



**T.C.
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK
LİSANS
TEZİ**

**SINIRLI AYNİ HAKLARIN DEĞERLEMESİNE
İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULAMALARI**

UMUTCAN AKDUMAN

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

ŞUBAT 2021



**SINIRLI AYNİ HAKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR VE
UYGULAMALARI**

Umutcan AKDUMAN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

ŞUBAT 2021

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Umutcan AKDUMAN

25.02.2021

SINIRLI AYNİ HAKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR VE
UYGULAMALARI
(Yüksek Lisans Tezi)

Umutcan AKDUMAN

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Şubat 2021

ÖZET

Türk Hukuk Sistemi gayrimenkul mülkiyetinin konusunu, “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler” olarak sınıflandırmaktadır. Taşınmaz değerlemesinin konusunu ise, Türk Hukuk Sistemi’nde gayrimenkul mülkiyetinin konusuna girenler ile gayrimenkule bağlı hak ve faydalar oluşturmaktadır. Gayrimenkule bağlı hak ve faydalar içerisinde sınırlı ayni haklar da bulunmaktadır. Sınırlı ayni haklar, adı üstünde sınırlı ayni hak sağlamakta olup, eşya üzerindeki bazı yetkileri sınırlandırmaktadır. Mülkiyet hakkında sahip olunan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bir ya da en çok ikisine sahip olabilirler. Sınırlı ayni haklar; irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak üçe ayrılmaktadır. İrtifak hakları; üst hakkı, sükna hakkı kaynak hakkı, intifa hakkı ve diğer irtifaklar olarak beşe ayrılmaktadır. Rehin hakları (taşınmaz rehni); ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olarak üçe ayrılmaktadır. Uygulamada irtifak haklarının sıklıkla kamulaştırma amaçlı değerlemelerde kullanıldığı, ipotek amaçlı değerlemelerin çoğunlukla bankalar tarafından talep edildiği, ipotekli borç senedi, irat senedi ve taşınmaz yükünün uygulamada neredeyse hiç yer bulamadığı gözlenmektedir. Tez çalışmasında, Türk Hukuk Sistemi dahilinde sınırlı ayni haklar dikkate alınmış olup, bu hakların neler olduğu, hukuk sistemimizdeki yerleri, gayrimenkul değerlendirme ile ilgili açıklamalar, sınırlı ayni hakların değerlemesine ilişkin açıklamalar ile örnek uygulamalarına yer verilmiştir. Sınırlı ayni hakların değerlendirilmesi incelenirken uygulama ve mevzuat hükümleri kapsamında karşılaştırmalar yapılmış, yöntem seçimi için önerilerde bulunulmuştur. Bu çalışmanın amacı, uygulama ve mevzuatta sınırlı ayni hakların değerlemesini örnek uygulamalar ile açıklamaya çalışmaktır.

Bilim Kodu : 115309
Anahtar Kelimeler : Sınırlı ayni haklar, değerlendirme, gayrimenkul değerlendirme, taşınmaz değerlendirme, sınırlı ayni hakların değerlendirilmesi
Sayfa Adedi : 131
Tez Danışmanı : Doç. Dr. Sedat YENİCE

PRINCIPLES AND APPLICATIONS REGARDING THE VALUATION OF LIMITED
REAL RIGHTS

(Master Thesis)

Umutcan AKDUMAN

GAZİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES

February 2021

ABSTRACT

The Turkish Legal System classifies the subject of real estate ownership as "land, independent and permanent rights registered on a separate page in the land registry and independent sections registered in the property ownership register". The subject of real estate valuation, on the other hand, consists of those that fall under the subject of real estate ownership in the Turkish Legal System and the rights and benefits related to real estate. There are also limited real rights within the rights and benefits associated with real estate. Limited real rights provide limited real rights as the name implies and limit some of the powers over the property. They may have one or at most two of the rights to use, exploit and dispose of property. Limited real rights are divided into three as easement rights, rights of mortgage and right of incumbrance. Easement rights are divided into five as right of construction, right of residence, right of source, usufruct right and other easements. . Rights of mortgage (chattel mortgage) are divided into three as mortgage, mortgaged debt bond and annuity bond. In practice, it is observed that easement rights are frequently used in valuations for expropriation purposes, valuations with the purpose of mortgage are mostly requested by banks, and mortgaged debt bonds, annuity bonds and right of incumbrance hardly find a place in practice. In the thesis study, the limited real rights within the Turkish Legal System were taken into consideration, and what these rights are, their place in our legal system, explanations about real estate valuation, explanations about the valuation of limited real rights and sample applications are included. While the valuation of limited real rights was examined, comparisons were made within the scope of implementation and legislation provisions, and suggestions were made for method selection. The purpose of this study is to try to explain the valuation of limited real rights in practice and legislation with sample applications.

Science Code : 115309

Key Words : Limited real rights, valuation, real estate valuation, valuation of limited real rights

Page Number : 131

Supervisor : Assoc. Prof. Dr. Sedat YENİCE

TEŞEKKÜR

Tez çalışması kapsamında araştırılan konulara katkıda bulunacağıma inanan, araştırma kapsamında bilgi ve birikimleri ile desteğini esirgemeyen hocam Doç. Dr. Sedat YENİCE'ye teşekkürü borç bilirim. Aynı zamanda tez çalışma sürecinde desteğini hiçbir zaman esirgemeyen eşim Damla AKDUMAN, annelerim Necla AKDUMAN ve Cemile OZAT, babam Mehmet AKDUMAN ile arkadaşlarım Muhammed Said YILMAZ ve Muharrem SÖNMEZ'e teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xi
KISALTMALAR.....	xii
1. GİRİŞ.....	1
2. GENEL OLARAK GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR.....	3
2.1. Eşya ve Eşya Hukukunun Konusu	3
2.1.1. Ayni Hak Kavramı	4
2.1.1.1. Taşınmaz mülkiyeti.....	6
2.1.1.1.1. Taşınmaz mülkiyetinin çeşitleri	7
2.1.1.1.2. Taşınmaz mülkiyetinin konusu	7
2.1.1.1.3. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı	9
2.1.1.2. Sınırlı ayni haklar	12
2.1.1.2.1. İrtifak hakları.....	12
2.1.1.2.2. Taşınmaz yükü	22
2.1.1.2.3. Rehin hakları (Taşınmaz rehni)	23
2.2. Gayrimenkul ve Çeşitleri	25
3. GAYRİMENKUL (TAŞINMAZ) DEĞERLEMESİ	29
3.1. Değer Kavramı	30
3.1.1. Uluslararası Değerleme Standartları'nda Belirtilen Değer Tanımları	32
3.1.2. Pazar (Piyasa) Değeri.....	34

3.1.3. Diğer Değer Tanımları	35
3.1.4. Türk Hukuk Sistemi'nde Değerleme	37
3.2. Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerleme	39
3.2.1. Gayrimenkul Değerlemenin Uygulama Alanları	40
3.2.2. Gayrimenkul Değerlemede Temel İlkeler.....	43
3.2.3. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler	44
3.2.3.1. Gayrimenkul değerine etki eden içsel faktörler	44
3.2.3.2. Gayrimenkul değerine etki eden dışsal faktörler	45
3.2.4. Gayrimenkul Değerleme Süreci	46
3.2.5. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri	48
3.2.5.1. Geleneksel değerlendirme yöntemleri	51
3.2.5.1.1. Pazar yaklaşımı	52
3.2.5.1.2. Gelir yaklaşımı	57
3.2.5.1.3. Maliyet yaklaşımı	72
3.2.5.2. İstatistiksel/matematiksel değerlendirme yöntemleri	80
3.2.5.2.1. Nominal değerlendirme yöntemleri.....	82
3.2.5.2.2. Çoklu regresyon analizi	82
3.2.5.2.3. Hedonik değerlendirme yöntemi	82
3.2.5.3. Modern yöntemler	82
3.2.5.3.1. Yapay sinir ağları yöntemi	83
3.2.5.3.2. Bulanık mantık yöntemi	83
4. SINIRLI AYNİ HAKLARIN DEĞERLEMESİ	85
4.1. Literatür Taraması	87
4.2. İrtifak Haklarının Değerlemesi	90
4.2.1. İntifa Hakkı Değerlemesi	90

Sayfa

4.2.2. Oturma (Sükna) Hakkı Değerlemesi	97
4.2.3. Kaynak Hakkı Değerlemesi	99
4.2.4. Üst Hakkı Değerlemesi	100
4.2.5. Diğer İrtifak Haklarının Değerlemesi	106
4.2.5.1. Değer takdirinin Kamulaştırma Kanunu açısından incelenmesi.....	107
4.2.5.2. İrtifak hakkı tesisinde değer düşüklüğü oranı	113
4.3. İpotek ve Taşınmaz Yüğü Amaçlı Değerlemeler	120
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	123
KAYNAKLAR	127
ÖZGEÇMİŞ	131

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Gayrimenkul çeşitleri.....	28
Çizelge 3.1. Geleneksel değerlendirme yöntemlerinin taşınmaz türleri için kullanım sıralaması	51
Çizelge 3.2. Örnek 1 çözümü.....	56
Çizelge 3.3. Faiz formülleri ve örnekler	58
Çizelge 3.4. Paranın zaman değeri formülleri.....	61
Çizelge 3.5. Örnek 2 çözümü.....	66
Çizelge 3.6. Örnek 5 çözümü.....	69
Çizelge 3.7. Örnek 6 çözümü.....	72
Çizelge 3.8. Örnek 7'e ait veriler	79
Çizelge 4.1. İrtifak haklarının taşınmaz değerine ve tasarruf yetkisine etkileri	86
Çizelge 4.2. Vergi Usul Kanunu'na göre intifa hakkı değeri.....	92
Çizelge 4.3. Örnek olay 1 karşılaştırma tablosu.....	95
Çizelge 4.4. Örnek olay 2 çözümü	96
Çizelge 4.5. Örnek olay 2 karşılaştırma tablosu.....	97
Çizelge 4.6. Örnek olay 5 çözümü	103
Çizelge 4.7. Örnek olay 6 emsallerin düzeltilmesi.....	105
Çizelge 4.8. Örnek olay 6 değerlendirme konusu taşınmazın piyasa değerinin hesaplanması..	105
Çizelge 4.9. Örnek olay 6 üst hakkı ve çıplak mülkiyet değerinin hesaplanması.....	105
Çizelge 4.10. İrtifak hakkı değerlendirme matrisi	115
Çizelge 4.11. Örnek olay 8 gelir ve gider verileri	117
Çizelge 4.12. Örnek olay 8 arazi değerinin hesaplanması	118

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Ayni hakların sınıflandırılması	6
Şekil 2.2. İrtifak hakları	18
Şekil 3.1. Ülkemizde taşınmaz değerlemesine başvuran kamu kurum ve kuruluşları....	42
Şekil 3.2. Taşınmaz değerine etki eden içsel ve dışsal faktörler	44
Şekil 3.3. Değerleme süreci	47
Şekil 3.4. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri	50
Şekil 3.5. Yöntemlerin seçimi.....	51
Şekil 3.6. Pazar yaklaşımı formülü	55
Şekil 3.7. Gelir yaklaşımı yöntemleri	64
Şekil 3.8. Maliyet yaklaşımı analizi.....	75
Şekil 4.1. İrtifak hakkı kategorileri	106
Şekil 4.2. İrtifak hakkının taşınmazı kaç parçaya böldüğüne göre değer düşüklüğü oranları	116

KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
A	Taksit Tutarı
A ₁	İlk Dönem Yapılan Ödeme Tutarı
AABD	Artan Anüitenin Bugünkü Değeri
AAGD	Artan Anüitenin Gelecek Değeri
AB	Avrupa Birliği
ABD	Anüitenin Bugünkü Değeri
AD	Arsa Değeri
AGD	Anüitenin Gelecek Değeri
A.Ş.	Anonim Şirket
B	Bina Değeri Oranı
BD	Bugünkü Değer
BD _p	Sonsuza Giden Anüitenin Bugünkü Değeri
BG	Brüt Gelir
BGÇ	Brüt Gelir Çarpanı
Bkz.	Bakınız
D	Gayrimenkul Değeri
D _n	Yatırım Süresi Sonundaki Gayrimenkul Değeri
DDO	Değer Düşüklüğü Oranı
E.	Esas
EB	Emsal Bedel
f	Kapitalizasyon Oranı
g	Büyüme sabiti
GD	Gelecek Değer
GÖS	Geri Ödeme Süresi
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
HD	Hukuk Dairesi
HK	492 sayılı Harçlar Kanunu
I	Faiz Tutarı

Inc.	Incorporated
İİK	2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İNA	İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi
İVO	İç Verim Oranı
K.	Karar
KE	Kârlılık Endeksi
KK	2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
KMK	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
L	Arazi/arsa Değeri Oranı
m	Bir Yıldaki Dönem Sayısı/Borç Oranı
m.	Madde
n	Dönem Sayısı
NBD	Net Bugünkü Değer
NBD+	Pozitif Net Bugünkü Değer
NBD-	Negatif Net Bugünkü Değer
NÇBD	Nakit Çıkışlarının Bugünkü Değeri
NGBD	Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri
NNA	Net Nakit Akışı
no.	Numara
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
P	Anapara
R	Net İşletme Geliri
r	Nominal Faiz Oranı/Faiz Oranı/İskonto Oranı/İndirgemeOranı
R₀	Toplam Kapitalizasyon Oranı
r₁	Net Bugünkü Değeri Pozitif Yapan İndirgeme Oranı
r₂	Net Bugünkü Değeri Negatif Yapan İndirgeme Oranı
R_B	Bina Kapitalizasyon Oranı
RB	Rayiç Bedel
R_E	Öz Sermaye Kapitalizasyon Oranı
R_L	Arazi/Arsa Kapitalizasyon Oranı
R_M	İpotek Sabiti
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu

T.	Tarih
TAO	Toplam Amortisman Oranı
TAT	Toplam Amortisman Tutarı
TD	Taşınmaz Değeri
TDK	Türk Dil Kurumu
TİA	Toplam İnşaat Alanı
TİH	Toplam İnşaat Hacmi
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMMOB	Türkiye Mühendisve Mimar Odaları Birliği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
vb.	ve benzeri
VUK	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Y.	Yargıtay
YAO	Yıllık Amortisman Oranı
YAT	Yıllık Amortisman Tutarı
YD	Yapı Değeri
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YNNA	Yıllık Net Nakit Akışı
YT	Yatırım Tutarı
YYM	Yeniden Yapım Maliyeti

1. GİRİŞ

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesi yıllar içinde daha da önemli bir hale gelmiştir. Yaşanan gelişmeler göstermektedir ki, gayrimenkul değerlemesi sayesinde birçok hukuksal probleme sebep olabilecek durumların önüne geçilmektedir. Değerleme sektörü ile ilgili ana yetki Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yürütülmektedir. Türkiye’de kapsamlı düzenleme, 30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı, mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile gerçekleşmiştir. Bu kanun, kapsamlı değişiklikler yapılarak aynı isimle 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı kanun olarak yeniden yayınlanmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) gayrimenkul mülkiyetinin konusunu, “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler” olarak sınıflandırmaktadır. Buradan yola çıkarak gayrimenkul değerlemesini, kısa ve öz olarak hukuk düzeninde belirtilen taşınmaz ile buna bağlı hak ve faydaların belirli bir tarihte, bağımsız ve taraf tutmadan tahmin edilmesi olarak tanımlamak mümkündür. Gayrimenkul değerlemesi, sade bir vatandaşın bir konut ediniminde de üst düzey bir holdingin bir yatırım kararında bulunmasında da oldukça önemlidir.

Yapılan yasal düzenlemeler ve gayrimenkul değerleme piyasası incelendiğinde, gayrimenkul değerlemesinin bu derece önem arz ettiği bir ortamda, yasal düzenlemelerin eksikliği ve piyasadaki yasal düzenlemelere uygunluğun yerinde olmadığı gözlemlenmektedir. Bu tarz uygunsuzluklar nedeniyle yapılan işlemlerde farklı yöntemlerle sonuca ulaşıldığı gözlenmektedir. Gayrimenkul değerlemenin kendine özgü bir kanunu bulunmaması da buna sebep olmaktadır. Aynı zamanda gayrimenkul değerlemesi alanında nitelikli kişi sayısında da önemli eksiklikler bulunmaktadır.

Gayrimenkul sektöründe alım satıma en çok konu olan konutlardır. Sektörde aktif rolü bankalar üstelendiğinden dolayı, değerleme sektörünün de konut sektörüne daha fazla önem vermesi ve konut değerleme raporlarının daha fazla hazırlanmasına sebep olmaktadır. Konutların çoğunluğu Türk Medeni Kanunu’nda adı geçen kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler olarak geçmektedir. Bunun sonucunda piyasada arazi ve bağımsız bölümler haricinde olan bağımsız ve sürekli nitelikteki hakların da içerisinde yer aldığı sınırlı ayni haklara olan değerleme ihtiyacının düşük seviyede kaldığı gözlenmekte

olup, sınırlı ayni haklar ile ilgili uygulamaların birçoğunun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK) çerçevesinde yapılmakta olduğu görülmektedir.

Bu tez çalışmasının 2. bölümünde, Türk Hukuk Sistemi'nde eşya ve eşya hukukunun konusu, ayni hak kavramı ve gayrimenkul ile ilgili bilgiler verilmiştir. Buradaki amaç, gayrimenkulün içeriği, gayrimenkul çeşitleri, ayni hakların sınıflandırılması ve sınırlı ayni haklara ilişkin esasların belirlenmesidir.

Tezin 3. bölümünde, değer kavramı, uygulama alanları, temel ilkeler, değere etki eden faktörler, değerlendirme süreci ve gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ile ilgili bilgilere yer verilmiştir. Buradaki amaç, gayrimenkul değerlemesi ile ilgili temelin oluşturulması ve bölümün özünde detayını oluşturan gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinin belirtilmesidir.

Tezin 4. bölümünde ise, sınırlı ayni hakların değerlemesi ile ilgili örnekler yer almaktadır. Burada irtifak haklarının değerlemesinin nasıl yapılacağı (ilgili mevzuatlar ve uygulama karşılaştırmaları yapılarak), rehin haklarından olan ipotek amaçlı değerlemeler ile taşınmaz yükünün değerlendirilmesi ile ilgili bilgiler anlatılmaya çalışılmış, sonuç ve öneriler kısmında ise tez genelinde açıklanan bilgiler ışığında sonuç ve öneriler üretilmiştir.

2. GENEL OLARAK GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR

2.1. Eşya ve Eşya Hukukunun Konusu

Gayrimenkul ve gayrimenkul değerlemesinin kendine özgü bir kanunu bulunmamasından dolayı, gayrimenkul ile ilgili tanımlamalar da Türk Medeni Kanunu'nun 4. kitabını oluşturan Eşya Hukuku kapsamında ele alınmaktadır.

Genel anlamda eşya, cismani, kendi başına bir varlığı bulunan ve üzerinde hâkimiyet kurulabilen şeyler olarak tanımlanmaktadır. Ancak, bu tanımda, eşyanın parayla ölçülebilen bir değer taşıması veya hukuki tasarruflara konu olabilmesi önem taşımamakta, fiziki özelliği ön planda gelmektedir (Sirmen, 2016: 4).

Eşya kavramı sadece fiziksel özellik ile izah edilmemelidir. Şeyin amaçsal yaklaşımla özellikle ekonomik fonksiyonu, toplumsal yaşam ilişkileri ve etik düşünce kapsamındaki yeri dikkate alınarak, hukuk düzeninin o şeyi eşya olarak tanıyıp tanımadığını belirlemek gerekir. Doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere eşya kavramını, kişilik değeri oluşturmayan üzerinde hukuki olarak hâkimiyet kurulabilen, ekonomik değeri olan belirli bir maddi varlık olarak tanımlayabiliriz. Eşya ayni hakkın konusunu oluşturur (Antalya, 2019: 57, 58).

Eşya kavramı, maddi varlığa sahip bulunan, üzerinde hâkimiyet kurulması mümkün olan ve iktisadi değer taşıyan, ancak kişilik değerlerinin kapsamına girmeyen varlıkları ifade eder (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 29, 30).

Eşyanın birçok çeşidi bulunmasına karşın, taşınmaz eşya ile taşınır eşyanın net olarak açıklanması gerekmektedir:

- Genellikle, özünde bir değişiklik olmadan bir yerden başka yere taşınabilen eşya, taşınır eşya; taşınmayan eşya ise taşınmaz eşyadır (Sirmen, 2016: 11).
- Taşınır-taşınmaz eşya ayrımı, eşya hukukunun temel ayrımıdır. Özünde bir değişiklik olmaksızın bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya taşınır, taşınamayan eşya ise taşınmaz eşyadır (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 32).

- Bir eşya, taşınmaz mülkiyeti konusuna girmiyorsa ve bulunduğu arazi ile sıkı surette bağımlı değilse, konusu ve nitelikleri bakımından özüne zarar gelmeden başka bir yere taşınabiliyorsa bu eşya, taşınır eşyadır. TMK m. 762’de taşınırın konusunu belirleyen kavram tanımlamıştır (Antalya, 2019: 84).

Eşya hukuku, kişilerin eşya üzerindeki hâkimiyetlerinin kapsamını, içeriğini, kuruluş biçimini ve kişilerin bu hâkimiyet dolayısıyla birbirleriyle olan ilişkilerini düzenleyen medeni hukuk dalıdır (Sirmen, 2016: 1).

Eşya hukuku, kişinin eşya üzerindeki özel hukuk ilişkisini düzenler. Kişi ile eşya arasındaki hukuki ilişkide, kişinin eşya üzerindeki doğrudan ve sınırlı olarak belirlenmiş hakkını ele alır (Antalya, 2019: 53, 54).

Türk Medeni Kanunu’nun 4. kitabını oluşturan Eşya Hukuku’nda da belirtildiği üzere, eşya hukukunun konusunu ayni haklar, zilyetlik ve tapu sicili teşkil etmektedir.

2.1.1. Ayni Hak Kavramı

Ayni hak, “basitçe kişiye eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan hak olarak tanımlanmakta birlikte ayni hak kavramını açıklamak üzere farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bunlardan klasik görüş, ayni hakkı eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan hak şeklinde tanımlamış, şahısçı görüş ise ayni hakkın herkese karşı ileri sürülebilir oluşunu ön plana çıkarmıştır. Bugün doktrinde hâkim görüş olan modern görüşe göre ayni hak, kişiye eşya üzerinde dolaysız hâkimiyet veren ve herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır.” olarak tanımlanmaktadır (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 29).

Farklı bir görüşe göre ise, ayni hakkı düzenleme fonksiyonu ile açıklamaktadır. Ayni haktan doğan talep de ayni taleptir (Antalya, 2019: 90, 91). Sirmen (2016: 4)’de bahsedildiği üzere, buradan hareketle:

- Ayni hak eşya üzerinde kurulur.
- Ayni hak eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlar.
- Ayni hak herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır.

Eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet, hak sahibinin hakkın konusu olan eşyadan hakkına uygun olarak yararlanması için herhangi bir kimsenin araya girmesine, aracılık etmesine ihtiyacı bulunmaması anlamına gelir. Nitekim bir şeyin maliki, hukuk düzeninin belirlediği sınırlar içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malikin eşya üzerinde istediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerine egemen olması, dolaysız bir egemenliği dile getirmekte, eşyayı el altında bulundurma, kullanma, kullandırma, devretme, tüketme, eşya üzerinde sınırlı ayni haklar kurma yetkilerinden bir borçlunun aracılığına gerek bulunmaksızın yararlanabilmesini ifade etmektedir (Sirmen, 2016: 24).

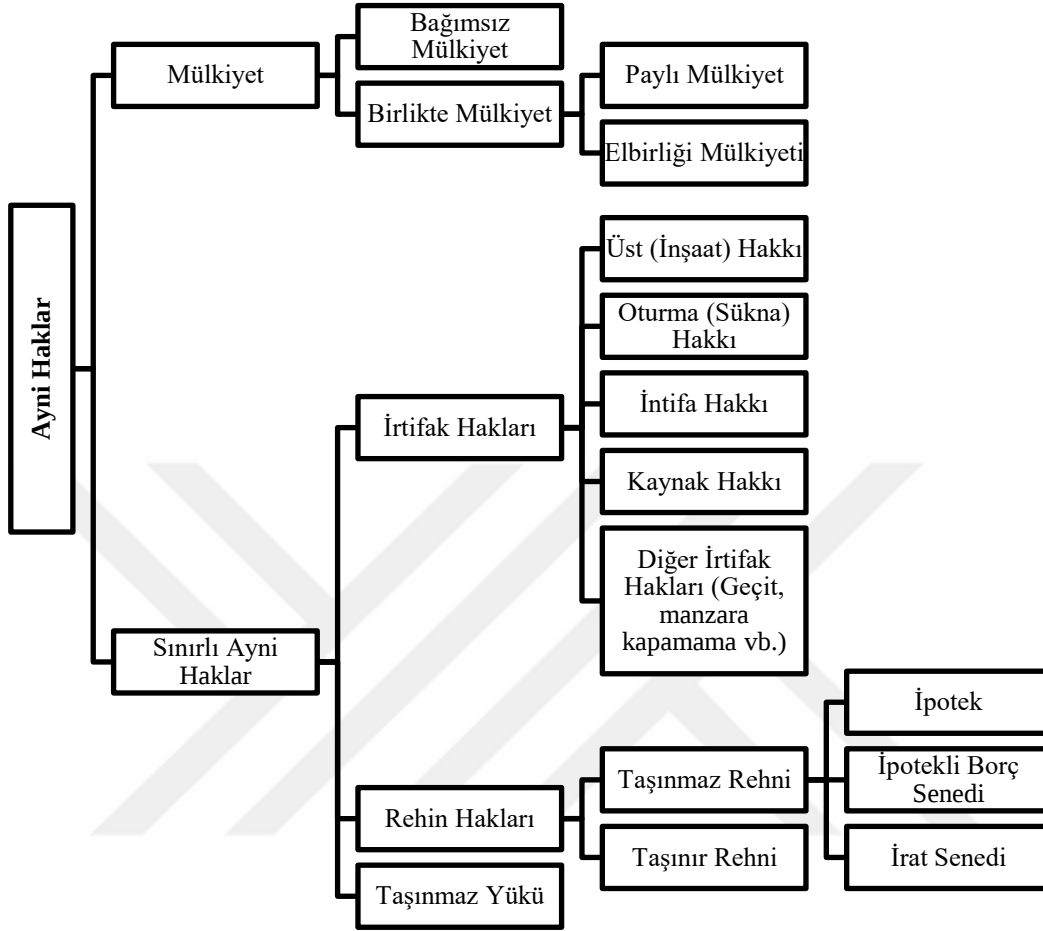
Taşınır (menkul) eşyada bu hâkimiyet, zilyetlik denilen fiili hâkimiyet biçiminde ortaya çıkmaktadır. Ancak zilyetliğin sadece taşınır eşya üzerindeki hâkimiyeti ve bu hâkimiyetin dayandığı ayni hakkı açıklamak için uygun ve yeterli bir araç olabileceğine dikkate alan hukuk düzeni, zilyetliğin taşınır eşyada yerine getirdiği işlevi, taşınmaz olarak adlandırılan taşınmayan eşyada devlet eliyle tutulan tapu siciline tanımıştır. Bunun sonucu olarak da, taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda ise tapu sicilindeki tescil ayni hakkın varlığına karine sayılmaktadır (Sirmen, 2016: 1).

Ayniliğin amaçsal olgusu, hak sahibine eşya üzerinden doğrudan doğruya hâkimiyet verir. İşte ayniliğin hâkimiyet kapsamına göre, ayni haklar tam hâkimiyet yani mülkiyet; sınırlı hâkimiyet yani sınırlı ayni haklar olmak üzere ikiye ayrılır (Antalya, 2019: 109).

Ayni hakların, mülkiyet ve sınırlı ayni hakların hepsi, aynilik niteliğinden hareketle, nicelik bakımından; mülkiyeti tam bir hâkimiyet hakkı; sınırlı ayni haklar ise sınırlı bir ayni hâkimiyet hakkı vermektedir. Nitelik bakımından; sınırlı ayni haklar, mülkiyet hakkının bir bölümünü oluşturmaksızın, onu sınırlayan ve ona yük yükleyen haklardır (Antalya, 2019: 109).

Şekil 2.1’de Türk Medeni Kanunu’na göre ayni hakların sınıflandırılmasına yer verilmiştir. Bu sınıflandırmada taşınır eşya ile ilgili olan menkul rehni de bulunmakta olup, tez konusu taşınırları ilgilendirmediğinden menkul rehni dikkate alınmamıştır.

Şekil 2.1. Ayni hakların sınıflandırılması (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



2.1.1.1. Taşınmaz mülkiyeti

Mülkiyet, bir şeye sahip olma, onu kullanabilme ve onun sorumluluğunu alma hakkıdır. Mülkiyet, sahibine eşya üzerinde en geniş, en kapsamlı ve en mutlak yetki sağlayan ayni haktır (Soysal, 2018: 12).

Mülkiyet, maddeler dünyasına egemenlik sağlayan, hukuksal olarak ayni hak olarak bilinen, fikri ürünler dışında genellikle maddi eşyalar üzerinde kurulan bir kurumdur (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 258).

Hiçbir hukuk sisteminde, ne kadar güçlü ve kapsamlı olarak kabul edilmiş ve düzenlenmiş olursa olsun, mülkiyet hakkının malikine "sonsuz ve sınırsız" yetkiler vermesi öngörülmemiştir. Ancak mülkiyet konusundaki tartışmalara kolayca çözüm bulunamaması, mülkiyetin hem kişinin kişi üzerindeki egemenliğinin bir aracı hem de devlete karşı kişi

özgürlüğünün bir güvencesi olmasından kaynaklanmaktadır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 258).

Özetlemek gerekirse; mülkiyet hakkı hukuk düzeninin sınırları içerisinde eşya üzerinde her türlü tasarrufta bulunma yetkisi sağlamaktadır. Mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan yetkilerin bağımsızlaşarak taşınmaz üzerinde yeni bir hak olarak tesis edilmesi durumu sınırlı ayni hakları oluşturmaktadır. Mülkiyet eşya üzerinde tam hâkimiyet sağlarken sınırlı ayni haklar kısmi hâkimiyet sağlamaktadır (Örs Gündoğan, 2019: 18).

2.1.1.1.1. Taşınmaz mülkiyetinin çeşitleri

Taşınmaz üzerindeki hak sahibi sayısına göre mülkiyet hakkı bağımsız mülkiyet¹ ve birlikte mülkiyet olarak ikiye ayrılmaktadır. Birlikte mülkiyet de ikiye ayrılır. Bunlar paylı mülkiyet² ve elbirliği mülkiyeti³ olarak adlandırılmaktadır.

2.1.1.1.2. Taşınmaz mülkiyetinin konusu

TMK m.704'e göre, taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

- 1) Arazi,
- 2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- 3) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

1) Arazi

Bir üretim faktörü olarak arazi; yerin yüzeyi, yer altı ve yer üstünü kapsamakta ve arazi mülkiyeti üç boyutlu olarak ele alınmaktadır. Birçok ülkede üretim faktörü olarak arazi

¹ Tek kişi mülkiyeti ve ferdi mülkiyet olarak da isimlendirilmektedir. Gayrimenkul tek bir malığe sahip ise bu, bağımsız mülkiyeti gösterir.

² Ortak mülkiyet olarak da isimlendirilmektedir. "Paylı mülkiyette birden çok kişi, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik haklarına ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehin edilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir." (TMK, m 688).

³ "Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp, her birinin hakkı, ortalığa giren malların tamamına yaygındır." (TMK, m. 701).

mülkiyetinin kapsamına; yer üstü, yeryüzü ve yer altındaki yapılar da dahil edilmektedir. (Tanrıvermiş, 2016: 1).

“Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.” (TMK, m. 718).

Arazi, sınırları belirlenmiş zemin parçasıdır. Arazi; hukukçular, coğrafyacılar, sosyologlar ve ekonomistlerin odağındadır. Türk Medeni Kanunu’nda arazi gayrimenkul olarak sayılmış ve tapu siciline kaydedileceği belirtilmiştir. Arsa ise, belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlara (imar uygulamaları) göre iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçaları olarak nitelendirilmektedir (Hepşen, 2017: 3).

Arsa, yalnız bir toprak parçası olmayıp, bağlı olduğu altyapılar sistemi, üstündeki yapılar ve imar hakları ile bir bütünü oluşturur. Kentsel arsanın değişim değeri, farklı davranışları olan bu üç ayrı ögenin karşılıklı ilişkilerine göre oluşur. Bu ögelerin karşılıklı ilişkileri ele alınmadan arsa değerinin oluşması beklenemez. Ancak gerek değer oluşumunun gerekse artışının kaynağı, toplumdaki her kişinin dolaylı biçimde katkısı olan kamu yatırımları ve girişimleri sonucu oluşan ve sözü edilen ögelerin ilişkilerini düzenleyen planlarla bunların getirdiği toprak kullanım tür ve kararlarıdır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 80).

Arsa ile arazi ayrımı değerlendirme sürecinde önemlidir. Değerlemede taşınmazın arsa veya arazi olmasına göre gerek kamusal amaçlı değerlemeler gerekse teminat ve özel amaçlı değerlemelerde farklı değerlendirme yöntemleri kullanılabilir.

2) Bağımsız ve sürekli haklar

Bağımsız ve sürekli haklar, “arazi gibi maddi bir varlığa sahip değildirler. Bu haklar, sosyal ve ekonomik zorunlulukların sonucu olarak bağımsız ve sürekli bir nitelik kazanan haklardır. Bu haklar, bağıntılı oldukları arazinin üstünde veya altında arazinin mülkiyetinden bağımsız olarak, hak sahibinin mülkü olmaktadır.” olarak tanımlanmaktadır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 261).

Türk Medeni Kanunu, bağımsız ve sürekli niteliğe sahip olduğundan dolayı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmesi mümkün hakları, “üst hakkı” ve “kaynak hakkı” olarak belirtmektedir. Bu haklar, 3. kişilere devredilebilirler, miras bırakılabilirler ve rehin konusu olabilirler.

3) Bağımsız bölümler⁴

Türk Medeni Kanunu’na göre gayrimenkul niteliğinde olan bağımsız bölümler, Türk Hukuk Sistemi’nde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda (KMK) ayrıca ele alınmıştır.

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya eşverişli olanlara “bağımsız bölüm” denir. Bu bağımsız bölümler üzerinde kurulacak bağımsız mülkiyetler, kat mülkiyetini oluşturmaktadır (KMK, m. 1).

2.1.1.1.3. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı

Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir (TMK, m. 683).

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı değerlendirme çalışmalarında önem arz etmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamını şunlar oluşturmaktadır:

- **Yatay kapsam**, “taşınmaz mülkiyeti yatay olarak, arazinin sınırları içinde kalan toprak yüzeyinin tamamını kapsar” olarak tanımlanmaktadır (Sirmen, 2016: 370).
- **Dikey kapsam**, madde içeriği dikkate alındığında mülkiyet hakkı arazi üzerinde hava ile toprağın altındaki tabakayı da kapsamaktadır. Ancak bu kullanım için malikin kullanmasında yarar olması ölçüsüyle sınırlanmıştır. “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz

⁴ “Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur.” (KMK, m. 3).

katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.” (TMK, m. 718).

- **Bütünleyici parça**, “bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” (TMK, m. 684).
- **Doğal ürünler**, “bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur. Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Doğal ürünler asıl şeyden ayrılınca kadar onun bütünleyicisidir.” (TMK, m. 685).
- **Eklenti**, “bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.” (TMK, m. 686). “Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.” (TMK, m. 687).
- **Arazi ve yapı malzemesi**, “bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur.” (TMK, m. 722). “Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyiniyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.” (TMK, m. 724).
- **Taşkın yapılar**, “bir yapının başkasına ait araziye taşırılan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşırılan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmazın bütünleyici parçası olur.” (TMK, m. 725).
- **Üst hakkı**, “bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.” (TMK, m. 726).

- **Mecralar**, “su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır. İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeyle mecranın yapılmasıyla doğar.” (TMK, m. 727).
- **Taşınır yapılar**, “başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.” (TMK, m. 728).
- **Araziye dikilen fidanlar**, “bir kimse başkasının fidanını kendi arazisine ya da kendisinin veya bir üçüncü kişinin fidanını başkasının arazisine dikerse, başkasının malzemesini kullanarak yapılan yapılara veya taşınır yapılara ilişkin hükümler bunlar hakkında da uygulanır. Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.” (TMK, m. 729).

2.1.1.2. Sınırlı ayni haklar

Sınırlı ayni haklar, eşya üzerinde sınırlı bir hâkimiyet sağlar. Ancak, bu hakların sağladığı yetkiler sınırlı da olsa, bunlar ayni hak niteliğindedir (Sirmen, 2016: 498).

Bir sınırlı ayni hakkın kurulması, mülkiyet hakkının kullanılması imkânını tamamen ortadan kaldırmamakla birlikte, sınırlı ayni hak var olduğu sürece, mülkiyet hakkı, sınırlı ayni hakkın kapsamının gerektirdiği ölçüde sınırlanmış olur. Bu nedenle, mülkiyetin içeriğindeki yetkilerin kullanılması, sınırlı ayni hakkın hak sahibine sağladığı yetkilerin kapsamına bağlıdır. (Sirmen, 2016: 498).

Sınırlı ayni haklarda, mülkiyette belirli bir fonksiyonu yerine getiren bir yetki, ondan alınıp, yine bir ayni hak olarak tanımlanan başka bir hakka verilmekte veya ona yük olarak yüklenmektedir. Mülkiyet hakkının konusu olabilen taşınır ve taşınmaz eşya, sınırlı ayni hakların da konusu olabilir. Bunun yanında kanun, sınırlı ayni haklardan intifa ve rehin hakkının, eşya dışında haklar üzerinde de kurulabileceğini kabul etmiştir. (Antalya, 2019: 111).

Mülkiyetin dışındaki ayni haklar hem hak sahibine eşya üzerinde sınırlı yetkiler sağlar hem de malikin eşya üzerindeki yetkilerini sınırlandırır. Gerçekten de sınırlı ayni hakkın sahibi, malikin sahip olduğu kullanma, yararlanma ve tüketme yetkilerinden en çok ikisine sahip olabilir. Malik de sınırlı ayni hak var olduğu sürece eşya üzerindeki mülkiyet hakkını ancak sınırlı ayni hakkın kapsamı ile sınırlı olarak kullanabilir. Mülkiyet başkasına geçse bile sınırlı ayni hak üzerinde varlığını sürdürür (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 39).

Sınırlı ayni hakların konusunu irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü oluşturmaktadır.

2.1.1.2.1. İrtifak hakları

Hak sahibine, bir eşya üzerinde, o eşyadan yararlanma veya o eşyayı doğrudan doğruya kullanma yetkisi veren ve böylece, söz konusu eşyanın malikine, mülkiyet hakkına ait bazı yetkileri kullanmama veya bu yetkilerin sınırlı ayni hak sahibi tarafından kullanılmasına katlanma yükümlülüğü yükleyen haklara irtifak hakları denir. Burada mülkiyetin içeriğini oluşturan yetkilerden bazılarının bağımsızlaştırılarak ayrı bir ayni hak olarak ortaya çıkması söz konusudur (Antalya, 2019: 112).

İrtifak hakları, malikin eşya üzerindeki kullanma ve yararlanmayla ilgili yetkilerinin bir kısmını veya tamamını hak sahibine sağlayan ya da malikin mülkiyetinin içeriğindeki yetkilerinden bazılarını kullanmasını hak sahibi yararına yasaklayan haklardır. Hak sahibinin maldan yararlanması aktif bir biçimde olursa olumlu (müspet) irtifak hakkı (geçit hakkı gibi); yararlanma malikin yetkilerini kullanmasına engel olma biçiminde ise olumsuz (menfi) irtifak hakkı (manzara kapatmama irtifakı gibi) söz konusudur. Malik olumlu irtifaklarda bir “katlanma”, olumsuz irtifaklarda ise “kaçınma” yükümlülüğü altına girer (Sirmen, 2016: 29, 30).

E. Köktürk ve E. Köktürk’e (2019: 286) göre irtifak hakkı:

- Taşınmaz üzerinde bu hakka sahip olma, kullanma ve yararlanma yetkisi sağlar.

- Yüklü taşınmaz malikini, diğr bir kişiye ya da taşınmaz malikine karşı, mülkiyet hakkının verdiği yetkilerden bazılarının kullanılmasını engeller ve bu engellenen yetkilerin irtifak hakkı sahibi tarafından kullanılmasına olanak sağlar.

İrtifak hakkı kurulan gayrimenkul, yüklü duruma gelmektedir. Yüklü gayrimenkul üzerindeki irtifak hakkından bir başka gayrimenkulün yararlanması da olanaklıdır. Bu gayrimenkule “hâkim” taşınmaz da denir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 286).

İrtifak hakkı kapsamına göre aynı irtifak hakkı ve şahsi irtifak hakkı olarak ayrılmaktadır. Aynı irtifaklarda iki taşınmaz söz konusu olup, biri yararlanan (hâkim) diğr ise bu hakka katlanmakla yüklü taşınmazdır. “Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğr bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.” (TMK, m. 779). Şahsi irtifaklarda ise yüklü bir taşınmaz ve bundan yararlanan kişi ya da kurumlar yer almaktadır.

E. Köktürk ve E. Köktürk’e (2019: 287) göre taşınmazlardan elde edilmesi olanaklı yararlanmalar irtifak hakkının konusunu oluşturur. Bu olumlu ya da olumsuz olmak üzere iki şekilde kendini gösterir:

- “Taşınmaz malikinin kendi bahçesinin belirli bir kısmından diğr bir taşınmaz malikinin yol olarak yararlanmasına izin vermesi irtifak hakkının olumlu bir şeklidir.”
- “Bir taşınmaz malikinin komşusuna ait taşınmazın görüntüsünü kapamamış olmak için kendi arsası üzerinde yapı yapmaması ya da yapacağı yapının belli bir yüksekliği aşmaması, irtifak hakkının olumsuz bir şekildir.”

Antalya’ya (2019: 112-118) göre Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenen irtifak türleri, taşınmaz lehine irtifak hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğr irtifaklardır. Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenen irtifaklar, sınırlı sayıda olup; bunlar dışında irtifak türü yaratılması mümkün değildir. İrtifak hakları da kendi içlerinde,

yararlanma yetkisinin kapsamı, yararlanma yetkisinin tarzı ve hak sahibinin tayini açısından çeşitli ayrımlara tabi tutulmaktadır:

Yararlanma yetkisinin kapsamı açısından; bu bağlamda irtifak hakları, tam veya sınırlı yararlanma yetkisi sağlamasına göre ikiye ayrılmaktadır:

- İrtifak haklarından bazıları eşya üzerinde tam yararlanma yetkisi vermektedir. Eşya üzerinde tam yararlanma yetkisi veren irtifak hakkı, intifa hakkıdır. İntifa hakkı, hak sahibine, eşyayı kullanma ve eşyanın ürünlerinden yararlanma yetkisi verir.
- İntifa dışındaki irtifaklarda yararlanma yetkisi sınırlıdır. Sınırlı yararlanma, örneğin oturma hakkında, bir binada oturma; üst hakkında, inşaat yapma ve buna sahip olma; kaynak hakkında, bir taşınmazdaki kaynaktan su alma; geçit irtifakında, bir taşınmaz üzerinden geçme şeklinde kendisini göstermektedir.

Yararlanma yetkisinin tarzı açısından; bu ayrımın temelinde, irtifak hakkı sahibinin hakkından yararlanma şekli bulunur. İrtifak hakları bu bakımdan olumlu ve olumsuz irtifaklar olmak üzere ikiye ayrılır:

- Olumlu irtifaklarda hak sahibi eşyayı kullanarak yararlanma yetkisine sahiptir. Demek ki, olumlu irtifaklarda irtifak hakkı sahibi yararlanma yetkisini eşyayı kullanarak gerçekleştirecektir. Bu irtifaklarda hak sahibi ile eşya arasında kullanma dolayısıyla doğrudan doğruya bir ilişki söz konusudur. Hak sahibinin eşya üzerinde sahip olduğu kullanmanın kapsamı, tanınan irtifak hakkına ve sözleşmenin içeriğine göre belirlenir. Olumlu irtifaklarda taşınmaz maliki, irtifak hakkı sahibinin eşyayı kullanmasına katlanma yükümlülüğü altındadır.
- Olumsuz irtifaklar ise eşyayı belirli bir tarzda kullanmayı malike yasaklama suretiyle irtifak hakkı sahibine menfaat sağlar. Diğer bir ifadeyle, eşyadan yararlanma, eşyayı belirli bir tarzda kullanmayı malike yasaklama biçiminde ortaya çıkmaktadır. Bu irtifaklarda, malikin eşyayı belirli bir şekilde kullanmasında irtifak hakkı sahibinin menfaati bulunmaktadır. Şu halde bu irtifaklar malikin taşınmaz üzerindeki bazı yetkilerini ortadan kaldırmaktadır.

Hak sahibinin tayini açısından; bu ayrımın temelinde hak sahibinin belirleniş şekli bulunur. Türk Medeni Kanunu, hak sahibinin tayini yönünden irtifakları “kişiye bağlı irtifaklar”, “eşyaya bağlı irtifaklar” ve “diğer irtifaklar” olmak üzere üçe ayırmaktadır:

- **Kişiye bağlı irtifaklar,** bazı irtifaklarda kişiler önem taşır ve hak doğrudan doğruya belirli bir kişiye bağlıdır. Bu irtifaklara kişiye bağlı irtifaklar denmektedir. Kişisel irtifaklardan bir kısmı, zorunlu olarak, sadece kişiye bağlı kurulabilir. Bu hakların özelliği kişiye ayrılmaz biçimde bağlı olmalarıdır. Bu irtifaklar, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Zorunlu olarak kişiye bağlı irtifaklar, intifa ve oturma hakkıdır. İntifa ve oturma dışındaki irtifak hakları, kişiye bağlı olarak kurulabilecekleri gibi; devredilebilir ve mirasçılara geçebilir tarzda da kurulabilir. Bu irtifaklar düzensiz kişisel irtifaklar olarak isimlendirilmektedir. Üst hakkı ve kaynak hakkı, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, devredilebilir ve mirasçılara geçebilir. Diğer irtifak haklarında ise bu durum farklıdır. Bu irtifaklarda asıl olan kişiye bağlı kurulmalarıdır. Ancak taraflar, sözleşmede aksini kararlaştırarak, bu irtifakları da devredilebilir ve mirasçılara geçebilir şekilde oluşturabilirler. İntifa hakkı, hak sahibine, başkasına ait bir eşya, hak veya malvarlığı üzerinde tam bir yararlanma yetkisi sağlayan irtifak hakkıdır. İntifa hakkı, zorunlu olarak kişiye bağlı kurulması gereken bir irtifak hakkıdır. İntifa hakkının bağlandığı kişinin gerçek veya tüzel kişi olması mümkündür. Bu hakkın devredilmesi veya mirasçılara geçmesi söz konusu olmaz. Ancak hak sahibi, intifa hakkını bizzat kullanmaya mecbur değildir. İntifa hakkının kullanılmasına ilişkin yetkilerinin üçüncü kişilere devredilmesi mümkündür. Oturma hakkı belirli bir kişiye bir binadan veya binanın bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren irtifak hakkıdır. Oturma hakkı, zorunlu olarak kişiye bağlı kurulması gereken irtifaklardandır. Bu hak devredilemez ve mirasçılara geçmez. Oturma hakkı yalnızca gerçek kişiler lehine kurulabilir. Kişiye bağlı olması zorunlu olmayan irtifaklar üst ve kaynak haklarıdır. Üst hakkı, sahibine, arazinin altında veya üstünde bir inşaat yaparak yahut hakkın kurulmasından önce arazide mevcut bulunan bir inşaatı muhafaza ederek ona malik olmak yetkisi veren sınırlı ayni haktır. Üst hakkı kuran taşınmaz malikinin arazi üzerindeki mülkiyet hakkı devam eder. Malik, araziyi satıp devredebilir, rehnebilir. Arazi malikinin yükümlülüğü, irtifakı kuran resmi senette yer alan hükümlere uygun olarak, üst hakkı sahibinin inşaat yapmasına ve yaptığı inşaatı muhafaza etmesine katlanmaktadır. Üst hakkının bir gerçek kişi veya tüzel kişi lehine

kurulması mümkün olduğu gibi, bir diğer taşınmaz lehine eşyaya bağlı olarak da kurulması mümkündür. Üst hakkı bağımsız ve daimi nitelikte ise bu hak için tapuda ayrı bir sayfa açılması mümkündür. Üst hakkının tapuda ayrı bir sayfaya kayıt edilmesi için iki temel özelliğe sahip olması gerekir. Bunlar, bağımsızlık ve sürekliliktir. Bu iki özellik bir arada bulunduğu anda, üst hakkı sahibi, irtifak hakkının tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmesini isteyebilir. Bir üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte olması, tapuda bu hak için ayrı bir sayfa açılmasını kendiliğinden sağlamaz. Bunun için irtifak hakkı sahibinin talebi gerekli ve yeterlidir; irtifak hakkının yükletildiği taşınmaz malikinin veya bu taşınmaz üzerindeki diğer hak sahiplerinin rızasına gerek yoktur. Kaynak hakkının eşyaya veya kişiye bağlı olarak kurulması mümkündür. Kaynak hakkı, kural olarak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Kaynak hakkının bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl süre için kurulmuş olduğu hallerde, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmesi mümkündür. Kaynak hakkının kazanılması konusunda özel hüküm olmadığından, eşyaya bağlı irtifakların kazanılmasına ilişkin hükümler, kıyasen, kaynak hakkının kazanılmasında da uygulanır. İrtifak sözleşmesinde, tarafların haklarını daha ayrıntılı olarak düzenlemeleri mümkündür. Kaynak hakkı sahibi, suyun alınması, tesislerin bakım onarım ve kontrolü için kaynağın bulunduğu araziye girebilir, taşınmaz maliki bu duruma katlanmak zorundadır.

- **Eşyaya bağlı irtifaklar**, bazı irtifaklar taşınmaz lehine kurulurlar; böyle bir durumda irtifak hakkının sahibi belirlenirken söz konusu taşınmazın maliki esas alınır. Hak sahipliği, bir taşınmaza malik bulunma olgusuna bağlıdır. Bu halde, irtifak hakkının kurulmasında malikin kişiliği önemli değildir. Bu nedenle bazı irtifaklar eşyaya bağlıdırlar. Kanunda zorunlu olarak kişiye bağlı olarak kurulmaları öngörülenler haricindeki irtifak haklarının eşyaya bağlı olarak kurulması mümkündür. Bu halde iki taşınmaz söz konusu olur.
- Diğer irtifaklar, TMK m. 838’de, malikin, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabileceği düzenlenmiştir. Diğer irtifakların içeriği, eşyaya bağlı irtifakların içeriği ile aynı olup; hak sahibine taşınmazdan sınırlı bir yararlanma yetkisi sağlar. Diğer irtifaklar,

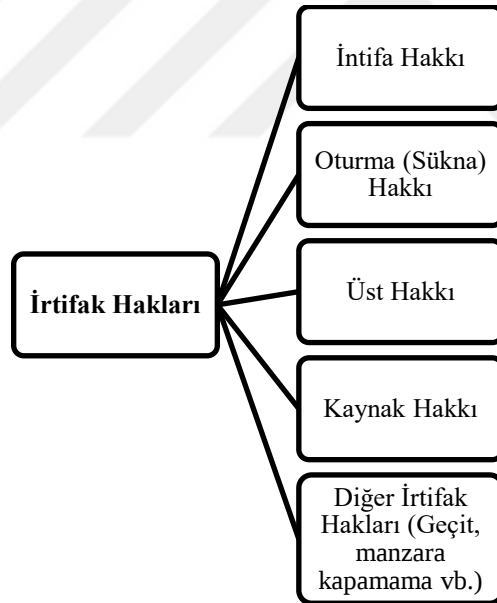
kural olarak devredilemez ve mirasçılara geçmez. Ancak taraflar aksini kararlaştırabilir.

İrtifak haklarının sınıflandırılması ve süresi

“İrtifak hakları şahsi irtifak hakları (intifa hakkı, oturma hakkı gibi) ve ayni irtifak hakları (üst hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı gibi) olarak iki şekilde de sınıflandırılabilir. Şahsi irtifak haklarının bazıları yalnızca hak sahibi olan kişiyle sınırlı olarak kurulur ve sözleşme süresi sonunda ya da kişinin ölümü ile sona ererlerken, ayni irtifak hakları 3. kişilere devredilebilir, rehin edilebilir ve miras hükümlerine konu olabilirler.” (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 292).

Şekil 2.2’de irtifak haklarının neler olduğu gösterilmiştir.

Şekil 2.2. İrtifak hakları (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



İntifa hakkı

“İntifa hakkı kurulan bir taşınmazın mülkiyeti, kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Kuru mülkiyet sahibi asıl malik olmakla birlikte, taşınmazı (ev, bağ, bahçe, tarlayı) kullanamaz, sürüp ekemez, meyvelerini toplayamaz, kiraya veremez. Bu haklar intifa hakkının süresi boyunca veya hak sahibinin ölümüne kadar intifa hakkı sahibine aittir.” (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 297).

“İntifa hakkı, taşınırılar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.” (TMK, m. 794).

“İntifa hakkı, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır. Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir.” (TMK, m. 795).

“İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir.” (TMK, m. 796).

“İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir.” (TMK, m. 797).

“İntifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür.” (TMK, m. 799).

“İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir. İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır.” (TMK, m. 803).

Oturma (Sükna) hakkı

“Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.” (TMK, m. 823).

“Oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgülendiği açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir.” (TMK, m. 824).

“Oturma hakkı, binanın veya bir bölümünün tamamından yararlanma yetkisi veriyorsa; bina veya bölümün muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri, oturma hakkı sahibine aittir.” (TMK, m. 825).

Türk Medeni Kanunu’nda geçen yasa hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, oturma hakkı yalnızca bina veya onun bir bölümünde ve yalnızca konut olarak yararlanma hakkıdır. Kullanma şekli, süresi gibi konulara sözleşmede (resmi senette) belirtilir. Süre belirtilmemişse, oturma hakkı sahibinin yaşamı boyunca sürer. Oturma hakkı, yalnızca gerçek kişiler lehine kurulur. Tüzel kişiler lehine oturma hakkı kurulamaz. Oturma hakkı kişiye çok sıkı olarak bağlı bir haktır. Bu nedenle, bir başkasına devredilmesi ve mirasçılara geçmesi yasaklanmıştır. Örneğin, oturma hakkı sahibinin, bu hakkın kullanılmasını kira yoluyla da olsa başkasına devretmesi olanaksızdır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 297). Uygulamada sükna hakkı genellikle sahibinin yaşamı boyunca kurulmaktadır.

Üst (İnşaat) hakkı

“Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.” (TMK, m. 826).

“Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.” (TMK, m. 826).

“Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.” (TMK, m. 827).

“Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır.” (TMK, m. 828).

“Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.” (TMK, m. 828).

“Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir.” (TMK, m. 829).

“Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.” (TMK, m. 836).

Kaynak hakkı

“Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir. Zorunlu su irtifakının kurulmasında öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir. Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir.” (TMK, m. 761).

“Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar. Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer.” (TMK, m. 837).

“Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.” (TMK, m. 837).

Kaynak, araziden ayrı olarak edinilemez. Ancak bir kişi, arazisinden kaynayan sudan başkalarının yararlanmasına izin verebilir. Bu izin ancak bir irtifak hakkı şeklinde yapılabilir ve bu irtifak hakkına kaynak hakkı denir. Bir diğer deyişle, kaynak hakkı, başkasının arazisinden kaynayan sudan yararlanmak hakkıdır. Bu yararlanma, tarla, bahçe sulama, içme veya kullanma suyu sağlama gibi pek çok amaçla olabilir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 302, 303).

Diğer irtifaklar

İntifa hakkı, oturma (sükna) hakkı, kaynak hakkı ve üst (inşaat) hakkından hariç olarak ele alınan diğer irtifaklarda sayısız irtifak bulunmaktadır. Bu irtifaklar ihtiyaç ölçüsünde oluşturulmaktadır ve genellikle değer düşürücü özelliktedirler.

“Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır.” (TMK, m. 838).

2.1.1.2.2 Taşınmaz yükü

Bir taşınmaz malikinin, maliki bulunduğu taşınmaz dolayısıyla ve bu taşınmaz teminat olmak üzere, bir başka kişi lehine bir şey yapmaya veya vermeye mecbur tutulmasına taşınmaz yükü denir. Bu yükümlülük, herhangi bir taşınmazın maliki kim ise onun lehine olmak üzere de kurulabilir. Taşınmaz yükü, eşyaya bağlı hak niteliğindedir. İrtifak haklarından farklı olarak, burada, taşınmazın maliki bir şey yapmak ya da vermek borcu altına girer (Antalya, 2019: 126). Örnek olarak, bir tuğla üretim fabrikasının sahibi, inşaat işiyle uğraşan bir işletmeye, yılın belirli bir zamanında belli miktarda tuğla verme yükümlülüğü altına girmişse, inşaat işiyle uğraşan işletme, tuğla üretim fabrikasının borcunu ödemesi için taşınmaz yükü kurulmasına karar verilebilir. Eğer tuğla üretim fabrikası belli miktardaki tuğlayı vermezse, inşaat işiyle uğraşan işletme fabrikanın paraya çevrilmesi ile zararlarının karşılanmasını isteyebilir. Bu yönüyle taşınmaz yükü ipoteğe benzemektedir.

“Taşınmaz yükünde borçlu, taşınmazın kendisidir. Dolayısıyla malik kim ise, borçlu da odur. Ancak taşınmaz yükü kişisel bir borç doğurmaz. Taşınmaz yükünün kurulması için tapu kütüğüne tescil zorunludur. Tescilde, taşınmaz yükünün değeri olarak Türk parası veya yabancı para ile belirlenmiş bir miktar gösterilir. Dönemsel edimlerde sicilde gösterilecek miktar, tersi kararlaştırılmış değilse, yıllık edimlerin yirmi katıdır. Tersine bir hüküm yoksa, taşınmaz yükünün kazanılmasında ve tescilinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır. Tersine hüküm yoksa kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükünün tapu kütüğüne tescili gerekli değildir. Yasanın alacaklıya yalnızca taşınmaz yükünün kurulmasını isteme yetkisini tanıdığı durumlarda, taşınmaz yükü ancak tescille doğar. Taşınmaz yükü, tescilin terkinin veya yüklü taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. Feragat, yükten kurtarma ve diğer sona erme nedenleri, yüklü taşınmaz malikine, hak sahibinden terkinin isteme yetkisi verir.” (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 304).

Türk Medeni Kanunu'nda açıklanan taşınmaz yükünün uygulamada sıkça rastlanılmadığını belirtmek gerekir.

2.1.1.2.3 Rehin hakları (Taşınmaz rehni)

“Rehin hakları, hak sahibinin bir alacağını teminat altına alan ve ona alacağını tahsil edemediği takdirde rehin verilen malı sattırarak elde edilecek para ile alacağını karşılama yetkisini sağlayan haklardır.” (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 39, 40). Rehin hakkı sahibi, rehinle teminat altına alınan borç kendisine ifa edilmediğinde, rehin konusunu icra organları vasıtasıyla paraya çevirterek alacağını elde etme yetkisine sahip olur. Bununla beraber, rehin hakkı, hak sahibine doğrudan doğruya bizzat rehin konusunu satarak paraya çevirme yetkisi vermemektedir (Antalya, 2019: 119).

TMK m. 850'e göre taşınmaz rehninin türleri şunlardır:

- a) İpotek,
- b) İpotekli borç senedi,
- c) İrat senedi.

İpotek, sadece teminat fonksiyonuna sahip bir rehin şekli iken; ipotekli borç senedi ve irat senedinde, teminat altına alınan alacak kıymetli evrak niteliğinde bir senede bağlanır. Bu senet sayesinde taşınmazın değerinin tedavülü imkânı da sağlanmış olur. Uygulamada yaygın olan teminat türü ipotek olup, ipotekli borç senedi ve irat senedine pek rastlanmamaktadır (Antalya, 2019: 119).

a) İpotek

“İpotek, taşınmaz üzerinde, kişisel bir borcu teminat altına almak amacıyla kurulan sınırlı ayni haktır.” (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 156). İpotek, bir kimsenin herhangi bir kişisel alacağını, borçlunun kişisel sorumluluğuna bir etkide bulunmadan, bir taşınmazın değeri veya değer parçası ile teminat altına alır. İpoteğin amacı, borcun ödenmemesi ihtimaline karşı alacaklıya aynı bir teminat sağlayarak onu korumaktır. Bundan dolayı ipotek, teminat altına aldığı alacağa bağlı fer'i bir haktır. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na

(İİK) göre, ipotekle güvence altına alınmış bir alacağın borçlusu borcunu ödemezse, alacaklı, öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurabilir (Antalya, 2019: 120, 121).

b) İpotekli borç senedi

“İpotekli borç senedi, hem kişisel sorumluluğun sürdüğü hem de taşınmaz değerinin tedavül ettiği bir taşınmaz rehnidir.” (Antalya, 2019: 121).

“İpotekli borç senedi, taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getirir.” (TMK, m. 898).

“İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilir. Biçilmiş değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulamaz.” (TMK, m. 899).

“İpotekli borç senedindeki alacak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, faizlerin ödenmesi gereken tarihte, bu tarihten en az altı ay önce alacaklı veya borçlu tarafından diğer tarafa yapılacak bildirimle muaccel olur.” (TMK, m. 900).

“İpotekli borç senedindeki borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki hakkında ipoteğe ilişkin hükümler uygulanır. Taşınmaz maliki, alacaklıya karşı borçluya ait bütün defileri ileri sürebilir.” (TMK, m. 901).

“İpotekli borç senedinin güvencesi olan taşınmazın devrine veya bölünmesine ilişkin sonuçlar hakkında ipotek hükümleri uygulanır.” (TMK, m. 902).

Türk Medeni Kanunu’nda açıklanan ipotekli borç senedinin uygulamada sıkça rastlanılmadığını belirtmek gerekir.

3) İrat senedi

“İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı meydana getirir. İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir.” (TMK, m. 903).

İrat senedi, taşınmazın değerini tedavül ettirmek amacına yönelmiştir. Bununla taşınmazın değeri bağımsızlaştırılmakta, bu değer taşınmazdan ödenmesi gerekli bir para borcu biçiminde bir mükellefiyet olarak taşınmaza yükletilmektedir. İrat senedinin düzenlenmesi ile soyut bir alacak doğmaktadır. İrat senedinde borçlunun borçtan dolayı sorumluluğu, taşınmazla sınırlı aynı sorumluluk olup; borçlunun kişisel sorumluluğu bulunmamaktadır. Kıymetli evrakta mündemiç borç ifa edilmezse, rehinli alacaklı ancak teminat teşkil eden taşınmazın paraya çevrilmesini isteyebilir. Taşınmazın paraya çevrilmesinden elde edilen miktar alacağı karşılamazsa, alacaklı, karşılanmayan kısım için borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvuramaz (Antalya, 2019: 122).

“İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı oluşturur. İpotekli borç senedi ve irat senedi, tapu memuru tarafından düzenlenir. İrat senedinin güvencesini ancak; tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir.” (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 312).

Türk Medeni Kanunu’nda açıklanan irat senedinin uygulamada sıkça rastlanılmadığını belirtmek gerekir.

2.2. Gayrimenkul⁵ ve Çeşitleri

Türk Hukuk Sistemi’nde gayrimenkul eşya hukuku içerisinde yer almaktadır.

Gayrimenkul ekonomik ve kullanım amaçlı eşya olarak ele alınmasının yanında gayrimenkulün hukuksal açıdan nasıl tanımlandığı ayrıca önem arz etmektedir. Gayrimenkulün konumunun sabit olması, kayıt altına alınmasına sebep olmuştur. Bu nedenle devletler tarafından tapulama sistemi oluşturularak gayrimenkulün tanımlanması gerçekleştirilmiştir. Bu açıdan devletlerin sahip olduğu hukuksal düzen içerisinde taşınmazların tanımının ayrıca irdelenmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul tanım olarak ekonomistler, coğrafyacılar ve hukukçular tarafından farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Ancak gayrimenkulün hukuksal tanımı ile özelliklerinin açıklanması değerlendirme sürecinde dikkate alınacak hususlar nedeniyle önem arz etmektedir.

⁵ Taşınmaz ya da taşınmaz eşya olarak da ifade edilebilir. Türk Medeni Kanunu’nda taşınmaz olarak geçmektedir.

Ülkelerin tarihsel gelişimleri, toplumların özellikleri de hukuksal anlamda gayrimenkul tanımının farklılaşmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle toplumlar arasında tanım farklılıkları görülebilir. Çalışma içeriğinde Türk Hukuk Sistemi dikkate alınmıştır.

Fiziksel olarak taşınmaz ele alındığında, yatay ve dikey kapsama dikkat edilmelidir. Yatay kapsam, arsa/arazinin sınırları içinde kalan toprağı kapsamakta olup, yatay kapsamda kadastro ile gerçekleştirilen sınırlar dikkate alınmaktadır. Dikey kapsam, TMK m. 718’de belirtildiği üzere “kullanılmasında yarar olduğu ölçüdeki üstündeki ve altındaki arz katmanlarını belirtmektedir.” Burada dikkat edilmesi gerek husus kullanımında yarar olan ölçüdür. Örneğin bir taşınmaz maliki uçakların kalkış ve inişini engelleyecek şekilde zararlı maddelerden imalatlar yapması dikey kapsamın konusuna girmemektedir.

Gayrimenkul Türkçe’ye Arapça’dan geçmiş olan bir kelime olup Arapça’daki nakil sözcüğünden türemiştir. Olumsuzluk önekiyle, taşınması mümkün olmayan anlamına gelmektedir. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere gayrimenkul veya taşınmaz; bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan şeyleri belirtmek üzere kullanılmaktadır (Oğuzman, Özdemir Oktay ve Seliçi (2013: 10).

Gayrimenkul kavramı ekonomik açıdan, muhasebe açısından, hukuk açısından hatta medeni hukuk ile vergi hukuku açısından ayrı ayrı anlamlar içermektedir. Ekonomik görüşe göre, gayrimenkuller dayanıklı maldır ve işletmeler açısından aynı sermayedir. Ekonomi anlayışı, gayrimenkule sermaye olarak bakmıştır. Uluslararası muhasebe standardı, gayrimenkul kavramını, “Duran varlık, tesis ve donanımı” olarak algılamıştır. Tek düzen hesap planı, “gayrimenkul kavramı”nı aktif varlıklar içinde, “maddi duran varlık” olarak algılamakta ve işletmenin faaliyetlerinde kullanılmak üzere ödenilen ve tahmini yararlanma süresi bir yıldan fazla olan fiziki varlık kalemleri şeklinde açıklamaktadır. Muhasebe açısından ele alınan, “gayrimenkul kavramı” bağımsız olarak algılanmamış ekonomik gayrimenkul anlayışından kaynaklanan bir anlayışla “duran varlıklar” arasında yer almaktadır. Gelir Vergisi Kanunu, gayrimenkul sermaye iradını tanımlarken gayrimenkul kavramına da açıklık getirmiştir (Demir, 2019: 138).

Gayrimenkul toplum yararı amacıyla geliştirilmiş sınırlamalar dışında, sahiplerine diledikleri gibi kullanma hakkı veren Türk Medeni Kanunu uyarınca, “arazi, tapu kütüğünde

ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlardır”. (Açlar ve Çağdaş, 2002: 128).

“Gayrimenkulün ekonomik mallar içinde farkı, dünyada kısıtlı olmasıdır. Arsa ve arazi kaynakları doğada belli bir miktarda bulunmaktadır. Arsa ve arazi üretimi belli istisnalar dışında gerçekleştirilmesi imkânsızdır. Buna bağlı olarak arsa veya arazi üzerinde gerçekleştirilecek değişimler veya yatırımlar arsa veya arazi nispetinde kısıtlı olacaktır. Kent içerisinde arsa üzerinde gerçekleştirilecek yapı inşaatı sonucunda üretilen alan da kısıtlı olacaktır. Arsanın fiziksel özellikleri ile planlama kararları ile gerçekleştirilen sınırlamalar neticesinde, inşaat alanında da kısıtlılık durumu gözlemlenmektedir.” (Yılmaz, 2020: 8).

Gayrimenkuller çeşitleri açısından şu şekilde sınıflandırılabilir:

- Konut⁶,
- Ticari ve sınai gayrimenkuller,
- Tarımsal amaçlı gayrimenkuller,
- Özel amaçlı gayrimenkuller.

Komşuoğlu Yılmaz’a (2018: 29, 30) göre konut, “insanların temel gereksinimlerini beslenme, giyinme ve barınma şeklinde sıralamak olanaklıdır. Konut insanların bu temel gereksinimlerinden barınmayı giderir. İnsanoğlu, kendini iklimin, doğanın ve diğer bütün canlıların olumsuz etkilerine karşı koruyabileceği bir ortama her zaman ihtiyaç duymuştur. Bu ortamı insana sağlayan konuttur. Dolayısıyla konut insan yaşamı bakımından oldukça önemli bir unsurdur. Konut, yalnızca yapıların oluşturduğu bir yığılı anlatmak için kullanılan bir kavram değildir. Konut sadece yapıların oluşturduğu bir mekânı anlatmak için kullanılırsa yetersiz ifade edilmiş olur. Konut, sadece alınıp satılan bir mal değildir. Çünkü konut farklı ve karmaşık bir süreçle meydana gelen, sosyal ve siyasal özelliklerin etkili olduğu bir bütündür.” olarak tanımlanmaktadır.

Ticari ve sınai gayrimenkuller, ofis binaları, iş merkezleri, karma yapılar, otel ve benzeri konaklama alanları, alışveriş merkezleri, fabrika, rafineri, imalathane, depolama alanları vb. yapıları kapsamaktadır.

⁶ Mesken, daire gibi isimleri de bulunmaktadır. Tapu sicilinde nitelik bakımından “Mesken” daha çok tercih edilmektedir. Apartman tipi konutlar olabileceği gibi villa tipi müstakil konutlar da bulunmaktadır.

Tarımsal gayrimenkuller, genellikle ekim ve dikime yönelik olarak tarımsal amaçlı tarla, bağ, bahçe, zeytinlik vb. gayrimenkulleri kapsamaktadır.

Özel amaçlı gayrimenkuller, adından da anlaşılacağı gibi özel bir amaçla kullanılan gayrimenkullerdir. Bu gayrimenkullere örnek olarak havaalanları, stadyumlar, hastaneler, camiler, üniversiteler vb. verilebilir.

Gayrimenkul çeşitleri bir bütün olarak Çizelge 2.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 2.1. Gayrimenkul çeşitleri (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)

Konut	Ticari ve Sınai Gayrimenkuller	Tarımsal Amaçlı Gayrimenkuller	Özel Amaçlı Gayrimenkuller
- Apartman dairesi - Villa vb.	- İş merkezleri - Otel - Alışveriş merkezleri - Fabrika - Rafineri vb.	- Tarla - Bağ - Bahçe vb.	- Stadyumlar - Hastaneler - Üniversiteler vb.



3. GAYRİMENKUL (TAŞINMAZ) DEĞERLEMESİ

“Ekonomik düşüncenin gelişimi, mülkiyet sisteminin doğuşu ve değerlendirme biliminin kurumsallaşması arasında doğrudan ilişki bulunmaktadır. Esasen değerlendirme bilimi; ekonomi ve işletme bilim alanlarının çalışmaları ve daha sonra hukuk, mühendislik, mimarlık, tarım ve ormancılık gibi meslek dallarının katkıları ile 20’inci yüzyılın ikinci yarısında önemli bir gelişme trendi sergilemiştir. Piyasaya ekonomisi ve özellikle 1929-1931 döneminde etkili olan dünya ekonomik krizi, birçok ülkede genel olarak değerlendirme bilimi ve uzmanlığının gelişiminde etkili rol oynamıştır. Değerleme biliminin konuları arasında; kentsel ve kırsal taşınmazlar ile ticari ve sınai tüm mallar, gelirler ve aynı hakların değer ve faydalarının analizi yer almaktadır. Bunlara ilave olarak işletme ve işletme varlıklarının değerlemesi, proje geliştirme ve proje değerlendirme, alet-makine parkı, üretim düzenleri, gayrimaddi varlıklar, sanat eserleri ve antika gibi varlıkların değerlemesine yönelik çalışmaların da katılımı ile değerlendirme uzmanlığı başlı başına bir meslek ve nispeten geniş kapsamlı ve kompleks bir iş kolu haline gelmektedir.” (Tanrıvermiş, 2016: 2).

Gayrimenkul değerlendirme konusundaki sistemli ilk uygulamalar 1950’li yıllara kadar uzanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün zaman içinde hızlı bir biçimde büyümesiyle orantılı olarak değerlendirme de önemini gün geçtikçe arttırmıştır. Bu süreç içerisinde değerlendirme işleminin içeriği ve değerlendirme teknikleri de çok önemli gelişmeler sağlamıştır. Uluslararası bütünleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan Uluslararası Değerleme Standartları (UDS), özellikle 2000’li yılların başlarında gayrimenkul sektöründe yaşanan küresel ölçekteki hızlı büyümenin de etkisiyle, dünya çapında birçok ülkede uygulamaya geçirilmeye başlanmıştır. Bahsedilen hızlı büyüme sürecinin sonunda (2008 yılında), mortgage kredileri kaynaklı olarak ortaya çıkan ve kısa sürede tüm ekonomileri sararak çok derin etkiler bırakan finansal kriz, gayrimenkul değerlemesinin önemini daha da arttırmıştır (Ayan, 2010).

Türkiye’de sermaye piyasası alanında ilk kapsamlı düzenleme, 30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı, mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile gerçekleşmiştir. Bu kanun, kapsamlı değişiklikler yapılarak aynı isimle, 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı kanun olarak yeniden yayınlanmıştır. SPK, gayrimenkul değerlemesine ilişkin yasal altyapıyı yayınladığı tebliğler ile gerçekleştirmektedir.⁷

⁷ Son yayınlanan tebliğ “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”dır.

3.1. Değer Kavramı

“Değer kavramı Antik Çağlardan beri tartışılan bir kavramdır. Değer pek çok boyutta ele alınmaktadır. Değer kavramı Aristo’dan beri felsefeciler ve iktisatçılar tarafından tartışılmaktadır. Ahlaki değer ve dini değer gibi farklı değer kavramları ile birçok şeyin değeri belirlenmeye çalışılmaktadır. Ekonomik değer, değer kavramlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır. Değer kavramı hangi alanda olursa olsun belirlenebilmesi için değeri belirlenmeye çalışılan şeylerin niteliklerini ve bu niteliklerin tezahürlerini açıklanması gerekmektedir.” (Yılmaz: 2020: 5).

“Değer etimolojik köken olarak 14. yüzyıl itibarıyla eşit veya kıymetli olmak anlamında kullanılmaya başlanan değmek fiilinden türemiş olup, bu kullanıma etki eden Eski Türkçe’deki “teḡ” sözcüğünün denk ve denge kavramlarının da atası olduğu söylenebilir.” (Pirgaip, 2020: 5).

Türk Dil Kurumu’na (TDK) ait sözlükte değer kavramı “bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet”, “bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, kıymet, paha, valör”, “bir ulusun sahip olduğu sosyal, kültürel, ekonomik ve bilimsel değerlerini kapsayan maddi ve manevi öğelerin bütünü” olarak tanımlanmıştır.

“Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp, belirli bir değer tanımına göre, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.” (Hepşen, 2017: 4).

“Ekonomik değer kavramı, yeni klasik iktisatçıların oluşturduğu varsayımlar kapsamında, bir şeyden gelecekte elde edilecek faydaların toplamının bugünkü karşılığı olarak açıklanmaktadır. Bu karşılığın değerinin, ekonomik değer olabilmesi için faydaların parasal değerinin tahmin edilmesi gerekmektedir. Ekonomik değer açıklanması ve tanımlanması hususunda da birçok zorlukla karşılaşmaktadır. Bunun nedeni, ekonomik değer belirlenmesinde dikkate alınan unsurların iktisatçılar tarafından farklı şekillerde sınıflandırılmasıdır. Bu unsurlar birçok akademik disiplin içinde birbiri ile ilişkili veya ilişkisiz olarak değeri oluşturmaktadır. Sosyolojik, psikolojik, ekonomik pek unsurun değer oluşumunda etkisinin olduğu ve bu unsurların bireyler tarafından farklı atfedildiği görülmektedir.” (Yılmaz, 2020: 5).

Ekonomide değer, değişim değerini ifade eder. Bir malın değişim değeri ondan bir birim elde etmek için gerekli olan diğer bir mal veya para miktarı ile ölçülür. Bu durumda değer; malın arzu edilebilirliği ve kıtlık derecesi olmak üzere iki faktöre bağlıdır. Bir mal, arzu edildiği takdirde bir değere sahiptir (Sivrikaya, 2014: 4).

Standart değerleme teorisinde, ekonomik değer genellikle gelecekte elde edilecek faydaların beklentisi olarak algılanır. Spesifik olarak, belirli bir zamandaki değer, mülk, mal veya hizmetin alıcılar ve satıcılar için parasal değerini temsil eder. Değerin soyut olduğu kabul edilmektedir, ancak ekonomide niceliksel ölçüm ihtiyacı, değer para cinsinden ifade edilmesini gerektirir. Para veya daha genel olarak, bir mal için ödenen veya harcanan kaynaklar, bu malın değerinin bir ölçüsü olarak alınır. Dolayısıyla değer, fiyat ve maliyet kavramlarıyla yakından ilgilidir, ancak yine de onlardan farklıdır. Aslında bu ayrımı yapmaya büyük özen gösterilir. Fiyat genellikle bir satış veya işlem fiyatını ifade eder ve bir değiş tokuş için uygulanır. Değerden farklı olarak, fiyat tamamlanmış bir durumdur. Öte yandan maliyet, normalde değişimle değil, üretimle ilişkili olarak kullanılır. Bir mal veya hizmet oluşturmak veya üretmek için gereken miktardır. Fiyat gibi, maliyet de bu anlamda belirli bir miktardır. Bu nedenle, geleneksel teoride değer soyut bir kavramdır, ancak mal ve hizmetlerin üretimi için ödenen fiyatlar veya katlanılan maliyetler gözlemlenerek ölçülebilen kavramlardır. Diğer bir deyişle, fiyatlar ve maliyetler değer temsili olarak kabul edilir ve bu nedenle değer tanımının ve ölçümünün ayrılmaz parçalarıdır (Mooya, (2016: 5, 6).

Değer kavramı yerine fiyat ve maliyet kavramının sıkça kullanıldığı görülmektedir. Kimi zaman aynı anlama gelebilecek olan bu kavramlar, birbirlerinden ayrı kavramlardır. E. Köktürk ve E. Köktürk'e (2019: 56) göre fiyat, maliyet ve değer kavramlarını şu şekilde açıklamıştır:

- **Fiyat**, bir malın veya hizmetin sunumu sonucu istenilen (talep edilen) veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir.
- **Maliyet**, mallar ve hizmet için ödenen tutar veya o malı ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanması gereken bedeldir. Söz konusu malın üretimi tamamlandığında veya hizmet yerine getirildiğinde, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel, alıcı için onun maliyeti olmaktadır.
- **Değer**, satılmak üzere sunulan bir malın veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması olası fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcıların veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir

zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın biçilmesidir.

3.1.1. Uluslararası Değerleme Standartları'nda Belirtilen Değer Tanımları

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan değer tanımları ve tanımların açıklamaları şu şekildedir:

- **Pazar değeri**, “bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda⁸, istekli bir satıcı⁹ ve istekli bir alıcı arasında¹⁰, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde¹¹ ve zorlama altında kalmaksızın¹² hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem¹³ ile değerlendirme tarihi itibarıyla¹⁴ el değiştirmesinde kullanılması¹⁵ gerekli görülen tahmini¹⁶ tutardır.” olarak tanımlanmaktadır.
- **Pazar kirası**, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun ortamda, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması için tahmin edilen tutardır.

⁸ “Uygun pazar faaliyetleri sonucunda ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.”

⁹ “İstekli bir satıcı ifadesi, belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut Pazar tarafından makul görülmeleyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.”

¹⁰ “İstekli bir alıcı arasında ifadesi, alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.”

¹¹ “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.”

¹² “Zorlama altında kalmaksızın ifadesi, taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasını ifade eder.”

¹³ “Muvazaasız bir işlem ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.”

¹⁴ “Değerleme tarihi itibarıyla ifadesi, değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.”

¹⁵ “El değiştirmesinde kullanılacak ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.”

¹⁶ “Tahmini tutar ifadesi, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyatı ifade etmektedir.”

- **Makul değer,** “bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.” olarak tanımlanmaktadır.
- **Yatırım değeri** “bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.” olarak tanımlanmaktadır.
- **Sinerji değeri,** “iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.” olarak tanımlanmaktadır.
- **Tasfiye değeri,** “bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.” olarak tanımlanmaktadır.

Tanımlanan değerlerin haricinde, Uluslararası Değerleme Standartları’nda, “Diğer Değer Esasları” tanımı altında “Gerçeğe Uygun Pazar Değeri” tanımı, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), Amerika Birleşik Devletleri Devlet Gelirleri Dairesi ve diğer mevzuat olarak yapılmış olup, çok sayıda gerçeğe uygun pazar değeri tanımı bulunduğu belirtilmiştir.

3.1.2. Pazar (Piyasa) Değeri

Pazar ve piyasa değeri aynı anlamda kullanılmaktadır. Değerlemede en çok kullanılan değer türüdür. Bu kısımda, Uluslararası Değerleme Standartları haricinde yer alan pazar (piyasa) değeri tanımlarına yer verilmiştir.

Pazar değeri; bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesinde takdir edilen tutardır (Tanrıvermiş, 2016: 17,18).

Piyasa değeri; ortalama mantık ve yeterli bilgiye sahip kişilerin piyasa koşulları çerçevesinde üzerinde uzlaştıkları tutardır (Alp ve Yılmaz, 2000: 201).

E. Köktürk ve E. Köktürk'e (2019: 57, 58) göre piyasa değeri, Almanya Taşınmaz Değerleme Tüzüğü'nde şöyle tanımlanmaktadır: Piyasa değeri, taşınmazın özelliklerine niteliklerine ve konumuna göre, normal olmayan ve bireysel davranışlar göz önüne alınmaksızın değerlendirme günündeki normal alım satımda ulaşılması olası olan fiyattır. Amerika Birleşik Devletleri'nde ise piyasa değeri: Pazarlığın ve satışın gerçekleşmesi için yeterli bir zaman ve uygun ekonomik koşullar olduğunda, malını gerçekten satmak isteyen malik ile alıcı arasında kararlaştırılan fiyattır. Değerleme, hiçbir kanıt beklenmeden değeri etkileyen tüm faktörleri aydınlatmalıdır. Avrupa Birliği (AB) belgelerinde ise piyasa değeri: Piyasa değerinden, yapılı ya da yapısız taşınmazlar için özel hukuk kuralları kapsamında yapılan bir sözleşmeye dayanılarak, satışa istekli satıcı ile onunla kişisel bir bağlantısı bulunmayan alıcı arasında, taşınmazın piyasaya serbestçe sunulduğu ve düzenli bir temlik için bir engelin bulunmadığı ve konunun önemine uygun bir görüşme zamanının var olduğu koşullarda ve değerlendirme gününde erişilmesi amaçlanan değer anlaşılmalıdır.

Sivrikaya'ya (2014: 5, 6) göre piyasa değerinin tanımı ülkeden ülkeye farklılık göstermekte hatta bir ülkede birden fazla tanımla karşılaşılabilmektedir. Tanımlardaki ifadeler değişik olsa bile birçok tanım kural olarak aşağıdaki temel varsayımlara dayanmaktadır:

- “Bir gayrimenkulün tahmin edilen bedeli rekabet piyasası içinde parasal olarak satılabilecek en yüksek fiyat üzerindendir.”
- “Gayrimenkulün serbest piyasada satışta kalması için makul bir süre tanınır.”
- “Alıcı ve satıcı birlikte hareket eder ve fiyat, gereksiz fiyat artırıcı unsurlardan etkilenmez.”
- “İki taraf da ihtiyatlı hareket eder ve gayrimenkulün kullanılabileceği alanlar hakkında yeterli bilgiye sahiptirler.”

- “Ödeme nakit olarak veya nakde benzer ödeme türlerinden biriyle veya değerlendirme sırasında piyasada mevcut bulunan finansman türlerinden biriyle yapılır.”

3.1.3. Diğer Değer Tanımları

Taşınmaz değerlemesinde en önemli değer tanımı pazar (piyasa) değeri olmakla birlikte, Uluslararası Değerleme Standartları’nda belirtilen değer tanımları haricinde¹⁷ değer tanımları E. Köktürk ve E. Köktürk (2019: 60-62) ile Hazar’a (2013: 114) göre şu şekilde tanımlanmaktadır:

- **İpotek teminatlı kredi değeri**, değerlendirme uzmanının, taşınmazın uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel piyasa koşullarını ve taşınmazın var olan ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini sağgörümlü bir şekilde değerleyip belirlediği değerdir.
- Taşınmaz **sigorta değeri**, taşınmazın hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine konulma maliyetidir.
- **Tavan değeri**, bir taşınmazın normal ekonomik durumlardaki parasal karşılığını yansıtan en yüksek değerdir.
- **Kayıtlı değer**, bir taşınmazın ya da ekonomik varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir.
- Bir ekonomik kurumun **net aktif değeri**, varlıkların rayiçleri ile alacakları toplamından, borçlarının düşülmesiyle ulaşılan değerdir Bir kurumun net aktif değerinden hisse senetlerine düşen payın, hisse senedi sayısına bölünmesiyle, hisse senetlerinin o günkü nominal değerine ulaşılır.
- **Borsa değeri**, borsada işlem gören kurumlara ait hisse senetlerinin değerlemeden önceki son işlem gününde, borsadaki işlemlerinin ortalama değerlerini ifade eder. Bu kavramlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), taşınmaz sertifikaları gibi

¹⁷ Bu değerlerin birçoğu Uluslararası Değerleme Standartları’nın daha önceki yıllardaki yayınlarında yer almaktadır.

taşınmaza dayalı yatırım araçlarının izlenmesinde ve kârlılıklarının ölçülmesinde sıkça kullanılır.

- **Maliyet değeri**, yapılı bir taşınmazın değerleme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir.
- Bir taşınmazın **peşin değeri**, açıklanan piyasa değeri ile eşanlamlı sayılmaktadır.
- **Taksit değeri**, paranın, başka türlü, örneğin yatırımlarda değerlendirilmesinin olanaksız olduğu ve para değerinin sürekli olarak düştüğü ülkelerde, peşin değerine, en azından ödeme süresinde doğma olasılığı olan enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir.
- **Güncel değer** kavramı ise, taşınmazın belli bir gündeki değerini niteler piyasa değeri ya da istenen bir tarihe indirgenen diğer değerler de bu anlamda düşünülebilir.
- **Özel değer**, piyasa değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer ögesini niteler. Özel değer, örneğin, bir taşınmazın bitişiğindeki taşınmaz gibi başka bir taşınmaz ile fiziksel, ekonomik veya işlevsel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde piyasadan çok, taşınmazın özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer yalnızca özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir.
- **Kurtarılabılır değer**, arazi dışındaki bir varlığı, özel onarım veya uyarlama yaparak kullanmayı sürdürmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere eklenen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.

3.1.4. Türk Hukuk Sistemi'nde Değerleme¹⁸

Ülkemiz mevzuatında değerleme ile ilgili çok sayıda mevzuat bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi gayrimenkulü de tanımlayan Türk Medeni Kanunu olduğu söylenebilir. Bunun yanında Kamulaştırma Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (EVK) kapsamında çeşitli değer tanımları ve gayrimenkullere nasıl değer biçileceği konusunda belirmeler bulunmaktadır. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile SPK çıkarttığı tebliğler ile gayrimenkul değerlemesinin altyapısını oluşturmaktadır.

Değerleme ile diğer kanunlar şu şekilde sıralanabilir:

1. Anayasa
2. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun
3. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
4. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
5. 5737 sayılı Vakıflar Kanunu
6. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun
7. 492 sayılı Harçlar Kanunu
8. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
9. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

¹⁸ Belirtilen yasalar ile bahsi geçmeyen diğer mevzuatlar, aynı zamanda gayrimenkul mevzuatını oluşturmaktadır.

10. 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
11. 3194 sayılı İmar Kanunu
12. 5543 sayılı İskân Kanunu
13. 5393 sayılı Belediye Kanunu
14. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
15. 2644 sayılı Tapu Kanunu
16. 3402 sayılı Kadastro Kanunu
17. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun
18. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
19. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
20. 775 sayılı Gecekondu Kanunu
21. 4342 sayılı Mera Kanunu
22. 442 sayılı Köy Kanunu
23. 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu
24. 6831 sayılı Orman Kanunu
25. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
26. 3621 sayılı Kıyı Kanunu
27. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu

3.2. Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerleme

Değerleme, bir malın, fikrin veya hizmetin kendinden bekleneni sağlama derecesini araştırmak, bir şeyin kıymetini belirlemek amacıyla, söz konusu nesnenin özellikleri hakkında bir görüş bildirmektir. Değerleme, bir varlığın değerini belirlemek amacıyla yapılan söz konusu varlığa yönelik bir değer biçme işlemi, bir varsayımda bulunma ya da değer takdir etmektir. Değerleme, esas itibarıyla iktisadi kıymetlerin belli bir zamandaki kıymetinin belli bir para cinsinden ifade edilmesi şeklinde tanımlanabilir (Erdoğan, 2012: 9, 10).

Kapsamlı bir tanımda, değerlemeden, mülkün tüm özelliklerini hesaba katarak ve aynı zamanda alternatif yatırım yelpazesini de içeren tüm temel ekonomik özelliklerini dikkate alarak, belirli bir zamanda mülke ilişkin belirli bir menfaatin belirli bir amacı için değeri tahmin etme sanatı veya bilimi olarak bahsedilir (Mooya, 2016: 7, 8).

Taşınmaz değerlemesi, bir taşınmazın niteliklerine göre uygun koşul ve yöntemler göz önünde bulundurularak, o taşınmazın kıymetinin belirlenmesi için gerçekleştirilen objektif ve tarafsız işlemler sürecidir. Dünya’da vergi ihtiyaçlarını karşılamak için ortaya atılan gayrimenkul değerlemesi, gün geçtikçe; alıp satmak, kiralamak, kredilendirmek, kamulaştırmak, özelleştirmek gibi amaçlar için değerlemelerle geliştirilmiştir. Gayrimenkul değerlemesine olan talebin artmasıyla uluslararası kullanılmak amacıyla taşınmaz değerlendirme sistemleri oluşturulmuştur. Gelişen teknoloji ve artan ihtiyaçlar doğrultusunda uluslararası kuruluş ve standartlar da artmıştır (Cihan Soysal, 2018: 6).

Gayrimenkul değerlemesi bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerlerinin, bağımsız ve tarafsız ölçütlere dayandırılarak tahmin edilmesidir (Açlar ve Çağdaş, 2002: 3).

Taşınmaz değerlendirme, önce ekonomik, sonra teknik bir sorundur. Ekonomik açıdan değerlemeye bakıldığında, yatırımcıların varlıkları arasında taşınmazların yer alması önemli bir olgudur. Öte yandan taşınmaz değerlerinin saptanması sorunu, içerdiği birçok boyutla, değerlendirme tekniğine ilişkin çok yönlü yaklaşımları zorunlu kılmaktadır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 43).

3.2.1. Gayrimenkul Değerlemenin Uygulama Alanları

E. Köktürk ve E. Köktürk (2019: 44) ile Hazar'a (2013: 111) göre taşınmaz değerlemesinin yapılma nedenlerini şu şekilde açıklanmıştır:

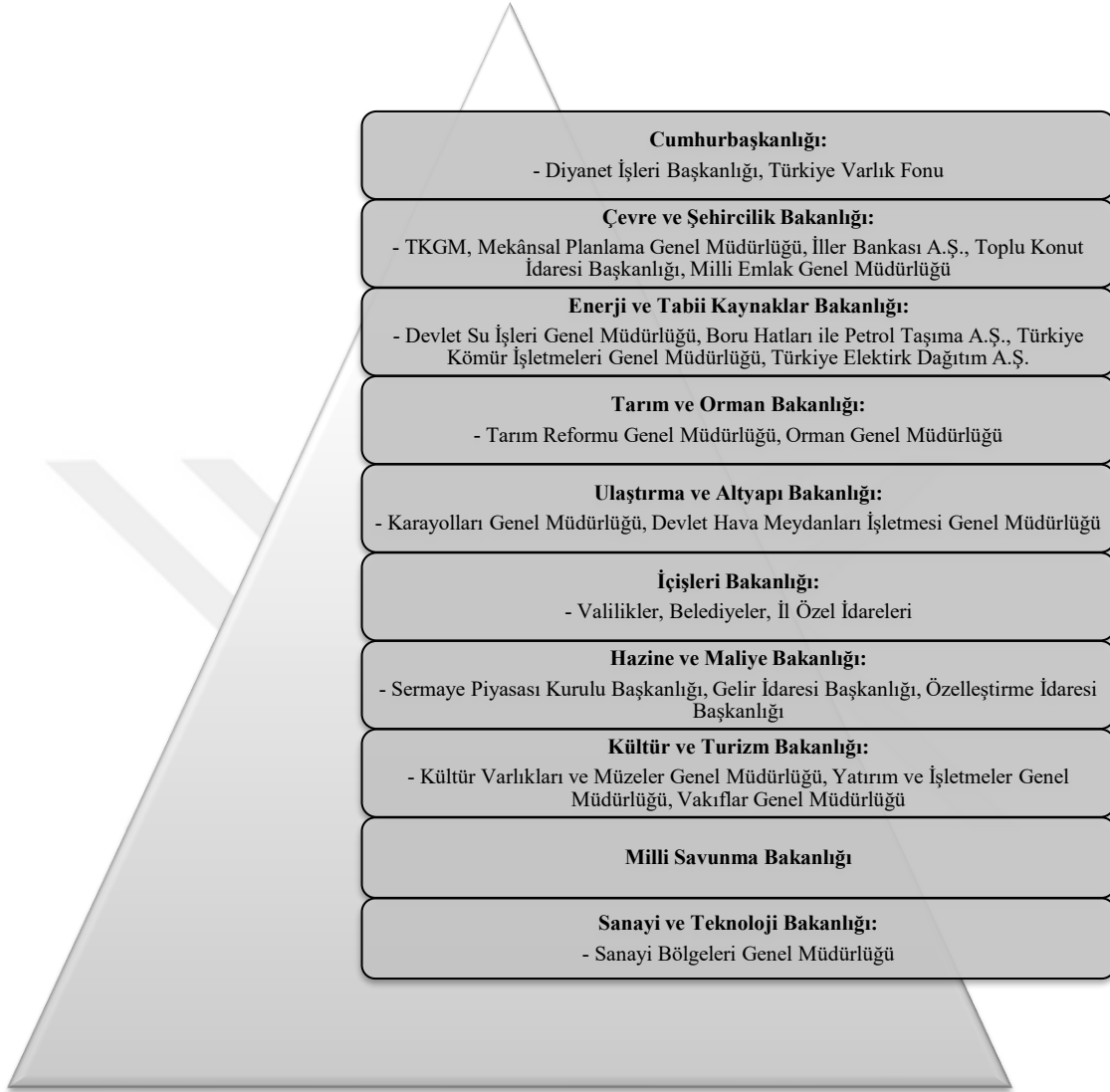
- “Finansal tablolara ve ilgili hesaplara fiyat veya cari değer değişimlerinin etkilerini yansıtmak için yapılan duran varlıkların değerlemeleri”
- “GYO’ların portföylerinde yer alan gayrimenkullerin alım-satım, kiralama ve yeniden değerlemerinde, gayrimenkul ipoteklerini alırken, proje başlangıcında yasal prosedürlere uygunluk tespiti”
- “Kiralamalarda değer tespiti”
- “Mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımı istendiğinde”
- “Mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde”
- “Gelecekteki bir alıcıya alış fiyatı önerisi oluşturması için yardımcı olmak, olası bir satıcının makul bir satış fiyatı oluşturmaya yardımcı olmak veya her iki tarafa da önerilen işlem için satış fiyatı belirlemelerine yardımcı olmak için yapılan değerlemeler”
- “İpotek kredisi almak amacıyla güvence gösterilen taşınmaz değerini biçmek için veya taşınmaz karşılığındaki borcun güvence altına alınması ya da sigorta ettirilmesine temel oluşturmak üzere yapılan değerlemeler”
- “Kamulaştırma, özelleştirme, davalar veya tahkimler, paylı taşınmazlardaki uyumsuzluklar”
- “Vergi değeri/derecelendirmesi için yapılan değerlemeler; varlıkları, amortismanla bağlı tutulabilen ve tutulamayan kalemler olarak ayrıştırmak ve dolayısıyla uygun amortismanı biçmek; bedel karşılığı olmayan devirler (ivazsız intikaller) veya veraset vergilerinin belirlenmesi amacıyla yapılan değerlendirme”

- “Yatırımcılar, sigortacılar, alacak isteklerini uzlaştıranlar, mezat şirketleri veya tasfiye kuruluşları, arazi düzenlemeleri, bölge planlaması ile uğraşan kurumlar gibi geniş bir müşteri yelpazesi için piyasa veya fizibilite analizleri, maliyet/kâr analizleri, kira cetvelleri ve kira sözleşmesi hükümleri için yapılan değerlemeler.”

Taşınmaz değerlemesinin uygulama alanları genel hatlarıyla yukarıdaki maddeler olarak sıralanabilir. Kamulaştırma amaçlı değerlemelerde, kamulaştırma bedeli tespiti amaçlı değerlendirme yapılmaktadır. Emlak vergisi için yapılan değerlemelerde, emlak vergisine esas oluşturacak şekilde rayiç bedelin belirlenmesi amaçlı değerlendirme yapılmaktadır. Mahkemelerde, anlaşmazlıklar için taşınmaz değerinin tespiti amaçlı değerlemeler yapılmaktadır. Teminat, SPK ve GYO amaçlı değerlemeler, gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarınca gerçekleştirilmektedir. Teminat amaçlı değerlemeler, genellikle finans kurumları tarafından sıklıkla talep edilmektedir. SPK ve GYO formatlı raporların ise, borsada işlem gören aktif gayrimenkullerin borca rayiç bedeli tespiti için gereklidir.

Türkiye’de yer alan kurum ve kuruluşlar özellikle kamulaştırma amaçlı değerlendirme yaptırmakla birlikte; alım-satım-kiralama, proje amaçlı, vergi esaslı, planlama, özelleştirme, toplulaştırma vb. diğer nedenlerle de taşınmaz değerlemesine başvurmaktadırlar. Şekil 3.1’de ülkemizde taşınmaz değerlemesine ihtiyaç duyan kamu kurum ve kuruluşları yer almaktadır.

Şekil 3.1. Ülkemizde taşınmaz değerlemesine başvuran kamu kurum ve kuruluşları (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



3.2.2. Gayrimenkul Değerlemede Temel İlkeler

Gayrimenkul değerlemesi bilimsel bir nitelik gerektirdiğinden, bazı ilkelere göre yapılması tartışmasız bir gerekliliktir. Bu bağlamda gayrimenkul değerlemesinin doğru ve gerçekçi yapılabilmesi için taşınması gereken ilkelere ihtiyaç duyulmaktadır. Kahr ve Thomsett'e (2005: 51) göre değerlemenin on temel ilkesini şu şekilde açıklamaktadır:

- **Gelişme**, bir mülkün değeri, benzer konumlarda daha yüksek kalite içeren benzer mülklerin varlığı nedeniyle artabilir.

- **Gerileme**, bir mülkün değeri, benzer konumlarda daha düşük kalite içeren benzer mülklerin varlığı nedeniyle düşebilir.
- **Uygunluk**, bir mülkün, aynı mahalledeki diğer benzer mülklerle birlikte değer kazanması daha olasıdır.
- **İkame**, bir mülkün en büyük potansiyel piyasa değeri, diğer benzer mülklerin piyasa değeri ile sınırlıdır.
- **Değişim**, hiçbir koşul sonsuza kadar aynı kalmaz; değişim ekonomik döngünün bir parçasıdır.
- **Beklenti**, piyasa değeri genellikle gelecekteki olaylarla ilgili beklentilerden etkilenir.
- **Katkı**, iyileştirmeler, mevcut arz ve talebin bir faktörü olarak piyasa değerine katkıda bulunur ve gerçek maliyet temelinde olması gerekmez.
- **Plotaj**, arazi değerleri, bitişik arazilerle tek mülkiyette birleştirildiğinde ve tek bir bölgeye veya kullanıma konduğunda artma eğilimindedir.
- **En yüksek ve en iyi kullanım**, arazi en iyi şekilde kullanıldığında gayrimenkul değerlemesi maksimize edilmektedir.
- **Rekabet**, kârlı yatırım fırsatları rekabete yol açar.

Belirtilen kavramlara ek olarak arz ve talep ilkesinin öneminin vurgulanmasında yarar bulunmaktadır. “Malın fiyatı, arz ve talebe göre oluşur. Malın değerli olabilmesi için, o malın arazinin olması yeterli olmayacak, aynı zamanda mala talebin de olması gerekecektir. Piyasada taşınmaz stoku az ise fiyatta artış, stok fazla ise fiyatta azalış olabileceğini söylemek mümkündür.” (Tanrıvermiş, 2016: 105).

3.2.3. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler

Taşınmaz değerine etki eden faktörleri içsel faktörler ve dışsal faktörler olarak 2’ye ayırmak mümkündür. Şekil 3.2’de içsel ve dışsal faktörler belirtilmiştir.

Şekil 3.2. Taşınmaz değerine etki eden içsel ve dışsal faktörler (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



3.2.3.1. Gayrimenkul değerine etki eden içsel faktörler

Fiziki koşullar: Taşınmazın değerinde artışa neden olabileceği gibi, değer büyük ölçüde düşmesine de neden olabilir. Değerlemede taşınmazın konumunun uzman tarafından dikkate alınması ve taşınmazın fiziksel koşullarının kapsamlı analizinin yapılması zorunludur. Taşınmazın değerlemesinde; gayrimenkulün alanı, cephesi, derinliği, bulunduğu cadde ve sokak özellikleri, yararlandığı teknik altyapı hizmetleri özel önem taşır. Gayrimenkulün bulunduğu yer itibari ile sahip olduğu koşulları, taşınmazın geometrik ve fiziksel yapısı ile bunlara bağlı olarak kullanım koşulları ve talepteki değişiklikler, yerel piyasada ekonomik açıdan taşınmaz değerini doğrudan etkileyebilecek faktörler arasında sayılmaktadır (Tanrıvermiş, 2016: 117). “Fiziki koşullar, bir değer yaratabilecek ya da yok edebilecek unsurlardan oluşmaktadır. Örneğin, arsa değerlemesinde değerlendirme uzmanı; konum, şekil, alan, cephe, altyapı, topografya, çevredeki yollar, manzara gibi unsurları dikkate almak zorundadır.” (Hazar, 2013: 116).

Fayda: “Fayda, bir malın bir isteği yerine getirmesi veya bir ihtiyacı tatmin etmesidir. Değer, gelecekte oluşacak beklentilerin faydasıyla yaratılır. Gayrimenkul piyasalarında bir mülkün o anki değeri; yalnızca tarihi fiyatları ya da maliyetleri ile değil, daha çok piyasa katılımcılarının gelecekte beklediği faydalarla ilgilidir.” (Hazar, 2013: 116).

Kıtlık: Yerel alanda arz ve talebin karşılaştırılması sonucunda, arzın talebe oranla çok düşük olmasını ifade etmektedir. Eğer ürün faydalı ve aynı zamanda kıtsa elbette ki piyasa değeri yüksek olacaktır. Kıtlık değeri belirlemede önemli bir unsuru oluşturmaktadır. Nitekim havada faydalıdır ancak kıt olmaması nedeniyle bir değer ifade etmemektedir (Tanrıvermiş, 2016: 117). Bir toplumda artan insan eğilimlerinin yöneldiği taşınmazlarda

kıtlık olursa, değer yükselimi de olur diyebiliriz. Değer ayrıca, yasal, fiziksel ve sosyoekonomik faktörlerin etkisi altındadır (Açlar ve Çağdaş, 2008: 320).

Devredilebilirlik: Bir taşınmazın üçüncü kişilere devredilememesini ifade etmektedir. Örneğin taşınmaz üzerinde “İhtiyati tedbir” gibi bazı şerhler bulunmasının satışına engel olabilmektedir.

3.2.3.2. Gayrimenkul değerine etki eden dışsal faktörler

Ekonomik unsurlar: Taşınmazın getirisi, piyasadaki faiz oranları, devlet müdahaleleri ve ülke ekonomisinin genel durumu bu kapsamda öncelikle dikkate alınır. Gayrimenkul değerini etkileyebilecek ekonomik unsurları; işgücü varlığı, ücret seviyesi, ekonomik büyüme, toplumun ekonomik durumu, kişi başına gelir ve tasarruf düzeyleri, fiyatlar genel seviyesi ve enflasyon oranlarının gelişimi, uzun vadeli kredi imkânı ve maliyeti, tamamlanmış ve devam eden gayrimenkul varlığı ve kullanım biçimlerine göre dağılımı, yeni yapımına başlanan ve plan aşamasında olan projeler, doluluk oranı, mevcut gayrimenkullerin türlerine göre satış rakamları ve kira durumu ile inşaat maliyetleri olarak sıralamak mümkündür (Tanrıvermiş, 2016: 118).

Yakın bir geçmişte ülkemizde konut kredileri için yapılan faiz indirimi, bu duruma örnek olarak verilebilir. Yapılan faiz indirimiyle birlikte, çok sayıda konut satışı gerçekleşerek konut piyasası canlandırılmıştır. Faiz indiriminin bitmesi ve ülke ekonomisindeki mevduat faizlerinin yükselmesi nedeniyle konut piyasası yeniden durağan seyrine geçmiştir.

Sosyo-kültürel unsurlar: Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki çevresel faktörlerin değer üzerinde bir etkisi vardır. Kentleşmenin hızla arttığı günümüzde, eğitim (kreş, anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, üniversite vb.), sağlık (hastane, doğum evi vb.), dini tesisler (cami vb.) ve yeşil alanların (park, mesire alanı vb.) bulunduğu yerlere olan yakınlık gayrimenkulün değerini etkilemektedir (Tanrıvermiş, 2016: 118).

Değerlemede, bir taşınmazın hastaneye yakın olması, okula yakın olması gibi nedenlerden dolayı farklı şerefiyeler uygulanmaktadır. Bunun nedeni, insani temel

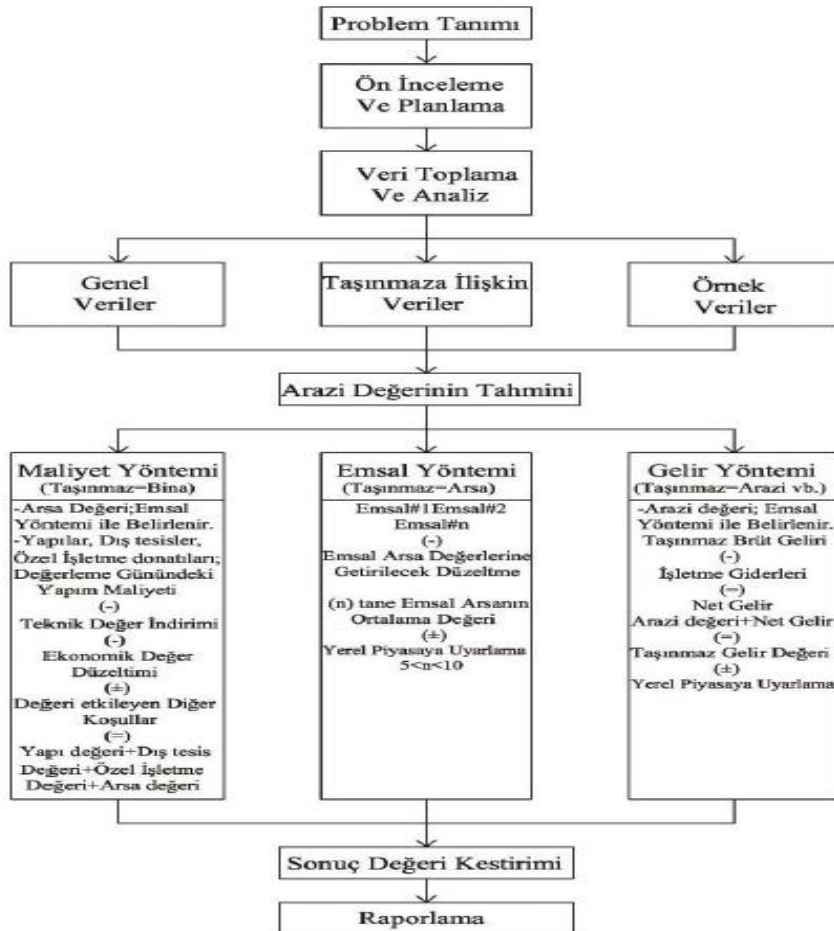
ihtiyaçlara dayanmasıdır. Özel nitelikli taşınmazlara yakınlık (üniversite, hastane gibi) ise taşınmazlar ayrı bir rant sağlamaktadır.

Yasal unsurlar: Taşınmazın kullanımını ve ekonomik değerini doğrudan ve dolaylı olarak etkileyebilen önemli bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Taşınmazın imar planlarında, yeşil saha, otopark, yeşil alan ve park gibi kamu hizmetleri ile okul, hastane ve ibadet yeri gibi resmi yapı ve tesislere ayrılmış olup olmadığı ve bu tür alanlara yakınlığı önem taşımaktadır (Tanrıvermiş, 2016: 118).

3.2.4. Gayrimenkul Değerleme Süreci

Gayrimenkul değerleme sürecini genel olarak; problemin tanımı, ön inceleme ve planlama, veri toplama ve analiz, sonuç değeri kestirimi ve raporlama oluşturmaktadır. Şekil 3.3'de taşınmaz değerlendirme süreci özet olarak belirtilmiştir.

Şekil 3.3. Değerleme süreci (Candaş, 2012: 8)



Değerleme sürecinde, öncelikle problemin tanımlanması gerekmektedir. Problem, öncelikle taşınmazın niteliğinin ne olduğu ya da değerlendirme konusu taşınmaza ait hak ve faydaların belirlenmesi olabilir. Daha sonra değerlendirme ile ilgili ön incelemeler yapılmalıdır. Ön incelemeler içerisinde, taşınmazın tapu kaydının incelenmesi, taşınmazın belediye mücavir alan sınırları içerisinde kalıp kalmadığının araştırılması vb. süreçler olabilir. Ön inceleme sonrası yapılacak planlama ile taşınmaz değerlendirme süreci ile ilgili yapılacak işlemlerin analizi sağlanır. Bu planlama genellikle, rapor yazım süreci, ilgili kamu ve kamu kuruluşları ziyareti ile saha ziyaretini kapsayabilir. Planlamadan sonra yapılacak aşamada verilerin toplanması ve verilerin analizi gerekmektedir. Örneğin yapılı bir taşınmazın değerlemesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projeye erişildikten sonra taşınmazın alanının hesaplanması gerekmektedir. Yapılan analizler ve araştırmalar sonucunda taşınmaza uygun gayrimenkul değerlendirme yöntemi ya da yöntemleri uygulanarak nihai sonuç değerine ulaşılarak, raporlama yapılması gerekmektedir.

3.2.5. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

UDS'nin "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" (UDS 105) bölümünde belirtilen maddelerden değerlendirme yaklaşımlarıyla ilgili önemli maddeler şu şekildedir:

- "Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlananların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Geleneksel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - (a) Pazar Yaklaşımı,
 - (b) Gelir Yaklaşımı,
 - (c) Maliyet Yaklaşımı."
- "Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir."

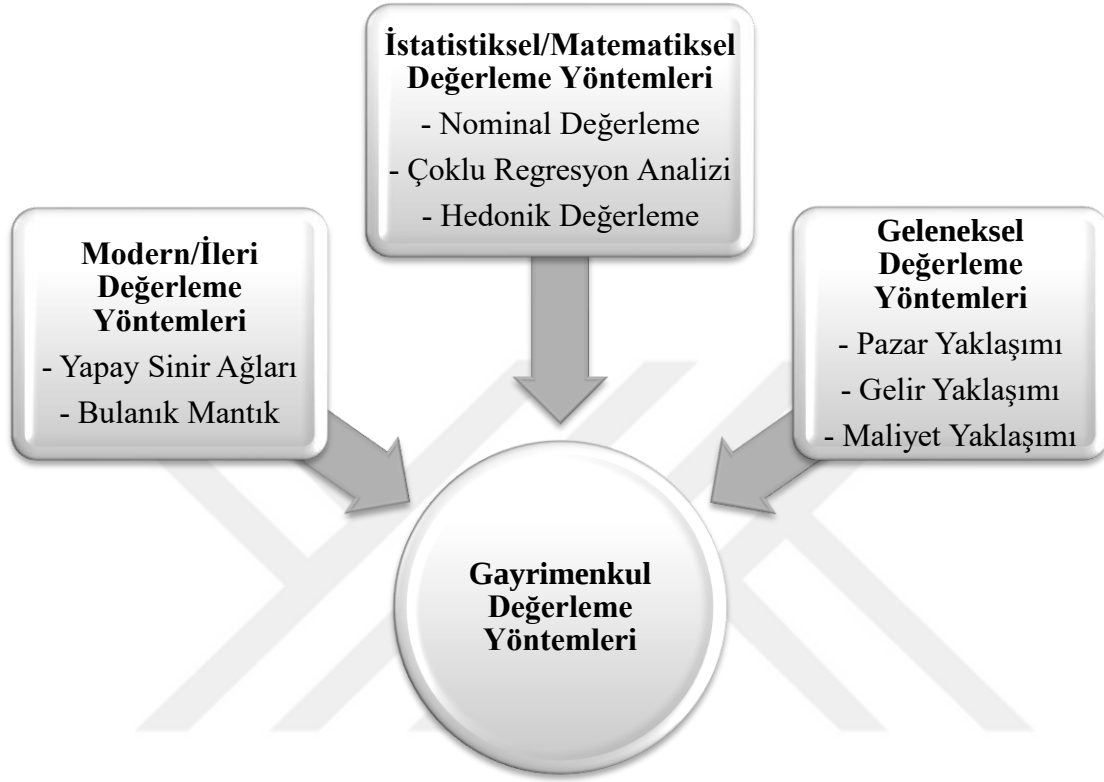
Taşınmaz değerlerinin saptanmasına ilişkin yöntemler, uzun zaman dilimleri içinde geliştirilmiştir. Taşınmaz değerlerine, vergi ödeme zorunluluğu, piyasa olguları için kontrollerin uygulanması vb. nedenlerle düzenli olarak gereksinme duyulduğundan, taşınmazların değerlemesi için yöntemler ve işlemler de geliştirilmek zorunda olunmuştur. Taşınmaz değerleri üzerine toplumsal, ekonomik ve hukuksal olayların ve hükümlerin giderek daha da karmaşıklaşan etkileriyle, yöntemler ve işlemler iyileştirilmiş, olaylara uyaranmış ve gereksinimlere göre somutlaştırılmıştır. Dünyada taşınmaz mülkiyeti ile ilgili çeşitli hukuksal reformlar, özgün değer kestirimleri olan ekonomik modeller, kendine özgü taşınmaz piyasaları ortaya çıkmıştır. Tüm bunlar çeşitli değer saptama yöntemlerinin ortaya çıkmasını sağlamıştır. Taşınmaz dolaşımının uluslararası ölçeğe ulaşması, piyasaların birlikte gelişmesiyle, AB gibi ekonomik birliklerin oluşmasıyla, bölgesel değer saptama yöntemlerinin uluslararası standartlara uyumlandırılması zorunluluğu doğmuştur (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 899).

Taşınmaz değerinin belirlenmesinde birçok yöntemden bahsedilebilir ancak yaygın olarak kullanılan 3 temel yöntem kullanılmaktadır. Bunlar pazar, gelir ve maliyet yaklaşımıdır. Bunların dışında son zamanlarda geliştirilen istatistiksel değerlendirme yöntemleri de kullanılabilmektedir. Taşınmazın durumu, konumu ve bölgenin sosyo-ekonomik alışkanlıkları, taşınmaz değerlemesinde yöntem belirlemek için dikkate alınmalı, değerlendirme işleminin amacına göre farklı yöntemler tekli veya çoklu da kullanılabilmelidir (Cihan Soysal, 2018: 23).

Değerleme süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir. Bunlar, “emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı” olarak ifade edilmektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün pazar değerinin sınırları belirlenir. Maliyet yaklaşımında, mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Gelir indirgeme yaklaşımında ise, gayrimenkulün pazar değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır (Hepşen, 2017: 18).

Gayrimenkul değerleme yöntemleri Şekil 3.4’de belirtilmiştir.

Şekil 3.4. Gayrimenkul değerleme yöntemleri (alışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



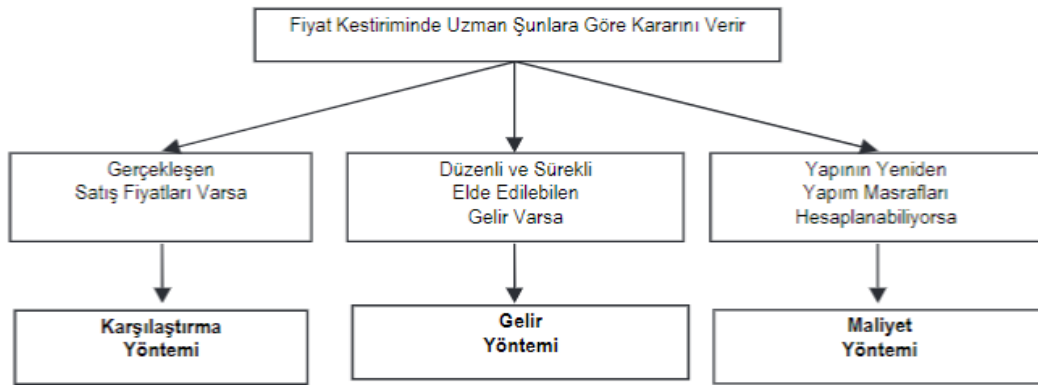
Gayrimenkul değerleme sürecinde kullanılabilecek yöntem(ler)in seçimi; başta değerleme amacı ve değerlenen gayrimenkulün özelliğine göre değişmektedir. Bir gayrimenkul için değerlemede farklı yöntemler kullanılabilir. Değerleme uzmanının yöntem seçiminde; malın cinsi, değerlemenin amacı, yasal düzenlemeler ve pazar koşulları etkili olmakta ve uzmanlar belirtilen dört koşulu sağlayabilen uygun yöntem veya yöntemleri seçerek değerleme sürecini tamamlamak zorunda kalmaktadır (Tanrıvermiş, 2016: 23).

Geleneksel yöntemlerin üçü de bir birinin eksiğini tamamlayan ve gerektiği zaman yan yana kullanılarak en iyi sonucu vermek için kullanılmaktadır. Bu l yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: İlgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli pazar bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde yer alabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve

gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir (Açlar ve Çağdaş, 2002: 21).

Gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinin seçiminin nasıl yapılacağını Şekil 3.5’de gösterilmiştir.

Şekil 3.5. Yöntemlerin seçimi (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 901)



Geleneksel değerlendirme yöntemlerinin taşınmaz türleri için kullanım sıralaması Çizelge 3.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 3.1. Geleneksel değerlendirme yöntemlerinin taşınmaz türleri için kullanım sıralaması (Tanrıvermiş, 2016: 246)

Taşınmazların Türleri	MALİYET YÖNTEMLERİ	KARŞILAŞTIRMALI YÖNTEMLER	GELİR YÖNTEMLERİ
MÜSTAKİL KONUTLAR	2	1	3
ÇOK AİLELİ KONUTLAR	3	1,2	1,2
TİCARİ TAŞINMAZ	3	2	1
ENDÜSTRİYEL	1,2	3	1,2
TARIM HARİCİ ARAZİLER	--	1	2
TARIMSAL ARAZİLER	--	2	1
ÖZEL AMAÇLI ARAZİLER	1	2,3	2,3

(1): Birinci derede, (2): İkinci derede ve (3): Üçüncü derecede değerlendirme için uygun olan yöntemi ifade eder.

3.2.5.1 Geleneksel değerleme yöntemleri¹⁹

Bu kısımda gayrimenkul değerleme yöntemlerinden pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı ele alınacaktır.

3.2.5.1.1. Pazar yaklaşımı²⁰

UDS'nin "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" (UDS 105) bölümünde belirtilen maddelerden pazar yaklaşımın 2 adet yöntemden oluştuğu vurgulanmaktadır. Bu yöntemler "Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi" ve "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi"dir. Borsadaki kılavuz emsaller yöntemi, taşınmazla ilgili olmadığından yöntemler arasında ele alınmamış olup, pazar yaklaşımı yöntemlere ayrılmayarak bir bütün olarak ele alınmıştır.

UDS'nin pazar yaklaşımıyla ilgili önemli maddeleri şu şekildedir:

- "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder."
- Aşağıda yer alan durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - a) "Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
 - c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan, güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması."

¹⁹ Geleneksel değerleme yöntemlerine "Normlaştırılmış Yöntemler" ve "Temel Değerleme Yöntemleri" de denilmektedir.

²⁰ Bu yaklaşımın Türkiye'de belirtilen diğer isimleri; satışların karşılaştırılması yöntemi, piyasa yöntemi, karşılaştırmalı satış analizi, karşılaştırma yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi/yaklaşımı ve emsal yöntemi olarak ifade edilebilir.

- “Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır.”

Satışların karşılaştırılması yöntemi genellikle piyasa değerinin en geçerli göstergesi olarak kabul edilir. Muhtemelen uygulamada en yaygın kullanılan değerlendirme yöntemidir. Kendi başına ayrı bir yöntem olsa da, temelini oluşturan ilkeler tüm değerlendirme yöntemlerinde mevcuttur. Bunun temelinde yatan dayanak, gayrimenkulün piyasa değerinin karşılaştırılabilir, rekabetçi mülklerin fiyatları ile ilgili olmasıdır. Dolayısıyla yöntem, "konu olan" mülkün değerini, pazardaki benzer veya karşılaştırılabilir mülklerin satışlarıyla doğrudan karşılaştırarak türetmektedir (Mooya, 2016: 46, 47).

Piyasa ya da satışların karşılaştırılması yöntemi, değerlendirme konusu mülk ile yakın zamanda satılan diğer benzer mülklerin karşılaştırılmasıdır. Bu karşılaştırılabilir satışlar, yakın geçmişte meydana geldiyse en çok geçerlidir. Bu nedenle, son üç ayda satılan mülkler, dokuz ay önce satılanlardan daha bağlantılı olacaktır. Son satışlar, mevcut piyasa değerini ortaya koymakta ve bu değerlendirme yöntemini desteklemek için ikna edici bir argüman oluşturmaktadır. Karşılaştırmada gerçek bir temele ulaşmak için karşılaştırılabilir mülk satış toplamalarında ayarlamalar yapılır. Örneğin, değerlendirme uzmanı, değerlendirme konusu mülkten birkaç yıl önce inşa edildiği için karşılaştırılabilir bir mülkten bir değer yüzdesi düşebilir. Veya daha fazla metrekare veya biraz daha büyük bir arsaya sahip benzer bir mülke bir miktar değer eklenebilir. Bu nedenle, değerlendirme uzmanının görüşüne göre, ilgili satışlar mümkün olduğunca gerçekten karşılaştırılabilir olacak şekilde, koşul, parsel büyüklüğü, iyileştirmelerin alan ölçüsü ve koşulların tümü karşılaştırılabilir satışların ayarlanmasında bir rol oynayacaktır. Değerleme uzmanı, karşılaştırılabilir satışların (düzeltmelerden sonra) değerlendirme konusu mülkle nasıl eşitleneceği konusunda bir yargıya varır (Kahr ve Thomsett, 2005: 62).

Tanrıvermiş’e (2016: 131) göre karşılaştırmalı satış analizinde kullanılan araştırma ve analiz teknikleri, gayrimenkul değerlemesinin temelini oluşturmaktadır. Piyasadaki kiralardan, giderlerin, arsa değerlerinin, maliyetlerin, amortismanın ve değerlemede kullanılan diğer parametrelerin tespit edilmesi veya tahmini, maliyet ve gelir

yaklaşımlarında da veri oluşturmaktadır. Satışların karşılaştırması yönteminin başlıca kullanım alanları aşağıdaki biçimde sıralanabilir:

- “Yeterli ve güvenilir piyasa verilerinin elde mevcut olması durumunda her türtaşınır ve taşınmazın değerlemesinde uygulanabilen yöntemdir.”
- “Diğer bir ifade ile yeterli piyasa verileri ve taşınmazların özelliklerine ilişkin bilgilerin olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olur.”
- “Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerini belirlemek için kullanıma uygun olmamaktadır (Örneğin müze, kütüphane, cami, kilise, okul binaları gibi).
- “Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlemesinin yapılmasında sık tercih edilir.”
- “Türkiye’de farklı amaçlarla konut değerlemesinde yaygın kullanım alanı bulunmaktadır.”
- “Maliki tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri ortaya koyar.”

Emsal karşılaştırma yönteminde değerleri karşılaştırma için seçilen gayrimenkullerin özniteliklerinin değeri saptanacak gayrimenkulle aynı olması gerekir. Bir gayrimenkulün öznitelikleri ise zemine ilişkin (taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, jeolojik-topografik yapısı, sosyo-kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler vb.) ve yapıya ilişkin (yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı, güncel durumu vb.) olmak üzere iki başlık altında toplanabilir (Açlar ve Çağdaş, 2008: 113).

E. Köktürk ve E. Köktürk’e (2019: 906) göre karşılaştırma yönteminde dikkate alınması gereken 10 temel karşılaştırma ögesi şu şekilde açıklanmaktadır:

1. İletilen taşınmaz hakları
2. Finansman koşulları

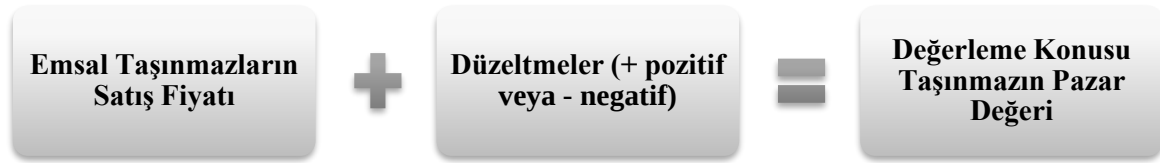
3. Satış koşulları
4. Satın almadan hemen sonra yapılan harcamalar
5. Piyasa koşulları (zaman)
6. Konum
7. Fiziksel özellikler (örneğin, büyüklük, inşaat kalitesi, durum)
8. Ekonomik özellikler (örneğin, gider oranları, kira sözleşmesi maddeleri, yönetim, kiracı karışımı)
9. Kullanım (imar)
10. Değerin taşınmaz niteliğinde olmayan bileşenleri

Pazar yaklaşımı çerçevesinde, konu mülk ile karşılaştırılması beklenen emsallerin seçimine özen gösterilmesi gerekmektedir. Konum, mülkiyet hakları, finansman koşulları, fiziksel özellikler gibi konularda konu mülk ile karşılaştırılabilir mülkleri eşdeğer hale getirebilmek anlamında düzeltme işlemlerinin uygulanması gerekmektedir. Düzeltmeler, mülkler arasındaki ilişkilerin piyasa tarafından nasıl fiyatlandırıldığıının ortaya konması amacıyla farklı şekillerde uygulanabilir. Bu düzeltmeler yüzdesel ve parasal düzeltmeler olarak ele alınmaktadır (Hepşen, 2017: 27).

“Değerleme tarihi, konum, ilave özellik, eksik özellik vb. konularda, karşılaştırılabilir satış mülkünü konu mülke eşdeğer hale getirmek için düzeltme işlemi yapılır.” (Hazar, 2013: 134).

Pazar yaklaşımıyla ilgili bahsi geçen tüm açıklamalar Şekil 3.6’da formülize edilmiştir.

Şekil 3.6. Pazar yaklaşımı formülü (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



Örnek 1: 200,00 m² brüt alana sahip bir konutun değerlemesi yapılacaktır. Konutla aynı brüt alana sahip ve aynı binada bulunan 3 adet satılmış konut emsali bulunmuş olup, farklılıklar yüzdesel düzeltme ile yapılacaktır. Gayrimenkul değerleme uzmanı yaptığı araştırmalarda konutların acil satışa konu olması durumunda %15 iskonto uygulandığı, manzara avantajı olması durumunda %20 daha fazla fiyata satıldığı ve iç mekân özelliklerinin lüks olması durumunda %7,50 daha fazla fiyata satıldığını tespit etmiştir. Bulunan emsallerden, 1. emsal acil satışa konu olup, 2. emsal manzara avantajına sahip ve 3. emsal iç mekân özellikleri açısından lüktür. Bulunan emsallerden 1. emsal 525.000 TL, 2. emsal 710.000 TL ve 3. emsal 610.000 TL'ye oldukça yakın bir zaman önce satılmıştır. Verilen bilgiler doğrultusunda değerlemesi yapılan konutun piyasa değeri kaç TL'dir?

Çizelge 3.2. Örnek 1 çözümü

Veriler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı (TL)	525.000	710.000	610.000
Acil Satış İskontosu (%)	+15		
Manzara Avantajı (%)		-20	
İç Mekân Özelliği (%)			-7,50
Düzeltilme	525.000 / 0,85	710.000 x 0,80	610.000 x 0,925
Değerlemesi Yapılan Konuta Göre Piyasa Değeri (TL)	617.427	568.000	564.250
Yapılan İşlemin Açıklaması	525.000 TL taşınmazın acil satışa konu olması durumundaki değeri olduğuna göre, $525.000 = A - (A \times 15/100)$ A: Gerçek değer	710.000 TL manzara avantajı olan bir konutun değeri olduğuna göre değerlendirilen taşınmazın manzara avantajı bulunmadığına göre $710.000 \times 0,80$	610.000 TL iç mekân özelliği lüks olan bir konutun değeri olduğuna göre değerlendirilen taşınmazın bu taşınmaza göre iç mekân özelliği daha düşük olduğundan $610.000 \times 0,925$

Düzeltilmiş değerlerin aritmetik ortalaması = $(617.427 + 568.000 + 564.250) / 3 = 583.299$ TL olarak bulunur. Buradan yola çıkarak, %15 sınır değer analizi yapıldığında; alt değer = 495.804 TL ($583.299 \text{ TL} \times 0,85$), üst değer = 670.794 TL ($583.299 \text{ TL} \times 1,15$) olarak bulunur ve emsallerin tamamının bu aralık içinde kaldığı görülür. Düzeltilmiş değerlerin aritmetik ortalamasıyla bulunan 583.299 TL söz konusu konutun değeridir. Ancak uygulamada bu kadar net rakamlarla konuşmak mantıklı olmadığından taşınmazın değeri yaklaşık olarak 580.000 TL olarak takdir edilebilir.

3.2.5.1.2 Gelir Yaklaşımı²¹

Gelir yaklaşımı anlatılmadan önce değerlendirme matematiği (finans matematiği) konusunun algılanması gerekmektedir.

Finans matematiği, “finansal konularda temel matematiksel hesapları yapabilme bilgisi” olarak tanımlanmaktadır. Günlük iş yaşamında kullanılan pek çok finansal matematik işlemi, formül ve hesaplama vardır. Ticari yaşamın içinde yer alan kişilerin finans matematiği bilgilerinin ve becerilerinin düzeyi, yaşamlarını daha verimli kılmak için kendilerine önemli avantajlar sağlar (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 867).

Faiz

Faiz, borç almanın maliyetidir. Paranın kirasıdır. Nasıl ki ikamet edilen ev için evin kullanılma karşılığında kira veriliyor ise bankaya gidip kredi istenildiğinde, banka borç isteyen den kira talep edecek ve bunun karşılığında kullanılmak üzere parayı borç isteyene verecektir. (Komşuoğlu, 2018: 101).

Faize ilişkin kavramlar aşağıda açıklanmıştır:

- **Basit Faiz:** Basit faizde faiz hesapları her zaman ilk sermaye üzerinden hesaplanmaktadır. Parayı hesaba yatırdıktan bir dönem sonraki alınacak faiz miktarı ikinci dönem sonunda alınacak faiz miktarına eşittir. Bunu takip eden her yıl (dönem yıl olarak hesaplanıyor ise) aynı miktarda faiz ödemesi yapılacaktır. Bunun nedeni

²¹ Bu yaklaşımın Türkiye’de belirtilen diğer isimleri; gelir indirgeme yaklaşımı/yöntemi, gelir yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak ifade edilebilir.

faiz oranının her dönem hesaptaki toplam değerle ilişkili olmayıp ilk yatırılan miktar üzerinden hesaplanıyor olmasıdır (Komşuoğlu, 2018: 102). Basit faiz verilen ödünç miktarı üzerinden hesaplanır. Faiz oranları, genellikle yıllık olarak ele alınır. Faiz hesabında yıl 365 gün kabul edilmekle birlikte, Türkiye’deki uygulamalarda, kredi faizlerinin hesabında 360 gün olarak alınmaktadır. Basit faiz, belli ve değişmeyen bir anapara üzerinden belirli bir süre için hesaplanan faizdir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 874).

- **Nominal Faiz:** Faizin değişmeyen bir anaparadan hesaplandığı faiz hesaplama türüdür.
- **Bileşik Faiz:** Bu faiz türü ise basit faizin aksine her devrenin faiz tutarının anaparaya eklenerek yeni anapara üzerinden hesaplanmasıyla bulunur.
- **Reel Faiz:** Nominal faiz içerisinde yer alan ve nominal faizi oluşturan temel bileşenlerden olan enflasyon oranının düşülerek bulunan, enflasyondan arındırılmış faiz oranını temsil etmektedir.
- **Efektif Faiz:** Faiz hesaplama döneminin bir yıldan daha az olduğu dönemlerde açıklanan nominal faiz oranının belirtilen devreler dikkate alınarak hesaplanan yıllık bileşik faiz oranıdır.

Çizelge 3.3’de bahsedilen faiz türlerine ilişkin formüller ve örnekler yer almaktadır.

Çizelge 3.3. Faiz formülleri ve örnekler

Faiz Türü	Formülü	Örnek
Basit Faiz	$I = P \times r \times n$ (3.1)	20 TL
Bileşik Faiz	$GD = P \times (1 + r)^n$ (3.2)	121 TL
Reel Faiz Oranı	$\frac{(1 + \text{Nominal Faiz Oranı})}{(1 + \text{Enflasyon Oranı})} - 1$ (3.3)	~%2
Efektif Faiz Oranı	$[1 + \frac{r}{m}]^m - 1$ (3.4)	%10,25
I: Faiz tutarı, P: Anapara, n: Dönem sayısı, GD: Gelecek değer, r: Nominal Faiz Oranı, m: Bir yıldaki dönem sayısı		
Örnekler için, P: 100 TL, n: 2 yıl, r: %10, m: 6 ay olarak alınmıştır.		

Faiz hesaplamaları genel olarak paranın zaman içerisinde oluşturduğu değerle alakalıdır. Buna genel olarak “paranın zaman değeri” adı verilir. Paranın zaman değerinin oluşmasında en büyük etken para girişlerinin ya da çıkışlarının farklı tarihlerde olmasıdır.

“Fon kullanan açısından paranın zaman değeri, bugün ödünç alarak kullandığı para ile gelecekteki herhangi bir zaman noktasında geri ödediği/ödeyeceği para arasındaki farktır. Bir başka ifade ile bugünkü 1 TL, gelecekte elde edilecek olan 1 TL’den daha değerlidir. O halde paranın zaman değeri kavramı, gelecekte elde edilecek olan paranın, bugün elimizde aynı miktar para eşdeğer olmadığını belirtmektedir.” (Hepşen, 2017: 160, 161).

Paranın zaman değeriyle ilgili kavramlar şu şekilde açıklanabilir:

- **Bugünkü değer**, “gelecekte gerçekleşmesi beklenen bir nakit akışının, paranın zaman değerini ve katlanılan riskin derecesini yansıtan uygun bir iskonto oranı ile bugüne veya sıfır noktasına indirgenmiş halidir.” olarak tanımlanmaktadır (Hepşen, 2017: 162).
- **Gelecekteki değer (Gelecek değer)**, “bir yatırımın faiz gelirini de elde ettikten sonra ulaşılan toplam değeridir.” (Hepşen, 2017: 162).
- **Anüite**²², belirli sürelerde yapıla eşit ödemeleri ifade etmektedir. “Anüite formülleri belirli bir zaman süresinde eşit miktarlarda ve eşit zaman aralıklarında yapılan taksit ödemelerinin yarattığı nakit akışının bugünkü değer veya gelecek değerini bulmak için kullanılan kestirme bir yöntemdir.” (Komşuoğlu, 2018: 127).
- **Artan/azalan anüite**, belirli bir sürede her dönem gerçekleşen anüitelerin sabit oranda büyümesinden veya küçülmesinden oluşan seriye denir (Hepşen, 2017: 164).
- **Sonsuza giden anüiteler**, sonsuza giden taksitler olarak ifade edilir. Aslında bu hesaplama anüitenin özel bir halidir (Komşuoğlu, 2018: 121). Sonsuza giden anüiteler ileride anlatılacak olan direkt kapitalizasyon yönteminin de formülizesidir.
- **Net bugünkü değer**, “yatırım yapmak ve yapmamak arasında karar vermekte kullanılan en güvenilir yöntemlerden birisidir. Yatırımın ekonomik ömrü boyunca

²² Kavram açıklamalarında geçen anüiteler ve anüiteler ile ilgili verilen formüllerin tamamı dönem sonu içindir.

oluşturduğu getirinin bugünkü değeri ile oluşan giderlerin bugünkü değerlerinin farkıdır. Net bugünkü değer yaklaşımı ile yatırımın kâr mı zarar mı edeceği belirlenir.” şeklinde tanımlanmaktadır (Komşuoğlu, 2018: 121).

- **İç verim oranı (İç kârlılık oranı):** İç verim (kârlılık) oranı yöntemi, net bugünkü değere yöntemine çok benzeyen bir yöntemdir. Yöntem, net bugünkü değer yönteminden yalnızca indirgeme oranı açısından farklılık gösterir. Net bugünkü değer yönteminde belli bir indirgeme oranı kullanılarak nakit giriş ve çıkışları indirgenmeye çalışılır. İç verim oranı veya iç kârlılık oranı yönteminde ise, nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerlerini birbirine eşitleyen oran aranmaktadır. Tanım olarak iç verim oranı, projenin nakit giriş ve çıkışlarını birbirine eşitleyen indirgeme oranıdır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 890).
- **Amorti (Geri ödeme) süresi,** bir yatırımın sağladığı nakit akımlarının, kaç dönem sonra yatırım için kullanılan fon çıkışına eşit olacağını gösteren süre biçiminde tanımlanabilir. Eğer beklenen yıllık net nakit akımları sabit olmayıp her yıl değişiyorsa, bu durumda geri ödeme dönemi birbirini izleyen yıllardaki nakit akımlarının başlangıçta yapılan yatırım tutarına eşit olduğu noktaya kadar toplanması yoluyla hesaplanır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 892).
- **Kârlılık endeksi,** “Yarar Maliyet Oranı” olarak da bilinen kârlılık endeksi yöntemi, paranın zaman değerini dikkate alan dinamik yöntemlerden biridir. Kârlılık endeksi, yatırımın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin bugünkü değeri toplamının, yatırım harcamalarının bugünkü değerleri toplamına bölünmesiyle elde edilir. Projenin kabul edilebilirliği için, oranın 1’den büyük olması gerekir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 892).

Çizelge 3.4’de paranın zaman değeriyle ilişkili kavramlara ilişkin formüller yer almaktadır.

Çizelge 3.4. Paranın zaman değeri formülleri

Kavram	Formülü
Bugünkü Değer	$BD = \frac{GD}{(1+r)^n}$ (3.5)
Gelecek Değer	$GD = BD \times (1+r)^n$ (3.6)
Anüitenin Bugünkü Değeri	$ABD = A \times \left[\frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right]$ (3.7)
Anüitenin Gelecek Değeri	$AGD = A \times \left[\frac{(1+r)^n - 1}{r} \right]$ (3.8)
Artan Anüitenin Bugünkü Değeri	$AABD = A_1 \times \left[\frac{(1+r)^n - (1+g)^n}{(1+r)^n \times (r-g)} \right]$ (3.9)
Artan Anüitenin Gelecek Değeri	$AAGD = A_1 \times \left[\frac{(1+r)^n - (1+g)^n}{(r-g)} \right]$ (3.10)
Sonsuza Giden Anüite	$BD_p = \frac{A}{r}$ (3.11)
Net Bugünkü Değer	$NBD = \sum NA - N_0$ (3.12)
İç Verim Oranı (İç Kârlılık Oranı)	$\dot{IVO} = r_1 + \frac{(NBD_+ \times (r_2 - r_1))}{(NBD_+ - NBD_-)}$ (3.13)
Amorti (Geri Ödeme) Süresi	$G\ddot{O}S = \frac{YT}{Y_NNA}$ (3.14)
Kârlılık Endeksi (Yarar Maliyet Oranı)	$KE = \sum \frac{NGBD}{N\check{C}BD}$ (3.15)

BD: Bugünkü değer, r: Faiz oranı (İskonto oranı, indirgeme oranı), n: Dönem sayısı, GD: Gelecek değer, ABD: Anüitenin bugünkü değeri, A: Taksit tutarı, sabit ödeme tutarı, AGD: Anüitenin gelecek değeri, AABD: Artan anüitenin bugünkü değeri, A₁: İlk dönem yapılan ödeme tutarı, g: Büyüme sabiti, AAGD: Artan anüitenin gelecek değeri, BD_p: Sonsuza giden anüitenin bugünkü değeri, NBD: Net bugünkü değer, İVO: İç verim oranı, r₁: NBD'yi pozitif yapan indirgeme oranı, r₂: NBD'yi negatif yapan indirgeme oranı, NBD₊: Pozitif net bugünkü değer, NBD₋: Negatif net bugünkü değer, GÖS: Geri Ödeme Süresi, YT: Yatırım tutarı, YNNA: Yıllık net nakit akışı, KE: Kârlılık Endeksi, NGBD: Nakit girişlerinin BD, NÇBD: Nakit çıkışlarının BD

Finans matematiği konusu genel hatlarıyla aktarıldıktan sonra, gelir yaklaşımına geçilebilir.

UDS'nin "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" (UDS 105) bölümünde belirtilen maddelerden gelir yaklaşımının genel olarak indirgenmiş nakit akışları yönteminin varyasyonları olduğuna vurgu yapılmaktadır. UDS'nin gelir yaklaşımıyla ilgili önemli maddeleri şu şekildedir:

- "Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir."
- Aşağıda yer alan durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - a) "varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
 - b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması."
- "Gelir yaklaşımının birçok uygulaması bulunmasına rağmen, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları yönteminin varyasyonlarıdır."

Gelir yaklaşımı ile üzerinde yapı bulunan bir gayrimenkulün değerinin belirlenmesindeki kıstas elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir ise üç bileşenden oluşmaktadır ki bunlar; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payıdır. Net gelir, gelir getiren gayrimenkulün yıllık brüt gelirinden, gayrimenkulün boş kalması sonucu oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net geliri oluşturan bileşenlerden olan arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki gayrimenkul piyasasında geçerli olan gayrimenkul faiz oranınca getireceği geliri ifade etmektedir. Yapı geliri ise yapının kalan kullanım süresi

boyunca bölgedeki gayrimenkul piyasasında geçerli olan gayrimenkul reel faiz oranında getireceği gelir ile yapının kalan kullanım süresi baz alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır. Yapı gelir değeri ile arsa değerinin toplamı gayrimenkul gelir değerini oluşturur (Açlar ve Çağdaş, 2008: 119).

Gelir yaklaşımı, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alarak net işletme gelirini belirler ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelire uygulanmasıyla yapılır. Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün piyasa değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen getirilere göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu durumda, beklenti ilkesi ilgili yaklaşımın temel ögesidir. Gelir getiren taşınmazın getirisi ne kadar yüksek ise, değer de o kadar yüksek olur (Hepşen, 2017: 34, 35).

Açlar ve Çağdaş'a (2002: 36) göre gelir yönteminin kullanıldığı alanlar şu şekildedir:

- Gelir getiren mülkler veya gelir getirmesi beklenen mülkler için kullanılabilir,
- Diğer maliyet ve satışların karşılaştırılması yöntemlerini desteklemek veya kontrol etmek için kullanılabilir,
- Yatırımcıların beklentilerini gözlemleyebilmek için kullanılabilir.

Gelir yönteminin ana avantajı, yalnızca yatırım yaptığı taşınmazdan bir getiri sağlaması ve bu taşınmaza ödediği miktarın geri dönmesi beklentisi içinde olan tipik bir yatırımcının düşünce yapısını yansıtmış olmasıdır. Gelir yönteminin dezavantajı ise, bazı durumlarda karmaşık birtakım hesaplamalar yapılması zorunluluğunun doğmasıdır. Gelir yönteminin bu karmaşıklığı, değerlendirme uzmanı olmayan kişiler açısından zorluklar doğurmaktadır. Bu zorluklara karşın gelir yöntemi, önemli bir değerlendirme aracıdır ve her taşınmaz değerlendirme uzmanı tarafından iyi anlaşılmalıdır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 921, 922).

Hepşen'e (2017: 36) göre gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün değerinin belirlenebilmesi için izlenen sıralama şöyledir:

1. Konu gayrimenkulü ve emsal gayrimenkuller için gelir ve gider verileri araştırılır.
2. Gayrimenkulün potansiyel brüt geliri, kira geliri ve diğer gelirleri toplanmak suretiyle hesaplanır.
3. Boşluk ve tahsilat kaybı tahmini yapılır.
4. Konu gayrimenkulün efektif brüt geliri, potansiyel brüt gelirden boşluk ve tahsilat kayıpları çıkartılarak belirlenir.
5. Konu gayrimenkul için toplam işletme giderleri, sabit giderler, değişken giderler ve yerine koyma ödeneği toplanmak suretiyle hesaplanır.
6. Net faaliyet gelirini bulmak için toplam işletme giderleri efektif brüt gelirden çıkartılır.
7. Net işletme geliri, direkt veya getiri kapitalizasyon yöntemlerinden birisi ile değere dönüştürülür.

Şekil 3.7’de gelir yaklaşımı yöntemlerinin genel olarak sınıflandırılması verilmiştir.

Şekil 3.7. Gelir yaklaşımı yöntemleri (Çalışmada yararlanılan kaynaklardan derlenerek oluşturulmuştur.)



Doğrudan (Direkt) Kapitalizasyon Yöntemi

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi, taşınmazın tek bir yıl için üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre emsal mülklerden elde edilen bir kapitalizasyon oranına bölünerek gayrimenkul değerinin hesaplanmasını içermektedir. Bu noktada emsal mülklerin dengeli bir şekilde işletildiği ve ilgili mülkle benzer nitelikte risk düzeyine, gelir ve gider yapısına, doluluk ve boşluk oranlarına, fiziksel ve konumsal özelliklere, geleceğe yönelik benzer beklentilere sahip oldukları kabul edilmektedir (Hepşen, 2017: 41).

“Doğrudan kapitalizasyon yöntemi veya artık gelir tekniği, ülkemizde bilinen ve en sık kullanılan gelir yöntemidir.” (Tanrıvermiş, 2016: 190).

Değerleme konusu mülkün direkt kapitalizasyonu olarak da adlandırılan bu yöntem, karşılaştırılabilir satışlarda piyasa oranlarına uyduğunda, kiralar piyasa oranlarında olduğunda ve mülkler sabitlendiğinde ikna edicidir. Alternatif hesaplamalar, diğer sermaye kullanımlarından elde edilen mevcut yatırım getirisine dayalı olabilir ve hesaplamalar çok daha karmaşıktır. Uzun vadeli kiracıların bulunduğu ofis binaları veya rehabilitasyon mülkleri gibi karmaşık mülkler için değerlendirme uzmanı, kiraların piyasa oranlarının önemli ölçüde üstünde veya altında olduğunu görebilir. Bu durumlarda, değerlendirme uzmanları, erken nakit akışını gelecekteki nakit akışından daha değerli olarak değerlendirerek yatırımın tüm ömrü boyunca indirgenmiş nakit akışı kullanacaktır (Kahr ve Thomsett, 2005: 65).

$$\text{Gayrimenkul Değeri (D)} = \frac{\text{Net İşletme Geliri (R)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (f)}} \quad (3.16)$$

Burada dikkat edilmesi gereken konuların başında kapitalizasyon oranının belirlenmesi ön plana çıkmaktadır. Kapitalizasyon oranının belirlenmesi için karşılaştırma yaklaşımı ve yatırım bandı yöntemi (yaklaşımı) kullanılmaktadır. Ülkemizde sağlıklı verilere ulaşım sorunu yaşanmasından dolayı karşılaştırma yaklaşımıyla bulunan kapitalizasyon oranının daha sağlıklı olduğu ve daha ulaşılabilir olduğu görülmekte olup, yatırım bandı yönteminin uygulamada veri yetersizliği nedeniyle sıklıkla kullanılmadığını belirtmek gerekir.

Karşılaştırma yaklaşımında, piyasada bulunan taşınmazla benzer mülklerin karşılaştırması yapılarak kapitalizasyon oranının tespit edilmesi sağlanmaktadır. Kapitalizasyon oranının (f) bulunabilmesi için net işletme gelirinin (R), gayrimenkul değerine (D) bölünmesi gerekmektedir.

Çok birimli mülkler için, bir değerlendirme uzmanı, kapitalizasyon oranı veya üst oran olarak bilinen bir faktör kullanır. Kapitalizasyon oranı hesaplaması, yıllık gelirin hesaplanmasını ve değerlendirme konusu mülk ile aynı bölgedeki veya benzer alanlardaki karşılaştırılabilir mülkler üzerindeki kapitalizasyon oranları arasında bir karşılaştırmayı içerir (Kahr ve Thomsett, 2005: 65).

$$f = \frac{R}{D} \quad (3.17)$$

Örnek 2: Değerleme uzmanı yapacağı bir değerlendirme için bölgedeki geçerli kapitalizasyon oranını araştırmaktadır. Uzman değerlediği taşınmazla aynı bölgede ve benzer niteliklerde bulunan 4 adet meskenin satış fiyatları ve yıllık ortalama net gelirlerine ulaşmıştır. Bulduğu emsallerden 1. taşınmaz 500.000 TL bedelle satılmış, 2. taşınmaz 470.000 TL bedelle satılmış, 3. taşınmaz 480.000 TL bedelle satılmış, 4. taşınmaz ise 490.000 TL bedelle satılmıştır. Taşınmazların sırasıyla yıllık ortalama net gelirleri; 25.000 TL, 24.000 TL, 24.000 TL, 24.500 TL ve değerlemesi yapılan taşınmazın yıllık ortalama net geliri 23.500 TL ise bölgedeki benzer nitelikli meskenlerin kapitalizasyon oranı ve değerlendirme konusu taşınmazın değeri doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre nedir?

Çizelge 3.5. Örnek 2 çözümü

Veriler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı (TL)	500.000	470.000	480.000	490.000
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL)	24.500	24.000	24.000	24.250
Kapitalizasyon Oranı	0,0490	0,0511	0,0500	0,0494
Çözüm				
Ortalama Kapitalizasyon Oranı	0,0499 = ((0,0490+0,0511+0,0500+0,0494)/4)			
Değerleme Konusu Taşınmazın Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değeri	$D = R / f$ $D = 23.500 / 0,0499 = 470.941,88 \text{ TL} = \sim 470.000 \text{ TL}$ TL olarak hesaplanır.			

Yatırım bandı yöntemi (yaklaşımı), “toplam kapitalizasyon oranının hesaplanmasında mülkün finansmanında kullanılan ya da kullanılacak olan kaynakların borç (yabancı kaynak) + özsermaye (özkaynak) tamamının ağırlıklı ortalama maliyetinin kullanılmasını ifade eder. Toplam kapitalizasyon oranı hesaplanırken öncelikle finansman kaynaklarının her bir bileşeninin maliyetinin hesaplanması, sonrasında ise her bir bileşenin toplam içerisindeki ağırlıklarının (yüzdelere) belirlenmesi gerekmektedir.” (Hepşen, 2017: 42).

$$R_0 = (M \times R_M) + [(1 - M) \times R_E] \quad (3.18)$$

Bu formülde R_0 : Toplam kapitalizasyon oranı, M : Borç oranı, R_M : İpotek kapitalizasyon oranı (İpotek sabiti), $1-M$: Özsermaye oranı ve R_E : Özsermaye kapitalizasyon oranını temsil etmektedir.

Yatırım bandı yöntemiyle aynı zamanda taşınmazın arazi/arsa değeri ve bina değeri oranları kullanılarak toplam kapitalizasyon oranı bulunabilmektedir.

$$R_0 = (L \times R_L) + (B \times R_B) \quad (3.19)$$

Bu formülde R_0 : Toplam kapitalizasyon oranı, L : Arazi/arsa değeri oranı, R_L : Arazi/arsa kapitalizasyon oranı, B : Bina değeri oranı ve R_B : Bina kapitalizasyon oranını temsil etmektedir.

Örnek 3: Bir meskenin satın alınabilmesi için %75 oranında ipotek kredisi kullanılmış olup, kalan ücret özsermaye ile karşılanmıştır. İpotek sabiti %17, özsermaye kapitalizasyon oranı %14 ise, meskenin toplam kapitalizasyon oranı kaçtır?

$R_0 = (M \times R_M) + [(1 - M) \times R_E]$ eşitliği kullanılarak toplam kapitalizasyon oranı;

$(0,75 \times 0,17) + (0,25 \times 0,14) = 0,1625 = \%16,25$ olarak hesaplanır.

Örnek 4: Yapılı bir taşınmazın arsa değeri oranı %55, arsa kapitalizasyon oranı %3 ve yapı kapitalizasyon oranı %5,5 olduğuna göre taşınmaz için bulunacak toplam kapitalizasyon oranı kaçtır?

$R_0 = (L \times R_L) + (B \times R_B)$ formülü kullanılarak toplam kapitalizasyon oranı;

$(0,55 \times 0,03) + (0,45 \times 0,055) = \sim 0,0413 = \sim \%4,13$ olarak hesaplanır.

Brüt Gelir (Kira) Çarpanı Yöntemi

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı brüt gelir çarpanı yöntemini kullanarak, bir gayrimenkulün değeri ile brüt kira geliri arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktadır. Bu yöntemde; öncelikle, benzer nitelikteki yakın zamanda satışı gerçekleşmiş gayrimenkullerin satış fiyatları ile yıllık brüt kira gelirleri tespit edilerek brüt kira çarpanları bulunur ve ortalaması alınır. Daha sonra ise, ortalama brüt kira çarpanı ile konu gayrimenkulün yıllık brüt kira geliri çarpılır ve değer tespit edilir (Hepşen: 2017: 43).

Bir brüt kira çarpanının seçimini etkileyen ve benzer mülklerde ayarlamalar yapan faktörler yakınlık ilişkisi, mülkün yaşını ve durumunu, parsel büyüklüğünü ve diğer olanaklarını ve değerlendirme uzmanının önemli olduğuna inandığı diğer özellikleri (manzara, ulaşım veya alışveriş olanakları, gürültü seviyeleri, topoğrafya vb.) içerebilir (Kahr ve Thomsett, 2005: 64).

$$\text{Brüt Gelir (Kira) Çarpanı (BGÇ)} = \frac{\text{Gayrimenkul Değeri (D)}}{\text{Brüt Gelir (BG)}} \quad (3.20)$$

$$\text{Gayrimenkul Değeri (D)} = \text{Brüt Gelir (Kira) Çarpanı (BGÇ)} \times \text{Brüt Gelir (BG)} \quad (3.21)$$

Örnek 5: Değerleme uzmanı yapacağı bir değerlendirme için bölgedeki geçerli brüt gelir çarpanını araştırmaktadır. Uzman değerlediği taşınmazla aynı bölgede ve benzer niteliklerde bulunan 3 adet dükkânın satış fiyatları ve yıllık brüt kira gelirlerine ulaşmıştır. Bulduğu emsallerden 1. taşınmaz 1.000.000 TL bedelle satılmış, 2. taşınmaz 1.025.000 TL bedelle satılmış, 3. taşınmaz 1.100.000 TL bedelle satılmıştır. Taşınmazların sırasıyla yıllık brüt kira gelirleri; 77.000 TL, 78.500 TL, 82.000 TL ve değerlemesi yapılan taşınmazın yıllık brüt kira geliri 80.000 TL ise bölgedeki benzer nitelikli dükkânların brüt gelir (kira) çarpanı ve değerlendirme konusu taşınmazın değeri brüt gelir (kira) çarpanı yöntemine göre nedir?

Çizelge 3.6. Örnek 5 çözümü

Veriler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı (TL)	1.000.000	1.025.000	1.100.000
Yıllık Brüt Kira Geliri (TL)	77.000	78.500	82.000
Brüt Gelir (Kira) Çarpanı	12,99	13,06	13,41
Çözüm			
Ortalama Brüt Gelir (Kira) Çarpanı	13,15 = ((12,99+13,06+13,41)/3)		
Değerleme Konusu Taşınmazın Brüt Gelir (Kira) Çarpanı Yöntemine Göre Değeri	$D = BGÇ \times BG$ $D = 80.000 \times 13,15 = 1.052.000 \text{ TL} = \sim 1.050.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanır.		

İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi (İNA)

İndirgenmiş nakit akışı Irving Fisher tarafından 1930 yılında ortaya konmuştur. Bu yöntemle göre, şirket varlıkları nakit yaratabildikleri sürece bir değer ifade etmektedir. Bu nedenle de şirket değeri nakit akışlarının kestirimi yapılarak belirlenmeye çalışılır. Paranın zaman değerinin olması nedeniyle, yıllar bakımından nakit akışları bugünkü değere indirgenecek, yani nakit akışlarının net bugünkü değeri bulunacaktır. İndirgenmiş nakit akışları, belli bir indirim (iskonto) oranına göre indirgenmiş nakit girişleri ile indirgenmiş nakit çıkışları arasındaki farktır (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 947).

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi finans konuları içerisindeki en temel konu olan bugünkü değer kavramı ve net bugünkü değerin hesaplanması temeline dayanır. İndirgenmiş nakit akışı bir gayrimenkulün gelecekte getireceği gelirlerin toplamının bugünkü değerinin hesaplanmasıdır (Komsuoğlu, 2018: 183).

Bu yöntem genellikle çok kullanıcı kiralık ofis binaları, alışveriş merkezleri, apartmanlar ve endüstriyel depo tesislerinin değerlemesinde kullanılır. Bilgili alıcılar ve satıcılar gelir oluşturmaya potansiyeli olan taşınmazlar için satın alma veya satış fiyatına ulaşmak için başvurumaktadırlar (Kahr ve Thomsett, 2005: 63).

E. Köktürk ve E. Köktürk'e (2019: 953) göre İndirgenmiş nakit akışı analizinin 3 önemli ögesi vardır:

1. Nakit akışları
2. Nakit akışları kestirim süresi
3. İndirgeme (iskonto) oranı

$$\text{Gayrimenkul Değeri (D)} = \frac{NNA_1}{(1+r)^1} + \frac{NNA_2}{(1+r)^2} + \frac{NNA_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{NNA_n + D_n}{(1+r)^n} \quad (3.22)$$

Bu ifadede, D: Gayrimenkul değerini, NNA: Net nakit akışını, i: İskonto oranını, n: Yatırım süresini, D_n: Yatırımın süresi sonundaki gayrimenkul değerini ifade etmektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken konuların başında iskonto oranının belirlenmesi ön plana çıkmaktadır. İskonto oranı (getiri oranı), gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmaktadır. Aslında gayrimenkul yatırımlarının değerlemesinde amaç, ilgili gayrimenkulün gelecekte yaratacağı satış geliri ya da kira geliri gibi nakit akışlarının bugünkü değerlerini belirleyerek bir değer takdirinde bulunmak ise, gayrimenkule ilişkin olası tüm riskleri de içine alacak şekilde uygun bir iskonto oranı belirlemek esastır (Hepşen, 2017: 39).

$$\text{İskonto Oranı} = \text{Risksiz Faiz Oranı} + \text{Risk Primleri} \quad (3.23)$$

Hepşen'e (2017: 39, 40) göre eşitlikte ifade edilen, risksiz faiz oranı, devletin iç piyasadan aldığı borcu geri ödeyememe ihtimalinin bulunmadığı varsayımı, devlet iç borçlanma senetlerinin yükümlülüğü yerine getirme açısından risksiz olduğu varsayımını doğurur. Dolayısıyla devletin aldığı borçlara ödediği faiz, risksiz faiz oranı olarak kabul edilir. Risk primi, bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımalarıdır. Riskli bir yatırım aracının beklenen getirisi ile risksiz bir aracın beklenen getirisi arasındaki fark olarak da hesaplanabilir. Risk primi unsurları şunlardır:

- **Faiz oranı riski:** “Piyasada genel faiz haddinin yükselme olasılığı olarak ifade edilir.”

- **Kur riski:** “Kurun değerinde yaşanan değişiklikler sonucu varlıklar ve/veya yükümlülüklerde (borçlarda) meydana gelebilecek değişimlerdir.”
- **Politik ve jeopolitik risk:** “Politik ve jeopolitik koşullardaki değişimler nedeniyle gayrimenkul değerlerinde ve getirilerinde ortaya çıkan değişiklikleri tanımlar.”
- **Faaliyet riski (Operasyonel risk):** “Bu kapsamdaki riskleri, gayrimenkul sektöründeki olası daralmaya bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının azalması, makroekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azalması ile yerel ve/veya merkezi yönetimin şirket faaliyetlerini etkileyecek şekilde politika ve uygulamalarını değiştirmesi gibi dışsal faktörler olarak değerlendirmek mümkündür.”
- **Piyasa riski:** “Arz ve talepteki değişiklikleri ifade eder.”
- **Finansal risk:** “Yatırımı finanse edecek borcun geri ödenmesine ilişkin riski gösterir.”

E. Köktürk ve E. Köktürk’e (2019: 949) göre özetle indirgenmiş nakit akışları yöntemi:

- “Yatırımcılar tarafından karar destek ögesi olarak kullanılan dinamik yatırım kestirimi aracıdır.”
- “Bir yatırımın mutlak ya da göreceli yararlılığı belirler.”
- “İşletme ekonomisi öğretisine dayanan bir yöntemdir.”
- “Yöntem özellikle ABD’de, Hollanda’da ve İskandinav ülkelerinde özel bir öneme sahiptir.”

Örnek 6: Bir inşaat firması mevcut arsası üzerinde konut projesi geliştirmek istemektedir. Firma yaptığı araştırmalarda inşaatın 2 yılda tamamlanacağını ve toplam maliyetinin 2.500.000 TL olacağını öngörmektedir. Yapacağı maliyetin 1.000.000 TL’sinin 1. yıl sonunda, kalanının ise 2. yıl sonunda olacağını düşünmektedir. Firma yapacağı

projedeki konutları inşaat bitiminden sonraki yıl sonuna kadar toplamda 4.150.000 TL'ye satabileceğini öngörmektedir. Değerleme uzmanının ilgili projenin geçerliliği istenmektedir. Uzman yaptığı araştırmalarda değerlendirme tarihinde devlet iç borçlanma senetlerinden 2 yıllık devlet tahvilin getirisi %10 olduğunu belirlediğine göre, indirgenmiş nakit akışları yöntemine göre gayrimenkul değeri (projenin tamamı) kaçır?

İskonto Oranı = Risksiz Faiz Oranı + Risk Primleri formülü kullanılarak iskonto oranı;

$(0,10) + (0,10) = 0,20 = \%20$ (İskonto oranı hesaplanırken genellikle uygulamada risksiz faiz oranı kadar risk primi eklenmesi uygun görülmektedir. Bu bir kural olmamakla birlikte pozitif ekonomiye sahip ortamlarda daha düşük oranlar alınabilmekte ancak ülkemiz gibi enflasyonist ortamlarda bu şekilde yapılması daha uygun görülmektedir.

$$\text{Gayrimenkul Değeri (D)} = \frac{NNA_1}{(1+r)^1} + \frac{NNA_2}{(1+r)^2} + \frac{NNA_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{NNA_n + D_n}{(1+r)^n} \quad \text{formülü}$$

kullanılarak;

Çizelge 3.7. Örnek 6 çözümü

Veriler	1	2	3
Nakit Akışı	-1.000.000	-1.500.000	4.150.000
Net Nakit Akışları	-833.333	-1.041.667	2.401.620
Gayrimenkul (Proje) Değeri	-833.333 – 1.041.667 + 2.401.620 = 526.620 TL olarak hesaplanır. Bu durumda inşaat firmasının kâr ettiği söylenir.		

3.2.5.1.3 Maliyet Yaklaşımı²³

UDS'nin "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" (UDS 105) bölümünde belirtilen maddelerden maliyet yaklaşımıyla ilgili önemli maddeleri şu şekildedir:

- "Bir alıcının, gereksiz külfet doğuran etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya

²³ Bu yaklaşıma Türkiye'de maliyet yöntemi de denmektedir.

sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.”

- “Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.”
- Aşağıda yer alan durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - a) “Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
 - b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
 - c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.”

Maliyet yöntemi genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapıli taşınmazların değerlemesinde kullanılabilir. Maliyet yönteminin temelini kesin değere, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yaklaşma oluşturur. Bu yapı, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur (Açlar ve Çağdaş, 2008: 138).

Maliyet yaklaşımı, yüklenici yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı araziye satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini tahmin ederek değeri (yeniden yapım maliyet değeri) belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya girişimci kâr tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir (Hepşen, 2017: 28).

“Maliyet yöntemi, sadece yapıli gayrimenkullerde kullanılan bir yöntemdir. Maliyet yönteminde değerlendirme uzmanları söz konusu yapının tamamen inşa edilmesinin ya da benzerinin yerine konmasının maliyetini karşılaştırırlar.” (Tanrıvermiş, 2016: 150).

Genel olarak bakıldığında maliyet yöntemi, bir malın maliyetine dayanarak değerinin saptanmasından oluşur. Bir mala malik oluncaya kadar bir kişinin katlanmış olduğu güçlüklerin toplamına, ekonomide o malın maliyeti denir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 965).

“Maliyet yöntemi, ekonominin temel kavramlarından yeri koyma ilkesi üzerine yapılanmıştır. Bu yöntem, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet bedeline ulaşmayı amaçlar. Bedel: arsa değerleri, yapı değeri, dış tesis ve özel işletme donatılarını içine almaktadır.” (Hazar: 2013: 140).

Maliyet yaklaşımı, mülkün kurucu unsurlarına, yani arazi ve bina iyileştirmelerine teorik bir ayrışmasıdır. Değerlemeyi gerçekleştiren, mevcut yapıyı ve saha iyileştirmelerini (doğrudan maliyetler, dolaylı maliyetler ve girişim kârı dahil) inşa etme maliyetini tahmin eder ve ardından değerlendirme işleminin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren değerlendirme konusu mülkte tahakkuk eden tüm amortismanı yeni yapının maliyetinden düşer (Mooya, 2016: 55).

Değerleme için maliyet yöntemi veya maliyet yaklaşımı, mevcut iyileştirmeleri bugünün parasıyla tekrarlanan maliyetini hesaplar. Özellikle olağanüstü mimari veya el işçiliği özelliklerine sahip eski yapılar için, maliyet ve yenileme arasında bir ayrım yapılmalıdır. Bu tür niteliklerin değiştirilmesi, aynı alan ölçüsüne sahip bir yapının ve diğer dahili özelliklerin değiştirilmesinden daha pahalı olacaktır (Kahr ve Thomsett, 2005: 60).

Maliyet yöntemi, aynı zamanda, özel ekipmanlara sahip olabilecek ve kolayca gözlemlenen bir kiralama piyasasına sahip olmayan endüstriyel mülklerin değerlemesinde de sıklıkla kullanılmaktadır. Dolayısıyla, maliyet yöntemi gelir yaklaşımından daha uygulanabilir (Kahr ve Thomsett, 2005: 62).

Maliyet yaklaşımı, profesyonel uzman görüşü gerektirir. Pazar değerini net olarak göstermez. Eski ve ekonomik ömrü tamamlanmış yapılarda genellikle doğru sonuç vermemektedir (Hazar, 2013: 142).

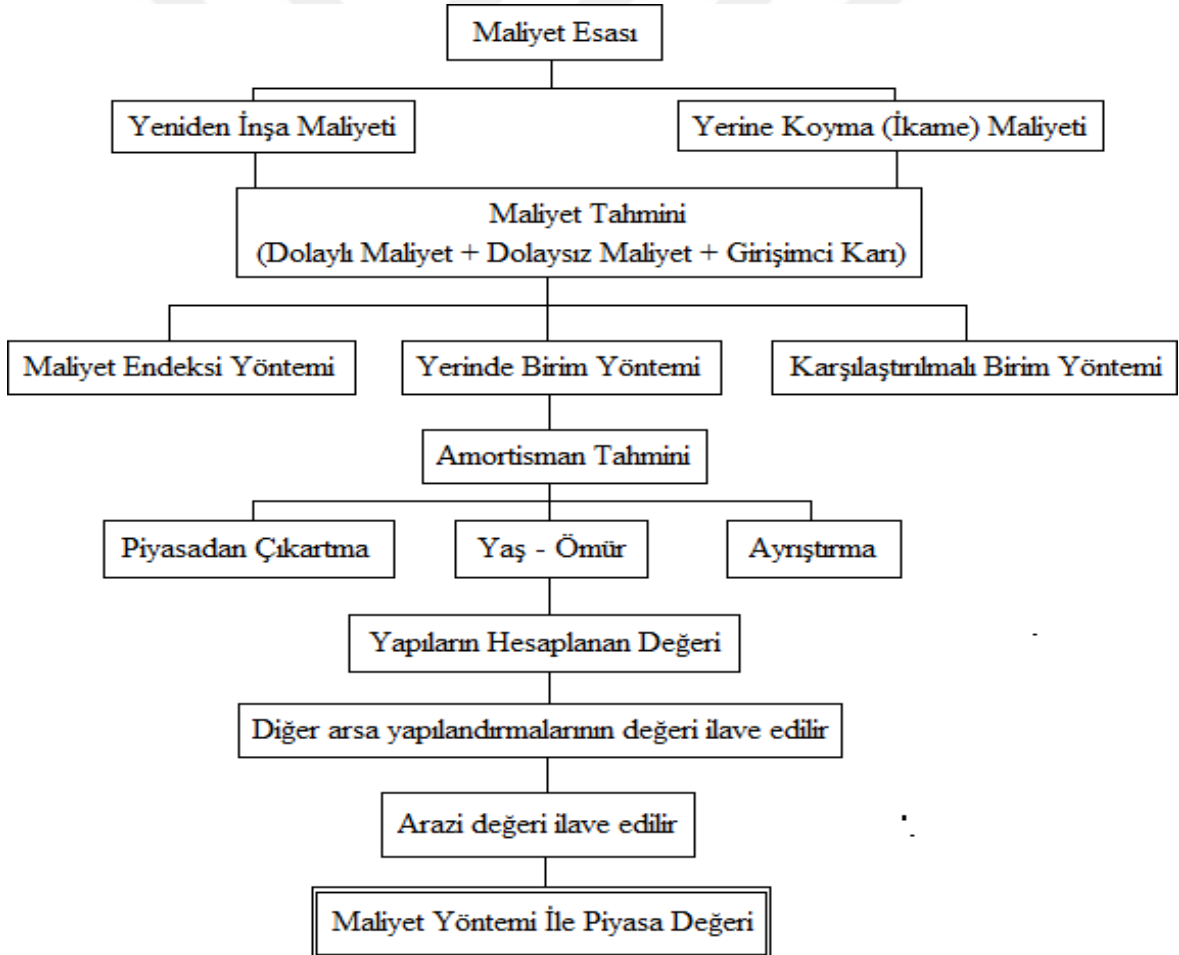
Maliyet yaklaşımının kullanım alanları incelendiğinde; piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde, özel kullanımı olan yapılar değerlendirme kapsamında ise, karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında, alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda

veya çok yavaş bir pazarı olduğunda, gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında, fizibilite çalışmalarında, yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesinin gerektiği durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda, emsal satış bilgileri yetersizse ilgili yöntemin kullanılabileceğini ifade etmek gereklidir (Hepşen, 2017: 29).

$$\text{Gayrimenkulün Piyasa Değeri} = (\text{İnşaat Maliyeti} + \text{Girişimci Kârı} - \text{Amortisman}) + \text{Arsa Değeri} \quad (3.23)$$

Şekil 3.8’de maliyet yaklaşımıyla ilgili analiz sunulmuştur.

Şekil 3.8. Maliyet yaklaşımı analizi (Özer, 2010: 61)



Temelde 2 tür maliyet yöntemi²⁴ kullanılmaktadır. Bunlar yerine koyma (ikame) ve yeniden yapım maliyetidir. Uygulamada yeniden yapım maliyetinin kestirimi zor olduğundan sıklıkla yeri koyma (ikame) maliyeti kullanılmaktadır.

Yerine Koyma (İkame) Maliyeti: “Yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinin maliyetidir. Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan modası geçmiş inşaat malzemelerinin, tasarım ve işçilik tekniklerinin kullanılması elimine edilerek fonksiyonel eskimenin birçok şekli ortadan kaldırılmaktadır.” (Tanrıvermiş, 2016: 151, 152).

Yeniden Yapım Maliyeti: “Fiili değerlendirme tarihinde mülkün olduğu kadar aynı malzemeleri, inşaat standartlarını, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu binanın tüm kusurlarını ve eskimesini aynen muhafaza ederek, değerlendirilen binanın aynısını veya tam bir kopyasını inşaa etmenin tahmini maliyetidir.” (Hazar, 2013: 141).

Literatürde birçok maliyet hesaplama yöntemi bulunmasına karşın, ülkemizde uygulamada, her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” yayınlanmaktadır. Bu tebliğ içerisinde yapılar belirli 5 ana sınıfa ayrılmış ve sınıflar içerisinde her türlü taşınmaz ve imalata ilişkin birim değerler mevcut olup, bu birim değerlere genel giderler ve yüklenici kârı dahil olduğundan, bu birim değerlere göre maliyet yaklaşımı uygulandığında, formüldeki girişimci kârının dikkate alınmaması gerekmektedir. Bu maliyet hesaplamasından farklı olarak Emlak Vergisi Kanunu’na göre belirlenecek emlak vergilerinden bina vergisinin hesaplaması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından her sene ortaklaşa yayınlanan cetvel dikkate alınarak hesaplama yapılmaktadır. Bu cetvel içerisinde yapılar 22 ana sınıfa ayrılmış ve sınıflar içerisinde lüks, 1. sınıf inşaat, 2. sınıf inşaat, 3. sınıf inşaat ve basit olmak üzere 5 ayrı gösterge ile bu göstergelerin esaslarına göre yapının çelik, betonarme, yığma kagir, yığma yarı kagir, ahşap, taş duvarlı, gecekondur tarzı ile kerpiç ve diğer basit olmak üzere

²⁴ Uluslararası Değerleme Standartları’nda maliyet yaklaşımı yöntemleri şu şekildedir:

- “Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:
- a) İkâme maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- b) Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- c) Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.”

her bir göstergede farklı maliyet birimleri bulunmaktadır. Yapının karkas ve inşaat sınıfına göre belirlenen birim değerleri içerisinde ise ayrıca 3 gösterge olarak asgari, azami ve ortalama birim değerleri belirtilmektedir.

Amortisman²⁵, “değerlemede herhangi bir nedenden dolayı bozulma ve eskimeye bağlı olarak mülk değerinde meydana gelen kaybı ifade etmektedir.” (Hepşen, 2017: 31).

Hepşen’e (2017: 32) göre amortismanı sebep olan nedenler şu şekilde sıralanabilir:

- **Fiziksel Bozulma:**²⁶ Normal kullanımdan ve unsurların etkisinden kaynaklanan ve yapı malzemelerinin ömürlerini doldurması süresinde yaş ilerledikçe meydana gelen yıpranmadır.
- **İşlevsel Eskime:**²⁷ Yapı tarzının zamanın koşul ve ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği hale gelmesi, modasının geçmesi (modern olmaması) ile ortaya çıkan değer yıpranmasıdır. Fiziksel bozulma kadar açık değildir. Saptanması ve ölçülmesi daha zordur. Bina yaşlandıkça işlevsel eskime olasılığı da artar.
- **Dış Eskime:**²⁸ İmar planı değişiklikleri, yol güzergâhının değişmesi, mülk önüne yeni bina yapılması sonucunda görüş ve manzarasının kapanması ya da çevre kirliliği gibi mülkün dışında oluşan olumsuz faktörlerden kaynaklanan ve bir yapılandırma veya mülkün yarar ve satılabilirliğine geçici veya devamlı zarar veren unsurların oluşturduğu değer kaybıdır.

²⁵ Uluslararası Değerleme Standartları’nda amortisman şu şekilde tanımlanmaktadır: Amortisman kavramı, “maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.”

²⁶ Uluslararası Değerleme Standartları’nda fiziksel yıpranma olarak geçmekte olup, “Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.” şeklinde ifade edilmiştir.

²⁷ Uluslararası Değerleme Standartları’nda işlevsel yıpranma olarak tanımlanmış olup, “Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.” şeklinde ifade edilmiştir.

²⁸ Uluslararası Değerleme Standartları’nda dışsal veya ekonomik yıpranma olarak tanımlanmış olup, “Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.” şeklinde ifade edilmiştir.

Amortisman hesaplanmasında şu yöntemler kullanılmaktadır:

- **Piyasadan Çıkartma Yöntemi:** “Bu yöntem amortismanın içinden çıkartılabileceği emsal satışların varlığına bağlıdır. Piyasa satışlarıyla doğrudan karşılaştırmaların yapıldığı, anlaşılması kolay bir yöntemdir.” (Hepşen, 2017: 32).
- **Yaş-Ömür Yöntemi:** “İlgili yöntemde toplam amortisman, bir mülkün efektif yaşının toplam ekonomik ömrüne bölünmesiyle elde edilir. Maliye Bakanlığı²⁹ Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından her yıl yayımlanan amortisman oranları kapsamında, binalarda toplam ekonomik ömür 50 yıldır.” (Hepşen, 2017: 33). Bunun yanında 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre belirlenecek aşınma paylarına ilişkin cetvel bulunmaktadır. Uygulamada birbirine yakın oranları içeren amortisman oranları gösteren cetvelleri, değerlendirme uzmanı duruma göre uygulamaktadır. Duruma göreden kasıt değerlendirme uzmanının fiili durumda taşınmazın durumunu tespit etmesidir. Yani 40 yaşındaki bir taşınmaz bakımlı olmasına göre 20 yaşında da gösterebilir, 30 yaşında da gösterebilir. Aynı şekilde 5 yaşındaki bir taşınmaz bakımsız olmasına göre 10 yaşında da gösterebilir, 20 yaşında da gösterebilir.

Hepşen’e (2017: 33) göre amortisman ve maliyet hesaplarına ilişkin eşitlikler şu şekilde sıralamıştır:

- ✓ $\text{Amortisman (Yıpranma) Oranı} = \text{Efektif Yaş} / \text{Toplam Ekonomik Ömür}$
- ✓ $\text{Toplam Amortisman Tutarı} = \text{Toplam Maliyet (Yeniden Yapım Maliyeti)} \times \text{Amortisman Oranı}$
- ✓ $\text{Yıllık Amortisman Tutarı} = \text{Toplam Amortisman Tutarı} / \text{Efektif Yaş}$
- ✓ $\text{Yıllık Amortisman Oranı} = 1 / \text{Toplam Ekonomik Ömür}$
- ✓ $\text{Yıllık Amortisman Oranı} = \text{Yıllık Amortisman Tutarı} / \text{Toplam Maliyet}$

²⁹ Şimdiki Hazine ve Maliyet Bakanlığı.

- ✓ Efektif Yaş = Toplam Ekonomik Ömür – Kalan Ekonomik Ömür
- ✓ Yapı Değeri = Toplam Maliyet – (Toplam Maliyet x Amortisman Oranı)
- ✓ Yapı Değeri = Toplam Maliyet – [Toplam Maliyet x (Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür)]
- ✓ Toplam Maliyet (Yeniden Yapım Maliyeti) = Yapı Değeri + Toplam Amortisman Tutarı
- ✓ Taşınmaz Değeri = Yapı Değeri + Arsa Değeri
- **Ayrıştırma Yöntemi:** “Bir mülkün değerinde meydana gelen toplam azalma, amortismanın her sebebinin (fiziksel, işlevsel, dış etkenlere dayalı) analizi ve ölçülmesi suretiyle tahmin edilir. Çok fazla detay ve ölçümler gerektirdiği için uygulamada fazla kullanılan bir yöntem değildir.” (Hepşen, 2017: 34).

Örnek 7: Çizelge 3.8’de A gayrimenkulüne ait veriler verilmiştir.

Çizelge 3.8. Örnek 7’e ait veriler

Veriler	A Gayrimenkulü
Gayrimenkul Değeri (TL)	625.000
Arsa Değeri (TL)	300.000
Toplam Amortisman Tutarı (TL)	175.000
Yıllık Amortisman Oranı (%)	1

Tabloda A gayrimenkulüne ait verilen bilgilere göre;

a) Yapının efektif yaşı kaç yıldır?

Taşınmaz Değeri (TD) = Arsa Değeri (AD) + Yapı Değeri (YD)

YD = 625.000 – 300.000 = 325.000 TL

Yapı Değeri (YD) = Yeniden Yapım Maliyeti (YYM) – (Yeniden Yapım Maliyeti x Toplam Amortisman Oranı (TAO))

Toplam Amortisman Tutarı (TAT) = YYM x TAO

YYM = YD + TAT = 325.000 + 175.000 = 500.000 TL

Yıllık Amortisman Tutarı (YAT) = Yeniden Yapım Maliyeti (YYM) x Yıllık Amortisman Oranı (YAO) = 500.000 x %1 = 5.000 TL

Toplam Amortisman Tutarı (TAT) = Yıllık Amortisman Tutarı (YAT) x Efektif Yaş

Efektif Yaş = TAT / YAT = 175.000 / 5.000 = 35 yıl

b) Yapının kalan ekonomik ömrü kaç yıldır?

Ekonomik Ömür (Toplam) = 1 / Yıllık Amortisman Oranı = 100 yıl

Kalan Ekonomik Ömür = Ekonomik Ömür (Toplam) – Efektif Yaş = 100 – 35 = 65 yıl

3.2.5.2. İstatistiksel/Matematiksel değerlendirme yöntemleri³⁰

İstatistiksel değerlendirme yöntemleri 3'e ayrılmaktadır. Bunlar, nominal değerlendirme yöntemi, çoklu regresyon analizi ve hedonik değerlendirme yöntemi olarak ifade edilebilir. Bu yöntemler ileri değerlendirme yöntemleri olup, uygulamada sıklıkla kullanılmamaktadır.

Tanrıvermiş'e (2016: 229) göre istatistiksel değerlendirme yöntemlerinin genel yapısında bulunan bazı özellikler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- “Bir küme oluşturan taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden hareketle sayısal ve oransal bağlantıların belirlenmesine dayanan yöntemlerdir.”

³⁰ Bu yöntemler Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanmamıştır.

- “İstatistiki yöntemlerde kullanılan rayiç bedellerin ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmesinden dolayı sürekli izlenmesi gerekir.”
- “İstatistiki değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlemede bilgisayar teknolojisi kullanmaya olanak vermektedir.”
- “İstatistiki hesaplamalarda taşınmaz değer tespiti için matematiksel modeller oluşturulması gerektiğinden piyasa değeri sorgulanmış taşınmazların olması gerekir.”
- “Değerlemede alternatif bir yaklaşım olarak taşınmazın piyasa satış değerlerine dayanan hedonik değerlendirme eşitliği de kullanılmaktadır.”
- “Değerleme eşitliği, dönüşümün doğasını yansıtan fiziksel özelliklerin dolaylı fiyatlarını verir. Zaman, konum, finansman ve satış yöntemleri gibi düzeltme faktörlerinin değere etkilerinin regresyon analizi ile incelenmesine dayanır.”
- “Taşınmaz değer modellerinin tahmininde genellikle çoklu regresyon analizi yapılmakta, ancak fonksiyon formu önceden bilinmemektedir. Taşınmaz değerleri ile özellikleri arasındaki ilişkinin yönüne ve formuna göre karar verilir.”
- “Fonksiyon formunun seçilmesinde grafiklerden yararlanılır. Tek tek değişkenlerle değer arasındaki ilişkilerin grafikleri çizilir ve buna göre deneme-yanılma yoluyla fonksiyon formu seçilir.”
- “Tahmin edilen modelde parametreler fiziksel özelliklerin dolaylı fiyatları olarak değerlendirilir. Örneğin belirli bir mahallede benzer 100 adet taşınmazın satış değeri ile teknik, ekonomik ve sosyal nitelikler bilinmektedir. Buna göre hedonik değerlendirme eşitliği ile söz konusu faktörlerin etki dereceleri ve yönleri tahmin edilir.”

3.2.5.2.1 Nominal değerlendirme yöntemi

“Nominal değerlendirme uygulaması daha çok küme veya toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir.” (Tanrıvermiş, 2016: 237).

3.2.5.2.2 Çoklu regresyon analizi

“Regresyon yöntemi, gayrimenkul değerinin önemli belirleyicilerinin tanımlanması ve miktarının ölçülmesi için taşınmazın, ilgili karakteristiklerle birlikte değerlendirilmesini sağlayan istatistiksel bir teknik olarak tanımlanabilir.” (Tanrıvermiş, 2016: 230).

3.2.5.2.3 Hedonik değerlendirme yöntemi

Hedonik modellerin temel önermesi, gayrimenkul gibi pazarlanan bir malın fiyatının (veya değerinin), onun kurucu özelliklerinin bir fonksiyonu olduğudur. Bunun anlamı, değerlendirilen malın onu oluşturan parçalara ayrıştırılabileceği ve bu parçalara atfedilen piyasa değerlerinin olmasıdır. Örneğin, belirli bir konut mülkünün piyasa fiyatı (veya değeri), büyüklük, yer, yaş vb. gibi onu oluşturan özelliklerin değerlerinin bir toplamı olarak kabul edilebilir. Bu özelliklerin her birinin piyasadaki mülk için ödenen fiyatı etkilediği açıktır. Tipik olarak, hedonik modeller, mülkün her bir özelliğinin genel değere katkısını tahmin etmek için regresyon tekniklerini kullanır (Mooya, 2016: 66).

3.2.5.3 Modern yöntemler³¹

Modern yöntemler genel hatlarıyla 2 ana yöntemden oluşmaktadır. Bu yöntemler yapay sinir ağları yöntemi ve bulanık mantık yöntemi olarak ifade edilebilir. Teknolojik gelişmelerin ışığında, gelişen bilgisayar teknolojileri ile analizlerin daha hızlı ve daha doğru sonuçlar alınabilmektedir.

İnsana has özelliklerden biri olan mantık kavramının bilgisayar teknolojisine uygulaması yapay zekâ teknikleri ile sağlanmaktadır. Yapay zekâ yöntemleri ve uygulama alanları birbirinden farklı birçok alt konulara ayrılmıştır. Taşınmaz değerlemesinde bulanık mantık ve yapay sinir ağları tercih edilen yöntemler olarak gözlenmektedir. Ayrıca konumsal analiz yönteminin taşınmaz değerlemesinde örneklerine rastlanmaktadır (Yalpır, 2007: 21).

³¹ Bu yöntemler Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanmamıştır.

3.2.5.3.1 Yapay sinir ağıları yöntemi

“Yapay sinir ağıları yöntemi, gayrimenkul değerinin tespiti aşamasında birçok sorunu çözümleyebilmektedir. Biyolojik sinir ağlarından esinlenerek geliştirilmiştir. Yapay sinir ağıları bilinmeyen ya da karmaşık içsel ilişkilere sahip problemlere çözüm bulmak amacıyla uzun yıllar üzerinde çalışılmış yapay zekâ tekniği olarak tanımlanmaktadır.” (Türeoğlu, 2008: 138).

Türeoğlu’na (2008: 138, 139) göre temel çalışma adımları şu şekildedir:

- Sistemin doğru olarak eğitilebilmesi için mutlaka sonuçları önceden bilinen bir eğitim setinin tespit edilmesi,
- Çalışma setindeki girdilerin uygulanmasından sonra çıktı değerinin hesaplanması ve bununla ulaşılmak istenen değer arasındaki, siyah alan veya gizli katman olarak tanımlanan hatanın hesaplanması ve
- Hataları en aza indirgeyecek sinir ağı ağırlığının hesaplanması ve hataların kabul edilir düzeye gelene kadar devam edilmesi olarak sıralanabilir.

3.2.5.3.2 Bulanık mantık yöntemi

“Bulanık mantık klasik, iki değerli mantığı genelleştiren yani günlük konuşma dilinde geçen sözel belirsizlikleri modelleme ve hesap yapılırken işin içine katma imkânı sunan bir yaklaşımdır. Klasik modelleme ile çözülemeyen mühendislik problemleri için bulanık mantık yardımıyla daha doğru sonuçlara ulaşabilmek mümkündür.” (Yalpır, 2007: 22).

Yalpır’a (2007: 22) göre bulanık mantığın özellikleri şu şekilde tanımlanmıştır:

- “İnsanın düşünce tarzına yakındır.”
- “Uygulanışında herhangi bir matematiksel bir model yoktur.”
- “Yazılımı kolaydır.”

- “Kurallar dizisi oluşturulması gerektiği için uzmana ihtiyaç vardır.”
- “Üyelik fonksiyonunun bulunması zordur. Bunun için ya uzmana sorularak ya da deneme yanılma yoluyla bulunur.”
- “Sistemin kararlılık analizi yapılması zordur.”





4. SINIRLI AYNİ HAKLARIN DEĞERLEMESİ

Bilindiği üzere ayni haklar içerisinde yer alan sınırlı ayni haklar, mülkiyet gibi tam bir hâkimiyet hakkı vermemekte, mülkiyetin sağladığı tam hâkimiyetin (tüketme, yararlanma ve kullanma) durumlarından bir veya ikisine sahip olabilmektedir. Yani sınırlı ayni haklar, mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan hâkimiyet yetkilerinin bağımsızlaştırılarak yeni bir ayni hak oluşturmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nda belirtildiği üzere, taşınmaz mülkiyetinin konusunu, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Burada bahsedilen bağımsızlıktan kasıt devredilebilirlik, süreklilikten kasıt ise en az otuz yıl için kurulması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu şekilde olan bağımsız ve sürekli bir hakkın, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmesi mümkün olmaktadır. Bu haklar ise üst hakkı ve kaynak hakkıdır.

Sınırlı ayni haklar eşya hukuku kapsamında irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak 3 ana gruba ayrılmaktadır. Taşınmaz değerlemesi açısından bakıldığında, rehin hakları içerisinde yer alan ipotek amaçlı değerlemelerin³² uygulamada sıklıkla rastlanıldığı, irtifak hakkı için değerlemelerin gerek kamulaştırma alanında gerekse uygulamada rastlanıldığı, ipotek harici rehin hakları ile taşınmaz yükünün değerlemelerine ise uygulamada neredeyse hiç rastlanmadığı gözlenmektedir.

Mülkiyet ve sınırlı ayni haklar ayrı ayrı değerlendirme konusu olabilmektedir. Özellikle kamu ve özel mülkiyet üzerinde proje geliştirme, enerji nakil hattı, boru hattı, ulaşım hattı tesisi için sınırlı ayni hak tesis edilmekte ve ikinci olarak değerlendirilen taşınmazların üzerinde başkası lehine tesis edilmiş sınırlı ayni haklar bulunabilmektedir. Her iki durumda da farklı ölçütler ve yaklaşımlarla değerlendirme yapılması gerekli olmaktadır (Tanrıvermiş, 2016: 94, 95). Sınırlı ayni hak tesis edilmiş taşınmazların satışı ve kamulaştırılması gibi durumlar dikkate alındığında taşınmaz değerinin; çıplak mülkiyet değeri ve sınırlı ayni hak değeri olarak iki kısma ayrılması gerekmektedir (Tanrıvermiş, 2016: 265).

³² Özellikle bankalar tarafından yaptırılmaktadır.

Çizelge 4.1’de, irtifak haklarının taşınmaz değeri ve tasarruf yetkisini etkileme durumu belirtilmiştir.

Çizelge 4.1. İrtifak haklarının taşınmaz değerine ve tasarruf yetkisine etkileri (Tanrıvermiş, 2016: 128)

İrtifak Hakları Etkileri				
Başlıca İrtifak Hakları	Taşınmaz Değerini Etkileme		Tasarruf Hakkını Kısıtlama/Yasaklama	
	Evet	Hayır	Evet	Hayır
Geçit hakkı		✓		✓
İntifa hakkı	✓			✓
Kaynak hakkı	✓			✓
Mecra hakkı	✓			✓
Sükna hakkı	✓			✓
Üst hakkı	✓			✓

İrtifak hakları haricinde rehin hakları ile taşınmaz yükünün ise tasarruf hakkını kısıtlama/yasaklama ve taşınmaz değerine etkisi olmadığı vurgulanmalıdır. Ancak rehin hakkı veya taşınmaz yüküne sahip bir taşınmazın alım ve satımında genellikle ilgili hakkın terkin edildiği gözlenmektedir. Gerek gerçek kişi gerekse tüzel kişilerin davranışları açısından genellikle bir yük altında olan taşınmazın alımının istenmediğini belirtmek gerekir.

Bu çalışmada, sınırlı aynı haklardan olan irtifak hakları, taşınmaz yükü ve ipotek amaçlı değerlemeler üzerinde durulacaktır. İrtifak hakları yasal mevzuatlar (Harçlar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu ve Vergi Usul Kanunu) açısından incelenecek, örnek olaylarla uygulama ile mevzuat arasındaki farklar anlatılmaya çalışılacaktır. Genel hatlarıyla gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, taşınmazın cinsine göre farklılık göstermektedir. Örneğin, arsa değerlemelerinde pazar yaklaşımı, otel gibi gelir getiren mülklerde gelir yaklaşımı ve fabrika gibi taşınmazlarda maliyet yaklaşımı kullanmak mantıklı olmaktadır. Uygulamada aslen bu yöntemler birlikte de kullanılmaktadır. Buradaki amaç, gerek kontrol gerekse uyumlaştırma içindir.

4.1. Literatür Taraması

Sınırlı ayni hakların değerlemesi ile ilgili gerek yerel gerekse ulusal anlamda çok fazla çalışma bulunmamaktadır. Yapılan çalışmaların birçoğu sınırlı ayni hakların hukuksal çerçevesiyle ilgilidir. Değerlemeyle ilgili yapılan çalışmalar çoğunluklu olarak sınırlı ayni hakların tamamından ziyade, irtifak haklarının (üst hakkı, sükna hakkı, intifa hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar) bir ya da ikisine daha fazla yöneldiği gözlenmektedir. Yapılan çalışmalar aynı zamanda genellikle sadece Kamulaştırma Kanunu'na odaklanmakta, uygulamada ne yapıldığı ile ilgili çok fazla detaya yer verilmemektedir.

Cihan Soysal (2018) çalışmasında, irtifak haklarının değerlemesine yer vermektedir. Çalışmada genel hatlarıyla ayni haklar ve taşınmaz değerlemesine yer verildikten sonra irtifak haklarının (diğer irtifaklar) değerlemesine değinilmiştir. Değerlemede, Kamulaştırma Kanunu dikkate alınarak Kanun'un önerdiği arsa değerlemeleri için pazar yaklaşımı, arazi değerlemeleri için gelir yaklaşımı, yapılı taşınmazlar için maliyet yaklaşımının dikkate alınması önerilmiş, bunun yanında Kanun kapsamında irtifak hakkı bedelinin taşınmazda meydana gelecek kıymet düşüklüğü olacağına ve irtifak hakkı bedelinin hesaplanmasında 3 boyutlu kadastronun da dikkate alınması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Çalışmada, diğer irtifak hakları (mecra hakkı vb.) değerlemesi çoğunlukla Kamulaştırma Kanunu açısından ele alınmış, irtifak haklarının kapsamına giren üst hakkı, sükna hakkı, intifa hakkı ve kaynak hakkının değerlemesinden bahsedilmemiştir.

Örs Gündoğan (2019) çalışmasında, sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla ayni haklar (özellikle sınırlı ayni haklar) ve taşınmaz değerlemesine yer verildikten sonra uygulama örnekleriyle birlikte sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsedilmektedir. Burada sınırlı ayni hakların her biri ayrı ayrı ele alınmış ve örneklendirilmiştir. Sınırlı ayni hakların değerlemesinde kullanılması gereken yöntemin intifa hakkı, sükna hakkı ve üst hakkı için gelir yaklaşımı olması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Diğer irtifak hakları (kaynak hakkının değerlemesi de bu kapsamda değerlendirilmektedir.) Kamulaştırma Kanunu açısından ele alınmış olup, Kanun'un önerdiği arsa değerlemeleri için pazar yaklaşımı, arazi değerlemeleri için gelir yaklaşımı, yapılı taşınmazlar için maliyet yaklaşımının dikkate alınması önerilmiş, bunun yanında Kanun kapsamında irtifak hakkı bedelinin taşınmazda meydana gelecek kıymet

düşüklüğü olacağına ve analitik yöntemler ile irtifak hakkı bedelinin tespitinin yapılmasına gerektiğine vurgu yapılmıştır.

Özpak (2006) çalışmasında, sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla ayni haklara (özellikle sınırlı ayni haklar) yer verildikten sonra uygulama örnekleriyle birlikte sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsedilmektedir. Burada sınırlı ayni hakların her biri ayrı ayrı ele alınmış, örneklendirilmiş ve uygulama ile mevzuat açısından incelenmiştir. Çalışmada, sınırlı ayni hakların değerlemesinde kullanılması gereken yöntemin intifa hakkı, sükna hakkı, kaynak hakkı ve üst hakkı için gelir yaklaşımı olması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Diğer irtifak hakları Kamulaştırma Kanunu ve Yargıtay İçtihatları açısından ele alınmış olup, Kanun ve Yargıtay İçtihatları bir bütün olarak dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerektiğine vurgu yapılmıştır.

Sherwood (2014) çalışmasında, irtifak haklarının değerlemesine yer vermektedir. Yapılan çalışmada, irtifak haklarının sınıflandırılması, değerlendirme uzmanlarının irtifak hakları değerlemesinde neler yapması gerektiği, irtifak hakkı değeri, irtifak hakkı değerlendirme matrisi gibi konulara değinilmektedir. Çalışmada, ülkemizde Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak, irtifak hakkı bedeli, taşınmazın irtifak hakkı öncesi değerinden taşınmazın irtifak hakkı sonrası değerinin farkı olduğu vurgulanmaktadır. Yani, aradaki değer düşüklüğünün irtifak hakkı bedeli olduğu söylenmektedir. Aynı zamanda çalışmada, yapılan araştırmalar neticesinde irtifak hakkı değerlendirme matrisi oluşturulmuş, ülkemizde de Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak değer düşüklüğü oranına vurgu yapılmaktadır.

Šnajberg (2015) çalışmasında, irtifak haklarının değerlemesine yer vermektedir. Yapılan çalışmada, irtifak haklarının sınıflandırılması, irtifak hakkı değeri, irtifak hakkı değerlendirme süreci, irtifak hakkı değerlendirme matrisi gibi konulara değinilmektedir. Çalışmada, ülkemizde Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak, irtifak hakkı bedeli, taşınmazın irtifak hakkı öncesi değerinden taşınmazın irtifak hakkı sonrası değerinin farkı olduğu vurgulanmaktadır. Yani, aradaki değer düşüklüğünün irtifak hakkı bedeli olduğu söylenmektedir. Aynı zamanda çalışmada, yapılan araştırmalar neticesinde irtifak hakkı değerlendirme matrisi oluşturulmuş, ülkemizde de Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak değer düşüklüğü oranına vurgu yapılmaktadır.

Ünal (2008) çalışmasında, malik lehine sınırlı ayni haklardan bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla sınırlı ayni haklara ve daha öznel inilerek malik lehine olabilecek sınırlı ayni haklara değinilmektedir. Kırca (2005) çalışmasında, zorunlu irtifak haklarından bahsetmektedir. Çalışmada, mevzuat kapsamında zorunlu irtifak haklarının hukuki niteliği, yabancı literatür de dikkate alınarak açıklanmaktadır. Karcı (2019) çalışmasında, intifa hakkına yer vermektedir. Çalışmada, yabancı literatür de dikkate alınarak intifa hakkı hukuki açıdan tüm yönleriyle açıklanmaktadır. Atlan Kazan (2015) çalışmasında, kaynak hakkına yer vermektedir. Çalışmada, özellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, kaynak hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri açıklanmaktadır. Abik (2010) çalışmasında, kaynak hakkına yer vermektedir. Çalışmada, özellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, kaynak hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Erekmekeci (2012) çalışmasında, yap-işlet-devret modeli kapsamında üst hakkına yer vermektedir. Çalışmada genel hatlarıyla yap-işlet-devret modeli kanuni açıdan incelendikten sonra, üst hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Kubilay (2019) çalışmasında, kamu özel işbirliği projelerinde üst hakkına değinmektedir. Çalışmada, üst hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ve kamu özel işbirliğine ilişkin esaslar açıklandıktan sonra, şehir hastanesi örneğinin hukuki boyutları ele alınmaktadır. Gökalp (2012) çalışmasında, oturma hakkına yer vermektedir. Çalışmada, özellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, oturma hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Bozyer (2019) çalışmasında, idare lehine kurulan irtifaklardan bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla irtifak hakları incelendikten sonra, Kamulaştırma Kanunu kapsamında ve özel yolla elde edinilen irtifakların hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Ergin Ergani (2015) çalışmasında, üst hakkından bahsetmektedir. Çalışmada, üst hakkının tarihsel gelişimi, literatür karşılaştırmaları ve hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Karaca (2015) çalışmasında, üst hakkından bahsetmektedir. Çalışmada, üst hakkının tarihsel gelişimi, literatür karşılaştırmaları ve hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Güleç (2020) çalışmasında, oturma hakkına yer vermektedir. Çalışmada, özellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, oturma hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Pala (2007) çalışmasında, bağımsız ve sürekli haklara yer vermektedir. Çalışmada, tapu kütüğüne ayrı taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkı ve kaynak hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır.

4.2. İrtifak Haklarının Değerlemesi

Değerleme uzmanları genellikle edinilen irtifak haklarını değerlendirmek ve kalan mülk üzerindeki etkiyi belirlemekle görevlendirilir. Gayrimenkul, karakteristik olarak birçok değişkene sahip bir piyasada bulunduğundan, irtifak hakkı, bir mülkün değerini etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olabilir. Gayrimenkul Değerleme Sözlüğü'ne göre irtifak hakkı, "mal sahibinin mülkünün bir kısmının mülkiyetini değil, kullanımını devreden gayrimenkuldeki menfaattir" denilmektedir (Sherwood, 2014).

Bir mülk sahibi, mülkü kullanma, satma, kiralama, başkasına verme, bu mülke girme ve hatta bunlardan herhangi birini yapmayı reddetme hakkına sahiptir. Örneğin, bir kira sözleşmesinin oluşturulması, kiracıya, kira koşullarına göre kiracı tarafından kullanılan belirli süre ve alan için mal sahibinin haklarının bir kısmını devreder. Kiralama süresi boyunca, kiracının mülk üzerinde ölçülebilir bir menfaati olabilir. İrtifak hakkının oluşturulması, her ikisinin de zaman ve mekân kavramlarıyla ilgilenmesi bakımından bir kira sözleşmesine benzer. Tanım gereği, irtifak hakkının oluşturulması, toplam yasal hakların bir kısmını üçüncü bir tarafa devreder. Değerleme uzmanının önündeki zorluk, devredilen hakların piyasa değerinin para birimi cinsinden ölçülmesidir (Sherwood, 2014). Değerleme yapan kişi, değerlendirme yaparken aynı zamanda gayrimenkulü kullanma, satma, kiralama, başkasına verme vb. haklarını da değerlendirmelidir. Mülk herhangi bir irtifak hakkına sahip değilse, bu, söz konusu mülkün satın alınmasıyla mal sahibinin bu mülke ilişkin tüm yasal hakları elde ettiği anlamına gelir. Temelde gayrimenkulün değeri üç ana nitelikten oluşur: gayrimenkul piyasasının yapısal nitelikleri, makroekonomik nitelikleri ve hukuki nitelikleri. İrtifak hakkının değeri, bir gayrimenkulün yasal niteliğinin bir parçasıdır; ancak gayrimenkulün diğer özelliklerini de etkileyebilir (Šnajberg, 2015).

Bilindiği üzere irtifak hakları, intifa hakkı, oturma (sükna) hakkı, üst (inşaat) hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar olarak ayrılmaktadır (Bkz. Şekil 2.2). Bu kısımda diğer irtifak haklarının değerlendirilmesi Kamulaştırma Kanunu açısından da ele alınacaktır.

4.2.1. İntifa Hakkı Değerlemesi

Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harcların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır (HK, m. 64). Tapuda yapılacak intifa

hakkı tesisinde, bedelsiz intifa hakları için bu hüküm uygulanmaktadır. Burada bahsedilen kayıtlı değer, emlak vergisi değeri olarak karşımıza çıkmaktadır.

“Tescile tabi bilümm hakların değeri, tesisleri sırasında tapu siciline kaydedilen bedeldir. Tapu sicilinde bedeli gösterilmeyen haklarla birinci fıkranın dışında kalan bilümm haklar (sınai ve edebi mülkiyet hakları ile imtiyazlar dahil) emsal bedelleriyle değerlendirir. Veraset yoluyla veya sair suretle ivazsız ve bedelsiz bir tarzda intikal eden intifa hakları aşağıdaki şekilde değerlendirir (VUK, m. 296).

1. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi doldurmamış olduğu takdirde gayrimenkulün emsal bedelinin onda yedisi intifa hakkının ve onda üçü çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
2. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi aşkın olduğu takdirde yukarıdaki bentte yazılı nispet, her tam on yıllık bir devre için çıplak mülkiyet hakkı onda bir artırılmak ve intifa hakkı onda bir indirilmek suretiyle değer tayin olunur.
3. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yetmiş aşkın ise gayrimenkulün emsal bedelinin onda biri intifa hakkının ve onda dokuzu çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
4. Sabit bir süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.
5. Ömür boyunca aylık gelir şeklinde vakı ivazsız intikallerde bu gelirin ödeneceği azami süreye göre balığ olacağı miktar bulunarak intifa hakkı sahibinin ödemenin başladığı tarihteki yaşı elliyi aşmış ise elliden yukarı her yaş yılı için yirmide biri indirilmek suretiyle değeri tayin olunur. Ancak ömür boyunca aylık gelir, muayyen bir sermaye ödenerek tasfiye edilmiş ise bu sermaye aynen değer olarak kabul edilir.”
6. Hayat kaydıyla ödenen rant şeklinde vakı ivazsız intikallerde intifa hakkı sahibinin yaşı ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmamış ise rantın bir yıllık tutarının yirmi katı değeri sayılır. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmış ise kırktan yukarı her tam on yıllık bir devre için yirmi katın dörtte biri indirilmek suretiyle rantın değeri takdir olunur.”

Çizelge 4.2’de Vergi Usul Kanunu’na göre veraset yoluyla veya ivazsız ve bedelsiz bir tarzda intikal eden intfa haklarının değerleri açıklanmıştır.

Çizelge 4.2. Vergi Usul Kanunu'na göre intifa hakkı değeri

	Çıplak Mülkiyet Değeri	İntifa Hakkı Değeri
İntifa Hakkı Sahibinin Yaşı	Emsal Bedeline Göre Oranı	Emsal Bedeline Göre Oranı
0-19	3/10	7/10
20-30	4/10	6/10
31-40	5/10	5/10
41-50	6/10	4/10
51-60	7/10	3/10
61-70	8/10	2/10
71 ve üzeri	9/10	1/10

Emsal bedel, “gerçek bedeli olmayan veya bilinmiyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.” (VUK, m. 267).

VUK m. 267’e göre emsal bedeli sırasıyla, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

- 1) Aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan "Ortalama satış fiyatı" ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarının % 25 ten az olmaması şarttır.
- 2) Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için % 5, perakende satışlar için % 10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.
- 3) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri

nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz.

- 4) Emsal bedelinin mükellef tarafından bizzat hesaplandığı hallerde, bu hesaplara ait kayıt ve cetveller ispat edici kağıtlar olarak muhafaza edilir.
- 5) Yukarıdaki esaslarla mukayyet olmaksızın kaza mercilerinin re'sen biçtikleri değerler ile zirai kazanç ölçülerini tesbit eden kararlarda yer alan unsurlar emsal bedeli yerine geçer.
- 6) Ücretle yapılan imalatta ücretin gerçek miktarının bilinmemesi veya doğru olarak tayin edilememesi hallerinde tesbit edilecek emsal ücret de aynı esaslara göre tayin olunur.

Kanun hükümlerinden de anlaşılacağı üzere Vergi Usul Kanunu genel olarak emsal bedel hesabında, emsal satışların dikkate alınması gerektiğini vurgulamaktadır. Bilimsel açıdan bakıldığında bu yöntemin pazar yaklaşımı olduğunu söylemek yersiz olmayacaktır.

Örnek olay 1: Değerleme uzmanından bir akaryakıt istasyonu üzerinde tesis edilmiş intifa hakkının değerinin tespiti istenmektedir. Uzman yaptığı araştırmalarda, intifa hakkı tesisi için düzenlenmiş resmi senete ulaşmıştır. Resmi senette, intifa hakkının 39 yıl için düzenlendiği, intifa hakkı için yıllık olarak 300.000 TL bedel ödeneceği, bu bedelin her yıl %7 oranında artacağı bilgilerine ulaşmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla intifa hakkı süresinin 15 yıl kaldığı, yapılan araştırmalarda bölgede benzer nitelikli taşınmazların yaklaşık 4.000.000 TL bedelle satılabileceği ve indirgeme oranı %12 olarak tespit edildiğine göre;

a) İntifa hakkı değeri ve çıplak mülkiyet için ödenmesi gerek en yüksek değer ne olmalıdır?

$$AABD = A_1 \times \left[\frac{(1+r)^n - (1+g)^n}{(1+r)^n \times (r-g)} \right]$$

Artan anüitenin bugünkü değeri formülü dikkate alındığında, intifa hakkı bedelinin tespiti yapılacaktır. Taşınmaz için kalan intifa hakkı süresi 15 yıldır.

AABD (İntifa Hakkı Değeri) = 300.000 TL x $\left[\frac{((1+0,12)^{15} - (1+0,07)^{15})}{((1+0,12)^{15} \times (0,12 - 0,07))} \right] = 2.975.612$ TL hesaplanır.

Benzer nitelikli taşınmazların piyasa değeri 4.000.000 TL olduğuna göre, 4.000.000 TL – 2.975.612 TL = 1.024.388 TL taşınmazın çıplak mülkiyetine ödenecek en fazla tutar olarak karşımıza çıkmaktadır.

b) Eğer resmi senette her yıl %7 oranında artış olmadan sabit olarak 300.000 TL bedel ödenseydi, intifa hakkı değeri ne olurdu?

$$ABD = A \times \left[\frac{(1 + r)^n - 1}{(1 + r)^n \times r} \right]$$

Anüitenin bugünkü değeri formülü dikkate alındığında, intifa hakkı bedelinin tespiti yapılacaktır. Taşınmaz için kalan intifa hakkı süresi 15 yıldır.

ABD (İntifa Hakkı Değeri) = 300.000 TL x $\left[\frac{((1+0,12)^{15} - 1)}{(1+0,12)^{15} \times 0,12} \right] = 2.043.259$ TL

Benzer nitelikli taşınmazların piyasa değeri 4.000.000 TL olduğuna göre, 4.000.000 TL – 2.043.259 TL = 1.956.741 TL taşınmazın çıplak mülkiyetine ödenecek en fazla tutar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Uygulamada sıkça karşılaşıldığı üzere, intifa hakkı değerinin Harçlar Kanunu m. 64’de belirtilen oranlarla belirlendiği gözlenmektedir. Uygulama örneğinde a ve b şıklarına Harçlar Kanunu m. 64’de belirtilen oranlarla uygulama yapılırsa;

a, b) Taşınmazın Piyasa Değeri = 4.000.000 TL

Çıplak Mülkiyet Değeri = 4.000.000 TL / 3 = 1.333.333 TL

İntifa Hakkı Değeri = 4.000.000 TL x 2/3 = 2.666.667 TL olarak bulunur.

Çizelge 4.3. Örnek olay 1 karşılaştırma tablosu

Örnek Uygulama	Önerilen yöntemle göre bulunan intifa hakkı değeri (TL)	Önerilen yöntemle göre bulunan çıplak mülkiyet değeri (TL)	Uygulamada sıkça uygulanan yöntemle göre intifa hakkı değeri (TL)	Uygulamada sıkça uygulanan yöntemle göre çıplak mülkiyet değeri (TL)
Örnek Uygulama (a)	2.975.612	1.024.388	2.666.667	1.333.333
Örnek Uygulama (b)	2.043.259	1.956.741	2.666.667	1.333.333

Tabloda da gösterildiği üzere a ve b şıkkında bulunan değerler çok büyük farklılıklara sebep olmaktadır. Kaldı ki, kira bedellerinin değişmesi, kira artış oranının değişmesi ve indirgeme oranının farklı uygulanması gibi durumlarda, bu değerler arasındaki farkın daha çok artacağı kesindir. Bu nedenle uygulamada Harçlar Kanunu m. 64’de belirtilen oranlarla intifa hakkı değerinin tespitinin yapılması yerine, anüite formülleri kullanılarak, bilime yatkın bir şekilde değer takdirinin yapılması yerinde olacaktır.

Örnek olay 2: Emlak rayiç değeri 173.714,76 TL olan bir meskenin üzerinde süresiz ve bedelsiz intifa hakkı kurulacaktır. Taşınmazın pazar yaklaşımıyla bulunan piyasa değeri (emsal bedel) 450.000 TL’dir. İntifa hakkı sahibinin yaşı 26 olduğuna göre;

a) İntifa hakkı ve çıplak mülkiyet değerini Harçlar Kanunu m. 64 ve Vergi Usul Kanunu m. 296³³’da belirtilen oranlar üzerinden hesaplayarak karşılaştırınız.

³³ Vergi Usul Kanunu’nda belirtilen oranlar için Bkz. “Çizelge 4.2”.

Çizelge 4.4. Örnek olay 2 çözümü

RB = Rayiç Bedel EB = Emsal Bedel	HK (m. 64)	VUK (m. 296)	
İntifa Hakkı Değeri Oranı	2/3	6/10	
Çıplak Mülkiyet Değeri Oranı	1/3	4/10	Fark (EB-RB)
İntifa Hakkı Değeri	RB x 2/3 = 115.809,84 TL	EB x 6/10 = 270.000 TL	154.190,16 TL
Çıplak Mülkiyet Değeri	RB x 1/3 = 57.904,92 TL	EB x 4/10 = 180.000 TL	122.095,08 TL

Görüldüğü üzere Harçlar Kanunu m. 64 ve Vergi Usul Kanunu m. 296³⁴,ya göre hesaplanan intifa hakkı ve çıplak mülkiyet değerleri arasından farklılıklar bulunmaktadır. Yani bir taşınmazın tapu harcı için intifa hakkı sahibi ve çıplak mülkiyet sahibi tarafından ödenecek harç ile Vergi Usul Kanunu'na göre belirtilen oranlarla hesaplanacak intifa hakkı değeri ve çıplak mülkiyet için daha sonra ödenecek olan emlak vergisinde farklılıklar olacaktır. Bu durum iki farklı değer ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu nedenle uygulamada Harçlar Kanunu m. 64'de ve Vergi Usul Kanunu m. 296 belirtilen oranlarla intifa hakkı değerinin tespitinin yapılması yerine, anüite formülleri kullanılarak, bilime yatkın bir şekilde tek ve doğru bir değer bulunması yerinde olacaktır.

b) Piyasa değerine göre hesaplanan taşınmaz değeri ile intifa hakkı değeri ve çıplak mülkiyet değerini Harçlar Kanunu m. 64 ve Vergi Usul Kanunu m. 296'da belirtilen oranlara göre hesaplayıp, emlak rayiç bedeli üzerinden hesaplanan değerlerle karşılaştırınız.

³⁴ Yargıtay Vergi Usul Kanunu'na göre uygulama yapılmasını öngörmektedir. Bkz. "Y. 2. HD, T. 12.04.2006, E. 2006/4552, K. 2006/5361; Y. 18. HD, E. 2000/8576, K. 2000/13000; Y. 14. HD, T. 28.10.2015, E. 2015/2778, K. 2015/9548".

Çizelge 4.5. Örnek olay 2 karşılaştırma tablosu

RB = Rayiç Bedel EB = Emsal Bedel TD = Taşınmaz Değeri (Piyasa)	HK (m. 64)	VUK (m. 296)
İntifa Hakkı Değeri Oranı	2/3	6/10
Çıplak Mülkiyet Değeri Oranı	1/3	4/10
İntifa Hakkı Değeri	RB x 2/3 = 115.809,84 TL	EB x 6/10 = 270.000 TL
Çıplak Mülkiyet Değeri	RB x 1/3 = 57.904,92 TL	EB x 4/10 = 180.000 TL
Piyasa Değeri ile Elde Edilen İntifa Hakkı Değeri	TD x 2/3 = 300.000 TL	TD x 6/10 = 270.000 TL
Piyasa Değeri ile Elde Edilen Çıplak Mülkiyet Değeri	TD x 1/3 = 150.000 TL	TD x 4/10 = 180.000 TL

Görüldüğü üzere pazar yaklaşımı ile bulunan taşınmazın piyasa değerine göre Harçlar Kanunu kapsamında hesaplanan intifa hakkı ve çıplak mülkiyet değeri arasında yüksek farklar bulunmaktadır. Rayiç bedel üzerinden ödenen harç ve vergilerden dolayı devletin yaşadığı gelir kaybı azımsanmayacak düzeydedir. Tabloda da görüldüğü üzere, intifa hakkı için ödenecek harç hesabı 115.809,84 TL üzerinden hesaplanacaktır. Piyasa değeri üzerinden bakıldığında ise, ödenecek harç hesabı 300.000 TL üzerinden, intifa hakkı için ödenecek emlak vergisi tutarı 270.000 TL üzerinden hesaplanacaktır. Bu nedenle ülkemizde gayrimenkullerden alınacak her türlü vergi, harç vb. gelirler için bilime uygun şekilde değerlendirme yaklaşımları kullanılarak, taşınmazların gerçek değeri üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

4.2.2. Oturma (Sükna) Hakkı Değerlemesi

Türk Medeni Kanunu m. 823’de intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanacağı belirtilmiştir. Bu nedenle Harçlar Kanunu m. 64 ve Vergi Usul Kanunu m. 296 296’da belirtilen oranların oturma hakkı için de geçerli olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. İntifa hakkında Harçlar Kanunu ve Vergi Usul Kanunu’na göre intifa hakkı değeri ve çıplak mülkiyet hakkı değeri ile piyasa değeriyle bulunan değerlerin karşılaştırılması detaylı olarak yapıldığından dolayı, sükna hakkı örnek olayında bunlara yer verilmemiştir (Bkz. “Örnek olay 2”).

Oturma hakkı genellikle süresiz ve bedelsiz olarak kurulmaktadır. Bilindiği üzere oturma hakkı yalnızca konut amaçlı kullanımlar için tanınmaktadır. Oturma hakkının değerlendirilmesinde intifa hakkından farklı olarak Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan “Hayat Tabloları”^{35,36} dikkate alınarak değerlendirilmesidir. Süresiz intifa hakkında bu yöntemin kullanılıp kullanılamayacağı ayrı bir tartışma konusudur.

Örnek olay 3: 2019 yılında ülkemiz sınırları içerisinde yapılan bir değerlendirme çalışmasında, değerlendirme tarihinde taşınmazın tapu kayıtlarında sükna hakkı bulunduğu tespit edilmiştir. Sükna hakkı sahibi 1979 doğumlu ve erkektir. Taşınmaz için piyasadan belirlenen emsal kira bedeli 1.050 TL/ay, yıllık kira artışının ortalama %12 ve indirgeme oranı %17 olarak tespit edildiğine göre, sükna hakkı değeri ne kadardır?

TÜİK tarafından yayınlanan “Hayat Tabloları”ndan 2017-2019³⁷ yılındaki veriler baz alınarak, 40 (2019-1979) yaşındaki bir erkek için kalan ömür süresinin 37,9 yaş olduğu tespit edilmiştir.

$$AABD = A_1 \times \left[\frac{(1+r)^n - (1+g)^n}{(1+r)^n \times (r-g)} \right]$$

Artan anüitenin bugünkü değeri formülü dikkate alınarak sükna hakkı değerinin tespiti yapılacaktır. Sükna hakkı sahibinin TÜİK verileri ışığında kalan ömrü 37,9 yıldır. Artan anüitenin bugünkü değeri hesaplanırken, 37,9 yıl, aya çevrilmiştir.

37,9 yıl = 454,80 ay (yaklaşık 455 ay), Aylık kira artış oranı = 0,12 / 12 = 0,01, Aylık indirgeme oranı = 0,17 / 12 = ~0,0142

AABD (Sükna Hakkı Değeri) = 1.050 TL x [((1+0,0142)⁴⁵⁵ - (1+0,01)⁴⁵⁵) / ((1+0,0142)⁴⁵⁵ x (0,0142 - 0,01))] = 213.285 TL olarak hesaplanır.

³⁵ PMF (Population masculine et féminine), beklenen yaşam süresi, ortalama ömür olarak da ifade edilmektedir.

³⁶ Detaylı tablolar için Bkz. “<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=nufus-ve-demografi-109&dil=1>”

³⁷ Uygulamada farklı “Hayat Tabloları”nda kullanıldığı görülmekte olup, ülkemizde yapılacak değerlendirme çalışmalarında TÜİK’in yayınladığı güncel verilerin baz alınması gerektiği düşünülmektedir.

Piyasada benzer nitelikli 4 taşınmaz yakın zaman önce sırasıyla; 270.000 TL, 280.000 TL, 268.000 TL ve 282.000 TL fiyatlarla satıldığı tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı kullanılarak;

Taşınmazın Piyasa Değeri = (270.000 TL + 280.000 TL + 268.000 TL + 282.000 TL) / 4 = 275.000 TL olarak hesaplanır. Bu durumda, 275.000 TL – 213.253 TL = 61.747 TL taşınmazın çıplak mülkiyetine ödenecek en fazla tutar olarak karşımıza çıkmaktadır.

İntifa hakkına uygulanacak hükümlerin, sükna hakkına da uygulanacağı kanun hükmü gereğince, aynı intifa hakkı gibi, ülkemizde gayrimenkullerden alınacak her türlü vergi, harç vb. gelirler için bilime uygun şekilde değerlendirme yaklaşımları kullanılarak, taşınmazların gerçek değeri üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

4.2.3. Kaynak Hakkı Değerlemesi

Kaynak hakkının değerlemesinde daha sonraki bölümlerde anlatılacağı üzere kamulaştırma amaçlı irtifak hakkı değerlemesine (diğer irtifaklar) benzer şekilde taşınmazda tesis edilecek malzeme nedeniyle (boru hatları vb.) oluşacak değer düşüklüğü oranına (DDO) göre hesaplama yapılmaktadır. Piyasa uygulamalarında kaynak hakkı değerlendirilmesiyle ilgili belirgin bir method bulunmamakla birlikte kaynak hakkının net değerinin hesaplanabilmesi için pazar yaklaşımı kullanılabileceği görüşü oluşmaktadır. Şöyle ki, aynı bölgede bulunan taşınmazlardan su bulunup kaynak hakkı kurulabilecek taşınmazlar ile aynı bölgedeki su bulunmayan taşınmazların değerleri tespit edilip, bu değerlerin farkı alındığında kaynak hakkının değerine ulaşılacağı düşünülmektedir. Yani burada suyun sağlayacağı rantın hesaplanması gerekecektir. Ancak burada su ile ilgili konular söz konusu olduğundan ek olarak karşılaştırma verileri bulunması gerekecektir. Suyla ilgili konulara hakim kişiler tarafından yapılabilecek değerlendirmeler neticesinde kesin bir karara varılması mümkün olacaktır.

Kaynak hakkının değerlemesinin çerçevesi şu şekildedir: (<https://www.emektd.com.tr/tr/bagimsiz-ve-surekli-haklar-hukuksal-nitelikleri-ve-ust-hakki-degerlemesi>)

- Kaynağın yıllık ortalama debisi (akımı) ve kullanım süresiyle ilgili olarak teknik ölçüm raporu alınmalıdır.

- Kaynağın kullanılmasında sakınca olmadığına ilişkin olarak resmi kurumlardan olur ve rapor alınmış olmalıdır.
- Kaynağın işletme ruhsatı bulunmalıdır.
- Kaynaktan sağlanan yararların parasal karşılığı belirlenmelidir.
- Kaynağın işletilme maliyetleri belirlenmelidir.
- Kaynaktan elde edilen suyun satış tutarlarını ve birim fiyatını, kaynağın işletmecisinin marka değeri ve satış ağı yaygınlığı belirleyeceğinden, piyasanın koşullarını iyi analiz etmek ve gelir yöntemi üzerinden değer belirleyip belirlememek konusunda karar oluşturmak gerekir. Satış ağı oluşturma ve tanıtım çalışmaları için yapılacak harcamaların boyutlarıyla ilgili olarak net sonuçlara ulaşmanın zorluğu nedeniyle, gelir yöntemi uygulanmasında oldukça dikkatli olunmalıdır.
- Debisi nedeniyle kaynağın işletilmesinin ekonomik bulunmaması durumunda, sulu tarıma elverişliliği de göz önüne alınarak, yalnızca arazi değeri belirlenebilir.
- Sıcak su kaynaklarına bağlı olarak kurulan otel, motel gibi yapılarının söz konusu olması durumunda, kaynağın sağladığı üstünlükler söz konusu yapılarla birlikte ana taşınmazın gelirlerine yansımış olacağından, ayrıca değerlendirilmelerine gerek yoktur.

4.2.4. Üst Hakkı Değerlemesi

Türk Medeni Kanunu'na göre üst hakkı süresinin sona ermesinden sonra taşınmaz maliki, tersi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için hak sahibine bir bedel ödemez. Ancak uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi sözleşme ve resmi senette belirlenmelidir. Üst hakkı tesisi, kamu özel işbirliği modeline göre inşa edilen ve işletilen tesisler ile uzun süreli kiralama sözleşmesi ile kullanılan taşınmazların yıllık kira geliri bilindiğine göre söz konusu kira parası üzerinden de değerlendirme çalışması yapılabilmektedir. Bu amaçla kiralama sözleşmesi sonunda malike bırakılacak taşınmazın değeri ile hak sahibinin kiralama süresi içinde ödediği bedelin bugünkü değerinin ortaya konulması gerekir (Tanrıvermiş, 2016: 215, 216).

Üst hakkı değerlemesinde, “Geleneksel Değerleme Yöntemleri” önem arz etmektedir. Geleneksel değerlendirme yöntemleri, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı oluşturmaktadır. Üst hakkı değerlemesinde en çok vurgu yapılacak yöntemler pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Pazar yaklaşımında üst hakkının değerine ulaşabilmek için arsa değeri hesaplaması yapılmaktadır. Gelir yaklaşımında ise taşınmazın değerinin hesaplanabilmesi için finans matematiği kullanılarak anüite ve bugünkü değer formülleri önem arz etmektedir.

$$D = \text{Kiranın BD} + \text{Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmazın BD} \quad (4.1)$$

Burada D: Taşınmaz değeri, BD: Bugünkü değeri ifade etmektedir.

Üst hakkının değerlemesi ile ilgili olarak mevzuatımızda konuya açıklık getiren bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak ilk bakışta, üst hakkının, irtifak hakkının bir türü olması nedeniyle gerek irtifak hakkı ve gerekse intifa hakkında uygulanan genel kural olan 2/3 oranının üst hakkı için de kıyasen uygulanması gerektiği söylenebilir. Türkiye’de üst hakkı değerlemelerinde, arsa değerinin 2/3’ü üst hakkı değeri, 1/3’ü ise çıplak mülkiyet değeri olarak kabul edilmekte, üst hakkının kalan süre oranı da hesaba çarpan olarak yansıtılmaktadır. Uygulamada, üst hakkının değerlendirilmesi ile ilgili olarak benimsenen bu hesaplama biçiminin, yukarıda da belirtildiği üzere, irtifak hakkı değerlendirilmesi ile kıyasen geliştirilmiş bir uygulama olduğu anlaşılmaktadır. Bu uygulamanın edinilen deneyimler sonucu elde edildiği belirtilmekle birlikte, gerek Türk Medeni Kanunu gerekse Vergi Usul Kanunu ve Harçlar Kanunu ile yargının bu yöndeki içtihatları birlikte değerlendirildiğinde, irtifak hakları arasında usulde ve yetkide paralellik ilkesi ve birbiriyle ayrılmaz tanım birliği içinde olmaları nedeniyle, yasal olarak tanımlanmadıkları sürece değerlemeye ilişkin geliştirilen kuralların piyasa verilerini yansıttığı kabul edilmelidir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 1194, 1195).

Uygulamada üst hakkının değerlendirilmesinde izlenecek sıralama şu şekildedir:

- Arsa değeri hesaplanmalıdır. Arsa değeri hesaplanırken genellikle pazar yaklaşımı dikkate alınır.
- Üst hakkının kalan süresi tespit edilmelidir.

- Arsa değeri ve üst hakkının kalan süresi bilindikten sonra, üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak arsa değeri 2/3 oranıyla çarpılarak üst hakkı değeri hesaplanır.

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left(\frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times 2/3 \quad (4.2)$$

Örnek olay 4: Bir arsa üst hakkına konu olacaktır. Üst hakkı süresi 49 yıl olacak ve arsa için yıllık 500.000 TL kira ödenecektir. Üst hakkı süresinin sonunda yapı maliğe bedelsiz olarak geçecek olup, 49 yılın sonundaki taşınmaz değerinin 70.000.000 TL ve iskonto oranı %12 olduğuna göre, taşınmazın değeri kaçtır?

$$D = \text{Kiranın BD} + \text{Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmazın BD}$$

Bugünkü değer hesabı yapılacak olması ve kiranın sabit olması nedeniyle;

$ABD = A \times \left[\frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right]$ anüite formülüyle üst hakkı için ödenecek kiranın bugünkü değeri,

$BD = \frac{GD}{(1+r)^n}$ formülüyle üst hakkı sonunda kalan taşınmazın bugünkü değerinin hesaplanması için kullanılması gerekmektedir.

$$D = [500.000 \text{ TL} \times (((1+0,12)^{49} - 1) / (1+0,12)^{49} \times 0,12)] + 70.000.000 \text{ TL} / (1+0,12)^{49} = 4.150.519 \text{ TL} + 271.278 \text{ TL} = 4.421.797 \text{ TL} \text{ olarak hesaplanır.}$$

Örnek olay 5: Yap-işlet-devret modeliyle yapılacak olan bir hastane projesinde üst hakkı sahibi olacak firma yıllık 4.000.000 TL ve proje tamamlandıktan sonra elde edilecek cironun %20'si oranında idareye ödeme yapacaktır. Üst hakkı 29 yıl olacak ve 2 yılın sonunda yapılar idareye bedelsiz olarak geçecektir. Projenin 5 yılda tamamlanacağı, akabinde yıllık cironun 20.000.000 TL olacağı ve yıllık cironun her yıl %4 oranında artacağı öngörülmektedir. Piyasada geçerli iskonto oranı %16 ve taşınmazın idareye geçeceği tarihteki değeri 500.000.000 TL olarak tahmin edildiğine göre, taşınmazın değeri kaçtır?

$$D = \text{Kiranın BD} + \text{Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmazın BD}$$

Bugünkü değer hesabı yapılacak olması ve dönemsel bazda ödenecek tutarların değişkenlik

göstermesi nedeniyle; $BD = \frac{GD}{(1+r)^n}$ formülünün her yıl için ayrı ayrı uygulanıp toplanması gerekmektedir. Bu hesaplama, aşağıda sunulmuş tabloda gösterilmiştir:

Çizelge 4.6. Örnek olay 5 çözümü

Yıllar	Sabit Tutar	Yıllık Ciro (TL)	Yıllık Cirodan İdareye Ödenecek Tutar (TL)	İdareye Ödenecek Toplam Tutar (TL)	BD (TL)
1	4.000.000	0	0	4.000.000	3.448.276
2	4.000.000	0	0	4.000.000	2.972.652
3	4.000.000	0	0	4.000.000	2.562.631
4	4.000.000	0	0	4.000.000	2.209.164
5	4.000.000	0	0	4.000.000	1.904.452
6	4.000.000	20.000.000	4.000.000	8.000.000	3.283.538
7	4.000.000	20.800.000	4.160.000	8.160.000	2.887.249
8	4.000.000	21.632.000	4.326.400	8.326.400	2.539.764
9	4.000.000	22.497.280	4.499.456	8.499.456	2.234.957
10	4.000.000	23.397.171	4.679.434	8.679.434	1.967.485
11	4.000.000	24.333.058	4.866.612	8.866.612	1.732.686
12	4.000.000	25.306.380	5.061.276	9.061.276	1.526.488
13	4.000.000	26.318.636	5.263.727	9.263.727	1.345.340
14	4.000.000	27.371.381	5.474.276	9.474.276	1.186.135
15	4.000.000	28.466.236	5.693.247	9.693.247	1.046.163
16	4.000.000	29.604.886	5.920.977	9.920.977	923.053
17	4.000.000	30.789.081	6.157.816	10.157.816	814.732
18	4.000.000	32.020.644	6.404.129	10.404.129	719.386
19	4.000.000	33.301.470	6.660.294	10.660.294	635.430
20	4.000.000	34.633.529	6.926.706	10.926.706	561.474
21	4.000.000	36.018.870	7.203.774	11.203.774	496.303
22	4.000.000	37.459.625	7.491.925	11.491.925	438.851
23	4.000.000	38.958.010	7.791.602	11.791.602	388.185
24	4.000.000	40.516.330	8.103.266	12.103.266	343.487
25	4.000.000	42.136.984	8.427.397	12.427.397	304.040
26	4.000.000	43.822.463	8.764.493	12.764.493	269.213
27	4.000.000	45.575.361	9.115.072	13.115.072	238.454
28	4.000.000	47.398.376	9.479.675	13.479.675	211.279
29	4.000.000	49.294.311	9.858.862	13.858.862	187.260
Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmaz (TL)					6.755.979
Taşınmazın Değeri (TL)					46.134.106

$BD = \frac{GD}{(1+r)^n}$ formülüyle 29 yıl sonunda malike kalacak taşınmazın bugünkü değeri: $500.000.000 \text{ TL} / (1+0,16)^{29} = 6.755.979 \text{ TL}$ olarak hesaplanmaktadır.

Örnek olay 6: 12.464,00 m² yüz ölçümüne sahip bir imar parseli üzerinde 49 yıllığına kurulmuş bir üst hakkı bulunmaktadır. Arsa konut bölgesinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları; Emsal: 0,30, Hmax: 7,00 m şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaz aynı imar durumuna sahip ve taşınmazla benzer niteliklere sahip, satılık ve satılmış taşınmazlar bulunmuştur. Araştırmalara göre, Emsal 1, 11.300,00 m² yüz ölçümüne sahip ve yakın zaman önce 495.000 TL fiyata satılmış; Emsal 2, 3.861,00 m² yüz ölçümüne sahip ve 195.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satılık; Emsal 3, 32.000,00 m² yüz ölçümüne sahip ve 2.500.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satılık; Emsal 4, 2.807,00 m² yüz ölçümüne sahip ve 156.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlık payının %10 civarında olacağı, şerefiye farkının, değerlendirme konusu taşınmaz 2.000-3.000 m² arasındaki yüz ölçümüne sahip arsalarla karşılaştırıldığında %7; 3.001-5.000 m² arasındaki yüz ölçümüne sahip arsalarla karşılaştırıldığında ise %4 olacağı tahmin edilmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla üst hakkının 20 yıllık süresinin tamamlanmış olduğu gözlemlendiğine göre, üst hakkı değerini bulunuz.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, arsa değerinin hesaplanmasında pazar yaklaşımıyla hesaplama yapılacaktır. Arsalar için yapılan pazar yaklaşımında, birçok kaynakta toplam inşaat alanı (TİA)³⁸ ve toplam inşaat hacmi (TİH)³⁹ üzerinden genellikle arsa alanları birbirine yakın olan taşınmazlar seçilerek işlem yapıldığı gözlenmektedir. Bu yaklaşım yerinde bir yaklaşım olmakla birlikte, uygulamada birbirinden çok farklı arsa alanlarına sahip arsaların karşılaştırılması gerekmektedir. Bu nedenle TİA ve TİH üzerinden yapılan uygulamalarda doğru sonuca gitmek pek mümkün olmamaktadır. Aslında bir müteahhit arsa üzerinde ne kadar çok kapalı alan yapabilirse o kadar çok fayda sağlayacağını düşünmektedir. Bu da yerinde bir yaklaşımdır. Ancak piyasanın alım gücünü dikkate almamak anlamına gelmektedir. Piyasada 20.000.000 TL fiyatında olan bir arsayı kaç kişi satın alabilir? Bu nedenle, arsalarda aslında diğer taşınmazlar için de geçerli olan küçük alanlı taşınmazların büyük alanlı taşınmazlara göre daha kolay satışı gerçekleşebileceği yaklaşımından dolayı, küçük alanlı arsaların, büyük alanlı arsalarla göre belirli oranlarla (bu oranlar değerlendirme uzmanının profesyonel kanaati ve deneyime göre değişiklik gösterebilir.) daha yüksek birim değere sahip olmasını gerektirmektedir. Örneğin, konut alanı içerisinde yer alan 1.000,00 m² yüz ölçümüne sahip, E: 1,20, Hmax: 27,50 m bir arsa ile aynı bölgede, benzer özelliklerde 10.000,00 m² yüz ölçümüne sahip, E: 1,20, Hmax: 27,50 m bir arsa (bu arsa 6.000.000 TL bedelle satılmış olsun.) karşılaştırılsa;

- $TİA_{Emsal \text{ taşınmaz}} = 10.000,00 \text{ m}^2 \times 1,20 = 12.000,00 \text{ m}^2$ emsale dahil inşaat yapabileceği anlamına gelmektedir. Buradan arsanın inşaat alanı birim değeri için $6.000.000 \text{ TL} / 12.000,00 \text{ m}^2 = 500 \text{ TL/m}^2$ olarak hesaplanır. $TİA_{Konu \text{ taşınmaz}} = 1.000,00 \text{ m}^2 \times 1,20 = 1.200,00 \text{ m}^2$ emsale dahil inşaat yapabileceği anlamına gelir. Üst emsal dikkate alınarak konu taşınmazın değeri $1.200,00 \text{ m}^2 \times 500 \text{ TL/m}^2 = 600.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanacaktır. Buradan yola çıkarak arsaların alanları dikkate alınarak birim arsa birim değerinin 600 TL/m² olduğu sonucuna ulaşılabacaktır. Ancak bahsedildiği üzere alım gücü hesaba katılıp, piyasa verileri incelendiğinde ve değerlendirme uzmanının daha önceki tecrübeleri dikkate alındığında, konu taşınmazın arsa birim değerinin 640 TL/m² olacağı varsayılabilir. Burada piyasanın yönelimleri, alım gücü vb. etkenler etkili olmakta, genel olarak arsa piyasasına bakıldığından da bu yönelimin olduğunu söylemek yersiz olmayacaktır. Bu nedenle arsa değerlemelerinde, mümkün olduğunca birbirine yakın yüz ölçümüne ve yapılaşma

³⁸ Genellikle konut alanı, ticaret alanı vb. bölgelerde hesaplanmaktadır.

³⁹ Genellikle sanayi alanı bölgelerinde hesaplanmaktadır.

koşullarına sahip arsaların karşılaştırılması, eğer bu şekilde arsalar bulunamıyorsa TİA ve TİH kullanımı yerine, oranlama yapmanın daha mantıklı olacağı düşünülmektedir.

Arsa değerlemelerinde çok uç noktada olan emsallerin de dikkate alınmamasında fayda bulunmaktadır. Aslında piyasada ulaşılan emsallerde de alansal olarak farklılıklar bulunması ve oranlama yapılamaması durumunda, en güvenilir veri olarak yüz ölçümü yakın ve satılmış emsallerin dikkate alınmasında fayda olacaktır. Aşağıdaki tabloda, konu taşınmazın arsa değeri için 1, 2, 3 ve 4 no.lu emsallerin ortalaması 3 no.lu emsal nedeniyle dikkate alınmamış ($\pm\%15$ uç değer alınarak, 1, 2, 3 ve 4 no.lu emsallerin ortalaması 51,07 TL/m²; Alt değer = 43,40 TL/m² (51,07 TL/m² x 0,85) $\leq$ Emsal değerler $\leq$ Üst değer = 58,73 TL/m² (51,07 TL/m² x 1,15)), en güvenilir verinin de içinde olduğu 1 no.lu emsal ile 2 ve 4 no.lu emsallerin ortalaması dikkate alınarak taşınmazın birim değeri takdir edilmiştir. Pazarlık payının düşülmesi, düzeltmeler ve birim değer hesabı sırasıyla; İstenilen Fiyat x (1-Pazarlık Payı), Pazarlık Payı Düşülmüş Fiyat x (1-Düzeltilme), Düzeltilmiş Değer / Arsa Yüz Ölçümü eşitlikleriyle hesaplanmaktadır.

Çizelge 4.7. Örnek olay 6 emsallerin düzeltilmesi

Veriler	Yüz ölçümü (m ²)	İmar Durumu	Satılık / Satılmış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Fiyatı (TL)	Düzeltilme	Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	11.300,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	495.000	495.000	0,00	43,81
Emsal 2	3.861,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	195.000	175.500	0,04	43,64
Emsal 3	32.000,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	2.500.000	2.250.000	0,00	70,31
Emsal 4	2.807,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	156.000	140.400	0,07	46,52
Ortalama (1, 2, 3, 4)						51,07
Ortalama (1, 2, 4)						44,65

Çizelge 4.8. Örnek olay 6 değerlendirme konusu taşınmazın piyasa değerinin hesaplanması

Konu Taşınmaz	Yüz ölçümü (m ²)	İmar Durumu	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Piyasa Değeri
	12.464,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	44,65	555.000

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left(\frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times \frac{2}{3}$$

Çizelge 4.9. Örnek olay 6 üst hakkı ve çıplak mülkiyet değerinin hesaplanması

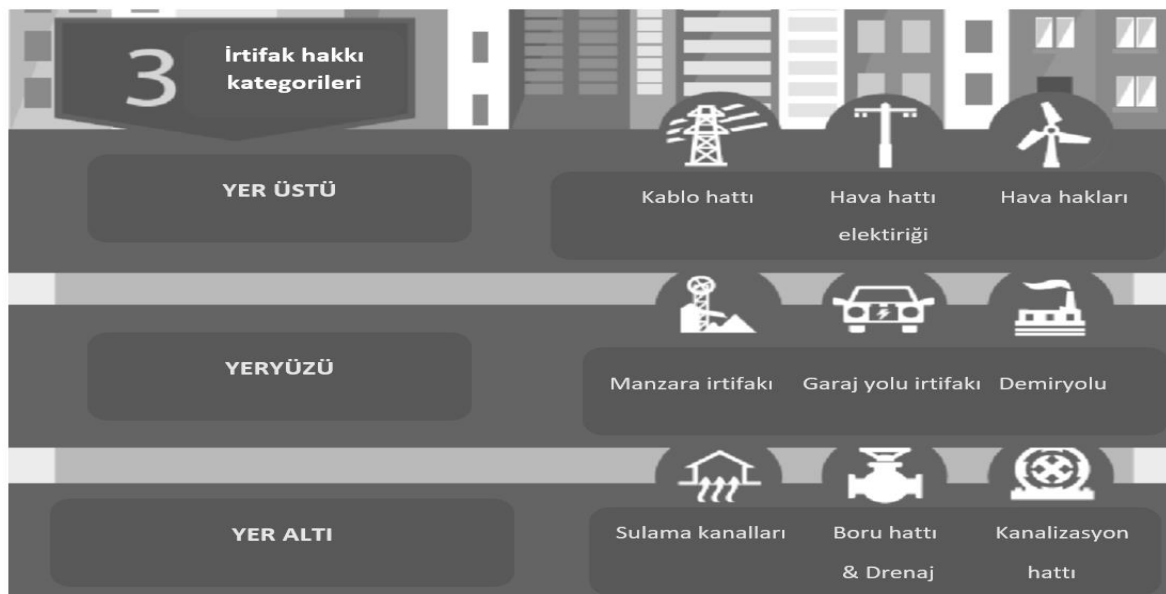
Arsa Değeri (TL)	555.000
Sürenin Oranı	29/49
Üst Hakkı Oranı	2/3
Üst Hakkı Değeri (TL)	218.980
Çıplak Mülkiyet Değeri (TL)	336.020

Sonuç olarak, üst hakkı değerlemesinde tecrübeyle belirlenen oranlar ile sürenin oranının yansıtılarak arsa değerinden üst hakkının değerine ulaşılması makul karşılanmalıdır. Arsa değeri hesaplamalarında pazar yaklaşımı kullanılmalı, pazar yaklaşımı kullanılırken bölgedeki satılık/satılmış taşınmazlar ile imar durumları, alanları, topoğrafik özellikleri, köşe başı ya da ara parsel olma durumları vb. kıstaslar dikkate alınıp, arsa değeri için nihai değer takdirine ulaşılmalıdır.

4.2.5. Diğer İrtifak Haklarının Değerlemesi

Zamanla ilgili olarak, irtifak hakkı, doğal olarak belirli veya belirsiz zaman dilimlerinde kalıcı veya geçici olabilir. Geçici inşaat irtifakları oldukça yaygındır ve belirli bir zamanda veya inşaat ve restorasyon sonunda sona erecektir. Boru hattı veya diğer doğrusal tarzdaki projelerde, kalıcı bir irtifak hakkı olabilir. Alan açısından, üç adet kapsamlı irtifak sınıfı vardır. Bunlar, yeryüzü, yer altı ve yer üstü olarak sınıflandırılabilir. Su ve kanalizasyon hatları, petrol boru hatları, iletişim hatları veya tünellerin yapımı için yer altı irtifakları gerekebilir. İnşaat sırasında yüzey sıkıntıları meydana gelebilir ve bazı yer üstü unsurları mevcut olabilir, ancak projenin büyük kısmı yerin altında ve büyük ölçüde görünmeden kalacaktır. Ortak yer irtifakları drenaj, akış, erişim, demiryolları ve otoyollara izin verebilir. Bu tür irtifakların genellikle mülkün yüzey alanı üzerinde daha büyük bir etkisi vardır. Tipik yer üstü irtifakları, elektrik iletim hatlarını veya havacılık irtifaklarını içerir. İrtifaklar, iki veya hatta üç alan türünün bir kombinasyonunu içerebilir.

Şekil 4.1. İrtifak hakkı kategorileri (Šnajberg, 2015)



Tüm irtifak değerlemeleri, mülk sahibinin irtifak alanı içindeki bazı kalan haklarını elinde bulundurduğu teorisine göre kısmi edinimlerdir. Bir irtifak hakkının değeri, devralanın ne kazandığıyla değil, mülk sahibinin yasal haklarından ne kaybettiğiyle ölçülür (Sherwood, 2014).

İntifa hakkı, oturma (sükna) hakkı, kaynak hakkı ve üst (inşaat) hakkından hariç olarak ele alınan diğer irtifaklarda sayısız irtifak bulunmaktadır. Bu irtifaklar ihtiyaç ölçüsünde oluşturulmaktadır ve genellikle değer düşürücü özellikleri bulunmaktadır. Diğer irtifaklar uygulamada yoğun olarak Kamulaştırma Kanunu kapsamında karşımıza çıkmaktadır. Çünkü bu irtifakların oluşmasında genellikle kamusal amaçlı yararlar bulunmaktadır.

İrtifak hakkı değerlemesi, en yaygın uygulama biçimi olarak, kamulaştırma işlemlerinde karşımıza çıkmaktadır. Ancak, son 25 yılda tapu siciline hemen hemen en yaygın uygulamalar arasında yer almış ve almayı da sürdürmektedir. Başta Kamulaştırma Kanunu ve Türk Medeni Kanunu gelmek üzere çok sayıda yasa, yönetmelik, tüzük, tebliğ ve genelge ile oldukça kapsamlı düzenlemelere tabi tutulmuştur. İrtifak hakkının değeri konusunda Yargıtay 5. ve 18. Hukuk Dairelerinin çok sayıda kararı bulunmaktadır. İrtifak hakkının değerinin nasıl hesaplanacağı konusu, Yargıtay içtihatlarıyla, herhangi bir duraksamaya meydan vermeyecek şekilde kesin ve tartışmasız olarak açıklanmıştır. İrtifak hakkının değerine ilişkin yargı kararları, irtifak hakkının bir türü olan intifa hakkı, üst (inşaat) hakkı, kaynak hakkı, geçit hakkı ve diğerleri ile ilgili yapılacak değerlemelerde de emsal kararlar niteliğindedirler (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 174).

4.2.5.1. Değer takdirinin Kamulaştırma Kanunu açısından incelenmesi

“Devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinin yürütmekle ödevli oldukları kamu hizmetlerinin yürütülmesi için taşınmaz mallara gereksinim duymaları kaçınılmazdır. Bu halde idare, öncelikli olarak taşınmaz ihtiyacını elindeki mevcut mallardan karşılama yoluna gidecektir.” (Karagöl: 2018: 31).

“Ancak taşınmaz malların misli nitelikte olmamaları ve bu nedenle de temininde yaşanan güçlükler idareyi özel hukuk gerçek kişilerine ve tüzel kişilerine ait taşınmaz mallara başvurmaya yöneltecektir.” (Karagöl: 2018: 31).

“Bu halde öncelikle arzu edilen, sorunun anlaşma yoluyla çözümü, yani taşınmaz sahibi özel hukuk kişilerinin bedeli mukabilinde taşınmaz mallarını devre razı olmalarıdır. Ancak bunu belirtilen şekilde sağlamak ise her zaman için mümkün olmamaktadır.” (Karagöl: 2018: 31).

“Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir.” (Anayasa, m. 46).

Karagöl’e (2018: 38) göre kamulaştırma bakımından temel ilkeler şu şekilde sıralanmaktadır:

- Kamulaştırma, ancak devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yetkili organları eliyle yapılabilir.
- Kamulaştırma, ancak kamu yararı amacıyla yapılabilir.
- Sadece özel hukuk kişilerine ait taşınmaz mallar kamulaştırmaya konu olabilir.
- Kamulaştırma karşılığının istisnalar haricinden nakden ve peşinde ödenmesi gereklidir.
- Kamulaştırma işlemi kanunda belirtilen esas ve usuller doğrultusunda yapılmalıdır.

Kamulaştırma bedellerinin ele alınması açısından Kamulaştırma Kanunu m. 4, m. 11 ve m. 12 önem taşınmaktadır. Kanunda açıklanan maddeler aşağıda belirtilmiştir:

- “Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz.” (KK, m. 4).

- “15. madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynak için esas alınarak belirlenecek raporda;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüz ölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsarlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.” (KK, m. 11).

- “Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;
- a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.
 - b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın

(a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır.” (K.K. m. 12).

“Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz. (b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur. Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur. Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, kamulaştırma işleminin tamamlandığına ilişkin ilanının indirildiği tarihten itibaren bir yıl içinde sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulup bozulmadığı, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olup olmadığı yönlerinden ilgili valilikte kurulan komisyon tarafından incelenir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulduğuna ve taşınmaz maldan yararlanılmasının mümkün olmadığına karar verilmesi halinde taşınmaz mal kamulaştırmaya tabi tutulur. Taşınmaz mal sahibinin bu kapsamda açacağı davalarda ilgili valilik komisyonuna başvurulması dava şartıdır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin hususlar Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulan yönetmelikle düzenlenir. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 nci ve 23 üncü maddeler uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir. Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu siciline idare adına tescil olunur. Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.” (KK, m. 12).

Kanun hükümleri ve içtihatlar bir bütün olarak düşünülerek, aşağıda açıklamalara yer verilmiştir:⁴⁰

- Amaç için elverişli olması halinde taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilmelidir. Kaldı ki, amaç için elverişli olması halinde irtifak hakkı tesisi yerine mülkiyet kamulaştırmasına gidilmesi mülkiyet hakkı ihlaline de yol açabilecektir (Karagöl, 2018: 194, 195).
- Arazi veya arsa olmasına göre taşınmazın değeri, arazilerde gelir yaklaşımı, arsalarda pazar yaklaşımı ile tespit edilecektir.
- “İrtifak hakkı değeri hesaplanırken, taşınmazın irtifak hakkından önceki bedeli ile irtifak hakkından sonraki bedeli arasındaki fark esas alınır.” (Cihan Soysal, 2018: 34). İrtifak hakkı tesisi nedeniyle gayrimenkulde meydana gelecek değer kaybı oranı, yapılacak keşif neticesi bilirkişilerce taşınmazın yüz ölçümü, niteliği, irtifak alanının yüz ölçümü, irtifak hakkı tesisine konu tesisin niteliği, taşınmazın geometrik durumu, irtifak hakkına konu tesisin taşınmaz üzerindeki güzergâhı, irtifak hakkının süresi dikkate alınarak gerekçeli bir şekilde tespit olunacak ve bilirkişilerce yapılacak tespit hakim tarafından da denetlenecektir (Karagöl, 2018: 198).
- İrtifak hakkı bedeli, bu hak nedeniyle taşınmazın tamamında meydana gelecek değer kaybıdır. Bu bakımdan taşınmazın irtifak hakkı kurulmasından önceki tüm değeri ile irtifak hakkı kurulduktan sonraki değeri belirlenerek aradaki farklı esas alınması gerekmektedir (Çuvalcı, 2019: 160).

⁴⁰ Yargıtayın aşağıda açıklanan durumlarla ilgili kararları için Bkz. “Y. 18. HD, T. 03.04.2007, E. 2007/69, K. 2007/3044; Y. 18 HD, T. 18.10.2001, E. 2001/8183, K. 2001/9078; YHGK, T. 30.04.2003, E. 2003/18-312, K. 2003/325; Y. 18. HD, T. 19.01.2004, E. 2003/9584, K. 2004/51; Y. 18. HD, T. 21.02.2005, E. 2005/1210, K. 2005/1082; Y. 18. HD, T. 01.07.2010, E. 2010/4966, K. 2010/9996; Y. 18. HD, T. 06.05.2002, E. 2002/4209, K. 2002/5259; Y. 18. HD, T. 24.05.2007, E. 2007/2665, K. 2007/4775; Y. 5. HD, T. 02.03.2006, E. 2005/13620, K. 2006/2158; Y. 18. HD, T. 23.01.2006, E. 2005/9299, K. 2006/46; YHGK, T. 06.06.2012, E. 2011/5-806, K. 2012/352; Y. 5 HD, T. 26.03.1979, E. 1979/2420, K. 1979/2625; Y. 5. HD, T. 16.11.2000, E. 2000/15754, K. 2000/18128; Y. 5. HD, T. 07.04.1997, E. 1997/605, K. 1997/5589; YHGK, T. 26.04.2000, E. 2000/5-811, K. 2000/822; Y. 5. HD, T.”.

- “Aynı anda taşınmazın bir kısmı üzerinde mülkiyet kamulaştırması yapılması, diğer bir kısmında irtifak hakkı tesisi suretiyle kamulaştırma yapılması mümkündür.” (Karagöl, 2018: 196).
- “Tesis edilecek bir enerji nakil hattı nedeniyle taşınmazın bir kısmında pilon yeri, trafo yeri gibi yerlerin yer almasının gerekmesi nedeniyle kısmi mülkiyet kamulaştırmasına, bunun yanında enerji nakil hattının geçeceği güzergâh itibariyle de irtifak hakkı tesisi nedeniyle irtifak kamulaştırmasına ihtiyaç bulunmaktadır.” (Karagöl, 2018: 196).
- “Yine bir doğalgaz boru hattı yapımında boruların geçeceği alan için irtifak hakkı tesisi amacıyla irtifak kamulaştırmasına, konulacak vana vs. yerler için de mülkiyet kamulaştırmasına ihtiyaç bulunmaktadır.” (Karagöl, 2018: 196).
- “Buna göre mülkiyet kamulaştırma bedeli ödenecek ve davacı idare adına mülkiyeti tescil edilecek bu alanların taşınmazın bütününden ayrılması ve bunların dışında kalacak alanın bütün itibariyle değerinin tespiti gerekmektedir.” (Karagöl, 2018: 196).
- “Aksi halde aynı yer, hem mülkiyet değeri itibariyle hem de tesisi edilen irtifak hakkı kamulaştırma değeri itibariyle değerlendirilmiş olacaktır.” (Karagöl, 2018: 196).
- “Üzerinde irtifak hakkı tesisi amacıyla kamulaştırma yapılan gayrimenkul üzerinde bina ve ağaç gibi muhdesat bulunmaması halinde taşınmazın bütünü itibariyle değerinin tespiti özellik arz etmemektedir. Ancak taşınmazın üzerinde ağaç, bina gibi muhdesat bulunması halinde bu gibi muhdesatın değerinin ayrıca hesap edilerek zemin değerine ilave edilmesi özellik arz etmektedir (Karagöl, 2018: 197).
- Değer düşüklüğü oranı, taşınmazda irtifak hakkının kurulduğu alanın mülkiyet değerinin arazilerde %35’inde, arsalarda %50’sinden fazla olamaz (Çiftçi, 2019: 3072). Büyük yüz ölçümüne sahip bir taşınmazda irtifak hakkına konu tesisin meydana getireceği değer kaybı ile küçük yüz ölçümüne sahip bir taşınmazda meydana getireceği değer kaybı aynı olmayacaktır. Diğer koşullar bir yana bırakılırsa büyük yüz ölçümüne sahip bir taşınmazda meydana gelecek değer kaybının daha az

olması gerekir. İrtifak hakkı tesisine konu alanın da bu açıdan farklılık yaratabileceği kuşkusuzdur (Karagöl, 2018: 198, 199).

- Uygulamada irtifak hakkı kurulması geçici ve sürekli olmak üzere iki farklı biçimde gerçekleşmektedir. İrtifak süresine göre, değer in biçilmesi ilkelerinde de değişik olacaktır. Eğer irtifak hakkı geçici ise, bu durumda geçici süre içerisindeki net gelir kaybı hesaplanması gerekmektedir. Eğer irtifak hakkı sürekli ise, bu durumda irtifak hakkı nedeniyle meydana gelecek değer düşüklüğünün hesaplanması gereklidir (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 1182).

4.2.5.2. İrtifak hakkı tesisinde değer düşüklüğü oranı

E. Köktürk ve E. Köktürk'e (2019: 1175, 1176) göre irtifak hakkı nedeniyle taşınmazda meydana gelecek değer kaybının faktörleri şu şekilde sıralanmıştır:

1. **Taşınmazın cinsi ve niteliği:** “Taşınmazın arsa ya da arazi oluşunun yanı sıra, arazilerde taşınmazın üzerinde yer alan ağaç veya bitkilerine göre getireceği gelir dikkate alınarak yapılacak hesaplamalar, arsalarda imar planı kapsamında olup olmaması gibi irtifak nedeniyle ortaya çıkacak değer düşüklüğüne ilişkin oranı önemli ölçüde etkilemektedirler.”
2. **İrtifakın niteliği ve taşınmazın yüz ölçümü:** “Türkiye’de çeşitli kurumlarca ve kuruluşlarca farklı amaçlarla irtifak hakkı kurulmaktadır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş., Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. kamulaştırma yoluyla en çok irtifak hakkı kuran kurumlardır. Pilon yeri ve enerji nakil hattı, petrol ve doğal gaz boru hattı, büyük enerji ve sulama projeleri, karayolu projeleri gibi farklı amaçlarla farklı yüz ölçümü olan taşınmazlar üzerinde irtifak kamulaştırmaları kurulmaktadır. Taşınmazın yüz ölçümünün büyük olması durumunda küçük oranlarda, küçük olması durumunda ise büyük oranlarda değer düşüklüğü ortaya çıkmasının yanı sıra, irtifakın niteliği de bu süreçte önemli rol oynamaktadır.”
3. **İrtifakın geçtiği yer ve kapladığı alan ile taşınmazın geometrik Yapısı:** “Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkına konu olan alan veya geçeceği hat taşınmazın tam ortasına isabet edebileceği gibi, taşınmazın köşesine ya da geri kalan kısmın değerini çok etkilemeyecek bir kısmına da isabet edebilir. Taşınmazın geometrik olarak farklı şekillerde olması ve irtifaka konu alan veya güzergâhın durumu da değer düşmesine neden olacak oran büyük ölçüde etkileyecektir. Enerji nakil hattının ve boru hattının taşınmazın köşesinden veya küçük bir kısmından geçmesi durumunda, değer düşüklüğü oranlarının bindelerle ifade edilebilecek şekilde küçük olacağı; buna karşın taşınmazı bir baştan öteki başa kadar geçmesi veya taşınmazın büyük bir kısmını etkilemesi durumunda, değer düşüklüğü oranlarının da yüzdelerle (%4-5 gibi) ifade edilebilecek şekilde büyük olabileceği görüşündedir.”

4. İrtifakın süresi ve taşınmazın kullanım şekli: “Yargıtay, 2 yıllık ve 99 yıllık irtifak değerlerinin ayrı ayrı hesaplanması gerektiği görüşündedir. Bu durum, sürekli nitelikteki irtifak hakkı ile geçici nitelikteki irtifak hakkının etkilerinin farkı olacağı şeklinde açıklanmaktadır.”

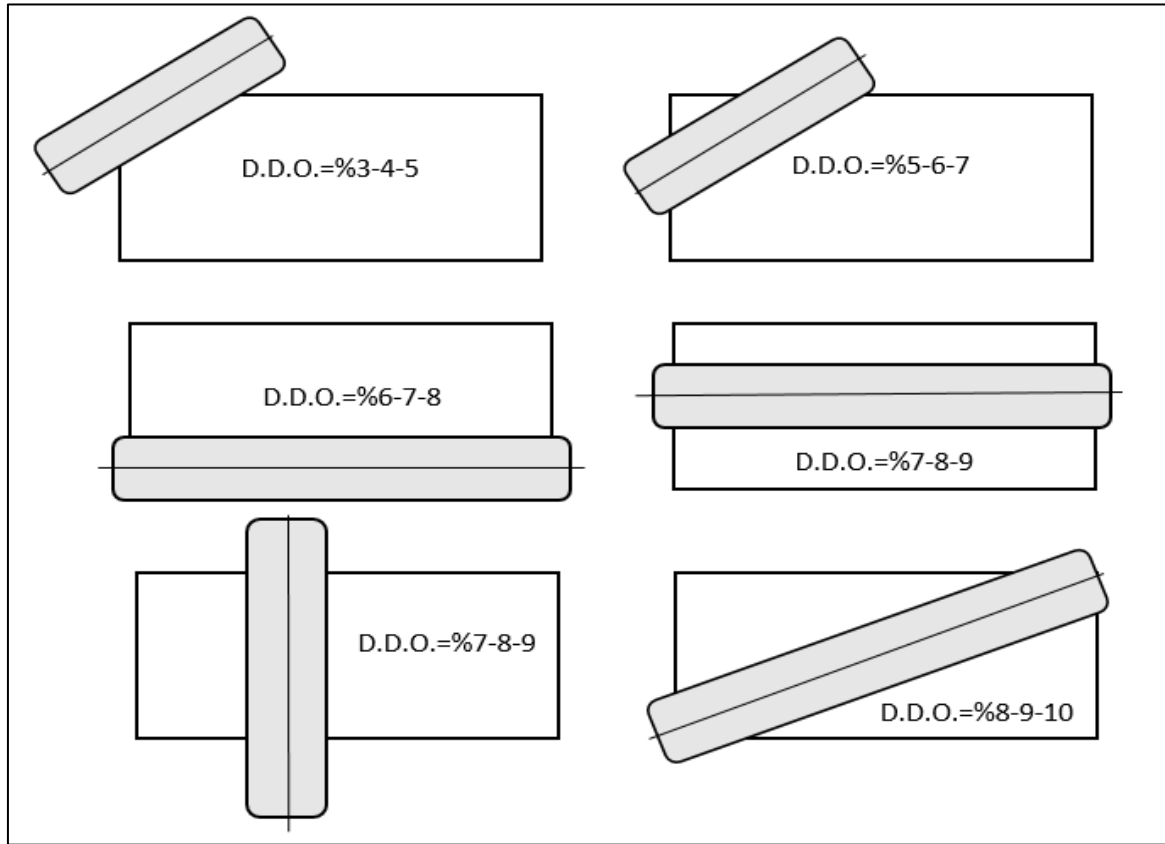
İrtifak hakkı değerlendirme matrisi, ipotekli ve ipoteksiz satışların, pazar satışları ile arasındaki fark dikkate alınarak irtifak hakkı değerlendirme matrisine ulaşılmıştır. İrtifak hakkının gayrimenkul değeri üzerindeki etkisine ilişkin genel eğilimleri ifade etmektedir. Çizelge 4.10’da piyasa verilerinden yararlanılarak irtifak hakkı değerlendirme matrisini göstermektedir.

Çizelge 4.10. İrtifak hakkı değerlendirme matrisi (Sherwood, 2014)

Potansiyel İrtifak Türleri	Açıklama / Yorum	Değer Yüzdesi
Yer altı	Kullanım ve fayda üzerindeki nominal etki	% 0 - % 10
Hava hakları Su veya kanalizasyon hattı	- Kullanım ve fayda üzerinde minimum etkisi olan yer altı veya hava hakları - Konum özelliklerini düşüren irtifaklar	% 11 - % 25
Su veya kanalizasyon hattı Kablo hatları	Bir mülkiyet hattı boyunca konum, kullanılmayan arazi alanı boyunca konum	% 26 - % 49
Su veya kanalizasyon hatları Kablo hatları Telekomünikasyon	Hem mülk sahibi hem de irtifak hakkı sahibi tarafından dengeli kullanım	% 50
Boru hatları Manzaralı hareketler	- Yüzey kullanımı üzerindeki bazı etkiler - Giriş / çıkış haklarının aktarımı	% 51 - % 74
Enerji nakit hatları Boru hatları Drenaj irtifakları Demiryolu ray hakkı Taşkın alanı irtifakları	- Yüzey kullanımı üzerinde büyük etki - Gelecekteki kullanımların taşınması	% 75 - % 89
Enerji nakil hatları Demiryolu ray hattı Sulama kanalları Erişim yolları	- Yüzey kullanımı üzerinde ciddi etki Gelecekteki kullanımların taşınması	% 90 - % 100

Yapılan bir çalışmada ise değer düşüklüğüyle ilgili (irtifak hakkı etkisi) taşınmaz üzerinde kurulacak irtifak hakkının taşınmazın cinsi, yüz ölçümü, kullanımı, irtifak hakkı niteliği, alanı, geometrik özelliklerinin yanı sıra taşınmazı kaç parçaya böldüğüne de bakılması gerekmektedir. Şekil 4.2’de yapılan çalışma neticesinde, irtifak hakkının taşınmazı kaç parçaya böldüğüne göre değer düşüklüğü oranları gösterilmiştir.

Şekil 4.2. İrtifak hakkının taşınmazı kaç parçaya böldüğüne göre değer düşüklüğü oranları (Cihan Soysal, 2018: 44)



Şekilden de anlaşıldığı üzere, irtifak hakkının taşınmaza etki ettiği alan ne kadar büyürse, değer düşüklüğü oranı da o kadar artmaktadır. Gerçekten de gerek arsa gerek arazi üzerinde bulunan bir irtifak hakkının değer düşüklüğü oranı, irtifak hakkı kurulan taşınmaza etki ettiği alana göre değişmektedir. Çünkü irtifak hakkı taşınmazın ne kadar çok alanına etki ederse, arazilerde ürünlerle ilgili kısıtlamalar, arsalarda ise inşaat hakkıyla ilgili kısıtlamalar o kadar artmaktadır.

Örnek olay 7: Bir taşınmazın tamamının değeri 2.000.000 TL'dir.

a) İrtifak hakkı kurulması nedeniyle ortaya çıkan değer düşüklüğü oranı %4 olduğuna göre, irtifak hakkı kamulaştırma bedeli ne kadardır?

İrtifak hakkı kamulaştırma bedeli = Taşınmazın Tamamının Değeri x DDO = 2.000.000 TL x 0,04 = 80.000 TL

b) İrtifak hakkı tesis edilmeden önce, 350.000 TL değerinde bir trafo yeri için kamulaştırma yapılması durumunda, irtifak hakkı kamulaştırma bedeli ve toplam kamulaştırma bedeli ne olmalıdır?

Daha önce belirtildiği üzere hem mülkiyet hem irtifak hakkı tesislerinin kamulaştırmasında, Yargıtay içtihatları gereğince, mülkiyet kamulaştırmasının düşülerek irtifak hakkı kamulaştırma bedelinin hesaplanması gerekmektedir.

$$2.000.000 \text{ TL} - 350.000 \text{ TL} = 1.650.000 \text{ TL (Trafo yeri kamulaştırması sonrası kalan değer)}$$

$$\text{İrtifak hakkı kamulaştırma bedeli} = \text{Taşınmazın mülkiyet kamulaştırması sonrası kalan değeri} \times \text{DDO} = 1.650.000 \text{ TL} \times 0,04 = 66.000 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam kamulaştırma bedeli} = \text{Mülkiyet kamulaştırma bedeli} + \text{İrtifak hakkı kamulaştırma bedeli} = 350.000 \text{ TL} + 66.000 \text{ TL} = 416.000 \text{ TL}$$

Örnek olay 8: 6.300,00 m² yüz ölçümüne sahip bir arazinin 700,00 m²'sine 3 yıllık geçici irtifak (boru hattı), 1.000,00 m²'sine 99 yıllık irtifak hakkı (elektrik nakil hattı) ve pylon yeri için 800,00 m²'lik alana mülkiyet kamulaştırması yapılacaktır. Daimi irtifak hakkı kamulaştırması için DDO %4 olarak hesaplanmıştır. Bu arazi üzerinde münavebe sistemiyle 2 yıllık şekilde buğday ve kavun ekimi yapılmaktadır. Bölgede benzer araziler için belirlenmiş kapitalizasyon oranı %4,50, iskonto oranı %17 olarak tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda bu araziye ait gelir ve gider verileri belirtilmiştir:

Çizelge 4.11. Örnek olayı 8 gelir ve gider verileri

Ürün Çeşidi	Ana Ürün Verimi (kg/da)	Ana Ürün Fiyatı (TL/kg)	Yan Ürün Verimi (kg/da)	Yan Ürün Fiyatı (TL/kg)	Üretim Masrafı (TL/da)
Buğday / Saman	300	1,73	625	0,6	383,46
Kavun	3000	2,1	0	0	2843,26

Tabloya göre;

a) 800,00 m² pilon yeri için yapılacak mülkiyet kamulaştırma bedeli ne kadardır?

Kamulaştırma Kanunu'na göre arazilerin kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasında, gelir yöntemine⁴¹ göre hesaplama yapılması gerekmektedir.

Çizelge 4.12. Örnek olayı 8 arazi değerinin hesaplanması

Ürün Çeşidi	Ana Ürün Verim (kg/da)	Ana Ürün Brüt Fiyat (TL/kg)	Yan Ürün Verim (kg/da)	Yan Ürün Brüt Fiyat (TL/kg)	Üretim Değeri (TL/da)	Üretim Masrafı (TL/da)	Net Gelir (TL/da)
Buğday	300	1,73	625	0,6	894,00	383,46	510,54
Kavun	3000	2,1	0	0	6.300,00	2843,26	3456,74
Toplam Net Gelir: 1. Yılın + 2. Yılın (TL/da)					3.967,28		
Yıllık Ortalama Net Gelir (2 Yıl): Toplam Net Gelir / 2 (TL/da)					1.983,64		
Arazi Değeri (TL/da): Yıllık Ortalama Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı					44.080,89		
Arazi Değeri (TL/m²): Arazi Değeri (TL/da)/1000					44,08		

⁴¹ Uygulamada, tarım arazilerinin değerlemesinde genellikle pazar yaklaşımı kullanılmaktadır. KK'ya göre kamulaştırma bedeli tespitinde gelir yöntemi uygulanması öngörülse de pazar yaklaşımının daha iyi sonuçlar verdiğini söylemek yersiz olmayacaktır. Bunun nedeni, öncelikle taşınmazla ilgili verilere ulaşımın zor olması, kapitalizasyon oranlarının doğru hesaplanamaması olarak söylemek mümkündür. Aynı zamanda arazilerde gelir yöntemi uygulanmasında Yargıtay içtihatlarında da belirttiği üzere belirli kapitalizasyon oranları kullanılması önerilmektedir. Aynı kapitalizasyon oranı, aynı yüz ölçümüne sahip, aynı ürün verimi ve aynı ürünlerin yetiştirildiği farklı illerdeki tarım arazilerinin gelir yöntemine göre değer takdir edilmesi durumunda, kapitalizasyon oranları da aynı olursa, farklı illerde bulunan arazilerin değerlerinin birbirine yakın değerlerde olacağı kesindir. Bu durum yanlış bulunmakta olup, uygulanabilmesinin ülke çapında tarım arazileri için bölge bazında arazilerin cinsine göre kapitalizasyon oranlarının piyasadan çıkartılarak bulunması durumunda sağlıklı sonuçlara ulaştıracaktır. Bu da yeterli olmayıp piyasadaki tarım arazilerinin satış verilerinin de karşılaştırılarak gelir yöntemi ile ulaşılabilecek değer ile pazar yaklaşımıyla bulunan değerlerin uyumlaştırılmasının daha sağlıklı olacağı kanaati oluşmaktadır.

Mülkiyet kamulaştırma bedeli = $800,00 \text{ m}^2 \times 44,08 \text{ TL/m}^2 = 35.264,71 \text{ TL/m}^2$

b) $700,00 \text{ m}^2$ boru hattı için 3 yıllık geçici irtifak hakkı bedeli ne kadardır?

a şıkında yıllık ortalama net gelir $1.983,64 \text{ TL/da}$ olarak bulunmuştu. Yargıtay içtihatlarında belirtildiği üzere, geçici bir irtifak hakkı ile daimi bir irtifak hakkının hesaplanması aynı olmamaktadır. Geçici irtifak hakkı kamulaştırma bedelinin hesaplanmasında, 3 yıllık gelir kaybının hesaplanması gerekmektedir.

3 yıllık gelir kaybı hesaplanmasında, anüitenin bugünkü değeri $ABD = A \times \left[\frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right]$ formülüyle geçici irtifak hakkı kamulaştırma bedeli hesaplanmalıdır. $1.983,64 \text{ TL/da} = 1.983,64 \text{ TL} / 1.000 = 1,98 \text{ TL/m}^2$ olarak bulunur. $700,00 \text{ m}^2$ alan için gelir kaybı: $700,00 \text{ m}^2 \times 1.983,64 \text{ TL/da} / 1000 = 1.388,55 \text{ TL}$ olarak hesaplanır. Bu değer arazinin yıllık ortalama gelir kaybını ifade etmektedir.

Geçici irtifak hakkı kamulaştırma bedeli = $1.388,55 \text{ TL} \times [((1+0,17)^3 - 1) / ((1+0,17)^3 \times 0,17)] = 3.068,11 \text{ TL}$

Kamulaştırma Kanunu kapsamında hazırlanan bilirkişi raporlarında paranın zaman değeri dikkate alınmayarak hesaplama yapıldığı gözlenmektedir. Bu durumun hatalı olduğu, paranın zaman değeri formülleri kullanılarak hesaplama yapılması gerektiğini belirtmek gereklidir. 3 yıllık gelir kaybı $1.388,55 \text{ TL} \times 3 = 4.165,64 \text{ TL}$ olarak hesaplandığı görülecektir.

c) $1.000,00 \text{ m}^2$ enerji nakit hattı için 99 yıllık hesaplanacak sürekli irtifak hakkı kamulaştırma bedeli ne kadardır?

Daha önce belirtildiği üzere hem mülkiyet hem irtifak hakkı tesislerinin kamulaştırmasında, Yargıtay içtihatları gereğince, mülkiyet kamulaştırması alanının düşülerek irtifak hakkı kamulaştırma bedelinin hesaplanması gerekmektedir.

Arazi yüz ölçümü: $6.300,00 \text{ m}^2$

Mülkiyet kamulaştırması (Pilon yeri): $800,00 \text{ m}^2$

Mülkiyet kamulaştırması sonrası kalan arazi yüz ölçümü: 5.500 m²

Mülkiyet kamulaştırması sonrası kalan arazinin kamulaştırma bedeli = 5.500 m² x 44,08 TL/m² = 242.444,89

Daimi İrtifak hakkı kamulaştırma bedeli = Taşınmazın mülkiyet kamulaştırması sonrası kalan değeri x DDO = 242.444,89 TL x 0,04 = 9.697,80 TL

Örnek olay 9: Birim değeri 250 TL/m² olan 10.000,00 m² yüz ölçümüne sahip bir arsa üzerine 49 yıllığına kaynak hakkı kurulacaktır. Kaynak hakkının kurulabilmesi için yükümlü taşınmazın 2.400,00 m²'lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulması gerekmektedir. DDO %10 olarak hesaplanmıştır. Verilen bilgiler doğrultusunda, kamulaştırma kanununa göre irtifak hakkı bedeli ne kadar olmalıdır?

Arsa değeri = 250 TL/m² x 10.000,00 m² = 2.500.000 TL

İrtifak hakkı kamulaştırma bedeli = Taşınmazın Tamamının Değeri x DDO = 2.500.000 TL x 0,10 = 250.000 TL

4.3. İpotek ve Taşınmaz Yükü Amaçlı Değerlemeler

Her ne kadar farklı tanımları ve işlevleri bulunsa da, taşınmaz yükü ve ipotek amaçlı değerlemelerde benzer yollar izlenmektedir. Daha önce bahsedildiği üzere malikin taşınmaz dolayısıyla, taşınmazı teminat göstererek, bir başkası lehine bir şey yapmaya mecbur olması durumu “taşınmaz yükü”; mevcut ya da doğmamış alacaklar için bir taşınmazın teminat altına alınması ise “ipotek” olarak nitelendirilmektedir.

Taşınmaz yükünde, taşınmaz maliki yüklü olduğu taşınmaz ile bir şeyi (örneğin tarlasında her sene yetiştirdiği patatesin %20'lik kısmını vermek) yerine getirmek, ipotekte ise mevcut borcunu (parasal olarak) ödemekle yükümlüdür. Taşınmaz yükünde belirlenmiş bir miktar yoksa yıllık edimlerin 20 katı olarak belirlenmesi Türk Medeni Kanunu'nda belirtilmektedir. Uygulamada taşınmaz yüküne neredeyse hiç rastlanmamaktadır.

İpotek uygulamada sıkça başvurulanan bir rehin hakkıdır. İpotek amaçlı değerlemelerde finans kurumlarının (özellikle bankalar) farklı şartnameleri bulunmakta ve herbir finans

kurumu kendi şartnameleri gereği istedikleri değerleme raporlarında belirli istekler doğrultusunda format oluşturmaktadırlar. Örneğin A Bankası net alanı istemezken, B Bankası net alanı istemektedir. Bir başka örnekte ise A Bankası aynı gayrimenkul için maliyet yöntemine göre değerleme yapılmasını istemekteyken, B Bankası aynı gayrimenkul için pazar yaklaşımını şart koşturmaktadır. Başka bir örnek ise bazı bankalar tapu takyidatlarının dikkate alınarak satış kabiliyeti belirtilmesi yapılmasını isterken, bazı bankalar takyidatlardan bağımsız olarak satış kabiliyeti belirtilmesini istemektedir. Değerleme raporları sonucunda finans kurumları ipotek kredisi vermektedirler. Bu bir meskenin alımı olabileceği gibi, ticari amaçlı da olabilmektedir.

Her ne kadar her bankanın kendi şartnamesine göre farklı formatları bulunsa da, SPK tarafından yayınlanan son tebliğde, SPK'ya tabi kurumlar (GYO'lar, borsa işlem gören şirketler vb.) için değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar belirtilmiştir. SPK'ya tabi kurumlar için hazırlanan raporların kamuya açıklanmakta, hazırlanan bu değerleme raporlarına göre yatırımcılar karar almaktadırlar. SPK'ya tabi kurumlar için hazırlanacak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari unsurlar ana başlık olarak şu şekilde belirtilmektedir:

1. Rapor bilgileri
2. Kuruluş ve müşteriye tanıtıcı bilgiler
3. Gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgiler
4. Gayrimenkulün fiziki özellikleri
5. Kullanılan değerlendirme yöntemleri
6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş
7. Sonuç
8. Rapor eki olarak belirtilmektedir.

Borç veren kurum bilançosunda yer alan likit olmayan alacaklarını toplayarak, kendisinin ya da bu amaç doğrultusunda kurulmuş olan bir kurumun aracılığıyla sermaye piyasalarına bu alacak havuzuna dayalı menkul kıymet ihraç etmesi ve ödemelerin bu havuzdaki alacakların geri ödemeleriyle finanse edilmesine menkul kıymetleştirme denilmektedir. İpoteklerde menkul kıymetleştirme kapsamına girmekte olup, hali hazırda bunların ihracı için değerlendirme raporu ihtiyacı bulunmamaktadır. Menkul kıymetleştirme tezden ayrı olarak incelenmesi gereken çok detaylı bir konudur.





5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türk Medeni Kanunu'nda belirtildiği üzere gayrimenkul üzerinde kurulabilecek aynı haklar; mülkiyet, rehin hakları, irtifak hakları ve taşınmaz yüküdür. Taşınmaz üzerinde en geniş yetkileri sağlayan mülkiyettir. Sınırlı aynı haklar (irtifak hakları, taşınmaz rehni ve taşınmaz yükü) mülkiyetin sağladığı hakların bağımsızlaştırılması ile oluşturulur ve hiçbir zaman mülkiyetin sağladığı tüm yetkilere sahip olamaz. Taşınmaz mülkiyetinin konusuna “arazi”, “bağımsız ve sürekli haklar” ve “kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler” girmektedir. Yani Türk Medeni Kanunu'nda belirtilen taşınmaz mülkiyetinin konusuna girenler ile gayrimenkule dayalı diğer hak ve faydalar, aynı zamanda taşınmaz değerlemesinin de konusunu oluşturmaktadır.

Uygulamada, sınırlı aynı hakların değerlemesine sıklıkla rastlanılmamaktadır. Bunun en büyük nedenleri, gayrimenkul sektörünün yoğunluklu olarak konutlardan oluşması ve sınırlı aynı hak tesisinin kısıtlı olmasıdır. Piyasanın en büyük aktörleri ise finans kurumlarıdır. Finans kurumları (özellikle bankalar) tarafından kullanılan krediler ise sınırlı aynı hakların rehin haklarını oluşturan ipotek ile sağlanmaktadır. Uygulamada ipotek dışında rehin haklarını oluşturan ipotekli borç senedi ile irat senedi ve taşınmaz yüküne ise neredeyse hiç rastlanmamaktadır. Finans kurumlarının da farklı şartnameleri bulunmasından dolayı ipotek amaçlı değerlemelerde farklı uygulamalara rastlamak mümkündür.

Harçlar Kanunu ve Vergi Usul Kanunu kapsamında intifa hakkına ilişkin değerlerin nasıl belirleneceği belirtilmiş; üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifak hakları için belirmelerde bulunulmamıştır. İntifa hakkı değerlemesinde, Harçlar Kanunu, intifa hakkı değerini emlak vergisi değerinin (en az) 2/3, çıplak mülkiyet değerini emlak vergisi değerinin (en az) 1/3 oranında belirtmektedir. Vergi Usul Kanunu ise yaşa bağlı olarak emsal bedel dikkate alınarak farklı oranlar belirtmektedir. Aynı zamanda, bu oranlar üzerinden harca esas olacak değerlerin en az emlak rayiç bedeli, vergiye esas olacak değerlerin emsal bedeli üzerinden alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Taşınmazın piyasa değeri ile emlak rayiç bedeli arasında oldukça büyük farklar bulunduğu gözlenmektedir. Bu nedenle, kanunlar kapsamında alınacak harç ve vergilerde de devletin gelir kaybının oldukça fazla olduğunu söylemek yersiz olmayacaktır. Uygulamada genellikle Harçlar Kanunu dikkate alınarak intifa değerlemesi yapıldığı gözlenmekte olup, aslen intifa hakkı değerlemesinde iskonto oranı dikkate alınarak finans matematiği ile bilime yatkın bir şekilde değerlendirme

yapılması önerilmektedir. Sükna hakkında ise hayat tabloları ve iskonto oranı dikkate alınarak değerlendirme yapılması önerilmektedir.

Üst hakkının değerlemesi için Türk Hukuk Sistemi'nde herhangi bir yöntem belirtilmemiştir. Uygulamada, edinilmiş tecrübeler ve Harçlar Kanunu'nun intifa hakkı değeri için belirlenmiş olan oranlar ile üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak değerlendirme yapılmaktadır. Harçlar Kanunu'nda bahsi geçen oranlar taşınmazın $2/3$ 'ü intifa hakkı değeri, $1/3$ 'ü çıplak mülkiyet değeridir. Üst hakkı değerlemesinde ise taşınmazın arsa değerinin kalan üst hakkı süresi oranı da dikkate alınarak $2/3$ 'ü üst hakkı değeri, kalan değer ise çıplak mülkiyet değeridir. Tecrübeye dayalı olarak uygulanan üst hakkı değerlemesinin, aksi bir mevzuat veya araştırma bulunmadığı sürece uygulanması makul görülmektedir. Ancak genellikle üst hakkı sonunda, yapının malike kalacak olmasından dolayı taşınmazın tamamının değeri tespit edilmek istendiğinde, intifa hakkı değerlemesine benzer şekilde iskonto oranı dikkate alınarak finans matematiği ile bilime yatkın bir şekilde değerlendirme yapılması önerilmektedir.

Kaynak hakkı değerlemelerinde, genellikle tesis edilen malzeme dolayısıyla oluşacak değer düşüklüğü oranına göre hesaplama yapıldığı gözlenmektedir. Uygulamada kaynak hakkının nasıl değerlendirilmesi gerektiğiyle ilgili belirgin bir yöntem bulunmamakta olup, pazar yaklaşımı kullanılarak değerlendirme yapılmasının makul olacağı öngörülmektedir. Gelir yaklaşımı da uygulanabilir nitelikte olan kaynak hakkı için gerek pazar yaklaşımı gerekse gelir yaklaşımı kullanılması durumunda, su ile ilgili konularda yetkili kişiler tarafından yapılacak değerlendirmelerin sonucunda, kesin değerlere ulaşılması mümkün olacağı öngörülmektedir.

Sınırlı aynı haklardan irtifak hakları (çoğunlukla diğer irtifaklar), sıklıkla Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma bedeli tespitinde karşımıza çıkmaktadır. Bunun nedeni kamu kurum ve kuruluşlarının sıklıkla irtifak hakkı tesis etmesidir. Oldukça çeşitli sayıda irtifak hakkı bulunmakta olup, bu irtifaklar ihtiyaç ölçüsünde ortaya çıkmaktadır. Her ne kadar yabancı kaynaklarda irtifak hakkının taşınmazın değerini yükseltici etkisi veya taşınmazın değerini değiştirmeyeceği yaklaşımları bulunsada, ülkemizde özellikle Kamulaştırma Kanunu kapsamında sıklıkla karşımıza çıkan irtifak haklarının değer düşürücü etkisi olduğu belirtilmektedir. Kamulaştırma Kanunu, irtifak hakkı bedelinin hesaplanmasında, taşınmazın irtifak hakkından önceki değeri ile irtifak

hakkından sonraki değeri arasındaki farkı esas almaktadır. Uygulamada da irtifak hakkı değerlendirirken değer düşüklüğüne bakılmaktadır. Değer düşüklüğü oranları yabancı ülkelerde belirli bir standartlarda, bilimsel ve güvenilir araştırmalar neticesinde, her bir irtifak hakkı için ayrı ayrı bulunarak tespit edilmektedir. Ülkemizde değer düşüklüğü oranlarının da belirli standartlarda oluşturulması ve bedel tespitinin daha bilimsel bir tabana oturtulması sağlanmalıdır. Kamulaştırma Kanunu kapsamında; araziler için gelir yaklaşımı, arsalar için pazar yaklaşımı kullanılması gerektiği vurgulanmaktadır. Pazar yaklaşımı arsalar için en mantıklı yaklaşımlardan biridir. Araziler için ise gelir yaklaşımının uygulanmasının veri analizi (kapitalizasyon oranının belirlenmesi, araziden elde edilen gelir ve gider hesaplarının yapılması vb.) açısından zorlukları bulunmaktadır. Aslen uygulamada arazi değerlemelerinde sıklıkla pazar yaklaşımı kullanılmaktadır. Araziler için gelir yöntemi kullanılacaksa bile, analizlerinin çok iyi yapılması gerekmektedir. Bu nedenle gerek arazinin mülkiyet değerlemesi gerekse irtifak hakkı değerlemesinde gelir yöntemi kullanılması durumunda, pazar yaklaşımı da uygulanarak bulunan değerlerin uyumlaştırmasının sağlanması, doğru değer tahmininin sağlanması açısından önem teşkil etmektedir.

Tez çalışması bir bütün olarak ele alındığında; taşınmaz değerlemesi, Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin konusunu ifade edilenler ile gayrimenkule dayalı hak ve faydaları kapsamaktadır. Taşınmaz değerlemesinin kendine özgü bir kanunu bulunmaması nedeniyle, taşınmaz değerlemesiyle ilgili mevzuatlar ile uygulamada farklılıklar bulunduğu gözlenmektedir. Farklı uygulamaların farklı sonuçlar doğuracağı ve değer takdiri açısından büyük problemlere sebep olacağı aşikârdır. Bu nedenle taşınmaz değerlemesi alanında uluslararası bir bütün oluşturmak için nasıl ki Uluslararası Değerleme Standartları bulunmaktaysa, ülkemizde de Uluslararası Değerleme Standartları ve ilgili mevzuatlar dikkate alınarak taşınmaz değerlemesi ile ilgili kanunun oluşturulması gerekmektedir. Bu sayede farklı uygulamaların (intifa hakkı değerlemesi gibi) önüne geçilerek taşınmaz ve taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlemesinin de bilimsel bir tabana oturtulması gerekmektedir.



KAYNAKLAR

213 sayılı Vergi Usul Kanunu

492 sayılı Harçlar Kanunu

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

Abik, Y. (2010). “Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medeni Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme”. *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi*, 3(1), 79-91.

Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2002). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi* (1. Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 3-128.

Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2008). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi* (2. Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 119-320.

Alp, A. ve Yılmaz, M.U. (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi* (1. Baskı). İstanbul: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, 201.

Antalya, O.G. (2019). *Eşya Hukuku Cilt: IV/1* (3. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 53-126.

Atlan Kazan, H. (2015). “Kaynak Hakkı”. *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 119-145.

Ayan, E. (2010). “Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)”. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 19(1), 382-397.

Bozyer, D. (2019). *İdare Lehine Kurulan İrtifaklar*. Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.

Candaş, E. (2012). *Taşınmaz Değerlemesi için Mevzuat Altyapısının Modellenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 8.

Cihan Soysal, C. (2018). *İrtifak Hakkı Değerlemesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Çiftçi, H. (2019). *Gayrimenkul Davaları ve Yargılama İşlemleri* (1. Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi, 3072.

- Çuvalcı, A. (2019). *Kamulaştırma Kanunundan Doğal Bedel ve Tescil Davaları* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 160.
- Demir, Ş. (2019). *Gayrimenkuller & Menkul Kıymetlerin Vergilendirilmesi & Değerlemesi* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 138.
- Erekmeçci, M. (2012). *Türk Özel Hukuk'nda Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli Çerçevesinde Üst Hakkı*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Ergin Ergani, E. (2015). *Üst Hakkı*. Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.
- Gökalp, Ö.T. (2012). "Türk Hukukunda Oturma Hakkı". *Electronic Journal of Vocational Colleges*, 2(2): 176-184.
- Güleç, H.G. (2020). *Türk Medeni Kanunu Çerçevesinde Oturma Hakkı*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Hazar, A. (2013). *Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 111-142.
- Hepşen, A. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu* (1. Baskı). İstanbul: Literatür Yayınları, 3-164.
- İnternet: <https://sozluk.gov.tr/>, Son Erişim Tarihi: 19.12.2020.
- İnternet: <https://tureng.com/tr/turkce-ingilizce>, Son Erişim Tarihi: 19.12.2020.
- İnternet: <https://translate.google.com/?hl=tr>, Son Erişim Tarihi: 19.12.2020.
- İnternet: <https://legalbank.net/belge/p-m-f-1931-yasam-tablosuna-gore-muhtelif-yaslarda-ortalama-omur/3009235>, Son Erişim Tarihi: 10.12.2020.
- İnternet: <https://www.bilirkisiyiz.biz/?pnun=47&pt=>, Son Erişim Tarihi: 09.12.2020
- İnternet: <https://www.emektd.com.tr/tr/bagimsiz-ve-surekli-haklar-hukuksal-nitelikleri-ve-ust-hakki-degerlemesi>, Son Erişim Tarihi: 11.12.2020.
- İnternet: <http://www.kazanci.com.tr/>, Son Erişim Tarihi: 05.12.2020.
- İnternet: <https://legalbank.net/>, Son Erişim Tarihi: 05.12.2020.
- İnternet: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=nufus-ve-demografi-109&dil=1>, Son Erişim Tarihi: 20.12.2020.
- Kahr, J., Thomsett, M.C. (2005). *Real Estate Market Valuation and Analysis*. New Jersey: John Wiley & Sons Inc., 51-65.
- Karaca, A. (2015). *Üst Hakkı*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

- Karcı, G. (2019). *İntifa Hakkı*. Yüksek Lisans Bitirme Projesi, MEF Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Karagöl, Ö. (2018). *Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları* (5. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 31-200.
- Keskin, A.D. ve Demircioğlu, H.R. (2018). *Medeni Hukuk - II* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 29-40.
- Kırca, Ç. (2005). “Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 54(4): 65-76.
- Komşuoğlu Yılmaz, N. (2018). *Gayrimenkul Finansmanı* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 29-183.
- Köktürk, E. ve Köktürk E. (2019). *Taşınmaz Değerlemesi* (4. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 43-1195.
- Kubilay, İ.S. (2019). *Kamu Özel İşbirliği Projelerinde Üst Hakkı: Şehir Hastanesi Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Mooya, M.M. (2016). *Real Estate Valuation Theory*. Berlin: Springer Verlag, 5-66.
- Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö. ve Oktay Özdemir, S. (2013). *Eşya Hukuku* (16. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi, 10.
- Örs Gündoğan, Z. (2019). *Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özer, M. (2010). *Taşınmaz Değerlemesinde Kullanılan Finansal ve Sayısal Yöntemler: TOPSIS ve Yeni Çoklu Kriter Modelleriyle Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 61.
- Özpak, T. (2006). *Taşınmaz Değerlemesi ve Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Pala, C. (2007). *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Pirgaip, B. (2020). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Türkiye: Sermaye Piyasası Lisanslama ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 5.
- Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği (III-62.3)
- Sherwood, D. (2014). “The Valuation of Easements”. *Right of Way Magazine*, November/December, 36-39.
- Sirmen, L. (2016). *Eşya Hukuku* (4. Baskı). Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 4-498.

- Sivrikaya, H. (2014). *Gayrimenkul Değerlemesi, Türk Vergi Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından İncelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 9, 10.
- Šnajberg, O. (2015). “Valuation of Real Estate with Easement”. *ScienceDirect Magazine*, Procedia Economics and Finance 25, 420-427.
- Tanrıvermiş, H. (2016). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 1-265.
- Türeoğlu, Z.E. (2008). *Konut Finansmanı Sisteminde Gayrimenkul Değerlemesi*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 138, 139.
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- Uluslararası Değerleme Standartları
- Ünal, M. (2008). “Malik Lehine Sınır Ayni Hak Kavramı”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XII(1-2): 223-236.
- Yalpir, Ş. (2007). *Bulanık Mantık Metodolojisi ile Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi ve Uygulaması: Konya Örneği*. Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 21, 22.
- Yılmaz, M.S. (2020). *Değer Artış Kazancı ile Sağlanan Kaynaklarla Kamu Projelerinin Finansmanı Uygulamalarının İncelenmesi ve Türkiye’de Bilinirliğinin Değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 5, 8.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : AKDUMAN, Umutcan
 Uyruğu : Türk
 Doğum tarihi ve yeri : 1985/05/01 / Ankara
 Medeni hali : Evli
 Telefon : 0312 222 2222
 e-mail : umutcan.akduman@gmail.com

Eğitim

Derece	Okul/Program	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi/Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi	Devam ediyor
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi/Harita Mühendisliği	2016
Lise	Reha Alemdaroğlu Anadolu Lisesi	2010

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2020 – Devam ediyor	Taksim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Uzman
2018 – 2020	Umutcan AKDUMAN Gayrimenkul Değerleme	Uzman

Yabancı Dil

İngilizce, Almanca

Yayınlar

Akduman, U., Yenice S. (2020). “Gayrimenkule Dayalı Haklardan Üst Hakkının Değerlemesi ve Örnek Uygulamalarla İncelenmesi”. *Journal of Economics and Financial Researches*, 2(1), 26-41.

Akduman, U. (2017). “Hürriyet Gazetesi”. *Ankara Konut Sektörü*, 12.

Hobiler

Müzik, Bateria, Basketbol, Kitap okuma



GAZİLİ OLMAK AYRICALIKTIR..

