

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**BELEDİYE TAŞINMAZLARININ KİRA TESPİT USULLERİ:
ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ ZAFER ÇARŞISI VE KIZILAY METRO
İSTASYONU ÇARŞISI ÖRNEĞİ**

Musa KARACÜR

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA

2018

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

BELEDİYE TAŞINMAZLARININ KİRA TESPİT USULLERİ: ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ZAFER ÇARISI VE KIZILAY METRO İSTASYONU ÇARŞISI ÖRNEĞİ

Musa KARACÜR

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Taşınmazların türleri ve kullanım biçimlerine göre kira bedelinin tespiti; farklı kanun, yönetmelik ve tebliğlerde düzenlenmiştir. Kira bedelinin tespiti ve artış oranına karar vermede hangi kriterlerin dikkate alınacağı ve nasıl uygulama yapılacağı mevzuatta oldukça genel hatları ile tanımlanmıştır. Ancak yasal düzenlemelerde belirtilen usul ve esasların uygulanmasında önemli sorunlar yaşanmakta ve sıklıkla hatalı uygulamalarla karşılaşmaktadır. Adil ve kabul edilebilir olmayan kira bedellerinin ortaya çıkması da kiracı ile kiraya veren kamu kurumu ve hatta Devlet arasındaki anlaşmazlıkların artmasına ve sıklıkla yargı organlarına başvurulmasına yol açmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimlerin taşınmaz davaları içinde; kira tespiti, ecrimisil ve tahliye davalarının önemli yer tuttuğu görülmekte ve bu tür davaların sonuçlanması da nispeten uzun zaman almaktadır. Yerel yönetimlerde kira tespitinin rasyonel bir sisteme oturtulamaması ve farklı belediye ve hatta aynı belediye bünyesindeki farklı komisyonların farklı yaklaşımlarla değerlendirme yapmaları sonucunda farklı kira bedelleri ortaya çıkmaktadır. Belirtilen yaklaşım kamu kurumlarına olan güvenin sarsılmasına neden olmakta ve kiralama yoluyla iş geliştirme talebinin azaltılması yoluyla yerel ekonomik faaliyetleri de olumsuz etkileyebilmektedir.

Bu çalışmada belediye mülkiyet ve yönetiminde bulunan ticari taşınmazların kira bedelinin tespit usulleri ve uygulama sonuçları genel olarak analiz edilmiştir. Çankaya İlçesi'nde iki yeraltı çarşısındaki işyerlerinin kira bedelinin analizinde; taşınmazların genel özellikleri, taşınmazların kirasını etkileyen faktörler, kira tespitinin yasal yönü ve yargıya intikal eden kira tespit davaları, belediye taşınmazlarının kira tespit işlemleri, belediyelerde kira tespitinde yetkili organlar ve kira tespitinin yapıldığı durumlar, incelenen işyerlerinin kiraları ile kullanılan kira tespit usulleri analiz edilmiş ve kira bedelinin saptanmasında benimsenen yaklaşımların bilimsel esaslar ve yasal düzenlemeler yönünden geçerliliği tartışılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre işyerlerinin fiilen uygulanan kira bedellerinin değerlendirme bilimi ve standartları yönünden belirli bir yöntemle dayanmadığı, kira bedelinin tespitinde önemli sorunların yaşandığı ve her iki çarşıda işyeri sahiplerinin (kiracıların) memnuniyet düzeylerinin düşük düzeyde kaldığı saptanmıştır. İncelenen işyerlerinin kira bedelleri, benzer taşınmazların piyasa kiralarına oranla daha düşük olmakla birlikte aynı çarşı içinde dükkanların kira bedelleri arasındaki farklılığın da anlamlı olmadığı saptanmıştır. Belediyelerde kira ve ecrimisil tespitlerinin sağlıklı olarak yapılabilmesi için iyi uygulama kılavuzlarının hazırlanması, kira ve ecrimisil komisyonlarının gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarından oluşturulması, mesleki etik kurallar ile standartlara uygun ve objektif değerlendirme yapılmasının sağlanması zorunlu görülmektedir.

Şubat 2018, 58 sayfa

Anahtar Kelimeler: Belediye taşınmazları, taşınmaz kirası, kira bedelinin tespiti, kira artışı ve uyarılma işlemleri, kiracının taşınmazı tahliyesi ve ecrimisil.

ABSTRACT

Term Project

PROCEDURES FOR DETERMINATION OF RENTAL VALUES OF MUNICIPAL REAL ESTATE: THE EXAMPLES OF THE ÇANKAYA, ANKARA DISTRICT, ZAFER AND KIZILAY METRO STATION ARCADES

Musa KARACÜR

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The determination of rental prices according to type of real estate and its usage patterns are regulated via various laws, regulations, and notifications. The criteria to be taken into account when determining rental price and deciding on the amount of increases and how this will be implemented have been outlined in the legislation. However, there are significant problems in the implementation of principles and procedures laid down in the legislation and erroneous practices are common. The emergence of unfair and unacceptable rental prices leads to an increase in disputes between the tenant, the lessor public institution and even the State, and often leads to appeals to judicial organs. It has been observed that among real estate court cases of central and local governments, rent valuation, mesne profits and eviction proceedings are the most common and hearings take a relatively long time in such cases to reach a decision.

The inability to fit rent valuations into a rational system, different approaches to valuation of different commissions in different municipalities, and even within the same municipality lead to differing rent values. This practice undermines confidence in public institutions and can also adversely affect local economic activities by reducing the demand for rentals. In this study, the procedures for determination of rental values of commercial real estate under municipal ownership and practice results were analyzed as a whole. In the analysis of rent values for workplaces in two underground shopping arcades in the Çankaya district, general characteristics of the real estate in question, factors affecting the rental values of real estate, legal aspects of the rental value identified and relevant judicial proceedings, rental valuations of municipal real estate, competent authorities for determination of rent values and cases where the values were determined, the lease values of surveyed workplaces and rental valuation methods were analyzed and the validity of the approaches adopted in determining values in terms of scientific and legal regulations were comparatively discussed. The study results revealed that rental values actually implemented for the workplaces were not based on any particular method in terms of valuation science and standards, the presence of major problems in valuations of rental values, and business owners (tenants) in both arcades had low satisfaction levels. While rental values of the inspected establishments were lower than similar real estate in the market, it has been determined that the difference in rental values of shops within the same arcade is not significant. Preparation of best practice guidelines in municipalities for accurate valuation of rental values and adequate pay, appointment of real estate development and management experts in rent and mesne profits commissions, as well as ensuring appropriate and objective valuations in accordance with professional ethics and standards seem necessary.

February 2018, 58 pages

Key Words: Municipal real estate, real estate rent, rental valuation, rent increases and adaptation process, tenant eviction and mesne profits.

TEŞEKKÜR

Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konuları hızla gelişen ve çeşitlenen meslek alanı olarak görülmektedir. Merkezi idarelerde olduğu gibi, yerel idarelerde de gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlığına olan gereksinim hızla artma eğilimindedir. Yerel idarelerin görevleri ve çalışma alanlarında bulunan birçok konu, doğrudan veya dolaylı olarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkul yönetimi alanları ile ilişkilendirilmelidir. Belediye çalışanlarının gayrimenkul bilimleri alanında lisansüstü eğitimi ve kurumsal kapasite geliştirme çalışmaları, yerel yönetim gelirlerinin artırılması ve yerel hizmet kalitesinin yükseltilmesi bakımından yaşamsal öneme sahiptir. Öncelikle bu alanda belediye çalışanlarına önderlik yapan Türkiye Belediyeler Birliği yönetimine içten teşekkür ederim. Lisansüstü eğitim ve dönem projemin hazırlanması sürecinde vermiş olduğu destek, gösterdiği anlayış, Türkiye’de gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında eğitim ve kurumsallaşma alanında liderlik yapan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e ne kadar teşekkür etsem az sayılır. Lisansüstü eğitim ve dönem projemin hazırlanma sürecinde vermiş oldukları destek, profesyonel fikir ve tavsiyeleri için Sayın Y.Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU ve çalışma arkadaşlarıma, lisansüstü eğitimim süresince vermiş olduğu emekleri ve yardımları için Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı öğretim elemanları ve bölüm personeline ve ayrıca bugüne kadar attığım her adımda yanımda olan, maddi ve manevi desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen aileme sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum. Çalışmamın bundan sonra yapılacak ulusal düzeydeki araştırma projeleri için altlık teşkil etmesi en büyük dileğimdir.

Musa KARACÜR

Ankara, Şubat 2018

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|------|
| ÖZET..... | i |
| ABSTRACT | ii |
| TEŞEKKÜR | iii |
| İÇİNDEKİLER | iv |
| KISALTMALAR DİZİNİ | vi |
| ŞEKİLLER DİZİNİ | vii |
| ÇİZELGELER DİZİNİ | viii |
| 1. GİRİŞ | 1 |
| 1.1 Araştırmanın Önemi, Amaçları ve Kapsamı..... | 1 |
| 1.2 Temel Kavramlar ve Kapsamları..... | 3 |
| 1.3 Araştırmada Kullanılan Materyal ve Yönetmeler | 5 |
| 2. TAŞINMAZIN KİRA PARASININ TESPİTİ VE YASAL DAYANAKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 7 |
| 2.1 Taşınmazların Özellikleri ve Kira Bedelini Etkileyen Faktörler | 7 |
| 2.1.1 Yönetmelik ve sosyo-ekonomik faktörler..... | 7 |
| 2.1.2 Kentsel bölgelere ilişkin faktörler | 8 |
| 2.1.3 Taşınmazların niteliklerine ilişkin faktörler | 8 |
| 2.2 Kira Tespiti Yapılan Taşınmazların Türleri ve Özellikleri | 9 |
| 2.3 Türkiye’de Hanehalkı Tüketim Harcaması İçinde Kiranın Yeri..... | 10 |
| 2.4 Kira Bedeli Tespitinin Yasal Dayanaklarının Değerlendirilmesi..... | 12 |
| 2.4.1 Sermaye piyasası uluslararası değerlendirme standartları ve kapsamı..... | 13 |
| 2.4.2 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu | 15 |
| 2.4.3 2886 Sayılı Kamu İhale Kanunu..... | 16 |
| 2.4.4 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu | 16 |
| 2.4.5 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik | 18 |
| 2.4.6 Milli emlak genel tebliği..... | 18 |
| 3. YARGITAY’IN KİRA BEDELİNİN TESPİT DAVALARI HAKKINDAKİ YAKLAŞIMI VE İÇTİHAT KARARLARI..... | 20 |
| 3.1 İctihadi Birleştirme Kararlarına Göre Kira Parasının Tespiti | 20 |
| 3.2 Yargıya İntikal Eden Dava Konuları | 21 |
| 3.2.1 Kira artış oranı..... | 22 |
| 3.2.2 Tarafların kira süresi konusunda yeni bir anlaşma yapmaması | 22 |
| 3.2.3 Kiranın yabancı para ile ödenmesi durumunda kira bedelinin tespit davası | 22 |
| 3.2.4 Kira bedelinin toptan eşya fiyatı endeksine göre yapılması..... | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2.5 Kira bedelinin tespitinin net ve brüt kira olarak açıklanması gerekliliği | 24 |
| 3.2.6 Kira bedelinin hak ve nesafet ilkelerine göre tespit edilmesi gerekliliği..... | 24 |
| 3.2.7 Kira bedelinin belirlenmesinde olağan rayicin esas alınması gerekliliği | 25 |
| 4. BELEDİYE TAŞINMAZLARININ KİRA TESPİT İŞLEMLERİ..... | 26 |
| 4.1 Genel Olarak Belediye Taşınmazlarının Kiralanması..... | 26 |
| 4.2 5216 Büyükşehir Belediyesi ve 5393 sayılı Belediye Kanuna Göre Kiralamada Yetkili Makam | 26 |
| 4.3 Belediye Taşınmazlarında Kira Tespit İşlemlerinin Yasal Dayanağı..... | 27 |
| 4.4 Belediyelerde Kira Tespitinin Yapıldığı Durumlar | 27 |
| 4.4.1 Belediyeye ait taşınmazların kiraya verilmesi..... | 28 |
| 4.4.2 Belediyenin dışarıdan taşınmaz kiralaması | 28 |
| 4.4.3 Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının kira tespit talepleri | 28 |
| 4.4.4 Kira artışının yapılacağı durumlarda | 28 |
| 4.4.5 Belediye lojmanlarının kira tespit işlemleri..... | 29 |
| 4.4.6 Ecrimisil kira bedeli tespiti | 30 |
| 4.5 Belediye Kira Tespit Raporlarının Analizi..... | 30 |
| 5. ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ZAFER ÇARŞISI VE KIZILAY METRO İSTASYONU KİRALAMA İŞLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 33 |
| 5.1 Zafer Çarşısında İşyerlerinin Kiralama İşlemleri ve Sorunlarının Analizi | 33 |
| 5.1.1 Çarşıda işyerleri ve mekanların genel özellikleri..... | 34 |
| 5.1.2 Çarşıda faaliyet gösteren iş kollarının analizi | 35 |
| 5.1.3 İşyerlerinin mevcut durumları ve dağılımı..... | 37 |
| 5.1.4 İş koluna göre kira parasının tespiti | 38 |
| 5.2 Metro İstasyon Çarşısı İşyerlerinin Kiralama İşlemleri ve Sorunlarının Analizi..... | 42 |
| 5.2.1 Çarşıdaki işyerleri ve mekanların genel özellikleri..... | 43 |
| 5.2.2 Çarşıda faaliyet gösteren iş kolları | 44 |
| 5.2.3 İşyerlerinin mevcut durumları..... | 45 |
| 5.2.4 İş koluna göre kiraların hesaplanması..... | 46 |
| 5.3 Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Çarşısı Kiralama İşlemlerinin Genel Olarak Değerlendirilmesi | 48 |
| 5.4 Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Kiracı Memnuniyet Anketi Sonuçları..... | 49 |
| 6. SONUÇ VE ÖNERİLER..... | 54 |
| KAYNAKLAR | 59 |
| ÖZGEÇMİŞ..... | 62 |

KISALTMALAR DİZİNİ

| | |
|--------|---------------------------------------|
| Max | : Maksimum |
| Min | : Minimum |
| SPK | : Sermaye Piyasası Kurulu |
| TEFE | : Toptan Eşya Fiyatları Endeksi |
| TÜİK | : Türkiye İstatistik Kurumu |
| UDS | : Uluslararası Değerleme Standartları |
| Yi-ÜFE | : Üretici Fiyatları Endeksi |
| İ.B.K | : İçtihadı Birleştirme Kararı |

ŞEKİLLER DİZİNİ

| | |
|---|----|
| Şekil 2.1 Türkiye’de türlerine göre hanehalkı tüketim harcamalarının dağılımı (Anonim 2012)..... | 11 |
| Şekil 2.2 Hanehalkı tüketim harcaması içinde konut giderlerinin payının değişimi..... | 11 |
| Şekil 2.3 Türkiye’de gelire göre sıralı %20’lik guruplara göre hanehalkı tüketim harcamaları..... | 12 |
| Şekil 5.1 Zafer çarşısı konumu..... | 33 |
| Şekil 5.2 Zafer çarşısı yerleşim planı..... | 34 |
| Şekil 5.3 Zafer çarşısı iş kolu bazında işyeri sayıları..... | 36 |
| Şekil 5.4 Zafer çarşısı iş kolu bazında işyeri dağılımı (%)..... | 36 |
| Şekil 5.5 Zafer çarşısı iş kollarının mevcut durumları..... | 37 |
| Şekil 5.6 İşyerlerinin mevcut durumları dağılımı..... | 38 |
| Şekil 5.7 İş kolu bazında ortalama yıllık kira..... | 40 |
| Şekil 5.8 İşyeri alanına göre ortalama yıllık kira..... | 41 |
| Şekil 5.9 İş kolu bazında minimum ve maksimum aylık kira..... | 41 |
| Şekil 5.10 Kızılay metro istasyonu konumu..... | 42 |
| Şekil 5.11 Kızılay metro istasyonu yerleşim planı..... | 43 |
| Şekil 5.12 Kızılay metro istasyonu çarşının iş koluna göre dağılımı..... | 45 |
| Şekil 5.13 Kızılay metro istasyonu çarşısı iş kollarının mevcut durumu dağılımı..... | 46 |
| Şekil 5.14 İş kolu bazında minimum ve maksimum yıllık kira..... | 47 |

ÇİZELGELER DİZİNİ

| | |
|---|----|
| Çizelge 4.1 Kira birim (TL/m ²) bedelleri | 29 |
| Çizelge 4.2 İlave kira birim (TL/m ²) değerleri | 29 |
| Çizelge 4.3 İhalesi yapılacak işyeri listesi taslağı | 32 |
| Çizelge 5.1 Zafer çarşıda faaliyet gösteren iş kolları | 35 |
| Çizelge 5.2 İşyerlerinin mevcut durumları ve dağılımı (%)..... | 37 |
| Çizelge 5.3 İş kolu bazında ortalama yıllık kira (m ²) | 39 |
| Çizelge 5.4 İşyeri alanına göre ortalama yıllık kira (m ²)..... | 40 |
| Çizelge 5.5 Kızılay metro istasyonu iş koluna göre sayısı ve dağılımı..... | 45 |
| Çizelge 5.6 Metro İstasyonu Çarşısında iş kollarının mevcut durumları sayısı ve dağılımı (%) | 46 |
| Çizelge 5.7 KMİÇ iş kolu bazında minimum ve maksimum yıllık kira (m ²)..... | 47 |
| Çizelge 5.8 İncelenen işyerlerinin özellikleri | 50 |
| Çizelge 5.9 Çarşıda kiracıların taşınmazları kullanma sürelerine göre dağılımı..... | 50 |
| Çizelge 5.10 İşyerlerinin alanlarına göre oranları | 51 |
| Çizelge 5.11 İşyerinin kira tespiti etkileyen faktörlere ilişkin görüşler | 51 |
| Çizelge 5.12 Çalıştırılan personel sayılarına göre işyerlerinin dağılımı..... | 52 |
| Çizelge 5.13 Sizce ödenen kira bedeli ne olmalı sorusuna verilen cevaplar | 52 |
| Çizelge 5.14 Çarşıda bir kiracıya ait işyeri sayısı ve oranı..... | 53 |

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Önemi, Amaçları ve Kapsamı

Tarihsel gelişim sürecinde temel üretim faktörlerinden biri ve kendine has (orijinal) özelliği olan arazi kaynakları çok amaçlı olarak kullanılabilir. Diğer bir ifade ile arazi; tarımsal üretimin ana kaynağı olması yanında yerleşim yeri, sanayi, ticaret, turizm, altyapı ve sosyal mekan oluşturma gibi birçok amaçla kullanılabilen bir kaynak olarak görülmektedir. Arazi, bir üretim faktörü olarak çok yönlü kullanılabilir, arazi arzının, özellikle kentlerin merkezi ve yakın çevresinde, talebe oranla daha düşük olduğu yerlerde, arazi alım-satım fiyatları ve kira bedelleri de hızla artma eğilimindedir. Arazinin geliri olan kirası iki yönlü etki yapmaktadır. Öncelikle kira taşınmaz maliki yönünden gelir ve kullanıcı veya kiracı için gider özelliğini taşımaktadır (Tanrıvermiş 2008). Arazi, bina ve diğer taşınmazların kira bedeli, diğer faktörler yanında kısa dönemde ağırlıklı olarak talebe bağlı olarak değişim göstermektedir.

Türkiye’de kalkınma planlarının uygulamaya konulduğu 1960’lı yıllardan itibaren hızlı sanayileşme sürecine girilmiş, ülkenin hızla kalkınması hedeflenmiş ve 1960’lı yıllardan itibaren kalkınma planlarının odak noktası da sanayileşme olmuştur. Gerek makro politikalar, gerekse değişen tarım teknolojisi ve kırsal politikaların bir sonucu olarak kırsal alanda kentlere olan göç hızlanmış ve kırsal yerleşimlerin nüfusu hızla azalırken, kentlerin nüfusu artmaya başlamıştır. Kentlerde nüfus artışına paralel olarak arazi ve arsa arzı çoğaltılmadığından, artan taşınmaz talebine bağlı olarak taşınmazların piyasa değerleri de hızla yükselmiştir. Günümüzde taşınmazların piyasa değerleri, özellikle konut ve işyerlerin satış değerleri ile kira bedellerindeki artış birçok büyük kentte hızla devam etmektedir. Taşınmazlara olan talebin artması, taşınmaz yatırımları, taşınmaz değerlendirilmesi ve kira bedelinin tespiti gibi kavramların önemini daha da artmış ve bu kavramların toplumun bütün kesimleri tarafından daha iyi anlaşılmasının gereksinimini ortaya çıkarmıştır.

Değerleme alanında taşınmazların türlerine göre kira bedelinin tespitinde farklı ölçütler ve farklı yöntemlerin kullanıldığı görülmektedir (Tanrıvermiş 2008). Geleneksel

değerleme yöntemlerine ilave olarak matematiksel ve istatistiksel yöntemler kullanılarak tahmin edilen matematiksel modellerle taşınmazların hem değerleri, hem de kira paralarının tespiti yapılabilmekte ve hatta bu amaçla alışveriş merkezi yatırımları için geliştirilmiş paket programlar (otomatik değerlendirme modeli - AVM) bile bulunmaktadır. Taşınmazların kira paralarının rasyonel olarak tespiti, kamu kurumları ve devlet için önemli bir ekonomik kaynak oluşturmakta ve devletin vergi kaybı asgari düzeye inmektedir. Taşınmazların gelirleri ve kira paralarının rasyonel ve sağlıklı analiz ile hem devletin, hem de taşınmaz sahiplerinin mağduriyetleri asgari düzeye çekilebilmekte (Kül 2009) ve nispeten daha iyi işleyen taşınmaz piyasasının kurulması ve piyasanın şeffaflaştırılması mümkün olabilmektedir.

Taşınmaz geliri ve kira bedelinin analizi; taşınmazın mülkiyet yapısı, nitelikleri, konum ve diğer özelliklerine bağlı olarak değişmektedir. Bu çalışmada taşınmazların kira bedelinin rasyonel şekilde tespitinin önemi, Hazine ve özel mülkiyete ait taşınmazlar ile belediye taşınmazlarının kiralama işlemleri, kira bedelinin artış oranının belirlenmesi ve ecrimisil bedellerinin tespiti; hem teorik ilke ve esaslar, hem de mevzuat ve uygulama yönlerinden genel olarak incelenmiştir. Yapılan mevzuat incelemelerinde, kamu taşınmazlarının kira bedelinin tespitine ilişkin farklı yasal düzenlemelerin mevcut olduğu ve mevzuatta konunun dağınık biçimde ele alındığı, mevcut düzenlemelerin güncellenmesine gereksinim olduğu anlaşılmaktadır.

Belediye taşınmazlarının kira bedelinin tespiti ve uygulamada karşılaşılan sorunlarının analizi için Ankara ili Çankaya ilçesi Kızılay semtinde bulunan Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu içindeki taşınmazların kira paralarının tespitine yönelik yapılan uygulamaların incelemesi yapılmış, seçilen iki çarşıdaki işyerlerinde uygulanan kira bedeline ilişkin yaklaşımların bilimsel esaslar ve yasal mevzuat yönünden analiz edilmiş, kiracı memnuniyet analizi, kiracıların temel sorunları ve çözüm yollarına ilişkin paydaşların görüş ve değerlendirmeleri alınmıştır.

Teorik esaslar ve örnek olay analizini neticesinde, belediye taşınmazlarının kira bedelinin tespitine ilişkin çalışma sonuçları altı bölümde sunulmuştur. Birinci bölümde konunun önemi, amaçları ve kapsamı ile temel kavramların tanımlarına yer verilmiştir.

İkinci bölümde kira tespitinin usul, esas ve yöntemlerine ilişkin yasal dayanaklar, üçüncü bölümde yargıya intikal eden kira tespitine ilişkin davaların sonuçları ile kira tespit davalarının konularına göre sınıflandırılması ve genel değerlendirilmesi, dördüncü bölümde belediye taşınmazlarının kira tespit işlemleri, yasal dayanağı ve yetkili merciler ile kira tespitinin yapıldığı durumlar özet olarak sunulmuştur. Çalışmanın beşinci bölümünde örnek olarak seçilen Ankara ili Çankaya ilçesi Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu içindeki işyerlerinin kullanım durumu ve kira bedeli incelenmiş olup, her iki çarşıda faaliyet gösteren iş kolları, mevcut durum analizi, kira bedelinin analizinde kullanılan yöntemler ve uygulama sonuçları açısından genel olarak değerlendirilmiştir. Buna ilave olarak iki çarşıdaki kiracılara yönelik yapılan “kiracı memnuniyet anketi” sonuçları irdelenmiş, işyerinin özellikleri ve iş kollarına göre geçerli olması gereken kira bedelinin analizinde dikkate alınması gereken temel faktörler tespit edilmiştir. Araştırmanın teorik ilkeler ve inceme sonuçları ile örnek olay analizlerin sonuçlarının bir bütün olarak altıncı bölümde özetlenmiş olup, belediye taşınmazlarının kiralanması alanında yaşanan temel sorunların tespiti ve çözüm önerilerine de bu kısımda özet olarak yer verilmiştir.

1.2 Temel Kavramlar ve Kapsamları

Kamu kurum ve kuruluşları ve özel olarak belediye taşınmazlarının kira bedelinin tespitinden önce taşınmaz (gayrimenkul), değer ve kira kavramlarının kısaca açıklanması ve bu kavramların sınırlarının çizilmesi tercih edilmiştir:

Sözcük olarak “taşınmaz” başka-yabancı anlamına gelen “gayr” sözcüğü ile taşınır anlamına gelen “menkul” sözcüğünün birleşmesinden oluşan “gayrimenkul” kavramı taşınmaz anlamına gelmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmaz; bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan varlıkları ifade etmektedir (Karaca 2008). Gayrimenkul (taşınmaz), arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılan yapılar olarak da tanımlanabilir. Yerin üstünde ve altında tüm ilaveleriyle birlikte görülebilen, dokunulabilen maddi bir “şey” olarak da bilinir (Kayabaşı 2007). T.C. Anayasası’nın 35’inci maddesinde “mülkiyet hakkı” başlığı altında taşınmaz mülkiyetinin genel

çerçevesi çizilmiş ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683'üncü ve devamı maddelerinde "mülkiyet hakkının yatay ve dikey sınırları" tanımlanmıştır.

Gayrimenkul, toprak üstü ve toprak altı olmak üzere; arazinin doğal parçası olan binalar ve araziye yapıların ıslah (iyileştirme) yatırımları gibi insanlar tarafından yapılan elektrik, su, sulama, ısıtma tesisatı, asansör, koruma amaçlı duvar ve çit gibi bütün sabit bina eklentileri de gayrimenkulün bir parçasıdır. Geniş anlamda mülkiyet hakkı, kanun ile yapılan sınırlamalar dışında sahiplerine dilediği şekilde taşınır ve taşınmazları kullanma hakkı vermektedir. 4721 Sayılı Kanuna göre gayrimenkul; arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri kapsar. Gayrimenkul kapsamına giren kırsal ve kentsel arazi ile bağımsız bölümlerin sıklıkla kira parasının tespiti yapılmaktadır.

Taşınmazın farklı değer ölçütleri ve kira bedelinin analizi, mübadele ekonomisinde özel önem taşır. Günlük konuşmalarda bilerek ya da bilmeyerek, farkında olarak ya da olmadan sıkça değer kavramı kullanılmaktadır. Ekonomide özel bir anlamı olan "değer" kavramı, "satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat" anlamına gelmektedir (Tanrıvermiş 2016). Esasen değer, gayrimenkulün yararlılığı veya toplumun ihtiyaçlarını karşılama yeteneğine bağlı olarak oluşur. Bir malın değerinin olabilmesi için yararlılık, talep, kıtlık ve alıcısı tarafından ihtiyaçların karşılanma beklentisi ile bir gurubun ya da bireyin mal ya da hizmet alım gücüne bağlıdır.

Piyasa ekonomisinde değer göreceli bir kavramdır. Kişiden kişiye, ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, ihtiyaçlara ve beklentilere göre değişir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisi kavramıdır. Bu nedenle ekonomik yaşamda belirleyici olan değer değil, fiyattır. Değer kavramı, "fiyat" ve "maliyet" kavramları ile karıştırılmaktadır. Bu kavramları açıklayacak olursak bir değiş tokuşu ifade eden fiyat, belirli bir anlaşma şartları altında belli bir alıcının ödemeyi taahhüt ettiği ve belli bir alıcının almayı kabul ettiği tutar; maliyet ise yapılandırma için yapılan harcamaların toplamı olarak tanımlanır (Tanrıvermiş 2016).

Gayrimenkullerin başlıca gelir kaynağını kira parası oluşturmakta ve gayrimenkul yatırımcısının temel avantajları ise; kira geliri ve değer artış kazancından oluşmaktadır. Sınırlı miktarda bulunan kaynaklardan sağlanan kira parası yerine sıklıkla değerlendirme alanında rant kavramı kullanılmakta ve esasen rant kavramı kira ile yatırım faaliyetinin kar ve/veya zararını içermektedir. Gayrimenkul yatırımlarının kira parasının tespitine yönelik olarak Klasik ekonomi okulundan bu yana tartışma yapılmakta ve uluslararası düzeyde kabul görmüş standartlarla da kira tespitine ilişkin uygulamaların homojen kılınmasına çalışılmaktadır (Tanrıvermiş 2016).

1.3 Araştırmada Kullanılan Materyal ve Yönetmeler

Araştırmada kullanılan veri kaynakları iki grupta toplanabilir. İlk olarak literatür araştırması sonuçları ile yasal düzenlemeler ve yargı kararlarından yararlanılarak belediye taşınmazlarının kiralama işlemleri ana hatları ile irdelenmiştir. Bu aşamada belediye uygulamaları ile meclis ve encümen kararları da önemli birer veri kaynağı olarak ele alınmıştır. İkinci olarak seçilmiş iki çarşıda fiilen kiracı olarak çalışan işletmelerin yöneticilerine uygulanan anket ile toplanan veriler ve kiralama işlemlerine ilişkin sözleşme ve varsa mahkeme kararları, araştırmanın temel veri kaynağını oluşturmuştur. Seçilen iki adet çarşıda kiralanan dükkanların kiracılarının fiilen ödedikleri kira paraları ile taşınmazlara ilişkin kayıtlar, ecrimisil ve kira tespit raporları da araştırma sürecinde veri kaynağı olarak kullanılmıştır.

Çalışmanın verilerinin toplanması aşamasında, Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Çarşısı alanında faaliyet gösteren bütün kiracılarla görüşme yapılması hedeflenmiş olup, anket döneminde çarşıda işyeri kiralayan ve fiilen işletmecilik yapan 40 işyeri yöneticisi ile yüzyüze görüşme ve anket çalışması yapılmıştır. Anket ile işyerlerinin; konumu, özellikleri (ısıtma, soğutma, depo, alanı, otopark), işyerinin mevcut kirası ve diğer ödemeler (aylık kirası, ödenen güvence bedeli ve iade koşulları, diğer ödemeler), çalıştırılan personel sayısı, işyerinde sunulan hizmet ve işlem hacmi gibi hususlar dikkate alınarak işyerinin özellikleri ile kirası arasında bir ilişkinin varlığı ile kira parasının tespitinde kullanılan yöntemlerin analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır.

Belediye taşınmazlarının kiralanması ve işgal altındaki taşınmazların ecrimisil bedellerinin tahsiline yönelik olarak mevzuatta açık değerlendirme ölçütleri yer almamakta ve bu husus farklı belediyelerin farklı uygulamalar yapmasına neden olmaktadır. İncelenen işyeri kira parasının tespitinde kullanılan yöntemlerin tespiti, iş kolu bazında ortalama yıllık kiralari, işyerlerinin brüt alanının birimine düşen yıllık kiralari, iş kolu bazında minimum ve maksimum kira paralarının karşılaştırmalı analizi yapılmış olup, ödenen kira paraları ile işyerlerinin konumunun ve özelliklerinin etkisinin olup olmadığının da analizi yapılmıştır. Anket ile kiracıların temel sorunları, taşınmazların etkin kullanım olanağı ve fiilen ödenen kira parasının yeterliliğı ve benzer taşınmazlarla karşılaştırmalı analizi yapılmış ve saha çalışmalarının sonuçlarına göre belediye taşınmazlarının kiralanmasına yönelik temel sorun alanlarının tespiti ve çözüm önerilerinin katılımcı bir yaklaşımla geliştirilmesi mümkün olabilmıştır.

2. TAŞINMAZIN KİRA PARASININ TESPİTİ VE YASAL DAYANAKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1 Taşınmazların Özellikleri ve Kira Bedelini Etkileyen Faktörler

Taşınmaz varlığı istenildiği zamanda ve şartlarda elden çıkarılabilmesi genellikle mümkün olamamakta ve likiditesi düşük yatırımlar olarak bilinmektedir. Kısa sürede elden çıkarılmak istenmesi durumunda ise, genellikle piyasa (rayiç) değerinin altında bir değere razı olunması söz konusu olur. Ayrıca taşınmazların deprem, yangın gibi afetler ile diğer fiziksel koşullara bağlı olarak aşınması veya yapıların ortadan kalkma riskleri bulunmaktadır. Bu tür olumsuzluklarının yanında ekonomik krizlerden en az etkilenmesi, üretilmeyen bir mal olması, enflasyon karşısında yatırımcıların birikimlerini koruması ve enflasyonun üzerinde bir kazanç sağlaması, nüfus artışı, göç, imar planları, kamulaştırma, konut açığı, planlı arsa üretiminin yeterli olmaması gibi nedenlerle ciddi kazançlar elde edilebilmesi, yatırımcıların taşınmazlara olan eğiliminin artmasına katkı yapmaktadır.

Taşınmaz kiralarını etkileyen faktörler, taşınmazın konumu ve işlevsel niteliklerinden doğar ve bireylerin gereksinimleri veya talebine göre artar ya da azalır. Bireysel ve toplam talep, birey gereksinimleri ya da aile yapıları, teknoloji ve geleneklerde olan değişimler sonucu sürekli olarak değişir ve şekillenir. Taşınmazlara gereksinim arttıkça, artan gereksinimi karşılayacak arz sağlanmazsa, değerler de artış gösterir. Taşınmazın kira değerini etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Taşınmaz kirası üzerinde etkili olan faktörleri; yönetsel ve sosyo-ekonomik faktörler, kentsel bölgelere ilişkin faktörler ve taşınmaz niteliklerine ilişkin faktörler olmak üzere üç gruba ayırmak mümkündür.

2.1.1 Yönetsel ve sosyo-ekonomik faktörler

Taşınmaz piyasasında geçerli kira bedelinin analizinde dikkate alınması gereken yönetsel, sosyal ve ekonomik özellikleri, yerleşim yerleri ve ülke koşullarına göre değişmekle birlikte aşağıdaki biçimde sıralamak mümkündür:

- Kararlı ve başarılı bir kentleşme, konut ve arsa politikalarının izlenmesi, yerleşik alandaki kira bedellerinin yükselmesine neden olur.
- Kentlere göç ve nüfus artışı, kira bedelinin yükselmesine yol açar.
- Bazı toplum tabakalarının sosyal yaşam isteği ve moda uymak için belirli taşınmazlara özendirilmesi de kira bedelinin artmasına olanak verir.
- Kentin ekonomik hayatında önemli olan işyeri ya da fabrikaların faaliyetlerine son vermesi, kira bedelinin düşmesine neden olur.

2.1.2 Kentsel bölgelere ilişkin faktörler

Yerel koşullara bağlı olarak taşınmaz piyasası şekillenir ve hatta taşınmaz piyasasının temel özelliği yerel nitelik taşımasıdır. Kentsel bölgelere ilişkin faktörlerin odağında taşınmazın konumu bulunmakta olup, söz konusu faktörleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkün olacaktır:

- Nüfusun yoğun olduğu yerlerde taşınmaz kiralari yüksektir.
- Kentin ana ticaret merkezinden dışa doğru uzaklaştıkça kira değerleri düşer
- Zengin halk tabakalarının oturduğu bölgelerde konut fiyatları genelde daha yüksektir.
- Sosyal donatı ve alt yapı tesisleri tam olan bölgelerde kira bedeli yüksek olmaktadır.
- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz kiralari düşüktür.
- Ulaşım olanaklarının kolay olduğu yerleşim yerlerinde kira bedelleri daha yüksektir.
- Yoğun trafik olan yol kenarlarındaki ticaret merkezlerinde kiralar daha yüksektir.

2.1.3 Taşınmazların niteliklerine ilişkin faktörler

Taşınmazın niteliği ve özelliklerine göre yerel alanda kira bedeli oluşmakta ve yine aynı özelliklere bağlı olarak kira bedeli taşınmazlar arasında farklılık göstermektedir. Yerel alanda taşınmazın kira bedelini etkileyen temel özellikleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici unsurlardan etkilenmemek kira değerinin yüksek olmasına neden olur.
- Kentsel alanlarda yer alan taşınmazların ana yola olan cephesi büyüdükçe kirası da artar.
- Taşınmazın geometrik şekli de kira değerinde etkilidir.
- Köşe başındaki taşınmazların kirası diğerlerine göre daha fazladır.
- Taşınmazın manzarası kira değeri üzerinde önemli bir etkiye sahiptir.

2.2 Kira Tespiti Yapılan Taşınmazların Türleri ve Özellikleri

Birçok ülkede ve Türkiye’de taşınmaz ediniminde kiralama yönteminin yoğun kullanıldığı ve hatta kentsel kesimde kiracı ve kiralayan arasındaki aracılık işlemlerini yürütmek üzere başlı başına bir iş alanının geliştiği görülmektedir. Kiraya verilen gayrimenkuller arasında; konut, ticari gayrimenkuller, endüstriyel üretim tesisleri ve diğer taşınmazların olduğu, üzerinde yapı bulunmayan arazi ve arsa niteliğindeki taşınmazların üretim ve ticaret amaçlı olarak kiralamasının yapıldığı gözlenmektedir. Değerleme çalışmalarına konu olan taşınmazların türleri genel olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir (Turgut vd. 2006):

- Gayrimenkuller
- Konut amaçlı kullanılan mülkler
- Arsa, arazi, tarla, bağ-bahçeler
- İşyeri ve iş merkezleri
- Alış-veriş merkezleri
- Oteller ve turizm tesisleri
- Fabrikalar
- Marinalar ve limanlar
- Diğerler taşınmazlar.

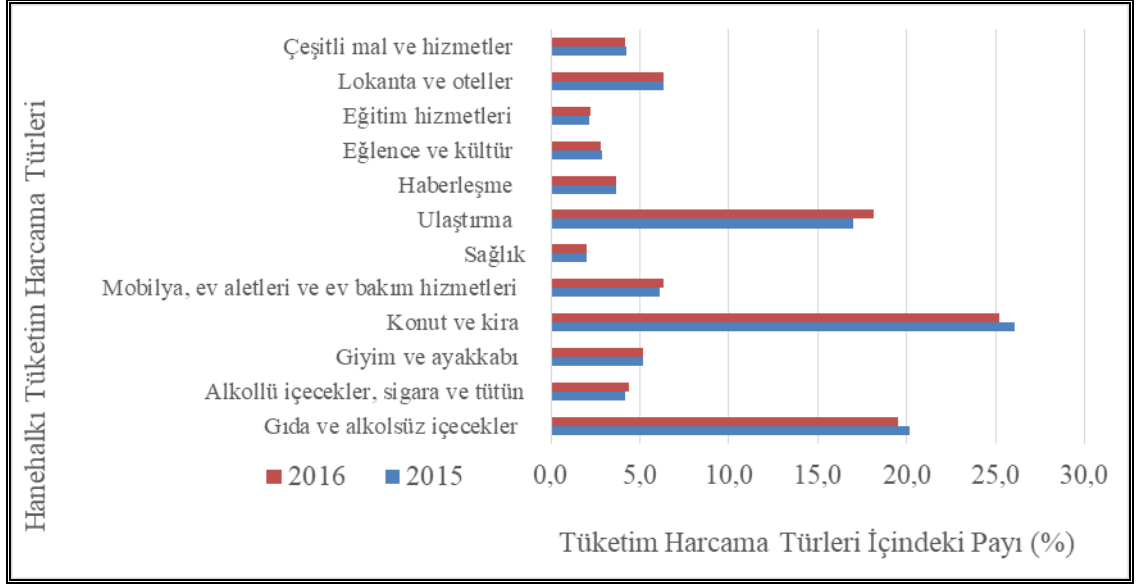
Kiralanan gayrimenkuller arasında en sık başvuru alan konut nitelikli taşınmazlardır. İnsanoğlu barınma ihtiyacını mutlaka karşılamak zorundadır. Konut edinimi ve

kullanımında farklı gelir grupları için genellikle kiralama yöntemi tercih edilmektedir. Barınma ihtiyacını karşılayan insanoğlunun yaşamını sürdürebilmesi için çalışması da gerekli olmaktadır. Ticari ve sanayi amaçlı taşınmazlar da kiralama yoluyla kullanılan taşınmazlar arasında sayılmaktadır. Türlerine göre taşınmazın geçerli kira bedelinin tespitinde kullanılacak usul ve esaslar da değişmektedir. Bu çalışmada ağırlıklı olarak belediye taşınmazlarının kira bedelinin tespitine ilişkin usul ve esaslar analiz edilmiştir.

2.3 Türkiye’de Hanehalkı Tüketim Harcaması İçinde Kiranın Yeri

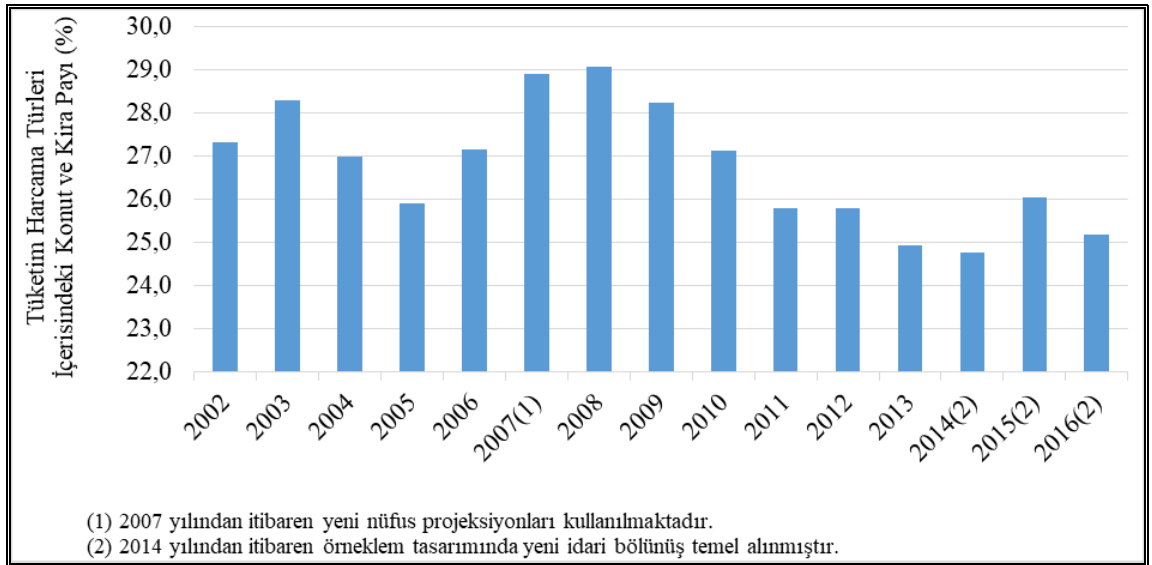
İnsanların hayatları boyunca çalışarak biriktirdikleri tasarrufları ile yıllarca hayalini kurdukları bir konutu edinme çabasında oldukları bilinmektedir. İnsan yaşamında bu kadar önemli olan varlığın alımı, satımı ve kiralanmasında herkes doğru değer tespit edilmesini istemekte ve bu değer; haneler, işletmeler ve ülke ekonomisi açısından özel önem taşımaktadır. Türkiye’de hanelerin önemli bir kısmı kiralama yoluyla gayrimenkulleri kullanmakta ve hanelerin önemli bir kısmı da taşınmazlarını kiraya vererek gelir elde etmektedirler. Bu koşullarda ülke nüfusunun büyük çoğunluğunun gayrimenkulü kiraya veren veya kiralayan olarak belirtilen türlerdeki ilişkilerin içine girdiği görülmektedir (Kül 2009).

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan 2012-2015 döneminde hanehalkı bütçe araştırmasının sonuçlarına göre ülke genelinde hanehalkının yaptığı tüketim harcamaları içinde en yüksek payı konut kira ve diğer konut harcamalarının aldığı görülmektedir. Zaman içinde konut kira ve diğer konut giderlerinin hanehalkının toplam harcamaları içindeki payının 2002-2016 döneminde % 27,3’den % 25,2’ye gerilediği dikkati çekmektedir (Şekil 2.1). Konut üretimi ve hanelerin artan konut yatırımlarına karşın, konuta yapılan harcamaların hala çok yüksek düzeyde kaldığı ve bunun temel nedeninin konut ısınma, bakım ve yönetim giderlerinden ileri geldiği dikkati çekmektedir. İllere göre hanehalkının tüketim harcamalarının kalemlerine göre dağılımına bakıldığında, özellikle büyük kentlerde hanelerin konut harcamalarının toplam hanehalkı tüketim harcamaları içindeki payının yüksek olması, özellikle site ve toplu yapıların artan yönetim giderlerinin birer göstergesi olarak alınabilir.



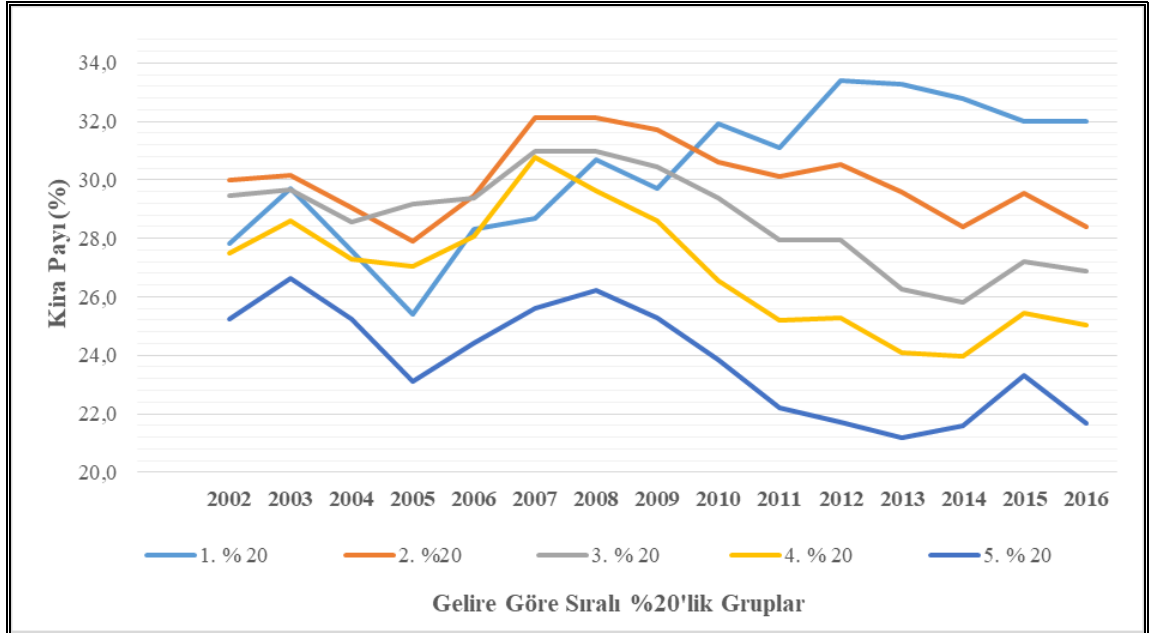
Şekil 2.1 Türkiye’de türlerine göre hanehalkı tüketim harcamalarının dağılımı (Anonim 2016)

Yıllara göre hanehalkı tüketim harcaması içinde konut kira ve diğer konut giderlerinin paylarında önemli bir değişimin olmadığı görülmektedir (Şekil 2.2). Hanehalkı tüketim harcamaları içinde konut ve kira harcamalarının oranına bakıldığında, en büyük payın 2008 yılında gerçekleştiği, bu tarihten sonra söz konusu payın azalış eğilimine girmiş ve bu azalış ve artışların nedenlerinin analiz edilmesi ve hanehalkı tüketim harcamalarının bütün bileşenlerinin kapsamlı olarak analiz edilmesine gereksinim bulunmaktadır.



Şekil 2.2 Hanehalkı tüketim harcaması içinde konut giderlerinin payının değişimi

Gelire göre sıralı %20 gruplar itibariyle hanehalkı tüketim harcamalarının dağılımı da incelenmiştir (Şekil 2.3). 2002-2016 yılları arasında gelire göre sıralı %20'lik gruplar itibariyle tüketim harcamalarının içindeki konut ve kira harcamalarının dağılımına bakıldığında; birinci %20'lik grupta (en düşük gelir grubu) yer alan hanehalkının konut ve kira harcamaları 2009 yılından itibaren en büyük paya sahiptir. Beşinci %20'lik grupta (en büyük gelir grubu) yer alan hanehalkının konut ve kira harcamaları 2002-2016 yılları arasında en düşük paya sahiptir. Gelire göre sıralı %20'lik grupların hanehalkı harcamalarının içinde konut ve kira giderlerine bakıldığında, konut ve kiraya ayrılan pay düşük gelir guruplarına doğru artış göstermekte, yüksek gelir guruplarına doğru azaldığı dikkati çekmektedir.



Şekil 2.3 Türkiye’de gelire göre sıralı %20’lik guruplara göre hanehalkı tüketim harcamaları

2.4 Kira Bedeli Tespitinin Yasal Dayanaklarının Değerlendirilmesi

Kira bedelinin tespitini; ilgili kanunlar, yönetmelikler ve tebliğler çerçevesinde incelendiğinde mevcut uygulama ve yasal düzenlemelerde konunun kiraya veren ve kiracı arasında ilişkiler açısından ele alındığı görülmektedir. Hangi nitelikteki malların kiraya verileceğini, kiralama sürecinin işleyişini, kiralama süresini, taşınmazın kiralamadan önceki ve sonraki durumunu, anlaşmazlıkların çözüm yeri ve şeklini,

kiraların artış biçimini, kira geliri elde edenlerden alınacak vergiyi ve vergi tutarını belirtmektedir. Hâlbuki uygulamada en önemli nokta kira bedelinin nasıl belirleneceği olup, mevzuatta konu ile ilgili açık ve ayrıntılı bir düzenlemenin yapılmamış olduğu görülmektedir. Bu da herkesin kendine göre serbest bir değer belirlemesi sonucuna yol açmakta ve bu eğişim türlerine göre gayrimenkullerin kira parasının tespiti veya rayiç kiranın rasyonel olarak elde edilmesine yönelik çalışmaları olumsuz etkilemektedir.

2.4.1 Sermaye piyasası uluslararası değerleme standartları ve kapsamı

Gayrimenkul piyasasının hukuki altyapısının hazırlanmasına ve gayrimenkul değerlemesine yönelik son yıllarda ülkemizde atılan en önemli adımlardan biri Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) 06.03.2006 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

Uluslararası Değerleme Standartlarının (UDS) kabulü ile değerlendirme faaliyetlerinin daha sağlıklı bir şekilde yapılması, başta AB olmak üzere uluslararası uygulamalar ile paralellik tesis edilmesi, Türkiye’de hazırlanan değerlendirme raporlarının uluslararası alanda kabul edilebilirliğinin sağlanması, kurumsal bir gayrimenkul finansman sisteminin oluşturulmasının yanı sıra, gayrimenkul değerinin doğru olarak tespit edilmesi ve bunların sahibi olan şirketlerin hisse senetlerinin değerlerinin de sağlıklı olarak oluşmasına katkıda bulunulması amaçlanmıştır. Tebliğde; UDS’deki kira bedeli tiplerine yer verilmiş ve özellikle kira tiplerine göre UDS’de kira bedelinin tespitine ilişkin temel ilke ve standartlar tanımlanmıştır.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 62’nci maddesinin ikinci fıkrası ve 128’inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümlerine dayanılarak hazırlanan Tebliğ ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulmasının zorunlu olduğu ve Kurul tarafından yapılan diğer düzenlemeler ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan

Uluslararası Değerleme Standartlarının uyumlu olmaması halinde, öncelikli olarak Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerine uyulacağı hükme bağlanmıştır. Belirtilen Tebliğ ile eş zamanlı olarak Uluslararası Değerleme Standartları, Sözlük ve Teknik Bilgi Notu yayınlanarak ilgilerin kullanımına sunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı Kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 uygun bulunmuş ve yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur (Tanrıvermiş 2016).

UDS'nda kira bedelinin tespit usullerine değinilmemiş, ancak kiralama kavramı ve kiralama tiplerine yer verilmiştir. UDS'de kullanılan temel kavramların kısa açıklamaları aşağıda yapılmıştır:

Kiralama: Kullanım ve tasarruf haklarının bir mülkün tapu sahibinden (arazi sahibi veya kiralayan olarak adlandırılır) bir başka şahsa (kiracı olarak adlandırılır) kira çerçevesinde öngörüldüğü şekilde, verdiği kira ücretlerini ödeme sözü karşılığında devredildiği bir sözleşme düzenlemesidir. Uygulamada, tarafların hakları ve sorumlulukları karmaşık ve aralarında yaptıkları sözleşmenin özel şartlarına bağlı olabilir.

UDS'de ayrıca kira parasının tespitine ilişkin üç tanımlama yapılmış olup, bu tanımlar aşağıda özet olarak verilmiştir:

- **Pazar Kira Bedeli:** Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır. Pazar kira bedelinin verildiği durumlarda, yansıttığı “uygun kiralama şartları” da belirtilmelidir.

- Sözcleşme Kira Bedeli: Belirli bir sözcleşme çerçevesindeki kira bedelidir. Bu bedel, Pazar kira bedeline eşit olabilse de uygulamada özellikle sabit kira bedeli olan eski kiralamalar için farklılık gösterebilir.
- Ciro Üzerinden Kira Bedeli veya Katılım Kira Bedeli: Kiralayanın, kiracının kazançlarına dayalı bir kira bedelini aldığı her tür kira düzenlemesidir. Yüzdalık kira bedeli, ciro üzerinden kira bedelinin tespitine örnek teşkil eder.

2.4.2 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

193 Sayılı Kanun'da kira bedelinin tespitinin emsal kira bedeli yaklaşımına göre yapılması gerekmektedir. Bu Kanun'da emsal kira bedeli esasının nasıl uygulanacağı ve uygulanmayacağı haller açıkça belirtilmiştir. 193 Sayılı Kanun'un "emsal kira bedeli" başlıklı 73'üncü maddesinde¹; "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur".

193 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesinin devamında ise emsal kira bedelinin uygulanmayacağı haller ile ilgili olarak; (i) boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması, (ii) binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, fûru veya kardeşlerden her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz². Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz), (iii) mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi ve (iv) genel bütçeye dahil daireler ve katma

¹ Değişik birinci fıkrası: 4/12/1985 - 3239/56 md.

² Değişik: 4/12/1985 - 3239/56 md.

bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda hükümleri yer almaktadır³.

2.4.3 2886 Sayılı Kamu İhale Kanunu

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralama işlemleri özel olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. 2886 Sayılı Kanun'un "ihaleye hazırlık işlemlerinin, tahmin edilen bedelin tespiti" başlıklı 9'uncu maddesine göre tahmini bedelin, idareler tarafından tespit edilmesi veya ettirilmesi gerekecektir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturma yapılabilir. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir. Ancak, yapım işlerinde bu işler için kanunların verdiği yetkiye dayanılarak ilgili dairelerce tespit edilmiş birim fiyatları varsa, bunlar uygulanır. Buna ilave olarak 2886 Sayılı Kanun'da "ihaleye hazırlık işlemlerinin, bedelin tahmin edilememesi" başlıklı 10'uncu maddesi gereği sını ve teknolojik zorunlulukların gerektirdiği durumlarda ilgili bakanın onayı alınmak suretiyle, bedel tahmini yapılmadan kapalı teklif usulü ile ihale yapılabilmesi mümkün kılınmıştır.

2.4.4 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

6098 Sayılı Kanun'da kiracı ve kiraya veren tarafların karşılıklı hak ve sorumlulukları, kira artışının nasıl yapılacağı konusunu ayrıntılı olarak ele almış ancak kira bedelinin tespitiyle ilgili herhangi bir bilgiye yer vermemiştir. Türk Hukuk Sistemi'nde kira bedelinin tespiti konusu tarafların serbest iradelerine bırakılmıştır. Ancak bu iradeye sınırsız bir özgürlük tanınmamıştır. Bu sınır 6098 Sayılı Kanun'un 344'üncü maddesinde çizilmiştir. Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce Yargıtay, kararlarında öncelikle "Emsal Kira Bedelini" dikkate alınmış ve hakime "dürüstlük

³ Ek: 4/12/1985 - 3239/56 md.

kurallarına” uygun bir takdir hakkı vermiştir. Yargıtay’ın tercih ettiği bir diğer esas da ekonomik verilerdir. Her yıl hesaplanan Toptan Eşya Fiyatı Endeksi (TEFE) esas alınmakta ve kira bedeline yansımada objektif ve eşit bir uygulamaya yönelik kararlar verilirken, yeni düzenlemede TEFE yerine Yurtiçi Üretici Fiyatı Endeksi (Yi-ÜFE) esas alınması kararına bağlanmış ve uygulamadaki kararları bir ölçüde sabitlemiştir.

6098 Sayılı Kanun’un “kira sözleşmesi” başlıklı dördüncü bölümünde “konut ve çatılı işyeri kiralari” başlıklı 344’üncü maddesinde; “ tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır” hükmünü amirdir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının Yi-ÜFE artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından Yi-ÜFE artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Bununla birlikte 6098 Sayılı Kanunun “aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138’inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır” hükmünü amirdir. Esasen 6098 Sayılı Kanunda konut ve çatılı işyeri kiralamasına ilişkin temel düzenlemelerin kamu taşınmazları için de geçerli olduğu, özellikle çatılı işyeri kavramının sınırlarının mevzuatta açıklanmamış olduğu ve ticari gayrimenkul kavramının ise mevzuatta düzenleme konusu yapılmadığı tespit edilmiştir.

2.4.5 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik

Yönetmeliğin 12'inci maddesine göre tahmini bedelin tespitinin İdare tarafından yapılması veya yaptırılması gerekli olacak ve bu bedel ihale komisyonu tarafından karara bağlanacaktır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır⁴. Ancak bu bedel kirada; ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden, az olmamak üzere tespit ve takdir edilir. İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir. Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve (mülga) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdare tarafından tespit edilir. Hazine taşınmazlarının idaresi hakkındaki yönetmeliği 14'üncü maddesine göre; bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı, kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumu'nca yayımlanan Yi-ÜFE oranında arttırılması yoluna gidilmektedir.

2.4.6 Milli emlak genel tebliği

Hazineye ait taşınmazların kiraya verilmesinde yasal ve idari düzenlemeler, 300 ve 327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile yapılmıştır. 300 Sıra Sayılı Genel Tebliğe göre tahmini kira bedeli; idarece tespit edilir veya ettirilir. Tespitte rayiç bedel esas alınacak olup, söz konusu bedel, tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel

⁴ Değişik cümle:RG-10/4/2011-27901

beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerin % 5'inden az olmamak üzere idarece doğrudan, tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz için beyanda bulunulmamış ise bedel, ilgisine göre belediye, ticaret odası ve sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak, tespit ve hesap edilir.

Bedelin idarece doğrudan tespit edilememesi halinde ise, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden yararlanılabilir. Tespit ve hesaplamalar Yönetmelik eki "Tahmin edilen kira bedeli tespitine ait hesap tutanağında" gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel, gerektiğinde ihale komisyonunca tahkik ettirilir.

İşletme hakkı verilen büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin işletme hakkına ait tahmini bedel, Yönetmeliğin 8'inci maddesinde sayılan kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmadan bünyesinde büfe, kantin ve çay ocağı gibi yerler açılacak idarenin yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak idarece tespit edilir. Bu bedel, Yönetmelik eki "işletme hakkı verilecek büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlere ait tespit ve tahmin edilen işletme hakkı bedeli hesap tutanağında" gösterilir. Ayrıca 4706 Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 7'nci maddesine 5228 sayılı Kanun'la eklenen son fıkrasında; (mülga) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na tâbi ekspertiz şirketlerince ve Bakanlık merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedelin, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacağı öngörüldüğünden, bu yolla değer takdir edilen taşınmazlar için ayrıca kıymet takdir kararı alınmayacaktır.

3. YARGITAY’IN KİRA BEDELİNİN TESPİT DAVALARI HAKKINDAKİ YAKLAŞIMI VE İÇTİHAT KARARLARI

Yargıtay içtihadı birleştirme kararlarına göre kiraya veren, kira bedelinin tespiti ile kiracıdan alınması yolunda bir dava açabileceği gibi, kiraya veren veya kiracı sadece kira bedelinin tespitini hedef tutan bir dava açabilecektir. Bu davaları incelemeden önce kiranın tespitinin nasıl yapılması gerektiğinin ve bunun objektif esaslarının incelenmesi, uygulama yönünden yararlı bulunmaktadır.

3.1 İctihadı Birleştirme Kararlarına Göre Kira Parasının Tespiti

Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararına (İBK) göre kira bedeli, bilirkişi tarafından tespit edilecek olağan rayiç, bu biçimde tespit edilmezse, ekonomik ilke ve esaslar, hak ve menfaat uyarınca bilirkişi tarafından bildirilecek kira bedeli esas alınarak hâkim tarafından tespit edilmektedir.

Rayiç kira: Olağan şartlar altında yapılmış sözleşmeler ile kabul edilen bir karşılık olduğundan, olağan üstü ve özel şartlar altında yapılmış kira sözleşmelerine bakılarak rayiç belli edilemez. Normal geliri aşan kira bedeline ilişkin sözleşmeleri ile her türlü fedakarlığı göze alan kimselerin yapmış olduğu kira sözleşmeleri gibi özel durumlarda yapılan sözleşmeler dikkate alınarak da rayiç belli edilmez.

Ekonomik ilke ve esaslar, hak ve menfaatler: Taşınmazların rayiç bedelinin belli edilmesine esas tutulacak gibi taşınmazlara ilişkin kira bedelinin tespitinde kullanılacak kira sözleşmelerinin bulunmaması halinde dahi ekonomi esasları, hak ve nesafet uyarınca bilirkişinin takdir edeceği kira tutarı esas alınacaktır. Buradaki ekonomik esaslardan taşınmaz sermayesine tanınan normal geliri ortaya çıkaracak kurallar ile arz ve talep kanunları akla gelmelidir. Hak ve nesafet kaidelerinin de göz önünde tutulması ile bilirkişiler, bu esas ve kaidelere riayet ederek kira bedelini tespit etmelidir. Uygulamada emsal kira parasının tespitine dayalı konut ve diğer taşınmazların kira parasının tespitinin yapıldığı gözlenmektedir.

3.2 Yargıya İntikal Eden Dava Konuları

Yargı kararları incelendiğinde, yargıya intikal eden kira tespit davalarının genel olarak kira bedelinin uyarlanması, kira artış oranı, kira süreleri sonunda yeni anlaşmam yapılamaması, kiranın yabancı para cinsinden ödenmesi halinde kira bedeli tespit davaları, kiranın ÜFE oranında artırılması, kira bedelinin hak ve nesafet kurallarına göre tespit edilmesinin gerektiği durumlar, kira bedelinin tespitinde olağan rayicin esas alınması vb. konuları kapsadığı görülmektedir.

Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sisteminde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestisi” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai tali ikinci derecede yardımcı niteliktedir.

Kira bedelinin uyarlanması davasından söz edilebilmesi için davacı tarafın, kira sözleşmesi kurulurken edimler arasında denge bulunduğunu, ancak, bu dengenin sonradan ortaya çıkan, taraftarca başlangıçta öngörülemeyen olağanüstü koşullar nedeniyle aşırı bir biçimde bozulduğunu, sözleşmenin aynı koşullarla sürdürülmesinin kendisi için katlanılmaz hal aldığı ileri sürmüştü olması gerekir. Başka bir ifade ile sözleşmenin kurulmasından sonraki dönemde gerçekleşen olgulara dayanılmış olmalıdır. Sözleşmenin kurulduğu anda dengesizlik bulunduğu iddiasıyla açılan dava kira bedelinin uyarlanması davası olarak kabul edilemez.

Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ekonomik krizler, aşırı enflasyon gibi gösterilebilir. Hakimin, kira sözleşmesinin uyarlanmasına karar vermede, ödenmekte olan kiranın günün şartlarına göre uyarlanmasına karar verip, bunun dışındaki sözleşmede taraflarca belirlenen ödeme, artış gibi diğer şartlara dokunmaması ve kira bedeli dışındaki şartların aynen devam etmesi esastır.

3.2.1 Kira artış oranı

Tarafların arasındaki bir yıllık süreli ilk kira sözleşmesinin özel şartlarındaki yıllık kira artış oranı, sonraki kira dönemleri için de geçerli olup, bir kira tespit davası ile kaldırılmadığı sürece tarafları bağlar⁵.

3.2.2 Tarafların kira süresi konusunda yeni bir anlaşma yapmamaları

Tarafların kira süresi konusunda yeni bir anlaşma yapmamaları ve kiralananın kiracı tarafından tahliye edilmemesi durumunda, kira sözleşmesi 6570 Sayılı Kanun gereğince aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır⁶.

3.2.3 Kiranın yabancı para ile ödenmesi durumunda kira bedelinin tespit davası

Yeni dönem kira bedelinin mahkemece arttırılarak tespitinin istenmesi halinde; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İ.B.K.'da öngörüldüğü üzere, kira süresi sona erdiğinden, (mülga) 6570 Sayılı Kanununun 11'inci maddesi uyarınca yenilenen dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümlerinin yenilenmesine karşın, kira parsına ilişkin şart yenilenmemekte ve kira bedeli belli olmayan bir sözleşme haline gelmektedir.

Mahkemece kira sözleşmesindeki bu boşluk "hak ve nesafet" kurallarına uygun bir kira bedelini takdir edilmek suretiyle doldurulmaktadır. Bu hukuki olgu karşısında, yeni dönemde kira bedelinin mahkemece tespitinin istenmesi halinde, sözleşmedeki kiranın yabancı para ile ödenmesine ilişkin hükmün yenilendiği kabul edilemez. Bu nedenle hakim anılan İ.B.K.'da öngörülen "sınırlama"yı yaparken (davalı kiracının bu yönde açıkça bir kabulü bulunmadığı sürece), Borçlar Kanununun 83. maddesinin f.1 bendi hükmü uyarınca kira bedeli Türk Lirası olarak takdir etmek ve sözleşmede yer alan boşluğu buna göre doldurmak durumundadır. Yargıtay İ.B.K.'ya aykırı olarak kira bedeli, yabancı para olarak veya "yabancı para karşılığı" üzerinden tespit edilemez. O halde yukarıda açıklanan ilkeler ışığında mahkemece yapılacak iş; hak ve nesafete

⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 1997/8009 K. 1997/8327 T. 20.10.1997.

⁶ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 1989/4866 K. 1989/7493 T. 20.12.1989.

uygun kira bedeli isteyip istemediğini davacıdan sormaktır. Davacı, hak ve nesafete göre tespit yapılmasını talep ediyor ise, öncelikle dava konusu yerin yeniden (boş olarak) kiralanması halinde getirebileceği kira bedeli bilirkişiler tarafından belirlenmelidir. Esasen mahkemelerce seçilecek bilirkişi kurullarının gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarından oluşturulması, taşınmazlar ve diğer varlıkların piyasa kirasının rasyonel olarak tespiti bakımından özel önem taşımaktadır.

Böyle bir belirleme yapılırken öncelikle benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli, dava konusu yer ile ayrı ayrı karşılaştırılmalı, kira bedeline etki eden hususlar üzerinde de ayrıca durulmak suretiyle “hak ve nesafet” kurallarına göre hakim tarafından bir kira bedeli (Türk Lirası üzerinden) takdir edilmelidir. Şayet davacı hak ve nesafet ilkesine göre tespit talep etmiyorsa davanın reddi cihetine gidilmelidir. Mahkemece, davanın reddi yerine yazılı gerekçeyle sonuca gidilmesinde isabet görülmemiştir⁷.

3.2.4 Kira bedelinin toptan eşya fiyatı endeksine göre yapılması

Koşullar değişmediği ve özel nedenler bulunmadığı takdirde toptan eşya fiyat endeksinin üç yıl için artırımını esas alınarak saptanan kira bedelinin hak ve nesafet kurallarına uygun olduğu kabul edilir⁸. Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre kural olarak hak ve nesafete göre belirlenecek kira bedeli endeks uygulamasına göre saptanacak miktardan az olamaz. Böyle bir uygulama 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İ.B.K. ve orada vurgulanan “hak ve nesafet” ilkesine aykırıdır⁹.

Bundan ayrı olarak yeni dönem kira bedeli tespit edilirken, hükmedilen kira bedelinin davalı tarafından yeni dönemde artırılarak ödenen miktardan az olamayacağı hususu göz önünde bulundurulmalıdır¹⁰. Açıklanan neden ile mahkemece önceki dönem ödenen kira bedelinin “stopaj ve fon giderleri” hariç (net) olup olmadığı hususu açıklığa kavuşturulduktan sonra endeks uygulamasına göre kira bedeli belirlenmeli, hak ve nesafete göre tespit edilecek kira bedelinin endekse göre belirlenen miktardan ve yeni

⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2000/8382 K. 2000/8036 T. 14.9.2000.

⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 1999/3-183 K. 1999/195 T. 7.4.1999.

⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2004/2726 K. 2004/3013 T. 1.4.2004.

¹⁰ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2004/2726 K. 2004/3013 T. 1.4.2004.

dönemde davalının ödediği kira bedelinden az olamayacağı da göz önünde bulundurulmak suretiyle karar verilmelidir¹¹. Ayrıca, davalı vekili tarafından usulüne uygun vekaletname ibraz edilmediği ve duruşmalara katılmadığı halde vekalet ücretine hükmedilmesi doğru görülmemiştir¹².

3.2.5 Kira bedelinin tespitinin net ve brüt kira olarak açıklanması gerekliliği

Kira bedelinin tespitine ilişkin mahkeme kararı, kiralananın kira bedelinin tespitine dair olup, net veya brüt olduğu konusunda bir açıklama ihtiva etmese dahi bu kiranın brüt olarak kabulünü gerektirir¹³. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre mal ve hakların kiraya verilmesiyle elde edilen gelirden alınması gereken gelir vergisinin mükellefi kiraya veren olup, kiracı ise yasadaki yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerden belirli oranda ve kiraya verenin gelir vergisine mahsuben tevkifat (stopaj) yapmak ve Maliye'ye yatırmak zorunda olan şahıstır. Yasadaki bu düzenleme tarzına göre kira gelirinden ödenmesi gereken verginin kira bedeli içinde olduğunda kuşku duyulmamalıdır¹⁴.

3.2.6 Kira bedelinin hak ve nesafet ilkelerine göre tespit edilmesi gerekliliği

Dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinin o dönem için adil ve hakkaniyete uygun miktarda olmasının gözetilmesi gerekir¹⁵. Yargıtay uygulamalarına ve 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı Yargıtay İ.B.K.'da açıklanan esaslara göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca kira bedeli tespit edilirken, öncelikle tarafların tüm delileri, varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın tüm niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, hukukçu ve mülk) bilirkişiler kurulu oluşturularak, kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek gezilip incelenmeli, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli,

¹¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2004/2726 K. 2004/3013 T. 1.4.2004.

¹² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2004/2726 K. 2004/3013 T. 1.4.2004.

¹³ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 995/2810 K. 1995/3018 T. 28.3.1995.

¹⁴ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 995/2810 K. 1995/3018 T. 28.3.1995.

¹⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2005/10514 K. 2005/11634 T. 14.11.2005.

yüzölçümü, kira başlangıç tarihi, kira süreleri gibi) kira bedeline etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin somut emsal olup olmadığı ayrı ayrı açıkça belirlenmeli, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira bedelinin o dönem için adil ve hakkaniyete uygun miktarda olması gözetilmeli, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında res'en değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafet uygun kira bedeli hakimce saptanmalıdır¹⁶. Yukarıda da açıklandığı üzere bilirkişi kurullarında belirtilen amaçla mutlaka gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının yer alması sağlanmalıdır.

3.2.7 Kira bedelinin belirlenmesinde olağan rayicin esas alınması gerekliliği

Kural olarak kira bedelinin miktarını davacının ispatlaması gerekir. Aksi takdirde kiracının bildirdiği kira bedelinin miktarı uyuşmazlığın çözümünde esas alınır. Kira bedelinin miktarında uyuşmazlık bulunması halinde kira bedelinin 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İ.B.K.'da benimsenen ilkelere göre olağan rayiç tespit edilemez ise ekonomik esaslar ve hak nesafete göre belirlenmelidir. İlke bu olmakla birlikte adalet ve dürüstlük kuralının asla göz ardı edilmemesi gerekmektedir¹⁷.

¹⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2005/10514 K. 2005/11634 T. 14.11.2005

¹⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2001/8767 K. 2001/9094 T. 15.10.2001

4. BELEDİYE TAŞINMAZLARININ KİRA TESPİT İŞLEMLERİ

Belediyeler farklı yöntemlerle birçok taşınmaz elde edebilmektedirler. Belediyelerin özgelirlerinin önemli bir kısmını vergiler ve taşınmaz gelirleri oluşturmaktadır. Dolayısıyla taşınmazlarının yönetimi önemlidir. Belediyeler taşınmazlarını satabileceği gibi, çok farklı amaçlarla kiralama yoluna da gidebilmektedirler. Bu kısımda belediyelerin taşınmaz kiralama uygulaması incelenmiş olup, çalışma sonuçları aşağıda özet olarak sunulmuştur:

4.1 Genel Olarak Belediye Taşınmazlarının Kiralanması

Belediye taşınmazlarının kiraya verilebilmesi hem belediye mevzuatı, hem de ihale mevzuatına göre mümkün olmaktadır. Ancak belediye taşınmazlarının tümünün kiralanması söz değildir. Kamu mallarının hukuki statüsü doğrultusunda kamu yararına tahsis edilmemiş (orta malı olmayan) özel mallar kiraya konu olabilmektedir. Kural olarak bunun dışındaki orta mallar kiralama işlemi yapılamaz. İstisnası kamu yararı ve hizmetleri dikkate alınarak bu gibi yerler içinde ayrıca ecrimisil uygulaması yoluyla özel kişilere kullandırma imkânı bulunmaktadır. Ecrimisil uygulaması bir kiralama değildir. Çünkü ecrimisil geçmişe yönelik en fazla beş yıl alınır, ama kira geleceğe yönelik belli süreli olarak yapılmaktadır.

4.2 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanuna Göre Kiralamada Yetkili Makam

Belediye taşınmazlarının kira tespitinde öncelikle 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu hükümlerini incelemek gerekir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun “büyükşehir belediye ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları” başlıklı 7’inci maddesinin (f) bendi, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “belediyenin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 15’inci maddesinin (h) bendi ile arsa ve konut üretimi başlıklı 69’uncu maddesinde “kiraya verme yetkisi” açıkça tanımlanmıştır.

5393 Sayılı Kanunun “meclisin görev ve yetkileri” başlıklı 18’inci maddesinin (e) bendinde; “Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisine karar vermek” hükmü yer almaktadır. 5393 Sayılı Kanunun “encümenin görev ve yetkileri” başlıklı 34’üncü maddesinin (g) bendinde; “Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek” hükmünü amirdir. 5393 Sayılı Kanunda kiralamaya yetkili organlardan bahsedilmekte, ancak belediye taşınmazlarının kiralanması usul, esas ve yöntemine dair herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Ancak belediye mevzuatında taşınmazın kira parasının tespitinde kullanılması gereken yöntemlerin açıklamamış olduğu ve bu nedenle belediyelerde kiraya verme, kiralama ve ecrimisil bedellerinin tespitinde farklı yöntem ve yaklaşımların kullanıldığı görülmektedir.

4.3 Belediye Taşınmazlarında Kira Tespit İşlemlerinin Yasal Dayanağı

Genel bütçeli dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin kira işleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve kıyasen Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülmesi gerekmektedir. Belediyelerce kiraya verilecek taşınmazların kira parasının tespiti ile kiralanan taşınmazların kirasının belirlenmesinden birçok sorun yaşanmakta olup, bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir:

4.4 Belediyelerde Kira Tespitinin Yapıldığı Durumlar

Belediyeler taşınmazların kiralanması, ihtiyaç duyulması durumunda dışarıdan taşınmaz kiralaması ya da sahip oldukları taşınmazları kiralanması, kiralanan taşınmazların kira artış işlemlerinde, ecrimisil kirasının belirlenmesi ile diğer kamu idarelerinin ihtiyaç duydukları taşınmazlar için kira tespiti talep etmesi ve belediye lojmanlarının kira bedelinin belirlenmesi durumlarında kira bedeli takdir yapılır.

4.4.1 Belediyeye ait taşınmazların kiraya verilmesi

Belediyeye ait taşınmazların herhangi bir kamu, özel kişi ya da kuruluşlara kiralanması durumunda kira bedelinin tespiti 2886 Sayılı Kanunun yazılı hükümleri doğrultusunda yapılmaktadır.

4.4.2 Belediyenin dışarıdan taşınmaz kiralaması

Belediyenin ihtiyaç duyması halinde dışarıdan kamu, özel kişi ya da kuruluşlardan herhangi bir taşınmaz kiralaması da yine 2886 Sayılı Kanun hükümleri doğrultusunda yapılmaktadır.

4.4.3 Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının kira tespit talepleri

2886 Sayılı Kanunun “tahmin edilen bedelin tespiti” başlıklı 9’uncu maddesinde “Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur” denilmektedir. Bu madde içinde belediyeler de yer aldığından, diğer kamu idareleri 2886 Sayılı Kanunun 9’uncu maddesine dayanarak belediyelerden ihtiyaç duydukları taşınmazın kira bedelinin tespitini isteyebilirler.

4.4.4 Kira artışının yapılacağı durumlarda

Belediye taşınmazlarında kira artış oranının belirlenmesi belediye encümeninin yetkisine verilmiştir. Ancak son yıllarda bu artış oranı Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Yi-ÜFE oranında artırılması suretiyle belirlenmektedir.

4.4.5 Belediye lojmanlarının kira tespit işlemleri

9/11/1993 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamındaki kamu konutlarının aylık kira bedelleri her yıl Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün çıkardığı Genel Tebliğ doğrultusunda takdir edilmektedir. Bu Genel Tebliğin 1'inci maddesinde belirtilen kira birim bedellerine 26/5/2005 tarihli ve 25826 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği'nde (Sıra No: 294) belirtilen esaslar uygulanmak suretiyle aylık kira bedelleri konutlardan aylık her bir m² alanın aşağıdaki oranlar ile çarpılması sonucu bulunmaktadır (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Kira birim (TL/m²) bedelleri

| Konut Türü | Birim Fiyatı (TL/m ²) |
|---|-----------------------------------|
| a) Kerpiç, ahşap, bağdadi ve benzeri konutlarda | 1,35 |
| b) Kalorifersiz konutlarda | 2,11 |
| c) Kaloriferli konutlarda | 2,77 |

Taşınmazın brüt alanının (m²) verilen birim fiyatları ile çarpılmasına ilave olarak aylık her bir m²'nin aşağıdaki oranlar ile çarpılması ile bulunan tutar kadar daha ilave bedel alınarak kiralama işlemi yapılır (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 İlave kira birim (TL/m²) değerleri

| İlave Eklentiler | Birim Fiyatı(TL/m ²) |
|--|----------------------------------|
| a) Elektrik sayacının ayrılmasının mümkün olmaması halinde | 0,56 TL |
| b) Su sayacının ayrılmasının mümkün olmaması halinde | 0,56 TL |
| c) Elektrik ve su sayacının her ikisinin de ayrılmasının mümkün olmaması halinde | 1,13 TL |
| ç) Konutlarda kullanılan suyun, şehir şebekesi dışında su kaynaklarından (kuyu, artezyen, kaynak suyu vb.) karşılanıyor olması halinde | 0,28 TL |

Birim kira bedeli ve ilave eklentiler ile hesaplanan değerler toplanarak aylık kira bedeli tespit edilmekte ve konutun kullanıcılarından söz konusu bedel tahsil edilmektedir.

4.4.6 Ecrimisil kira bedeli tespiti

Ecrimisil kira bedelinin tespiti 2886 Sayılı Kanunun “ecrimisil ve tahliye” başlıklı 75’inci maddesine göre yapılmaktadır. Bu madde kapsamında devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları, Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, 2886 Sayılı Kanunun 9’uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, hazinenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır¹⁸. Bu nedenle ecrimisil hesaplanırken özellikle bu hususa dikkat edilmesi gerekmektedir. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilmesi gerekir.

4.5 Belediye Kira Tespit Raporlarının Analizi

Belediyelerde, kira tespit raporları, her yıl belediye encümeni kararı ile oluşturulan Kira Tespit Komisyonu tarafından hazırlanmaktadır. Encümen tarafından, şehrin muhtelif yerlerinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesi, ecrimisile bağlanması, dönemsel kira artışlarında ve ihaleye çıkarılması gereken yerlerin kira bedelleri ile ilgili encümene görüş sunmak üzere “Kıymet Takdir Komisyonu” oluşturulur. Oluşturulan komisyonun işinin ehli, bu alanda eğitim almış ve uzmanlaşmış kişilerden seçilmesi gerekir. Ancak gerek bu alanda bilgili, deneyimli ve uzman personelin olmaması, gerek uzman personelin bu görevde bulunmak istememesi ve amiri tarafından izin verilmemesi gibi birçok nedenle komisyonların kira bedeli tespiti için oluşturulan komisyon üyeleri,

¹⁸ Ek cümle: 23/7/2010-6009/24 md.

deneyimli ve işin uzmanı olan personellerden oluşmamaktadır. Bu da hatalı, eksik ya da yanlış kira tespit raporlarının hazırlanmasına neden olmaktadır.

Belediyelerde hazırlanan kira tespit raporları incelendiğinde; üzerinde yapı olmayan arsa ve arazilerin kiralanması söz konusu olduğunda kira tespitinde; “açık alanların genellikle otopark olarak kullanıldığı ve kira tespitinin de bu doğrultuda yapılmasının doğru olacağı yönünde” değerlendirme yapılmaktadır. Bu hesaplamada öncelikle söz konusu alanın kaç araç kapasiteli olacağı hesaplanmaktadır. Daha sonra her yıl Encümen tarafından belirlenen otoparklar için günlük araç başı kira bedeli ile otoparkın araç kapasitesi çarpılmak suretiyle söz konusu taşınmazın kira bedeli hesaplanmaktadır. Kira tespit raporlarına bakıldığında; kira değeri hesaplanırken dikkate alınması gereken kirayı etkileyen faktörlerden olan alanın dışındakilerin genel olarak göz önünde bulundurulmadığı, emsal kira bedeli ve paranın ekonomik durumunun bilimsel bir yöntem ya da hesaplama ile raporlara yansıtılmadığı anlaşılmaktadır.

Farklı belediyelerden hazırlanan kıymet takdiri raporlarında; “... anılan işyerinin adı, işyerlerinin durumu, iş kapasitesi, emsal kira bedelleri ve paranın ekonomik durumu göz önünde bulundurulması kira bedeli ... olarak belirlenmiştir” gibi genel ifadelere yer verildiği görülmektedir. Ancak kirayı etkileyen ve kira tespit raporları hazırlanırken göz önünde bulundurulması gereken faktörlerden hangisinin ne ölçüde kira tutarına etkisinin olduğunu gösteren herhangi bir matematiksel ve bilimsel bir yöntem ya da hesaplama yer verildiği dikkati çekmektedir. Bu biçimde ecrimisil kira bedellerinin belirlenmesi de aynı şekilde genel bir ifade ile yapılmakta, hiçbir matematiksel hesaplama gidilmemektedir.

Toplu olarak yapılacak ihale işlemlerinde, ihaleye çıkarılacak taşınmazların kira bedeli tespitinde çizelge halinde adresi, süresi, cinsi, muhammen bedeli ve geçici teminat tutarının yer aldığı bir çizelge oluşturulmakta ve “mevkii, kapasite, durumu, emsal kira ve paranın zaman değeri dikkate alınarak kira bedelleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir” şeklinde genel bir ifade ile kıymet takdiri yapıldığı görülmektedir (Çizelge 4.3). Belirtilen çizelgede yer alan muhammen bedelinin tespitini sağlıklı olmaması, ihale sonunda belediyelerin gayrimenkul gelirlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Çizelge 4.3 İhalesi yapılacak işyeri listesi taslağı

| Sıra No | Adresi | Süresi | Cinsi | Muhammen Bedeli (TL) | Geçici Teminat (TL) |
|---------|--------|--------|-------|-------------------------|------------------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| . | | | | | |

İhalesi yapılacak işyerlerinin listesinde; kirayı etkileyen kriterlerin neler olduğu ve kira bedellerinin hesaplanmasında hangi yöntemlerin kullanıldığına yönelik herhangi bir veri yer almamaktadır. Bu durum, hazırlanan kira takdir raporlarının tahmini kira bedellerine göre yapıldığını göstermektedir. Raporlarda önemli olan başka bir husus da, kira tespit raporlarının genel olarak kişiler veya komisyon görüşü niteliğini taşıdığı, nihai karar merciinin belediye encümen olduğu ve Kira Tespit Komisyonu tarafından hazırlanan raporlarda yasal yükümlülük ile kurumsal sorumluluk yönlerinden yeni düzenlemelerin yapılmasının gerekli olduğu vurgulanmalıdır.

5. ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ZAFER ÇARŞISI VE KIZILAY METRO İSTASYONU KİRALAMA İŞLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Çalışmada belediye taşınmazlarından Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Çarşısında yapılan kiralama işlemleri incelenmiş ve işyerlerinin en son kira bedelleri ile piyasada benzer taşınmazların kira bedellerinin karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

5.1 Zafer Çarşısında İşyerlerinin Kiralama İşlemleri ve Sorunlarının Analizi

Mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesine ait olan Zafer Çarşısı, Cumhuriyet Mahallesinde Atatürk Bulvarı üzerinde bulunmakta ve bodrum katta yer almaktadır (Şekil 5.1). İncelenen çarşı alanı, geleneksel çarşı mekanlarına uygun olarak inşa edilmiş ve halen bu biçimde işletilmektedir. Ancak değişen tüketici tercihleri ve alışveriş kültürünün değişmesi de söz konusu mekanlardaki işyerlerine olan talebi azaltan birer faktör olarak görülmektedir.



Şekil 5.1 Zafer çarşısı konumu

Güzel Sanatlar Galerisi ve kafeterya da dahil olmak üzere farklı iş kollarından oluşan Zafer Çarşısı, Ankara'nın en eski çarşı olarak kullanılan mekânlarından olup, yerleşim planı aşağıda (Şekil 5.2) verilmiştir. İnceleme ve analiz sonuçlarına göre işyerlerinin en

son sözleşme ile tespit edilen kira paralarının geçerliliği ile kiracıların memnuniyet düzeyleri ve temel sorunları irdelenmiştir.



Şekil 5.2 Zafer çarşısı yerleşim planı

5.1.1 Çarşıda işyerleri ve mekanların genel özellikleri

Başkent'in en eski kitap çarşılarından biri olan Zafer Çarşısı, geçmiş yıllarda yoğun ilgi görmüş olmasına karşın, günümüzde yeterince rağbet görmemektedir. Ankara'nın farklı noktalarında büyük kitap evlerinin taşınması ve birçok yeni kitap evlerinin açılması, çarşıya olan talebin azalmasının temel nedenleri arasında sayılmaktadır. 1980'lerde hemen hemen her kesimden insan ve özellikle öğrenciler için cazibe merkezi olan çarşıda sergi alanı da mevcut olup, eskiden ilgi gören bu yerlerin de günümüzde modern sanat galerilerinin sayılarındaki artış nedeniyle yeterince ilgi görmediği dikkati çekmektedir. Son yıllarda çarşıda ağırlıklı olarak kitap kırtasiye olmakla birlikte çok

farklı işkolunda faaliyet gösteren işyerleri açılmıştır. Çarşının müşterilerin çoğunluğu yapılan indirimler nedeniyle ihtiyaç gerekçesi ile bu mekanı tercih etmektedirler.

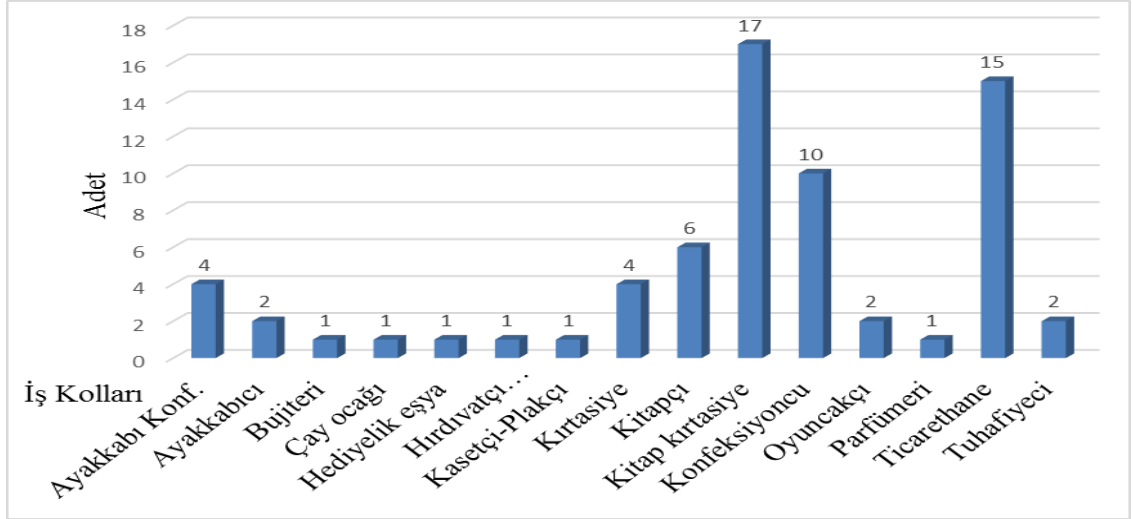
5.1.2 Çarşıda faaliyet gösteren iş kollarının analizi

Zafer çarşısında toplam 78 işyeri olup, 15 farklı iş kolunda kiracısı olan 68 adet işyeri faaliyet göstermektedir. Çarşıda faaliyete bulunan birçok iş kolunun sayısal olarak farklı alanlarda faaliyette bulunan işletmelerden oluştuğu görülmektedir (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1 Zafer çarşısında faaliyet gösteren iş kolları

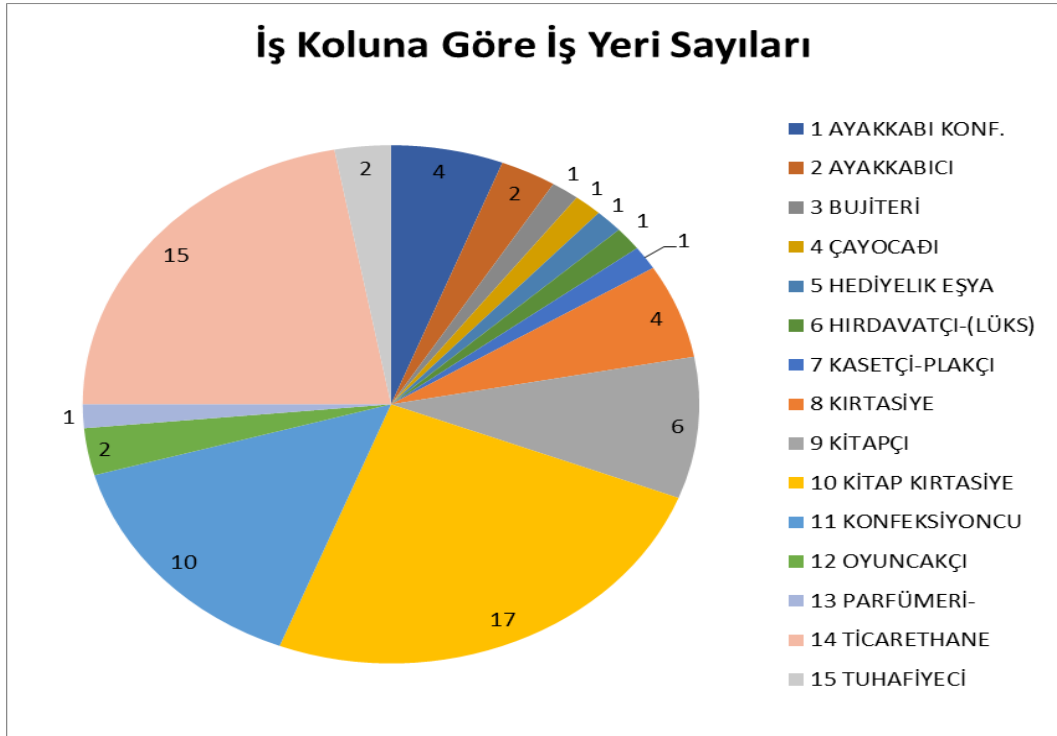
| Sıra No | İş Kolu | Adet | Sıra No | İş Kolu | Adet |
|---------|----------------------|------|---------|-----------------|------|
| 1 | Ayakkabı Konfeksiyon | 4 | 9 | Kitapçı | 6 |
| 2 | Ayakkabıcı | 2 | 10 | Kitap Kırtasiye | 17 |
| 3 | Bujiteri | 1 | 11 | Konfeksiyoncu | 10 |
| 4 | Çayocağı | 1 | 12 | Oyuncakçı | 2 |
| 5 | Hediyelik Eşya | 1 | 13 | Parfümeri | 1 |
| 6 | Hırdavatçı-(Lüks) | 1 | 14 | Ticarethane | 15 |
| 7 | Kasetçi-Plakçı | 1 | 15 | Tuhafiyeci | 2 |
| 8 | Kırtasiye | 4 | | Toplam | 68 |

Zafer çarşısında ağırlıklı olarak kitap ve kırtasiye, ticarethane ve konfeksiyoncu iş dallarında faaliyet gösteren işyerleri yer almaktadır. Bijuteri, çay ocağı, hediyelik eşya, hırdavatçı ve parfümeri iş kollarında ise sadece birer iş yer faaliyette bulunmaktadır (Şekil 5.3). Çarşı alanında işletilen işyerlerinin birbirini tamamlayıcı olmadıkları ve doğal olarak da sabah ve akşam saatlerinde kamu çalışanları tarafından alışveriş mekanı olarak sık tercih edilmediği gözlenmektedir. Bunun temel sebeplerinin başında çarşı alanının bir yönetim çatısı altında toplanarak belirli ürün veya hizmetlerde yoğunlaşmanın sağlanamaması gelmektedir. Diğer yandan bakanlıklar ve diğer resmi kurumların Kızılay-Kavaklıdere aksından Eskişehir Devlet Karayolu, Konya Devlet Karayolu ve Çukurambar bölgesine taşınması da gün içinde çarşının potansiyel müşteri sayısının azalmasının nedenleri arasında gelmektedir. Mevcut koşullarda çarşı ağırlıklı olarak öğrencilerin alışveriş mekanına dönüştüğü ve çarşının ekonomik ömrünün tamamlanmış olması da kiracıların bakım-onarım giderlerini artırmakta ve iş kalitesini olumsuz etkilemektedir.



Şekil 5.3 Zafer çarşısı iş kolu bazında işyeri sayıları

Zafer Çarşısı'nda faaliyet gösteren iş kolu bazında işyeri dağılımına (Şekil 5.4) bakıldığında, işyerlerinin % 25'i kitap-kırtasiye, % 22'si ticarethane ve %15'i ise konfeksiyon olmak üzerine daha çok üç iş kolu ağırlıklı olduğu ve diğer iş kollarının ağırlıklarının düşük düzeyde olduğu görülmektedir.



Şekil 5.4 Zafer çarşısı iş kolu bazında işyeri dağılımı (%)

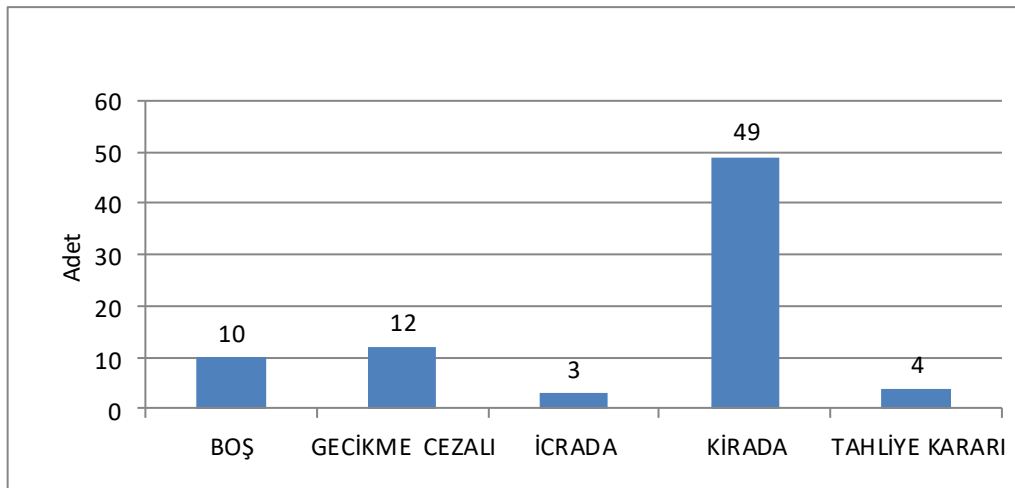
5.1.3 İşyerlerinin mevcut durumları ve dağılımı

İş kollarının mevcut durumları beş farklı kategoriye ayrılmıştır. Zafer çarşısında faaliyet gösteren iş kollarının mevcut durumlarına ve dağılımlarına (Çizelge 5.2) bakıldığında, en fazla kirada olanın yani kirasını düzenli ödeyen iş yerlerinin olduğu görülmektedir. İcra takibi aşaması ve tahliye kararı olan işyerlerinin ise hukuki olarak yargıya intikal ettiği, davalık olan işyerlerinin ise en az olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.2 İşyerlerinin mevcut durumları ve dağılımı (%)

| No | Durumu | Adet | Dağılımı (%) |
|--------|---------------------------------------|------|--------------|
| 1 | Boş İşyerleri | 10 | 12,82 |
| 2 | Gecikme Cezalı İşyerleri | 12 | 15,38 |
| 3 | İcra Takibinde Olan İşyerleri | 3 | 3,85 |
| 4 | Kirasını Düzenli Ödeyen İşyerleri | 49 | 62,82 |
| 5 | Tahliye Kararı Alınmış Olan İşyerleri | 4 | 5,13 |
| Toplam | | 78 | 100,00 |

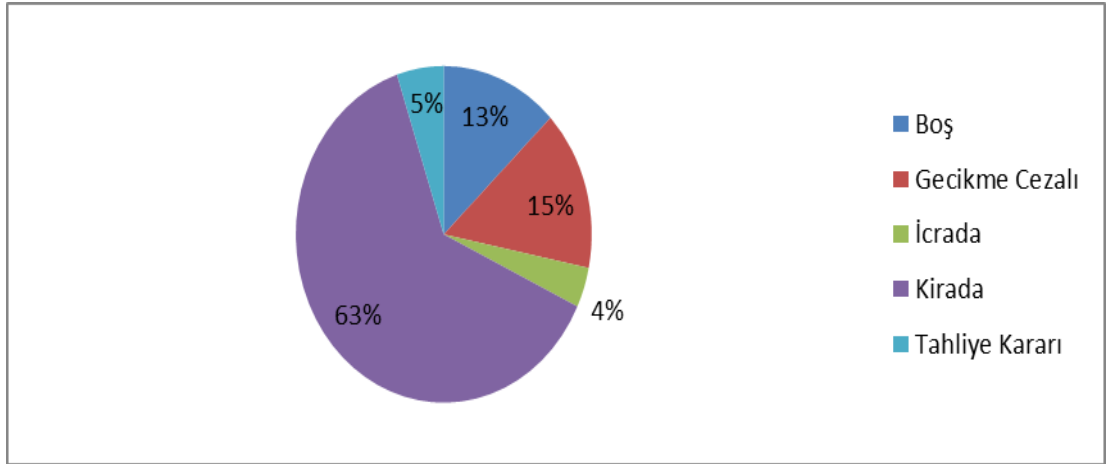
Çarşıda 10 adet de kiracısı olmayan boş işyeri mevcuttur. Bu durum çarşıya olan talebin yetersiz olduğunun bir göstergesi olarak algılanabilir. Gecikme cezalı olan iş yerleri ise kiralarını gecikmeli olarak ödeyenleri göstermektedir. Kirada olan iş yerlerinin ardından en fazla gecikme cezalı işyeri mevcuttur (Şekil 5.5).



Şekil 5.5 Zafer çarşısı iş kollarının mevcut durumları

İşyerlerinin mevcut durumlarının dağılımına bakıldığında, çarşıdaki dükkanların %13'ünün boş veya atıl durumda olduğu görülmektedir (Şekil 5.6). Tahliye kararı ile icrada olan işyerlerini aynı kategoride, gecikme cezalı ile kirada olan işyerlerini de aynı kategoride değerlendirmeye alındığında, tahliye kararı ve icrada olan işyerleri toplam işyerlerinin yaklaşık % 9'una denk gelmekte olup, bunlar sorunlu ve yargıya intikal etmiş işyerlerinden oluşmaktadır.

Gecikme cezalı işyerleri ile kirada olanların yani toplam iş yerlerinin yaklaşık %78'i kiralarını zamanında ya da gecikmeli olarak ödeyen, hukuki bir sıkıntısı olmayan kiracılardan oluştuğunu gösterir. Çarşıdaki işyerlerinin %78'nin kira parasının ödemesinde herhangi bir probleminin olmaması, nispeten yüksek bir oran olarak değerlendirilebilir.



Şekil 5.6 İşyerlerinin mevcut durumları dağılımı

5.1.4 İş koluna göre kira parasının tespiti

Her hangi bir taşınmazın kira tespitinde dikkat edilmesi gereken noktaların en önemlisi kirayı etkileyen faktörlerdir. Bu faktörler çok fazla sayıda olabilir. Zafer Çarşısı işyerlerinin kira paraları üzerinde etkili olan unsurlara yer verilmiş ve buna göre genel değerlendirme yapılması yoluna gidilmiştir. Çarşıdaki işyerlerinin kira parasını etkileyen en önemli unsurlar; dükkanın alanı, iş kolu, konum ve işyerinin geometrik şekli olarak sıralanabilir.

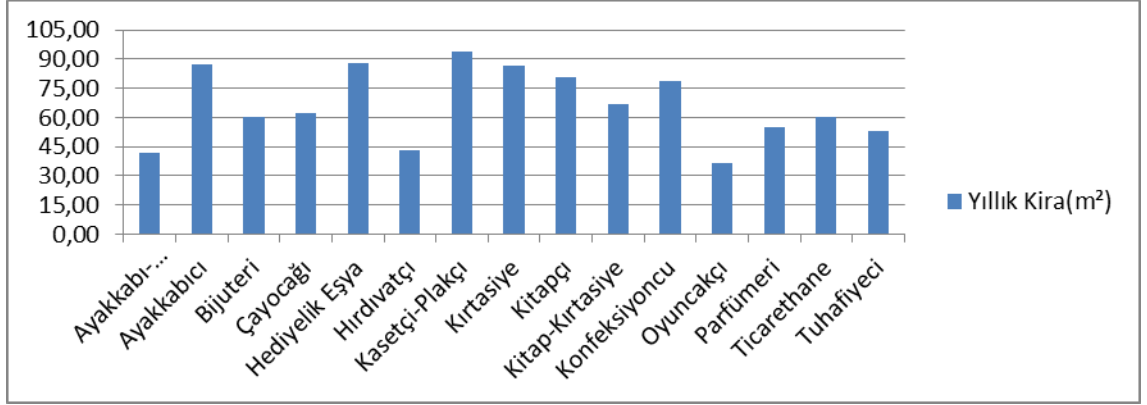
Zafer çarşısının üç farklı girişi bulunmaktadır. Girişlere yakın olan dükkanların diğerine nazaran daha iyi konumda olduğu ve dolayısıyla da kirasının daha yüksek olması beklenir. Bunun dışında iş kolu, işyerinin alanı ve işyerinin geometrik şekli dikkate alınmak suretiyle bir değerlendirme yapılması daha uygundur.

Çarşıda faaliyet gösteren işyerleri iş koluna göre sınıflandırılmış ve yıllık ortalama birim alan kira parası saptanmıştır (Çizelge 5.3). Ancak bu işlemde; iş kolu bazında ortalamaya önemli derecede etki edebilecek, minimum ve maksimum değerler çıkarılmadan kabaca bir genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Diğer bir ifade ile belirlenen yıllık birim kira bedelleri, çarşıda faaliyet gösteren iş kollarının gerçek kira bedellerini vermeyebilir. Bununla birlikte bu yolla kira parasının yaklaşık bir değer olarak ortaya konulduğu vurgulanmalıdır.

Çizelge 5.3 İş kolu bazında ortalama yıllık kira (m²)

| No | İş Kolu | Yıllık Kira (m ²) |
|----|----------------------|-------------------------------|
| 1 | Ayakkabı-Konfeksiyon | 42,09 |
| 2 | Ayakkabıcı | 87,06 |
| 3 | Bujiteri | 60,34 |
| 4 | Çayocağı | 62,00 |
| 5 | Hediyelik Eşya | 88,00 |
| 6 | Hırdavatçı | 42,88 |
| 7 | Kasetçi-Plakçı | 93,73 |
| 8 | Kırtasiye | 86,48 |
| 9 | Kitapçı | 80,79 |
| 10 | Kitap Kırtasiye | 66,94 |
| 11 | Konfeksiyoncu | 76,18 |
| 12 | Oyuncakçı | 36,55 |
| 13 | Parfümeri- | 55,19 |
| 14 | Ticarethane | 60,38 |
| 15 | Tuhafiyeci | 52,95 |

İş kolu bazında ortalama yıllık birim kira tutarlarına bakıldığında, en yüksek ortalama kira tutarının kasetçi-plakçı iş koluna ait olduğu ve en düşük kira tutarının ise oyuncakçı iş koluna ait olduğu görülmektedir (Şekil 5.7). İş kollarına göre ortalama yıllık kira (m²) tutarlarının 42,06 TL ile 87,06 TL arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir.



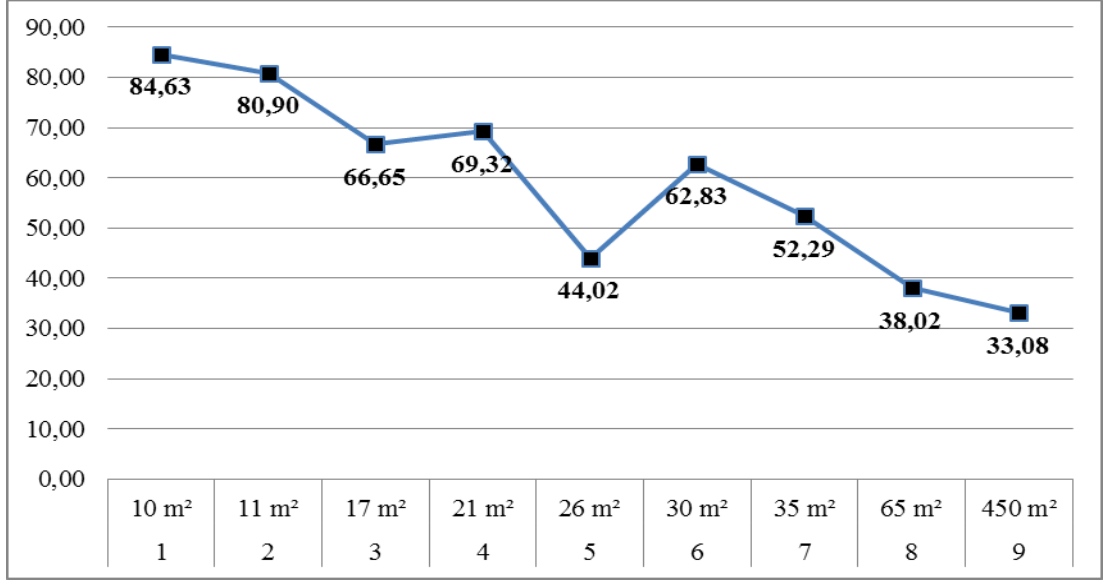
Şekil 5.7 İş kolu bazında ortalama yıllık kira

Çarşıda aynı brüt alana sahip işyerlerinin yıllık kira tutarları (m²) toplanarak aynı alana sahip işyeri sayısına bölünmek suretiyle iş koluna göre ortalama kira bedelinin tespiti yapılmıştır (Çizelge 5.4). Bu şekilde yapılan hesaplamalarda en az alana sahip (10 m²) işyerinin yıllık birim kira bedeli 84,63 TL/m² iken, en büyük alana sahip olan (450 m²) işyerinin kirası 33,08 TL/m² olarak bulunmuştur. İş kollarının yıllık birim kira parası arasında 2,8 kat farkın olduğu tespit edilmiştir.

Çizelge 5.4 İşyeri alanına göre ortalama yıllık kira (m²)

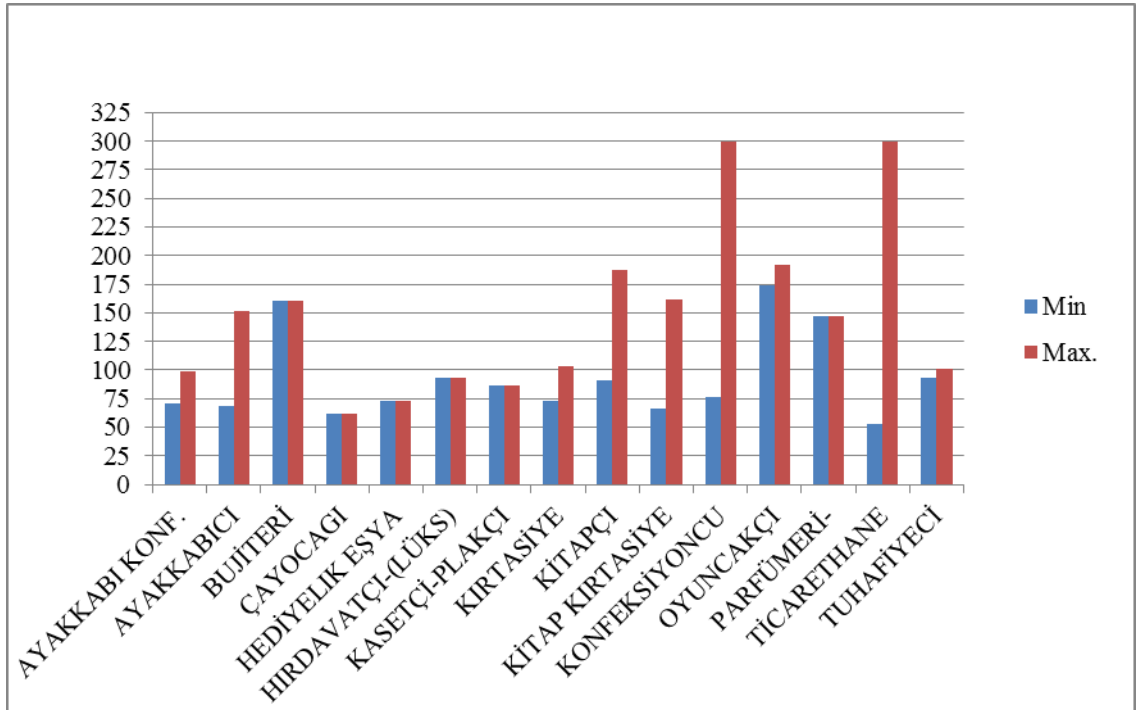
| Sıra No | Alan | Ortalama Yıllık Kira (TL/m ²) |
|---------|--------------------|---|
| 1 | 10 m ² | 84,63 |
| 2 | 11 m ² | 80,90 |
| 3 | 17 m ² | 66,65 |
| 4 | 21 m ² | 69,32 |
| 5 | 26 m ² | 44,02 |
| 6 | 30 m ² | 62,83 |
| 7 | 35 m ² | 52,29 |
| 8 | 65 m ² | 38,02 |
| 9 | 450 m ² | 33,08 |

Her ne kadar çizelge en düşük alana sahip olan işyerinin kirasını en fazla, en büyük alana sahip işyerinin ise yıllık birim kira bedelinin en düşük olduğu anlaşılrsa da işyeri alanına göre ortalama yıllık kira (Şekil 5.8) eğilim çizgisine bakıldığında kira bedelinin lineer şekilde artmadığı ya da azalmadığı görülmektedir. Örneğin, çarşı alanında dükkanların brüt alanı arttıkça (17 m²'den 21 m² alana ve 26 m²'den 30 m² alana çıktığı zaman) kira bedellerinin azalması beklenirken artış gösterdiği dikkati çekmektedir.



Şekil 5.8 İşyeri alanına göre ortalama yıllık kira

İş kolu bazında minimum ve maksimum yıllık kira bedeli (m²) incelendiğinde, yıllık minimum ve maksimum kira arasındaki farkın aynı iş kolu için %100'ü geçtiği dikkati çekmektedir (Şekil 5.9).



Şekil 5.9 İş kolu bazında minimum ve maksimum aylık kira

İş kolu bazında minimum ve maksimum aylık kira (m²) farkının en fazla olduğu iş kolları ticarethane ve konfeksiyon alanında faaliyet gösteren işyerleri olarak ön plana çıkmaktadır.

5.2 Metro İstasyon Çarşısı İşyerlerinin Kiralama İşlemleri ve Sorunlarının Analizi

Kentin en eski meydanlarından biri olan Kızılay meydanında yer alan Kızılay Metro İstasyonu çarşısı, Ankara kentinin en popüler yerlerinden biri olarak tanımlanabilir. Hem Ankara'nın merkezide, hem de ulaşım ağının yer alması burayı değerli kılan en önemli yönlerini oluşturmaktadır. Kızılay Metro İstasyonu çarşısı Ziya Gökalp Caddesi Atatürk Bulvarı üzerinde Kızılay Metro İstasyonunda bulunmaktadır (Şekil 5.10).



Şekil 5.10 Kızılay metro istasyonu konumu

Kızılay metro istasyonunun ve orada yer alan işyerlerinin mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğüne aittir. Kızılay Metro İstasyonu çarşısı yerleşim alanı aşağıda (Şekil 5.11) gösterilmiştir. Metro istasyonu, esasen raylı sistemler ile karayolu toplu taşıma sistemlerinin entegre olduğu bir mekanda tesis edilmiş olması da önemli bir müşteri ve alışveriş potansiyeli sunmaktadır.

uzatılması, ödeme şekilleri ve diğer işler için Büyükşehir Belediye Encümeninin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Encümeni 419 Karar ve 1942 Kayıt Numarası ile Belediye Meclisinin 16.03.2007 tarih ve 845 sayılı kararı doğrultusunda; ilk ihaledeki şartlar aynı kalmak, kiraların kira başlangıç tarihini izleyen ilk 3 yıl içerisinde 3 taksit halinde tahsil edilmesi, 1. taksitin ilk 3 yıllık, 2. taksitin 2. İkinci 3 yıllık, 3. taksitin ise son 4 yıl olarak tahsil edilmesi, yapılacak işlemlerin tüm çarşı esnafı için uygulanmasına karar verilmiştir.

Ankara 8. İdare Mahkemesi, Kızılay metro istasyonu çarşı katında bulunan işyerlerinin 10 yıllığına kiralanmasını “2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 64’üncü maddesinde söz konusu yasa kapsamındaki idarelerin taşınır ve taşınmazlarını kiraya verme süreleri belirlenmiş olup, kira süresinin bitimi üzerine taşınmaz malın yeniden kiraya verilebilmesi, ancak yeniden ihale yapılması halinde mümkün bulunmaktadır. 2886 Sayılı Kanuna göre ihale yapma sorumluluğu yönünden taşınmazın musakkaf olup olmaması önem taşımamaktadır. Musakkaf yapıların kiralanması konusunu düzenleyen (mülga) 6570 Sayılı Kanunda 2886 Sayılı Kanundan kaynaklanan ihale yapma zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Çünkü belediyelere ait taşınmazların kiralama süresini düzenleyen 2886 sayılı Kanun azami kiralama süresini belirlediğinden, kira sürelerinin yeniden ihale yapılmaksızın uzatılması Kanunun amacına aykırılık teşkil edecektir¹⁹” gerekçesi ile yürütmeyi durdurmuştur. Bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesi tahliye davası açmış ancak daha sonra davalar müracaata bırakılmış ve kira sözleşmeleri yıllık olarak yenilenmiştir.

5.2.2 Çarşıda faaliyet gösteren iş kolları

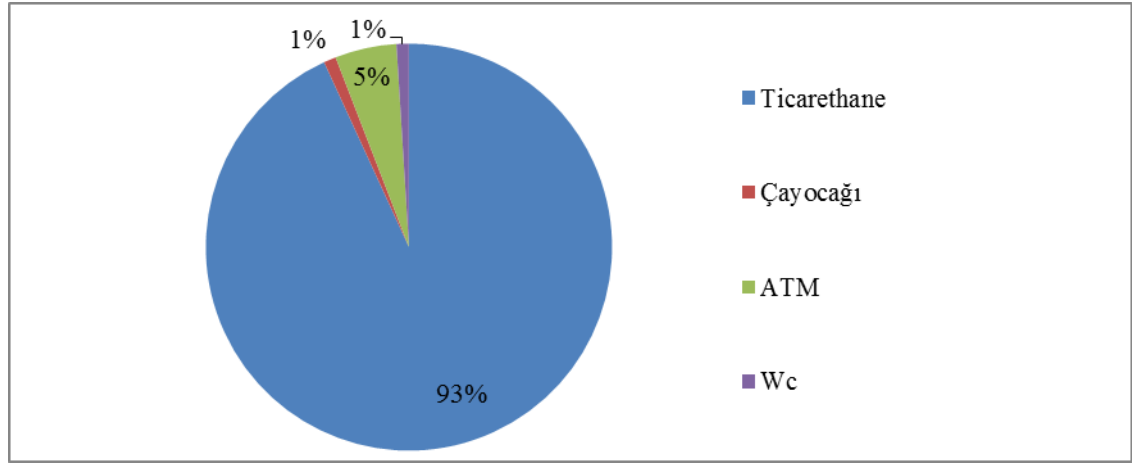
Kızılay Metro İstasyonunda faaliyette bulunan iş kollarını dört kategoriye ayırmak mümkündür. Çarşıda tamamı dolu olmak üzere toplam 102 adet işyeri mevcuttur. Çarşıda iş kollarının dağılımı aşağıda (Çizelge 5.5) gösterilmiştir.

¹⁹ Ankara İdare Mahkemesi 2007/417 Karar No ve 2008/786 Sayılı Kararı.

Çizelge 5.5 Kızılay metro istasyonu iş koluna göre sayısı ve dağılımı

| No | İş Kolu Adı | Sayısı | Dağılımı (%) |
|---------------|-------------|--------|--------------|
| 1 | Ticarethane | 95 | 93,14 |
| 2 | Çayocağı | 1 | 0,98 |
| 3 | ATM | 5 | 4,90 |
| 4 | WC | 1 | 0,98 |
| Toplam | | 102 | 100,00 |

İş koluna göre bakıldığında çarşıda en fazla ticarethane iş kolunda faaliyet gösteren işyeri olduğu anlaşılmaktadır. Çayocağı ve WC olarak faaliyet gösteren iş kollarının sayısı ise sadece birer tanedir. Ancak yerinde yapılan araştırmalarda ticarethane iş kolu kapsamına; altın, oyuncakçı, züccaciye, ayakkabı, konfeksiyon, çanta gibi çok sayıda iş kolunun faaliyet gösterdiği görülmektedir. Kızılay metro istasyonu çarşının iş koluna göre dağılımına bakıldığında, toplam işyerinin %93,14 ile en fazla pay ticarethane olarak faaliyet gösteren işyerlerine aittir. Otomatik Vezne Makinesi (ATM) olarak faaliyette bulunanların iş yerlerinin payı ise %4,90 olmuştur (Şekil 5.12).



Şekil 5.12 Kızılay metro istasyonu çarşının iş koluna göre dağılımı

5.2.3 İşyerlerinin mevcut durumları

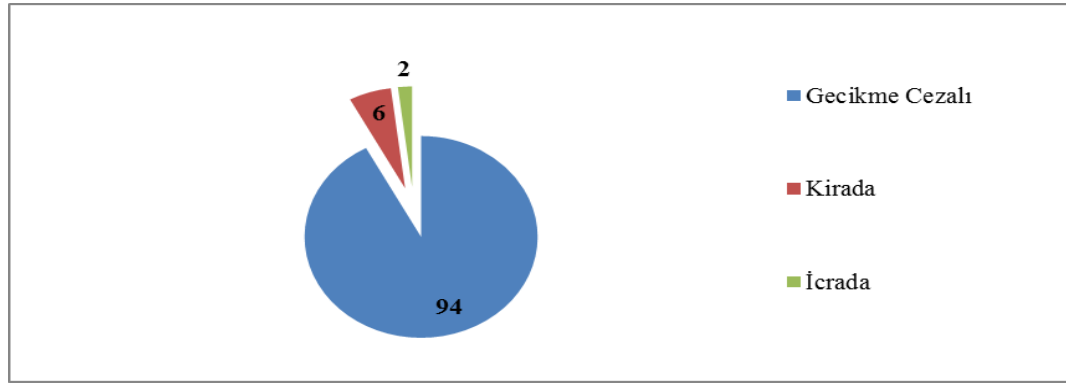
Kızılay Metro İstasyonu Çarşısında yer alan iş kollarının mevcut durumları gecikme cezalı, kirada ve icrada olmak üzere üç farklı şekilde verilmektedir (Çizelge 5.6). İnceleme sonuçlarına göre en fazla gecikme cezalı olan ve icrai takibe düşen işyerinin

incelenen çarşıda mevcut olduğu ve bunun da işyerlerinin kira parası ile ciro potansiyeli ile ilişkili olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.6 Metro İstasyonu Çarşısında iş kollarının mevcut durumları sayısı ve dağılımı (%)

| No | Durumu | Sayısı | Dağılımı (%) |
|----|--|--------|--------------|
| 1 | Gecikme Cezalı Olan İşyerleri | 94 | 92,16 |
| 2 | Kira Parasını Düzenli Ödeyen İşyerleri | 6 | 5,88 |
| 3 | İcra Takip Aşamasında Olan İşyerleri | 2 | 1,96 |

İş kollarının mevcut durumlarının toplam işyeri içinde dağılımına bakıldığında; %32,16 ile en büyük dilim gecikme cezalı olan işyerlerine aittir (Şekil 5.13). Gecikme cezalı iş kollarını %5 ile kirada, %1,96 icrada olan işyerleri takip etmektedir.



Şekil 5.13 Kızılay metro istasyonu çarşısı iş kollarının mevcut durumu dağılımı

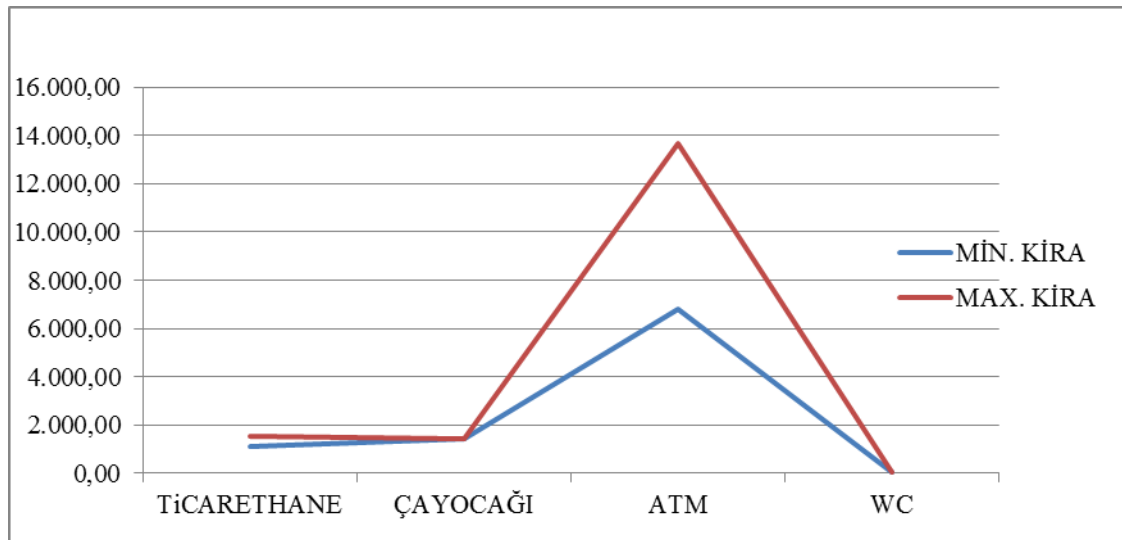
5.2.4 İş koluna göre kiraların hesaplanması

Kızılay Metro İstasyonunda yer alan iş kollarının minimum ve maksimum yıllık kira (m²) bedellerine verilmektedir (Çizelge 5.7). İncelenen çarşı alanında WC olarak kullanılan mekanlar hariç, ATM olarak tahsis edilmiş mekanların birim kira parasının ticari işyerlerinin kira parasından 6,0 kat ile 8,9 kat arasında değişen düzeylerde daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu koşullarda çarşı ve AVM gibi ticari alanlarda ATM, kioks ve reklam - ilan panosu yerlerin kira parasının, diğer işyerlerinin piyasa kirasının tespitinden farklı biçimde ele alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 5.7 KMİÇ iş kolu bazında minimum ve maksimum yıllık kira (m²)

| No | İş Kolu Adı | Minimum Kira (TL) | Maksimum Kira (TL) |
|----|-------------|-------------------|--------------------|
| 1 | Ticarethane | 1.140,00 | 1.532,22 |
| 2 | Çayocağı | 1.442,50 | 1.442,50 |
| 3 | ATM | 6.819,56 | 13.648,32 |
| 4 | WC | 62,45 | 62,45 |

Çarşıda 5 adet iş kolu mevcut olup, bunların özellikleri ve alanları aynıdır. Ancak yıllık kira (m²) bakıldığında, büyük bir farklılığın olduğu görülmektedir (Şekil 5.14). Buna göre ATM yerlerinin kiralanmasında geçerli olan kira parasının, söz konusu alandaki ticari işyerleri için emsal teşkil etmesi mümkün olamayacaktır.



Şekil 5.14 İş kolu bazında minimum ve maksimum yıllık kira

Aynı şekilde ticarethane olarak faaliyette bulunan iş yerlerinin de minimum ve maksimum yıllık kira (m²) arasında yaklaşık 400 TL fark olduğu anlaşılmaktadır Oysa kira süreleri uzatılırken alanı dikkate alınarak alanın 95 TL ile çarpılması ile kira bedelinin tespit edildiği belirtilmektedir. Kira farkına neden olan faktörlerin neler olduğu ve nasıl hesap edildiği, işyeri bazında kira belediye encümen kararında belirtilmemiştir.

5.3 Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Çarşısı Kiralama İşlemlerinin Genel Olarak Değerlendirilmesi

Ankara İli Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mahallesi Atatürk Bulvarında bulunan Zafer Çarşısı ve Ziya Gökalp Cad. Atatürk Bulvarı'nda bulunan Kızılay Metro İstasyonu Çarşısındaki işyerlerinin kira tutarların analizi yapılmıştır. Bir işyerinin kira bedelini etkileyen temel unsurlardan biri faaliyette bulunan iş koludur. Bu nedenle Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro istasyonu için ayrı olmak üzere çarşıda faaliyette bulunan işkoluna göre bir sınıflandırmaya gidilmiştir. Hem zafer çarşısının, hem de Kızılay metro istasyonunun en son kira tutarları üzerinden kira bedelinin tespitinde hangi yöntemin kullanıldığı analiz edilmeye çalışılmıştır.

Her iki çarşının da ortak yönlerinin olduğu saptanmıştır. İkisi de yerin altında bulunmaktadır. Her ikisi için de en iyi emsal aynı çarşıda yer alan diğer işyeri ve iş kollarıdır. Bu nedenle kira tutarının belirlenmesinde kullanılan kira tepsi yöntemi için kira tutarları analizinde iki çarşı da kendi içinde ele alınmıştır. Yapılan çalışmada kira tutarına etki edebilecek iş kolu ayrımının dışında iş yerlerinin alanı, konumu ve işyerinin geometrik şekli faktörler de göz önünde bulundurulmak suretiyle kira tespit yöntemi analiz edilmeye çalışılmıştır.

İş kolu bazında kira tutarları toplanarak toplam iş kolu sayısına bölünerek ortalama bir kira tutarı belirleme yoluna gidilmiş ve aynı alana sahip iş yerlerinin kira bedelleri toplanarak işyerin sayısına bölünerek de işyerinin alanına göre değerlendirme yapılmıştır. Buna ilave olarak işyerlerinin mevcut durumları (boş, gecikme cezalılı, tahliye davalılı ve kira) göz önünde bulunarak yapılan analiz ve tespitler sonucunda farklı iş kollarında kira paraları birbirine yakın olabildiği gibi aşırı farklılıklar da vardır. Bu nedenle yapılan analizler hep iş kolu ayrımına gidilerek yapılmıştır.

İşyerlerinin ve iş kollarının analizi alan açısından bakıldığında; aynı iş kolunda ve aynı alan sahip dükkanların kira tutarları aynı olmadığı gibi genelde farklılıkların olduğu söylenebilir. Bu nedenle “x çarşıda faaliyette bulunan x iş kolunun m² kirasıTL olarak tanımlamak” mümkün olmamaktadır. Aynı büyüklükte, aynı iş kolunda yada

başka iş kolunda, aynı konumda ve özelliklerde bir işyerinin kirasının her zaman aynı olmadığı, taşınmazların kira bedelini en fazla etkileyen unsurun iş kolu olduğu, Zafer Çarşısında ve Kızılay Metro İstasyon Çarşısında konumun kira üzerinde fazla bir etkiye sahip olmadığı görülmektedir.

5.4 Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Kiracı Memnuniyet Anketi Sonuçları

Anket çalışmasında Zafer Çarşısı ve Metro İstasyonu Çarşısında bulunan işyerlerindeki kiracıların memnuniyetini ve bu çarşılardaki kira bedellerinin gerçeği yansıtır yansıtmadığı ile kira bedellerini etkileyen faktörlerin neler olduğu araştırılmıştır. Bu iki çarşıdaki yaklaşık 180 kiracıya anket çalışması uygulanması amaç edinilmişse de kiracılarının işyerlerinde bulunmaması, çalışanların ise ankete katılmaktan kaçınması ve çarşıdaki güvenlik görevlilerinin anket yapılmasına izin vermemesi gibi nedenlerden dolayı sadece 40 kiracı üzerinde anket çalışması uygulanabilmiştir.

Anket çalışmasında kiracılara çarşı içinde kiracı olmaktan memnuniyet duyup duymadıkları yanında iş kolu, işyeri alanı, işyeri ısıtma ve soğutma sistemi, depo ve otoparkın olup olmadığı, kira bedellerinin ödeme şekli, kira sözleşmesinin en son ne zaman yenilendiği, hali hazırda ödenen kira bedeli ve yapılan yatırımlar, ne kadar personel çalıştırıldığı, kira bedelinin nasıl tespit edildiği ve edilmesi gerektiğine yönelik 21 soru yöneltilmiştir (Ek-1)

Kiracıların memnuniyetini ölçmeye yönelik sorulan “çarşıda kiracı olmaktan memnun musunuz?” sorusuna ankete katılanların %67.5’i evet ve %32.5’i ise hayır cevabını vermiştir. Genel olarak kiracıların çarşı içinde işyerlerine sahip olmaktan memnun oldukları görülmektedir.

İşyerlerinin özellikleri arasında ısıtma sistemi olanlar %40, soğutma sistemi bulunanlar %35, deposu mevcut olanlar %20 ve otopark olanağı bulunanlar ise %5 olarak beyan edilmiştir (Çizelge 5.8). Anket sonuçlarına göre her iki çarşıdaki kiracıların genel olarak

ısıtma, soğutma, depo ve otopark sorunun olduğu çıkarımında bulunabilmek mümkündür.

Çizelge 5.8 İncelenen işyerlerinin özellikleri

| Kira Bedelini Etkileyen Özellikler | Var | | Yok | |
|------------------------------------|------|----------|------|----------|
| | Adet | Oran (%) | Adet | Oran (%) |
| Isıtma Sistemi | 16 | 40 | 24 | 60 |
| Soğutma Sistemi | 14 | 35 | 25 | 62,5 |
| Depo | 8 | 20 | 32 | 80 |
| Otopark | 2 | 5 | 38 | 95 |

Ankete katılanlara yöneltilen “çarşıdaki taşınmazı kaç yıldan beri kullanıyorsunuz?” sorusuna verilen cevaplar incelendiğinde, ankete katılanların %52,5’inin 1-10 yıl arasında kiracı olduğu, 20 yıl ve daha uzun süreli kiracı olanların payı ise %15 olarak tespit edilmiştir (Çizelge 5.9).

Çizelge 5.9 Çarşıda kiracıların taşınmazları kullanma sürelerine göre dağılımı

| No | Kira Süresi (Yıl) | Oran (%) | No | Kira Süresi (Yıl) | Oran (%) |
|----|-------------------|----------|----|----------------------------|----------|
| 1 | 1-5 | 25,0 | 4 | 21-25 | 0,0 |
| 2 | 6-10 | 27,5 | 5 | 26-30 | 7,5 |
| 3 | 11-15 | 25,0 | 6 | 31 yıl ve daha uzun süreli | 7,5 |
| 4 | 16-20 | 5,0 | | Toplam | 100,00 |

İşyerlerinin alanına yönelik soruya kiracıların verdikleri cevaplara bakıldığında, kiralanan işyerlerinin %57,5’inin alanı 11-40 m² arasında değişmektedir (Çizelge 5.10). Özellikle zafer Çarşısı alanı içindeki iş yerlerinin kiralanan brüt alanlarının, Kızılay Metro İstasyonu Çarşısına oranla daha düşük olduğu ve doğal olarak işyerinin brüt alanı ile sunulan hizmetler arasında da bir ilişkinin olduğu gözlenmektedir. Kızılay Metro İstasyonu Çarşısının içinde inşa edilen ve işletmeye açılan işyerlerinin yapılış tarihinin yeni olması ve tamir-bakım ihtiyaçlarının düşük düzeyde olması yanında brüt kiralanan alanın da fazla olması nedeni ile birçok iş adamı tarafından kiralama talebinin yapıldığı, ancak aynı yoğunlukta talebin Zafer Çarşısı içindeki işyerleri için söz konusu olmadığına dikkat edilmelidir. Bu sorun zaman içinde çarşı mekanlarının değişen tüketici tercihlerine göre kapsamlı tadilatının yapılması gerektiğinin en açık göstergesidir.

Çizelge 5.10 İşyerlerinin alanlarına göre oranları

| No | Alan | Oran (%) |
|----|---------------------|----------|
| 1 | 0-10 | 5,0 |
| 2 | 11-20 | 22,5 |
| 3 | 21-30 | 25,0 |
| 4 | 31-40 | 10,0 |
| 5 | 41-50 | 7,5 |
| 6 | 51-60 | 12,5 |
| 7 | 61-70 | 2,5 |
| 8 | 71-80 | 5,0 |
| 9 | 81-90 | 0,0 |
| 10 | 91-100 | 5,0 |
| 11 | Fikir Beyan Etmeyen | 5,0% |

Kira bedelinin doğru biçimde tespitinin nasıl yapılması gerektiğine yönelik kiracıların görüş ve önerilerini almak için sorulan “sizce çarşıda işyeri kira tespiti nasıl yapılmalıdır?” sorusuna kiracıların; işyerinin konumu, alanı, gelir düzeyi (satış hacmi veya ciro), piyasa koşulları, faaliyette bulunulan iş kolu gibi ölçütler dikkate alınarak adil biçimde tespit edilmesi gerektiğini vurgulamışlardır. Ankete katılanların %27.5’i konum, %17.5’i alan, %22.5’i gelir, %5’i piyasa, %2.5’i iş kolu, %5’i adil, %2.5’i enflasyon gibi ölçütler dikkate alınarak kira tespitinin yapılması gerektiğini beyan etmişler ve görüşülen kiracıların %17.5’i ise bu konuda herhangi bir fikir beyan etmemiştir (Çizelge 5.11).

Çizelge 5.11 İşyerinin kira tespiti etkileyen faktörlere ilişkin görüşler

| No | Kira Bedelini Etkileyen Faktör | Oran (%) |
|----|--|----------|
| 1 | İşyerinin Konumu | 27,5 |
| 2 | İşyerinin Brüt Alanı | 17,5 |
| 3 | İşyerinin Satış Hacmi (Geliri) | 22,5 |
| 4 | Piyasa Koşulları | 5,0 |
| 5 | Faaliyette Bulunulan İş Kolunun Özelliği | 2,5 |
| 6 | Vicdan | 5,0 |
| 7 | Enflasyon | 2,5 |
| 8 | Fikri Yok | 17,5 |

Genel olarak işyerlerinin ne kadar personel çalıştırdığını tespiti için sorulan “kaç tane personel çalıştırıyorsunuz?” sorusuna ankete katılan kiracıların verilen cevaplara incelendiğinde 1 kişi çalıştıranların oranını %32.5 ve fikir beyan etmeyenlerin oranının

ise %5 olmuştur. İşyerinde 4-5 kişi ve daha fazla personel çalıştıran işyerlerinin oranının ise %20 olduğu anlaşılmaktadır. Daha fazla sayıda personel çalıştıran işyeri bulunmaktadır. Bu husus çarşı alanındaki işyerlerinin küçük işletme niteliğine sahip olduğunu göstermektedir (Çizelge 5.12).

Çizelge 5.12 Çalıştırılan personel sayılarına göre işyerlerinin dağılımı

| No | Çalışan Personel Sayısı | Oran (%) |
|----|-------------------------|----------|
| 1 | 1 | 32,5 |
| 2 | 2 | 22,5 |
| 3 | 3 | 20,0 |
| 4 | 4-5 | 20,0 |
| 5 | 6+ | 0,0 |
| 6 | Fikir Beyan Etmeyen | 5,0 |

Çarşıdaki kiracıların kira bedellerine konusunda görüşlerini öğrenmek için sorulan sizce ödenen kira bedeli ne olmalı (yüksek, düşük, normal) sorusuna ankete katılanların %60'ı yüksek ve %37.5'i normal cevabını verirken %2.5'de her hangi bir fikir beyan etmemiştir. Kira bedellerinin düşük olduğunu savunan hiçbir kiracı yoktur (Çizelge 5.13). Genel olarak kiracılar işyerlerinin kira parasını yüksek olarak değerlendirme eğiliminde bulunmaktadır.

Çizelge 5.13 Sizce ödenen kira bedeli ne olmalı sorusuna verilen cevaplar

| No | Kira Bedeli | Oran (%) |
|----|---------------------|----------|
| 1 | Yüksek | 60,0 |
| 2 | Düşük | 0,0 |
| 3 | Normal | 37,5 |
| 4 | Fikri Beyan Etmeyen | 2,5 |

Çarşıda birden daha fazla işyerine sahip olan kiracılar olup olmadığını öğrenmek için ankete katılanlara çarşıda kaç işyerinin kiracısını sorusu yöneltilmiştir. Bu soruya ankete katılan kiracıların %77.5'i 1 (bir) işyerine sahip iken, %17.5'i 2 (iki) işyerine sahip ve %2.5'i fikir beyan etmekten çekinmiştir (Çizelge 5.14)

Çizelge 5.14 Çarşıda bir kiracıya ait işyeri sayısı ve oranı

| Sıra No | İşyeri Sayısı | Oran (%) |
|---------|-------------------------|----------|
| 1 | Bir İşyeri | 77,5 |
| 2 | İki İşyeri | 17,5 |
| 3 | Üç ve Daha Fazla İşyeri | 2,5 |
| 4 | Cevapsız | 2,5 |

Ankette elde edilen veriler doğrultusunda çarşıda faaliyette bulunan kiracıların genel olarak memnun olduğu anlaşılmaktadır. Çarşıdaki kiracıların çalıştırdığı personel sayılarına ve işyerlerinin alanlarının genel olarak küçük olduğu göz önünde bulundurularak çarşı alanındaki işletmelerin küçük ölçekli işletmeler ve genellikle zati teşebbüs (şahıs işletmesi) olduğu dikkati çekmektedir. Çarşıda kira bedellerinin genel olarak yüksek olduğunu da söylemek mümkün görülmektedir. Kiracıların çarşıdaki kaç yıldan beri kiracı olduklarına bakıldığında çok fazla uzun süreli kiracıların az olduğu anlaşılmaktadır. Bu sonuç çarşı içinde kiracıların sürekli değiştiğinin göstergesi olarak alınabilir. Çarşıda işyerlerinin çok azının deposu mevcut olup, çarşıda dükkanların çoğunda ısıtma ve soğutma sisteminin olmadığı anlaşılmakta ve otopark sorununun yaşandığı ve uzun dönemde söz konusu çarşı alanlarının etkin kullanımını açısından otopark sorununa çözüm bulunması gerektiği vurgulanmalıdır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de kira tespit işlemleri, kurum ve kuruluşlarda farklı kanun, yönetmelik ve tebliğler çerçevesinde yapılmaktadır. Bu yasal dayanaklarda farklı kira tespit uygulamalarının yapılması, kiracılar için uygulamada birçok olumsuzluklara yol açmaktadır. Kira tespit işlemi son derece önemli ve ayrıntılı bir uzmanlık alanı olarak gelişmektedir. Türkiye’de hala taşınmaz kira tespiti konusunda farklılıkları ortadan kaldıracak ortak bir yaklaşım veya kapsamı genişletilmiş bir yasal düzenleme yürürlüğe girmediğinden, taşınmaz kira ve ecrimisilin tespitinde belli bir sisteme göre kira bedelinin belirlenmesi mümkün olmamaktadır.

Türkiye’de hanehalkı tüketim harcamasının içinde koğnut ve kira giderlerin önemli bir yere sahiptir. TÜİK tarafından yapılan 2016 Hanehalkı Bütçe Araştırması sonuçlarına göre hane halkının yaptığı tüketim harcamalarının içinde en büyük payı %26 ile konut kira parası ve diğer konut harcamaları almıştır. Hane düzeyinde toplam harcamalar içinde kiranın payının yüksek olması yanında özellikle küçük ve orta boy işletmelerde başlıca gider kalemlerinden birini de kira ve diğer işyeri giderleri oluşturmaktadır. Gerek merkezi idare, gerekse yerel yönetimlerin temel fonksiyonlarından birinin ekonomik yaşamı geliştirme ve canlandırma olduğu dikkate alınırca, hem toplam hane harcamaları içindeki konut giderlerinin payı, hem de iş geliştirme açısından arazi ve bina kiralama giderlerinin payının izlenmesi ve değerlendirilmesi gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır.

Araştırmada belediyelerin taşınmaz kiralama işlemleri ile Ankara ili Çankaya ilçesi Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Çarşısında yapılan kiralama uygulamaları ve kiracıların memnuniyet düzeyleri incelenmiş, temel sorun alanları ve çözüm yollarının tespiti yapılmıştır. Zafer Çarşısı ve Kızılay Metro İstasyonu Çarşısı içindeki işyeri sahipleri ile yapılan anketin sonuçlarına göre kira paralarının tespitinin rasyonel değerlendirilmesine dayanmadığı, kira tespit komisyonu raporunun değerlendirilme bilimi ve standartlarına göre kabul edilebilir olmadığı, çar içinde aynı iş kolunda faaliyette bulunan işyerleri ile çarşı içinde aynı konumdaki işyerlerinin kira paraları arasında farklılıkların olduğu ve bunun da mantıklı bir gerekçesinin olmadığı tespit edilmiştir.

Ankete katılanlara göre işyeri kira paraları yüksek bulunmakta olup, belediye tarafından tahsil edilen kira parası ile işyeri sahiplerinin fiilen ödedikleri kira parası arasında farklılıkların olduğu ve bunun da işyerlerini belediyelerden kiralayanların alt kiracılara devir yoluyla işyerlerini çalıştırdıklarının açık bir göstergesidir. Belediye kayıtları ile işyeri sahiplerinin beyanlarının karşılaştırılması neticesinde belediyenin tahsil ettiği kira parasının düşük olduğu, kiracıların ödedikleri kira paralarının yüksek olduğu algısının ise ikinci veya üçüncü alt kiracının ödediği bedelden kaynakladığının görülmektedir.

Taşınmaz kirasının tespitinde temel hususlardan biri de gayrimenkulün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen finansal olarak gerçekleştirilebilir ve taşınmaz kirasının en doğru şekilde belirlenmesidir. Türkiye’de kira bedelinin belirlenmesi ve kira tespit yöntemine ilişkin birden fazla kurumun tebliğ ve yönetmelikler bazında yasal düzenlemeler mevcuttur. Bu yasal düzenlemeler arasında paralellik olmasına karşın farklılık gözlenmektedir. Birden fazla yasa yerine farklılıkları da ortadan kaldırmaya olanak verecek münhasır yasal düzenleme yapılması gerekmektedir.

Merkezi ve yerel idarelerde genel olarak değerlendirme ve özel olarak kira tespitine ilişkin tek tip rapor formatının olamamış olması önemli bir sorun teşkil etmektedir. Her kurumun kendi işleyiş ve süreçlerine düzenleyen kurallarının mevcut olduğu görülmektedir. Her kurum kendi formatlarını kullanılmasını istemekte, bazen de hiçbir formatı olmayan raporlar ortaya çıkmaktadır. Bu koşullarda UDS ve Türkiye Değerleme Standartları da dikkate alınarak ortak ve tek tip rapor formatının oluşturulması gerekli ve hatta zorunlu görülmektedir.

Kurum ve kuruluşlarda kira tespit raporları bazen birkaç saat bazen de birkaç gün içinde hazırlanması istenmektedir. Hatta zaman zaman taşınmaz hakkında hiçbir bilgiye sahip olunmadan da tahmini raporlar hazırlandığı görülmektedir. Bu durum sağlıklı bir rapor hazırlanmasını engellemektedir. Bu nedenle kira tespiti yapılacak taşınmazların nitelikleri ve uluslararası değerlendirme kuruluşlarında uygulanan süreler dikkate alınarak daha doğru ve güvenilir raporlar hazırlanması için süreler yeniden düzenlenmeli ve yasal mevzuatta yer almalıdır.

Taşınmazların türlerine göre kira parasının tespiti için öncelikle konu taşınmaz ve çevresinin incelenmesi, varsa konu taşınmazın tarihsel ve mevcut sözleşme kirası, yerel alanda benzer taşınmazların kira paraları, taşınmazı fiilen kullanan işyerinin satış hasılatı (cirosu) ile taşınmaz vergi ve piyasa değeri gibi verilerin toplanması ve analiz edilmesi zorunlu görülmektedir. Hazırlanacak rapora esas verilerin büyük bir kısmı yerel piyasa araştırmaları ile kamu kurum ve kuruluşlarından alınabilmektedir. Ancak özellikle yerel piyasadan sağlıklı bilgi toplanması ile ilgili kamu ve özel kurumlardan sözleşme, alım-satım ve kira parasına ilişkin belgelere ulaşılmasında ciddi sorunların yaşandığı dikkati çekmektedir. Bu sıkıntıların da temel nedeni, kamu ve özel kurum ve kuruluşların yöneticilerinin, değerlendirme çalışmasının önemi ile toplumsal ve ekonomik etkilerini yeterince kavrayamamış olmalarından kaynaklandığı görülmektedir. Birçok kurumda değerlendirme uzmanları ve bedel/kira tespit komisyonu üyelerinin veri toplama ve inceleme yapma talepleri, söz konusu kurumların yönetici ve çalışanları tarafından kendi işlerini aksatan faaliyetler olarak görülmekte, uzmanların sağlıklı verilere ulaşması konusunda yeterince yardımcı olunmadığı bilinmektedir. Mümkün olduğu ölçüde doğru ve güvenilir değerlendirme ve kira tespit raporlarının hazırlanabilmesi için gerekli olan bilgi ve belgelerin temin edilmesi süresince, inceleme ve araştırma yapılacak kamu ve özel kuruluşların yönetici ve uzmanların yardımcı olması ve hatta belirtilen amaçla istenen verilerin öncelik ve ivedilikle hazırlanması yasal yönden zorunlu tutulmalı ve hemen her kurumun kurumsal ve sosyal sorumluluk anlayışı içinde istenen bütün verileri kolaylıkla ve mümkün olduğu ölçüde bedelsiz olarak kullanıma açması sağlanmalıdır.

Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, Türkiye’de il, ilçe ve mahalle veya köy düzeylerinde gerçek gayrimenkul alım-satım değerleri, kira paraları, çarpan katsayıları ve geçerli kapitalizasyon oranlarına ilişkin bilgi bankasının kurulmasına şiddetli gereksinim bulunmaktadır. Bu yolla kira tespiti yapılacak taşınmaza ait verilere daha kısa sürede ve kolayca ulaşması sağlanmış olacaktır. Bu taşınmaza ilişkin çok farklı kira tespitleri olmayacaktır. Kira tespit komisyonunda yer alan uzmanlara kira tespitinde esas alacak verilerin yasal mevzuatta sıkça değişmesi nedeniyle periyodik aralıklarla eğitimler verilmeli ve uygulama birliği sağlanmalıdır.

Farklı türlerdeki taşınmazların piyasa kira parasının tespiti, hukuki ve ticari yönlerden önemli bir konu olmakla birlikte Türkiye’de gerek literatüre geçen çalışmalar açısından, gerekse hukuki durum ve uygulama esasları bağlamında konu ile ilgili çalışmaların çok yetersiz olduğu ve bu alanda standartlaştırılmış uygulama yapılması ve uluslararası standartların içselleştirilmesi çalışmalarının yetersiz olduğu görülmektedir. Türkiye’de son yıllarda konunun önemi anlaşılmaya başlanmış ise de, gerek kamu, gerekse özel sektör gerekli başarıyı yakalayabilmiş değildir. Bu konuda umut verici bir gelişme, hem devlet hem de özel üniversiteler değerlendirme dolayısı ile de kira tespit konularında eleman yetiştirme ve bilgilendirme, eğitim amacı ile lisans, lisansüstü ve doktora programları düzenlenmeye başlanmıştır. Genel olarak gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında özel olarak taşınmaz ve taşınır kira paralarının analizi konusunda eğitim, araştırma ve uygulama alanlarına öncülük yapan Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü’nün çalışmalarının vurgulanması özel olarak anlamlı görülmektedir. Bölüm ile başta belediyeler, Bakanlıklar ve diğer kamu kurumları ve özel kurumlarla yapılan işbirliği protokolleri çerçevesinde söz konusu kurum çalışanlarının eğitimi ve kurumsal kapasite geliştirme çalışmaları yanında ticari taşınmazlar, konut, alışveriş merkezi, otel ve diğer konaklama yatırımları, arsa ve arazi, baz istasyonu, taksi ve diğer taşınabilir varlıkların kira paralarının tespiti ve özellikle taşınmazların üzerinde tesis edilen sınırlı aynı hakların kullanım süresi ile ödemeleri gereken arazi kirası ve hasıla paylarının tespitine yönelik araştırma ve uygulamalarla uluslararası standartların ülkemiz uygulamalarına entegrasyonu ve uygulama sorunlarının asgari düzeye çekilmesine önemli ölçüde katkı yaptıkları görülmektedir.

Yerel ve merkezi idarelerde bedel ve kira tespit komisyonlarının raporları tavsiye niteliği taşımakta ve değerlendirme biliminin temel ilkeleri ve değerlendirme standartlarına uygun olmadığı görülmektedir. Bu hazırlanan raporlarda yeterince hassasiyet gösterilmemesine ve sağlıklı, güvenilir olmayan, yanlış raporlar ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu nedenle yasal mevzuatta bu komisyonlarda görev alanlara bir yaptırım uygulanması sağlanmalıdır. Birçok belediyede değerlendirme ve kira tespiti işlemleri de dahil gayrimenkul iş ve işlemlerinin farklı birimlere dağılmış olduğu ve işlemlerin tek birimden yönetilmediği dikkati çekmektedir. Kira tespit komisyonları genellikle işinin ehli olmayan personeller arasından seçilmektedir. Bu personel asıl

görevinin dışında yaptığı bu iş için her hangi bir ücret verilmemektedir. Bu durum da hazırlanan raporlara yeterince önem gösterilmemesine neden olmaktadır. Bunun da önüne geçilecek düzenlemeler yapılmalıdır.

Son yıllarda yeni gelir kaynaklarının oluşturulması ve artan gayrimenkul değerleri karşısında birçok kamu kurum ve kuruluşu sahip oldukları taşınmazlarının değerlerini ve kira bedellerinin doğru olarak öğrenme eğilimine girmiştir. Özellikle yerel ekonomi ve iş geliştirme çalışmaları açısından belediyelerin taşınmazlarını kiraya verme ve yerel hizmetler için gerekli olan taşınmazların kiralarının tespitine önem verilmesi, bir yandan belediye gelir kayıplarının azaltılması ve diğer yandan da belediye hizmet sunum maliyetinin azaltılması için zorunlu görülmektedir. Bunun için belediyeler ve bağlı kuruluşlarında taşınmaz yönetiminin yeniden yapılandırılması, bütün taşınmaz iş ve işlemlerinin gayrimenkul yönetimi dairesi/müdürlüğünden yürütülmesi, bu birimde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesi, bütün bedel takdiri, kira tespiti, ecrimisil tespiti ile ihale komisyonlarında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev almaları zorunlu görülmektedir. Halen birçok belediyede sayılan bütün komisyonlarda görev yapanların gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve sınırlı aynı hakların değer veya kirasının tespiti konusundaki bilgi, beceri ve donanımlarının büyük ölçüde yetersiz olduğu ve yapılan uygulamaların da bilimsel esaslar, uluslararası standartlar ve hatta mevzuatın amir hükümleri yönünden kabul edilebilir olmadığı dikkati çekmektedir.

KAYNAKLAR

- Anonim. 1983. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu. TC Resmi Gazete, Tarih:10.09.1983, Sayı :28719, Ankara.
- Anonim. 2005. Milli Emlak Genel Tebliği. Seri: 300. Resmi Gazete, Tarih:20.10.2005 Sayısı :25972, Ankara.
- Anonim. 2006. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), TC Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2006, Ankara.
- Anonim. 2006. Sermaye Piyasasının Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Tarih:06.03.2006, Seri :VIII. No:45, Ankara.
- Anonim. 2007. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik. Resmi Gazete, Tarih: 19.06.2007; Sayısı 2655, Ankara.
- Anonim. 2011. 6098 Sayılı Borçlar Kanunu. Resmi Gazete Sayısı, Tarih 04.02.2011:27836, Ankara.
- Anonim. 2016. Hanehalkı Tüketim Harcaması. TÜİK Haber Bülteni Sayı 24576, Ankara.
- Anonim. 2017. Uluslararası Değerleme Standartları. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, İstanbul.
- Karaca, H. 2008. Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması, İstanbul.
- Kayabaşı, S. 2007. Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemleri ve Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri İle Karşılaştırılması, T.C Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Uzmanlığı Tezi, Denizli, (URL 6)
- Kül, B., 2009. İstanbul Beylikdüzü Bölgesinde Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Kira Bedeli Belirlenmesi ve Analizi, Gebze, İstanbul.
- Tanrıvermiş H., Akipek Öcal Ş., Bayramin İ. ve Aliefendioğlu Y. 2008. Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santral İnşaatı Kamulaştırılan Arazi Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Çarpan Katsayılarının Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayını, No: 1, Ankara.
- Tanrıvermiş H., Akipek Öcal Ş., Bayramin İ. ve Aliefendioğlu Y. 2008. Bağbaşı Barajı ve Mavi Tünel İnşaatı Kamulaştırılan Arazi Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Çarpan Katsayılarının Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayını, No: 2, Ankara.
- Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu Y. 2016. Doğanpınar Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayını, No: 23, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 241:106-148, İstanbul.

Tanrıvermiş, H., 2016. 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.

Turgut C., Dinçer I., ve Balsarı Z. 2006. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri Sınava Hazırlık Eğitimi. Değerleme Uzmanları Derneği, İstanbul.

EKLER

EK 1

| | |
|--|--|
| 1. Anket Tarihi: |/...../201.... |
| 2. Taşınmazın bulunduğu yer ile ilgili bilgiler: | |
| İli-İlçesi | |
| Belde-Semt | |
| Mahalle | |
| Cadde/Sokak | |
| Dükkan No: | |
| 3. Taşınmazın özellikleri ve kirası ile ilgili bilgiler | |
| Burada Kiracı Olmaktan Memnun Musunuz? | <input type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır |
| Halihazır Kullanım Durumu? (İş Kolu) | |
| Yüzölçümü (Alanı m ²) | |
| Isıtma Sistemi? | |
| Soğutma Sistemi? | |
| Depo var mı? | <input type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır |
| Otopark Durumu (Açık-kapalı otopark, cadde/sokakta park vb.) | <input type="checkbox"/> Açık <input type="checkbox"/> Kapalı <input type="checkbox"/> Diğer |
| Bu Taşınmazı Kaç Yıldan Beri Kullanıyorsunuz? | |
| Cari Kira Sözleşmesinin Yapılma Yılı ve Tutarı? | |
| Kiracı Tarafından Yapılan Yatırımlar Varsa, Tutarı Nedir (TL) | |
| Kiranın Ödenme (Aylık/Yıllık) Biçimi? | <input type="checkbox"/> Aylık <input type="checkbox"/> Yıllık |
| Halen Ödenen Aylık Kira Bedeli? (TL) | |
| İş Yeri Merkezinde Kaç İşyerinin KiracısıSınız? (Bir / Birden Fazla) | <input type="checkbox"/> Bir <input type="checkbox"/> Birden Fazla |
| Sizce Ödenen Kira Bedeli Ne Olmalı? (Mevcut Kira Yüksek/Düşük/Normal) | <input type="checkbox"/> Yüksek <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/> Normal |
| Ödenen Güvence Parası ve İade Koşulları? (TL) | |
| Kiralanan Taşınmazın Deposunun Olması Kira Parasını Ne Kadar Etkiler? (TL) | |
| Kiralamada Ödenen Hava Parası Nasıl Saptanıyor ve Fiilen Ödeniyor mu? | |
| Kira Dışında Yapılan Ödemeler? (Yıllık, Aylık, TL) | <input type="checkbox"/> Yıllık <input type="checkbox"/> Aylık |
| Kaç tane Personel Çalıştırıyorsunuz? | |
| Sizce Çarşıda İşyeri Kira Tespiti Nasıl Yapılmalı? | |
| Belirtmek İstediğiniz Başka Bir Husus Var mı? | |

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı :Musa KARACÜR
Doğum Yeri : Akkuş
Doğum Tarihi :25.10.1984
Medeni Hali :Evli
Yabancı Dili :Temel Seviye

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Akkuş İmam Hatip Lisesi, 2005
Ön Lisans : Ondokuz Mayıs Üniversitesi, İktisadi ve İdari bilimler Fakültesi, Havza Meslek Yüksek Okulu Turizm ve Otel İşletmeciliği, 2007
Anadolu Üniversitesi, Açıköğretim Fakültesi, Tarım (Bitkisel ve Hayvansal Üretim), 2013
Lisans : Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme, 2009
Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarımsal Yapılar ve Sulama, 2013 (devam ediyor)
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 2018

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Milli Eğitim Bakanlığı 2007-2009
Ankara Büyükşehir Belediyesi 2009-2013
Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü, 2013-(devam ediyor)