

Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi

Hasan Hüseyin KARAKUŞ¹, Turgut ÖZDEMİR², Ayşe TURABİ^{3*}

¹Atalar Caddesi, Nazar İşhanı, Kat:5, No:21, Balıkesir.

²Balıkesir Üniversitesi Müh.-Mim. Fak. İnşaat Müh. Böl., Çağış kampüsü, Balıkesir.

³Balıkesir Üniversitesi Müh.-Mim. Fak. İnşaat Müh. Böl., Çağış kampüsü, Balıkesir

Özet

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

Balıkesir il merkezindeki mahalleler yapısal özelliklerine göre 15 gruba ayrılarak, her grup için ayrı kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu makalede 15 gruptan bir tanesi irdelenmiş olup, diğer grupların yalnız hesaplanan kapitalizasyon oranları belirtilmiştir. Elde edilen kapitalizasyon oranları, bölgelerin getiri oranlarını ve gelirlerinden hareketle ortalama değerlerini gösterir sabitlerdir.

Anahtar kelimeler: Gayrimenkul değerlendirme, kapitalizasyon oranı, Kentsel alanlar .

The Valuation of Real Estate in Urban Areas and The Determination of The Rates of Regional Capitalization in The City-centre of Balıkesir

Abstract

The most important issue in evaluating the values of real estates is the lack of developing an exact model that affects the value of the real estate. Therefore, varied methods have been developed in order to evaluate them. These methods have both

* Ayşe TURABİ, aturabi@balikesir.edu.tr.

advantages and disadvantages relative to each other. The purpose of this study is to present these methods being used in our country, to emphasize the advantages relative to each other and to determine the capitalization rates in the city center of Balıkesir regarding to the information about the regional real estates.

The districts in the city center of Balıkesir have been divided into 15 groups and a different capitalization rate has been determined for each group. In this article, only one of the 15 groups was studied and capitilization rates of the other groups were stated. The determined rates are the constants that illustrates the average values of the districts with respect to their rate of return and income.

Keywords: Real estate valuation, Capitalization rate, Urban areas.

1. Giriş

Gayrimenkul değerlemesi, ülkemizde son yıllarda gelişme göstermeye başlayan fakat bilimsel bir tabana oturtulamayan bir konudur. Türkiye’ de gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ise daha önceleri mimarlık, şehir bölge planlama, inşaat mühendisliği, harita mühendisliği gibi mesleklerle uğraşanların ikinci bir meslek olarak yaptıkları meslekler arası bir disiplin olup, son yıllarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine tabi tutulmuş ve uzmanlık gerektiren bir hal almıştır. Yeni gelişen ve gelişmekte olan gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ülkemizde geleceğin meslekleri arasında gösterilmektedir. Sektörün sistematik bir şekilde uygulanabilmesi için, belirli bir süreye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu süreç sonucunda ülkemiz yeni bir meslek koluna sahip olacak, iş istihdamı artacak, mortgage sistemi ülke ekonomisinde söz sahibi olacaktır. Gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme, vergi hesaplamaları, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi kamusal gereksinimler ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık vb. özel sektör gereksinimleri için başvuru alanı, kamunun ve bireylerin haklarının korunması açısından da çok önemli bir uzmanlık alanıdır. Özellikle son yıllarda ülkemizde gelişmekte olan taşınmaz dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşması; bu araçların dayanağını oluşturan taşınmazların objektif ve bilimsel olarak değerlendirilmelerini gerektirmektedir. Bu da değerlendirme ve tüzel dayanaklarının, uzmanlık ve değerlendirme yöntemleri yönünden standartlaştırılmasını zorunlu kılmaktadır [1].

Bu çalışmanın yapılma amacını belirleyen en önemli unsur gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir yöntemine veri sağlamaktır. Diğer yöntemlerden farklı olarak gelir yönteminde değere ulaşabilmek için bölgesel sabitlere ihtiyaç vardır. Kapitalizasyon oranı adı verilen bu sabitlerin gayrimenkulün yıllık net gelirine olan oranı bize gayrimenkulün değerini vermektedir. Gelir yönteminin uygulanmasında en sık karşılaşılan problem toplam net gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin alınması ya da gayrimenkule bağlı hak ve faydaların sağladığı diğer gelirlerin göz ardı edilmesidir.

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

2. Gayrimenkul değerlemesinin sosyal ve ekonomik önemi

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

Planlı şehirleşmenin yürütülebilmesi, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmesi ile mümkün olacaktır. Diğer taraftan kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan taşınmaz değer artışlarının yine kamu yararına döndürülmesi, bu artışlardan yararlanan taşınmazların nesnel değerlemeleriyle gerçekleştirilebilir [2]. Örneğin bir bölgeye yapılan kamu yatırımı sonucu bölgede oluşan değer artışı, talebin artmasına; talebin artması ise yeni yatırımların bu bölgeye gelmesini sağlayacaktır. Dolayısıyla bölgede yapılan gayrimenkul değerlendirme çalışması bölgenin sosyo-ekonomik durumunu ve ihtiyaçlarına ortaya çıkarmaktadır.

3. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri

Taşınmaz değerlerini saptamak için pek çok yöntem kullanılsa da en çok bilinen üç yöntem; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir [3].

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

3.1 Karşılaştırma yöntemi

Bu yöntemin ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için güvenli sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların nitelik ve özelliklerinin değeri saptanacak taşınmazla aynı olması zorunludur. Yapılı bir taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler vb. zemine ilişkin yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı, güncel durumu vb. de yapıya ilişkin nitelik ve öznel niteliklerdir [2].

3.2 Gelir yöntemi

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

süresi sınırlıdır. Bu nedenle net gelirin akçesel karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile hesaplanır. İşletme giderleri, emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklâm gibi giderlerden oluşur. Net işletme geliri bu yöntemde en önemli değişkenlerden biridir ve kapsamının yorumu açık olmaması, ayrıntılı olarak belirlenmesi gerekmektedir [2].

3.3 Maliyet yöntemi

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

Maliyet yönteminin temelini taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yaklaşma oluşturur. Bu değer, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak gelir yönteminde olduğu gibi fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir. Yapı değeri ise, yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerlendirilme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak hesaplanır. Bu yöntem kısaca, teorik olarak arsanın üzerine yapıyı yeniden inşa etmek ve yapının yıpranma payını tespit etmeye dayalıdır [2].

4. Balıkesir il merkezinde bölgesel kapitalizasyon oranlarının belirlenmesi

Herhangi bir bölgedeki bir arazi parçasının kıymetinin tespit edilebilmesi için yapılması gereken kapitalizasyon oranı tespiti çalışmaları bölgesel bazda olmaktadır. Bu nedenle, kıymet takdiri yapılırken en fazla güçlük kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon faiz oranındaki çok az değişimler bile bir arazi parçasının kıymetinin büyük ölçüde artmasına ya da azalmasına sebep olmaktadır [4].

Arazinin taşınmaz olması, üretimin sürekliliğinin ve arzının sınırlı olması, ekonomik bir üretim faktörü olarak ona farklı bir özellik kazandırmakta ve değerinin belirlenmesinde izlenecek yol ve yöntemlerde diğer mal ve hizmetlere göre farklılık göstermektedir. Arazinin üniform bir ekonomik mal olmaması, bölgeden bölgeye, köyden köye, işletmeden işletmeye hatta parselden parselde değişik özellik ve değere sahip olması, arazi alım satımlarının çok sık olarak ortaya çıkmaması, pazarının iyi organize edilmiş pazar olmaması gibi özellikler, arazinin değerinin biçilmesini güçleştirmektedir [5].

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

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

4.1 Balıkesir il merkezinde oluşturulan gruplar

Balıkesir il merkezini oluşturan mahalleler; yapılaşma koşulları, yapı sınıfları ve inşaat kalitelerine göre 15 gruba ayrılmıştır. Gruplar oluşturulurken mevki olarak birbirine

yakın ve sosyo-ekonomik açıdan eşdeğer mahalleler birlikte değerlendirilmiştir.

- 1. Grup : Bahçelievler mahallesi
- 2. Grup : Paşaalanı mahallesi
- 3. Grup : Atatürk mahallesi
- 4. Grup : Hasan Basri Çantay mahallesi
- 5. Grup : Kuvay-i Milliye mahallesi
- 6. Grup : Plevne mahallesi
- 7. Grup : Kasaplar mahallesi
- 8. Grup : Adnan Menderes mahallesi-Kızıpınar mahallesi
- 9. Grup : Gümüşçeşme mahallesi
- 10. Grup : Altı Eylül mahallesi-Eskikuyumcular mahallesi
- 11. Grup : 1. ve 2. Gündoğan mahallesi
- 12. Grup : Çay, Kayabey, 1. ve 2. Oruçgazi, Vicdaniye, Ege mahalleleri
- 13. Grup : 1. ve 2. Sakarya, Maltepe, Toygar mahalleleri
- 14. Grup : Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sütluce, Dinkçiler mahalleleri
- 15. Grup : Hacıilbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacıismail, Karesi, Hisariçi, Yıldırım ve Akıncılar mahalleleri

4.2 Bölgelere göre kapitalizasyon oranları

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

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

Her bölgenin analizi sonunda ise baz olarak alınan 120 m² daire dikkate alınmış ve kapitalizasyon oranı belirlenmiştir [2].

PGI: Potansiyel Brüt Gelir

EGI: Efektif Brüt Gelir

NOI: Net İşletme Geliri

Ro : Kapitalizasyon Oranı

Vo : Satış Fiyatı

PGI– Boşluk Oranı ve Tahsilât Kaybı = EGI

EGI – İşletme Giderleri = NOI

Ro = NOI / Vo

(1)

4.3 Bahçelievler mahallesi (1. grup) kapitalizasyon oranı

Kapitalizasyon oranlarının belirlenmesi, Bahçelievler Mahallesi'nin Çizelge 1' de verilen satış emsalleri ve Çizelge 2' de verilen kira emsalleri örnek alınarak gösterilmiştir.

Baz alınan satış m² fiyatını ve baz alınan kira m² fiyatını belirlemek için;

$$m^2 \text{ birim fiyatı} = \frac{\text{emsal } m^2 \text{ birim fiyatları toplamı}}{\text{emsal sayısı}} \quad (2)$$

formülü kullanılır.

Çizelge 1. Bahçelievler mahallesi için satış emsalleri

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

Çizelge 2. Bahçelievler mahallesi için kira emsalleri

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

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

$$120 \text{ m}^2 \text{ 'lik daire için satış fiyatı; } V_o = (120 \text{ m}^2)(930,35 \text{ TL/ m}^2) = 111.642 \text{ TL 'dir.}$$

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

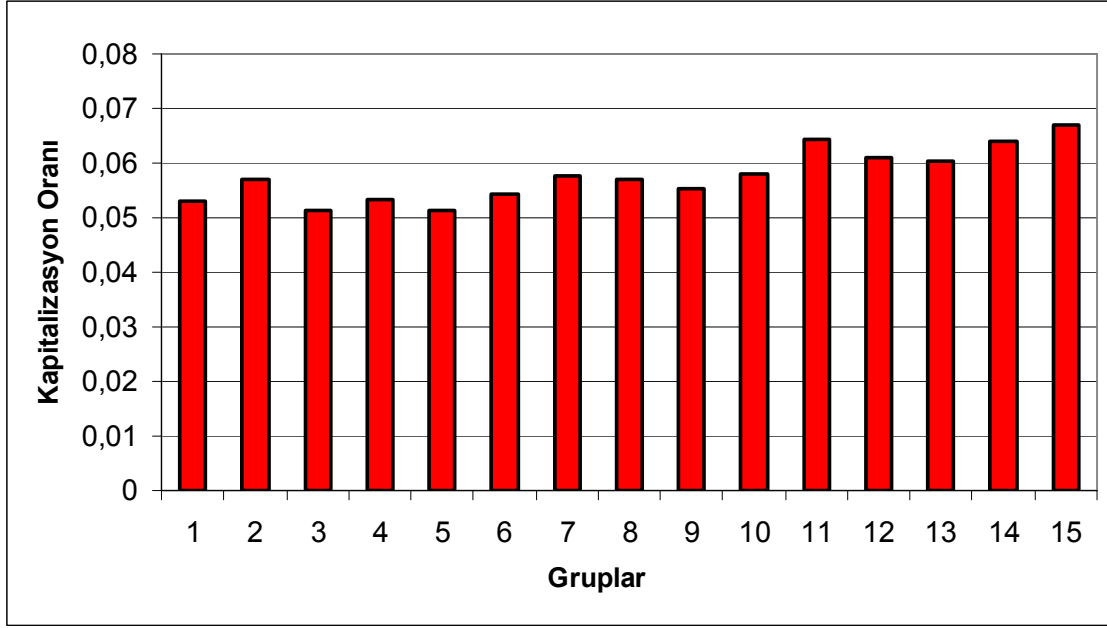
$$120 \text{ m}^2 \text{ 'lik daire için kira bedeli; } V_o = (120 \text{ m}^2)(4.12 \text{ TL/ m}^2) = \sim 494,00 \text{ TL 'dir.}$$

$$\text{kapitalizasyon oranı } R_1 = \frac{(494,00 \text{ TL})(12)}{111.642} = 0,0531$$

Balıkesir ilinde belirlenen mahallelere ait kapitalizasyon oranları Çizelge 3 ' de ve bu değerlere göre Şekil 1 ' de gösterilmiştir.

Çizelge 3. Kapitalizasyon oranı sonuçları

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



Şekil 1. Grupların kapitalizasyon oranları.

5. Sonuçlar ve Tartışma

Yapılan bu çalışma ile Balıkesir il merkezine ait mahallelerdeki gayrimenkul birim (metre kare) fiyatlarına ve kapitalizasyon oranlarına ulaşılmıştır. Bu bilgilerden özellikle Bahçelievler, Paşaalanı, Atatürk ve Kuvay-i Milliye mahallelerindeki birim fiyatların yüksek olduğu; 1. Gündoğan, 2. Gündoğan, 1. Sakarya, 2. Sakarya, Maltepe, Toygar, Gaziosmanpaşa, Yıldız, Sötlüce, Dinkçiler, Hacılbey, Dumlupınar, Karaoğlan, Aygören, Mirzabey, Hacısmail, Karesi, Hisariçi, Yıldırım ve Akıncılar mahallelerindeki birim fiyatların düşük olduğu gözlenmiştir. Bu durum gayrimenkullerin fiyatlarının, bulunduğu bölgenin yapılaşma şekillerine, eğitim ve sağlık kurumlarına olan mesafesine, bölge halkının sosyal ve ekonomik açıdan gelişmişliğine doğrudan bağlı olduğunu göstermektedir.

Ülke ekonomisi açısından taşınmaz değerlemesinin doğru bir biçimde yapılması çok önemlidir. Taşınmaz değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda emlak vergisinden, kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa ve arazi düzenlemesine kadar birçok uygulamalarda ekonomik ve sosyolojik problemler ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlemelerinin objektif olarak yapılabilmesi gerekmektedir. Bu da ancak taşınmaz değerlemesinin bilimsel esaslara oturtulması ile mümkündür. Bu çalışmada bölgesel satış ve kira metre kare birim fiyatları kullanılarak bölgesel kapitalizasyon oranları belirlenmiştir.

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

Kaynaklar

- [1]. Açlar, A., Çağdaş, V., “Mühendis Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi” Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN 975-395-551-0, Ankara, 2002.
- [2]. Açlar, A., Çağdaş, V., “SPK ve Kamulaştırma Değerleyicileri Mühendis, Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi” Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 2008.
- [3]. Çağdaş V., “2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi Açısından Bakış” Mülkiyet Dergisi, Eylül 2001, Sayı: 42, Ankara.
- [4]. Birinci, A., 2001 Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. Ata.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi (Yayımlanmamış), Erzurum.
- [5]. Aslan, İ., 2002. Tokat İli Artova İlçesi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma. GOÜ. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayımlanmamış), Tokat.