	2422,66	2461,31	2536,23	1472,54	1526,44	2913,6	1570,27	1666,67	1666,67	
32	1666,67	1870,24	511,93							
33	3471,26	2913,61	1285,37							
34	1285,37	1324,32								
35	3471,26	293,46	3833,45							
36	1540,26	671,44								
37	1156,81	1336,41								
38	1805,94	2057,61	2750							
39	2057,61	2506,32	879,63							
40	2056,32	2455,9	3222,83							
41	1526,44									
42	2913,61									
43	3222,84	3140,5								
44	3140,5	3140,5	3367,88							
45	3164,56	3140,5								
46	868,08									
47	1570,27									
48	1005,77									
49	1004,37	1044,6								
50	1089,56	1126,6								

Ek 8. 2+1 Arsa Değerleri

Yaşlar	MH-1	MH2	MH3	MH4	MH5	MH6	MH7	MH8	MH9	MH10	MH11	MH12	MH13	MH14
1	2.536,23	750,00	2.057,61	1.666,67	3.164,56	2.264,75	2.736,14	2.053,99	2.264,75	2.264,75	1.773,05	1.526,44	1.834,37	848,62
2	1.805,94	1.285,37	2.506,32	1.146,56	1.476,34	3.471,26	1.156,81	3.367,88	3.833,45	4.847,65	2.384,42	3.367,88	3.367,88	1.285,37
3	2.536,23	3.833,45	3471,26	2057,61										
4	1.004,37	3.017,24												
5	1.089,56	3.367,88	3.140,50	3.833,45										
6	3.055,50	1.487,70												
7	2.477,47	2.561,27												
8	1.070,11	3.222,64												
9														
10														
11														
12	1.521,16													
13														
14														
15														
16														
17	750,00													
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24	1.487,19													
25	879,63													
26	500,00	4.545,45	1.487,17											
27														
28	671,04													
29	1.896,55	3.055,55	2.913,61											
30														

Yaşlar	MH-1	MH2	MH3	MH4	MH5	MH6	MH7	MH8	MH9	MH10	MH11	MH12	MH13	MH14
31	4.883,19													
32	1.190,47	1.438,34												
33														
34	1.521,16													
35														
36	500,00	2.127,66	500,00											
37														
38														
39	671,44													
40	2.127,66													
41														
42	2.913,61													
43														
44	3.650,79													
45														
46	868,06	2.127,66												
47														
48	1.004,37													
49														
50														

Yaşlar	MH15	MH16	MH17	MH18	MH19	MH20	MH21	MH22	MH23	MH24	MH25	MH26	MH27	MH28
1	848,62	1.666,67	1.336,41	2.736,14	4.360,47	3.164,56								
2	2.506,32	3.833,45	3.222,84	1.460,60	3.833,45	2.750,00	1.336,41	1.526,44	1.733,05	1.526,44	1.156,81	1.666,67	671,44	1.526,44
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														

Ek.9. 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

16 Mart 2019
CUMARTESİ

Resmî Gazete

Sayı : 30716

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA

KULLANILACAK 2019 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM

MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

MADDE 1 - (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir:

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/m²
<u>I. SINIF YAPILAR</u>	
A GRUBU YAPILAR.....	185,00
• Kâgır veya betonarme ihata duvarı (3.00 m yüksekliğe kadar)	
• Basit kümes ve basit tarım yapıları	
• Plastik örtülü seralar	
• Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yapıları	
• Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
• Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
• Gölgelekler-çardaklar	
• Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	
• Depo amaçlı kayadan oyma yapılar	
• Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	275,00
• Cam örtülü seralar	
• Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
• Kâgır ve betonarme su depoları	
• İş yeri depoları	
• Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<u>II. SINIF YAPILAR</u>	
A GRUBU YAPILAR.....	450,00
• Kuleler, ayaklı su depoları	
• Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
• Kayıkhanes	
• Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	590,00
• Şişirme (Pnömatik) yapılar	
• Tek katlı ofisler, dükkân ve basit atölyeler	
• Sement sahaları, küçük sement parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri	
• Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
• Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
• Jeoloji, botanik ve tema parkları	
• Mezbahalar	
• Bu gruptakilere benzer yapılar.	

C GRUBU YAPILAR.....	710,00
- Hangar yapıları (Küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım onarım yeri) - Sanayi yapıları (Tek katlı bodrum ve asma katı da olabilen) - Bu gruptakilere benzer yapılar.	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	980,00
- Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları) - Katlı garajlar - Ticari amaçlı binalar (Üç kata kadar üç kat dâhil – asansörsüz- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) - Alışveriş merkezleri (Semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri) - Basımevleri, matbaalar - Soğuk hava depoları - Konutlar (Üç kata kadar- üç kat dâhil- asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) - Akaryakıt ve gaz istasyonları - Kampingler - Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane) - Semt postaneleri - Kreş ve gündüz bakım evleri, hobi ve oyun salonları - Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	1.210,00
- Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları - Gençlik merkezleri, halk evleri - Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler - Temel eğitim okulları - Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri - Jandarma ve emniyet karakol binaları - Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri - Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m’ye kadar olan) 150 kişiye kadar cezaevleri - Fuarlar - Sergi salonları - Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m’den az yapılar) - Marinalar - Gece kulübü, diskotekler - Misafirhaneler, Pansiyonlar - Bu gruptakilere benzer yapılar.	
IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	1.270,00
- Özellikli olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları) - Poliklinikler - Liman binaları - İdari binalar (İlçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri)	

• İlçe Belediyeleri • 150 kişiyi geçen cezaevleri • Kaphalar, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri • İbadethaneler (1500 kişiye kadar) • Entegre sanayi tesisleri • Aqua parklar • Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan) • Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları • Büyük alışveriş merkezleri • Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri • Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30.50 m'den az yapılar) • Oteller (1 ve 2 yıldızlı) • Bu gruptakilere benzer yapılar.	1.470,00
B GRUBU YAPILAR.....	1.470,00
• Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri • İl tipi belediyeler • İl tipi idari kamu binaları • Metro istasyonları • Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları • Büyük postaneler (Merkez postaneleri) • Otobüs terminalleri • Eğlence amaçlı yapılar (Çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları) • Banka binaları • Normal radyo ve televizyon binaları • Özelliği olan genel sığınaklar • Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² – 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri) • Bu gruptakilere benzer yapılar	
C GRUBU YAPILAR.....	1.630,00
• Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları • Bakanlık binaları • Yüksek öğrenim yurtları • Arşiv binaları • Radyoaktif korumalı depolar • Büyük Adliye Sarayları • Otel (3 yıldızlı) ve moteller • Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri • İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları • İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21.50 m ile 30.50 m arası - 30.50 m dâhil yapılar) • Konutlar (Yapı yüksekliği 30.50 m ile 51.50 m arası - 51.50 m dâhil yapılar) • Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<u>V. SINIF YAPILAR</u>	
A GRUBU YAPILAR.....	2.010,00
• Televizyon ve Radyo İstasyonları binaları • Ordu evleri • Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m² üzerindeki özel konutlar • Borsa binaları • Üniversite kampüsleri • İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30.50 m aşan yapılar) • Yapı yüksekliği 51.50 m'yi aşan yapılar • Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri bulunan) • Bu gruptakilere benzer yapılar.	

B GRUBU YAPILAR.....	2.495,00
- Kongre merkezleri	
- Olimpik spor tesisleri – hipodromlar	
- Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları	
- Hastaneler	
- Havalimanları	
- İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde)	
- Oteller (4 yıldızlı)	
- Uçak Bakım, Onarım ve Yenileme Merkezleri	
- Bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR.....	2.850,00
- Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)	
- Müze ve kütüphane kompleksleri	
- Bu gruptakilere benzer yapılar.	
D GRUBU YAPILAR.....	3.360,00
- Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri	
- Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar	
- Bu gruptakilere benzer yapılar.	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2 - (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya Tebliğden çıkarılan yapılar için, 2019 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2019 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Yürürlük

MADDE 3 - (1) Bu Tebliğ 1/1/2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 4 - (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.



ANKET FORMU

Değerli katılımcı; Adnan Menderes Üniversitesi SBE İşletme Anabilim dalında doktora projesi çerçevesinde yürütülmekte olan **“Konutlarda Kapitalizasyon ve Amortisman Oranlarının Araştırılması: Aydın İli Efeler İlçesi Örneği”** adlı çalışma siz değerli katılımcıların görüşleriyle zenginleşecektir. Aşağıdaki sorulara vereceğiniz yanıtların doğruluğu araştırmanın sonuçlarını doğrudan etkileyecektir. Anketi cevaplamak yaklaşık beş dakika sürmekte ve cevaplar kesinlikle proje kapsamında saklı tutulacaktır. Zaman ayırdığınız için şimdiden teşekkür ederim.

1- Dairenizin açık adresini
yazınız:.....
.....

2- Dairenizin satış/satın alma değeri nedir ?..... TL (Kredili satışta faiz tutarı hariç)

3- Dairenin bulunduğu arsanın yüzölçümü nedir?.....Arsa Payı nedir?

4- Dairenin bulunduğu ada/parsel numarası.....?

5- Dairenin iskan hakkı var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

6- Dairenin yaşı?

7- Dairenizin veya benzer dairenin aylık kira getirisi nedir?

8- Yıllık ödenen toplam aidat ne kadardır?
.....

9- Yıllık aidat içinde daire sahibine düşen pay ne kadardır?

10- Dairenizin brüt ve net kullanım alanı kaç metrekaredir?

Brüt.....m² Net.....m²

11- Bir katta kaç daire var ?.....

12- Salon hariç oda sayısı kaçtır ?.....

13- Daireniz kaçınıcı kattadır?.....

14- Daireniz kaç cepheli ? ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

15- Dairenizin cephesi nedir ?

İki Cepheli ise: ☐ Doğu-Kuzey ☐ Batı-Kuzey ☐ Doğu-Güney ☐ Batı-Güney

Üç Cepheli ise: ☐ Doğu-Kuzeybatı ☐ Batı-KuzeyGüney ☐ Doğu-GüneyBatı

☐ Doğu-Kuzey-Güney

16- Dairedeki banyo sayısı?.....

17- Apartmana ait açık veya kapalı otopark bulunuyor mu?.....

☐ Evet ☐ Hayır

18- Apartmanda güvenlik sistemi var mı ?

☐ Evet ☐ Hayır

19- Siteye ait çocuk oyun parkı var mı ?

☐ Evet ☐ Hayır

20- Spor alanı (fitness center) var mı ?

☐ Evet ☐ Hayır

21- Açık veya kapalı yüzme havuzu var mı ?

☐ Evet ☐ Hayır

22- Sitenizde güvenlik amaçlı bahçe duvarı veya çit var mı ?

☐ Evet ☐ Hayır

23- Dairelerde ısınma kaynağınız nedir ?

☐ Kömür ☐ Doğalgaz ☐ Diğer (.....)

24- Dairenin ısıtma sistemi nedir ?

☐Merkezi Sistem ☐ Bireysel Kombi ☐ Diğer (.....)

25- Dairenizin duvarlarında kullanılan nihai malzeme nedir ?

☐Kağıt ☐ Yağlı Boya/Saten Boya ☐ Plastik Boya

26- Kiler odası var mı?

☐Evet ☐ Hayır

27- Asansör var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

28- Dairenizin dairenizin dini tesislere uzaklığı ne kadardır ?.....

29- Dairenizin en yakın süpermarkete uzaklığı ne kadardır ?
.....

30- Dairenizin en yakın AVM'ye uzaklığı ne kadardır ?

31- Dairenizin en yakın ilkokula uzaklığı ne kadardır ?.....

32- Dairenizin en yakın semt pazarına uzaklığı ne kadardır?
.....

33- En yakın hastaneye (özel/ kamu dahil) uzaklığı ne kadardır ?.....

34- Dolmuş/otobüs durağına uzaklığı ne kadardır ?

35- Dairenizin en yakın ana bulvara (caddeye) uzaklığı ne kadardır ?

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Hatice BAŞKAYA

Doğum Yeri ve Tarihi : İzmir/ 23.06.1984

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Anadolu Üniversitesi / İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi/İktisat

Lisansüstü Öğrenimi : Aydın Adnan Menderes Üniversitesi / Sosyal Bilimler
Enstitüsü / İşletme ABD /Yüksek Lisans

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce (YÖKDİL: 72,5)

İş Deneyimi

Adnan Menderes Üniversitesi Atça Meslek Yüksekokulu (2016– 2018)

- Öğretim Görevlisi (2 yıl iş tecrübesi)

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Nazilli Şubesi (01.06.2015- 25.04.2016)

- Yatırım Bölümü - Uzman Yardımcısı

Adnan Menderes Üniversitesi Aydın Meslek Yüksekokulu (2013– 2015)

- Öğretim Görevlisi (2 yıl iş tecrübesi)

Adnan Menderes Üniversitesi Yenipazar Meslek Yüksekokulu (2012–2015)

- Öğretim Görevlisi (3 yıl iş tecrübesi)

Anadolubank A.Ş. (2009–2012)

- Perakende Bankacılık Portföy Yöneticisi, Yönetmen (2,5 yıl iş tecrübesi)

Denizbank A.Ş. (2008-2009)

- İşletme Bankacılığı Portföy Yöneticisi, Yönetmen Yardımcısı (1,5 yıl iş tecrübesi)

HSBC A.Ş. (2007-2008)

- Gişe Yetkilisi, Uzman Yardımcısı (6 ay iş tecrübesi)

Avivasa Hayat ve Emeklilik A.Ş. (2006–2007)

- Finansal Danışman (1,5 yıl iş tecrübesi)

İletişim

e-posta Adresi : hatice.baser @gmail.com

Tarih : 23.12.2019

