

## Araştırma Makalesi

# Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Çorlu (Tekirdağ) Uygulamalı Örnek Çalışması

Birgül Sır<sup>1</sup> , İbrahim Fedâ Aral<sup>2,\*</sup> 

<sup>1</sup> Çorlu Mühendislik Fakültesi Dekanlığı, Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Tekirdağ, Türkiye, 59860

<sup>2</sup> İnşaat Mühendisliği Bölümü, Çorlu Mühendislik Fakültesi, Namık Kemal Üniversitesi, Tekirdağ, Türkiye, 59860

<sup>1</sup> [bsir@nku.edu.tr](mailto:bsir@nku.edu.tr), <sup>2</sup> [iaral@nku.edu.tr](mailto:iaral@nku.edu.tr)

Geliş: 20.09.2024

Kabul: 14.11.2024

DOI: 10.55581/ejeas.1553772

**Öz.** Bu çalışmanın amacı, uluslararası değerlendirme standartlarında belirtilen gayrimenkul değerlendirme yöntemleri olan emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılarak yapılacak çeşitli uygulamalar ile konutlara değer biçmek, kıyas yapmak ve elde edilen veriler doğrultusunda gayrimenkulün iyi bir yatırım aracı olduğunu kanıtlamaktır. Çalışmada gayrimenkul değerlemesinde yaygın olarak kullanılan 3 farklı değerlendirme yöntemi açıklanarak Tekirdağ ili Çorlu ilçesinde bulunan örnekler üzerinde değerlendirme yapılmıştır. İlk olarak emsal karşılaştırma yöntemine göre Hürriyet Mahallesi Vizyon Konutları'nda bulunan bir konutun değerlendirilmesi yapılmış, ikinci olarak gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre Esentepe Mahallesi Ergene Vadisi Sitesi'nde bulunan 1+1, 2+1 ve 3+1 konutların ortalama birim fiyatları tespit edilerek kira getirileri üzerinden kapitalizasyon oranları, amorti süreleri tespit edilmiş, son olarak maliyet yöntemine göre Yenice Mahallesi'nde bulunan dubleks bir villanın değer tespiti yapılmıştır. Sonuç olarak gayrimenkul yatırımının diğer geleneksel yatırım araçlarına göre 3 kat daha fazla getiri sağladığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Anahtar kelimeler:** Gayrimenkul Değerlemesi, Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi.

## Applied Studies in Çorlu (Tekirdağ) District According to Real Estate Valuation Methods

**Abstract:** The purpose of this study is to evaluate and compare houses with various applications using the real estate valuation methods specified in international valuation standards, namely the comparable comparison, cost and income capitalization methods, and to prove that real estate is a good investment tool in line with the obtained data. Three different valuation methods commonly used in real estate valuation were introduced and an evaluation was made on examples located in Çorlu district of Tekirdağ province. First, a house located in Vizyon Residences in Hürriyet neighborhood was evaluated according to the comparable comparison method, secondly, the average unit prices of 1+1, 2+1 and 3+1 houses located in Ergene Valley Site in Esentepe neighborhood were determined according to the income capitalization method and capitalization rates and amortization periods were determined based on rental incomes, and finally, a duplex villa located in Yenice neighborhood was valued according to the cost method. As a result, it was concluded that real estate investment provides 3 times more income compared to other traditional investment tools.

**Keywords:** Real Estate Valuation, Sales Comparison Method, Cost Method, Capitalization of Income Method.

## 1. Giriş

Gayrimenkul, ülkemizde hane halkları tarafından tasarrufların değerlendirildiği bir yatırım aracıdır. Gayrimenkul değerlendirilmesi, gelişmiş ülkelerde hem akademik alanda hem de

uygulama alanında önemli bir geçmişe sahiptir. Ülkemizde de bu alanda tüm gelişmiş ülkelerde olduğu gibi hızla önem kazanmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirilmesi, gerekli koşulları sağlayan ve Sermaye Piyasası Kurumu tarafından

\*Sorumlu yazar

E-mail Adresi: [iaral@nku.edu.tr](mailto:iaral@nku.edu.tr) (İ. F. Aral)

yetkilendirilen uzmanlar tarafından yapılmaktadır. Değerleme süreci, gayrimenkul değerlendirme uzmanının kişisel yargılarına açık olduğundan olabildiğince nesnel ölçütlere dayandırılmalıdır. Gayrimenkul değerlendirme, tarafsız ve bağımsız uzmanlar aracılığıyla, ilgili gayrimenkulün belirli bir tarihteki muhtemel değer takdirinin, objektif ölçütlere dayalı olarak gerçekleştirilmesidir. Diğer bir tanımla, gayrimenkul değerlendirme süreci, bir gayrimenkul projesinin veya bu gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belirli yasa ve yönetmelikler çerçevesinde, en uygun değerlendirme yöntemi tespit edilerek ilgili mülkün değerinin takdir edilmesi ve raporunun hazırlanması işlemidir. Taşınmaz malın üç temel özelliği vardır: fiziksel özellikler, ekonomik özellikler ve hukuki özellikler. Konut gayrimenkulleri en yaygın kategoriyi temsil etse de, değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirilen ve belgelenen ek gayrimenkul türleri vardır. Bunlar beş ana kategoride sınıflandırılabilir: konut, tarımsal, ticari, endüstriyel ve özel amaçlı gayrimenkuller. Bu kategorilere örnek olarak sırasıyla özel konutlar, tarım arazileri, oteller, ofisler, fabrikalar, üretim tesisleri, okullar ve hastaneler verilebilir [1]. Ayrıca gayrimenkul hem fiziksel hem de ekonomik niteliklere sahip ikili bir yapı sergilemektedir. Fiziksel ön, binaların, arazinin ve doğal kaynakların somut unsurlarını kapsarken, ekonomik yön, kira geliri, sermaye kazancı ve gelişme veya iyileştirme potansiyeli gibi mali yönleri kapsamaktadır. Bu ikilik, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin de karmaşıklaşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle de piyasa etkenlerinin yasal çerçevelerin ve ekonomik faktörlerin kapsamlı bir şekilde anlaşılmasını gerektirmektedir

[2].

## 2. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkulün değerini tespit edebilmek için temelde üç yöntem kullanılır. Bunlar; satışların karşılaştırılması, maliyet ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemidir.

Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, tespiti yapılacak olan gayrimenkulle benzer özellikler taşıyan yakın zamanda satışı yapılmış gayrimenkuller mevcut ise en pratik, en yararlı yöntemdir. Gelir getirmeyen, sahibi tarafından kullanılması planlanan konut amaçlı gayrimenkuller ve küçük ticari amaçlı gayrimenkuller bu kapsamda değerlendirilebilir.

Maliyet yöntemi, karşılaştırılabilecek mevcut satışı yapılan veri bulunmadığında, gelir getirmeyen ve sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı gayrimenkullerin değer tespitinde kullanılır.

Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ise; gelecekte gayrimenkulden elde edilebilecek gelirler göz önünde bulundurularak bugünkü değerine indirgenmesi yöntemi ile tespit edilir. En doğru rayiç bedelini tespit etmenin ilk ve en önemli kuralı doğru değerlendirme yönteminin seçimidir. Bu da değerlemenin amacına göredir. Hangi değerlendirme yönteminin hangi gayrimenkul cinsine daha uygun olabileceğine dair Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TUGDES) Türkiye Değerleme Standartları Çalışması'ndan yararlanılabilir. Tablo 1' de konu ile ilgili yöntemler verilmiştir.

**Tablo 1.** Değerleme çalışmasında gayrimenkul cinslerine göre uygulanması önerilen yöntemler [3].

	Konut	İşyeri (Ofis, Dükkan)	Cins Tashihi Bina	Arsa	Tarım Alanı	Akaryakıt İstasyonu	Üretim Tesis (Fabrika)	Ticari Gayrimenkul (Avm, Hastane, Otel)
Satışların Karşı.	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xx	xxx
Maliyet	x	x	xxx	-	-	xxx	xxx	xxx
Gelir Kap.	xx	xx	xx	xxx	xx	x	x	xx
xxx = Kullanılması zorunlu olup yöntemler içerisinde öncelikle tercih edilmelidir. xx = Karar destek amaçlı kullanılması önerilir, x = Değerleme uzmanının inisiyatifinde olup değerlemeye esas ana yöntem değildir.								

### 2.1. Satışların (Emsallerin) Karşılaştırılması Yöntemi

Değerleme için kullanılan en kolay ve en sistematik yöntemdir. Satışların karşılaştırılması yöntemi, yakın zamanda gerçekleşmiş, şeffaf ve yeteri kadar emsal değeri bulunduğu durumlarda kullanılmalıdır. Değerleme uzmanı, bu yöntemi kullanarak konu gayrimenkul ile benzer gayrimenkulleri karşılaştırarak bir değer göstergesi yaratır. Karşılaştırılabilir olan gayrimenkullerin satışlarındaki fiyat aralığı, ilgili taşınmazın satış fiyatı üzerine bir görüş oluşturabilir. Bu yöntemde bir gayrimenkulün piyasa değerinin benzerleri ile yakın bir ilişki olduğu üzerinedir. Özellikle konutlarda değerlendirmelerde, elektronik ortamdan çok rahatlıkla ulaşılabileceğinden tercih edilen bir yöntemdir [4].

### 2.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet Yaklaşımı, karşılaştırılabilir özelliklere sahip olmayan

mülklerin, özel amaçlı mülklerin, ayrı arsa ve bina değerlerinin değerlendirilmesinde kullanılır. Ancak, bu yaklaşımın sınırlamaları arasında profesyonel uzmanlık gerektirmesi, tam olarak piyasa değerini yansıtmaması ve eski binalar için uygun olmaması bulunur. Fabrika, ofis binaları, idari yapılar ve kira gelirinin bilinmediği gayrimenkullerin değerlendirilmesinde, gelir veya karşılaştırmalı yaklaşımların uygulanmadığı durumlarda Maliyet Yaklaşımı önerilir [5].

### 2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu süreci, bir mülkün kalan ekonomik ömrü boyunca bir yatırımcı veya kullanıcı için oluşturabileceği potansiyel net gelir akışının yakından incelenmesini içerir. Bu potansiyel gelir akışı daha sonra benzer mülklerin ürettiği gelir akışlarıyla karşılaştırılır. Bu karşılaştırma, mülkün göreceli kazanç kapasitesi hakkında kapsamlı bir anlayış sunmayı ve böylece potansiyel yatırımcılar için karar verme sürecine

yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının önemli bir yönü, özellikle kiralama sözleşmelerini içeren senaryolarda çeşitli fiziksel, işlevsel ve ekonomik faktörleri dikkate alınabilmesidir. Bu faktörler, mülkün değerinin çok yönlü bir görünümünü sunarak ve gelir yaklaşımını gayrimenkul değerlendirmesi için çok yönlü bir araç haline getirerek mülkün gelir potansiyeline ve genel değerine katkıda bulunur [6]. Net gelir bir gayrimenkulün yıllık işletme bürüt getirisinden, gayrimenkulün kullanılmaması sonucu oluşan gelirdeki kayıp ve işletme giderlerinin düşülmesi ile hesaplanır. İşletme giderlerinin; emlak vergisi, sigortalama, yönetsel gider, onarım ve bakım amortisman ve reklam giderleri sayılabilir. İşletmenin net getirisi, bu yöntem içerisindeki temel değişkendir. Kapsam karşılaştırılmaya açık olmayıp, detayların belirlenmesi şarttır [7].

### 3. Gayrimenkul Değerleme Yöntemlerine Göre Çorlu (Tekirdağ) Çalışması

Projenin uygulama aşamasında yapım yılı olarak 5-10 yıllık emsal konut fiyatlarına sahibinden.com internet sitesinden ve bölgesel birim fiyatlarına ve bu fiyatların 1 yıllık değişim grafiğine ulaşmak için endeksa verilerinden yararlanılmıştır.

#### 3.1. Satışların Karşılaştırması Yöntemine Göre Değer Tespiti; Vizyon Konutları Örneği

Satışların Karşılaştırılması Yöntemi gayrimenkul değerlemesi alanında en sık kullanılan yöntemlerden biridir. Yöntem her ne kadar benzer özellikleri olan gayrimenkullerin karşılaştırılmasına dayansa da aslında her bir gayrimenkul kendi içinde benzersizdir. Her gayrimenkulün kendine has özellikleri, artıları ve eksileri vardır. Gayrimenkulün katı, cephesi, m<sup>2</sup>'si, kullanılan malzemelerin kalitesi, yapıya sonradan yapılan eklemeler, gayrimenkulün bulunduğu sosyal ve kültürel çevre, güvenlik, sosyal olanaklar (Havuz, spor salonu vs.) sonsuz sayıda etken her bir gayrimenkulü eşsiz kılmaktadır. Her ne kadar değerlemesini yapacağımız mülke en yakın özellikteki yapıları seçecek de olsak, sonunda farklılıkları matematiksel olarak düzeltmek durumunda kalmaktayız.

##### 3.1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkul'ün Çevresi ve Konumu

Değerleme Konusu Gayrimenkul; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Çamlıbel Caddesi, Kılıçoğlu Danış Vizyon Konutları 4C Blok Kat:2 Daire:21 posta adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde; Zübeyde Hanım Anaokulu, Şehit Hamza Çavuş İlkokulu, Ticaret ve Sanayi Odası İlkokulu, Şahinler Ortaokulu, Abdülhamit Han Ortaokulu, Furtuni ve İsak Pinhas Ortaokulu, Çorlu Bahçeşehir Koleji, Çorlu Mektebim Koleji, Emlak Konutları Aile Sağlığı Merkezi, Ağız ve Diş Sağlığı Hastanesi, Nazım Hikmet Ran Parkı bulunmaktadır.

##### 3.1.2. Değerleme Konusu Gayrimenkul'ün Bulunduğu Sitenin Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 2040 ada 5 parsel olarak kayıtlı, 9511,3 m<sup>3</sup> alanlı arsa üzerinde, betonarme karkas inşaat tarzında 4' lü A, B, C, D ve 3' lü A, B, C bloklar olmak üzere toplam 7 blok halinde inşa

edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 4'lü C Blok bünyesinde konumlandırılmıştır. Ana gayrimenkul, kat irtifak listesine göre; bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere 11 kattan oluşmaktadır. Bodrum katında, A, B, C ve D bloklar ortak otopark ve sığınak hacimleri, zemin katta 14 adet dükkân ve bina girişi, normal katların her birinde 6 adet mesken olmak üzere 54 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolamalı ve dış cephe boyası ile boyalı, giriş kapıları şifre ile açılabilir. Bina giriş ve merdivenler mermer kaplı, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Binada doğalgaz tesisatı mevcuttur. Her blokta iki asansör ve yangın merdiveni mevcuttur. Site tel çit ile çevrili olup, peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır. Site içerisinde çocuk oyun alanı ve basketbol sahası bulunmaktadır.

##### 3.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul'ün Konut Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölüm C blok 2. kat doğu ve kuzey cephelidir. Konu taşınmaz projesinde 108 m<sup>2</sup> olup; 2 oda, salon, mutfak, antre, 2 adet banyo+ wc ve balkondan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın, salon ve odalarının zeminlerinin laminant parke, mutfak, antre ve banyo zemininin granit kaplı olduğu, iç cephe boyasının saten boya olduğu görülmüştür. Mutfak dolapları MDF den mamul lake kaplı, mutfak tezgahı granittir. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, dış kapısı çelik kapı, pencereleri PVC doğramadır. Taşınmazda bir adet 9000 BTU klima bulunmakta olup ısıtma doğalgazlı merkezi pay ölçer ile sağlanmaktadır.

##### 3.1.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul'ün Değerini Etkileyen Faktörler

Kılıçoğlu Danış Vizyon Konutlarına ait taşınmazların değerlerini etkileyen 2 faktörden bahsedilmiştir. Bunlar olumlu ve olumsuz etkenler olarak aşağıda tanımlanmıştır.

##### Olumlu Etkenler:

- Lokasyon açısından konutun tercih edilen bir bölgede olması
- Kapalı otoparkının bulunması
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Kat mülkiyetinin alınmış olması
- Çocuk oyun alanlarının olması
- Ara katta konumlu olması
- 7/24 Güvenlik görevlisinin olması
- Jeneratörün binadaki taşınmazları da beslemesi
- Bölgede yeşil alan, park ve okulların bulunması
- Önü kapanmayacak bir mevkide bulunması

##### Olumsuz Etkenler:

- Bölge çok tercih edildiğinden nüfusun hızla artışı
- Site içerisinde yeşil alanların azlığı
- Açık havuzunun olmaması

##### 3.1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul'e Ait Resmî Belgeler ve Görseller

Hürriyet Mahallesi Çamlıbel Caddesi üzerinde bulunan 3 yol ağzının her iki yanında konumlanmış bir tarafı 4 blok diğer tarafı 3 bloktan oluşan sitemiz Emlak Konutları'nın hemen arka sokağında bulunmakta olup, lokasyon açısından oldukça değerli bir bölgede bulunmaktadır. Konu taşınmaza ait uydu

görüntüsü ve tapu bilgileri Şekil 1.' de, sitenin ve konu taşınmazın dış mekân görselleri ise Şekil 2' de bulunmaktadır.

İl	TEKİRDAĞ	İlçe	ÇORLU
Mahalle/Köy	NUSRATİYE	Taşınmaz Tipi	Kat Mülkiyeti
Ada	2040	Parsel	5
Bağımsız Bölüm Numarası	21	Blok	C
Kat	2	Giriş	-
Nitelik	MESKEN	Yüzölçümü (m2)	9511.3
Arsa Pay	21	Arsa Payda	4668
Cilt No	85	Sayfa No	8354
Taşınmaz Numarası	78048006		



Şekil 1. Taşınmazın bulunduğu sitenin uydu görüntüsü ve tapu bilgileri.



Şekil 2. Konu taşınmaza ait görseller (taşınmazın dış görünümü).

### 3.1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul' ün Aynı Yöredeki Emsallere Göre Değer Tespiti

Bu yöntemde taşınmazın yakın çevresinde, benzer özellikler taşıyan taşınmazların satış değerleri (Şekil 3.) tespit edilerek söz konusu taşınmazın değeri, piyasa değerine etki eden

kriterler çerçevesinde değerlendirilerek gerekli fiyat ayarlamaları yapılarak belirlenmiştir.

Emsallerin Aritmetik Ortalaması (m<sup>2</sup>): 27.475 TL/m<sup>2</sup>, Konu Taşınmazın Değeri: 27.475\* 108m<sup>2</sup>: 2.967.300 TL, Düzeltilmiş Değer: 3.000.000 TL, Düzeltilmiş Birim Fiyat: 3.000.000 TL/108 m<sup>2</sup>: 27.777 TL/m<sup>2</sup>

	ÇORLU HÜRRİYET MAH.VADİ EVLERİNDE SATILIK 2+1 DAİRE	100	2+1	2.850.000 TL	10 Kasım 2023	Hürriyet Mh.
	UYGUN FİYATLI LÜX 2+1 daire	103	2+1	2.830.000 TL	09 Kasım 2023	Hürriyet Mh.
	Hürriyette Havuzlu site Venerada arakat 2+1 satılık daire	135	2+1	3.350.000 TL	08 Kasım 2023	Hürriyet Mh.
	REMAX LAND'DEN ÇORLU VİZYON KONAKLARI'NDA SATILIK 2+1 DAİRE	120	2+1	2.850.000 TL	08 Kasım 2023	Hürriyet Mh.
	FLORA KONAKLARINDA İÇİ ÖZEL YAPILI 2+1 4.KAT DAİRE	85	2+1	2.500.000 TL	07 Kasım 2023	Hürriyet Mh.
	ÇETİN EMLAK'TAN   TRİO PARK'TA   2+1   ARA KAT   HAVUZ CEPHE	120	2+1	3.261.000 TL	05 Kasım 2023	Hürriyet Mh.

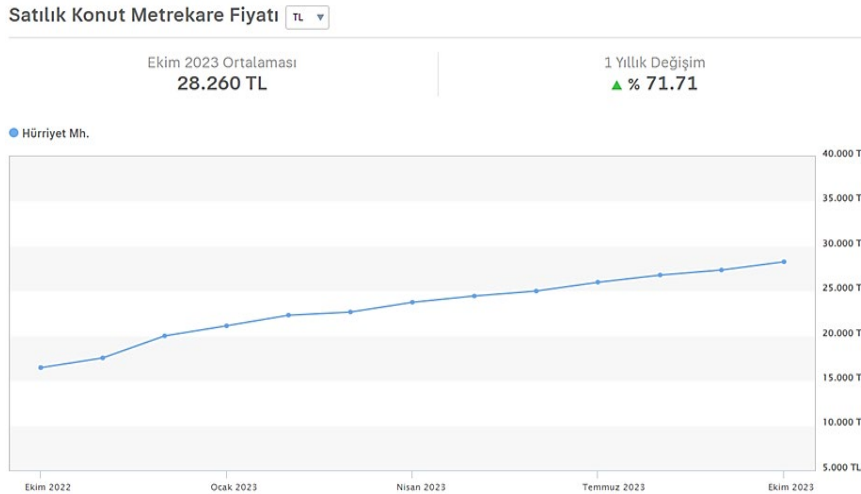
**Şekil 3.** Satışların karşılaştırılması yöntemine göre Hürriyet Mahallesi'nde bulunan 2+1 emsaller ve satış fiyatları [8].

### 3.1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkul'ün (Vizyon Konutlarındaki konut) Endeksa (Veri Analiz Yöntemi) Verilerine Göre Değerlendirilmesi

Konu taşınmazın (Vizyon Konutlarındaki konut) aynı muhitteki benzer gayrimenkuller ile karşılaştırılması sonucu tespit etmiş olduğumuz 3.000.000 TL değeri ve 108 m<sup>2</sup> alanı

göz önünde bulundurduğumuzda birim m<sup>2</sup> değeri 27.777 TL (3.000.000 TL/108 m<sup>2</sup>)'dir.

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde bulunan konutların Ekim 2023 Endeksa verisine göre m<sup>2</sup> fiyatı ortalama 28.260 TL olduğu ve konu taşınmazın değer tespitinin gerçek değere en yakın şekilde tespit edilmiş olduğu görülmektedir (Şekil 4).



**Şekil 4.** Endeksa verilerine göre Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Hürriyet Mah. Ekim 2023 ortalama konut birim fiyatları ve 1 yıllık değişim grafiği [9].

### 3.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi Uygulamalı Değer Tespitleri

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi, mülkten gelecekte elde edilecek olan gelirlerin değer biçme anına indirgenmesi şeklinde uygulanmaktadır. Bu yöntem genellikle gelir getiren

mülkler için kullanılır. Gayrimenkulün belirli bir süre işletilmesi ya da kiralanması ilerde oluşabilecek olan potansiyel getirinin ve bu hesaplardan oluşacak giderlerin düşülmesi ve günümüzün ekonomik durumuna uygun bir şekilde hesaplanması, hesaplama gününe uyarlanması ve bu şekilde değerinin oluşturulması işlemidir. Ülkemizde

kapitalizasyon oranları genellikle konutlar için bölgeden bölgeye değişim göstermekle birlikte %7 ile %9 arasında değişmektedir. Bu oran ofisler için %10, oteller ve alışveriş merkezleri için %12 olarak belirlenmiştir.

### 3.2.1. Ergene Vadisi Sitesi 1+1 Konutların Değer Tespiti

Ergene Vadisi Sitesi 1+1 satılık konut fiyatları (Şekil 5) ve kiralık konut fiyatları (Şekil 6)' de yer almaktadır. Ergene Vadisi Satılık 1+1 Emsallerin Ortalama Birim Fiyatı:2.118.571 TL/65 m<sup>2</sup>: 32.593 TL/m<sup>2</sup> Ergene Vadisi Kiralık 1+1 Emsallerin Ortalama Fiyatı:13.142 TL'dir.

	İlan Başlığı	m <sup>2</sup> (Brüt)	Oda Sayısı	Fiyat	İlan Tarihi	Mahalle
	ÇORLU ERGENE VADİSİ 68m <sup>2</sup> 1+1 SATILIK DAİRE 	68	1+1	1.970.000 TL	07 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	Çorlu Ergene Vadisi Sitesi Satılık 1+1 	65	1+1	2.100.000 TL	29 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİNDE BU DAİRE KAÇMAZ:) 	80	1+1	2.250.000 TL	26 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	Sahibinden Çorlu Ergene Vadisi Satılık 1+1 	65	1+1	2.200.000 TL	24 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİNDE 1+1 GÜNEY DOĞU CEPHE 2.KAT 	65	1+1	1.985.000 TL	21 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİNDE 1+1,66 m2,4.KAT,FULL EŞYALI, HAVUZ MANZARALI 	65	1+1	2.350.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİNDE ÇOK TEMİZ VE YENİ EŞYALI 1+1 KUZAY BATI 	65	1+1	1.975.000 TL	19 Ekim 2023	Esentepe Mah.

Şekil 5. Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre Esentepe Mahallesi'nde bulunan 1+1 konutların satış fiyatları [8].

	İlan Başlığı	m <sup>2</sup> (Brüt)	Oda Sayısı	Fiyat	İlan Tarihi	Mahalle
	ERGENE VADİSİN'DE ARA KAT 1+1 KİRALIK DAİRE 	66	1+1	11.000 TL	14 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	ÇORLU ESENTEPE ERGENE VADİSİN'DE ARA KAT 1+1 KİRALIK DAİRE 	66	1+1	11.000 TL	14 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİNDE 1+1 EŞYALI KUZAY DOĞU VE HAVUZ CEPHE 65 M2 	65	1+1	14.000 TL	13 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	ÇORLU ERGENE VADİSİ FULL EŞYALI GÜNEY ARA KAT 1+1 KİRALIK DAİRE 	66	1+1	13.500 TL	13 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	Ergene vadisinde havuz manzaralı full eşyalı 1 + 1 kiralık daire 	68	1+1	13.500 TL	10 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	VİZYON'DAN ERGENE VADİSİNDE KİRALIK 1+1 EŞYALI DAİRE 	60	1+1	14.000 TL	06 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİNDE 1+1 EŞYALI GÜNEY VE HAVUZ CEPHE 65 M2 	65	1+1	15.000 TL	02 Kasım 2023	Esentepe Mah.

Şekil 6. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre Esentepe Mahaltesinde bulunan 1+1 konutların kiralık fiyatları [8].

### 3.2.2. Ergene Vadisi Sitesi 2+1 Konutların Değer Tespiti

Ergene Vadisi Sitesi 2+1 satılık konut fiyatları (Şekil 7.) ve kiralık fiyatları (Şekil 8.) aşağıda yer almaktadır. Ergene

Vadisi Satılık 2+1 Emsallerin Ortalama Birim Fiyatı: 2.915.000 TL/90 m<sup>2</sup>=32.388 TL/m<sup>2</sup>, Ergene Vadisi Kiralık 2+1 Emsallerin Toplamı (Ortalama Fiyatı):17.300 TL'dir.

İlan Başlığı	m <sup>2</sup> (Brüt)	Oda Sayısı	Fiyat	İlan Tarihi	Mahalle
 ESENTEPE MAH ERGENE VADİSİ 2+1 EŞYALI ARA KAT SATILIK DAİRE	85	2+1	2.720.000 TL	11 Kasım 2023	Esentepe Mah.
 ÇORLU ERGENE VADİSİN'DE KAPALI MUTFAK KUZEY BATI ÇEPHE 2+1 DAİRE	95	2+1	2.900.000 TL	05 Kasım 2023	Esentepe Mah.
 ERGENE VADİSİNDE KAPALI MUTFAK 2+1 G/B CEPHE 90 M2	90	2+1	2.870.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.
 ERGENE VADİSİNDE 2+1 AMERİKAN 78 M2 YOLA CEPHE	78	2+1	2.650.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.
 ERGENE VADİSİNDE 2+1 ÖZEL TASARIM GÜNEY CEPHE 78 M2	78	2+1	2.800.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.
 ERGENE VADİSİNDE KAPALI MUTFAK 2+1 G/D CEPHE 90 m2 5.KAT	96	2+1	3.550.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.

Şekil 7. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre Esentepe Mahallesinde bulunan 2+1 konutların satış fiyatları [8].

İlan Başlığı	m <sup>2</sup> (Brüt)	Oda Sayısı	Fiyat	İlan Tarihi	Mahalle
 GOZDE DEN ÇORLUNUN EN GOZDE SEMTİ EMLAKLAR DA ERGENE VADİSİNDE	90	2+1	14.500 TL	11 Kasım 2023	Esentepe Mah.
 ergene vadisinde kiralık daire	90	2+1	14.500 TL	29 Ekim 2023	Esentepe Mah.
 ERGENE VADİSİNDE 2+1 90 M2 KAPALI MUTFAK KİRALIK DAİRE	90	2+1	16.000 TL	24 Ekim 2023	Esentepe Mah.
 ÖZEL TASARIM 2+1 KAPALI MUTFAK 90 M2 FULL EŞYALI	90	2+1	24.500 TL	19 Ekim 2023	Esentepe Mah.
 ERGENE VADİSİ 2+1 KAPALI MUTFAK EŞYALI	90	2+1	17.000 TL	19 Ekim 2023	Esentepe Mah.

Şekil 8. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre Esentepe mahallesinde bulunan 2+1 konutların kiralık fiyatları [8]

### 3.2.3. Ergene Vadisi Sitesi 3+1 Konutların Değer Tespiti

Ergene Vadisi Sitesi 3+1 konut fiyatları (Şekil 9.), kiralık fiyatları (Şekil 10.)' da yer almaktadır.

	İlan Başlığı	m <sup>2</sup> (Brüt)	Oda Sayısı	Fiyat	İlan Tarihi	Mahalle
	ERGENE VADİSİNDE SATILIK 3+1 10.KAT MASRAFSIZ DAİRE	133	3+1	3.550.000 TL	14 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	ÇORLU ERGENE VADİSİ ÖN CD CEPHE 5.KAT BOŞ 3+1 SATILIK DAİRE	140	3+1	4.290.000 TL	03 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	ACİL ACİL !!!	145	3+1	3.950.000 TL	15 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİ EN İYİ KONUMDA BAHÇE VE HAVUZ CEPHELİ 3+1 DAİRE	133	3+1	4.350.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	ERGENE VADİSİ EN İYİ KONUMUNDA BAHÇE VE HAVUZ CEPHELİ 3+1 DAİRE	140	3+1	4.500.000 TL	13 Eylül 2023	Esentepe Mah.

Şekil 9. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre Esentepe Mahallesi'nde bulunan 3+1 konutların satış fiyatları [8].

	İlan Başlığı	m <sup>2</sup> (Brüt)	Oda Sayısı	Fiyat	İlan Tarihi	Mahalle
	ÇORLU ERGENE VADİSİ HAVUZLU SİTEDE 3+1 ARAKATKİRALIK DAİRE	140	3+1	18.000 TL	06 Kasım 2023	Esentepe Mah.
	MARk YAPI GAYRİMENKULDEN ERGENE VADİSİNİN DE KİRALIK 3+1 DAİRE	138	3+1	18.000 TL	18 Ekim 2023	Esentepe Mah.
	SAHİBİNDEN ERGENE VADİSİNDE 3+1 KLİMALI KİRALIK DAİRE	138	3+1	18.000 TL	03 Ekim 2023	Esentepe Mah.

Şekil 10. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine göre Esentepe Mahaltesinde bulunan 3+1 konutların kiralık fiyatları [8].

Ergene Vadisi Satılık 3+1 Emsallerin Ortalama Birim Fiyatı: 4.128.000 TL/138 m<sup>2</sup>=29.913 TL/m<sup>2</sup>, Ergene Vadisi Kiralık 3+1 Emsallerin Toplamı (Ortalama Fiyatı): 18.000 TL.

### 3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Ergene Vadisi Sitesi Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gelirlerin kapitalizasyon yöntemine göre Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Esentepe Mahaltesinde bulunan büyük bir sitede (Ergene Vadisi) yapılan incelemeler sonucu;

-1+1 evlerin (Ergene Vadisi) aylık kapitalizasyon faiz oranının 0.0062, yıllık kapitalizasyon faiz oranının 0.074 (%7,4) ve amorti süresinin 13 yıl,

-2+1 evlerin (Ergene Vadisi) kapitalizasyon faiz oranının 0.0059, yıllık kapitalizasyon faiz oranının 0.070 (%7) ve amorti süresinin 14 yıl,

-3+1 evlerin (Ergene Vadisi) kapitalizasyon faiz oranının 0.0043, yıllık kapitalizasyon faiz oranının 0.051 (%5) ve amorti süresinin 19 yıl olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

-Endeksa verilerine göre Türkiye'deki satılık konutların yıllık kapitalizasyon faiz oranı ortalaması (%6,36) ve amorti süresinin 17 yıl'dır.

-Endeksa verilerine göre Tekirdağ'daki (il bazında) satılık konutların yıllık kapitalizasyon faiz oranı ortalaması (%6,82) ve amorti süresinin 16 yıl'dır.

-Endeksa verilerine göre Tekirdağ İli Çorlu İlçesi'ndeki satılık konutların yıllık kapitalizasyon faiz oranı ortalaması (%8,72) ve amorti süresinin 13 yıl'dır.

yapılan araştırma sonucuna göre yatırım amaçlı yani gelir elde etmek amacıyla tercih edilen evlerin daha küçük metrekareye sahip, oda sayısı en az, dolayısıyla amorti süresi en kısa veya kapitalizasyon faiz oranı en yüksek olanının tercih edilmesinin daha avantajlı olacağı tespit edilmiştir.

### 3.3. Maliyet Yöntemine Göre Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Yenice Mahaltesinde Örnek Bir Uygulama

Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Yenice Mahaltesinde bulunan 8.000.000 TL değerinde dubleks bir villanın maliyet yöntemine göre değerlemesi yapılmış olup, emlak firması ile



yapılan görüşme sonucuna göre 50.000 TL gibi az bir pazarlık payı ile satışa sunulduğu bilgisine ulaşılmıştır. 575 m<sup>2</sup> bir arsa içerisinde yer alan konu taşınmaz villa 2 kat (3. Kat teras) olarak inşa edilmiş olup, toplam 275 m<sup>2</sup> kullanım alanına

sahiptir. Konu taşınmazın maliyet yöntemine göre değerinin tespit edilmesi amacıyla Yenice mahallesinde bulunan arsaların satış fiyatları (Şekil 11.)’ de bulunmaktadır.


İlan Başlığı	m <sup>2</sup>	Fiyat	m <sup>2</sup> Fiyatı	İlan Tarihi	Mahalle
 ÇORLU YENİCE MAHALLESİ SATILIK 316 M2 KONUT İMARLI ARSA I	316	2.250.000 TL	7.120 TL/m <sup>2</sup>	28 Kasım 2023	Yenice Mh.
 ÇORLU YENİCE MAHALLESİ SATILIK 316 M2 KONUT İMARLI ARSA I	316	2.480.000 TL	7.848 TL/m <sup>2</sup>	28 Kasım 2023	Yenice Mh.
 YENİCE SATILIK UYGUN ARSA YOLA CEPHE DENİZE 2 DK	356	2.000.000 TL	5.618 TL/m <sup>2</sup>	28 Kasım 2023	Yenice Mh.
 ÇORLU YENİCE SAHİLDE...İYİ KONUMDA ARSA (358 m2)	358	2.325.000 TL	6.494 TL/m <sup>2</sup>	25 Kasım 2023	Yenice Mh.
 Deniz manzaralı	340	1.950.000 TL	5.735 TL/m <sup>2</sup>	23 Kasım 2023	Yenice Mh.
 Yenice İki Kat İmarlı Villa Arsası	299	1.950.000 TL	6.522 TL/m <sup>2</sup>	22 Kasım 2023	Yenice Mh.
 TEKİRDAĞ ÇORLU YENİCE MAH. SATILIK 382m <sup>2</sup> ARSA	382	2.900.000 TL	7.592 TL/m <sup>2</sup>	24 Kasım 2023	Yenice Mh.

Şekil 11. Maliyet Yöntemine göre Yenice mahallesinde bulunan arsaların satılık fiyatları [8].

Maliyet yöntemine göre değerlemesini yaptığımız konu taşınmaz villanın (Şekil 12) 575 m<sup>2</sup> arazi içerisinde bulunduğunu göz önünde bulundurduğumuzda tespit etmiş olduğumuz ortalama arsa birim fiyatı üzerinden 6704 TL/m<sup>2</sup> x 575 m<sup>2</sup> = 3.854.800 TL toplam arsa bedeli tespit edilmiştir. Şekil 13’de görseli bulunan konu taşınmaz villanın Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı’ nın ‘Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin

Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’ [10] esasına göre konu taşınmaz villa 4B yapı sınıfında değerlendirilmiş olup, 12. Maddeye göre yapı birim maliyeti 12.050 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaba alınmış olup, yapı bedeli 3.313.750 TL olarak tespit edilmiştir. Şerefiye payı (Çevre düzeni, manzara, otopark vs.) %11 olarak hesaplanmıştır. Konu ile ilgili tüm hesaplamalar Tablo 2’de verilmiştir.

#1128174083

8.000.000 TL  Kredi Teklifleri

Tekirdağ / Çorlu / Yenice Mh.

İlan No **1128174083**

İlan Tarihi 27 Kasım 2023

Emlak Tipi Satılık Villa

m<sup>2</sup> (Brüt) 575

m<sup>2</sup> (Net) 275

Açık Alan m<sup>2</sup> Belirtilmemiş

Oda Sayısı 3+1

Bina Yaşı 0

Kat Sayısı 2

Isıtma Yerden Isıtma

Banyo Sayısı 3

Otopark Belirtilmemiş

Eşyalı Hayır

Kullanım Durumu Boş

Site İçerisinde Hayır

Aidat (TL) Belirtilmemiş


Site Adı Belirtilmemiş

Krediye Uygun Hayır




Tapu Durumu Kat Mülkiyetli

Kimden Emlak Ofisinden

Takas Evet



BURÇAK

Büyük Fotoğraf  İlan Klipi **yeni**  Video  Sanal Tur **yeni**

4/38 Fotoğraf

Şekil 12. Yenice mahallesinde bulunan konu taşınmaz villanın görseli ve özellikleri [8].

Tablo 2. Maliyet Yöntemine göre Yenice Mahallesinde bulunan konu taşınmaz villanın değerlendirilmesi [10].

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ								
SIRA NO	GAYRİMENKUL NİTELİK/ŞEREFİYE	KAT	YASAL/MEVCUT ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI*	YASAL/MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	AMORTİSMAN ORANI*	YASAL/MEVCUT (AMORTİSMAN UYGULANMIŞ) BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	YASAL/MEVCUT TOPLAM DEĞER (TL)
1	ARSA	-	575,00	-	6.700,00	-	6.700,00	3.852.500,00
2	KONUT (DUBLEKS VİLLA)	ZEMİN + 1.NORMAL KAT	275,00	4B	12.050,00	0,00%	12.050,00	3.313.750,00
ARA TOPLAM (ARSA + BİNA/YAPI)			275,00					7.166.250,00
ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENİ + MANZARA + OTOPARK ALANI) = %11								788.287,50
GENEL TOPLAM (ARSA+BİNA/YAPI+ŞEREFİYE)			275,00		28.925,59			7.954.537,50
GENEL TOPLAM (ARSA+BİNA/YAPI+ŞEREFİYE) (YUVARLATILMIŞ DEĞER)			275,00		28.909,09			7.950.000,00

#### Açıklamalar:

##### Amortisman Oranı:

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük' ün Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Tüzük' e Bir Ek Madde Eklenmesine İlişkin Tüzük, 02 Aralık 1982 Tarihli Resmi Gazete, Sayı: 17886, Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel esas alınmıştır. Taşınmaz yeni bina olup, inşası yeni tamamlanmış ve iskan edilmiş olduğundan, 0-3 yaş kabul edilmiş ve oturma başlamamış olduğundan amortisman oranı % 0 kabul edilmiştir.

##### Yapı Sınıfı Ve Yapı Birim Maliyet:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 'Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' esas alınmıştır. Taşınmaz 4B Yapı Sınıfında değerlendirilmiş olup, Ayrık nizam müstakil villadır. Tabloya göre 4B, (12.madde); Müstakil veya İkiz konutlar (bağımsız bölüm brüt alanı 151m<sup>2</sup>-600m<sup>2</sup> villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri olarak kabul edilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkul Yatırımı ile Diğer Yatırım Araçlarının Karşılaştırılması

Satışların Karşılaştırılması (Emsal) Yöntemine göre değer tespiti yapılmış olan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Çamlıbel Caddesi, Kılıçoğlu Danış Vizyon Konutları'nda bulunan konu taşınmazın satın alınmış olduğu Kasım 2012 tarihindeki değeri, değerlendirme tarihi olan Kasım 2023 tarihindeki tespit edilen değeri ve diğer yatırım araçları ile kıyaslaması aşağıdaki gibidir;

- 15 Kasım 2012 Konu Taşınmaz Değeri: 110.000 TL
- 15 Kasım 2023 Konu Taşınmaz Değeri: 3.000.000 TL
- Konu taşınmazın 11 yıldaki değer artışı=3.000.000 TL/110.000 TL=27.27 kat
- 15 Kasım 2012 Dolar Kuru: 1.8005 TL
- 15 Kasım 2023 Dolar Kuru: 28.6679 TL
- Dolar'ın 11 yıldaki değer artışı=28.6679 TL/1.8005 TL=15.92 kat
- 15 Kasım 2012 Euro Kuru: 2.2969 TL
- 15 Kasım 2023 Euro Kuru: 31.1486 TL
- Euro'nun 11 yıldaki değer artışı=31.1486 TL/2.2969 TL=13.56 kat.
- 15 Kasım 2012 gr. Altın: 98.99 TL
- 15 Kasım 2023 gr. Altın: 1859 TL
- Gr altın'ın 11 yıldaki değer artışı=1859 TL/98.99 TL=18.78 kat
- 15 Kasım 2012 gr. Gümüş: 1.78 TL
- 15 Kasım 2023 gr. Gümüş: 22.87 TL
- Gr gümüş'ün 11 yıldaki değer artışı=22.87 TL/1.78 TL=12.85 kat

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Ergene Vadisi Konutlarında tespit etmiş olduğumuz, aynı muhitte bulunan 2+1 konutların yıllık kapitalizasyon faiz oranı %7 ve amorti süresinin 14 yıl olduğu göz önünde bulundurulduğunda, konu taşınmazın yatırım amaçlı alınmış olması ve 11 yılda elde etmiş olduğu kira getirisi de dahil edildiğinde; %7x11 yıl=%77 (11 yılda kiradan sağlanan getirisi) dir.

Yıllık ortalama ev vergisi ve diğer giderler (yıpranma, tadilat, kiracı sirkülasyonu vs.) yıllık ortalama tarafımızca verilen %1 oranı düşürüldüğünde, 11 yılda %77-%11=%66'lık bir kira getirisi sağlamaktadır.

$3.000.000 \text{ TL} \times 1.66 = 4.980.000 \text{ TL}$  (Kira getirisi+ Konu Taşınmazın ulaştığı Kasım 2023 tarihli değer), Konu taşınmazın 11 yıldaki artış katsayısı=  $4.980.000 \text{ TL} / 110.000 \text{ TL} = 45,27$  kat.

### 4. Sonuçlar

Bu çalışma kapsamında değerlendirilen konut fiyatlandırmaları kaynaklar dahilinde verilmeye çalışılmıştır. Buradaki fiyatlar üzerinde mutlaka bir pazarlık payı olabileceği düşünülmektedir. Dolayısıyla çizelge değerlerimiz üzerinde az da olsa değişim olacağı, ancak genel ortalama değerlerimizi koruduğumuzu düşünüyoruz.

Satışların karşılaştırılması (emsallerin) yöntemine göre Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Hürriyet Mahallesi Vizyon Konutları'nda bulunan 2+1 konutun yine Hürriyet Mahallesi'nde

bulunan emsallerine göre değer tespiti yapılmıştır. Konu taşınmazın göre emsallerin artıları ve eksileri göz önünde bulundurularak konu taşınmazın 3.000.000 TL değer biçilmiştir. Tüm bu karşılaştırmalar sonucu konu taşınmaz için tespit edilmiş olan 27.777 TL/m<sup>2</sup> Hürriyet Mahallesi ortalaması olan (Endeksa verileri) 28.260 TL/m<sup>2</sup> ile karşılaştırılmış konu taşınmazın değer tespitinin gerçek değere en yakın şekilde tespit edilmiştir. Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Esentepe Mahallesinde bulunan Ergene Vadisi Sitesinde 1+1, 2+1, 3+1 konutlar üzerinde değer tespitleri yapılmış, konutun oda sayısı ve metrekaresi büyüdükçe birim fiyatının azaldığı sonucuna ulaşılmıştır. Yatırım amaçlı alınması planlanan konutların birim metrekaresi fiyatı yüksek olmasına rağmen küçük metrekaresi ve az oda sayısına sahip olan konutların tercih edilmesinin daha avantajlı olacağı tespit edilmiştir. Maliyet yöntemine göre Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Yenice Mahallesinde 575 m<sup>2</sup> bir arsa içerisinde yer alan, toplam 275 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, 8.000.000 TL satış bedeli bulunan dubleks bir villanın değerlendirilmesi yapılmıştır. Bunun için öncelikle Yenice Mahallesinde bulunan emsal arsaların ortalama birim metrekaresi satış fiyatı tespit edilmiş, tespit edilen birim fiyat, değerlendirilmesi yapılacak olan villanın satış fiyatından çıkartılarak yapı bedeline ulaşılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 'Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre 4B Yapı Sınıfı 12. maddeye göre [10] (12.050 TL/m<sup>2</sup>) değerlendiren dubleks villa yapı (maliyeti+ arsa bedeli+ şerefiye payı-pazarlık payı) hesabıyla 7.950.000 TL satış fiyatına ulaşılmış olup, satışa sunulmuş olduğu 8.000.000 TL (pazarlık payı dahil) olan satış fiyatının maliyet hesabına göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Son olarak Satışların Karşılaştırılması (Emsal) Yöntemine Göre Değer Tespiti yapılmış olan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi Vizyon Konutlarında bulunan konu taşınmazın satın alınmış olduğu Kasım 2012 tarihindeki değeri ve değerlendirme tarihi olan Kasım 2023 tarihindeki tespit edilen değeri karşılaştırılarak 11 yılda 27,27 kat arttığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu konutun yatırım amaçlı alınmış ve kiraya verilmiş olması durumunda ise tüm amortisman bedelleri düşülmüş haliyle 45.27 katlık bir artış sağlamış olacağı tespit edilmiştir. Ulaşılmış olan bu getiri katsayısı geleneksel diğer yatırım araçları katsayıları ile karşılaştırılmış, 11 yılda Dolar 15,92 kat, Euro 13,56 kat, Gram Altın 18,78 kat ve Gram Gümüş 12,85 kat artış gösterdiği tespit edilmiştir. Dolayısıyla konutun diğer geleneksel yatırım araçlarına oranla neredeyse 3 katlık daha fazla bir getiri oranına sahip olduğu tespit edilmiştir.

### Yazar Katkısı

Veri iyileştirme-B.S.; Biçimsel analiz – İ.F.A.; Araştırma – B.S.; Veri toplama – B.S.; Veri işleme – B.S.; Literatür taraması – B.S.; Yazan – B.S.; İnceleme ve düzenleme – İ.F.A.

### Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar, bu makalenin araştırılması, yazarlığı ve/veya yayınlanması ile ilgili olarak herhangi bir çıkar çatışması beyan etmemiştir.

### Kaynaklar

[1] Köktürk, E., ve Köktürk, E., (2022), Taşınmaz

Değerlemesi, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.

[2] Wyatt, P., (2023). *Property valuation*, Third edition, Wiley-Blackwell.

[3] Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, (Eylül 2011), TUGDES Türkiye değerlendirme standartları çalışması, 1.versiyon.

[4] Afşar, A., (2018), Emlak Finans ve Emlak Değerleme, *Anadolu Üniversitesi Yayını*, Eskişehir, 104-126.

[5] Kocabıyık, İ., ve Öktem R., (2021), Gayrimenkul Değerlemesinde Çok Boyutlu Yaklaşımlar, *Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(1), 160–177.

[6] 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.

[7] Karakuş, H., H., Özdemir, T., ve Turabi, A., (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 13(2), 112–119.

[8] <https://www.sahibinden.com/> [Erişim tarihi: 14 Kasım 2023-27 Kasım 2023].

[9] <https://www.endeksa.com/tr/> [Erişim tarihi: 15 Kasım 2023-27 Kasım 2023].

[10] Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' nın 'Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ', 12.08.2023 tarih ve 32277 sayılı Resmi Gazete, Ankara.