

T.C
AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
2020-YL-039

KONUMUN TİCARİ GAYRİMENKUL KİRALARINA
ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI: AYDIN İLİ ADNAN
MENDERES BULVARI ÖRNEĞİ

HAZIRLAYAN
Kevser ARMAN

TEZ DANIŞMANI
Prof. Dr. Mehmet Erdemir GÜNDOĞMUŞ

AYDIN-2020

T.C.
AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
AYDIN

Bu tezde sunulan tüm bilgi ve sonuçların, bilimsel yöntemlerle yürütülen gerçek deney ve gözlemler çerçevesinde tarafımdan elde edildiğini, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce, sonuç ve bilgilere bilimsel etik kuralların gereği olarak eksiksiz şekilde uygun atıf yaptığımı ve kaynak göstererek belirttiğimi beyan ederim.

.../.../....

KEVSER ARMAN

ÖZET

KONUMUN TİCARİ GAYRİMENKUL KİRALARINA ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI: AYDIN İLİ ADNAN MENDERES BULVARI ÖRNEĞİ

Kevser ARMAN

Yüksek Lisans Tezi, İşletme Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mehmet Erdemir Gündoğmuş

2020, XIV + 74 sayfa

Bir gayrimenkulün değerini yapısal, çevresel, sosyal vb. birçok faktör etkilemektedir. Bu çalışmanın temel amacı, iklimsel özelliklerin ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde meydana getirdiği etkiyi ortaya koymaktır. Bu doğrultuda konum parametresi altında güneş-sıcaklık faktörünün, ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde meydana getirdiği farklılıklar belirlenmeye çalışılmıştır. Araştırma alanı Aydın ilinin Efeler Belediyesi sınırları içerisinde olup, Adnan Menderes Bulvarı olarak adlandırılan bölge üzerindedir. Çalışmaya 17'si bulvarın batı tarafında (sabah güneşine maruz kalan), 17'si bulvarın doğu tarafında (öğleden sonra güneşe maruz kalan) yer alan toplam 34 dükkân dâhil olmuştur. Veri çözümlemesinde Mann Whitney-U testi ve Çoklu Doğrusal Regresyon analizi kullanılmıştır. Elde edilen verilerin analizinde SPSS 25.0 paket programından yararlanılmıştır.

Araştırmadan elde edilen bulgulara göre, bulvarda yer alan dükkânların konumu ile m²'ye düşen yıllık kira bedelleri arasındaki farklılık istatistikî açıdan önemli bulunmuştur. Bulvarın batısında yer alan dükkânların m²'ye düşen yıllık kira bedelleri, bulvarın doğusunda yer alan dükkânlardan 2,10 kat yüksektir. Çoklu Doğrusal Regresyon analizi ile konumun ticari gayrimenkullerin aylık kira bedelleri üzerindeki etkisi incelenmiştir. Çıkan sonuçta, konumun (güneş-sıcaklık) seçilen bölgedeki ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde etkisi olduğu tespit edilmiştir.

ANAHTAR SÖZCÜKLER: Rant, Gayrimenkul Değerleme, Konum, Aydın, Çoklu Regresyon Analizi

ABSTRACT

THE RESEARCH OF THE EFFECT OF LOCATION ON COMMERCIAL REAL ESTATE RENTS: THE EXAMPLE OF AYDIN ADNAN MENDERES BOULEVARD

Kevser ARMAN

MSc. Thesis, at Business Administration

Thesis Advisor: Prof. Dr. Mehmet Erdemir Gündoğmuş

2020, XIV + 74 pages

Numerous factors such as physical, environmental and social etc. have affected on the value of a real estate. The main purpose of this study is to reveal the effect of climatic characteristics on the rental value of commercial real estates. That's why differences between the rental prices of commercial real estate in selected region were tried to be determined with to the sun-temperature factor which under location parameter. The research area is within the borders of Efeler municipality of Aydın province and it is located on the region called Adnan Menderes Boulevard. A total of 34 shops were included in the study, 17 of which were located on the west of the boulevard which are exposed to early morning sun and 17 of them on the east of the boulevard which are exposed to midday sun. Mann Whitney-U test and Multiple Linear Regression were used for the statistical analysis. The obtained data were analyzed using SPSS 25.0 statistical package program.

According to the obtained data, the difference between the location of the shops on the boulevard and the annual rental prices per square meter was found statistically significant. The annual rental prices per square meter of the shops which located west of the boulevard are 2.10 times higher than in the east of the boulevard. The effect of location on commercial real estate rental prices was examined by Multiple Linear Regression analysis. As a conclusion, it has been determined that the location (sun-temperature) has an impact on commercial real estate rental prices for selected region.

KEY WORDS: Rent, Real Estate Valuation, Location, Aydın, Multiple Regression Analysis

ÖNSÖZ

Bu tezin yazılmasındaki temel amaç, Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı taraflarında yer alan dükkânların kira değerlerinin farklılaşmasında konum parametresi altında güneş-sıcaklık faktörünün etkisini ortaya koymaktır. Bu bağlamda ilgili değerlendirmeler yapılmıştır.

Tez süresi boyunca gösterdiği ilgiden ve her türlü desteği sağlayarak bilgi ve tecrübelerinden yararlanmamı sağlayan değerli danışman hocam Sayın Mehmet Erdemir GÜNDOĞMUŞ' a teşekkür ederim.

Adnan Menderes Bulvarı üzerinde faaliyette bulunan ve gönüllülük esası ile bu çalışmaya katılan bütün esnaflara, anket çalışması boyunca her türlü desteği sağlayan başta sevgili Zeynep Büşra PINARCI olmak üzere desteklerini esirgemeyen bütün arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Her zaman yanımda olan, sevgi ve desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen çok kıymetli annem Ayşegül ARMAN'a, babam Raşit ARMAN'a, ablam Cennet ARMAN ZENGİ'ye ve sevgili dostum Ayşenur KARAHASANOĞLU'ya teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY SAYFASI.....	iii
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİM SAYFASI	iv
ÖZET.....	v
ABSTRACT.....	vi
ÖNSÖZ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	x
TABLolar DİZİNİ.....	xi
GÖRSELLER DİZİNİ.....	xii
EKLER DİZİNİ	xiii
KISALTMALAR DİZİNİ	xiv
GİRİŞ	1
1.BÖLÜM.....	3
1. GAYRİMENKUL KAVRAMI.....	3
1.1. Gayrimenkul Kavramının Tanımı	3
1.2. Değer ve Değerleme	8
1.2.1. Gayrimenkul Değerleme.....	11
2.BÖLÜM.....	22
2. RANT (KİRA) KAVRAMI.....	22
2.1. Rant Kavramının Tanımı	22
2.2. Rant Teorileri	22
2.2.1. Adam Smith'in Rant Teorisi.....	23
2.2.2. David Ricardo'nun Diferansiyel Rant Teorisi	24
2.2.3. Karl Marx'ın Mutlak Rant Teorisi	25
2.2.4. Von Thünen'in Mevki Rantı.....	25
3.BÖLÜM.....	28

3. ÇEVRESEL FAKTÖRLERİN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİSİ BAĞLAMINDA LİTERATÜRDE YER ALAN ÇALIŞMALAR.....	28
3.1. Çeşitli Ülkelerde Yapılan Örnek Çalışmalar	28
3.2. Türkiye’de Yapılan Örnek Çalışmalar.....	30
4.BÖLÜM.....	33
4. KONUMUN TİCARİ GAYRİMENKUL KİRALARINA ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI: AYDIN İLİ ADNAN MENDERES BULVARI ÖRNEĞİ	33
4.1 Araştırma Alanı Hakkında Genel Bilgiler	33
4.2. Çalışmanın Konusu ve Amacı.....	36
4.3. Çalışmada Kullanılan Yöntemler	36
4.4. Çalışmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	42
4.5. Araştırma Bulgularının Değerlendirilmesi	43
4.5.1. Araştırmaya Dâhil Olan Dükkânlar Hakkında Genel Bilgiler.....	43
4.5.2. Araştırmaya Dâhil Olan Dükkânların Kira Değerlerinin Karşılaştırılması	44
4.5.3. Adnan Menderes Bulvarı’nda Aynı İşkollarına Ait Dükkânların Kira Bedellerinin Karşılaştırılması	46
4.5.4. Adnan Menderes Bulvarı’nın Doğu ve Batı Taraflarından Belirli Bir Sürede Geçen Kişi Sayılarının Karşılaştırılması	53
SONUÇ VE ÖNERİLER	55
KAYNAKLAR	58
EKLER.....	66
ÖZGEÇMİŞ.....	74

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1.: Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler.....	14
Şekil 2.1.: Pazara Olan Mesafe ve Rant Arasındaki İlişki	26
Şekil 4.1.: Aydın'ın Türkiye'deki Konumu.....	33

TABLULAR DİZİNİ

Tablo 1.1.: Gayrimenkul Değerlemesinin Temel İlkeleri	13
Tablo 3.1.: Çevresel Faktörlerin Gayrimenkul Değerine Etkisi Üzerine Çeşitli Ülkelerde Yapılan Çalışmalar.....	28
Tablo 3.1.: Çevresel Faktörlerin Gayrimenkul Değerine Etkisi Üzerine Çeşitli Ülkelerde Yapılan Çalışmalar (devam).....	29
Tablo 3.2.: Çevresel Faktörlerin Gayrimenkul Değerine Etkisi Üzerine Türkiye’de Yapılan Çalışmalar.....	30
Tablo 3.2.: Çevresel Faktörlerin Gayrimenkul Değerine Etkisi Üzerine Türkiye’de Yapılan Çalışmalar (devam).....	31
Tablo 4.1.: Bulvarın Doğu Tarafında Yer Alan Dükkânlar Hakkındaki Veriler.....	44
Tablo 4.2.: Bulvarın Batı Tarafında Yer Alan Dükkânlar Hakkındaki Veriler.....	45
Tablo 4.3.: Dükkânların Ortalama Değerlerinin Karşılaştırılması.....	46
Tablo 4.4.: Optik Dükkânlarında Karşılaştırma.....	47
Tablo 4.5.: İletişim Dükkânlarında Karşılaştırma.....	47
Tablo 4.6.: Giyim Dükkânlarında Karşılaştırma	48
Tablo 4.7.: Gıda Dükkânlarında Karşılaştırma.....	48
Tablo 4.8.: Bijuteri Dükkânlarında Karşılaştırma.....	49
Tablo 4.9.: Ayakkabı Dükkânlarında Karşılaştırma	49
Tablo 4.10.: Aktariye Dükkânlarında Karşılaştırma.....	50
Tablo 4.11.: Parfümeri Dükkânlarında Karşılaştırma.....	50
Tablo 4.12.: X Markasına Ait Gıda Dükkânlarında Karşılaştırma	51
Tablo 4.13.: Y Markasına Ait Gıda Dükkânlarında Karşılaştırma	51
Tablo 4.14.: Adnan Menderes Bulvarı’nın Doğu ve Batı Tarafında Yer Alan Dükkânların Önünden Belirli Bir Sürede Geçen Kişi Sayılarına İlişkin Veriler.....	54
Tablo 4.15.: Konuma Göre Dükkânların Önünden Belirli Bir Sürede Geçen Ort. Kişi Sayılarına İlişkin Veriler	54

GÖRSELLER DİZİNİ

Görsel 4.1.: Araştırmaya Dahil Olan Dükkânların Bulunduğu Bölgenin Uydu Görüntüsü.. 35

Görsel 4.2.: Adnan Menderes Bulvarı..... 35

EKLER DİZİNİ

EK 1: Adnan Menderes Bulvarı İmar Planı	66
EK 1: Adnan Menderes Bulvarı İmar Planı (devam).....	67
EK 1: Adnan Menderes Bulvarı İmar Planı (devam).....	68
EK 1: Adnan Menderes Bulvarı İmar Planı (devam).....	69
EK 2: Konum ile Ticari Gayrimenkul Kiraları Arasındaki Farklılığın Tespit Edilmesine Yönelik Olarak Yapılan Mann- Whitney U Testi Sonuçları	70
EK 3: Çoklu Doğrusal Regresyon Analizine İlişkin Test Sonuçları.....	71
EK 4: Konum ile Belirli Bir Sürede Geçen Kişi Sayısı Arasındaki Farklılığın Tespit Edilmesine Yönelik Olarak Yapılan Mann-Whitney U Testi Sonuçları.....	72
EK 5: Anket Formu	73

KISALTMALAR DİZİNİ

ADÜ	: Adnan Menderes Üniversitesi
ANOVA	: Tek Yönlü Varyans Analizi
AVM	: Alışveriş Merkezi
DW	: Durbin Watson
F	: ANOVA Testi Anlamlılık Değeri
GİB	: Gelir İdaresi Başkanlığı
MGM	: Meteoroloji Genel Müdürlüğü
Ort	: Ortalama
P	: İstatistiksel olarak anlamlılık durumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
USPAP	: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
Vb.	: Ve Benzeri
Vd.	: Ve Diğerleri
VIF	: Varyans Artış Faktörleri
VUK	: Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Gayrimenkul, ekonomik bir değer ifade eden ve taşınabilir niteliğe sahip olmayan, konut, arsa, arazi, bina gibi arsanın üzerindeki ve altındaki hakları kapsayan bir kavram olarak ifade edilebilir. Gayrimenkuller niteliklerine göre üç genel kategoride sınıflandırılabilir. Bunlar; konut gayrimenkulleri, ticari gayrimenkuller ve endüstriyel gayrimenkullerdir. Konut gayrimenkulleri; mesken olarak veya ticari olmayan amaçlarla kullanılan gayrimenkulleri, ticari gayrimenkuller ticaret amaçlı kullanılan gayrimenkulleri, endüstriyel gayrimenkuller ise imalat ve üretim amacıyla kullanılan gayrimenkulleri ifade etmektedir.

Gayrimenkuller toplum hayatına yön veren önemli bir noktada yer almaktadır. Bu noktada gayrimenkul ve gayrimenkulün değeri, dünyanın dört bir yanında yaşayan insanların sosyal ve ekonomik hayatı üzerinde etkiye sahip bir unsurdur. Gayrimenkulün değeri söz konusu olduğunda bu değer nasıl ortaya çıktığı ve gayrimenkulün değerini etkileyen faktörlerin neler olduğu gündeme gelmektedir. Bir gayrimenkulün değerini, gayrimenkule ilişkin yapısal özellikler, coğrafi, çevresel, ekonomik, toplumsal ve yasal vb. sınırsız sayıda faktör etkilemektedir.

Dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünün önemli bir kısmını ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Şubat 2020 Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Sicil Gazetesi İstatistiklerine göre Türkiye’de 1.824.014 adet esnaf bulunmaktadır (TESK, 2020). Türkiye nüfusunun %2,19 gibi önemli bir kısmını oluşturan esnaf ve sanatkârlar, işyeri ihtiyacını ticari gayrimenkuller ile karşılamaktadır. Esnaf ve sanatkârlar, işlerini sürdürebileceği ticari gayrimenkul ihtiyacını genellikle kiralık gayrimenkuller ile karşılamaktadır. Gayrimenkule ödenen kira ise gayrimenkulün değeri ile doğrudan ilişkili bir kavramdır. Gayrimenkulün değeri arttıkça gayrimenkule ödenen kira artacaktır. Ticari bir gayrimenkulün kira değerinin belirlenmesinde kesinleşmiş bir yöntem bulunmamakla birlikte, ticari bir gayrimenkulün kira değerini, ticari gayrimenkule ilişkin arz-talep dengesi, yapısal özellikleri ile bulunduğu konum gibi çeşitli faktörler etkilemektedir. Ticari gayrimenkuller bulunduğu çevre ile sürekli etkileşim halindedir. Bu bağlamda ticari bir gayrimenkul bulunduğu çevreden ayrı olarak düşünülemez ve değerlendirilemez.

Bu çalışmanın konusunu, 2019 yılında Adnan Menderes Bulvarı doğu (öğleden sonra güneşe maruz kalan) ve batı taraflarında (sabahtan güneşe maruz kalan) yer alan ticari gayrimenkullerin kira bedellerinin incelenmesi oluşturmaktadır. Klasik iktisadın iki

temsilcisi Smith ve Ricardo, konumun rantı etkileyen önemli bir faktör olması konusunda hemfikirdirler. Adam Smith'e göre bir şehrin mahallesindeki topraklar, ülkenin uzak bir bölgesinde eşit derecede verimli olan topraklara göre daha fazla rant sağlamaktadır (Smith, 2000: 207). Benzer şekilde Ricardo'nun ve rant kavramını mekânsal bir organizasyon içerisinde ele alan ilk çalışma Thünen'in modeline göre pazar merkezine olan mesafe, rantı önemli ölçüde etkilemektedir. Bundan dolayı pazar merkezine yakın olan topraklar daha yüksek bir getiriye sahip olmaktadır. Geçmişten günümüze iktisatçıların görüşleri ve bu çalışmada ele alınan konuyla ilgili olarak, konum faktörünün gayrimenkul kirasını etkileyen önemli unsurlardan biri olduğu görülmektedir. Bu çalışmanın esas amacı, konum parametresi altında güneş-sıcaklık faktörünün ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde meydana getirdiği farklılığı ortaya koymaktır. Daha önce yapılan çalışmalarda ticari bir gayrimenkulün kira bedeli üzerinde güneş-sıcaklık faktörünün etkisi incelenmemiştir. Bu nedenle çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Araştırma, beş adımda geliştirilmiş ve sonuçlandırılmıştır. Bu adımlar; 1. ilgili kaynakların taranması, 2. analitik hazırlık, 3. anket uygulaması, 4. verilerin değerlendirilmesi ve analiz, 5. sonuç ve önerilerdir.

Çalışma beş bölüme ayrılmış olup, birinci bölümde gayrimenkul, değer ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili kavramlar incelenmiştir. İkinci bölümde, rant (kira) kavramı ve rant teorileri ele alınmıştır. Üçüncü bölümde, Türkiye'de ve dünyada bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörlerin neler olduğu üzerine gerçekleştirilen çeşitli çalışmalar incelenmiştir. Çalışmanın model kısmını ise dördüncü bölüm oluşturmaktadır. Bu bölümde öncelikle Aydın ili ve araştırma alanı olarak seçilen bölge üzerinde durulmuştur. Daha sonra araştırmanın amacı, yöntemi, kapsamı ve sınırlılıkları belirtilmiş ve çalışmada elde edilen bulgular ortaya konularak ilgili karşılaştırmalar yapılmıştır. Elde edilen sonuçlar Mann-Whitney U testi ve çoklu regresyon analizi ile desteklenmiştir. Sonuç bölümünde ise çalışma genel olarak değerlendirilmiş, elde edilen veriler yorumlanarak çalışma neticesinde elde edilen veriler çerçevesinde karar sahipleri için çeşitli önerilerde bulunulmuştur.

1.BÖLÜM

1. GAYRİMENKUL KAVRAMI

Bu bölümde gayrimenkulün tanımı, gayrimenkul çeşitleri, Türk Hukuku'nda gayrimenkulün yeri, değer ve değerlendirme kavramları, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul değerini etkileyen faktörler ve gayrimenkul değerlendirme yöntemleri üzerinde durulmuştur.

1.1. Gayrimenkul Kavramının Tanımı

Gayrimenkul sözcüğü dilimize Arapçadan geçmiş olup Arapça “gayr” ve “menkul” kelimelerinin birleşiminden oluşan bileşik bir sözcüktür. Gayrimenkul ‘taşınması mümkün olmayan’ anlamına gelmektedir. Gayrimenkul kelimesinin Türkçe karşılığı ise ‘Taşınmaz’ olarak bilinmektedir (www.muhasabe.istanbul.edu.tr). Türk Dil Kurumu (TDK) Güncel Türkçe Sözlüğünde, taşınmaz sözcüğü; taşınamayan mülk, gayrimenkul olarak ifade edilmektedir (TDK, 2019a). Bir varlığın taşınabilir veya taşınmaz olması gayrimenkul veya menkul kapsamına dâhil edilmesindeki en önemli unsuru oluşturmaktadır.

Menkul kavramı, ekonomik bir değeri bulunan ve bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olan varlıkların tümüne verilen addır. Örneğin, otomobil, iletişim, uçak, motor, hisse senedi vb. varlıklar menkul varlıklar arasında yer almaktadır (www.milliyetemlak.com). Bir varlığın menkul varlıklar arasında yer alabilmesi için taşınabilir olması temel unsuru oluşturmaktadır.

Gayrimenkul kavramı ise ekonomik bir değeri bulunan ve bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan varlıkları ifade etmektedir. Gayrimenkülü menkulden ayıran en önemli unsur, ilgili varlığın bir yerden başka bir yere taşınıp taşınmama durumu oluşturmaktadır, ancak ilgili durum ile ilgili bir istisna vardır. Gemiler hareket edebilen iktisadi varlıklar olmalarına rağmen İcra İflas Kanunu'nun 23/4. Maddesine göre Türk Gemi Sicili ve Türk Uluslararası Gemi Sicili'ne kayıtlı gemiler "taşınmaz mal" statüsünde, gayrimenkul olarak tanımlanmıştır (Peker, 2010: 49).

Gayrimenkul, bir arazinin kendisi ve ona kalıcı olarak bağlı olan her şey olarak tanımlanabilir. Arsa, arsaya eklenmiş olan demirbaşlar, sahibine fayda sağlayan arazi, taşınmaz sahibinin belirli haklardan yararlanmasını sağlayan irtifak hakkı ya da hukukta gayrimenkulün taşınmaz bir parçası olarak kabul edilen her şey gayrimenkulün tanımı

içerisindedir (Ventolo ve Williams, 2001: 20). Gayrimenkul kapsamı içerisine arsa, arazi, toprak gibi unsurlarla birlikte insan tarafından inşa edilen fiziki değerlerin tümü bir bütün olarak girmektedir. Gayrimenkul, yerin yüzeyinde, yerin üstünde ve yerin altındaki tüm ilaveler ile birlikte bir toplamı ifade eden bir kavramdır. Türkçede gayrimenkul kelimesine eş olarak taşınmaz ve emlak kavramları da yaygın olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkul Çeşitleri

Gayrimenkuller arazi, arsa ve bina olmak üzere üç temel unsur altında incelenebilir.

Arazi:

Arazi, bireylerin yaşantılarını sürdürebilmeleri için çok önemli bir kavramdır. Bu nedenle arazi; hukukçular, coğrafyacilar, sosyologlar ve ekonomistlerin odaklandığı konulardan biridir (Türeoğlu, 2009: 15). Emlak Vergisi Kanunu'nda arazinin tanımı yapılmamıştır. Arazi, ikametgâh binası ve diğer işletme binalarını içinde barındıran ve sınırları belli olan bir alanı kapsamaktadır (Kılıç, 2011: 16). Diğer bir ifade ile sınırları belirli toprak parçasına arazi adı verilmektedir. Bu bağlamda, araziler yeryüzünde bulunan tüm toprak parçalarını içinde bulunduran doğal kaynaklar olarak ifade edilebilir.

Arsa:

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 12'nci maddesine göre belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa olarak sayılmaktadır (GİB, 2017). Bir başka ifade ile arsa, şekil ve büyüklük bakımından öngörülen imar aracı için bölünmüş, gerekli yapısal özelliklerin (su, elektrik, kanalizasyon vb.) karşılandığı hazırlanmış bir imar parselidir (Türeoğlu, 2009: 15). Arsa, gerçek veya tüzel kişiler tarafından sahip olunabilen, üzerine çeşitli yapılar yapılabilen (bina vb.) parsellenmiş, belediye sınırları içinde kalan toprak parçası olarak ifade edilebilir.

Bina:

Bina, arsa üzerinde gerçekleşmiş olan, kalıcı kullanım amacıyla inşa edilen çatılı ve duvarlı yapılar olarak ifade edilebilir. Bina, konut ve ticari amaçlı kullanılan dükkânlar gibi kavramları içinde bulunduran geniş bir kavramdır. Binalar, kira getiri potansiyellerinin yüksek olması ve yatırımcıya değer artış kazancı sağlaması ile birlikte diğer gayrimenkul türlerine göre, daha fonksiyonel bir yatırım aracı olarak kabul edilmektedir (Gümrükçüoğlu, 2018: 12).

Gayrimenkul kapsamı içerisinde ise birden fazla gayrimenkul çeşidi yer almaktadır. Yukarıda sıralanan unsurların her biri gayrimenkul kavramının temelini oluşturmakla birlikte zaman içerisinde gayrimenkul kavramı çeşitlenmiş ve farklı gayrimenkul türleri ortaya çıkmıştır. Gayrimenkuller, kullanım ve gayrimenkulün çeşidi bakımından aşağıdaki şekilde ele alınabilir.

- Konut
- Ticari gayrimenkuller
- Endüstriyel gayrimenkuller
- Özel amaçlı gayrimenkuller
- Tarımsal gayrimenkuller

Konut:

Bireylerin barınmak veya çeşitli yaşamsal faaliyetlerini karşılamak amacıyla içerisinde yaşadığı ev, apartman, villa ve daire gibi yapılara konut adı verilmektedir. 1943 yılında Maslow tarafından ortaya konulan ihtiyaçlar hiyerarşisine göre, güvenlik ihtiyaçlarından birini barınma ihtiyacı oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak konut, bireylerin en temel güvenlik ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşılamaktadır. Hong ve diğerlerine göre, (2020) konutlar bireylerin yalnızca barınak ihtiyacını gidermekle kalmayıp, aynı zamanda hanehalkının ihtiyatı gerekçeleriyle servet biriktirdiği varlıklardır. Kellekçi ve Berköz (2010) iyi bir konutun, barınak olmaktan ziyade bireylerin refah ve mutluluğuna katkı sağlayan önemli faktörlerden biri olduğu vurgulamaktadır.

Ticari gayrimenkuller:

Ticari gayrimenkuller; yalnızca iş/ticaret amaçlı kullanılan, bireylere bir yaşam alanı yerine bir çalışma alanı sağlamak için kullanılan gayrimenkuller olarak ifade edilebilir. Ticari gayrimenkuller, bireylerin yatırım yapmak ya da ticari bir faaliyet amacı ile kullanıldıkları gayrimenkullerdir (Gümrükçüoğlu, 2018: 13). Ticari amaçlı gayrimenkullerin temel taşlarını, alışveriş merkezleri (AVM), iş merkezleri ve oteller oluşturmaktadır (Erdoğan, 2018: 15). Ticari gayrimenkuller, bütün ofis türlerini, otelleri, alışveriş merkezlerini, restoranları, marketleri vb. içeren geniş bir kavramdır.

Endüstriyel gayrimenkuller:

Endüstriyel üretim amacıyla kurulan gayrimenkullerdir. Ürünlerin üretim aşamasından başlayıp, ileri teknolojik tekniklerin kullanımıyla üretim yapılan fabrikalara kadar bütün gayrimenkuller endüstriyel amaçlı gayrimenkuller kapsamına girmektedir (Akkaynak, 2014: 28). Endüstriyel gayrimenkuller; ürünlerin araştırılması, üretimi, depolanması ve dağıtılması gibi çeşitli amaçlarla kullanılmaktadır (Afma vd., 2019: 3). Fabrikalar, antrepolar, araştırma ve geliştirme binaları vb. endüstriyel gayrimenkullere örnek olarak verilebilir.

Özel amaçlı gayrimenkuller:

Özel amaçlı gayrimenkuller, belirli bir kullanım amacıyla inşa edilen gayrimenkullerdir. Özel amaçlı gayrimenkullerin piyasa içerisinde alım satımları nadir olarak meydana gelmektedir (Gümrükçüoğlu, 2018: 13). Buna bağlı olarak bu tip gayrimenkullerde piyasa değerini belirlemek oldukça zordur. Özel amaçlı gayrimenkullere, okullar, hastaneler, ibadet alanları, kamu yararı için yapılan tesisler vb. örnek verilebilir.

Tarımsal gayrimenkuller:

Tarımsal gayrimenkuller, tapu sicilinde arazi olarak kaydedilmiş olan arsa konumuna sahip olmayan, tarım, su hakları ve hayvancılık gibi aktiviteler ile gelir sağlanabilen gayrimenkullerdir (Akkaynak, 2014: 28). Dünya nüfusunun yaklaşık olarak yarısı, geçimlerini doğal kaynaklara bağlı olarak sürdürmekte olup, kırsal topluluklarda yaşayan bireylerin büyük çoğunluğu tarım, hayvancılık ve kereste ile geçimlerini sağlamaktadır (Gündoğmuş ve Taşçı, 2017: 178). Bu doğrultuda tarımsal gayrimenkuller istihdam olanağı ve gelir yaratma amacıyla kullanılmaktadır. Tarımsal gayrimenkuller de kendi arasında tarla arazisi, çayır mera arazisi, meyve bahçeleri, bağ, çaylık, zeytinlik ve sebze bahçeleri şeklinde ayırım göstermektedir.

Türk Hukuku'nda Gayrimenkulün Yeri

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra yapılan ilk kanunlarda genellikle "gayrimenkul" olarak ifade edilen kavram 1980 yıllarından sonraki mevzuatta "taşınmaz" olarak ifade edilmeye başlanmıştır. Ancak bu kavramın zamanla yetersiz kaldığı tam olarak gayrimenkul sözcüğüne denk olmadığı anlaşılmış ve taşınmaz mal olarak kullanımı söz konusu olmuştur. Günümüzde ise gayrimenkul kavramının yine yaygın olarak kullanılmakta olduğu bu konuyla ilgili meslek ve bölüm adlarından anlaşılmaktadır.

Türkiye'nin mevcut kullanımında olan 1982 Anayasası'nda gayrimenkul kavramına yer verilmezken, konut kavramı ele alınmıştır. Mevcut Anayasamız konut kavramını, 21'inci maddesinde konut dokunulmazlığı ve 57'inci maddesinde konut hakları olarak ele almaktadır (Mevzuat, 1982). Konut dokunulmazlığına bireyin temel hakkı ve özgürlükleri içerisinde yer verilerek, konut dokunulmazlığı anayasal güvence ve koruma altına alınmıştır (Yılmaz, 2018: 10). Konut dokunulmazlığı mülkiyet hakkına yönelik bir kavram olmayıp, bireyin özgürlüğüne yönelik bir kavramdır (Çalışkan, 2009: 7). Konut hakkı ise başlı başına bir hak olarak düzenlenmiş olmakla beraber bu maddeye göre devlet, konut gereksinmesini karşılamak için gerekli önlemleri almaktadır (Çoban, 2012: 91). 1982 Anayasası'nda gayrimenkul ediniminden ziyade, bireylerin temel barınma ihtiyacını karşılayacak olan bir alana sahip olunmasına ve konut içerisindeki bireyin hak ve özgürlüklerinin korunmasına yönelik vurgu yapılmıştır (Gümrükçüoğlu, 2018: 15).

Türk Medeni Kanunu (TMK) ise taşınmaz kavramının mevzuatımızdaki temel kaynağını oluşturmaktadır. Eşya Hukuku bireylerin taşınır ya da taşınmaz mal üzerindeki aynı hakkının konusunu incelemektedir. Eşya Hukukunun düzenlemiş olduğu genel konular: Aynı hak, eşya, zilyetlik, tapu sicili, mülkiyet, vb. haklardır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununda "gayrimenkul" kavramı kullanılmamaktadır. Bunun yerine "taşınmaz" kavramı kullanılmaktadır. TMK'nın 704. Maddesine göre taşınmaz mülkiyeti kavramı aşağıda bahsedilen unsurlardan oluşmaktadır (Resmi Gazete, 2001).

Toprak parçası (Arazi):

Sınırları belirli araçlar ile belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Örneğin; arsa, bağ, bahçe.

Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar:

En az 30 yıl ya da süresiz olarak kurulan ve tapu sicilinde ayrı sayfada yer alması gereken irtifak (dayanma) haklarıdır. Üst hakkı, geçit hakkı ve kaynak hakkı bu haklara örnek olarak gösterilebilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler:

Bir taşınmazın kat, daire, büro, işyeri gibi ayrı olarak kullanılmaya elverişli bölümleridir. Taşınmazın sahibi ya da ortakları taşınmazın bu bölümleri için bağımsız mülkiyet kurma hakkına sahiptir.

TMK'nın 718'inci maddesinde taşınmaz mülkiyetinin içeriği, kapsamı ve sınırları belirtilmiştir. İlgili maddeye göre, arazi üzerindeki mülkiyet kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsamaktadır. Taşınmaz mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girmektedir (Resmi Gazete, 2001).

Medeni kanundaki mülkiyet tanımlamaları haricinde 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) 269. Maddesine göre aşağıda yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirilmektedir (Mevzuat, 1961).

- Gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı
- Tesisat ve makineler
- Gemiler ve diğer taşıtlar
- Gayri maddi haklar

Gayrimenkul kavramının temel unsurları TMK' da belirtilmiş olmakla birlikte VUK ile farklı unsurlarda gayrimenkul tanımı içerisinde değerlendirilmektedir. Bu unsurların başında, işletmeye ileride bir gelir yaratma potansiyeline sahip tesisat ve makineler, gemiler, taşıtlar vb. gelmektedir.

1.2. Değer ve Değerleme

Bir varlığın değeri ne kadardır? Her karar verici öncelikle bu konu üzerinde durmaktadır. Değerle ilgili olan bu soru satın alma kararının merkezinde yer almaktadır. Bir varlığın değeri, bir mülkü satın alma ve diğerini reddetme kararının temelini oluşturmaktadır.

Değer kavramı, TDK'nin Güncel Türkçe Sözlüğünde bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, kıymet, paha, valör olarak tanımlanmaktadır (TDK, 2019b). Değer; varlığın biçimine, özelliklerine, gereksinimin o andaki istem derecesine ve konumuna göre ölçülür ve bireyden bireye farklılık göstermektedir

(Akkaynak, 2014: 9). Buna bağlı olarak da sübjektif bir anlam taşıtmaktadır. Değer karmaşık bir konudur, çünkü kısmen özneldir ve kısmen de dış kuvvetler tarafından belirlenir (Kahr ve Thomset, 2005: 1). Değer, bir veri değil, birtakım süreçler neticesinde elde edilebilen bir takdir işlemi olarak tanımlanabilir (Yener, 2017: 8). “Değer alıcı ve satıcıların herhangi bir ürün ya da hizmet için üzerinde mutabakat sağlanması muhtemel kuramsal ya da hayali bir fiyatı ifade eder. Bu sebepten ötürü de belirli bir zamanda satın almak için bir ürün ya da hizmet için ödenmesi muhtemel fiyat tahmini anlamına gelir” (Burcu, 2019: 3).

Değer kelimesi günlük hayatta çok sık kullanılmakla beraber bu durum bazen anlam kargaşalarına neden olmaktadır. Özellikle fiyat ve maliyet kavramları ile eş anlamlı olarak kullanılan değer kavramı çok daha farklı bir kavramdır. Değer, belirli koşullar altında teorik olarak bir mülkün değerinin ne olduğu ile ilgili iken, fiyat bir ürün için belirli bir alıcı tarafından belirli bir satıcıya gerçek bir işlemdede ödenen miktardır (Schram, 2006: 34). Değer bir takdir iken, fiyat gerçek bir unsurunu ifade etmektedir. Maliyet ise esasında değişim unsurunu barındıran fiyat ve değer kavramlarından farklı olarak, üretim süreci sonucunda katlanılan bedel anlamına gelmektedir.

Değer birçok anlamı içinde barındıran bir unsurdur. Tüm bu anlamlar, pazar değeri, kullanım değeri, yatırım değeri, kurtarılabilir değer, vergi değeri, faal işletme değeri ve özel değer türleri gibi çeşitli kullanımlar tarafından ifade edilmektedir (Bulut, 2011: 34). Değer türleri iki ana başlık altında incelenebilmektedir. Bunlar pazar değeri ve pazar dışı değerdir (Schram, 2006: 37). Pazar değeri ve pazar dışı değer kapsamında ele alınan değer türleri aşağıda açıklanmıştır.

Pazar Değeri:

Pazar değeri; “Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır” (UDES, 2006). Buna göre pazar değerinin oluşmasında etkili olan unsurlar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

1. İstekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında gerçekleşmesi
2. Tarafların üzerinde herhangi bir baskının bulunmaması

3. Tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği koşullar altında olması
4. Tarafların bilgili ve basiretli olmaları ve iyi niyetli bir şekilde hareket etmeleri
5. Uygun bir pazarlamanın ardından oluşması
6. Alıcı ve satıcının mutabık kaldığı bir değeri yansıtması
7. Değerleme tarihindeki değeri yansıtması
8. Tahmin edilebilir bir değer olması.

Pazar Dışı Değer:

Kullanım Değeri

Pazar dışı bir değer türü olan kullanım değeri, bir mülkün belirli bir amaç için kullanımına bağlı oluşan değerini ifade etmektedir (Schram, 2006: 36).

Yatırım Değeri

Yatırım değeri, bir gayrimenkulün yatırım aracı olarak sağladığı getiriye bağlı oluşan bir değer türüdür. Yatırım değeri, bir gayrimenkulün pazar değerinden daha yüksek ya da daha fazla olabilir (Yener, 2017: 9).

Kurtarılabılır Değer

Bir mülkün üzerinde uyarılma yapılarak kullanılmaya devam edilmesinden ziyade sahip olduğu malzemeler için elden çıkarma değeridir. Kurtarılabılır değer, piyasa değeri ile benzerdir (Özçelik, 2004: 15).

Vergi Değeri

Vergi değeri, vergi beyannamelerine göre bir mülkün değerini ifade etmektedir. Genellikle pazar değerinden çok farklı olarak karşımıza çıkmaktadır (Yener, 2017: 10). Vergi değeri aşağıdaki şekilde ifade edilmektedir (Schram, 2006: 38).

$$\text{Vergi değeri} = \text{Pazar Değeri} \times \text{Vergi Oranı}$$

Faal (Çalışan) İşletme Değeri

Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Oteller, restoranlar vb. fiziksel gayrimenkul varlıkları, devam eden bir işletmenin parçalarıdır. Bu tür mülklerin değerine, faal işletme değeri denir (Özçelik, 2004: 15).

Özel Değer

Özel değer, bir mülkün pazar değerinin üzerinde veya altında yer alan olağandışı değerini ifade etmektedir (Akkaynak, 2014: 9). Özel değer, bir mülkün mal sahibi için ifade ettiği, sübjektif unsurlara dayanarak belirlenen değerdir (Yener, 2017: 10).

Değer, işletme bilimi açısından şirket değerlemesi, hisse senedi değerlemesi ve gayrimenkul değerlemesi olarak üç başlık altında incelenmektedir. Şirket ve hisse senedi değerlemesi kapsamında başlıca değer türleri; defter değeri, piyasa değeri, yatırım değeri, işleyen teşebbüs değeri, tasfiye değeridir. Gayrimenkul değerlemesi kapsamında başlıca değer türleri ise; maliyet değeri, sigortalabilir değer, vergi değeri, kurtarılabilir değer, özel değer, ipotek teminatl kredisi değeridir (Akkaynak, 2014: 10).

Amerikan Değerleme Kuruluşu (The Appraisal Foundation) tarafından kabul edilen “Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)” deki tanıma göre değerlendirme, bir değer tahmin edilmesi işlemidir (Ventolo ve Williams 2001: 19). İlgili tanıma göre değerlendirme, bir değer tahmininin geliştirilmesi işlemi veya süreci olarak tanımlanabilir. Değerlenen varlığın çeşitli unsurlardan etkilenmesi ve farklı özellikler göstermesi değerlendirme kavramı konusunda sağlanabilmiş bir görüş birliği bulunmamaktadır. Değerleme, bir varlığın kıymetini belirlemek amacıyla, konu varlığa ilişkin değer biçme, değerine ilişkin tahminde bulunma veya kıymet takdirinde bulunmaktır (Yılmaz, 2019: 16). Değerleme için, değer nasıl meydana getirildiğini ve çeşitli güçlerin değeri nasıl etkilediğini iyi bir şekilde anlamak, değerlendirme süreci için temel unsuru oluşturmaktadır (Schram, 2006: 31).

1.2.1. Gayrimenkul Değerleme

Değerleme esasında sübjektif unsurlara dayanması sebebiyle sonuca ilişkin farklı görüşler ortaya çıkabilmektedir. Bu çalışmada, farklı görüşlerin önüne geçebilmek amacıyla yalnızca Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından belirtilen tanım kabul edilmiştir. Buna göre gayrimenkul değerlendirme; “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve

tarafsız olarak takdirini ifade eder” (Mevzuat, 2001: 44). Konut, ticari veya endüstriyel bir gayrimenkul; konum, iyileştirmeler, imar, rekabet, yerel istihdam gibi unsurlara bağlı olarak değerlendirilmektedir (Kahr ve Thomset, 2005: 1). Değerlemeye konu olan varlık gayrimenkul olduğunda, gayrimenkulün sahip olduğu konum, imar durumu, piyasadaki rekabet durumu vb. etmenler değerlendirme sürecinin oldukça karmaşık ve değişken bir sürecin içerisinde gerçekleşmesine neden olmaktadır (Akkaynak, 2014: 15). Gayrimenkul değerlendirme sürecinde yapılan pazar analizi mantıklı bir gözlem sürecine dayanmalıdır. Bu bağlamda karmaşık ve değişken olan bu değerlendirme süreci konum, yaş, büyüklük, imar durumu gibi çeşitli faktörlerin farkında olarak daha doğru bir şekilde gerçekleştirilebilir (Kahr ve Thomset 2005: 47). Hakkaniyetli bir gayrimenkul değerlemesi için varlık hakkında tüm bilgi ve vesikaların biraraya getirilmesi ve elde edilen tüm materyal ve bilgiyi doğru şekilde kullanabilmek için de tüm unsurların net bir biçimde tanımlanması gereklidir (Yılmaz, 2019: 30).

Değerleme uzmanının işi mülkün değerini tahmin etmektir. SPK tarafından değerlendirme uzmanı; “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler” olarak tanımlanmıştır (Mevzuat, 2001: 44). Kabul edilebilir bir gayrimenkul değerlendirme sonucuna ulaşmak için tecrübe ile teorinin birlikte ele alınması gerekmektedir (Akkaynak, 2014: 16). Bu bağlamda değerlemenin hazırlanması, mülkle ilgili pazar araştırması ve verilerin analizi gerçekleştirildikten sonra değerlendirme uzmanının bilgisi, tecrübesi ve profesyonel yargısı altında gerçekleşmektedir (Bulut, 2011: 9).

Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler

Gayrimenkul piyasası açısından değerlemenin çeşitli ilkeleri söz konusudur. Gayrimenkul değerlemesinin temel ilkeleri Tablo 1.1’de gösterilmektedir (Alp ve Yılmaz, 2000: 201; Tatoğlu, 2008: 46-51).

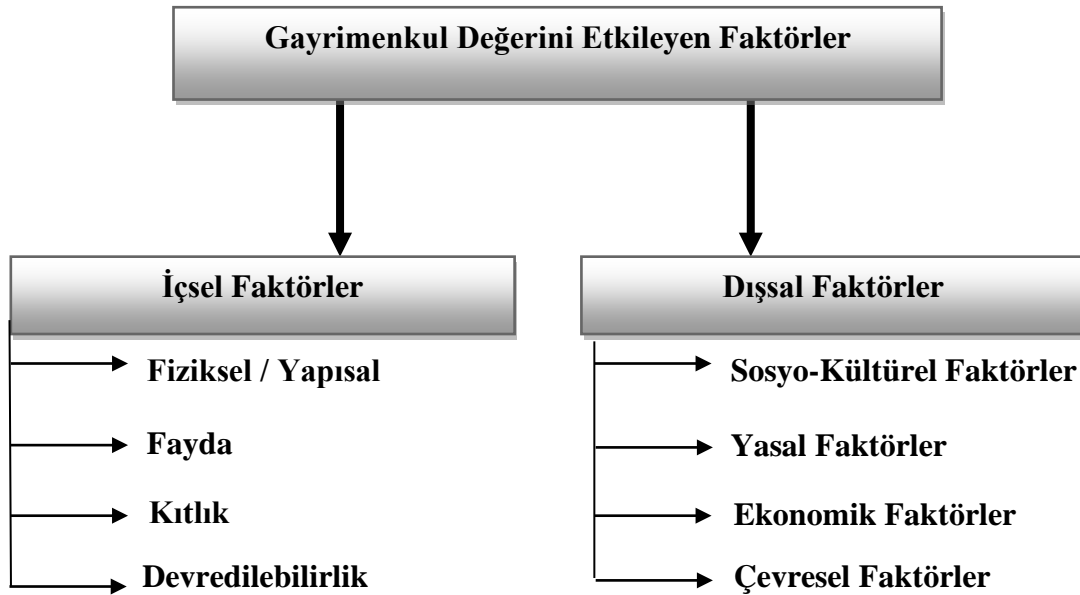
Tablo 1.1: Gayrimenkul değerlemesinin temel ilkeleri

Uygunluk İlkesi	Değerleme süresince gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özelliklerinin dikkate alınması ilkesidir.
İkame İlkesi	Gayrimenkulün değerinin, aynı arzu edilebilirlikteki ikame edilebilir (benzer) bir gayrimenkulle gösterilmesi durumudur.
Beklenti İlkesi	Gayrimenkulün kullanımına ve mülkiyetine ait olarak gelecekte elde edilecek olan çıkarlarla ilgili tüm hakların bugünkü karşılığıdır.
Artan ve Azalan Getiriler İlkesi	Artan ve azalan getiriler ilkelerinin birlikte kullanılması gayrimenkulün en iyi biçimde kullanıldığını göstermektedir.
Arz ve Talep İlkesi	Kıtlık değeri etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Talebin arzdan yüksek olması kıtlığa neden olmakta bu durum gayrimenkulün değerini arttıran bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır.
Denge İlkesi	Gayrimenkulün değeri üretimin dört elemanı; arazi, emek, sermaye ve girişimcilik arasındaki dengeye bağlıdır.
Katkı ilkesi	Gayrimenkulün sahip olduğu bir özelliğin gayrimenkulün değerini arttıran bir faktör olarak ortaya çıkmasıdır.
Rekabet İlkesi	Rekabet, kâr etme arzusundan meydana gelmektedir. Değerleme sürecinde rekabet faktörü gayrimenkulün değerini arttıran bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır.
Artık Verimlilik İlkesi	Artık verimlilik; emek, yönetim ve girişimcilik maliyetlerinin ödenmesinden sonra kalan net gelir olarak ifade edilmektedir.
Değişim İlkesi	Gayrimenkuller sürekli ve kaçınılmaz olarak bir değişime uğrarlar. Bir gayrimenkulün yaşam evresi; büyüme, istikrar, düşüş ve yenileme şeklindedir.
Kullanım Yoğunluğu İlkesi	Bir gayrimenkulün arzı ve talebi arasındaki ilişkidir. Gayrimenkule ilişkin arz, gayrimenkule olan talep ile dengede ise gayrimenkul en etkin ve en verimli kullanım yoğunluğuna sahiptir.
En Verimli ve En İyi Kullanım İlkesi	Gayrimenkulün en yüksek bugünkü değerini veren gelecekteki faydalanma potansiyelidir.

Değerleme ilkelerinin bilinmesiyle birlikte gayrimenkul değerlendirme işlemi en iyi şekilde ortaya konulmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme ilkeleri, ilgili çıkar gruplarına değerin nasıl oluştuğunu, neden yükseldiğini veya neden azaldığını açıklamaktadır (Akkaynak, 2014: 24).

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Bir gayrimenkulün değerini hangi faktörler etkilemektedir? Bu soru her satıcının, alıcının, ev sahibinin ve kiracının karşısına çıkan bir soru olup, karar vericiler farklı bir sonuca ulaşabilmektedir. Güzellik kavramına benzer şekilde, bir gayrimenkulün değeri, karar vericinin sübjektif yorumunu içermekle birlikte, değerlendirilmenin amacına bağlı olarak ulaşılan farklı sonuçların hepsini kabul etmektedir. Gayrimenkuller homojen bir özelliğe sahip olmadığı için gayrimenkulleri kapsayan tüm faktörler ortaya konulamamakla birlikte bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler, içsel faktörler ve dışsal faktörler olarak iki ana başlık altında incelenebilir (Alp ve Yılmaz, 2000: 202).



Şekil 1.1: Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler

İçsel Faktörler:

İçsel faktörler doğrudan gayrimenkule ait olan özellikler olup, gayrimenkulün değeri üzerinde etkilidir (Alp ve Yılmaz, 2000: 202). Bu faktörler aşağıda ele alınmıştır.

Fiziksel/ Yapısal Koşullar:

Fiziksel faktörler, bir gayrimenkulün sahip olduğu imar planı, imar durumu, şekli (dar, geniş vb.) taban alanı katsayısı, kat alanı katsayısı, izin verilen kat adedi, izin verilen inşaat alanı ve stili, zemin durumu, altyapı hizmetleri (elektrik, su kapasitesi, kanalizasyon), gayrimenkulün yaşı ve kullanılan malzemelerin kalitesi gibi unsurlardan oluşmaktadır.

Fayda:

Fayda, bir mal veya hizmetin bir istek veya ihtiyacı tatmin etmesi olarak tanımlanabilir (Alp ve Yılmaz, 2000: 203). Bir mal veya hizmetin bir ihtiyacı karşılama gücü o malın değeri ile yakından ilişkilidir. Örneğin bir gayrimenkul, alıcısının ihtiyaçlarını ne derece karşılıyorsa o ölçüde fayda sağlamaktadır ve buna bağlı olarak gayrimenkulün değeri de arttırmaktadır (Akpınar, 2019: 22).

Kıtlık:

Bir mal veya hizmetin değerli olabilmesi için kıt ya da diğer bir ifadeyle az bulunan bir şey olması gerektiğini ifade etmektedir (Yener, 2017: 7). Bir varlığın değerli algılanması için öncelikli olarak faydalı olması gerekir ancak her faydalı varlık değer meydana getirmemektedir (Schram, 2006: 32). Örneğin, hava bol miktarda bulunduğu için kıtlık unsurunu ortadan kaldırmakta ve dolayısıyla değeri olumsuz olarak etkilemektedir.

Devredilebilirlik:

Bir varlık diğer tüm faktörlere sahip olsa bile, piyasa koşullarında alıcı ve satıcılar arasında devredilebildiği sürece değer meydana getirmektedir (Yener, 2017: 8). Eğer bir mal veya hizmet devredilemiyorsa piyasa değeri yoktur (Alp ve Yılmaz, 2000: 203).

Dışsal Faktörler:

Dışsal faktörler, doğrudan gayrimenkulün kendisine ait olmayıp gayrimenkulün değerine dışarıdan etki eden faktörlerdir (Akpınar, 2019: 23). Dışsal faktörler, sosyo- kültürel faktörler, yasal faktörler, ekonomik faktörler ve çevresel faktörler olarak ele alınabilir.

Sosyo- Kültürel Faktörler:

Bir gayrimenkulün içinde bulunduğu toplumun tutum ve istekleri, gayrimenkulün bulunduğu çevre, demografi (yaş, cinsiyet, ırk, eğitim, gelir durumu), trafik problemleri, gürültü, kentleşme modeli ve mimari düzenlemelerin gayrimenkulün değeri üzerinde meydana getirdiği etkidir (Alp ve Yılmaz, 2000: 203).

Yasal Faktörler:

Yasal faktörler, gayrimenkullerin kullanımını doğrudan etkileyen önemli unsurlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır (Sezgin, 2010: 89). Gayrimenkulün bulunduğu ülkedeki kanun ve yasalar, imar faaliyetleri, vergiler ve devletin gayrimenkul alanında yaptığı faaliyetler genellikle gayrimenkulün kullanımını buna bağlı olarak da gayrimenkulün değerini önemli ölçüde etkilemektedir. Örneğin ülkemizde konut kredisi, TOKİ vb. destekleyici unsurlar gayrimenkullerin değerini etkileyen yasal faktörler olarak örnek gösterilebilir.

Ekonomik Faktörler:

Ekonomik faktörler bir gayrimenkulün değeri üzerinde olumlu ya da olumsuz bir şekilde etkili olabilmektedir (Akpınar, 2019: 23). Bir gayrimenkulün değerini belirlerken göz önüne alınması gereken ekonomik faktörlere, piyasadaki cari faiz oranları, ipotek kredisi piyasaları örnek verilebilir (Alp ve Yılmaz, 2000: 203).

Çevresel Faktörler:

Gayrimenkulün konumu, çeşitli alanlardaki tesislere (hastane, ibadet, yeşil alanlar, oyun alanları, spor ve piknik alanları) olan mesafesi, gayrimenkulün sahip olduğu manzara, havaalanı ve otopark gibi alanlara ulaşım kolaylığı gibi faktörlerdir (Ünsal, 2011: 27).

Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ile gayrimenkul değerlendirme işinin nasıl yapılması gerektiği ortaya konulmaktadır. Bir mülkün değerini tespit etmede birden fazla değerlendirme yöntemi uygulanmaktadır. Her değerlendirme yöntemi için alternatif uygulama metodları bulunmaktadır (Üreten, 2007: 47-48). Bu metodların kullanımı gayrimenkulün türüne, değerlemenin amacına, erişilebilir verilerin miktarına bağlıdır. Gayrimenkul alanında klasik değerlendirme yöntemleri olarak da bilinen üç yöntem dünya genelinde kabul görmektedir. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma”, “Maliyet” ve “Gelir Kapitalizasyonu” yöntemleridir. Bu üç temel gayrimenkul değerlendirme yöntemi temelde ikame kullanım ilkesine dayanmaktadır. İkame kullanım ilkesi ise genel bir ifade ile yeteri kadar mal ve hizmetin bulunduğu mevcut bir pazarda, düşük fiyatlı mal ve hizmetlerin talebinin, daha yüksek fiyatlı olan mal ve hizmetlerin talebine göre daha yüksek olması durumudur.

Literatür incelendiğinde, gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve uygulamaları hakkında birçok çalışma yapılmıştır. Bu çalışmalar, bir gayrimenkulün değerini belirlemek için uygun yöntemi seçmenin önemini vurgulamaktadır. Karşılaştırma yapılabilen benzer verilerin kolaylıkla bulunması nedeniyle, çoğu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi yaygın olarak tercih edilmektedir. Gelir indirgeme yöntemi genellikle ticari gayrimenkullerin, maliyet yöntemi ise alım ve satımı nadir olan özel gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmaktadır. Değerleme uzmanı doğru bir değer takdirinde bulunmak için ilgili yöntemlerin tümünü göz önünde tutmalıdır. Aşağıda yaygın olarak kabul edilen ve kullanılan değerlendirme yöntemleri açıklanmaya çalışılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal karşılaştırma yöntemi gayrimenkul değerlendirme yöntemleri içerisinde piyasa tarafından en çok kullanılan yöntemlerden biridir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile daha önce satışı gerçekleşmiş benzer niteliklere sahip gayrimenkullerin karşılaştırılıp, gayrimenkulün değerinin bulunması amaçlanmaktadır. Emsal karşılaştırma yöntemi için gerekli verilere özellikle internet aracılığı ile hızlı ve kolay bir şekilde ulaşılması mümkündür. Bu yöntemdeki veriler gayrimenkul piyasasındaki gerçekleşmiş satışlara dayanmaktadır. Emsal karşılaştırma yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün benzerlerinin piyasadaki en son satış değerleri esas alınmaktadır (Üreten, 2007: 98). Bu sayede değerlendirme uzmanı değerlemeye konu olan gayrimenkulün değeri için bir fikir elde etmektedir. Değerleme uzmanı, emsal karşılaştırma yönteminde bir gayrimenkulün değerini tahmin etmek için yakın zamanda satılan ve değerlemeye konu olan mülke benzeyen üç veya beş adet mülk bulur, daha sonra mülkler arasındaki farklı özellikleri not eder ve aşağıdaki formülü kullanarak her bir mülk için düzeltme yapmaktadır (Ventolo ve Williams, 2001: 67).

$$\text{Mülkün Değeri} = \text{Emsal Mülk Satış Fiyatı} \pm \text{Fiyat Düzeltmeleri}$$

Bu işlem neticesinde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi amaçlanmaktadır. Emsal karşılaştırma yönteminde, değerlemesi yapılacak olan gayrimenkul ile benzerlik gösteren arazi, konut gibi taşınmazlara ait satışlar göz önüne alınmaktadır ve bu yöntem için iki faktör kritik öneme sahiptir. Bu faktörlerden ilki piyasada yeterli sayıda emsal satış bulunmasıdır. İkincisi, mevcut emsal satışlar arasındaki farklılıkların bir düzeltmeye tabi tutulmasıdır (Üngüt, 2017: 10). Değerleme uzmanının görüşüne göre, ilgili

veriler mümkün olduğu kadar karşılaştırılabilir olmalı ve düzeltmeler yapılabilmelidir. Emsal karşılaştırma yöntemi, karşılaştırma yapılan gayrimenkuller arasındaki benzerlikleri ve farklılıkları ortaya çıkarmaktadır. Gayrimenkulün yapısal özellikleri (oda sayısı, büyüklüğü vb.) objektif, bir diğer ifade ile bütün bireyler tarafından kolaylıkla kabul edilebilen özellikler içerisinde değerlendirilirken, gayrimenkulün sahip olduğu manzara, bulunduğu konum vb. özellikler subjektiftir. Değerleme uzmanı, konu mülkten birkaç yıl önce inşa edildiği için benzer mülkten değer yüzdesini düşürebilir ya da karşılaştırmaya konu olan mülkler arasında piyasa tecrübesine dayanan subjektif düzenlemeler yapabilmektedir. Benzer gayrimenkuller karşılaştırılırken, yakın zamanda yapılmış olan satışların güvenilirliği, daha eski satışlara göre daha yüksektir. Örneğin son üç ay içerisinde ve dokuz ay içerisinde satışı gerçekleştirilmiş satışlar mevcut olduğunda son üç aylık satışlar, dokuz aylık satışlara göre mevcut piyasanın durumunu yansıtmakta ve değerlemenin sonucunu daha güvenilir bir şekilde ortaya koymaktadır (Kahr ve Thomset, 2005: 62).

Emsal karşılaştırma yöntemi; gelir getirmeyen arazi gibi gayrimenkullerin değerlemesinde, konut değerlemesinde sıklıkla kullanılırken, özel amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılmamaktadır (Tatoğlu, 2008: 95). Uygun piyasa koşullarında ve benzer satış verilerine kolay ulaşılabilir olduğu durumlarda ise gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde kullanılan en kolay ve yaygın yöntemlerden biridir. Bu yöntem yeterli ve güvenilir verilerin toplanabildiği durumlarda her gayrimenkul için uygulanabilmektedir. Emsal karşılaştırma yöntemi fiyatların hızla değiştiği dönemlerde ve verilerin yetersiz olduğu durumlarda uygulanmamalıdır.

Emsal karşılaştırma yöntemin uygulanmasında verilere şu kaynaklardan ulaşılmaktadır: kontratlar, gerçekleşmiş satışlar, resmi kayıtlar, SPK tebliğleri, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme uzmanlarına ait arşivler, ipotek bankaları ve şirketlerinin kayıtları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kayıtları ve internet kaynakları (Tatoğlu, 2008: 96).

Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki maliyet bedelini tespit etmeyi amaçlamaktadır. Bu yöntem ile değerlendirme uzmanı, yapının değerini sanki yeni yapılmış gibi tahmin etmektedir (Ventolo ve Williams, 2001: 68).

Maliyet yönteminde, boş bir arazi satın alınıp, normal şartlar altında yeni bir yapı inşa etmenin maliyetleri ya da aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir yapıyı yeniden inşa etme maliyetlerinin belirlenmesiyle yeniden yapım maliyet değeri belirlenmektedir (Üngüt, 2017: 25). Alıcılar mevcut bir gayrimenkulün değeri hakkında karar verirken, sadece piyasadaki fiyat ve kira bedelleri ile benzerlerini karşılaştırmazlar, ek olarak benzer fiziksel yapı ve imkânları olan gayrimenkullerin yeniden yapılmasının maliyetini de göz önünde bulundurmaktadırlar (Üreten, 2007: 83).

Bir gayrimenkulün değerini tahmin etmek için yeniden yapım maliyeti ve ikame (yerine koyma) maliyeti olarak iki temel maliyet yaklaşımı kullanılmaktadır. İkame maliyeti ile yeniden yapım maliyeti kavramlarını birbiri ile karıştırmamak gerekir. İkame maliyeti, fiili değerlendirme gününde günümüzdeki malzemeler, inşaat standartları, tasarım ve işçilik kalitesinin kullanılarak, değerlemeye konu olan gayrimenkulün sağladığı fayda ve tatmin düzeyine benzer bir taşınmaz inşa etmenin tahmini maliyeti olarak tanımlanmakta iken, yeniden inşa maliyeti ise fiili değerlendirme tarihinde olabildiğince benzer (tam bir kopyası) malzemelerin, inşaat standartlarının, tasarımın, vaziyet planının ve işçilik kalitesinin kullanıldığı neredeyse aynısının inşa edilmesi durumunda katlanılacak olan tahmini maliyet olarak tanımlanabilir.

Maliyet yönteminde yapı ile arsanın değerleri ayrı olarak belirlenir. Maliyet yöntemi yaklaşımı aşağıdaki formül yardımı ile ifade edilmektedir (Ventolo ve Williams, 2001: 68).

$$\text{Değer} = \text{Yeniden Yapım/Yerine Koyma Maliyeti} - \text{Amortisman} + \text{Arsa Değeri}$$

Değerleme uzmanı değerlendirme tarihi itibarıyla bulduğu yeniden yapım ya da yerine koyma maliyetinden amortismanları çıkardıktan sonra bulunan değere arsa değerini eklenmesiyle mevcut koşullar altında söz konusu gayrimenkule ödenmesi gereken tutar hakkında bir görüşe sahip olur. Maliyet yönteminde yeniden yapım ya da yerine koyma maliyeti girişimci kârı dâhil olmak üzere, doğrudan ve dolaylı tüm maliyetleri içermektedir (Üreten, 2007: 95). Doğrudan maliyetler; inşaatta kullanılan malzeme, işçilik, güvenlik gideri gibi maliyetleri, dolaylı maliyetler; mimarlık, mühendislik ücretleri, hukuki giderler, pazarlama maliyetleri, sigorta ve reklam giderleri vb. kapsamaktadır (Bulut, 2011: 34).

Maliyet yöntemi, alım ve satımı sıklıkla yapılmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde, kıyaslanabilir satış verilerinin yetersiz olduğu durumlarda, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlemesinin zorunlu olduğu durumlarda ve yapıya ait eklentilerin söz konusu olduğu durumlarda kullanılmaktadır (Tatoğlu,2008: 106). Maliyet yöntemi özellikle gelir getirmeyen yani özel kullanım alanı olan ibadet, eğitim ve sağlık gibi alanlara hizmet eden yapıların değerlemesinde kullanılmaktadır. Maliyet yönteminin uygulanmasında, değerlendirme uzmanının arşivinden, inşaat sözleşmelerinden, tamamlanmış yapıların inşaat maliyeti bilgilerinden ve Bayındırlık Bakanlığı listelerinden yararlanılabilir.

Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak da bilinen gelir indirgeme yöntemi, gayrimenkulün sahibine gelecekte sağlayacağı tüm gelirlerin belirli bir iskonto oranı üzerinden bugüne indirgenmesini kapsamaktadır. Gelir indirgeme yöntemi, gelir sağlayan özellikle ticari gayrimenkuller gibi her mülkün değerlemesinde kullanılabilen bir yöntemdir (Akkaynak, 2014: 90). Gelir indirgeme yöntemi hem miktar hem de zamanlama açısından gelecekteki nakit akışlarının tahminini, ekonomik yaşamın ve gerekli getiriye yansıtan, riske uyarlanmış iskonto oranının tahminini gerektirir. Gelir indirgeme yöntemi ile değerlendirme yapılan gayrimenkule ilişkin gelir ve harcama kalemleri göz önünde bulundurulmakta, daha sonra bu tutarın belirli bir iskonto oranı üzerinden bugüne indirgenmesi ile konuya ilişkin mülkün değeri tahmin edilmektedir. Gelir indirgeme yöntemi, emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemlerini kontrol etmek, destelemek, özellikle devamlı gelir getiren ticari gayrimenkullerin değerini belirlemek için kullanılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemi, gelir getirmeyen gayrimenkuller için ve gayrimenkul değerine ilişkin ölçülebilir ve sağlıklı verilerin olmadığı koşullarda uygulanmamalıdır.

Gelir indirgeme yönteminin uygulanmasında kullanılan veri kaynakları olarak, piyasa faiz oranları, değerlemeye konu olan gayrimenkulün geçmişteki gelir ve giderlerinin dökümü, piyasadaki benzer gayrimenkullere ait gelir ve giderler, enflasyon beklentisi ve piyasa risk getiri oranlarının tahmin edilmesi bu yöntemin uygulanmasında başvurulan kaynaklar arasındadır (Tatoğlu, 2008: 121).

Gelir indirgeme yöntemi çerçevesinde bir değer takdirine varabilmek için direkt kapitalizasyon veya getiri kapitalizasyonu yaklaşımları kullanılabilir. Bu yaklaşımlar aşağıda gösterilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Direkt kapitalizasyon yaklaşımı, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bir yıllık net işletme gelirinin, getiri oranına (kapitalizasyon oranı) bölünmesi suretiyle gayrimenkulün değerini tespit etmeyi amaçlamaktadır (Altınırnak vd., 2013: 117). Değerlemede, geliri değere dönüştüren tüm oranlar kapitalizasyon oranı olarak adlandırılmaktadır (Yener, 2017: 18). Direkt kapitalizasyon yaklaşımındaki kapitalizasyon oranı ile söz konusu gayrimenkule ilişkin bir yıllık net işletme geliri değere dönüştürmektedir. Direkt kapitalizasyon yaklaşımı formülü aşağıda gösterilmektedir:

$$\text{Değer} = \text{Net Faaliyet Geliri} \div \text{Kapitalizasyon Oranı}$$

Değerleme uzmanının kapitalizasyon oranını doğru bir şekilde elde edebilmesi için yakın zaman önce satılmış olan ve kapitalizasyon oranları değerlemeye konu olan mülk ile benzer kabul edilebilecek mülklerin satış fiyatlarını ve net faaliyet gelirlerini incelemesi tavsiye edilmektedir.

Getiri Kapitalizasyonu Yaklaşımı / İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi

Getiri kapitalizasyonu yaklaşımı ile gayrimenkulden gelecekte elde edilecek net nakit akışları gayrimenkul yatırımcısının beklemekte olduğu yıllık getiri oranı ile bugüne iskonto edilmektedir (Yılmaz, 2019: 120). Getiri kapitalizasyonu yaklaşımı formülü aşağıda gösterilmektedir:

$$\text{Gayrimenkulün Değeri} = \frac{NNA_1}{(1+k)^1} + \frac{NNA_2}{(1+k)^2} + \frac{NNA_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{NNA_n}{(1+k)^n}$$

Brüt Kira (Gelir) Çarpanı Yaklaşımı

Gelir indirgeme yöntemi içinde anılan ancak kapitalizasyon işlemi yapılmayan bir diğer teknikte brüt kira çarpanı yaklaşımıdır. Brüt kira çarpanı yaklaşımında ilk olarak yakın dönemde satışı yapılan emsal gayrimenkullere ilişkin satış fiyatları ile yıllık brüt kira gelirleri elde edilir. Ardından brüt kira çarpanlarının ortalaması hesaplanmaktadır. Son olarak ortalama brüt kira çarpanı ile ilgili gayrimenkulün yıllık brüt kira geliri çarpılarak söz konusu mülkün değeri elde edilmektedir (Akkaynak, 2014: 22).

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \text{Gayrimenkulün Değeri} / \text{Yıllık Brüt Kira Geliri}$$

2.BÖLÜM

2. RANT (KİRA) KAVRAMI

Bu bölümde rant (kira) kavramı ve rant teorileri üzerinde durulmuştur.

2.1. Rant Kavramının Tanımı

Rant kavramı zaman içinde anlam bakımından büyük değişiklikler göstermiştir. Günümüzde ise rant kavramının kaynağının ve niteliğinin açıklığa kavuşmuş olduğu söylenebilmektedir. Rant, TDK Bilim ve Sanat Terimleri Sözlüğünde üretim faktörlerinden biri olan doğanın aldığı pay ve kira olmak üzere iki farklı şekilde tanımlanmaktadır (TDK, 2019c). İngilizcede rant (rent) kavramı; kira getirmek, bir yeri kiraya vermek anlamına gelmekte, Fransızcada ise rente kelimesi emekten bağımsız olarak ortaya çıkan geliri ifade eden bir terim olarak kullanılmaktadır. Temelinde kısıtlılık olgusunu içinde bulunduran rant kavramı, üretim faktörlerinden biri olan toprağın, üretimden aldığı pay olarak tanımlanabilir (Değirmendereli, 2017: 48). Adam Smith'e göre (2000) “ Rant, kiracının arazi kullanımı için fiili şartlarda ödeyebileceği en yüksek miktar” dır.

Dar anlamda rant, toprağın kullanım fiyatıdır (Aktan, 1993: 120). Rant bazı yazarlar tarafından (Saraçoğlu vd., 2016: 85; Ökmen ve Yurtsever, 2010:59) gayrimenkulün değerinde emek faktörü olmadan meydana gelen artış olarak da ifade edilmiştir. Buna göre insanoğlu mülkiyet hakkına dayalı olarak herhangi bir gayret veya maliyet yüklenmeksizin rant elde edebilmektedir. Halk arasında emeğe dayalı olmayan bir gelir olarak da adlandırılan rant beklenilmezlik ve hak edilmemişlik unsurlarını içine alan bir kavram olarak ifade edilebilir (Aktan, 1993:120; Saraçoğlu vd., 2016: 84). Rant, halk arasında emek ve sermaye dışındaki diğer faktörler aracılığı ile elde edilen bir kazanç şekli olarak da değerlendirilmektedir (Kaya, 2011: 86).

2.2. Rant Teorileri

İktisat literatüründe fizyokratlardan bugüne kadar incelenen rant konusu, fizyokratlar tarafından toprağın verimliliğine bağlı olarak meydana gelen bir olgu olarak açıklanmıştır. Rant kavramı, fizyokratlardan başlayıp günümüze kadar Adam Smith, David Ricardo, Karl Marx gibi birçok iktisatçı tarafından üzerinde durulan, farklı tanımlar ve farklı kavramlar ortaya atılan bir konudur.

Fizyokratlara göre topraktan elde edilen safi hasılanın bir kısmı toprak sahibine rant (getiri) olarak gitmektedir (Altay, 1993: 85). Klasik iktisatçılar ve Marksistler ise rant ile ilgili olarak farklı tanımlamalarda bulunmuşlardır (Değirmendereli, 2017: 48). Klasik iktisatçılar rantı üretim faktörlerinden biri olan toprağın kirası olarak kabul etmişler ve buna dayanarak rantı doğal unsurlara bağlı bir değer olarak ele almışlardır (Altay, 1993: 85). Marksist kuramın öncüsü olarak bilinen Karl Marks'a göre ise rant en temel haliyle toprak üzerindeki özel mülkiyetten kaynaklanan bir unsurdur (Turan, 2008: 32-33).

İlk kez William Petty tarafından öne sürülen rant kavramı daha sonra klasik iktisadın kurucusu kabul edilen Adam Smith tarafından kâr ve ücret gibi malın temel değerlerinden biri olarak tanımlanmıştır. David Ricardo'nun rant teorisinin temel esin kaynağının Adam Smith'in teorisi olduğu bilinmekle beraber, Adam Smith'in teorisinde ortaya çıkan tutarsızlıkları giderme amacıyla ortaya çıktığı söylenebilmektedir (Yakar, 2004: 86). Rant kavramını günümüzde dahi geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan ise David Ricardo olmuştur. Karl Marks'ın rant kuramına en büyük katkılarından birisi ise mutlak rant kavramı olmakla birlikte bu kavram Ricardo tarafından görmezden gelinmiştir (Turan, 2008: 32). Literatürde oldukça öneme sahip ilgili rant teorileri aşağıda ele alınmaktadır.

2.2.1. Adam Smith'in Rant Teorisi

Klasik İktisat Okulu'nun kurucusu olan Adam Smith'in gelir dağılımı analizine göre toplumda üç tür sınıf bulunmaktadır. Buna göre işçi sınıfı ücret, sermaye sınıfı kâr ve toprak sahipleri rant elde etmektedirler (Günaydın, 2009: 347).

Smith rant kavramının oluşmasını toprağın miktarca sınırlı, kişisel kullanıma dahil olan, üretken olması faktörlerine dayandırmaktadır (Kaya, 2014: 8). Smith'e göre rant, doğanın aldığı fiyat olmakla birlikte, toprak sahibinin topraktan elde ettiği gelirden aldığı paydır. Bir şehrin merkezine yakın mahallesindeki topraklar, ülkenin uzak bir bölgesinde eşit derecede verimli olan topraklardan daha fazla rant sağlamaktadır (Smith, 2000: 207). Bu bağlamda bir arazinin rantını yalnızca toprağın verimliliği etkilememektedir. Smith'e göre (2000) bir arazinin bulunduğu konum, arazinin rantını önemli ölçüde etkileyen unsurlardan biridir.

Adam Smith, rant kavramı üzerinde birbiri ile çelişen en az dört farklı açıklama ortaya atmıştır; toprak sahibinin talebi, tekel, farklılık avantajları ve doğanın cömertliği vb. (Kaya, 2014: 8). Buna göre Smith rantı bir tekel fiyatı olarak kabul etmektedir (Altay, 1993: 86). Ancak Smith, toprak rantının çiftçinin ödeme gücüne göre oluştuğunu da belirtmektedir.

Adam Smith'in ranta ilişkin bu açıklamaları ile bir çelişki ortaya çıkmaktadır. Rant, eğer topraktaki özel mülkiyete dayalı bir tekel fiyatıysa, ürüne yönelik fiyatın talebe bağlı kalmaksızın toprak sahibine ödenmesi gerekmektedir (Yakar, 2004: 87). Benzer şekilde, rant şayet bir tekel fiyat ise, mala olan talepten bağımsız bir şekilde var olabilmesi gerekmektedir (Kaya, 2014: 105).

Adam Smith rant kavramını genellikle günlük dildeki anlamı ile benzer şekilde sermayenin faizi ve kârı olarak ele almaktadır (Günaydın, 2009: 355). Ancak Ricardo tarafından rant, toprağın orijinal ve tahrip edilemez güçlerinden faydalandığı için toprak sahibine yapılan ödemeler olarak tanımlanmıştır (Ricardo, 2000: 55).

2.2.2. David Ricardo'nun Diferansiyel Rant Teorisi

İktisat bilminde rant kavramını günümüzde dahi geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan David Ricardo olmuştur. Klasik iktisatçılardan David Ricardo rant kavramı üzerinde çalışmış ve diferansiyel rant teorisini ileri sürmüştür (Değirmendereli, 2017: 48). Ricardo'ya göre (2000) rant, toprağın orijinal ve tahrip edilemez güçlerinin kullanımı için topraktan elde edilen ürünlerin bir parçası olarak toprak sahibine yapılan ödemeler olarak tanımlanmıştır. Ricardo'ya göre Smith'in rant ile ilgili hatalı olduğu noktalardan birisi rant kavramını sermaye faizi ve kârı ile karıştırmasıdır. Rantın oluşabilmesi için özel mülkiyetin varlığı, kıtlık ve verimlilik farklılıklarının olması gerekmektedir (Kaya, 2014: 106). David Ricardo'ya göre rant, ekilen toprakların verimlilik farklarından meydana gelmekte ve bu fark diferansiyel rant (farklılık rantı) ile açıklanmaktadır (Altay, 1993: 86).

Toprağın farklı özelliklere sahip olmasından doğan ranta diferansiyel rant denilmektedir. Örneğin; verimlilik farkı, bir yere yakınlık veya uzaklık gibi etmenler bir toprağın kaliteli ve verimli olarak görülmesini etkilemektedir (Aktan, 1993: 120). Buna göre verimsiz topraklar rant meydana getirmeyecektir. Diferansiyel rantta bahsedilen bir diğer unsur ise tüketim merkezine olan mesafedir. Tüketim merkezine daha yakın olan topraklar taşıma maliyetlerinin daha az olması nedeniyle daha fazla rant elde etmektedir. Böylece rant toprakların verimliliği ve tüketim mesafesine olan uzaklığı gibi etmenlere göre oluşmaktadır (Değirmendereli, 2017: 49). Ricardo'ya göre (2000) "Rant, toprağın cömertliğinden değil, aksine cimriliğinden doğmaktadır". Doğada oldukça bol bulunan hava, su ve güneş gibi üretim sürecine dahil olan faktörler, doğada oldukça bol bulunduğu ve birileri tarafından sahiplenilmediği için herhangi bir rant meydana getirmez (Kaya, 2014: 106).

2.2.3. Karl Marx'ın Mutlak Rant Teorisi

İktisat biliminde rant denildiğinde akla ilk olarak toprak rantı gelmektedir. Toprak kıt olduğu için, toprak sahibi kısa veya uzun dönemde topraktan bir rant elde etmektedir. Karl Marx, differansiyel rant, mutlak rant ve tekel rantı olmak üzere üç ayrı rant kavramına değinmiştir (Değirmendereli, 2017: 49). Marx'ın rant kuramına en büyük katkılarından birini mutlak rant kavramı oluşturmaktadır. Bu nedenle bu çalışmada mutlak rant kavramı üzerinde durulmuştur. Temeli kıtlık olgusuna dayanan bu yaklaşıma “kıtlık rantı” veya “mutlak rant” adı verilmektedir (Aktan, 1993: 120). Karl Marx'a göre mutlak rant, toprak üzerindeki özel mülkiyet tekelinden kaynaklanmaktadır (Turan, 2008: 32-33). Bu yaklaşım uzun dönemde en verimsiz toprağın bile toprak sahibine bir rant sağlayacağını ortaya koymaktadır.

Marx'ın rant teorisi, Ricardo'nun rant teorisine bir eleştiri olarak ortaya çıkmıştır. Ricardo'ya göre rant toprağın üretimde kullanılmasından dolayı ortaya çıkarken, Marx ise rantı toprak mülkiyeti ile ilişkilendirmektedir (Kaya, 2014: 107). Ricardo tarafından geliştirilen diferansiyel ranta göre, rantı oluşturan en temel etmen toprağın verimliliğidir. Oysa toprak mülkiyeti tekelleştiğinde toprak sahibi en verimsiz toprak için bile bir rant elde etmektedir. Bu bağlamda marjinal toprak rantı, diferansiyel ranttan ayrı olarak tüm toprak parçalarına eşit olarak yansımaktadır (Günaydın, 2009: 358).

Ricardo'nun diferansiyel rant teorisi bazı toprakların neden diğerlerinden daha fazla rant getirdiğini açıklamakta ancak rantın neden ödendiği sorusuna bir cevap bulamamakta iken, Marx rantın neden ödendiğini açıklamaktadır. (Kaya, 2014: 50). Marks'a göre rant, toprak üzerindeki özel mülkiyetten kaynaklı, toprak sahibi tarafından alınan bedel olarak ifade edilmiştir (Değirmendereli, 2017: 49).

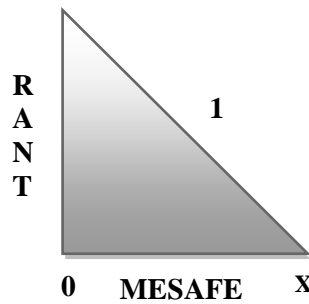
2.2.4. Von Thünen'in Mevki Rantı

Von Thünen Modeli, lokasyon rantı teorisinin kurucusu olan Alman Von Thünen tarafından, klasik rant kuramlarından farklı olarak, rant teorisini mekansal bir düzlemde ele alan ilk rant kuramıdır. Bu modele göre, şehir/pazar merkezine en yakın toprak en yüksek mevki rantını, şehir merkezine en uzak toprak ise en düşük mevki rantını ifade etmektedir (Gündem, 2016: 78). Von Thünen tarafından ortaya çıkarılan lokasyon ya da mevki rantı olarak bilinen modelin formüle edilmiş şekli aşağıda gösterilmektedir.

$$LR = Y \times (M - C - T \times D)$$

- LR: Lokasyon/mevki rantı
- Y: Birim alandan elde edilen getiri
- M: Malın pazar fiyatı
- C: Birim alandan elde edilen ürünün maliyeti
- T: Birim malın ulaşım maliyeti
- D: Pazara olan uzaklık

Von Thünen mevki rantı modelinde pazar merkezine olan mesafeyi esas alarak farklı mesafelerde hangi ürünlerin yer alması gerektiğine dair bir fikir ortaya koymaktadır (Uyaniker, 2011: 23). Von Thünen'in modeline göre, Y, M ve C sabit kabul edildiğinden, pazar ya da piyasadan uzaklaştıkça bir ürün için mevki rant miktarı azalmaktadır. Von Thünen rantı belirleyen birincil faktörün, ulaşım maliyetleri olduğunu ortaya koymaktadır. Von Thünen'e göre rant, arazinin pazar kentinden uzaklığına orantılı olarak ulaşım maliyetinin farklılaşması nedeniyle ortaya çıkmakta ve pazar kentine yakın arazi sahipleri "mekansal rant" almaktadır. Sinclair (1967) Von Thünen'in modeline dayanarak rantı, pazara olan mesafenin bir fonksiyonu olarak ifade etmektedir. Buna göre pazara olan mesafe ve rant arasındaki ilişki Şekil 2.1'de gösterilmektedir.



Şekil 2.1: Pazara olan mesafe ve rant arasındaki ilişki

“Kaynak:” Sinclair, 1967: 74

Gayrimenkul sektörü açısından rant kavramını etkileyen faktörlerin neler olduğu ele alındığında gayrimenkul rantını etkileyen belli başlı temel unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurlar aşağıda ifade edilmiştir (Kaya, 2011: 86-87).

Konum ve merkeze yakınlık

Şehir merkezine yakın bir alanda yer alan gayrimenkuller konumları gereği diğer gayrimenkullerden daha fazla bir ranta sahip olmaktadır.

Spekülatörler

Spekülatörler gayrimenkullerin değerini önemli ölçüde etkilemektedirler. Örneğin toprakların arsa haline dönüşmesi sürecinde, spekülatörler toprakları bugünkü kullanım değerinden satın alıp imar sonucunda oluşan değer üzerinden satmaktadırlar.

Nüfus artışı, turizm ve sanayileşme ve kentsel dönüşüm projeleri

Nüfus artış hızının yüksek olması, turizm ve sanayinin gelişmesi, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması gayrimenkule ilişkin talebi arttırmakta böylelikle gayrimenkulün getirisi artmaktadır.

Yabancı yatırımlar ve kamu uygulamaları

Yabancı yatırımlar kapsamında; yabancıların özellikle turistik bölgelerdeki (Kuşadası, Didim, Bodrum, İstanbul vb.) gayrimenkule olan taleplerinin yüksek olması, kamu uygulamaları kapsamında; imar planında yapılan veya yapılması beklenen değişiklikler, merkezi yönetim tarafından yapılan ya da gelecekte yapılacak projeler vb. gayrimenkullerin rantını etkileyen belli başlı unsurlar içerisindedir.

3.BÖLÜM

3. ÇEVRESEL FAKTÖRLERİN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİSİ BAĞLAMINDA LİTERATÜRDE YER ALAN ÇALIŞMALAR

Bu bölümde çeşitli ülkelerde ve Türkiye’de yapılmış olan, bir gayrimenkulün değeri üzerinde etkili olan çevresel değişkenleri ele alan çalışmalar üzerinde durulmuştur.

3.1. Çeşitli Ülkelerde Yapılan Örnek Çalışmalar

Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörlerin neler olduğu ve bu faktörlerin önem derecesi, tüm dünyanın uzun zamandır önem verdiği konulardan biridir. Geçmişten günümüze kadar bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörlerin araştırıldığı pek çok çalışma yapılmıştır. Bu araştırmanın amacı ve kapsamı doğrultusunda çeşitli ülkelerde daha önce yapılan çalışmalarda anlamlı çıkan çevresel değişkenler incelenmiş olup, Tablo 3.1’de gösterilmektedir.

Tablo 3.1: Çevresel faktörlerin gayrimenkul değerine etkisi üzerine çeşitli ülkelerde yapılan çalışmalar

Kaynak	Yer	Yöntem	Anlamlı Çıkan Çevresel Değişkenler
Grether ve Mieszkowski, 1974	New Haven, ABD	Çoklu Regresyon Yöntemi	500 adım alan içindeki komşu sayısı faktörü
Lockwood ve Rutherford, 1996	Dallas Fort Worth, ABD	Yapısal Eşitlik Modeli	Endüstriyel gayrimenkulün bulunduğu konum
Weinberger, 2001	Santa Clara County, ABD	Hedonik Fiyatlama Modeli	Toplu taşımaya yakınlık
Morancho, 2003	Castellon, İspanya	Hedonik Fiyatlama Modeli	Yeşil alanlara yakınlık
Wen vd, 2005	Hangzhou, Çin	Hedonik Fiyatlama Modeli	Göle ve şehir merkezine olan uzaklık, eğlence tesisi ve üniversiteye yakınlık
Hammer vd, 2007	Philadelphia, ABD	Çoklu Regresyon Yöntemi	Parka erişim (yakınlık)

Tablo 3.1: Çevresel faktörlerin gayrimenkul değerine etkisi üzerine çeşitli ülkelerde yapılan çalışmalar (devam)

Kaynak	Yer	Yöntem	Anlamli Çıkan Çevresel Değişkenler
Hui vd., 2007	Hong Kong, Çin	Hedonik Fiyatlama Modeli	Merkezi konumlara erişilebilirlik, konutun yakınında bulunan saygın ortaöğretim okullarının sayısı
Marco, 2008	New York, ABD	Regresyon Analizi	Konutun bulunduğu ilçe
Jim ve Chen, 2009	Hong Kong, Çin	Hedonik Fiyatlama Modeli	Deniz manzarası, geniş liman manzarası
Damigos ve Anyfantis, 2011	Atina, Yunanistan	Bulanık Delphi Yöntemi	Akropolis (Atina) manzarası, deniz Manzarası
Brandt ve Maennig, 2012	Hamburg, Almanya	Hedonik Fiyatlama Modeli	Yerel tren istasyonlarına erişim
Bauer vd., 2017	Almanya	Hedonik Fiyatlama Modeli	Nükleer santral fabrikalarına yakınlık
Hudson vd, 2018	Birleşik Krallık Bölgesi, İngiltere	Sınır Testi Yaklaşımı (ARDL)	Komşu bölgelerdeki farklı evlerin ortalama fiyatları
Cohen ve Schaffner, 2019	Almanya	Hedonik Fiyatlama Modeli	Otoyola yakınlık
Cordera vd., 2019	Roma, İtalya Santander, İspanya	Hedonik Fiyatlama Modeli	Toplu taşıma ile şehir merkezine yakınlık (Roma için) Toplu taşıma ile şehir merkezine ulaşım süresi (Santander için)
Singla ve Bendigiri, 2019	Pune, Hindistan	Regresyon Analizi	Karakola, itfaiyeye, iş yerlerine, okula, merkezi iş bölgesi, hastanelere ve toplu taşıma alanlarına olan uzaklık
Baldauf vd., 2020	ABD	Hedonik Fiyatlama Modeli	Farklı semtlerdeki iklim değişikliğine ilişkin tutum
Beck ve Lin., 2020	Savannah, ABD	Hedonik Fiyatlama Modeli	Deniz seviyesinin yüksekliği

3.2. Türkiye’de Yapılan Örnek Çalışmalar

Türkiye’de özellikle bir konutun değerini etkileyen faktörlerin neler olduğu ile ilgili olmak üzere gayrimenkul alanında birçok çalışma yapıldığı görülmektedir. Türkiye’de daha önce yapılan çalışmalarda bir gayrimenkulün değeri üzerinde anlamlı etkiye sahip çevresel değişkenler Tablo 3.2’de gösterilmektedir.

Tablo 3.2: Çevresel faktörlerin gayrimenkul değerine etkisi üzerine Türkiye’de yapılan çalışmalar

Kaynak	Yer	Yöntem	Anlamlı Çıkan Çevresel Değişkenler
Yankaya ve Çelik, 2005	İzmir	Hedonik Fiyat Modeli	Metro istasyonuna yakınlık
Özus ve Dökmeci, 2006	İstanbul, Beyoğlu	Hedonik Fiyat Modeli	Manzara genişliği, sanayi tesislerine uzaklık
Karagöl, 2007	Ankara	Hedonik Fiyat Modeli	Şehir merkezine olan uzaklık, ulaşım ağlarına yakınlık, manzara görebilme
Abayhan, 2009	İzmir, Buca	Hedonik Fiyat Modeli	Merkeze olan yürüme mesafesi, manzara
Çetintahra ve Çubukçu, 2011	İzmir, Karşıyaka	Hedonik Fiyat Modeli	Konutun çevresinin karmaşık ve bakımlı olması
Küçükdoğan, 2011	İstanbul	Regresyon Analizi	Konutun manzaraya sahip olması
Çakır ve Sesli, 2013	İstanbul, Ankara, Tokat, Samsun ve Trabzon	Varyans Analizi	Gözde semt ya da mahallede bulunup bulunmama, şehir merkezine olan uzaklık, caddeye çıkış, manzara ve cephe
Kördiş vd, 2014	Antalya	Hedonik Fiyat Modeli	Deniz manzarası, güney cephede bulunması
Yayar ve Gül, 2014	Mersin	Hedonik Fiyat Modeli	Pazara uzaklık, toplu taşıma araçlarına uzaklık
Yayar ve Karaca, 2014	TR83 Bölgesi (Tokat, Amasya, Çorum ve Samsun)	Hedonik Fiyat Modeli	Konutun bulvarda yer alması, Çorum kent merkezinde olması

Tablo 3.2: Çevresel faktörlerin gayrimenkul değerine etkisi üzerine Türkiye’de yapılan çalışmalar (devam)

Kaynak	Yer	Yöntem	Anlamli Çıkan Çevresel Değişkenler
Daşkiran, 2015	Denizli	Hedonik Fiyat Modeli	Eğitim kurumlarına ve sağlık kuruluşlarına uzaklık, şehir merkezine yakınlık
Amca, 2016	Denizli	Wallace ve Hussain Modeli	Konutun bulunduğu mahalle
Çiçek ve Hatırlı, 2016	Isparta	Hedonik Fiyat Modeli	Şehir merkezine uzaklık, bulunduğu konum
Yayar ve Bursal, 2017	Türkiye	Hedonik Fiyat Modeli	Sağlık merkezine yakınlık
Çalmaşur ve Aysin, 2019	Erzurum, Erzincan, Bayburt	Hedonik Fiyat Modeli	Konutun bulunduğu il, otopark, şehir merkezine yakınlık, doğu cepesinde yer alması
Güler vd, 2019	Rize	Hedonik Fiyat Modeli	Konutun manzaraya sahip olması
Özcan, 2019	Ankara, Törekent	Hedonik Fiyat Modeli	Satılık konutların değerinde konuta ait yapısal özellikler; kiralık konutlarda işlevsel ve konuma ilişkin özellikler
Öztürk, 2019	Gaziantep	Analitik Hiyerarşi Yöntemi (AHP)	Çevre kalitesi, şehir merkezi, kamu alanları ve AVM’ye olan mesafe, manzara

Bu araştırmada çevresel faktörlerin gayrimenkul değerine etkisi bağlamında on sekizi Türkiye’de, on sekizi çeşitli ülkelerde yapılan toplam otuz altı çalışma incelenmiş olup, çalışmaların yapıldığı yer, kullanılan yöntemler ve anlamlı çıkan çevresel değişkenler Tablo 3.1 ve Tablo 3.2’de ayrıntılı bir şekilde gösterilmektedir. Çalışmalar Türkiye’nin ve dünyanın çeşitli bölgelerinde yapılmıştır. Çalışmaların Türkiye’de İstanbul, Ankara ve İzmir’de, diğer ülkelerde ise Çin, Almanya ve Amerika Birleşik Devletlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. İncelenen çalışmalarda çoğunlukla, gayrimenkulün çeşitli sosyal alanlara,

toplu taşıma araçlarına, şehir merkezine, eğitim ve sağlık kuruluşlarına yakınlığı, bulunduğu konumu, manzarası ve cephe durumu gibi unsurlar ele alınmıştır. Bu araştırma kapsamında incelenen çalışmalarda anlamlı çıkan çevresel değişkenler için, yirmi çalışmada yakınlık değişkeni (toplu taşımaya, yeşil alanlara, eğitim ve sağlık kuruluşlarına vb.), on bir çalışmada konum, dokuz tane çalışmada manzara ve üç çalışmada cephe değişkeni bir gayrimenkulün değeri üzerinde etkili olan çevresel değişkenler arasındadır. Gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörlerin ve etki derecelerinin belirlenmesi için yirmi beş çalışmada Hedonik Fiyat Modeli kullanılmıştır. Bunun dışında, Wallace ve Hussain Modeli, Analitik Hiyerarşi Yöntemi, Varyans Analizi, Sınır Testi Yaklaşımı, Yapısal Eşitlik Modeli ve Çoklu Regresyon Analizi gibi yöntemlerinde kullanıldığı görülmektedir.

Bu araştırma kapsamında incelenen çalışmaların otuz beş tanesinde konutların, bir tanesinde ise endüstriyel gayrimenkulün değerini etkileyen unsurlar ele alınmıştır. Literatürde ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen unsurlar üzerinde yeterince yoğunlaşmadığı görülmektedir. Literatürde yer alan çalışmalar içerisinde, ticari bir gayrimenkulün kira değeri üzerinde güneş-sıcaklık faktörünün etkisi incelenmemiştir. Bu çalışmanın özgün değeri, çeşitli yapısal özellikleri benzer olan ticari gayrimenkullerin kira değerlerinin farklılaşmasında, konum parametresi altında güneş-sıcaklık faktörünün etkisini inceleyen ilk çalışma olmasıdır.

4.BÖLÜM

4. KONUMUN TİCARİ GAYRİMENKUL KİRALARINA ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI: AYDIN İLİ ADNAN MENDERES BULVARI ÖRNEĞİ

Bu bölümde araştırma alanı hakkında genel bilgiler, araştırmanın konusu ve amacı, araştırmada kullanılan yöntem, kapsam ve sınırlılıklar, araştırmanın hipotezleri ve araştırmadan elde edilen bulgulara yer verilecektir.

4.1 Araştırma Alanı Hakkında Genel Bilgiler

Evlıya Çelebi'nin "Ovalarından bal, dağlarından yağ akar"; Herodot'un ise "Bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzünün altı ve en güzel iklimin bulunduğu yer" dediği yer olan Aydın ili, 37-38° Kuzey paralelleri ile 27-29° Doğu meridyenleri arasında Ege Bölgesi'nin güneybatı kesiminde yer almaktadır. Aydın ilinin Batısında Ege Denizi, kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde ise Muğla yer almaktadır. Aydın verimli topraklara sahip, konum itibariyle önemli bir noktada bulunan, turizm ve tarım açısından gelişmiş bir şehirdir. Türkiye Cumhuriyeti sınırlarındaki ilk demiryolu 1860 yılında İzmir-Aydın arasında yapılmıştır. Aydın çok sayıda tarihi esere ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin en uzun tünellerinden biri olan 75.Yıl Selatin Tüneli İzmir- Aydın otoyolu üzerinde yer almaktadır.



Şekil 4.1: Aydın'ın Türkiye'deki konumu

Geçmişte Tralles adı ile anılan Aydın ili Traklar tarafından kurulmuştur. Birçok medeniyete ev sahipliği yapan Aydın ilinde Traklar'dan sonra Spartalılar, Hititler, Frigler, İyonlar, Lidyalılar, Persler ve Romalılar zaman zaman yörede hâkimiyetlerini kurarak kendi kültürlerini bölgeye taşımıştır. Aydın 1186-1300 yılları arasında Selçuklular, 1300-1426 yılları arasında Aydınoğulları ve 1426-1922 tarihleri arasında ise Osmanlı Devleti tarafından yönetilmiştir. Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olarak kullanılmış, daha sonra Aydın adını almıştır. Şehir 14. yüzyılda bugünkü yerine kurulmuştur. Aydın; 1390 yılında eyalet, 1426 yılında sancak, 1811 yılında eyalet ve 1850 yılında İzmir'e bağlı sancak olmuştur. 1919 yılına kadar sancak olarak devam eden yönetim şekli, 25 Mayıs 1919 - 7 Eylül 1922 yılları arasında meydana gelen işgalden sonra ve Kurtuluş Savaşının ardından 1923 yılında müstakil vilayet olmuştur (Aydın Valiliği, T.Y.).

Aydın ili 17 ilçeye sahiptir. Bu ilçeler; Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Efeler, Germencik İncirlova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar ilçeleridir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe Efeler ilçesidir. Aydın Büyükşehir ve Efeler Belediyesi, 6360 Sayılı 06.12.2012 Tarihli “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında kurulmuştur. Aydın ili 01.04.2014 tarihinden itibaren hizmet vermeye başlamış olup, tek merkez ilçe belediyesi olan Efeler Belediyesi; 5 belde, 56 köy ve merkez mahallelerin bağlanmasıyla 83 mahalleden oluşmaktadır (Efeler Belediyesi, T.Y.).

Adnan Menderes Bulvarı Hakkında Genel Bilgiler

Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmeliğe göre bulvar, yerleşim yeri içindeki geniş, trafikte gidiş geliş yönleri ile ayrılmış cadde anlamına gelmektedir (Resmi Gazete, 2006). Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğünde ise bulvar terimi, şehir içindeki ağaçlı cadde olarak ifade edilmektedir (TDK, 2019d).

Bu çalışmaya dahil olan dükkânlar Aydın ilinin Efeler Belediyesi sınırları içerisinde olup Adnan Menderes Bulvarı olarak adlandırılan bölge üzerindedir. Adnan Menderes Bulvarı ismini 1950-1960 yılları arasında Türkiye Cumhuriyeti'nin başbakanlığını yapmış, İstiklal Madalyası sahibi Türk siyasetçi, devlet adamı ve hukukçu Adnan Menderes'ten almaktadır (ADÜ, T.Y.). Geçmişten günümüze Aydın ili için önemli bir ticaret merkezi olan

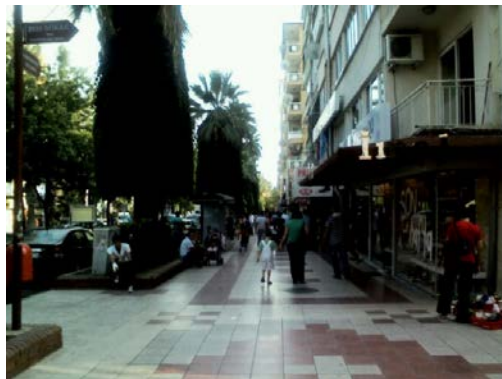
Adnan Menderes Bulvarı, Aydın'ın yalnızca araç değil, yaya trafiği açısından da en işlek bulvarlarından birisidir (Baysan ve Kara, 2014: 32).



Görsel 4.1: Araştırmaya dahil olan dükkânların bulunduğu bölgenin uydu görüntüsü

“Kaynak:” Google Maps

Bu çalışmaya konu olan dükkânlar görsel 4.1’de belirtildiği üzere Adnan Menderes Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Adnan Menderes Bulvarı Aydın ilinin en eski ve bilinen noktalarından biri olup, günün her saati canlılığını koruyan bir özelliğe sahiptir. Adnan Menderes Bulvarı Aydın’da yaşayan bireyler tarafından alışveriş için sıklıkla tercih edilmektedir. Bu sebeple bulvar üzerindeki dükkân sayısı ve çeşitliliği oldukça fazladır. Bulvar üzerinde giyim, ayakkabı, gıda ve iletişim başta olmak üzere çeşitli işkollarında faaliyette bulunan esnaf ve sanatkârlar bulunmaktadır.



Görsel 4.2: Adnan Menderes Bulvarı

“Kaynak:” Anonim

4.2. Çalışmanın Konusu ve Amacı

Dünya nüfusunun her geçen gün artmasıyla birlikte konut, ticari ve endüstriyel amaçlı gayrimenkul ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu noktada ise her bir bireyin, yaşamın her alanında ihtiyaç duyduğu önemli bir kavram olan gayrimenkulün değerinin ne olduğu sorusu gündeme gelmektedir. Gayrimenkulün değerini tahmin etmede görüş birliğine varılan kesin bir yöntem bulunmamakla birlikte gayrimenkulün gerçek değerine en yakın tahmini bir değer elde edilmesi amaçlanmaktadır. Bir gayrimenkulün değeri bölgesel veya ülke düzeyindeki yasal faktörlerden, fiziksel faktörlerden, ekonomik ve sosyal çevre faktörlerden etkilenebilmektedir (Candaş, 2012: 7).

İktisadın önemli temsilcilerinden Adam Smith, David Ricardo ve J.Heinrich Von Thünen, bir mülkün değeri ile yakından ilişkili bir kavram olan rant (kira) kavramı üzerinde durmuş ve konum faktörünün rant üzerinde etkisi olan önemli faktörlerden biri olduğunu belirtmişlerdir. Bu çalışmanın konusunu 2019 yılında Adnan Menderes Bulvarı doğu (öğleden sonra güneşe maruz kalan) ve batı taraflarında (sabahtan güneşe maruz kalan) yer alan ticari gayrimenkullerin kira bedellerinin incelenmesi oluşturmaktadır. İklimsel özelliklere bağlı bir faktör, diğer çeşitli yapısal özellikleri benzer ticari gayrimenkullerin değerini ne ölçüde etkilemektedir? Bu soruya cevap arayan bu çalışma, Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı taraflarında yer alan ticari gayrimenkullerin kira bedelleri arasındaki farklılığı, konum parametresi altında güneş-sıcaklık faktörü ile tespit etmeyi amaçlamaktadır.

4.3. Çalışmada Kullanılan Yöntemler

Bu çalışmada kullanılan araştırma yönteminin ilk adımını Türkiye’de ve çeşitli ülkelerde bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörleri araştıran çalışmaların incelenmesi oluşturmaktadır. İncelenen çalışmalarda bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler;

- Gayrimenkulün yapı özellikleri,
- Gayrimenkule ilişkin yasal özellikler,
- Gayrimenkulün bulunduğu fiziksel çevre ve komşuluk özellikleri,
- Gayrimenkulün bulunduğu çevrenin sosyo- ekonomik ve kültürel yapısı,

- Gayrimenkulün konumu

şeklinde sınıflandırılmaktadır.

Bu çalışmanın esas amacı olan güneş-sıcaklık faktörünün ticari gayrimenkullerin kira bedeli üzerinde ortaya çıkardığı etkiyi belirlemek için öncelikle Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu ve batısında yer alan dükkânların kullanım alanı (m²), aylık, yıllık ve m²'ye düşen yıllık kira bedelleri Excel programı kullanılarak karşılaştırılmış daha sonra istatistiksel analizler ile desteklenmiştir. Konum (doğu/batı) ile ticari gayrimenkullerin yıllık m²'ye düşen kira bedelleri ve konum ile kişi (potansiyel müşteri) sayısı arasındaki farklılığın tespit edilmesi için Mann-Whitney U testi; aylık kira bedelleri ile kullanım alanı ve konum arasındaki ilişkinin tespiti için çoklu doğrusal regresyon analizi kullanılmıştır. Çalışmada kullanılan test yöntemleri ve açıklamalarına aşağıda yer verilmektedir.

Parametrik olmayan (Non-Parametric) Testler

Bir istatistiksel analiz yapılmadan önce ilk olarak verilerin kategorik (nominal, ordinal) ya da sürekli (aralıklı, oransal) olup olmadığı incelenmelidir. Elde edilen veriler kategorik ise parametrik olmayan istatistikler, sürekli ise parametrik istatistikler kullanılmaktadır (Kalaycı, 2006: 85). Parametrik testler verilerin bilinen bir dağılıma (normal, t, F) uygun olması varsayımını taşımakta olup, parametrik olmayan testler ise örneklem dağılımına ilişkin katı varsayımlar ortaya koymamaktadır. Bu bağlamda, örneklem sayısının normal dağılım varsayımını karşılayamaz durumlarda ya da örneklem sayısının yeterli ancak, elde edilen verilerin nominal veya ordinal ölçek yapısına sahip olduğu durumlarda veri dağılımı ön şartı koşmayan parametrik olmayan testlerin kullanılması önerilmektedir (Coşkun, 2015: 206; Özdemir, 2013: 327; Newbold vd., 2013: 602). Bu çalışmada elde edilen verilerin normal dağılıma sahip olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle konum ile kira bedelleri ve konum ile kişi sayısı arasındaki farklılığın tespitine yönelik olarak parametrik olmayan testlerden biri olan Mann-Whitney U testi kullanılmıştır.

Mann-Whitney U Testi

Parametrik olmayan bir test olan Mann-Whitney U testi, Bağımsız Örneklem T Testinin parametrik olmayan karşılığıdır (Coşkun, 2015: 206). İki test de (parametrik olmayan Mann-Whitney U-Testi ve parametrik bir test olan Bağımsız Örneklem T Testi) iki grup arasındaki ortalamalara bakarak istatistiksel olarak anlamlı fark olup olmadığını

belirlemek için kullanılmaktadır. Parametrik olmayan testler içerisinde, Mann-Whitney testi en güçlü testlerden biridir (Siegel ve Castellan, 1988: 129).

Mann-Whitney U testi bağımsız olarak Mann ve Whitney (1947) ve Wilcoxon (1949) tarafından geliştirilmiştir. Testin iki versiyonu farklı denklemler ve farklı tablolar kullanmasına rağmen karşılaştırılabilir sonuçlar ortaya koymaktadır (Sheskin, 2000: 310). Wilcoxon sıra toplamı testi (Wilcoxon Rank Sum Test) olarak da bilinen Mann-Whitney U testi, bağımsız iki grup arasındaki farkları, tek bir sıralı değişkende, belirli bir dağılım göstermeden test etmektedir. Wilcoxon sıra toplamı testi ve Mann-Whitney U testi için elde edilen test sonuçları aynı olmaktadır. Wilcoxon sıra toplamı testi kolaylığı nedeniyle araştırmacılar tarafından sıklıkla tercih edilmektedir (Newbold vd., 2013: 631). Wilcoxon sıra toplamı testine ilişkin W istatistiği daha az veriye (en az 10) sahip grubun sıra sayısı toplamına eşittir (Özdemir, 2013: 341). Mann-Whitney U testi de, her örneklem grubunun en az 10 gözlem içerdiği durumlarda uygulanabilir ($n_1 \geq 10$ ve $n_2 \geq 10$) (Newbold vd., 2013: 628). Mann-Whitney U-Testinde bağımsız iki gruba ilişkin veriler bir araya getirilerek bir sıra numarası elde edilmektedir. Sıra numarası elde edilen verilerin ortalamaları yerine medyan değerleri karşılaştırılmaktadır. Böylece değişkenlerin sıra ortalamaları ve sıra ortalamaları arasındaki farkın anlamlılık derecesi elde edilmektedir (Özdemir, 2013: 341).

Mann-Whitney U testi istatistiği aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır (Newbold vd., 2013: 629).

$$U = n_1 n_2 + \frac{n_1(n_1+1)}{2} - R_1 \quad (1.1)$$

$$E(U) = \mu_U = \frac{n_1 n_2}{2} \quad (1.2)$$

$$\text{Var}(U) = \sigma_U^2 = \frac{n_1 n_2 (n_1 + n_2 + 1)}{12} \quad (1.3)$$

$$Z = \frac{U - \mu_U}{\sigma_U} \quad (1.4)$$

Mann-Whitney U testi “İki anakütle dağılımları eş/özdeş medyan değerine sahiptir” sıfır hipotezini test etmede kullanılmaktadır (H_0 : medyan (1) = medyan (2)) (Newbold vd., 2013: 629). Bu bağlamda sıfır ve alternatif hipotezler şu şekildedir. Sıfır hipotezi H_0 : $M_1 = M_2$: İki anakütlenin medyanları arasında hiçbir fark yoktur. Alternatif hipotez H_a : $M_1 \neq M_2$: İki anakütlenin medyanları arasında bir fark vardır

(Sheskin, 2000: 311). M_1 , 1. değişken ile ilişkili anakütlenin medyanını ve M_2 ise 2. değişken ile ilişkili anakütlenin medyanını ifade etmektedir.

Bu alışmada SPSS 25.0 paket programını kullanarak, Adnan Menderes Bulvarı'nın doğusunda ve batısında yer alan ticari gayrimenkullerin m^2 'ye düşen yıllık kira bedellerinin konum değişkenine göre (doğu/batı) istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini ve bulvarın doğusundan ve batısından belirli bir sürede geçen kişi sayısının konuma göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini test etmek üzere Mann-Whitney U Testi uygulanmıştır. Bu bağlamda çalışmada ele alınan hipotezler aşağıda gösterilmektedir:

H_1 : M^2 'ye düşen yıllık kira bedelleri bakımından bulvarın doğusu ve batısı arasında anlamlı farklılık vardır.

H_2 : Belirli bir sürede dükkânların önünden geçen kişi sayısı (potansiyel müşteri) bakımından bulvarın doğusu ve batısı arasında anlamlı farklılık vardır.

Çoklu Doğrusal Regresyon Analizi

Basit doğrusal regresyon analizi bir bağımlı ve bir bağımsız (açıklayıcı) değişken arasındaki ilişkinin bir matematiksel eşitlik ile açıklanması sürecidir. Basit doğrusal regresyon analizi bazı durumlar için elverişli olabilirken gerçek hayatta çoğu modelin açıklanması için iki veya daha fazla sayıda açıklayıcı değişkene ihtiyaç duyulmaktadır. (Kalaycı, 2006: 259).

Bir bağımlı değişken ve birden fazla açıklayıcı değişkenin olduğu modeller ise çoklu doğrusal regresyon analizi ile çözümlenebilmektedir (Miles ve Shevlin, 2001: 27). Çoklu doğrusal regresyon analizinin iki genel amacı bulunmaktadır. Araştırmacıların amacı ise bu iki amaçtan her ikisine ya da herhangi birine ulaşmaktır (Alpar, 2003: 230). Bu amaçlar aşağıda gösterilmektedir:

1. Bağımlı değişkeni etkilediği belirlenen bağımsız değişkenler ile bağımlı değişkenin değerini kestirmek.
2. Bağımlı değişken üzerinde etkisi olduğu düşünölen bağımsız değişkenlerden hangisi ya da hangilerinin bağımlı değişken üzerinde daha çok etkisi olduğunu ortaya çıkarmaktır.

Basit doğrusal regresyon analizinin varsayımları çoklu doğrusal regresyon analizinde de geçerlidir. İlgili varsayımlar şu şekilde özetlenebilir: hata terimi normal dağılımlıdır, stokastik (rastlantısal) bir değişkendir, ortalaması sıfırdır ve sabit varyanslıdır, bağımsız değişken stokastik değildir ve model doğru bir biçimde kurulmuştur, hata terimleri arasında otokorelasyon yoktur, bağımlı ve bağımsız değişkenler arasındaki ilişki doğrusaldır, bağımsız değişken ile hata terimi arasında ve bağımsız değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı (güçlü bir ilişki) olmamalıdır. (Kalaycı, 2006: 207; Tarı, 2010: 22-27).

Bir çoklu regresyon modelinde yer alan değişkenler ve açıklamaları aşağıda ele alınmıştır (Stock ve Watson, 2012: 231).

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + u_i, \quad i = 1, \dots, n,$$

- Y_i , bağımlı değişken üzerinde i 'inci gözlemi; $X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki}$ her bir k açıklayıcı değişken (regresör) üzerindeki i 'inci gözlem değerlerini; ve u_i ise hata terimini ifade etmektedir.

- β_1 , X_1 üzerindeki; β_2 , X_2 üzerindeki ve β_k , X_k üzerindeki eğim katsayısıdır. β_1 katsayısı, diğer X_{2i}, \dots, X_{ki} sabit tutulduğunda X_{1i} 'nin bir birim değiştirilmesinden kaynaklanan Y_i 'de beklenen değişimdir. Diğer katsayılar da benzer şekilde yorumlanabilmektedir.

- Kesişme noktası veya sabit terim β_0 , tüm açıklayıcı değişkenler 0'a eşit olduğunda Y 'nin beklenen değeridir.

R , bazen belirtme katsayısı olarak da bilinen çoklu korelasyon katsayısıdır. R , tüm bağımsız değişkenler ile bağımlı değişken arasındaki toplam ilişkinin gücünü temsil etmektedir. Çoklu belirlilik katsayısı olan R^2 ise, bağımsız değişkenler tarafından bağımlı değişkende açıklanan toplam varyans miktarını temsil etmektedir (Miles ve Shevlin, 2001: 32). Bir diğer ifade ile R^2 bağımlı değişkende meydana gelen değişimlerin, modelde yer alan bağımsız değişkenler tarafından açıklanabilen oranını vermektedir (Tarı, 2010: 75). $0 \leq R^2 \leq 1$ 'dir. R^2 değeri 0'a eşit olduğunda Y 'de (bağımlı değişken) meydana gelen değişimlerin X (bağımsız değişkenler) tarafından açıklanamadığı, R^2 değeri 1'e eşit olduğunda ise Y 'deki değişimlerin tamamının X tarafından açıklanmakta olduğu anlaşılmaktadır. R^2 değeri 1'e yakın olduğunda, Y 'deki değişimin büyük bir bölümünün X

değişkenleri tarafından açıklanmakta olduğunu ve gerekli varsayımlar sağlandığında elde edilen regresyon doğrusunun uyumunun iyi olduğunu göstermektedir (Alpar, 2003:206; Tarı, 2010: 39). R^2 değerinin hesaplanması ve açıklamaları aşağıda ele alınmıştır (Newbold vd., 2013: 433).

$$R^2 = \frac{RKT}{KT_Y} = 1 - \frac{HKT}{KT_Y}$$

$$KT: \text{Kareler Toplamı } KT = \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2$$

$$RKT: \text{Regresyon Kareler Toplamı } RKT = \sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2$$

$$HKT: \text{Hata Kareler Toplamı } HKT = \sum_{i=1}^n (y_i - \hat{y}_i)^2$$

Burada \hat{y}_i regresyon doğrusu üzerindeki, gerçek bağımlı değişken değerlerine karşılık gelen değerleri, \bar{y} ise bağımlı değişkenlerin ortalama değerini ifade etmektedir.

Düzeltilmiş çoklu belirlilik katsayısı olan R^2 örneklemden ziyade evrendeki R^2 değerinin tahminini yapmaya çalışan R^2 değerinin azaltılmış bir değeridir. Bu düzeltmenin ana sebebi modele bağımlı değişken üzerinde çok düşük bir etkisi olan bir bağımsız değişken eklendiğinde bile R^2 değerinin artmasıdır (Miles ve Shevlin, 2001: 32). Bu sakıncayı ortadan kaldırmak için düzeltilmiş R^2 değeri, modele yeni bir değişken eklenmesi ile meydana gelen bu serbestlik derecesi kaybını hesaba katmaktadır ve düzeltilmiş R^2 değeri ile bu artış telafi edilmeye çalışılmaktadır (Tarı, 2010: 76). Düzeltilmiş R^2 değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır (Stock ve Watson, 2012: 236).

$$\overline{R^2} : \text{Düzeltilmiş } R^2 = 1 - \frac{n-1}{n-k-1} \frac{RKT}{KT_Y}$$

Burada n; örneklem sayısını, k; bağımsız değişken sayısını ifade etmektedir.

Bir regresyon analizinde ele alınan bağımsız değişkenlerin yalnızca sürekli (aralıklı, oransal) olması gerektiği üzerinde tartışılan bir konudur. Ancak özellikle Sosyal Bilimler alanında, bir bağımlı değişken üzerinde etkisi olan veya etkisi olduğu düşünülen birden fazla kategorik (nominal, ordinal) değişken olmaktadır (Miles ve Shevlin, 2001: 27). Örneğin,

yapılan çalışmalarda genellikle ele alan örneklem grubu farklı cinsiyet, yaş, eğitim durumu ve gelir gruplarını içermektedir. Eğer açıklayıcı değişken olarak kategorik bir değişken kullanılmak istenirse ilgili ekonometrik modelde, kategorik değişkenlerin bağımlı değişken üzerinde meydana getirdiği etkiyi ölçebilmek için yalnızca 0 ve 1 değerini alabilen kukla (dummy) değişkenler kullanılabilir (Tarı, 2010: 213). Bu çalışmada ticari bir gayrimenkulün aylık kira bedeli üzerinde etkisi olduğu düşünülen konum değişkeni kukla (dummy) değişken olarak ele alınmıştır. Kukla kodlama yapılırken referans gruba 0, diğer gruba ise 1 değeri verilmektedir. Bu araştırma için Doğu: 0, Batı: 1 olarak kodlanmıştır. Bu çalışmada ele alınan konum kukla değişkeni katsayısı, batı tarafı hakkında bilgi vermektedir.

Daha önce yapılan çalışmalar konumun bir gayrimenkulün değeri üzerinde istatistiksel olarak anlamlı bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır (Lockwood ve Rutherford, 1996; Wen vd, 2005; Özus ve Dökmeci, 2006; Hammer vd, 2007 ; Çakır ve Sesli, 2013; Abidoye ve Chan 2016; Bauer vd., 2017; Cohen ve Schaffner, 2019; Cordera vd., 2019; Özcan, 2019; Singla ve Bendigiri, 2019). Bu çalışmada ticari bir gayrimenkulün aylık kira bedelinin tahmin edilmesi için çoklu doğrusal regresyon analizi kullanılmış olup, kullanım alanı (metrekare: X_1) ve konum (doğu/batı: X_2) değişkenleri kullanılmıştır. Verilerin analizinde SPSS 25.0 paket programı kullanılmış olup, aşağıdaki hipotez geliştirilmiştir:

H₃: Ticari gayrimenkullerin aylık kira bedeli ile kullanım alanı ve konum arasında anlamlı bir ilişki vardır.

4.4. Çalışmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Bu çalışmanın evrenini Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı tarafında zemin katta yer alan ve çeşitli işkollarında faaliyette bulunan 114 dükkân oluşturmaktadır. Söz konusu dükkânlar içerisinde 86 dükkân kiracı olarak faaliyette bulunmaktadır. Dükkânların karşılıklı olarak (doğu/batı) ve benzer işkollarında olmasına özen gösterildiği için çalışmaya 86 dükkânın yaklaşık %40'ı dahil edilmiştir. Bu çalışmanın örneklemini, çalışmanın amacına ve yöntemine uygun olarak belirlenmiş Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı taraflarında yer alan ve 9 iş kolunda (optik, iletişim, giyim, gıda, ayakkabı, bijuteri, parfümeri, kuruyemiş, aktariye) faaliyette bulunan, 17'si bulvarın batısında ve 17'si bulvarın doğusunda yer alan toplam 34 dükkân oluşturmaktadır.

Konumun gayrimenkul kiralarna olan etkisini belirleyebilmek için yapılan anket çalışmasında sorular ticari gayrimenkul hakkında genel bilgiler başlığı altında sorulmuştur.

Hazırlanan anket formu ile ticari gayrimenkulün bulunduğu konum (doğu/batı), kullanım alanı, aylık kira bedeli ve faaliyette bulunulan iş kolu hakkında bilgiler toplanmıştır. Her bir anket uygulaması 10 dakika sürmüş olup anket çalışması 07.06.2019 ve 08.08.2019 tarihleri arasında tamamlanmıştır. Bu çalışma, 2019 yılında Adnan Menderes Bulvarı zemin katta yer alan ve belirli işkollarında faaliyette bulunan ticari gayrimenkullerin kira bedellerini kapsamakta olup, 4 ay (mayıs, haziran, temmuz, ağustos) boyunca yapılan kişi sayımlarına ilişkin verileri kapsamaktadır.

4.5. Araştırma Bulgularının Değerlendirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde katılımcılar tarafından yapılan anketler ve yapılan sayımlara ilişkin veriler değerlendirilecektir. Araştırma bulgularının değerlendirilmesi sürecinde ilk olarak çalışmaya dahil olan dükkânların işkollarının dağılımı hakkında bilgi verilmiştir. Daha sonra Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı taraflarında yer alan dükkânların kullanım alanları (m²), aylık, yıllık ve metrekareye düşen yıllık kira bedelleri karşılaştırılmıştır. Buna ek olarak, karşılaştırmaların daha açık ve net bir şekilde ortaya konulması için aynı işkollarında yer alan dükkânlar için ikili karşılaştırmalar yapılmıştır. Son olarak, bulvardan belirli bir sürede geçen kişi sayımlarına yönelik olarak elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler istatistiksel analizler ile desteklenmiştir.

4.5.1. Araştırmaya Dâhil Olan Dükkânlar Hakkında Genel Bilgiler

Bu çalışmaya Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı taraflarında zemin katta yer alan ve 9 iş kolunda (optik, iletişim, giyim, gıda, ayakkabı, bijuteri, parfümeri, kuruyemiş, aktariye) faaliyette bulunan, 17'si bulvarın batı tarafında ve 17'si bulvarın doğu tarafında yer alan toplam 34 dükkân dahil olmuştur.

Araştırmaya dahil olan dükkânların büyük çoğunluğu %41 ile gıda alanında faaliyette bulunmaktadır. Bunu %12 ile bijuteri ve %11 ile giyim işkolu takip etmektedir. Diğer işkollarının (optik, iletişim, ayakkabı, parfümeri, kuruyemiş, aktariye) toplam payı ise %36'dır.

4.5.2. Araştırmaya Dâhil Olan Dükkânların Kira Değerlerinin Karşılaştırılması

Aşağıda Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu ve batısında bulunan ticari gayrimenkullerin kullanım alanı, aylık kira, yıllık kira ve metrekareye düşen yıllık kira bedelleri ele alınmıştır. Parantez içerisindeki rakamlar her bir işkolunda araştırmaya dahil edilen örnek (dükkân) sayısını göstermektedir. Bir işkolu için çalışmaya birden fazla dükkânın dâhil edildiği durumlarda tablodaki ilgili veri kısımlarında ortalama (ort.) değerler yer almaktadır.

Tablo 4.1: Bulvarın doğu tarafında yer alan dükkânlar hakkındaki veriler

İşkolu	Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	M ² 'ye Düşen Yıllık Kira
Optik (1)	56	5.000	60.000	1.071
İletişim (1)	17	3.000	36.000	2.117
Giyim (2)	130	5.500	66.000	672
Gıda (7)	74,8	6.812	81.750	927
Ayakkabı (1)	350	23.000	276.000	788
Bijuteri (2)	85	3.650	43.800	515
Parfümeri (1)	10	2.500	30.000	3.000
Kuruyemiş (1)	45	5.000	60.000	1.333
Aktariye (1)	27	3.500	42.000	1.555
Ortalama*	85,82*	6.282*	75.388*	1.200*

(*) Adnan Menderes Bulvarı'nın doğusunda yer alan 17 dükkâna ait verilerin ortalama değerlerinin hesaplanmasında Microsoft Excel programı kullanılmıştır

Tablo 4.1'de Adnan Menderes Bulvarı'nda doğu tarafında yer alan dükkânların kullanım alanı (m²), aylık, yıllık ve metrekareye düşen yıllık kira bedelleri ve ortalama değerleri gösterilmektedir. Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan dükkânlar ort. 85,82 metrekare kullanım alanına sahiptir. Dükkânların ort. aylık kira bedeli 6.282 TL, ort. yıllık kira bedeli 75.388 TL ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli 1.200 TL olarak bulunmuştur. Parfümeri ve iletişim dükkânları en düşük kullanım alanına sahip, ayakkabı ve giyim ise en yüksek kullanım alanına sahip dükkânlar arasındadır. En yüksek kullanım alanı ve aylık kira bedeli ayakkabı dükkânında bulunmuştur. Ancak aylık kira bedeli ile kullanım alanı birlikte ele alındığında durum farklılaşmaktadır. Buna göre, parfümeri dükkânı m²'ye düşen yıllık kira bedeli kapsamında en yüksek, bijuteri dükkânı ise en düşük kira bedeline sahiptir.

Tablo 4.2: Bulvarın batı tarafında yer alan dükkânlar hakkındaki veriler

İşkolu	Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	M ² 'ye Düşen Yıllık Kira
Optik (1)	80	14.000	168.000	2.100
İletişim (1)	9	3.000	36.000	4.000
Giyim(2)	129	16.000	192.000	1.488
Gıda (7)	81,5	11.166	134.000	1.980
Ayakkabı (1)	230	25.000	300.000	1.304
Bijuteri (2)	19,5	4.250	51.000	2.615
Parfümeri (1)	35	6.500	78.000	2.228
Kuruyemiş (1)	90	14.000	168.000	1.866
Aktariye (1)	50	10.000	120.000	2.400
Ortalama	77,23*	11.000*	132.000*	2.517*
(*) Adnan Menderes Bulvarı'nın batısında yer alan 17 dükkâna ait verilerin ortalama değerlerinin hesaplanmasında Microsoft Excel programı kullanılmıştır				

Tablo 4.2'de Adnan Menderes Bulvarı'nın batı tarafında yer alan dükkânların kullanım alanı, aylık, yıllık ve m²'ye düşen yıllık kira bedelleri ve ortalama değerleri gösterilmektedir. Adnan Menderes Bulvarı'nın batı tarafında yer alan dükkânlar ort. 77,23 metrekare kullanım alanına sahiptir. Bulvarın batı tarafında yer alan dükkânların ort. aylık kira bedeli 11.000 TL, ort. yıllık kira bedeli 132.000 TL ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli 2.517 TL olarak bulunmuştur. İletişim ve bijuteri dükkânları en düşük, ayakkabı ve giyim dükkânları ise en yüksek kullanım alanına sahip dükkânlardır. Ayakkabı dükkânının en yüksek kullanım alanına ve aylık kira bedeline sahip dükkân olduğu görülmektedir. M²'ye düşen yıllık kira bedeli kapsamında ise en yüksek kira bedeli iletişim dükkânında, en düşük kira bedeli ise ayakkabı dükkânında bulunmuştur.

Ayakkabı dükkânlarının, bulvarın hem doğusunda hem de batısında en yüksek kullanım alanı ve aylık kira bedeline sahip olduğu görülmektedir. İletişim dükkânları ise her iki tarafta da en düşük kullanım alanına sahip işkolları arasındadır. İlgili veriler çerçevesinde bulvarın doğusu ve batısı arasındaki öne çıkan farklılık bijuteri işkolunda faaliyette bulunan dükkânlar arasındadır. Buna göre bulvarın batısında yer alan bijuteri dükkânı, m² 'ye düşen yıllık kira bedeli kapsamında en yüksek kira bedeline sahip ikinci dükkân olarak bulunmuştur. Bulvarın doğusunda yer alan bijuteri dükkânının ise m² 'ye düşen yıllık kira bedeli kapsamında en düşük kira bedeline sahip işkolu olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 4.3: Dükkanların ortalama değerlerinin karşılaştırılması

Konum	Ort. Kullanım Alanı (m ²)	Ort. Aylık Kira	Ort. Yıllık Kira	Ort. m ² 'ye Düşen Yıllık Kira	N
Doğu	85,82	6.282	75.388	1.200	17
Batı	77,23	11.000	132.000	2.517	17
Fark Değer	8,59	4.718	56.612	1.317	
Fark (Kat)	1,11	1,75	1,75	2,10	

Adnan Menderes Bulvarı'nın batısı ve doğusunda yer alan toplam 34 dükkanın ort. kullanım alanı, ort. aylık, ort. yıllık ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedelleri arasındaki fark (değer ve kat olarak) Tablo 4.3'te karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir. Bulvarın batısında yer alan dükkanların ort. aylık, ort. yıllık ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedelleri, bulvarın doğusunda yer alan dükkanların ilgili değerlerinden daha yüksektir. Bulvarın doğu tarafında yer alan dükkanların ortalama kullanım alanı ise batı tarafında yer alan dükkanlara göre daha yüksektir. Adnan Menderes Bulvarı'nın batısında yer alan dükkanların m²'ye düşen yıllık kira bedelleri, bulvarın doğusunda yer alan dükkanlara göre 2,10 kat daha yüksektir.

M²'ye düşen yıllık kira bedellerinin konuma göre (doğu/batı) istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterip göstermediğini belirlemek üzere Mann-Whitney U testi kullanılmıştır. Buna göre $\alpha = 0,001$ önem düzeyinde p değeri $0,000 < 0,001$ olduğundan “H₁: M²'ye düşen yıllık kira bedelleri bakımından bulvarın doğusu ve batısı arasında anlamlı farklılık vardır” hipotezi kabul edilmiştir (**Mann-Whitney U: 40,500, Wilcoxon W: 193,500**). Bulvarın batısında yer alan dükkanların m²'ye düşen yıllık kira bedellerine ilişkin sıra sayılarının ortalaması bulvarın doğusunda yer alan dükkanlardan daha yüksektir. Mann-Whitney U testi sonuçlarına ilişkin tablolar Ek 2'de gösterilmektedir.

4.5.3. Adnan Menderes Bulvarı'nda Aynı İşkollarına Ait Dükkanların Kira Bedellerinin Karşılaştırılması

Aşağıda aynı işkollarında faaliyette bulunan dükkanlar için aylık kira, kullanım alanı ve metrekareye düşen yıllık kira bazında ikili karşılaştırmalar yapılmıştır. Giyim, gıda ve bijuteri işkolları için karşılaştırmalara ikiden fazla dükkan dahil olmuştur. Bu bağlamda ilgili yerlere ortalama değerler yansıtılmıştır.

Tablo 4.4: Optik dükkânlarında karşılaştırma

Optik	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı	5.000	56	1.071
Batı Tarafı	14.000	80	2.100
Fark (Değer)	9.000	24	1.029
Fark (Kat)	2,8	1,42	1,96

Adnan Menderes Bulvarı doğu tarafında yer alan optik dükkânının aylık kira bedeli 5.000 TL, kullanım alanı 56 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli 1.071 TL'dir. Batı tarafında yer alan optik dükkânının aylık kira bedeli 14.000 TL, kullanım alanı 80 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli 2.100 TL'dir. Batı tarafında yer alan optik dükkânının aylık kira bedeli, kullanım alanı ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli, doğu tarafında yer alan optik dükkânından daha yüksektir. Bulvarın batısında yer alan optik dükkânının m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 1,96 kat daha yüksektir.

Tablo 4.5: İletişim dükkânlarında karşılaştırma

İletişim	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı	3.000	17	2.117
Batı Tarafı	4.200	5	10.080
Fark (Değer)	1.200	12	7.963
Fark (Kat)	1,4	3,4	4,76

Adnan Menderes Bulvarı'nda doğu tarafında yer alan iletişim dükkânının aylık kira bedeli 3.000 TL, kullanım alanı 17 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli 2.117 TL'dir. Batı tarafında yer alan iletişim dükkânının aylık kira bedeli 4.200 TL, kullanım alanı 5 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 10.080 TL'dir. Bulvarın batısında yer alan iletişim dükkânının aylık kira bedeli ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusunda yer alan iletişim dükkânının aylık kira ve m²'ye düşen yıllık kira bedelinden daha yüksektir. Kullanım alanının ise bulvarın doğusunda daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bulvarın batısında yer alan iletişim dükkânının m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 4,76 kat daha yüksektir.

Tablo 4.6: Giyim dükkanlarında karşılaştırma

Giyim	Ort. Aylık Kira (TL)	Ort. Kullanım Alanı (m²)	Ort. Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı (2)	5.500	130	672
Batı Tarafı (2)	16.000	119	1.488
Fark (Değer)	10.500	11	816
Fark (Kat)	2,90	1,09	2,21

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan iki adet giyim dükkanının ort. aylık kira bedeli 5.500 TL, ort. kullanım alanı 130 metrekare ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli 672 TL'dir. Batı tarafında yer alan iki adet giyim dükkanının ort. aylık kira bedeli 16.000 TL, ort. kullanım alanı 119 metrekare ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli 1.488 TL'dir. Bulvarın batısında yer alan giyim dükkanlarının ort. aylık kira bedeli ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusunda yer alan giyim dükkanlarının ilgili değerlerinden daha yüksektir. Kullanım alanının ise bulvarın doğusunda daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bulvarın batısında yer alan giyim dükkanlarının ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 2,21 kat daha yüksektir.

Tablo 4.7: Gıda dükkanlarında karşılaştırma

Gıda	Ort. Aylık Kira (TL)	Ort. Kullanım Alanı (m²)	Ort. Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı (7)	6.812	74,8	927
Batı Tarafı (7)	11.166	81,5	1.980
Fark (Değer)	4.354	6,7	1.053
Fark (Kat)	1,63	1,08	2,13

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan yedi adet gıda dükkanının ort. aylık kira bedeli 6.812 TL, ort. kullanım alanı 74,8 metrekare ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 927 TL'dir. Batı tarafında yer alan yedi adet gıda dükkanının ort. aylık kira bedeli 11.166 TL, ort. kullanım alanı 81,5 metrekare ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 1.980 TL'dir. Batı tarafında yer alan gıda dükkanlarının ort. aylık kira bedeli, ort. kullanım alanı ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli bulvarın doğusunda yer alan gıda dükkanlarının ilgili değerlerinden daha yüksektir. Bulvarın batısında yer alan gıda dükkanlarının ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 2,13 kat daha yüksektir.

Tablo 4.8: Bijuteri dükkânlarında karşılaştırma

Bijuteri	Ort. Aylık Kira (TL)	Ort. Kullanım Alanı (m²)	Ort. Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı (2)	3.650	85	515
Batı Tarafı (2)	4.250	19,5	2.615
Fark (Değer)	600	65,5	2.100
Fark (Kat)	1,16	4,35	5,07

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan iki adet bijuteri dükkânının ort. aylık kira bedeli 3.650 TL, ort. kullanım alanı 85 metrekare ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli 515 TL'dir. Batı tarafında yer alan iki adet bijuteri dükkânının ort. aylık kira bedeli 4.250 TL, ort. kullanım alanı 19,5 metrekare ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli 2.615 TL'dir. Bulvarın batısında yer alan bijuteri dükkânlarının ort. aylık kira bedeli ve ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusundan daha yüksektir. Kullanım alanının ise bulvarın doğusunda daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bulvarın batısında yer alan bijuteri dükkânlarının ort. m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusunda yer alan bijuteri dükkânlarının ort. m²'ye düşen yıllık kira bedelinden 5,07 kat daha yüksektir.

Tablo 4.9: Ayakkabı dükkânlarında karşılaştırma

Ayakkabı	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı	23.000	350	788
Batı Tarafı	25.000	230	1.304
Fark (Değer)	2.000	120	516
Fark (Kat)	1,08	1,52	1,65

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan ayakkabı dükkânının aylık kira bedeli 23.000 TL, kullanım alanı 350 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli 788 TL'dir. Batı tarafında yer alan ayakkabı dükkânının aylık kira bedeli ise 25.000 TL, kullanım alanı 230 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 1.304 TL'dir. Bulvarın batı tarafında yer alan ayakkabı dükkânının aylık kira bedeli ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusundan yüksektir. Kullanım alanının ise bulvarın doğusunda daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bulvarın batısında yer alan ayakkabı dükkânının m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 1,65 kat daha yüksektir.

Tablo 4.10: Aktariye dükkânlarında karşılaştırma

Aktariye	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m ²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m ² /yıl)
Doğu Tarafı	3.500	27	1.555
Batı Tarafı	10.000	50	2.400
Fark (Değer)	6.500	23	845
Fark (Kat)	2,85	1,85	1,54

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan aktariye dükkânının aylık kira bedeli 3.500 TL, kullanım alanı 27 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 1.555 TL'dir. Batı tarafında yer alan aktariye dükkânının aylık kira bedeli 10.000 TL, kullanım alanı 50 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 2.400 TL'dir. Batı tarafında yer alan aktariye dükkânının aylık kira bedeli, kullanım alanı ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusundan yüksektir. Bulvarın batısında yer alan aktariye dükkânının m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusundan 1,54 kat yüksektir.

Tablo 4.11: Parfümeri dükkânlarında karşılaştırma

Parfümeri	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m ²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m ² /yıl)
Doğu Tarafı	2.500	10	3.000
Batı Tarafı	6.500	35	2.228
Fark (Değer)	4.000	25	772
Fark (Kat)	2,6	3,5	1,34

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan parfümeri dükkânının aylık kira bedeli 2.500 TL, kullanım alanı 10 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 3.000 TL'dir. Batı tarafında yer alan parfümeri dükkânının aylık kira bedeli 6.500 TL, kullanım alanı 35 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli 2.228 TL'dir. Batı tarafında yer alan parfümeri dükkânının aylık kira bedeli ve kullanım alanı bulvarın doğusundan yüksektir. Parfümeri işkolu, m²'ye düşen yıllık kira bedeli kapsamında diğer işkollarından farklı bir durum ortaya koymaktadır. Buna göre bulvarın doğu tarafında yer alan parfümeri dükkânının m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın batısından 1,34 kat daha yüksektir.

Aynı Markaya Ait Dükkânların Karşılaştırılması

Aşağıda aynı gıda markasına ait dükkânlar için ikili karşılaştırmalar yapılmıştır.

Tablo 4.12: X markasına ait gıda dükkânlarında karşılaştırma

X	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı	6.500	120	650
Batı Tarafı	5.000	7	8.571
Fark (Değer)	1.500	113	7.921
Fark (Kat)	1,3	17,14	13,18

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan X gıda markasına ait dükkânın aylık kira bedeli 6.500 TL, kullanım alanı 120 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 650 TL'dir. Batı tarafında yer alan X markasına ait dükkânın aylık kira bedeli 5.000 TL, kullanım alanı 7 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 8.571 TL'dir. İkili karşılaştırmalarda farkın en yüksek olduğu işkolu, aynı markaya ait (X) dükkânlar arasında bulunmuştur. Bulvarın batısında yer alan X markasına ait dükkânın metrekareye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 13,18 kat daha yüksektir.

Tablo 4.13: Y markasına ait gıda dükkânlarında karşılaştırma

Y	Aylık Kira (TL)	Kullanım Alanı (m²)	Metrekareye Düşen Yıllık Kira (TL/m²/yıl)
Doğu Tarafı	2.000	25	960
Batı Tarafı	4.000	20	2.400
Fark (Değer)	2.000	5	1.440
Fark (Kat)	2	1,25	2,5

Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu tarafında yer alan Y gıda markasına ait dükkânın aylık kira bedeli 2.000 TL, kullanım alanı 25 metrekare ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 960 TL'dir. Batı tarafında yer alan Y markasının aylık kira bedeli 4.000 TL, kullanım alanı 20 m² ve m²'ye düşen yıllık kira bedeli ise 2.400 TL'dir. Bulvarın batısında yer alan Y markasına ait dükkânın m²'ye düşen yıllık kira bedeli, bulvarın doğusuna göre 2,5 kat daha yüksektir. Konuma göre dükkânları farklı şekilde etkileyen güneş-sıcaklık faktörü, aynı markaya ait dükkânlarda dahi batı tarafında kiraların daha yüksek olmasına yol açmaktadır.

Çoklu Doğrusal Regresyon Modeli

Çalışmada ele alınan çoklu doğrusal regresyon modeli için kullanılan değişkenler aşağıda gösterilmektedir:

Y = Aylık Kira Bedeli

X₁ = Dükkânın Kullanım Alanı (m²)

X₂ = Konum (Doğu=0, Batı=1)

Analiz sonucunda elde edilen denklem:

$$\log Y = 2,685 + 0,575 \log X_1 + 0,299 X_2$$

Çalışmada ele alınan değişkenler doğrusal, logaritmik doğrusal ve tam logaritmik modellerle test edilmiş olup, en anlamlı model tahminleri tam logaritmik model ile elde edilmiştir. Ticari gayrimenkullerin aylık kira bedeli üzerindeki etkisinin tespit edilmesi amacıyla konum kategorik değişkeni, kukla (dummy) kodlama yöntemi kullanılarak kodlanmış ve modele dâhil edilmiştir. Referans kategori olarak doğu tarafı (D=0), diğer kategori olarak batı tarafı (B=1) alınmıştır. Halvorsen ve Palmquist (1980) kukla değişkenin bağımlı değişken üzerindeki yüzde etkisini ölçebilmek için $P_H = 100 \cdot (e^\beta - 1)$ yaklaşımını geliştirmişlerdir. Çalışmada elde edilen konum kukla değişkeni katsayısı 0,299'dur. Katsayıya ilişkin gerekli düzeltmeler yapılmıştır. $P_H = (e^{0,299} - 1) \times 100 = 34,85$. İlgili düzeltmelerden sonra katsayıya ilişkin şu yorum yapılabilir; diğer bağımsız değişken (m²) değeri sabitken bulvarın batı tarafında (sabahtan güneşe maruz kalan) yer alan ticari gayrimenkullerin aylık kira bedelleri bulvarın doğu tarafına (öğleden sonra güneşe maruz kalan) göre %34,85 daha yüksektir. Diğer bir değişken olan kullanım alanının (m²) aylık kira bedeli üzerindeki etkisi ise beklentiye uygun çıkmıştır. Buna göre dükkânın kullanım alanındaki %100'lük bir artış aylık kira bedelini %57 oranında arttırmaktadır. Çalışmada yer alan modele ait R² değeri 0,779'dur. Buna göre modelde yer alan bağımsız değişkenlerin (kullanım alanı, konum) bağımlı değişkendeki toplam varyasyonu açıklayabilme oranı %77'dir. R² değeri 0.70'ten yüksek olduğu için aylık kira bedeli ile kullanım alanı ve konum arasında pozitif yönde ve güçlü düzeyde ilişki vardır. Düzeltilmiş R² değeri 0,764'tür. Buna göre çoklu regresyon modelini oluşturmak için kullanılan gözlem sayısının

yeterli olduğu söylenebilir. $F= 54,546$ ve $p=0,000$ olarak bulunmuştur. Buna göre modelin yüksek derecede anlamlı olduğu saptanmıştır.

Yapılan çoklu regresyon analizine ilişkin gerekli varsayımlar incelenmiş olup, ilgili koşullar doğrulanmıştır. Buna göre öncelikle modeli doğrusallaştırmak için logaritmik dönüşüm yapılmıştır. Elde edilen verilerin normal dağılım gösterip göstermediklerini ortaya koymak için Kolmogorov-Smirnov testi kullanılmıştır. Buna göre her iki ölçüğe ilişkin olarak elde edilen normallik testi değerleri ile verilerin normal dağılıma sahip oldukları tespit edilmiştir ($Z: 0,107$, $p: 0,200$ ve $Z: 0,080$, $p: 0,200$, $p>0,05$). Field'e (2013) göre bir diğer varsayım olan çoklu doğrusal bağlantı probleminin saptanmasında VIF (varyans artış faktörleri) değerleri ve otokorelasyonun saptanmasında Durbin Watson (DW) istatistiği kullanılabilir. Buna göre VIF'in 10'dan küçük bir değer olması çoklu doğrusal bağlantı probleminin olmadığı, DW test istatistiğinin 2'ye yakın bir değer olması ise hata terimleri arasında otokorelasyon yoktur varsayımını karşılamaktadır. Test sonucunda VIF değerleri 1,011 olarak bulunmuştur. Buna göre bağımsız değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı problemi yoktur. Durbin-Watson değeri ise 1,847 bulunmuştur. Bu bağlamda hata terimleri arasında otokorelasyon yoktur. Elde edilen çoklu doğrusal regresyon analiz sonuçlarına ilişkin tablolar Ek 3'te gösterilmektedir.

4.5.4. Adnan Menderes Bulvarı'nın Doğu ve Batı Taraflarından Belirli Bir Sürede Geçen Kişi Sayılarının Karşılaştırılması

Aydın Türkiye'nin en sıcak şehirleri arasında yer almaktadır. Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından 1941-2019 yılları arasında yapılan ölçüm sonuçlarına göre Aydın ilinde en yüksek sıcaklık 2017 yılı temmuz ayında 44,8 derece olarak ölçülmüştür (MGM, 2019). Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu ve batı tarafları konuma bağlı olarak sıcaklıktan farklı şekilde etkilenmektedir. Bulvarın batı tarafı sabahdan, doğu tarafı ise öğleden sonra güneşe maruz kalmaktadır. Daha önceki bölümlerde bulvarın batısında yer alan dükkânların kira bedellerinin, bulvarın doğusuna göre daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur. Bu durumun bir sebebi olarak bulvarın batısının güneş-sıcaklık faktörüne bağlı olarak bireyler tarafından daha fazla kullanıldığını ortaya koymak çalışmanın bir diğer amacıdır. Bulvarda çeşitli işkollarında faaliyette bulunan dükkânlar bulunmaktadır. Bu sebeple bulvar Aydın'da yaşayan bireyler tarafından genellikle alışveriş için tercih edilmektedir. Bulvarı kullanan bireylerin potansiyel birer müşteri olduğu düşünüldüğünde, batı tarafında yer alan dükkânların önünden belirli bir sürede geçen kişi (potansiyel müşteri) sayısı ile doğu

tarafından belirli bir sürede geçen kişi sayısı arasındaki farklılığın tespiti için her biri 15 dakika olmak üzere toplam 32 sayım yapılmıştır.

Tablo 4.14: Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu ve batı tarafında yer alan dükkânların önünden belirli bir sürede geçen kişi sayılarına ilişkin veriler

Sayım Saati	Mayıs		Haziran		Temmuz		Ağustos		Toplam	
	Doğu	Batı	Doğu	Batı	Doğu	Batı	Doğu	Batı	Doğu	Batı
10.00	178	292	163	195	113	262	171	214	625	963
14.00	335	562	274	458	120	468	110	402	839	1890
18.00	228	543	237	497	324	465	216	472	1005	1977
21.00	179	463	284	504	272	526	297	518	1032	2011
Toplam	920	1860	958	1654	829	1721	794	1606	3501	6841

Tablo 4.14'te belirli bir sürede geçen kişi sayılarını belirlemeye yönelik olarak yapılan ölçümlerden elde edilen veriler gösterilmektedir. Sonuçlar beklentiye uygun çıkmıştır. Buna göre, sayım yapılan bütün aylarda (mayıs, haziran, temmuz, ağustos) ve saatlerde (10.00, 14.00, 18.00, 21.00) bulvarın batı tarafı doğu tarafından daha fazla kullanılmaktadır. Bu duruma yol açan temel unsur güneş-sıcaklık faktörüdür. Kişi sayısına ilişkin en fazla farkın Temmuz ayı saat 14.00'te (348 kişi), en az farkın ise Haziran ayı saat 10.00'da (32 kişi) olduğu ortaya konulmuştur.

Tablo 4.15: Konuma göre dükkânların önünden belirli bir sürede geçen ortalama kişi sayılarına ilişkin veriler

Konum	Bulvardan Geçen Ortalama Kişi Sayısı	Ölçüm Sayısı
Doğu Tarafı	221,75	16
Batı Tarafı	427,56	16
Fark (Kat)	1,92	32

Adnan Menderes Bulvarı'ndan bir sürede geçen ortalama kişi sayısının konuma göre (doğu/batı) istatistiksel olarak farklılık gösterip göstermediğini belirlemek üzere Mann-Whitney U testi kullanılmıştır. Analiz sonuçlarına göre $\alpha=0,001$ önem düzeyinde p değeri $0,000 < 0,001$ olduğundan H_2 : “Belirli bir sürede dükkânların önünden geçen kişi sayısı bakımından bulvarın doğusu ve batısı arasında anlamlı farklılık vardır” hipotezi kabul edilmiştir. (**Mann-Whitney U: 27,000**), (**Wilcoxon W:163,000**). Batı tarafından belirli bir sürede geçen kişi sayısına ilişkin sıra sayılarının ortalaması, doğu tarafından daha yüksektir. Yapılan Mann-Whitney U testi sonucunda elde edilen tablolar Ek 4'te gösterilmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Ticari gayrimenkuller, ofis binalarını, alışveriş merkezlerini, otelleri, depoları, üretim tesislerini, apartman komplekslerini ve ticari amaçlı kullanım potansiyeline sahip olan bütün boş alanları kapsayan, toplumun ekonomik hayatını sağlıklı bir şekilde sürdürebilmesi için karşılanması gereken önemli bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır. Türkiye’de ve dünyada esnaf ve sanatkârlar, işyerleri olan ticari gayrimenkullerde çoğunlukla kiracı olarak faaliyette bulunmaktadır. Bu noktada gayrimenkulün değeri ile yakından ilişkili bir kavram olan gayrimenkulün kira değeri, toplumsal yaşamın her alanında etki eden önemli bir unsur olarak ortaya çıkmakta ve sosyal ve ekonomik hayata yön vermektedir.

Bu çalışmanın temel amacı, iklimsel özelliklerin ticari gayrimenkullerin kira bedeli üzerinde meydana getirdiği farklılığı ortaya koymaktır. Bunun için konum parametresine göre değişen güneş-sıcaklık faktörü ele alınmıştır. İlgili faktör çalışmaya dâhil olan dükkânları konuma göre (doğu/batı) farklı şekilde etkilemektedir. Araştırma kapsamında Adnan Menderes Bulvarı’nda yer alan 34 dükkândan veri toplanmıştır. Ticari gayrimenkullerin m²’ye düşen yıllık kira bedelleri ile buldukları konum arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek için Mann-Whitney U testi yapılmıştır. H₁: “M²’ye düşen yıllık kira bedelleri bakımından bulvarın doğusu ve batısı arasında anlamlı farklılık vardır” hipotezi kabul edilmiştir. Adnan Menderes Bulvarı’nın batı tarafında (sabah güneşine maruz kalan) yer alan dükkânların ortalama m²’ye düşen yıllık kira bedelleri doğu tarafında (öğleden sonra güneşe maruz kalan) yer alan dükkânların ortalama metrekareye düşen aylık kira bedellerinden 2,10 kat daha yüksektir. Ayrıca ortaya çıkan ilgili kira bedeli farkının daha açık ve net bir şekilde ortaya konulması için aynı işkollarında ikili karşılaştırmalar yapılmıştır. Elde edilen bulgu, sekiz farklı işkolu için bulvarın batı tarafında yer alan dükkânların metrekareye düşen yıllık ortalama kira bedellerinin doğu tarafından daha yüksek olduğunu ortaya koymaktadır. Yalnızca parfümeri işkolu için doğu tarafında faaliyette bulunan dükkânın m²’ye düşen yıllık kira bedeli batı tarafından yüksektir.

Ticari gayrimenkuller bireylere mal veya hizmet sunan birimlerdir. Bu bağlamda bir dükkânın bireyler tarafından erişilebilirlik düzeyinin artması, ilgili dükkânın hasılatında bir artış meydana getirmektedir. Bu durum ise dolaylı olarak gayrimenkulün kira bedeline yansımaktadır. Adnan Menderes Bulvarı Aydın’da yaşayan bireylerin alışveriş için tercih ettiği önemli noktalardan biridir. Bu bağlamda, bulvarı kullanan kişilerin genellikle

potansiyel müşteri olduğu düşünülürken, batı tarafında yer alan ticari gayrimenkullerin kira bedellerinin doğu tarafından yüksek olmasında batı tarafından belirli bir sürede geçen kişi (potansiyel müşteri) sayısının doğu tarafından daha fazla olduğunu ortaya koymak çalışmanın bir diğer amacıdır. Bu amaçla Adnan Menderes Bulvarı'nın doğu ve batı taraflarından belirli bir sürede geçen kişi sayısını belirlemeye yönelik olarak 4 ay (Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos) boyunca toplam 32 sayım yapılmıştır. Farklılığın tespitine yönelik yapılan Mann-Whitney U testine göre çıkan sonuç anlamlıdır. H₂: “Belirli bir sürede dükkânların önünden geçen kişi sayısı bakımından bulvarın doğusu ve batısı arasında anlamlı farklılık vardır” hipotezi kabul edilmiştir. Elde edilen sonuç beklentiye uygun olarak çıkmıştır. Ticari gayrimenkul kiralalarının daha yüksek olduğu batı tarafından belirli bir sürede geçen ortalama kişi sayısı doğu tarafından 1.92 kat fazladır. Elde edilen temel bulgu, güneş-sıcaklık faktörüne bağlı olarak bireylerin öğleden sonra güneşe maruz kalmamak için bulvarın batı tarafını daha fazla kullandığına işaret etmektedir. Buna ek olarak güneş-sıcaklık faktörü, bulvarın doğusu ve batısında yer alan işkolları çeşitliliğine de yansımıştır. Bu bağlamda, bulvarın batı tarafının daha fazla işkolu çeşitliliğine sahip olması, akşam saatlerinde yapılan sayımlarda dahi bulvarın batı tarafında yer alan dükkânların önünden belirli bir sürede geçen kişi sayısının doğu tarafından yüksek olmasına yol açmaktadır.

Yapılan çoklu regresyon analizi ile, çalışmaya dahil olan toplam 34 ticari gayrimenkul için aylık kira bedeli ile kullanım alanı ve konum arasındaki ilişki ortaya konulmuştur. Yapılan analiz sonucunda H₃: “Ticari gayrimenkullerin aylık kira bedeli ile kullanım alanı ve konum arasında anlamlı bir ilişki vardır” hipotezi kabul edilmiştir. Buna göre aylık kira bedeli ile kullanım alanı (m²) ve konum (doğu/batı) arasında pozitif yönde güçlü düzeyde bir ilişki vardır (R²= 0,78). Kullanım alanında meydana gelen %100'lük bir artış, aylık kira bedelini %57 oranında arttırmaktadır. Ticari gayrimenkullerin bulunduğu konumun aylık kira bedeli üzerindeki etkisinin kukla değişkenle ölçüldüğü modelde, etkinin istatistiksel olarak anlamlı ve pozitif olduğu görülmektedir. Diğer bağımsız değişkenin (m²) değeri sabitken, bulvarın batı tarafında yer alan ticari gayrimenkullerin aylık kira bedelleri %34.85 daha yüksektir. Elde edilen bulgu, Adnan Menderes Bulvarı zemin katta yer alan ticari gayrimenkullerin kira bedellerinin farklılaşmasında güneş-sıcaklık faktörünün önemli bir etmen olduğunu ortaya koymaktadır.

Daha önce yapılan çalışmalar incelendiğinde, konu bakımından özellikle konut değerlendirme üzerinde durulduğu, ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörlerin ve etki derecelerinin ise yeteri kadar ele alınmadığı görülmektedir. Bu çalışma, güneş-sıcaklık faktörünün ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde meydana getirdiği farklılığı ele alan ilk çalışma olacaktır. Bu nedenle çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Bu araştırmada iklimsel özelliklerin ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde ortaya çıkardığı etki gösterilmiştir. Elde edilen bulgular Adnan Menderes Bulvarı'na özgü bir sonuçtur. İklimin daha ılıman olduğu yerlerde bu sonucun çıkması öngörülememektedir. Aydın ilinde kullanım veya yatırım amaçlı ticari gayrimenkul edinmeyi düşünen bireylere bu çalışmanın ortaya koyduğu sonuçların fayda sağlayacağı düşünülmektedir. Daha geniş anlamda ise bu çalışma ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörlerin ve etki derecelerinin ne olduğu ile ilgili gelecekte yapılacak çalışmalara da katkı sağlayabilir. Çalışmanın temel kısıtları, araştırma alanı olarak yalnızca Adnan Menderes Bulvarı'nın incelenmiş olması ve ticari gayrimenkullerin 2019 yılı kira bedellerini yansıtmasıdır. Gelecekteki çalışmalarda ticari gayrimenkullerin kira bedellerinin, farklı şehirler ve farklı çevresel faktörler altında incelenmesi önerilmektedir.

KAYNAKLAR

- Abayhan, A. D. (2009). *Manzara Sahipliliğinin Konut Fiyatına Etkisi: İzmir İli Buca İlçesi Yedigöller Rekreasyon Alanı Çevresine İlişkin Ampirik Çalışma*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Planlama Anabilim Dalı, İzmir.
- Abidoye, R. B., & Chan, A. P. C. (2016), Critical Determinants of Residential Property Value: Professionals' Perspective. *Journal of Facilities Management*, 14(3), 283-300.
- ADÜ (T.Y.). Adnan Menderes. 22 Kasım 2019 tarihinde <https://www.adu.edu.tr/tr/adnan-menderes-kimdir> adresinden alınmıştır.
- Afma, F. F., Rahadi, R. A., & Mayangsari, L. (2019). Determining Factors for Boarding House Rent Price in Bandung for Undergraduate Students of ITB: A Conceptual Model. *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)*, 5(15), 1-11.
- Akkaynak, B. (2014). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi, Mersin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, Mersin.
- Akpınar, B. (2019). *Gayrimenkul Değerlemesinde Arsa Payı Kavram Önemi ve Hesaplanması*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Aktan, C. C. (1993). Politikada Rant Kollama. *Amme İdaresi Dergisi*, 26(4), 119-136.
- Alp, A., ve Yılmaz, U. (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*. İstanbul: İMKB Yayınları.
- Alpar, R. (2003). *Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistiksel Yöntemlere Giriş* (İkinci baskı). Ankara: Nobel Yayınevi.
- Altay, A. (1993). Rant ve Rant Kollama Faaliyetleri: Teorik Bir İnceleme. *Dokuz Eylül Üniversitesi İİBF Dergisi*. 1(8), 83-97.
- Altınırnak, S., Afşar A., ve Hacıköylü C. (2013). *Emlak Finans ve Emlak Değerleme* (Birinci baskı). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları.
- Amca, F. (2016). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Denizli Merkez'de Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Denizli.
- Aydın Valiliği (T.Y.). Aydın İli Tarihçesi. 3 Mayıs 2019 tarihinde <http://www.aydin.gov.tr/tarihce> adresinden alınmıştır.
- Baldauf, M., Garlappi, L., & Yannelis, C. (2020). Does Climate Change Affect Real Estate Prices? Only If You Believe in It. *The Review of Financial Studies*, 33(3), 1256-1295.
- Bauer, T. K., Braun, S. T., & Kvasnicka, M. (2017). Nuclear Power Plant Closures and Local Housing Values: Evidence from Fukushima and the German housing market. *Journal of Urban Economics*, 99, 94-106.

- Baysan, S., ve Kara, A. (2014). Aydın'da Mahalle, Bulvar, Cadde Ve Sokak Adları: Şehirsel Toponimik Özellikleri. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 12(1), 23-48.
- Beck, J., & Lin, M. (2020). The Impact of Sea Level Rise on Real Estate Prices in Coastal Georgia. *Review of Regional Studies*, 50(1), 43-52.
- Brandt, S., & Maennig, W. (2012). The Impact of Rail Access on Condominium Prices in Hamburg. *Transportation*, 39(5), 997-1017.
- Burcu, B. (2019). *Türkiye'de Gayrimenkul Değerlemesi ve Değerleme Uzmanları Üzerine Bir Araştırma*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Candaş, E. (2012). *Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul.
- Cohen, J. P., & Schaffner, S. (Haziran, 2019). A New Highway in Germany and the Impacts on Real Estate Prices. 20 Ocak 2019 tarihinde <https://pdfs.semanticscholar.org/cb8e/6959eec8380e9f0cb5298c76c84b43bc7ed9.pdf> adresinden alınmıştır.
- Cordera, R., Coppola, P., dell'Olio, L., & Ibeas, Á. (2019). The Impact of Accessibility by Public Transport on Real Estate Values: A Comparison Between the Cities of Rome and Santander. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 125, 308-319.
- Coşkun, R., Altunışık, R., Bayraktaroğlu, S., ve Yıldırım, E. (2015). *Sosyal Bilimlerde Bilimsel Araştırma Yöntemleri* (Sekizinci baskı). Sakarya: Sakarya Yayıncılık.
- Çakır, P., ve Sesli, F. A. (2013). Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 5(3), 1-16.
- Çalışkan, Ü. (2009). *Konut Dokunulmazlığını İhlal Suçu*. Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Diyarbakır.
- Çalmaşur G., ve Aysin M. E. (2019). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: Tra1 Alt Bölgesi Üzerine Bir Uygulama. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (22), 77-92.
- Çetintahra, E.G., ve Çubukçu, E. (2011). Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisi, *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 10(1), 3-12.
- Çiçek, U., ve Hatırlı, S. (2016). Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(13), 98-114.
- Çoban, A. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi*, 67(03), 75-108.

- Damigos, D., & Anyfantis, F. (2011). The Value of View Through the Eyes of Real Estate Experts: A Fuzzy Delphi Approach. *Landscape and Urban Planning*, 101(2), 171-178.
- Daşkıran F. (2015). Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli ile Tahmin Edilmesi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(37), 850-857.
- Değirmendereli, A. (2017). Rant Vergisi Tartışmaları Bağlamında Kentsel Rantın Vergilendirilmesi Konusundaki Gelişmeler ve Bir Çözüm Önerisi. *Paradigma*, 1(1), 47-61.
- Efeler Belediyesi (T.Y.). Efeler Belediyesi Tarihçesi. 9 Ağustos 2019 tarihinde <https://efeler.bel.tr/efeler/tarihcemiz> adresinden alınmıştır.
- Erdoğan, B. (2018). *Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Alternatif Finansman Araçları ve Uygulamaları: Gayrimenkul Sertifikaları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları*. Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Genel İşletme Bilim Dalı, İstanbul.
- Field, A. (2013). *Discovering Statistics Using IBM Spss Statistics* (4th Ed). London: Sage.
- Gayrimenkul kavramı. 22 mart 2019 tarihinde <https://muhasebe.istanbul.edu.tr/tr/content/yayinlar-ve-calismalar/etimoloji> adresinden alınmıştır.
- GİB (2017, Nisan). Taşınmazların Emlak Vergisi Bildiriminde Arsa Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği Hk. 29 Mart 2019 tarihinde <https://www.gib.gov.tr/tasinmazlarin-emlak-vergisi-bildiriminde-arsa-olarak-nitelendirilip-nitelendirilemeyecegi-hk> adresinden alınmıştır.
- Grether, D. M., & Mieszkowski, P. (1974). Determinants Of Real Estate Values. *Journal of Urban Economics*, 1(2), 127-145.
- Güler, İ., Başer, U., ve Bozoğlu, M. (2019). Rize İli Merkez İlçesinde Konut Fiyatlarının Hedonik Fiyat Modeliyle Değerlemesi. *Iğdır Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 9(4), 2294-2302.
- Gümrükçüoğlu, Z. (2018). *Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası Ve Bir Yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Anabilim Dalı, İstanbul.
- Günaydın, G. (2009). Smith, Ricardo ve Marx İktisadında Tarım (Emek, Değer ve Rant Teorisi Yaklaşımları Bağlamında). *Mülkiye Dergisi*, 33(262), 345-362.
- Gündem, F. (2016). Klasik Politik İktisattan Ekonomik Coğrafyaya Mekânın Seyri. 69 *Mülkiye Dergisi*, 40(4), 69-90.
- Gündoğmuş, M. E., ve Taşçı, M. (2017). Hünnap (Zizyphus jujube mill.) Bahçelerinde Gelir Yöntemine Göre Değerleme: Denizli İli Çivril İlçesi Örneği. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 14(2), 42-53.

- Halvorsen, R., & Palmquist, R. (1980). The Interpretation of Dummy Variables in Semilogarithmic Equations. *American Economic Review*, 70(3), 474-475.
- Hammer, T. R., Coughlin, R. E., & Horn IV, E. T. (1974). The Effect Of A Large Urban Park On Real Estate Value. *Journal of the American Institute of Planners*, 40(4), 274-277.
- Hong, J. H., Park, C., & Song, J. (2020). Accounting for Changes in House Prices and Rent in Korea, 2001–2016. *Korean Economic Review*, 36, 249-283.
- Hudson, C., Hudson, J., & Morley, B. (2018). Differing House Price Linkages Across UK Regions: A Multi-Dimensional Recursive Ripple Model. *Urban Studies*, 55(8), 1636-1654.
- Hui, E. C., Chau, C. K., Pun, L., & Law, M. Y. (2007). Measuring the Neighboring and Environmental Effects on Residential Property Value: Using Spatial Weighting Matrix. *Building and Environment*, 42(6), 2333-2343.
- Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2009). Value of Scenic Views: Hedonic Assessment of Private Housing in Hong Kong. *Landscape and Urban Planning*, 91(4), 226-234.
- Kahr, J., & Thomset, M. C. (2005). *Real Estate Market Valuation And Analysis*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Kalaycı, Ş. (2006). *Spss Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri*. Ankara: Asil Yayın Dağıtım.
- Karagöl, T. (2007). *A Study of Housing Prices in Ankara*. Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- Kaya, F. (2011), Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi. *Vergi Dünyası*, 361, 85-92.
- Kaya, F. (2014). *İktisat Teorisinde Rant*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Ankara.
- Kellekci, Ö. L., ve Berköz, L. (2006). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. *İTÜ Dergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 5(2), 165-176.
- Kılıç, O. (2011). Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı. *Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 24(1), 15-18.
- Kördiş G., Işık S., ve Mert M. (2014). Antalya’da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Tahmin Edilmesi, *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi*, 28, 103-132.
- Küçükdoğan, D. (2011). *Externalities in House Prices: Evidence from the Turkish Real Estate Market/Konut Fiyatlarını Etkileyen Dış Faktörler: Türkiye Gayrimenkul Piyasası Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası Finans Anabilim Dalı, İstanbul.
- Lockwood, L. J., & Rutherford, R. C. (1996). Determinants Of Industrial Property Value. *Real Estate Economics*, 24(2), 257-272.

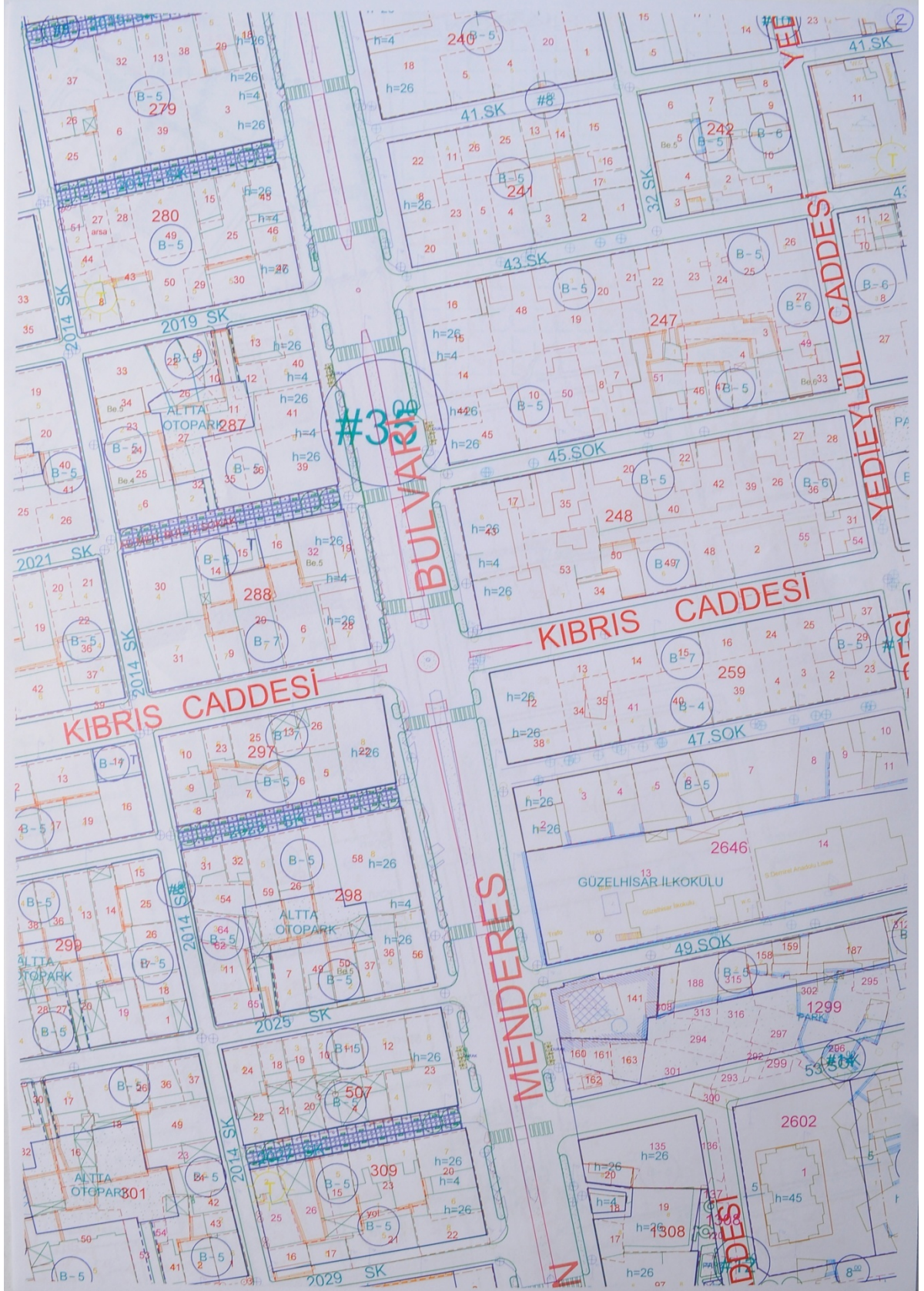
- Marco, L. (2008). Determinants of New York City Residential Rental Prices. *Michigan Journal Of Business*, 1(2), 61-83.
- Menkul kavramı. 07 Ekim 2019 tarihinde <https://www.milliyetemlak.com/dergi/menkul-nedir/> adresinden alınmıştır.
- Mevzuat (1961, Ocak). Vergi Usul Kanunu Madde 269. 09 Nisan 2019 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.213.pdf> adresinden alınmıştır.
- Mevzuat (1982, Kasım). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. 01 Nisan 2019 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf> adresinden alınmıştır.
- Mevzuat (2001, Ağustos). Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme. 16 Nisan 2019 tarihinde <https://www.mevzuat.spk.gov.tr> > Önceki > MevzuatDosya adresinden alınmıştır.
- MGM (2019, Aralık). Aydın. 8 Mart 2020 tarihinde <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?m=AYDIN> adresinden alınmıştır.
- Miles, J., & Shevlin, M. (2008). *Applying Regression and Correlation: A Guide For Students And Researchers*. London: Sage Publications
- Morancho, A. B. (2003). A Hedonic Valuation of Urban Green Areas. *Landscape and Urban Planning*, 66, 35–41.
- Newbold, P., Carlson, W., & Thorne, B.M., 2012. *Statistics for Business and Economics*. UK: Pearson.
- Ökmen, M., ve Yurtsever, H. (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*. 158, 58-74.
- Özcan, K. Y. (2019). Ankara'nın Batı Koridorundaki Gelişme Bağlamında Törekent Mahallesi'ndeki Konut Özelliklerinin Konut Fiyatlarına Etkisi. *Megaron*. 14(2), 279-295.
- Özçelik, N. (2004). *Appraisal of Real Estate & Appraisal Practice in Turkey*. MSc Thesis, Mimar Sinan Fine Arts University Institute Of Science & Technology, İstanbul.
- Özdemir, A. (2013). *Yönetim Biliminde İleri Araştırma Yöntemleri ve Uygulamalar* (Üçüncü baskı). İstanbul: Beta Yayınevi.
- Öztürk, A. (2019). *Gayrimenkul Değerini Etkileyen Kriterlerin Belirlenmesinde Analitik Bir Model Önerisi; Gaziantep Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Aksaray.
- Özus E., ve Dökmeçi, V. (2006). Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarında Etkili Faktörlerin Analizi. *İTÜ Dergisi*, 5(2), 177- 186.
- Peker B. (2010). *Türk Hukukunda Gemilerin İhtiyati Haczi*. Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Ticaret Hukuku) Anabilim Dalı, İstanbul.

- Resmi Gazete (2001, Kasım). Türk Medeni Kanunu Madde 704 Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu. 8 Haziran 2019 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/12/20011208.htm#1> adresinden alınmıştır.
- Resmi Gazete (2001, Kasım). Türk Medeni Kanunu Madde 718 Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği. 10 Haziran 2019 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/12/20011208.htm#1> adresinden alınmıştır.
- Resmi Gazete (2006, Temmuz). Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik. 24 Şubat 2019 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/07/20060731-1.htm> adresinden alınmıştır.
- Ricardo D. (2000). Principles of Political Economy and Taxation. 9 ağustos 2019 tarihinde <https://ebookcentral.proquest.com/lib/amenderes/reader.action?docID=3008474&query=David+Ricardo+Principles+of+political+economy+and+taxation> adresinden alınmıştır.
- Saraçoğlu, F., Çakır, E. P., ve Çakır, M. (2016). Rant Vergisi ve Ülkemizdeki Tartışmalar. *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(3), 83-99.
- Schram, J. F. (2006). *Real Estate Appraisal* (2nd edition). Washington: Rockwell Publishing.
- Sezgin, V. (2010). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Hazine'ye Ait Taşınmazların Değerlemesinde Alternatif Yöntemler*. Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Ankara.
- Sheskin, D. J. (2000). *Handbook of Parametric and Nonparametric Statistical Procedures* (3rd edition). Boca Raton: Chapman & Hall/CRC.
- Siegel, S., & Castellan, J. N. J. (1988). *Nonparametric Statistics for the Behavioral Sciences* (2nd edition). Boston: McGraw-Hill.
- Sinclair, R. (1967). Von Thünen And Urban Sprawl. *Annals of the Association of American Geographers*, 57(1), 72-87.
- Singla, H. K., & Bendigiri, P. (2019). Factors Affecting Rentals of Residential Apartments in Pune, India: An Empirical Investigation. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(6), 1028-1054.
- Smith A. (2000). Wealth of Nations. 8 Ağustos 2019 tarihinde <https://ebookcentral.proquest.com/lib/amenderes/reader.action?docID=3008435&query=wealth+of+nations> adresinden alınmıştır.
- Stock, J. H., & Watson, M. W. (2012). *Introduction to Econometrics* (3rd edition). England: Pearson Education Limited.
- Tarı, R. (2010). *Ekonometri* (Genişletilmiş altıncı baskı). Kocaeli: Umuttepe Yayınları.

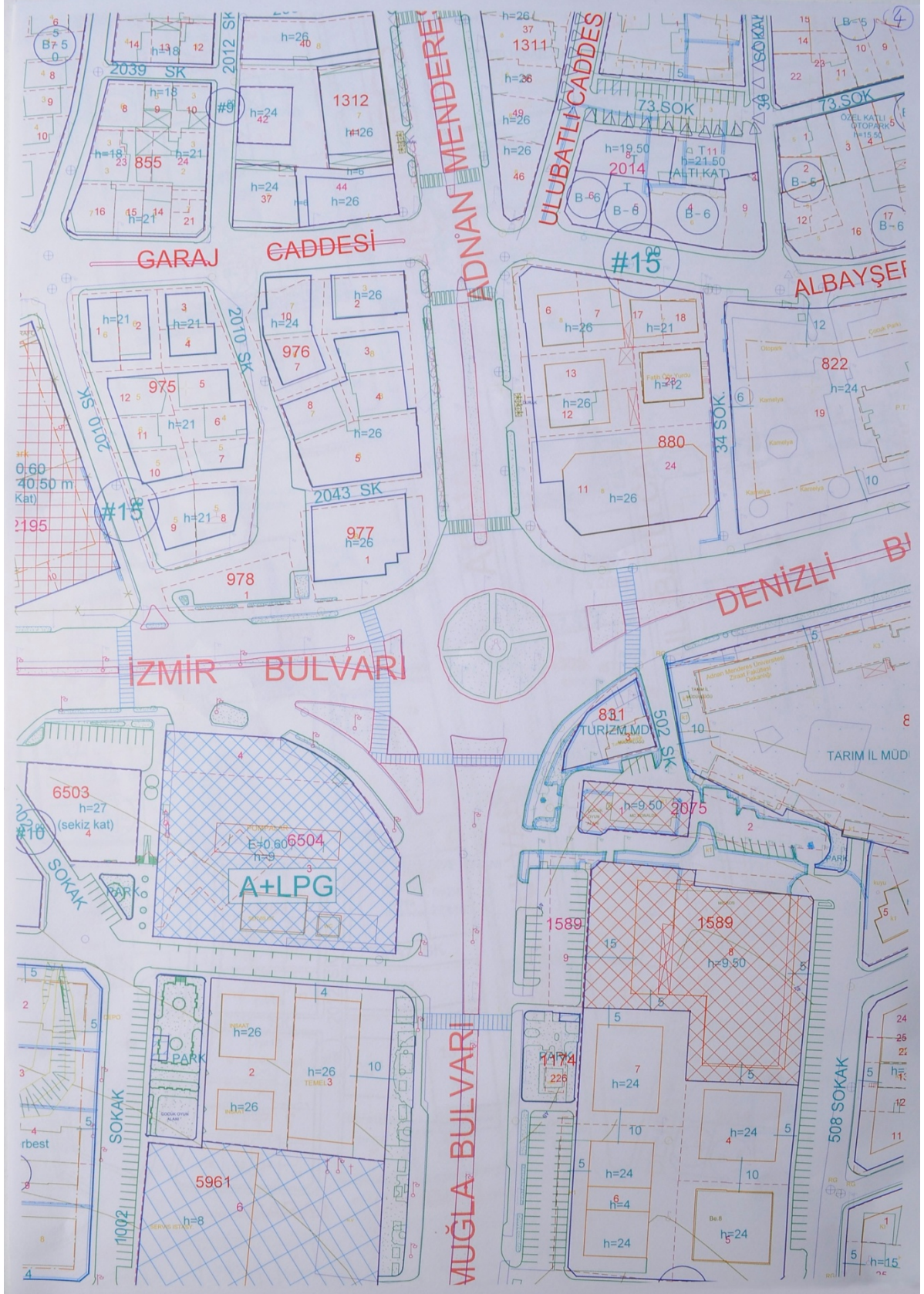
- Tatoğlu, H. E. (2008). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman / Ankara Bölgesinde Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Ankara.
- TDK (2019a). Taşınmaz. 24 Şubat 2019 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/?kelime=ta%C5%9F%C4%B1nmaz> adresinden alınmıştır.
- TDK (2019b). Değer. 7 Nisan 2019 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/?kelime=de%C4%9Fer> adresinden alınmıştır.
- TDK (2019c). Rant. 18 Nisan 2019 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/> adresinden alınmıştır.
- TDK (2018d). Bulvar. 7 Eylül 2019 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/?kelime=bulvar> adresinden alınmıştır.
- TESK (2020). İllere Göre Kayıtlı Esnaf/İşyeri, Nüfus ve Oda Sayıları. 23 Mart 2020 tarihinde <https://www.tesk.org.tr/view/mevzuat/goster.php?Guid=902743d2-11e2-11ea-9eaf-000c29b32a85> adresinden alınmıştır.
- Turan, A. (2008). *Türkiye’de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci*. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- UDES (2006, Mart). Pazar Değer. 14 nisan 2019 tarihinde www.resmigazete.gov.tr > eskiler > 2006/03 adresinden alınmıştır.
- Uyaniker, G. (2011). *İzmir Kemalpaşa Örneğinde Tarımsal Arazinin Kentsel Arsaya Dönüşüm Sürecinin Rant Teorisi Çerçevesinde İncelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İzmir.
- Üngüt, B. (2017). *Gayrimenkul Değerleme İklimi*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ünsal, B. (2011). *Enerji Etkin Tasarımın Gayrimenkul Değerleme Açısından İncelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, İzmir.
- Üreten, A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Ankara.
- Ventolo, W. L., & Williams, M. R. (2001). *Fundamentals of Real Estate Appraisal* (8th edition). Chicago: Dearborn Real Estate Education.
- Weinberger, R. R. (2001). Light Rail Proximity: Benefit or Detriment in the case of Santa Clara County, California?. *Transportation Research Record*, 1747(1), 104-113.
- Wen, H., Jia, S., & Guo, X. (2005). Hedonic Price Analysis Of Urban Housing: An Empirical Research On Hangzhou, China. *Journal of Zhejiang University SCIENCE*, 6A(8), 907-914.

- Yakar Önal, A. (2004). Smith'den Ricardo'ya Rant Teorisindeki Değişim. *Maliye Araştırma Merkezi Konferansları*, (45), 85-97.
- Yankaya, U., ve Çelik, H. (2005). İzmir Metrosunun Konut Fiyatları Üzerindeki Etkilerinin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Modellenmesi. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20(2), 61-79.
- Yayar, R., ve Bursal, M. (2019). Türkiye’de Konut Kira Fiyatlarının Hedonik Tahmini. *İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi*, 8(3), 2010-2026.
- Yayar, R., ve Gül, D. (2014). Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 14(3), 87-100.
- Yayar, R., ve Karaca, S. S. (2014). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: *TR83 Bölgesi Örneği*. *Ege Akademik Bakış Dergisi*, 14(4), 509-518.
- Yener, S. (2017). *Gayrimenkul Değerlemesinde Değer Haritalarının Oluşturulması ve Haritalar Yardımıyla Gayrimenkul Değerinin Tespit Edilmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Yılmaz, H. A. (2018). *5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu’nda Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu*. Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Erciyes.
- Yılmaz, M. (2019). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Bir Uygulama*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.

Ek 1: Adnan Menderes Bulvarı İmar Planı (devam)



Ek 1: Adnan Menderes Bulvarı İmar Planı (devam)



Ek 2: Konum ile Ticari Gayrimenkul Kiraları Arasındaki Farklılığın Tespit Edilmesine Yönelik Olarak Yapılan Mann-Whitney U Testi Sonuçları

Ranks

Konum	Sıra Ortalamaları	Sıra Toplamları	Gözlem Sayısı (N)
Doğu	11,38	193,50	17
Batı	23,62	401,50	17
Toplam			34

Test Statistics

	M ² 'ye düşen yıllık düşen kira bedeli
Mann-Whitney U	40,500
Wilcoxon W	193,500
Z	-3,582
Asymp. Sig. (2-tailed)	,000
Exact Sig. [2*(1-tailed Sig.)]	,000 ^b

Ek 3: Çoklu Doğrusal Regresyon Analizine İlişkin Test Sonuçları

Normallik Testi

Konum	Kolmogorov-Smirov			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
Kira	,107	34	,200	,964	34	,327
Metrekare	,080	34	,200	,985	34	,906

Korelasyon Katsayıları

		Kira bedeli	Metrekare	Taraf
Kira bedeli	Pearson Korelasyon	1	0.735	0,411
	Anlamlılık		0,000*	0,008*
	N	34	34	34
Metrekare	Pearson Korelasyon	0.735	1	-0,102
	Anlamlılık	0,000*		0,283
	N	34	34	34
Taraf	Pearson Korelasyon	0,411	-0,102	1
	Anlamlılık	,008*	0,283	
	N	34	34	34

Katsayılar Tablosu

Model	β (Katsayılar)	Standart Hata	T	p	Tolerans Değeri	VIF
Sabit	2,685*	0,116	23,147	,000*		
M	0,575*	,062	9,243	,000*	,990	1,011
D	0,299*	,052	5,782	,000*	,990	1,011

Regresyon Modeli Özeti

Model	Çoklu R	R ²	Düzeltilmiş R ²	Standart Hata	Durbin-Watson
Sabit	0,882	0,779	0,764	0,150	1,847

ANOVA tablosu

	df	ss	MS	F	Sig.
Regresyon	2	2,459	1,230	54,546	0,000
Fark	31	0,699	,023		
Toplam	33	3,158			

Ek 4: Konum ile Dükkânların Önünden Belirli Bir Sürede Geçen Kişi Sayısı Arasındaki Farklılığın Tespit Edilmesine Yönelik Olarak Yapılan Mann-Whitney U Testi Sonuçları

Ranks

Konum	Sıra Ortalamaları	Sıra Toplamları	Gözlem Sayısı
Doğu	10,19	163,00	16
Batı	22,81	365,00	16
Toplam			32

Test Statistics

	Belirli Bir Sürede Geçen Kişi Sayısı
Mann-Whitney U	27,000
Wilcoxon W	163,000
Z	-3,807
Asymp. Sig. (2-tailed)	,000
Exact Sig. [2*(1-tailed Sig.)]	,000 ^b

Ek 5: Anket Formu



Bu çalışmanın amacı, konum parametresi altında güneş-sıcaklık faktörünün Adnan Menderes Bulvarı doğu ve batı taraflarında yer alan ticari gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinde meydana getirdiği farklılığı ortaya koymaktır. Kişisel bilgilerinizi belirtmenize gerek yoktur. Araştırma bulguları bilimsel amaç dışında hiçbir şekilde yayınlanmayacaktır. Katılımınız için teşekkür ederim.

Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

İşletme Yüksek Lisans Öğrencisi

Kevser ARMAN

Ticari Gayrimenkul Hakkında Genel Bilgiler

1. Faaliyette bulunduğunuz iş kolu?
.....
2. Aylık kira bedeliniz nedir ?
.....TL
3. Faaliyette bulunduğunuz dükkânın kullanım alanı (m²) kaçtır?
.....
4. Kullandığınız ticari gayrimenkul Adnan Menderes Bulvarının hangi tarafında yer almaktadır?
 Doğu Tarafı (Güzelhisar) Batı Tarafı (Kurtuluş)

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı: Kevser ARMAN

Doğum Yeri ve Tarihi: Aydın / 01.01.1995

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi: Dokuz Eylül Üniversitesi / İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi / İşletme Bölümü

Lisansüstü Öğrenimi: Aydın Adnan Menderes Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / İşletme ABD / Yüksek Lisans

ERASMUS programı: Comenius University / Faculty of Management

Yabancı Dil: İngilizce

Staj Deneyimi: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası / İzmir Şubesi

İş Deneyimi

Araştırma Görevlisi: (2020-Devam Etmekte) Pamukkale Üniversitesi / İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi / İşletme Bölümü / Sayısal Yöntemler Anabilim Dalı

İletişim

E-Posta Adresi: karman@pau.edu.tr

Tarih: 20.05.2020