



# ASSESSMENT OF THE FACTORS AFFECTING THE VALUE OF THE INDEPENDENT SECTION AND THE VALUE OF THE BETTERMENT IN MULTI-STOREY RESIDENTIAL BUILDINGS

Selma EZBER KURTAR\*

Harun TANRIVERMİŞ\*\*

\*Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, selmaezber@gmail.com, ORCID: 0000-0001-7156-0898

\*\*Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, tanrivermis@ankara.edu.tr, ORCID: 0000-0002-0765-5347

Received Date: 12.10.2024 Accepted Date: 09.12.2024

Copyright © 2024 Selma EZBER KURTAR, Harun TANRIVERMİŞ. This is an open access article distributed under the Eurasian Academy of Sciences License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

## ABSTRACT

Determination of the value difference between independent sections and detached houses in co-operative housing estates, mass housing projects, and multi-story buildings is necessary in terms of determining ownership and partnership rights, pre-launch valuation, and rational information of market actors. Since houses are used as an investment instrument beyond meeting the housing needs of individuals, their values should be determined as accurately and consistently as possible. However, in practice, in the valuation and betterment analysis of independent sections on different floors and orientations and of detached houses in a complex, valuation is made by scoring factors such as housing characteristics (detached or independent section on the floor), land share, gross and net area, number of rooms, the floor in multi-story buildings, dominant direction or facade, view, etc. according to a determined range. However, in the scoring process, it is seen that a standard weight is given by ignoring the weights of the criteria or without evaluating them according to the region's characteristics. In the research, the place of the concept of betterment in the literature and legislation, the importance of betterment in valuation studies through the disputes that have been referred to the judiciary on betterment, the determination of the factors affecting the betterment price and housing value, and the betterment calculation table of the housing construction cooperative in the selected case study were examined. The implementation problems and solution approaches were revealed. According to the results of the research, it is emphasized that features such as gross and net area, number of rooms, floor, facade, and environmental variables come to the forefront as betterment criteria in valuation, and in addition to these, in the judicial decisions examined; issues such as the construction of commercial or social facility areas in front of the independent section, being located next to the caretaker's apartment or boiler room, changing the function of the real estate should also be taken into consideration. It is considered mandatory for experts to carry out valuation studies based on land share distribution in special projects, pre-launch valuation, and closing transactions in cooperatives, and to determine the factors to be taken into account in the valuation process and to complete the valuation studies rationally with weighting and mathematical models.

**Keywords:** House value, multi-story houses, detached houses, the effect of floors and directions on value, betterment value, betterment criteria

**JEL-Classification:** C02, R21, R31

## ÇOK KATLI MESKENLERDE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ VE ŞEREFİYE DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK FAKTÖRLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### ÖZET

Kooperatif siteleri, toplu konut projeleri ve çok katlı binalarda bağımsız bölümler ile müstakil konutlar arasındaki değer farkının tespiti, mülkiyet ve ortaklık haklarının belirlenmesi, lansman öncesi değerlendirme ve piyasa aktörlerinin rasyonel bilgilendirilmesi açısından gerekli olmaktadır. Konutların, bireylerin barınma ihtiyacını karşılamanın ötesinde aynı zamanda bir yatırım aracı olarak kullanılması nedeniyle değerlerinin mümkün olduğu ölçüde doğru ve tutarlı olarak tespiti gerekmektedir. Bununla birlikte uygulamada farklı kat ve yönlerdeki bağımsız bölümler ve bir sitedeki müstakil konutların değerlendirilmesi ve şerefiye bedellerinin analizinde; konut özellikleri



(müstakil veya katta bağımsız bölüm), arsa payı, brüt ve net alanı, oda sayısı, çok katlı binalarda bulunduğu kat, hakim yön veya cephesi, manzara gibi faktörler belirlenen bir aralığa göre puanlanarak değerlendirilmektedir. Ancak puanlama işleminde çoğunlukla kriter ağırlıkları göz ardı edilerek ya da bölge özelliklerine göre değerlendirilmeden standart bir ağırlık verildiği görülmektedir. Araştırmada şerefiye kavramının literatürde ve mevzuattaki yeri ve şerefiyelendirme konusunda yargıya intikal eden anlaşmazlıklar üzerinden şerefiyelendirmenin değerlendirme çalışmalarında önemi, şerefiye bedeline ve konut değerine etki eden faktörlerin tespiti ile seçilmiş örnek olayda konut yapı kooperatifinin şerefiye hesabı tablosu incelenerek uygulama sorunları ve çözüm yaklaşımları ortaya konulmuştur. Kaynak araştırması sonuçlarına göre değerlendirilmede; brüt ve net alan, oda sayısı, bulunulan kat, cephe, çevresel değişkenler gibi özelliklerin şerefiye kriterleri olarak ön plana çıktığı ve bunlara ilave olarak incelenen yargı kararlarında; bağımsız bölüm önüne ticari veya sosyal tesis alanlarının yapılması, kapıcı dairesi ya da kazan dairesi yanında yer alma, gayrimenkulün işlevinin değişmesi gibi hususların da dikkate alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Özellikle projelerde arsa payı dağıtımı, lansman öncesi değerlendirme ve kooperatiflerde kapanış işlemlerine esas değerlendirme çalışmalarının uzman kişilerce yapılması ve değerlendirme sürecinde dikkate alınacak faktörlerin tespiti ve ağırlıklandırma ve matematiksel modellerle değerlendirme çalışmalarının rasyonel olarak tamamlanabilmesi için zorunlu görülmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut değeri, çok katlı konutlar, müstakil konutlar, kat ve yönlerin değere etkisi, şerefiye bedeli, şerefiye ölçütleri

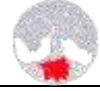
**Jel-Sınıflama:** C02, R21, R31

## 1.GİRİŞ

Gayrimenkuller, heterojen yapıları gereği birçok özelliği bünyelerinde barındırmaktadırlar. Hem kendi fiziksel özellikleri (büyüklük, yapı malzemesi, işçilik gibi), hem de buldukları çevrenin özellikleri (konum, sosyal çevre, önemli merkezlere yakınlık gibi) gayrimenkullerin değerine etki etmektedir. Belirtilen bütün nicel ve nitel özellikler, gayrimenkule olan talep ve piyasa değerini belirlemektedir (Millington, 2000; Tanrıvermiş, 2017). Gayrimenkul ve varlık değerlerini etkileyen faktörlerin analizine yönelik çalışmalara 1950'lerden sonra ağırlık verildiği, önceleri regresyon analizleri ve daha sonra hedonik değerlendirme, coğrafi bilgi sistemleri, yapay sinir ağları, bulanık mantık ve makine öğrenme yöntemleri gibi yöntemler ile çok değişkenli analizlerin yapıldığı ve geleneksel yaklaşımların yerini daha çok konumsal, mekânsal, ekonomik ve sosyal verilerin entegrasyona dayalı yöntemlere bıraktığı gözlenmektedir (Özdemir vd., 2007; Yu vd., 2007; Kiel ve Zabel, 2008; Tanrıvermiş ve Aliefendoğlu, 2008; Uyar, 2015; Esen ve Tokgöz, 2021; Uyar vd., 2022).

Gayrimenkul ekonomisi ve değerlendirme literatüründe gayrimenkul fiyatına etki eden faktörleri üç grupta değerlendirmek mümkündür. Literatürde konutun fiyatının belirleyicilerinin genellikle mekânsal özellikler, komşuluk özellikleri ve yapısal/fiziksel özellikler olarak üç kategoride toplanmakta ve bu etkenlerle değerlendirme modeli tanımlanmaktadır. Konut piyasalarında söz konusu faktörlere ilave olarak bazı çalışmalarda sözleşme özelliklerine de yer verildiği ifade edilmektedir (Karagöl, 2007; Arıkan, 2008; Ustaoglu, 2003; Uyar, 2015). Ayrıca, belli bir mekândaki konut fiyatları, komşu olan konut fiyatlarına oldukça yakındır ve bu sebeple genellikle mekânsal otokorelasyon pozitif çıkmaktadır. Bu tür etki, konut piyasası literatüründe komşuluk etkisi olarak tanımlanmaktadır (Hatipoğlu, 2024). Bir tür mekânsal bağımlılık olan komşuluk etkisi ve bu etkiyi oluşturan çeşitli unsurlar vardır. Bu nedenle, alıcılar, satıcılar ve değerlendirme uzmanları; maliyet ve değer tespitinde komşuluk özellikleri etkisi ile komşu konutların fiyatlarını referans (veya emsal) almakta ve bu yaklaşım uluslararası değerlendirme standartları ile de uyumlu bulunmaktadır (Tanrıvermiş, 2017). Söz konusu durum bir konutun fiyatının ona göreli olarak yakın olan konutların fiyatlarını etkileyebileceğini göstermekte ve ayrıca konutların kiralari da bilindiği üzere konut fiyatlarının ikamesi olmaktadır.

Kain ve Quigley (1970) oda sayısı, kullanım alanı, tuvalet/banyo sayısı, balkon sayısı, ısınma durumu ve bina yaşı gibi "gayrimenkulün niteliğine ilişkin özellikleri", Case ve Quigley (1991) mevki, toplu taşımaya yakınlık ve iş merkezine olan uzaklık gibi "gayrimenkulün



coğrafi ve konum özelliklerini”, Jackson, Kupke ve Rossini (2007) ise, hane halkı gelir seviyesi, bölgedeki suçluluk oranı ve komşuların ekonomik durumu gibi “çevresel özellikleri” çalışmalarında ele almışlardır (Hepşen, 2012). Kiel ve Zabel (2008)’in çalışmasında ise konumun, gayrimenkulün fiyatına etki eden önemli bir parametre olduğu vurgulanmıştır. İlke olarak gayrimenkuller, yerinde sabit varlıklar olmaları nedeni ile satın alan kişi için yalnızca o gayrimenkulü değil, aynı zamanda bulunduğu çevreyi, mahalleyi ve komşuları da kapsamaktadır.

Teorik ilke ve yöntemler ile uygulamalarda görüldüğü üzere gayrimenkul fiyatlarını, gayrimenkullerin farklı özelliklerinin birleşimi belirlemektedir. Bulduğu bölgeye göre gayrimenkullerin fiyatlarını farklı şekillerde etkileyen bu özelliklerin incelenmesi ve her birinin gayrimenkule kattığı değer hesaplanmasında şerefiye kavramı ortaya çıkmaktadır. Bu çalışmada ele alınan şerefiye kavramı, aynı proje veya binada yer alan bağımsız bölümlerin, büyüklük, kat, aydınlanma ve manzara gibi özelliklerine göre ortaya çıkan değer farkı olarak tanımlanmaktadır. Bu değer farklılığının tespit edilmesi çalışmasına ise şerefiyelendirme adı verilmektedir. Değerleme biliminde şerefiye (betterment value veya betterment capture instruments) kavramı ile daha çok kamunun karar ve etkinlikleri sonucunda, belli bir yerdeki taşınmazların artan değerleri üzerinden vergi veya harç alınması ve bu tür kamu gelirlerinin tahsiline esas teşkil edecek matrahın belirlenmesi ifade edilmektedir (Tanrıvermiş, 2008; Tanrıvermiş, 2017). Kentsel yerleşimlerde taşınmazların kamu kuruluşlarınca gerçekleştirilen imar ve altyapı faaliyetlerinden dolayı değerlerinin arttığı kabul edilmektedir. Ancak değer artışları her bir taşınmaz ya da yapılardaki her bir bağımsız bölüme aynı oranda yansımamaktadır. Bu durumu saptamak için kapsamlı incelemenin yapılması veya yapıların ve/veya bağımsız bölümlerin her birinin ayrı ayrı değerlerinin belirlenmesi gerekmekte olup yapılan bu çalışmalara ve hesaplamalara “şerefiyelendirme” adı verilmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2008; Keleş, 2022).

Türk Hukuk Sistemi’nde çok katlı mesken ve ofis binaları ile müstakil konutlardan oluşan sitelerde konut değerlendirme, şerefiye faktörlerinin tespiti ve değerlendirme uygulamalarının nasıl yapılacağına ilişkin düzenlemelerin yeterli olmadığı gözlenmektedir. Bununla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Konut-Yapı Kooperatifleri Anasözleşmesinde şerefiyelendirme işlemlerine benzer düzenlemelerin olduğu ve uygulamada özellikle konut kooperatifleri ve toplu yapılar ile kentsel dönüşüm projelerinde şerefiyelendirme uygulamalarına büyük ölçüde gereksinim olduğu gözlenmektedir. Bununla birlikte konut değerlendirme ve şerefiye bedellerinin tespitine ilişkin araştırma sayısının sınırlı olduğu dikkati çekmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2022; Tanrıvermiş, 2017; Tanrıvermiş vd., 2017).

Literatür araştırması sonuçlarına göre çok katlı yapılar ve toplu yapılarda bağımsız bölümler ile müstakil konut sitelerinde konut değerlendirme; bulunulan parsel, konum, kat, yön, brüt ve net alan gibi faktörlere bağlı olarak değiştiğinden, konutların değerlerinin rasyonel analizi ve şerefiye değerinin tespitine ilişkin çalışmalara sıklıkla ihtiyaç duyulmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015; Tanrıvermiş, 2017). Ancak farklı tür ve niteliklerdeki meskenler ve ticari gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespiti, arsa payı dağıtımını amaçlı değerlendirme, lansman öncesi değerlendirme ve kooperatiflerde kesin hesap ve ferdi mülkiyete geliş işlemlerine yönelik değerlendirme çalışmalarında, gayrimenkulün piyasa değeri ve kirasını etkileyen faktörlerin ve bunların etki derecelerinin tespit edilmesi gerekli olmaktadır. Şerefiye değerinin tespitinde kullanılacak kriterler de proje özellikleri, konum, yerel piyasa koşulları ile malik ve kullanıcıların beklentilerine göre farklılık göstermekte ve buna göre değerlendirme sürecinde kullanılan yöntemler ve yaklaşımların özel olaylara uygulamaları önem kazanmaktadır. Bu koşullarda araştırmada gerek literatür araştırması sonuçları gerekse şerefiye



tespitine yönelik değerlendirme raporlarının incelenmesine dayalı olarak genel çerçeve oluşturulması sağlanmış ve değerlendirme uygulamalarının incelenmesi için örnek olay analizine dayalı değerlendirme sonuçları da dikkate alınarak genel değerlendirme yapılmıştır. Araştırma konusu ile ilgili yargı kararları da örnek olay olarak irdelenmiş ve tespit edilen değerlendirme sorunlarına yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

## **2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI**

### **2.1 Konut Değerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Araştırmalar**

Gayrimenkulün değerine etki eden kriterlere ilişkin çalışmalar incelendiğinde; gayrimenkulün brüt alanı, bulunduğu kat, oda sayısı, banyo sayısı, balkon sayısı, manzaradan yararlanılması, cephe sayısı, yönü, ısınma ve soğutma sistemleri, gürültü ve kirlilik kaynağına mesafesi gibi faktörlerin ön plana çıktığı görülmektedir. Bina ölçeğinde bağımsız bölümlerin şerefiye değerini etkileyen kriterler anlamında değerlendirildiğinde, yukarıda sözü geçen kriterler ön planda olmasına rağmen, gayrimenkulün konumu, yaşı, otopark alanı, çevre düzenlemesi, şehir merkezine, önemli ulaşım noktalarına ve ticaret alanlarına mesafesi gibi özellikleri de gayrimenkulün değerini etkilemektedir. Hatta bazı çalışmalarda, ülkelerin kültürel ya da dini değerlerinden kaynaklı bazı kriterlerin dahi konutun değerine etki edebildiği görülmektedir. Değere etkileyen kriterlere dayalı olarak şerefiyelendirme çalışması ile çok katlı binalarda bağımsız bölümler ve müstakil konutlar arasında değer denkleştirme işlemi yapılması veya gayrimenkulün satış bedelini etkileyen faktörlerin analizi yapılmaktadır. Araştırma konusu ile ilgili olarak incelenen çalışmaların büyük çoğunluğunda hedonik model yaklaşımı ve az sayıdaki kısmında ise regresyon analizi, faktör analizi ve bulanık mantık yöntemlerinin uygulandığı gözlemlenmiştir (Tanrıvermiş, 2017; Uyar vd., 2022).

Chan vd. (1998), proje alanı içindeki sağlanan dışsallıklar ve bunların yerleşim değişkeninin satış fiyatına etkisini inceledikleri çalışmalarında ve Kaliforniya’da 897 bağımsız bölüm üzerinde analiz ve değerlendirme yapmışlardır. Yeşil alan, yüzme havuzu, rekreasyon alanı, trafik gürültüsü, çöp kutuları, posta kutuları gibi dışsal özelliklerin ve konut projesi içerisindeki yerleşimlerinin ve konutun bu dışsal öğelere mesafesinin konut değerini önemli ölçüde etkilediğini belirtmişlerdir. Bourassa vd. (2004), dışsal estetik öğelerin niteliklerinin konutun değerine olan etkisini araştırdıkları çalışmalarında yalnızca doğa manzarasının değil, yapılı çevrenin de değer üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerini değerlendirmiş ve geniş açıdan su manzarası gören kıyıdaki bir konutun değerinin ortalama %59 civarı arttığını, ancak su ögesinden uzaklaştıkça bu oranın hızla düştüğünü tespit etmişlerdir. Çalışma sonucunda ayrıca, konutun bulunduğu mahalledeki etkileyici yapıların değere %37 oranında olumlu katkısı olurken, mahalledeki düşük kaliteli yapıların %51 oranında olumsuz etkisinin olduğu görülmüştür. Wen vd. (2005), çalışmalarında gayrimenkulün yapısal özelliklerinin %60, bulunduğu mahallenin %16,5, konum özelliklerinin %19,8 ve diğer özelliklerinin %2,7 oranında değere etki ettiğini belirtmektedir.

Choy vd. (2007), Hong Kong’daki konut fiyatları üzerine yaptıkları çalışmada, konutun daha geniş, daha yüksek katlarda, daha iyi manzaraya sahip olmasının ve toplu taşımaya daha yakın mesafede bulunmasının satış fiyatını artırdığını belirtmişlerdir. Ayrıca, “Feng Shui” inancı etkisiyle “8, 18, 28, ...” gibi sayılar şanslı kabul edilirken, “4, 14, 24, ...” gibi sayıların “şanssız sayı” olarak kabul edilmesi nedeni ile söz konusu katlarda bulunan ya da bu sayılara sahip dairelerin değerinin olumlu/olumsuz yönde etkilendiğini belirtmişlerdir.

Janmaat (2007), Kanada’da, küçük bir üniversite şehri olan Wolfville’de manzaranın ve gürültü seviyesinin konut değerine etkisini incelemiş ve manzaranın, konut fiyatında ciddi bir artışa neden olmadığını gözlemlemiştir. Yüksek derecede gürültüye maruz kalan konutlarda her 1 desibellik artış için fiyatta ortalamaya göre yaklaşık %2 düşüş olduğu ve hatta otoyol





kıyısında bulunan konutların, ortalama konut fiyatlarına göre yaklaşık %10 daha düşük fiyat ile satıldığı gözlenmiştir. Çalışmanın sonuçlarına bakıldığında ise, konutun alanı, oda sayısı, banyo sayısı gibi konuta ait özelliklerin değeri en çok etkileyen faktör olduğu, manzara ve gürültü gibi dışsal faktörlerin etkilerinin daha küçük olduğu vurgulanmıştır. Ayrıca konutun yaşının da değere anlamlı bir etkisi olmadığı, ancak tarihi özelliklere sahip derecede eski konutların da değerinin fazla olduğu çalışmanın bulguları arasındadır. Ottensmann vd. (2008) tarafından yapılan çalışmada; gayrimenkulün konumunun değere en fazla etki eden kriter olduğu ve bunu sırasıyla gayrimenkulün yaşı, brüt alanı, oda sayısı ve banyo sayısının takip ettiği saptanmıştır. Wong vd. (2011), gayrimenkul fiyatlarına etki eden faktörler üzerine yaptıkları çalışmada, konumun dikey boyuttaki etkisini inceleyerek kat seviyesi priminin (kat şerefyesinin) sabit olmadığını, ancak bina yüksekliği arttıkça, kat priminin azaldığını tespit etmişlerdir. İkinci olarak, yüksek binalarda ve yüksek yoğunluklu bölgelerde yaşamının Hong Kong’da alışılmış bir yaşam biçimi olmasına rağmen, insanların tercihlerinin daha az katlı binalardan yana olduğunu ve daha düşük katlı binalardaki benzer gayrimenkullerin daha değerli olduğunu tespit etmişlerdir. Son olarak, çok yüksek katlı ya da daha az katlı binalar arasında kat seviyesi priminin dağılımı (kat şerefyesi dağılımı) açısından önemli bir fark görülmediğini ortaya koymuşlardır.

Conroy vd. (2013), Kaliforniya’nın San Diego şehrinde, bulunduğu katın konutun değerine etkisi üzerine yaptıkları çalışmada, daha yüksek katlarda olan konutların değerinde kat yükseldikçe bir artış olduğunu, ancak bu artışın orta katlardan sonra azalarak artan şekilde gerçekleştiğini vurgulamışlardır. Konutun daha yüksek katta bulunmasının, konuta ulaşım açısından bir zaman maliyeti bulunmasına rağmen, yüksek katın sağladığı manzara ve şehrin gürültüsünden uzak olmanın değeri artırdığını ve bu değer artışının satış fiyatına %2,2 civarında olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca çatı katı daire olmanın da yüksek katlardaki diğer dairelere üstün bir değeri olmadığı da çalışmanın bulguları arasında yer almıştır. Gordon vd. (2013), araştırmasında konut alıcılarının bir kısmının asansörde daha az zaman harcayacağı ve acil durumlarda kaçış kolaylığı nedeniyle alt katlardaki daireleri tercih ettiğini, diğer bir kısmının ise manzarası, mahremiyeti ve gürültü kaynaklarından uzaklığı nedeniyle yüksek katları tercih ettiğini saptamışlardır. Ancak, Gordon vd. (2013)’nin, Alabama’nın Gulf Coast bölgesinde yaptıkları çalışmada, yüksek katlardaki konutların, daha iyi manzara, daha fazla mahremiyet ve gürültüden uzak olma özelliklerinden dolayı daha değerli oldukları, 2-5. katların zemin kata göre %3,6 oranında daha yüksek fiyatlara satıldığı ve üst katlara çıkıldıkça, bu oranın daha da arttığı vurgulanmıştır. Ayrıca, köşe daire konumunda olan bağımsız bölümlerin de daha geniş manzara açısına, daha büyük balkonlara ve daha fazla pencereye sahip olmaları nedeniyle iç kısımdaki bağımsız bölümlere göre değerinin %3,1 oranında daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Brkanić (2017)’in konut kalitesini değerlendirme kriterleri üzerine yaptığı çalışmasında, daha önceki literatür araştırmasına dayanarak elde edilen kriterler dört ana grupta toplanmıştır. Kriterlere tek tek bakıldığında ise, ilk sırada dairenin iç mekân konforu (gürültü, havalandırma gibi), ışıklandırması, mahremiyeti ve manzarası gibi çevre koşullarına yönelik özellikleri en çok dikkate alınan kriterler olmuştur. Bu kriterleri, ticari, kültürel tesisler, eğitim tesisleri, çocuk parkları ve rekreasyon alanları gibi tesis ve hizmetlere yönelik özellikler takip etmiştir. Museleku (2023), Kenya’nın Nairobi bölgesindeki çok katlı binalardaki konut değerlerini etkileyen faktörleri tespit etmek ve bir değerlendirme modeli oluşturmak amacı ile yaptığı çalışmasında, daire büyüklüğü, konum, zemin kaplamalarının kalitesi, çevredeki alışveriş olanakları, yüzme havuzu ve spor salonu bulunması gibi özelliklerin değere en çok etkileyen faktörler olduğunu saptamıştır. Hedonik değerlendirme modeli yöntemini kullanarak geliştirdiği değerlendirme modelinde bu altı faktörü değerlendirmiş olup, büyük şehirlerde konut yatırımları



yapmanın günümüzde oldukça maliyetli olduğu ve bu nedenle yatırımcıların rasyonel kararlar vermesi gerektiğini vurgulamıştır.

Değerleme uzmanlarının, konut alıcılarının değerlendirme sürecine yaklaşımlarını dikkate almadan yaptıkları değerlendirme çalışmalarına sıklıkla ciddi eleştiriler yapılmaktadır. Daly vd. (2003), Birleşik Krallık, Avustralya ve İrlanda’da gerçekleştirdikleri çalışmada, üç ülkedeki alıcıların da aradıkları ilk iki özelliğin konum ve imkânlarla erişilebilirlik olduğunu saptamıştır. Sıralamalar farklı olsa da düşük bakım giderleri, yaşanılabilir bir muhit olması ve iç dekorasyon gibi özellikler de sonraki tercihleri olmuştur. Genel olarak alıcıların ekonomik olarak sürdürülebilir konutları tercih ettikleri, değerlendirme uzmanlarının ise alıcıların tercihlerinin farkında oldukları, ancak bu farkındalığa uygun davranmadıkları ve yalnızca fiyata odaklandıkları görülmüştür. Ferlan vd. (2017), çalışmalarında satış karşılaştırma (emsal) yöntemi ile karşılaştırılan gayrimenkuller arasındaki farklara dayalı olarak yapılan değerlemenin önemini ele almaktadır. Araştırmada şehir merkezine olan mesafe, konut değerini en çok etkileyen faktördür ve bu bulgu literatürdeki diğer araştırmalarla uyumludur. Otopark bulunması, konutun değerini önemli ölçüde artırmaktadır. Endüstriyel tesislere veya gürültülü alanlara yakınlık, konut değerini olumsuz etkilerken sessiz ve sakin bir çevre, konut değerini artırmaktadır. Asansörlü binalarda üst katlardaki dairelerin değeri (birinci ve altıncı katlar arası) her bir kat için ortalama %1,3 artarken, asansörsüz binalarda birinci katın değeri, zemin kata göre yüksekken, sonraki katlarda ise kat adedi yükseldikçe konut değeri azalmaktadır. Dördüncü kattaki bir bağımsız bölümün değeri, birinci kattaki bağımsız bölüme göre ortalama %8,18 daha düşüktür. Bina yaşı faktörü incelendiğinde ise, binanın yaşı arttıkça, bağımsız bölüm değerinin düştüğü ve ortalama yıllık değer kaybının %0,32 olduğu tespit edilmiştir.

Yu vd. (2007), yüksek katlardaki dairelerde manzara değişkenini nesnel ve nicel hale getirmek için üç boyutlu coğrafi bilgi sistemlerini (CBS) kullanan bir metodoloji önermektedirler. Singapur’da yapılan çalışma neticesinde tam deniz manzaralı bir dairenin, manzarasız bir daireye göre ortalama %15 daha yüksek fiyata sahip olduğu görülmüştür.

Türkiye’deki, Özdemir vd. (2007) tarafından yapılan çalışmada; önceki yıllarda ana cadde ya da geniş yollara cepheli olan bağımsız bölüm ve yapıların, ara sokaklara cepheli olanlara göre değerinin daha yüksek olduğu kabul edildiği, ancak bu değerlemenin bilimsel olmayan ve subjektif verilere dayandığı vurgulanmıştır. Yıldırım (1986) tarafından farklı kişi ve kurumlarca, farklı yapı türleri ve yapılaşma bölgeleri için göz önünde bulundurulmuş genel şerefiye faktörleri belirlenmiştir. Selim (2008), Türkiye’de konut fiyatlarını etkileyen faktörler üzerine yaptığı çalışmada birçok faktörü çalışmasına dahil etmiş ve oluşturduğu hedonik modele göre konut fiyatını en çok etkileyen değişkenlerin; konutun su sistemi, havuz bulunması, konutun tipi, oda sayısı, büyüklüğü ve konumu olduğunu tespit etmiştir. Ecer (2014)’in Türkiye’de konut fiyatlarının tahmini için hedonik regresyon modeli ile yapay sinir ağları modelini karşılaştırdığı çalışmada, hedonik modele ve yapay sinir ağları modeline göre, fiyatı en çok etkileyen değişkenler alt başlıklarda değişiklik gösterse de genel anlamda konutun büyüklüğü, iç özelliklerinin iyi olması (giyinme odası, gömme dolap, jakuzi ve ankastre mutfak bulunması gibi), asansörün olması, yüzme havuzu gibi dış özelliklere sahip olması, manzaralı olması, ulaşım noktalarına ve cami, okul sağlık ocağı gibi yerlere yakınlığı fiyatı artıran özellikler olmuştur. Alaş (2017), kat, cephe, bina girişine göre yön, arsa payı, brüt alan, site içindeki konumu ve manzara değişkenleri ele almış ve en büyük etkiye sahip değişkenin daire brüt alanı olduğu sonucuna ulaşmıştır. Çalışmada değerlendirme raporu sonuçlarına şerefiye düzeltmesi eklenerek bu iki veriye regresyon analizi yöntemi uygulanmış ve sonuç olarak şerefiye düzeltmesi yapılmış değerlerin, konut değerlerinin daha adil tespitine imkân verecek değişkenleri anlamlı kıldığı ortaya konulmuştur. Esen ve Tokgöz (2021) tarafından yapılan çalışmada, taşınmaz değerine etki eden 9 değişken; ulaşım, daire alanı, cephe



durumu, otopark durumu, binanın yaşı, asansör, manzara, gelir seviyesi ve yapı kalitesi olarak belirlenmiş ve modelde nitelik azaltma basamağının da uygulanması ile sonuç olarak değere en çok etki eden 3 özelliğin yapı kalitesi, daire alanı ve binanın yaşı olduğu saptanmıştır.

## 2.2 Şerefiye Bedelinin Tespitine İlişkin Araştırmalar

Değerleme uygulamalarında şerefiye bedelinin tespitinde sıklıkla puanlama sistemi tercih edilmektedir. Şerefiye değerine etki edebilecek faktörler tespit edilip, önem sırasına göre sıralanmakta ve her bir faktör için ağırlık katsayısı belirlenerek şerefiye bedeli saptanmaktadır. Bu yöntemde amaç, puanlama yaparak kriterlerin matematiksel bir ifadeye dönüşmesidir. Açlar (2002)'ye göre puanlama yönteminin yararları; (i) matematiksel olduğundan subjektif etkilerden kısmen arınmış olması, (ii) bilgisayar destekli çalışmaya olanak sağlaması, (iii) değer haritalarının hazırlanmasına geniş tabanlı bir veri desteği sağlaması ve (iv) gayrimenkul birim değerlerinin düzenli sıklıkta denetimine ve güncel tutulmasına olanak sağlamasıdır. Yöntemin dezavantajları arasında ise; (i) dikkate alınacak nitelik ve öznel kriter değişimlerinin izlenmesi zorluğu, (ii) kriter ağırlıklarının belirlenmesinde sorunlar yaşanabilmesi ve (iii) subjektif kriterlerin formüle edilmesinin yoruma açık olmasıdır (Köktürk ve Köktürk, 2022).

Balaban (2006), konut yapı kooperatiflerinde şerefiyelerin hesaplanması ile ilgili yaptığı çalışmada, puanlama yöntemine göre yapılan değerlemenin parasal miktarının hesaplanmasında izlenen üç farklı yoldan söz etmiştir. Bu üç yöntemden ilki olan "aritmetik" yöntemde, konutların şerefiye puanlarının ortalaması alınarak, puanı ortalamanın üzerinde kalan konutlar şerefiye bedeli öderken, ortalamanın altında kalanlar şerefiye bedeli alacaklardır. İkinci yöntem olan "en düşük puanlı daire" yönteminde, en düşük puana sahip konut dışındaki tüm konut sahipleri puanlarıyla orantılı olacak şekilde şerefiye bedeli ödeyeceklerdir. Üçüncü yöntem olan "en düşük puan" yönteminde ise "en düşük puanlı daire" yöntemiyle aynı şekilde uygulama yapılır, ancak burada minimum şerefiye bedeli belirlenerek, en düşük puana sahip konut sahibi de minimum bedel üzerinden ödeme yapmaktadır.

Büyükbaş Umut (2010)'un çalışmasında; şerefiye kriterleri belirlendikten ve tarafsız bir şekilde sayısallaştırıldıktan sonra, değere etki eden kriterler ve bunların birbirlerine göre ağırlıkları belirlenip şerefiye puan tablosu oluşturulmaktadır. Belirlenen ağırlık yüzde değerleri ile bilirkişi heyeti tarafından kriterlere verilen ortalama puanlar çarpılarak ağırlıklı kriter puanı elde edilmekte ve bütün bağımsız bölümlerin kriter puanlarının aritmetik ortalamasının alınmasıyla ağırlıklandırılmış bağımsız bölüm puanına ulaşılmaktadır. Her bir bağımsız bölümün kriter puanı ile bu ortalama puan arasındaki fark bağımsız bölümün "+" veya "-" şerefiyelendirme katsayısını oluşturmaktadır. En düşük şerefiyelendirme katsayısına sahip bağımsız bölüm ile en yüksek şerefiyelendirme katsayısına sahip bağımsız bölümlerin satış değerleri tahmin edilerek farkı alınmakta ve bu fark katsayılar arasındaki farka bölünerek birim şerefiyelendirme değeri tespit edilmektedir. Bu değer şerefiyelendirme katsayısı ile çarpılarak şerefiyelendirme tutarı tespit edilmektedir.

Balaban (2006) ile Büyükbaş Umut (2010)'un çalışmalarında belirtilen ve günümüzde de kullanılmaya devam eden puanlama sisteminin eksikleri nedeniyle şerefiye çalışmalarında kullanılabilecek alternatif bilimsel yaklaşımlar araştırılmaktadır. Mevcut puanlama sisteminde; kat, bina yaşı, daire büyüklüğü gibi sayısal karşılığı olan kriterlerin hesaplanması nispeten daha kolay iken, sayısal karşılığı olmayan ve kişilerin istek ve ihtiyaçlarına bağlı değişen kriterlerin ağırlıklarını belirlemek heyette bulunan kişilerin görüşlerine bağlı olduğundan objektif ve tam anlamıyla doğru bir sonuca ulaşmak zordur. Bu nedenle, literatür çalışmalarından da görüldüğü üzere farklı hesaplama yöntemleri araştırılmaktadır.

Örneğin, Özdemir vd. (2007) çalışmalarında, mevcut uygulamalarda sıkça karşılaşılan puanlama yöntemini anlatmış ve sonrasında şerefiye bedellerinin bulanık mantık yaklaşımı ile



hesaplanmasını örnek bir proje üzerinde uygulamışlardır. 66 bağımsız bölümden oluşan bir toplu konut projesi üzerinde uyguladıkları bulanık model önerisinde, bağımsız bölümlerin net kullanım alanları, cephe sayısı, ısınma durumu, yön durumu, manzara durumu, güvenilirlik durumu ve yollara yakınlığı durumu değerlerini girdi olarak, şerefiye puanı değerini ise çıktı olarak kullanmışlardır. Elde edilen şerefiye puanı değeri ile her bir bağımsız bölümün gerçek değerine ve maliklerin ödeyeceği ya da geri alacağı değerlere ulaşmaya çalışmışlardır. Çalışma sonucunda klasik yöntem ve bulanık mantık yöntemine göre hesaplanan şerefiye değerleri karşılaştırıldığında % -4,24 ile %2,72 arasında fark olduğu gözlenmiştir. Uygulama sonucunda geliştirilen model ile şerefiye bedellerinin tespitinin mümkün olduğuna kanaat getirmişlerdir.

Çok katlı konutlarda ve müstakil konut sitelerinde şerefiye değerinin analizinde nadiren lisanslı değerlendirme uzmanları ve kuruluşlarından raporlama ve danışmanlık hizmeti alınmaktadır. Özellikle kooperatiflerde kapanış işlemleri ve şerefiye bedelinin tespitinde genellikle inşaat mühendisleri ve mimarların işlem yaptıkları, kooperatiflerin arazi edinimi, imar, proje geliştirme, maliyet etüdü ve değerlendirme alanında uzmanlığı ve deneyimi olmayan teknik kadronun genellikle bilimsel esaslardan uzak ve subjektif ölçütlerle şerefiye analizi yapma yoluna gittikleri gözlenmektedir. Farklı yerel piyasa özellikleri ve kullanıcı tercihlerini ve ihtiyaçları dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışmalarının üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olan uzmanlardan oluşan heyetlerce yapılmasının, adil işlem ve toplum yararı bakımından özel önem taşıdığı vurgulanmalıdır.

Kaynak araştırması sonuçlarına göre farklı ülkelerde ve Türkiye’de konutların değerlerini etkileyen faktörler ve şerefiye bedeline ilişkin önceki çalışmaların bulguları genel olarak değerlendirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre konut değerini etkileyebilecek faktörlerin tespiti, faktörlerin etki derecesi ve yönüne ilişkin farklı ülkelerdeki çalışmaların sonuçları irdelenmiş ve genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Önceki araştırmalarda hedonik değerlendirme ve hedonik regresyon yöntemi ile konut değerini etkileyebilecek faktörlerin tespitine ilişkin çalışmaların (%56) ilk sırada olduğu ve bunu regresyon analizi ve faktör analizi yöntemleri (%17) ile bağımsız bölüm değerini etkileyebilecek faktörlerin analizine yönelik çalışmaların izlediği ortaya konulmuştur. Bununla birlikte bulanık mantık ve yapay sinir ağları ile yapılan çalışmaların ise daha az sayıda (%13) olduğu ve kalan çalışmalarda ise geleneksel puanlama yöntemi ile bağımsız bölüm değerini etkileyen faktörlerin tespitinin yapıldığı ve buna göre proje alanındaki bütün bağımsız bölümlerin değerlendirme işleminin yapıldığı ortaya konulmuştur.

### **3. TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE ŞEREFİYE UYGULAMASINA YÖNELİK YAKLAŞIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **3.1. Mevzuatta Şerefiye Uygulaması ile İlgili Düzenlemeler**

Türkiye’de şerefiyelendirme ile ilgili yasal düzenlemeler, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ikincil düzenlemeler ve yargı kararlarında yer verilmiştir. Ancak mevcut yasal düzenlemelere göre çok katlı binalar ve müstakil konut değerlendirme çalışmaları için güçlü altyapı tesisi ve standart oluşturmak mümkün olamamıştır. Meri mevzuatta konu ile ilgili düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir:

**i. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu:** Kanunda şerefiye bedeli ile ilgili özel düzenleme olmamakla birlikte çok katlı binalarda arsa payı dağıtımı ile ilgili olarak şerefiye benzeri bir düzenlemenin olduğu görülmektedir. 634 Sayılı Kanun’a göre *her* malik bağımsız bölümüne ek olarak anagayrimenkulün inşa edildiği arsa üzerinde belli oranda hak sahibi olmaktadır. Bağımsız bölüm maliklerinin arsa üzerinde hangi oranda pay sahibi olduğu arsa payı ile





belirlenmektedir. 634 Sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde, kat irtifakı veya mülkiyeti projesinde arsa payının bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüğüne göre belirleneceği belirtilmiştir. Bu durumda arsa üzerindeki ana yapının bağımsız bölümlerine arsa payı özgülenirken her bir bağımsız bölümün yüzölçümü, biçimi, kaçınıcı katta bulunduğu, cadde veya sokağa cephele olup olmadığı, güneşten yararlanma olanağı gibi unsurlar dikkate alınacaktır (Germeç, 2019; Keskin, 2023). Yargıtay kararlarında bu husus "arsa payının tespitinde bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu katı, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası, kullanma amacı (konut, işyeri gibi), eklentileri, güneşten yararlanma, rüzgâr ve diğer dış etkenlerden etkilenme olayı gibi hususlar dikkate alınır" şeklinde belirtilmektedir<sup>1</sup>. Ana taşınmaz maliklerin kararlarıyla yönetilmekte ve kararların alınmasında arsa payı önem taşımakta olup "yönetici kat maliklerinin hem sayı, hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır" hükmü bu hususu doğrulamaktadır.

634 Sayılı Kanun'un 16'ncı maddesine göre, ortak alanların maliklerce kullanılmasında arsa payı dikkate alınmakta ve özellikle günümüzde her ailenin en az bir araç sahibi olduğu düşünülürse, ortak alan olarak nitelendirilen otoparkların kullanımı açısından da arsa payı önem taşımaktadır<sup>2</sup>. Diğer yandan ana yapının kamulaştırılmasında, bağımsız bölümlere ilişkin kamulaştırma bedelinin takdirinde arsa payı belirleyici unsur olacak ve bağımsız bölümün değeri; arsa payı ve yapının değerinden oluşacaktır<sup>3</sup>. Benzer biçimde anagayrimenkulün malikler tarafından sigorta edilmesi halinde, yapı tamamen harap olursa, sigorta bedeli tutarının malikler arasında paylaşılmasında arsa payı belirleyici unsur olacaktır.

## ii. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun:

Kentsel dönüşüm sürecinde, süreç tamamen arsa payı üzerinden yürütülmektedir. 6306 Sayılı Kanun'a göre arsa payı, kentsel dönüşüm sürecinin konusunu teşkil eden anagayrimenkul ile ilgili olarak alınacak kararlarda esas ölçüt olmaktadır. 6306 Sayılı Kanun'a göre üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek maliklerin adına payları oranında tescil edilecektir. Bu hükümden de açıkça anlaşıldığı üzere bina yıkıldıktan sonra maliklerin o arsa üzerindeki haklarını belirleyecek ölçüt arsa paylarıdır. Maliklerin arsa üzerindeki haklarını belirleyen arsa payının önemi yıkım sonrasında inşa edilecek yeni yapıda arsa payı sahibi konumunda bulunan malike kaç bağımsız bölüm (daire, işyeri gibi) düşeceği, bağımsız bölümlerin metrekaresi, cephesi ve hangi katta bulunacağı gibi hususlarda önemli olmaktadır.

Arsa payı, kat maliklerinin aldığı kentsel dönüşüm kararlarına katılmayanlar için de önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm kararlarına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarının durumunun ne olacağı Kanunda belirtilmiştir. Kanuna göre dönüşüm kararlarına katılmayan maliklerin arsa payları açık artırma usulü ile satışa, satılmadığı takdirde ise kamulaştırmaya konu olacaktır. Kat malikine ödenecek satış veya kamulaştırma bedeli, arsa payına göre belirlenecektir. Kentsel dönüşüm sürecinde tapuda yazılı olan arsa payı önem arz etmektedir. Örneğin, bağımsız bölümlerin hangi katta bulunduğu, cephesi, manzarası gibi hususlar dikkate alınmadan arsa payının kaç daire bulunuyorsa, o sayıya eşit şekilde bölünerek tapuya tescil edildiği durumlarla sıklıkla karşılaşılmaktadır. Bu durumda bodrum katta bir daire bulunan malik ile üst katlarda deniz manzaralı bir daireye sahip olan malik eşit haklara sahip olacaktır.

<sup>1</sup> Yargıtay 20. H.D., E: 2020/87 K: 2020/2489 T: 06.07.2020; Yargıtay 20. H.D., E:2017/2569, K:2017/6174, T: 04.07.2017; Yargıtay 18. H.D., E:2008/10404, K:2009/700, T: 05/02/2009.

<sup>2</sup> Yargıtay 18. H.D., E:2013/18679, K: 2014/3477, T: 27.02.2014.

<sup>3</sup> Yargıtay 5. H.D., E: 2015/16554 K:2016/4569, t: 08.03.2016; Yargıtay 5. H.D., E:2013/5888, K:2013/11274, T: 30.05.2013; Yargıtay 18. H.D., E: 2005/2842 K: 2005/5438 T: 24.05.2005; Yargıtay 5. H.D., E: 2005/7200 K: 2005/10356 T: 204.10.2005.



Maliklerin bu şekilde mağduriyete uğramamaları için arsa payının düzeltilmesi davasının açılması gerekmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015) ve bu durum da riskli yapıların dönüşüm projesi kapsamına alınması ve dönüşüm için geçen zamanın ve proje maliyetinin artmasına neden olmaktadır (Tanrıvermiş, 2019).

**iii. 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu:** Şerefiye kavramı ile ilgili yasal düzenlemeler, 1163 Sayılı Kanun ve Konut Yapı Kooperatifi Anasözleşmesi'nde yer almıştır. 1163 Sayılı Kanun'un 23'üncü maddesinde; "Ortaklar bu kanunun kabul ettiği esaslar dâhilinde hak ve vecibelerde eşittirler" ifadesi ile ortakların eşit şartlarda girdikleri kooperatiften eşit şartlarda konut edinerek ayrılmaları gerektiği belirtilmektedir. İlgili düzenlemeler uyarınca konut bedellerinin tespitinde; arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol, su, elektrik gibi müşterek tesis masrafları, okul, kütüphane, satış mağazaları, bahçe ve spor alanı gibi genel hizmet tesis bedellerinden her konuta düşecek olan miktar ile genel giderler ve yönetim masraflarından ortaklara düşecek paylar hesaplanmak suretiyle konutların geçici maliyetleri bulunur. Bundan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdir olunur. Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak, tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından noterce onandıktan sonra yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla, taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığında ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde bu kıymetlere itiraz edebilirler. 15 günün geçmesiyle itiraz hakkı kesin olarak düşer. İtiraz edildiği takdirde, teknik heyet ile yönetim kurulunun kendi üyeleri arasından birer, itirazda bulunan ortaklar tarafından seçilecek bir kişiden oluşan 3 kişilik yeni bir kurul marifetiyle tekrar kıymet takdir olunur. Bu heyet tarafından takdir olunan fark, geçici maliyet bedellerine eklenir veya bu bedelden indirilir. Geçici maliyet tespitinden sonra yapılan masraflar kesinleşen kıymet takdiri ile orantılı olarak bölünerek kesin maliyet bulunur. İtiraz taksitlerin ödenmesini geciktiremez. Her ortak kendisine düşen konutu kesin maliyet bedeli üzerinden kabule mecburdur. Ortaklar, yönetim kuruluna yazı ile bilgi vermek şartıyla kendilerine düşen konutları diğer ortakların konutları ile değiştirebilirler.

Kooperatiflerde ilke olarak ortaklara konut dağıtımı ve ferdi mülkiyete geçişte kesin hesap yapılması ve ortakların ödedikleri bedellerin konutların değerleri ile ilişkili olması gerekmektedir. Söz konusu çerçevede konutlar, maliyet bedelleri kesinleştikten sonra ortaklar veya temsilcilerinin katılımıyla noter önünde çekilecek kura ile dağıtılmaktadır. Ancak, konutların ortaklara önceden dağıtılması halinde kuraya başvurulmaz. Kuranın yer ve zamanı en az 15 gün önce taahhütlü mektupla veya imza karşılığı ortaklara bildirilecektir (Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi, md: 61-62). Yasal düzenlemeler değerlendirildiğinde toplu konut ve kooperatif inşaatlarında, şerefiye bedeli dağılımı üyelerin büyük çoğunluğu tarafından tartışmasız kabul edilecek şekilde olmalıdır. Çünkü şerefiye dağılımı, bağımsız bölümlerin gerçek değerlerini belirlemenin yanı sıra, her üyenin genel giderlere katılım paylarını da belirlemektedir.

**iv. 3194 sayılı İmar Kanunu:** 3194 Sayılı Kanun'da "şerefiye" adı altında bir kavram ve düzenleme yer almamaktadır. Ancak gerek merkezi idare, gerekse yerel yönetimlerce yapılan veya yaptırılan imar planlarına dayalı olarak gerçekleştirilen yol, su, kanalizasyon, eğitim, sağlık, spor, kültürel tesis ve benzeri yatırımlar ile toplu konut, turizm, alışveriş merkezleri, kentsel dönüşüm, kentsel koruma ve raylı sistemler gibi projeler sadece söz konusu projelerden doğrudan etkilenen taşınmazlar için değil, aynı zamanda projelerin gerçekleştirildiği yerleşim yerleri ve çevrelerinde de belirli ölçülerde değer artışına neden olabilmektedir. Burada sözü edilen değer artışlarına sırasıyla şerefiye değeri (betterment value) ve projenin neden olduğu değer artışı (land incremental value) adı verilmektedir (Millington, 2000). Bununla birlikte gayrimenkullerde altyapı ve özellikli projelerin neden olabileceği değer



artışına yönelik; değer artış türü ve nedeni, değer artışının ölçümü ve yöntemi, değer artış oranı ve artan değer kamuya dönüşü ve tahsil şekillerine ilişkin olarak Türk Hukuk Sistemi'nde düzenleme yapılmamıştır. Diğer bir ifadeyle kamunun karar ve faaliyetleri ile taşınmazların artan değerlerinin “şerefiye” adı altında tespiti ve geri alınmasına ilişkin düzenleme bugüne kadar yapılamamıştır. Ancak 1981 tarih ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile belediyeler, gerçekleştirdikleri yatırımların maliyetlerini, söz konusu hizmetlerden yararlananlardan gayrimenkul maliklerinden geri alma hakkına sahiptirler. 2464 Sayılı Kanun ile belediyelere, belirli altyapı yatırımlarının harcamalarını geri alma yetkisi verilmiş, ancak yapılan yatırımların gerçekleştiği yerdeki taşınmazların değerlerinde oluşan artışların ölçülmesi, farklı cadde ve sokaklardaki gayrimenkullerin maliklerinin yapacakları katılım payı ödemesinin tespiti ve uygulamasında önemli sorunların olduğu gözlenmektedir (Tanrıvermiş, 2017).

Belediyelerin, yaptıkları harcamaları geri alabilme yetkisi, 1982 Anayasası'nın 127'nci maddesinde (1961 Anayasası'nın 116'ncı maddesi), yerel yönetimlere “görevleri ile ilgili gelir kaynakları sağlanır” kuralının bir sonucudur. Belediyelerin özkaynak gelirleri olarak adlandırılan, vergiler (emlak, ilan ve reklam, çevre temizlik, eğlence gibi), harçlar (işgal, tatil günlerinde çalışma ruhsatı, tellallık, hayvan kesimi gibi) ve harcamalara katılma payları (yol, kanalizasyon ve su tesisleri) yanı sıra imar ile ilgili harçlar da 2464 Sayılı Kanun ile tanımlanmış ve her yıl belediye meclislerince onaylanacak tarifeler üzerinden ilgililerinden tahsil edilmesi öngörülmüştür. Ancak bu düzenlemelerin ve uygulamaların da “şerefiye” ile doğrudan ilgisi bulunmamaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2022).

**v. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yönetmelik:** 3/5/2006 tarihli ve 26157 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ile İdarece satışı yapılacak gayrimenkullerin bedelleri; ihale, müşavirlik, proje çizim, genel altyapı ve çevre düzenleme, sosyal donatı, etüd proje, arsa bedelleri ile varsa diğer giderlerin toplam maliyeti hesaplanarak tespit edilmektedir. Bu bedel üzerine fiyat farkı ve genel giderler eklenmektedir. Gayrimenkul bedellerinin tespitinden sonra, her bir bağımsız bölüm için şerefiye hesabı yapılır ve satış fiyatı tespit edilmektedir. Ancak, gayrimenkul açık artırma ile satılacaksa, lisanslı değerlendirme şirketlerince de satış bedelleri tespiti yapılabilmekte ve mümkün olduğu ölçüde bağımsız bölümlerin değerlemesinin rasyonel olarak yapılmasına özen gösterilmesinin istendiği anlaşılmaktadır.

### 3.2. Yasal Düzenlemelerin Uygulanabilme Olanaklarının Değerlendirilmesi

Yapılı çevrede şerefiye kavramı; bir yapıdaki ve/veya aynı proje çatısı altındaki yapıların bağımsız bölümleri arasındaki değer farklılığını ifade eder. İlke olarak yapının değeri; arsa payı ve inşaat maliyetinin toplamından oluşmaktadır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2008). Anayapının bağımsız bölümlerine düşen arsa paylarının, 634 Sayılı Kanun ve bilimsel esaslara uygun olarak her bir bağımsız bölümün konumu ve büyüklüğüne göre tespit edilen değerleri ile oranlı olarak dağıtılmış olması halinde, bağımsız bölümlerin maliyet bedellerinin rasyonel olarak tespiti mümkün olabilecektir. Bununla birlikte, mevcut yasal düzenlemelerle çelişecek biçimde arsa payı dağıtımı yapılmış olan çok sayıda yapının bulunduğu, 1950'lerden sonra inşa edilen çok katlı binalarda ve hatta yeni kentsel dönüşüm projeleri alanlarındaki çok katlı binalar ve müstakil konutların arsa paylarının değerleri ile orantılı dağıtımının yapılamadığı ve bunun da kentsel mekanda adaletin sağlanmasını olumsuz etkilediği gözlenmektedir. Diğer bir ifade ile şerefiyelendirme yapılmadan arsa payı özgülünen bütün yapılarda, arsa paylarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Dönemsel değer değişiminden arsa paylarının etkilenmemesi ve yeniden değerlendirme çalışması yapılmasına ihtiyaç duyulmaması için arsa payı dağıtımının yapıldığı tarihteki değer baz alınması esas



olmaktadır. Diğer bir ifade ile bağımsız bölümlerden her birine değerleri ile orantılı olarak öngülenen arsa payının tanımlanmasının ardından, bağımsız bölümlerin değerinde sonradan çoğalma veya azalma durumu ortaya çıkarsa, arsa payı bir daha değiştirilemeyecektir.

Toplu konut ve kooperatiflerde şerefiyelendirme uygulamalarındaki amaç, üyelerin eşit şartlarla edindikleri bağımsız bölümlerde çeşitli nedenlerle oluşan değer farklılıklarını ortadan kaldırmaktır (Nadaroğlu, 1996). Bunun dışında da şerefiyelendirme uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. İnşaat firmaları satışa çıkaracakları projelerde yer alan bağımsız birimlerin satış fiyatları için şerefiyelendirmeye ihtiyaç duymaktadırlar. Gayrimenkul yatırımcısı firmalar, aynı projede ya da aynı blokta yer alan bağımsız bölümleri tek tek satışa çıkarmak istediklerinde şerefiyelendirme sonuçlarına göre değerlendirme yapılmasına gereksinim duymaktadırlar. Buna ilave olarak satış işlemleri dışında emlak vergisi, ipotek uygulamaları ve kamulaştırma gibi durumlarda da gayrimenkulün gerçek değerini ortaya koyabilmek amacıyla şerefiyelendirme çalışmalarına ihtiyaç duyulabilmektedir (Büyükbaş Umut, 2010). Son olarak da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm uygulamalarındaki gayrimenkullerin değer tespitinin adil bir şekilde gerçekleşmesi amacıyla şerefiye hesaplamaları önem taşımaktadır.

Literatür araştırması aşamasında incelenen çalışmalar arasında şerefiyelendirme ile ilgili çok az sayıda araştırmaya ulaşılabilmektedir. Ancak, gayrimenkul fiyatlarının belirlenmesine yönelik yapılan çalışmalarda, fiyatlara etki eden kriterlerin bazılarının şerefiye çalışmalarında da kullanılabilir kriterler olması nedeniyle, sözü edilen çalışmalarda fiyat belirleme yöntem ve yaklaşımları göz önüne alınarak konuya ilişkin bir genel çerçeve sağlanmaya çalışılmıştır. Araştırma kapsamında literatürdeki akademik çalışmaların yanı sıra şerefiye konusu ile ilgili yargıya intikal etmiş durumlar da araştırılmıştır. Mevcut durumda ve literatürdeki çalışmalarda şerefiye kriterleri ile ilgili en çok zikredilen; dairenin cephesi, büyüklüğü, bulunduğu kat, manzarası ve diğer çevresel özellikleri iken yargıya intikal etmiş sorunlarda bağımsız bölüm önüne ticari ve sosyal tesis alanı yapılması, deniz manzarası olması, kapıcı dairesi ya da kazan dairesi yanında bağımsız bölüm bulunması, gayrimenkulün işlevinin değişmesi (meskenin, dükkâna dönüşmesi) gibi hususlar genellikle şerefiyeye ilişkin kararlarda ön plana çıkmaktadır<sup>4</sup>. Bu durumda da görülebileceği üzere şerefiye konusu Türkiye’de tam anlamıyla anlaşılammış ve üzerinde çalışılmaya devam edilmesi gereken bir konu olarak görülmektedir.

Konutların şerefiye bedellerinin tespitinde; bağımsız bölümün brüt ve net alanı, bulunduğu kat, coğrafi konumu, yön, görüş açısı ve doğal çevreye egemen olma durumu, sosyal tesislere erişim olanakları, kent merkezine uzaklık ve ilişki faktörü, hakim rüzgara göre yön faktörü gibi olabildiğince nesnel ölçütlere göre değerlendirme yapılması gerekir. Değerinin ortalama değer üstünde olduğu düşünülen konutlara etki puanları pozitif ve oransal (+ ve %) olarak ve değerinin ortalama değere göre düşük olduğu düşünülen konutlara negatif ve oransal (- ve %) olarak puanlar tespit edilecektir. Örneğin, en değerli olarak görülen konuta + %10 ve en değersiz olarak görülen konuta -%10 oranı saptanırsa, diğer konutlar bu değerler arasında puanlar alacaktır. Şerefiye bedelleri, bu oranların konut tiplerine göre belirlenen konutun değeri ile çarpımı sonucu elde edilir. Örneğin, + % 8 puan belirlenmiş konutun satış bedeli 5.500.000 TL ise, bu konut için ödenecek şerefiye bedeli;  $5.500.000 \text{ TL} \times 0.08 = 440.000 \text{ TL}$  olacak ve bu konutu kura sonucu çeken kişi, bu bedeli konut ortalama değerine ek olarak ödeyecektir. Şerefiye oranı ve bedeli (-) eksi ise, bu konutu kurada çeken kişiye şerefiye bedeli kadar ödeme yapılacaktır. Şerefiye bedelinin belirlenmesinde ana konut bedeli, konutun bitiş maliyeti olup, sözleşme yılında duyurulan peşin değeri değildir. Ancak şerefiye bedellerinin, her konut tipi

<sup>4</sup> İlgili yargı kararlarına <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html> adresinden ulaşılmıştır.





veya grubu için ayrı ayrı tespiti yapılmaktadır. Şerefiye bedellerinin her konut tipi için genel cebirsel toplamı sıfır olmalıdır. Böylece artı şerefiye bedelleri alınarak, eksi şerefiye bedellerinin ödenmesi sağlanacaktır. Diğer bir ifade ile şerefiye bedellerinden kooperatifler veya şirketlerin bir gelir sağlaması veya kaynak elde etmesi mümkün olamamaktadır (Balaban, 2006; Büyükbaş Umut, 2010; Tanrıvermiş, 2017).

Toplu konutlar, çok katlı tekil binalar ve müstakil konut alanlarında maket üzerinden değerlendirme ve kooperatiflerde kesin hesap öncesi işlemleri arasında “şerefiye bedellerinin tespiti” özel önem taşımaktadır. Birçok proje alanında şerefiye analizi çalışmaları; değerlendirme konusunda uzmanlığı bulunmayan mühendis ve mimarlardan talep edilmekte ve yapılan şerefiye analizi de büyük ölçüde değerlendirme biliminin temel ilkeleri ve yerel piyasa koşulları ile açıkça çelişmektedir. Bazı projelerde üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü<sup>5</sup> ile mühendislik-mimarlık fakülteleri, serbest mühendislik ve mimarlık büroları, avukatlık büroları, mali müşavirlik ve bağımsız denetim ve dereceleme kuruluşlarından değerlendirme çalışmasının alındığı görülmektedir. Nadiren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili yasal düzenlemelere göre yetkilendirilmiş lisanslı değerlendirme uzmanları ve değerlendirme şirketlerinden araştırma ve raporlama hizmetinin talep edildiği görülmektedir. Bu koşullarda birçok raporu hazırlayan uzmanların kendi öznel görüşleri doğrultusunda değer faktörlerinin oluşturulduğu ve değerlendirme işlemlerinin gerçeği yansıtmadığı gözlenmektedir. Bununla birlikte farklı ülkelerde yapay sinir ağları ve bulanık mantık temelli değerlendirme ve şerefiye analizlerinin yapılmasına özen gösterildiği ve bu alanda geliştirilmiş paket programların yoğun olarak kullanıldığı bilinmektedir (Özdemir vd., 2007). Özetle gerek proje aşamasında gerek lansman öncesi gerekse kesin hesap ve mülkiyet devrine esas değerlendirme çalışmalarında uygulama birliği ve standardizasyonun sağlanamadığı ortaya çıkmaktadır.

Şerefiye hesabına konu bağımsız bölüm değerlerinde etkili olan özelliklerin göreceli olması, kişisel kanaat ve tahminlere dayalı değişen oranlardaki parametrelerin değerlemede dikkate alınması ve bu durumun hesaplara da yansımaları nedeniyle adil ve rasyonel değerlendirme yapılması oldukça güçleşmektedir. Değerlemede dikkate alınması gereken etkenler arasında; bağımsız bölümlerin brüt ve net alanları, balkon ve çıkmaların net alanları, gürültü düzeyi ve özellikle taşıt gürültüleri, ısınma, ısı kaybı ve ısı yalıtımı, güneş alma ve aydınlanma durumu, aydınlık-ışıklık durumu, manzara, görüntü ve egemen görüş alanı, kazan dairesi ve motor gürültüleri, kömür ve kül atma durumları, çatı akıntısı, su alma ve sızıntı sorunu, pis su boruları tıkanması ve koku sorunu, güvenlik ve hırsızlığa elverişli yapı olması, merdiven çıkış zorluğu, basamak sayısı, dar, dik ve çok dönüşlü merdiven varlığı, su kesilmesi, depo, hidrofor ve su basıncı, ulaşım kolaylığı, otobüs ve dolmuş duraklarına yakınlık, yolun cinsi (asfalt, şose, parke ve patika gibi), çarşı, pazar, market ve alışveriş merkezlerine uzaklık, okul, kültür ve eğlence merkezlerine uzaklık dinlenme yerlerine, yeşil alanlara ve parklara uzaklık gibi etkenler sıklıkla sayılmaktadır. Belirtilenler dışında başka faktörler veya parametreler de müstakil konut ve çok katlı bağımsız bölüm değerleri üzerinde etkili olabilecektir (Tablo 1).

Bağımsız bölümlerin değerleri üzerinde etkili olan parametrelerin tespitine yönelik çalışmanın sonuçlarına göre bağımsız bölüm ve şerefiye değerine etkileyen parametreler ile bunların etki yönleri ve dereceleri irdelenmiştir. Farklı yerleşim yeri ve farklı projelerde değeri etkileyebilecek parametrelerin değişiklik göstermesi beklenen bir durumdur. Ancak mesken

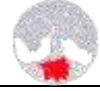
<sup>5</sup> Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü tarafından “Ankara İli Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi 49152 Ada ve 1 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerinde Bulunan 701 Adet Bağımsız Bölümün Şerefiye Bedellerinin Tespit Edilmesine İlişkin Araştırma ve Değerleme Raporu”; “Ankara İli Çankaya İlçesi Anıttepe Mahallesi 4251 Ada ve 2 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerinde Bulunan 15 Adet Bağımsız Bölümün Şerefiye Bedellerinin Tespit Edilmesine İlişkin Araştırma ve Değerleme Raporu” hazırlanmış ve söz konusu raporlara göre lansman öncesi satış fiyatları ve şerefiye işlemleri yapılmıştır.



değerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyecek parametreler ve bunların puanlama işleminin kapsamlı saha çalışması ile her bir proje özelinde tespit edilmesinin zorunlu olduğu açıktır. Bağımsız bölümlerin değerleri üzerinde etkili olan parametrelerin tespiti için hem bu çalışmadaki kaynak araştırması sonuçları, hem de yerel piyasada yapılacak piyasa araştırması sonuçlarının birlikte kullanılması mümkün olabilecektir. Özellikle yerel düzeyde emlak ofisleri, proje geliştirme ve pazarlama şirketleri, değerlendirme uzmanları ve diğer paydaşlara uygulanacak anket sonuçlarına göre konut değeri üzerinde etkili olan parametreler ile bunların etki düzeyleri ve yönleri tespit edilebilmelidir. Bununla birlikte günümüze kadar yapılan değerlendirme çalışmalarının birçoğunda söz konusu faktörlerin değerlendirme çalışması yapan ekibin kişisel kanaatleri ve görüşlerine dayalı olarak subjektif olarak tespit edildiği ve yapılan işlemlerin değerlendirme yöntem ve standartları ile uyumlu olmadığı dikkati çekmektedir.

**Tablo 1.** Bağımsız bölümlerin değerlerini etkilen faktörlerin ağırlık puanı

No	Değeri Etkileyebilecek Faktörler	Ağırlık Puanı (%)	Anayapının Bağımsız Bölümleri		
			Bağımsız Bölüm Puanı (%)	Bağımsız Bölüm Ağırlıklı Puanı	Ortalama Şerefiye Puanı
1	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )				
2	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )				
3	Bağımsız Bölüm Arsa Payı (m <sup>2</sup> )				
4	Bağımsız Bölüm Birim veya Oda Sayısı				
5	Bağımsız Bölümün Bulunduğu Kat				
6	Yerleşim Yerinde Sıklıkla Tercih Edilen Kat ve Bina Yüksekliği				
7	Bağımsız Bölümün Anayapı İçindeki Konumu (Köşe/Ara Daire)				
8	Görüş Açısı ve Manzaradan Yararlanma				
9	Hakim Coğrafi Yönü ve Güneşlenme				
10	Balkon ve/veya Teras Erişimi				
11	Asansör, Merdiven ve Sirkülasyon Birimlerine Erişim				
12	İşlevi veya Kullanım Biçimi				
13	Bağımsız Bölüm İçi Donatı ve Tefrişat Özellikleri				
14	Bağımsız Bölümün Bakım Durumu ve Yenileme İhtiyacı				
15	Kapalı Otopark, Depo, Sığınak ve Diğer Eklentilerin Bulunması				
16	Profesyonel Yönetim Hizmetlerinin Varlığı ve Kalitesi				
17	Binada Yalıtım Durumu				
18	Konut mahremiyet				
19	Gürültü ve Yoldan Etkilenme				



20	Komşu Parselden Etkilenme				
21	Sosyal Donatılara Erişim				
22	Peyzaj Alanlarının Varlığı ve Kullanımı				
23	Sürdürülebilir Yapılı Çevre İçin Gerekli Yatırımların Varlığı				
....					
n					
Toplam			100,00		

Kaynak ve piyasa araştırması sonuçlarına göre belirlenen her bir değer düzeltme parametresine 100 üzerinden puan verilmekte ve her bir faktörün yerel düzeyde “ağırlık yüzdesi”nin katılımcı bir yaklaşım ile tespit edilmesi gerekmektedir. Daha sonra uzmanlar tarafından proje veya varsa fiili yapı üzerinde tek tek bağımsız bölümlerin puanlaması yapılarak şerefiye puanları ve bağımsız bölüm değerinin tespiti yapılmaktadır. Sonuç olarak her bir bağımsız bölümün şerefiye puanı ( $\$p$ ); “ortalama bağımsız bölüm parametre puanı x ortalama ağırlık puanı” formülü ile bulunacaktır (Balaban, 2006; Büyükbaş Umut, 2010; Köktürk ve Köktürk, 2022). Her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı belirlenen şerefiye puanının bağımsız bölümün “birim puan değeri” (toplam bağımsız bölüm puanının, toplam bağımsız bölüm sayısına bölümü) ile çarpımından belirlenen tutarın pozitif (+) veya negatif (-) olmasına göre söz konusu dairenin malikinin ödediği tutarın denkleştirilmesi veya ödemesi gereken tutarın tespiti yapılmaktadır. Kooperatiflerde değer denkleştirme aracı olan şerefiye değerlendirilmesi, çok katlı binalarda lansman öncesi değerlendirme ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin ihracı öncesi yapılacak değerlendirme çalışmalarında ise bağımsız bölümlerin değerinin rasyonel analizine olanak vermektedir.

#### 4. SEÇİLMİŞ KONUT YAPI KOOPERATİFİNDE ŞEREFİYE BEDELİ TESPİTİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kaynak araştırması ve mevcut değerlendirme uygulamalarına bakıldığında; çok katlı konutların bağımsız bölümlerinin değerlendirme ve şerefiyelendirme çalışmalarının, genellikle farklı teknik elemanlarca subjektif olarak benimsenen kriterler ve yaklaşımlarla yapıldığı ve bu alanda yaygın olarak uygulanan yaklaşımların birçok subjektif yanının olduğu ve doğal olarak yeni yaklaşımların geliştirilmesine ihtiyaç bulunduğu dikkati çekmektedir. İncelenen değerlendirme raporları ve yargı kararları birlikte ele alındığında; sıklıkla puanlama yapılarak daire veya müstakil konut puanının elde edildiği, ancak puanlama sistemini kişiden kişiye değiştiği ve puanların verilmesinin sağlıklı temele dayanmadığı ve yerel piyasa araştırmasına dayalı işlemlerin yapılamadığı görülmektedir. Özellikle büyük kentler ve kıyı yerleşimlerde yaygınlaşan yüksek binalarda değerlendirme uygulamalarının mevcut durumunu irdelemek amacıyla yeni gelişen yerleşim yerinden bir örneğin incelenmesi ve uygulama sorunlarının analiz edilmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Araştırmada örnek olarak ele alınan E... Konut Yapı Kooperatifi, İzmir ili Menemen ilçesi 9 Eylül mahallesi sınırları içerisindeki 3169 ada ve 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunmaktadır. Çalışma alanı, İzmir-Çanakkale Yolu'na 300 metre, Menemen ilçe merkezine 10 km, İzmir şehir merkezine ise 24 km mesafededir. Projenin bulunduğu cadde üzerinde toplu taşıma durakları, konut yapıları ve ticari birimler bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan ve önemli bir ulaşım merkezi olan Ulukent İzban (Metro) istasyonu ise taşınmaza 1,4 km mesafededir. Proje alanının batısında çocuk parkı, güneydoğusunda ise büyük bir rekreasyon alanı yer almaktadır. Ayrıca bölgenin prestijli konut projeleri de konu taşınmaza



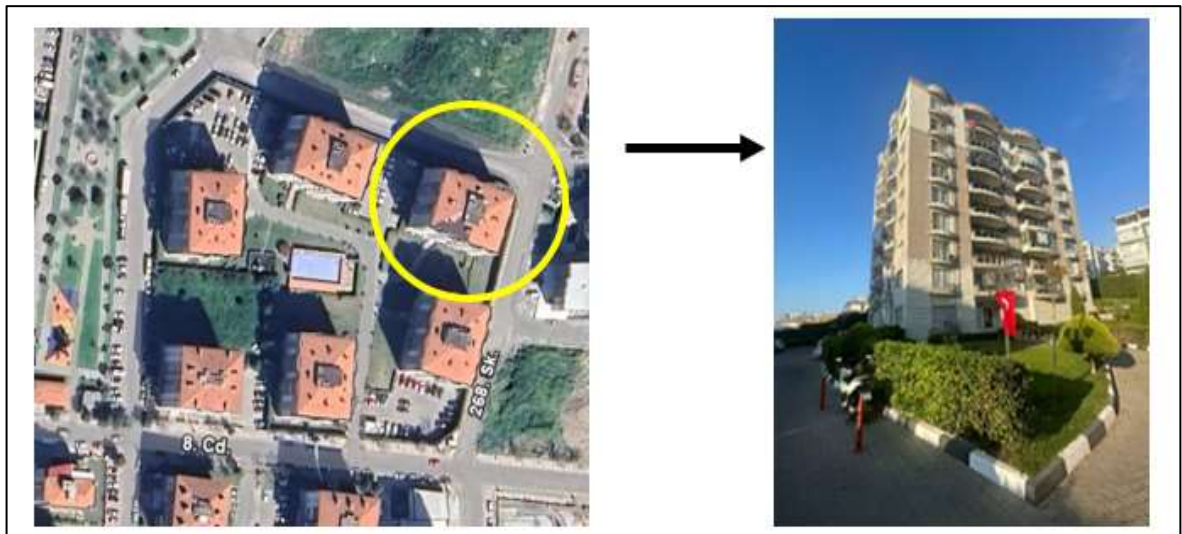
oldukça yakın mesafede bulunmakta ve taşınmazın yer aldığı bölgede ticari merkezler ve eğitim yapıları yer almaktadır.

Çalışma kapsamında E... Konut Yapı Kooperatifinin projesinde mevcut şerefiye payları dağılım tablosu incelenmiş, şerefiye kriterlerinin seçimi ve şerefiye puanlaması sonuçları ile yerel piyasa koşulları birlikte değerlendirilmiştir (Şekil 1). İncelenen proje; site içerisinde, 5 blok ve 153 bağımsız bölümden oluşan bir konut yapı kooperatifidir. Proje alanında bir blokta 28, 1 blokta 29 ve diğer 3 blokta 32'şer bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bütün bloklardaki bağımsız bölümler iki cephelidir ve zemin katlardaki 5 bağımsız bölüm dışında kalan 148 bağımsız bölümün her biri 130 m<sup>2</sup> ve iç özellikleri aynıdır. Zemin katlardaki 5 bağımsız bölümün ise biri 69 m<sup>2</sup>, biri 117 m<sup>2</sup> ve kalan 3 adet ise 85'er m<sup>2</sup>'dir. Site içerisinde bir adet açık yüzme havuzu ve 3 adet açık otopark bulunmaktadır.



**Şekil 1.** Örnek uygulama alanı (E... Konut Yapı Kooperatifi)

İncelenen konut-yapı kooperatifinin şerefiye kriterlerinin belirlenmesi ve puanlanmasında görev alan heyet, bir inşaat mühendisi, bir makina mühendisi ve bir elektrik mühendisi olmak üzere üç uzmandan oluşmaktadır. Puanlamanın değerlendirilmesi için C Blok incelenmiştir (Şekil 2).



**Şekil 2.** E... Konut Yapı Kooperatifi C blok





Şerefiye puan cetvellerine göre (C Blok için) bağımsız bölümlerin şerefiye puanlarının hesaplanmasında; alan, manzara, gürültü, güneşlenme, merdiven, emniyet, boru tıkanması, çatı akıntısı, su kesilmesi, blok ve ada gibi kriterlerin puanlanmasında dikkate alınmıştır. Alan kriteri için puan aralığı yerine doğrudan bağımsız bölümün brüt alanı (m<sup>2</sup>) girilmiş ve diğer kriterler içinse 1 ile 10 aralığında puan verilmesi tercih edilmiştir. Şerefiye puan cetvelleri incelendiğinde, en düşük puanlı bağımsız bölümün 129 ve en yüksek puanlı bağımsız bölümlerin ise 228 puan aldığı görülmüştür. Puanlara göre bağımsız bölümlerin değerlerinin hesaplanması aşamasında, bağımsız bölümlerin toplam maliyeti, bütün bağımsız bölümlerin toplam şerefiye puanının toplamına bölünerek 1 puanın TL cinsinden karşılığı bulunmuştur. Böylece her bir bağımsız bölümün toplam puanı ile 1 puana karşılık gelen değer (TL) çarpılarak her bir bağımsız bölümün fiyatı belirlenmiştir (Tablo 2).

Projede C Blok daire numaralarına ait şema (Şekil 3) ve numarataj krokisi (Şekil 4) ile Tablo 1’de verilen şerefiye cetvelini karşılaştırılarak incelendiğinde; güney-batı yönündeki ve her iki cephesinden de site havuzunu gören 2,5,9,13,17,21,25 ve 29 numaralı dairelerin, buldukları katlardaki diğer dairelere göre manzara ve güneşlenme kriterleri bakımından en yüksek puanı aldıkları görülmektedir. Kuzey-batı ve kuzey-doğu yönüne bakan 6-7,10-11, 14-15,18-19, 22-23, 26-27 ve 30-31 numaralı dairelerin ise, buldukları katlardaki diğer iki daireye göre en düşük manzara ve güneşlenme puanlarını aldıkları saptanmıştır. Ancak kuzey-batı yönündeki 6, 10, 14, 18, 22, 26 ve 30 numaralı daireler, batı yönüne bakan cephelerden havuzu görmekte ve bu nedenle kuzey doğuya bakan dairelere göre manzara puanı bakımından bir miktar daha üstünlüğe sahip bulunmaktadır.

**Tablo 2.** E... Konut Yapı Kooperatifi C blok şerefiye puanlaması sonuçları

Daire No	Blok No	Kat No	Daire Alanı	Balkon Alanı	Manzara	Pis su	Güneşlenme	Merdiven	Emniyet	Boru Tıkanması	Çatı Akıntısı	Su Kesilmesi	Blok Puan	Ada Puan	Toplam Puan
1	15/C	B	117	12	1	1	1	9	1	1	10	9	10	0	82
2	15/C	Z	130	18	1	1	1	9	1	1	10	9	10	0	01
3	15/C	Z	130	18	0	0	0	4	0	0	10	8	10	0	90
4	15/C	Z	130	18	0	0	0	4	0	0	10	8	10	0	90
5	15/C	1	130	18	4	4	5	8	2	2	10	9	10	0	12
6	15/C	1	130	18	2	2	2	8	2	2	10	9	10	0	05
7	15/C	1	130	18	2	2	2	8	2	2	10	9	10	0	05
8	15/C	1	130	18	3	2	3	8	2	2	10	9	10	0	07
9	15/C	2	130	18	6	6	6	7	3	3	10	8	10	0	17
10	15/C	2	130	18	3	4	4	7	3	3	10	8	10	0	10
11	15/C	2	130	18	3	4	4	7	3	3	10	8	10	0	10
12	15/C	2	130	18	4	5	5	7	3	3	10	8	10	0	13

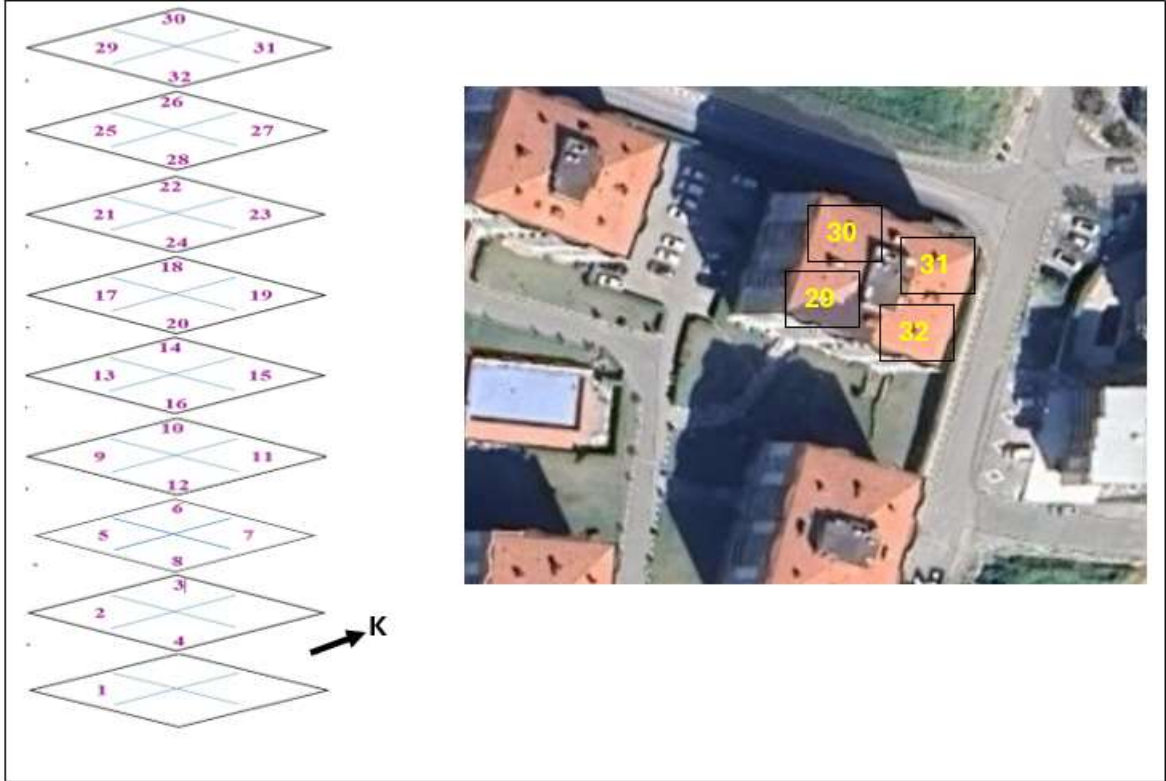


13	15/C	3	130	18	7	7	5	6	4	7	10	7	10	0	21
14	15/C	3	130	18	4	4	4	6	4	7	10	7	10	0	14
15	15/C	3	130	18	4	4	4	6	4	7	10	7	10	0	14
16	15/C	3	130	18	5	4	5	6	4	7	10	7	10	0	16
17	15/C	4	130	18	8	6	9	5	5	9	10	6	10	0	26
18	15/C	4	130	18	5	5	5	5	5	9	10	6	10	0	18
19	15/C	4	130	18	5	5	5	5	5	9	10	6	10	0	18
20	15/C	4	130	18	6	5	6	5	5	9	10	6	10	0	20
21	15/C	5	130	18	9	7	9	4	6	9	10	6	10	0	28
22	15/C	5	130	18	6	6	6	4	6	9	10	5	10	0	20
23	15/C	5	130	18	6	6	6	4	6	9	10	5	10	0	20
24	15/C	5	130	18	7	6	7	4	6	9	10	5	10	0	22
25	15/C	6	130	18	9	9	9	3	7	9	2	4	10	0	20
26	15/C	6	130	18	8	8	8	3	7	9	2	4	10	0	17
27	15/C	6	130	18	8	8	8	3	7	9	2	4	10	0	17
28	15/C	6	130	18	9	8	9	3	7	9	2	4	10	0	19
29	15/C	7	130	18	8	7	5	1	8	9	1	1	10	0	08
30	15/C	7	130	18	8	7	4	1	8	9	1	1	10	0	07
31	15/C	7	130	18	8	7	4	1	8	9	1	1	10	0	07
32	15/C	7	130	18	8	7	5	1	8	9	1	1	10	0	08
Toplam Puan			4.147	570	167	157	156	162	142	194	252	195	320	20	.782

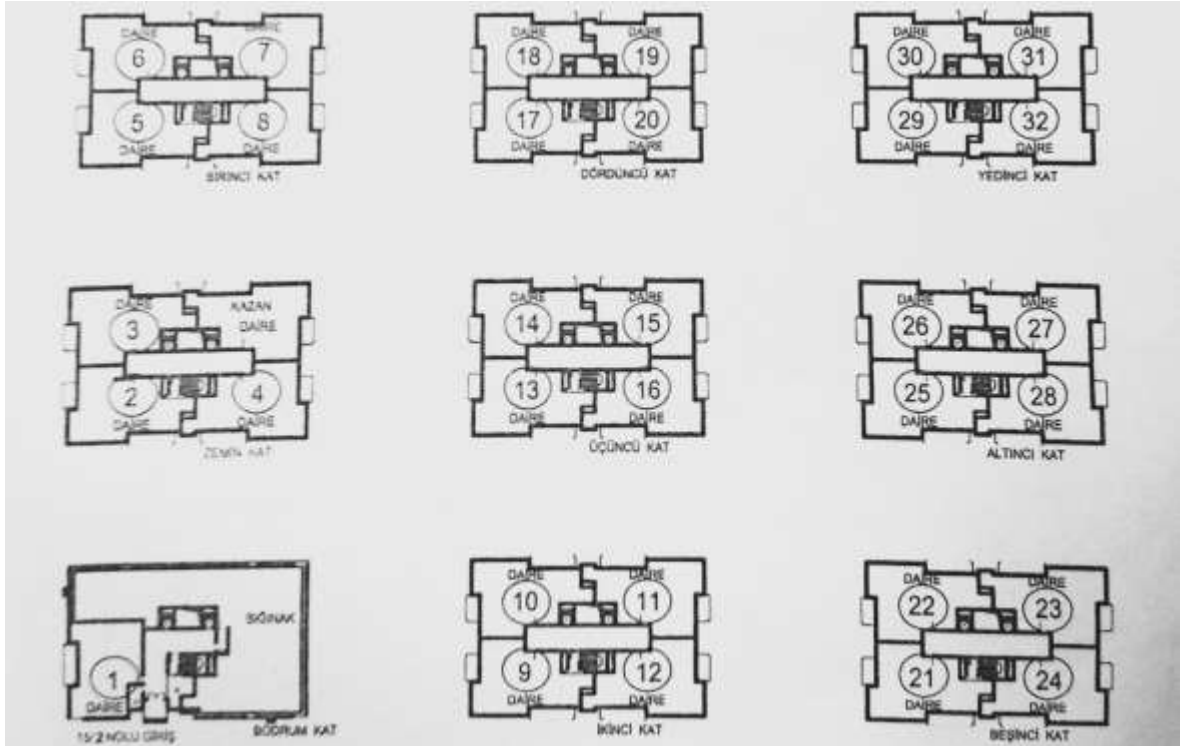
Çatı akıntısı kriterine göre değerlendirme noktasında çatı katı olan yedinci kat dışındaki hiçbir katta çatı akması gibi bir problem olmayacağı için hepsinin aynı puanı olması beklenmektedir. Ancak mevcut şerefiye tablosunda altıncı katta bulunan dairelerden de çatı akıntısı kriteri üzerinden puanı düşürülmüş ve hatalı bir değer tespitinin ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur. Emniyet (güvenlik) kriteri bakımından tabloya göre kat yükseldikçe güvenliğin arttığı yönünde bir puanlama yapılmıştır. Bodrum, zemin, birinci katlardaki ve hatta belki ikinci katlardaki daireler için bu yaklaşımın doğru olduğu kabul edilebilir olsa da ikinci kattan sonraki katlar için bu şekilde bir puanlama yapılması gerçeği yansıtmamaktadır. Merdiven çıkış zorluğu bakımından da kat yükseldikçe değer azaldığı yönünde bir yaklaşımla puanlama yapılmıştır. Zemin kattaki daire merdiven kriterinden 9 puan alırken, yedinci kattaki daire 1 puan almaktadır. Ancak literatürdeki çalışmalardan da hareketle asansörsüz binalarda



kat yüksekliği arttıkça çıkış zorluğuna bağlı bir değer kaybının olduğu ancak asansör olan binalarda bu değer kaybının olmayacağı ya da daha düşük bir oranda olacağı düşünülmektedir.



Şekil 3. E... Konut Yapı Kooperatifi katlara göre daire numaralandırılması



Şekil 4. E... Konut Yapı Kooperatifi numarataj krokisi

Örnek olarak incelenen projede bağımsız bölümlerin birim değerlerini etkileyebilecek faktörlerin genel olarak ele alındığı, her bir faktörün etki derecesinin ve büyüklüğünün



tespitinin kişisel kanaate göre yapıldığı ve veriye dayalı analiz yerine sezgisel işlemlere dayalı olarak bağımsız bölümlerin değerlerinin tespit edildiği anlaşılmaktadır. Gerek çok katlı binalar gerek kooperatif siteleri ve diğer müstakil konut alanları, gerekse kentsel dönüşüm sürecinde sıklıkla karşılaşılan arsa payının dağıtımına esas değerlendirme raporlarının büyük ölçüde subjektif ölçütler içerdiği ve konut, ofis ve diğer ticari yapılarda bağımsız bölüm değerini etkileyen faktörlerin tespitine yönelik çalışmalara büyük ölçüde gereksinim olduğu açıktır. Diğer bir ifadeyle farklı niteliklere sahip olan konutların değerlerini etkileyebilecek faktörlerin il, ilçe ve mahalle düzeylerinde ve hatta proje ölçeğinde farklılaşması nedeniyle değerlendirme öncesinde kapsamlı piyasa araştırmalarına dayalı olarak değer düzeltme ve şerefiye faktörleri ile etki dereceleri ve yönlerine ilişkin çalışma yapılmasına gereksinim olacağı, gerek konut projeleri, gerekse her bir projedeki bireysel konutların heterojen olmaları nedeniyle değeri etkileyen faktörler ile bunların etki derecelerinin tespitine gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.

## 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Araştırmada öncelikle farklı ülkelerde ve Türkiye’de konutların değerlerini etkileyebilecek faktörlerin ve şerefiye bedelinin tespitine ilişkin önceki çalışmalar incelenmiş ve literatür araştırması sonuçlarına göre konut değerini etkileyebilecek faktörlerin tespiti, faktörlerin etki dereceleri ve yönleri değerlendirilmiştir. İncelenen çalışmalarda konut değerinin tespitine yönelik olarak hedonik değerlendirme ve hedonik regresyon yöntemi (%56) ilk sırada gelmekte ve bunu regresyon analizi ve faktör analizi yöntemleri (%17) ile yapılan analiz sonuçları izlemektedir. Bulanık mantık ve yapay sinir ağları ile yapılan çalışmaların ise daha az sayıda (%13) çalışmada yapılmış ve kalan çalışmalarda ise geleneksel puanlama yöntemi ile hesaplama yapılarak şerefiye analizi ve bağımsız bölüm değerlendirme çalışmasının yapıldığı tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değerini etkileyen nicel özellikler, kesin, sayısal değerlerle ifade edilebilmesine karşılık nitel özellikler dilsel verilerle ifade edildiğinden, sayısal karşılıklarını oluşturabilmek çok kolay olmamaktadır. Şerefiyelendirme uygulamalarında ilk olarak, gayrimenkulün değerini etkileyebilecek kriterlerin belirlenmesi ve gerçek değere en yakın sonuçlara ulaşabilmek için seçilen kriter sayısının mümkün olduğunca fazla olması gerekmektedir. Ancak kriter seçiminde sonuca etki etmeyecek gereksiz kriterlerin ya da her birimde aynı olan kriterlerin hesaplama dahil edilmesi gereksiz işlem kalabalığına sebep olmaktan başka bir işe yaramayacaktır.

İncelenen çalışmalarda ortaya konulan şerefiye kriterleri dışında başka kriterlerin de çok katlı konutlar ve müstakil konut projelerinde bağımsız bölümlerin değerleri üzerinde olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkide bulunabileceği ortaya konulmuştur. Şerefiye kriterlerini belirleyecek uzman ya da bilirkişiler tarafından proje özelliklerine göre, projenin konumuna göre (iklim, kültür, toplumsal yapı gibi değişkenlerle) kullanıcı tercihleri ve ihtiyaçlar dikkate alınarak gerekli ve önemli görülen kriterler belirlenip şerefiye hesaplamalarında göz önüne alınmalıdır. Örnek olarak projede dairenin bulunduğu katın şerefiye bedeli hesaplamasında önemli bir kriter olduğu ve ara katlarda bulunan dairelerin, zemin ve en üst katlarda bulunan dairelere göre şerefiye bedelinin daha yüksek olduğu herkesçe kabul edilmektedir. Buna ilave olarak binalarda kat yüksekliği arttığı sürece değerin de aynı şekilde yükseldiği sıklıkla uygulamada varsayılmaktadır. Ancak bu varsayım, 8-10 katlı binalarda gerçeği yansıtabilecek olsa da 20-30 katlı ve hatta daha da yüksek katlı binalarda bu şekilde bir varsayımda bulunarak şerefiye bedeli belirlemek gerçekçi olmayacaktır. Ayrıca uygulama örneğinde de görüldüğü üzere mevcut uygulamalarda kriter puanlarının dairelere dağılımında çok hassas olunmadığı ya da olunmadığı için mevcut yaklaşımlar hatalı sonuçlar elde edilmesine sebep olmaktadır. Kısacası, kriterlerin doğru şekilde belirlenmesinin ardından hem nicel hem nitel verileri doğru ve hassas bir şekilde hesaplayabilecek bilimsel bir yöntemin tercih edilmesi şerefiye hesabında güvenilir sonuçlara ulaşmayı sağlayacaktır.





Kentlerde çok katlı binalarda şerefiye çalışmasının rasyonel olarak yapılması, konut ve ticari gayrimenkul piyasalarında birçok yönden adil bir paylaşımın gerçekleşmesine olanak verecek ve kentsel mekanda adaletin sağlanmasına katkı yapabilecektir. Özellikle şerefiye konusunda güncel ve bilimsel yöntemlerle yapılan çalışmaların az olması sebebiyle bu konuda bütüncül bir yaklaşımla daha kapsamlı çalışmaların yapılmasına gereksinim olduğu ve bu alanda geleneksel piyasa araştırmalarına dayalı yaklaşımlar yerine matematiksel modellerin kullanımına yönelik saha çalışmalarına büyük ölçüde ihtiyaç duyulduğu anlaşılmaktadır. Buna ilave olarak mevzuatta ve uygulamada çok katlı ve müstakil mesken projelerinde değerlendirme ve kooperatiflerde kapanış hesapları ve şerefiye analizinde lisanslı değerlendirme uzmanları ve üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarında mezun olan uzmanların görev almaları zorunlu tutulmalı ve değerlendirme uygulamalarının kalitesinin yükseltilmesi için uygulamalı araştırma projeleri ile değeri etkileyebilecek faktörlerin tespiti ve iyi uygulama kılavuzlarının yapılmasına ve kullanıma sunulmasına özen gösterilmelidir. Son olarak mimari projelerin sayısallaştırılması ve matematiksel modellerle şerefiye düzeltmesi ve bağımsız bölüm değerlemesi çalışmalarına ağırlık verilmeli ve değerlemede teknoloji kullanımının yaygınlaştırılmasına önem ve öncelik verilmelidir. Bu yolla değerlendirme uygulamalarının kalitesinin yükseltilmesi, gayrimenkul piyasaları ve yatırımları ile ilgili subjektif değerlerin azaltılması, yatırımcıların korunması ve değerlendirme çalışmalarına olan güvenin artırılması mümkün olabilecektir.

### TEŞEKKÜR

Bu çalışma Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'in danışmanlığında doktora çalışmasını yapan Selma EZBER KURTAR tarafından hazırlanan "**Çok Katlı Konutlarda Şerefiye Bedelinin Bulanık Mantık ile Tespiti: Ankara İli Çankaya İlçesi Örneği**" adlı tez çalışmasından özetlenmiştir. Yazarlar; Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş'e, tez izleme komitesi üyeleri ve makaleyi değerlendirerek görüş belirten hakemlere katkılarından dolayı teşekkür etmeyi bir borç bilirlir.

### REFERENCES

- Alaş, B. (2017). Kentsel Dönüşüm ve Toplu Konut Projelerindeki Şerefiye Düzeltmesi İçin Kullanılabilecek Değişkenlerin Bulunması. Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi, 6-7 Ekim 2017, Samsun.
- Aliefendioğlu, Y. & Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 8(39),736-769.
- Arıkan, F.E. (2008). Ev Kiralarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi ile Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Balaban, H. (2006). Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyelerin Hesaplanması ve Muhasebe Düzeni. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Bourassa, S.C., Hoesli, M. & Sun, J. (2004). What's in a View? Environment and Planning A: Economy and Space, 36(8), 1427-1450.
- Brkanić, I. (2017). Housing quality assessment criteria. Electronic Journal of the Faculty of Civil Engineering Osijek-e-GFOS, 8(14), 37-47.



- Büyükbaş Umut, F. (2010). Gayrimenkul Değerlemede Şerefiye Kriterlerinin Belirlenmesi ve Şerefiyelendirme Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Case, B. & Quigley J. (1991). The Dynamics of Real Estate Prices. The Review of Economics and Statistics, 73(1), 50-58.
- Chan, S.H., Chu, S.H., Lentz, G. & Wang, K. (1998). Intra-project externality and layout variables in residential condominium appraisals. Journal of Real Estate Research, 15(2), 131-145.
- Choy, L.H., Mak, S.W. & ve Ho, W.K. (2007). Modeling Hong Kong real estate prices. Journal of Housing and the Built Environment, 22(4), 359-368.
- Conroy, S., Narwold, A. & Sandy, J. (2013). The value of a floor: valuing floor level in high-rise condominiums in San Diego. International Journal of Housing Markets and Analysis, 6(2),197-208.
- Daly, J., Gronow, S., Jenkins, D. & Plimmer, F. (2003). Consumer behaviour in the valuation of residential property: A comparative study in the UK, Ireland and Australia. Property Management, 21(5), 295-314.
- Ecer, F. (2014). Türkiye'deki konut fiyatlarının tahmininde hedonik regresyon yöntemi ile yapay sinir ağlarının karşılaştırılması. Proc. of International Conference on Eurasian Economies, 1-2 July 2014, Skopje, Macedonia, pp.1-10.
- Esen, Y. & Tokgöz, H. (2021). Bulanık Mantık Modellemesi ile Taşınmaz Değerlemeye Farklı Bir Bakış. Mühendislik Bilimleri ve Tasarım Dergisi, 9(4), 1155-1165.
- Germeç, M.E. (2019). Kat Mülkiyeti Hukuku, 8. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Gordon, B., Winkler, D., Barrett, D. & Zumpano, L. (2013). The effect of elevation and corner location on oceanfront condominium value. Journal of Real Estate Research, 35(3), 345-364.
- Hatipoğlu, Ü. & Tanrıvermiş, H. (2024). Bir demografik faktör olarak nüfusun konut yatırımı geri dönüş süresi üzerindeki etkisi: İstanbul ilinin analizi. Bankacılar Dergisi, 35(130),39-54.
- Hepşen, A. (2012). Finansal Krizlerde Gayrimenkul Fiyat Endekslerinin Önemi ve Endekslerin Oluşturulmasında Kullanılan Yöntemler, Sermaye Piyasası Dergisi, 10, 92-101.
- Jackson, E., Kupke, V. & Rossini, P. (2007). The relationship between socio-economic indicators and residential property values in Darwin, Thirteenth Annual Pacific-Rim Real Estate Society Conference, January 21st-24th, 2007, Fremantle, Western Australia, pp.1-25.
- Janmaat, J.A. (2007). Factors Affecting Residential Property Values in a Small Historic Canadian University Town. University of British Columbia Okanagan, Canada.
- Kain, J. & Quigley, J. (1970). Measuring the Value of Housing Quality. Journal of the American Statistical Association, 65, 532-548.
- Kazancı İçtihat Bankası (2024). Web Sitesi: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, Erişim Tarihi: 17.01.2024.
- Keleş, R. (2022). Kentleşme politikası, 16.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keskin, E. (2023). Kentsel Dönüşüm Projeleri Uygulama Alanlarında Tesis Yönetimi Gereksinimi: Kuzey Ankara Girişi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri Örneği Çerçevesinde Yönetim Modelinin Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Kiel, K.A. & Zabel, J.E. (2008). Location, location, location: The 3L Approach to house price determination, Journal of Housing Economics, 17(2), 175-190.



- Köktürk, E. & Köktürk, E. (2022). Taşınmaz Değerlemesi (Taşınmaz Hukuku - İmar Hukuku - Değerleme Yöntemleri), Seçkin Yayınevi. Ankara.
- Köroğlu, Ç., Gökbulut, H.K. & Temel, E. (2022). Covid-19 Pandemi Sürecinde Finansal Yatırım Alışkanlıkları ve Davranışsal Finans Eğilimleri. Yönetim ve Ekonomi. Manisa Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 29 (1), 1-25.
- Millington, A. (2000). An Introduction to Property Valuation, 5<sup>th</sup> Edition, Routledge Taylor & Francis Group, London, UK.
- Museleku, E.K. (2023). Modelling apartments values in the Nairobi metropolitan area, Kenya. Property Management, 41(2), 212-227.
- Nadaroğlu, H. (1996). Kamu Maliyesi Teorisi, Beta Yayınları, İstanbul.
- Ottensmann, J.R., Payton, S. & Man, J. (2008). Urban location and housing prices within a hedonic model. Journal of Regional Analysis and Policy, 38(1), 19-35.
- Özdemir, İ., Aytekin, O. & Kuşan, H. (2007). Şerefiye Bedelinin Bulanık Mantık Yaklaşımı ile hesaplanması, 4. İnşaat Yönetimi Kongresi, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 30-31 Ekim 2007, İstanbul, ss. 181-190.
- Selim, S. (2008). Determinants of house prices in Turkey: a hedonic regression model. Doğu Üniversitesi Dergisi, 9(1), 65-76.
- Tanrıvermiş, H. (2008). Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, 241:106-148.
- Tanrıvermiş, H. & Aliefendioğlu, Y. (2008). Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni isimle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi), 43(4):30-60.
- Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. & Demir, E. (2017). Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2019). Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi. 02-04 Mayıs 2019, Gaziantep.
- Ustaoglu, E. (2003). Hedonic Price Analysis of Office Rents: A Case Study of the Office Market in Ankara, Master Thesis, METU, Ankara.
- Uyar, K.G.S. (2015). Hedonik Fiyat Teorisi Çerçevesinde İstanbul Konut Piyasası Fiyat Dinamiklerinin Parametrik ve Parametrik Olmayan Mekânsal Modeller ile Karşılaştırmalı Analizi. Doktora Tezi, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Doktora Programı, Denizli.
- Uyar, R.U., Aliefendioğlu (Tanrıvermiş), Y. & Tanrıvermiş, H. (2022). Mesken Nitelikteki Gayrimenkullerin Fiyatını Oluşturan Parametrelerin Belirlenmesi: Ankara İli Çankaya İlçesi Örneği, Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 62, 205-224.



- Wen, H.Z., Jia, S.H. & Guo, X.Y. (2005). Hedonic price analysis of urban housing: An empirical research on Hangzhou, China. *Journal of Zhejiang University (Science)*, 6(8), 907-914.
- Wong, S.K., Chau, K.W. & Cheung, A.K.C. (2011). Property price gradients: the vertical dimension. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(1),33–45.
- Yu, S.M., Han, S.S. & Chai, C.H. (2007). Modeling the value of view in high-rise apartments: A 3D GIS approach. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 34(1), 139-153.