

**PARSEL 265 – 45.YIL**

Bu Çalışma GOP Lisesi arkasında, 1768 m2 alana sahip, 265 parseldeki arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Arsa 1978 yılında, babam Mustafa BALCI (Boyacı) ve dayım Mustafa IŞIKLIYURT (yumurtacı) tarafından (cümle geçmişlerimize Rabbimden rahmet diliyorum) %50-50 hisseli olarak alınmıştı. Aradan geçen 45 yılda, arsa ilk başlarda bahçe olarak, daha sonra dayımın iş yeri olarak kullanıldı. 15 yıl kadar önce de arsa ortadan ikiye pay edildi ve ayrı ayrı kiraya vermeye başladık.

Arsadaki mevcut malikler tapu kaydında şöyle gözükmektedir.

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
28689708	(SN:30007968) MUSTAFA IŞIKLIYURT : KAMİL Oğlu	-	1200/2400	884.22	1768.44	İmar (TSM) 17-02-2004 580	-
324478668	(SN:30719087) ATILA BALCI : MUSTAFA Oğlu	-	1/8	221.06	1768.44	İntikal 21-12-2015 18127	-
324478669	(SN:141145037) ALİ BALCI : MUSTAFA Oğlu	-	1/8	221.06	1768.44	İntikal 21-12-2015 18127	-
324478670	(SN:143200620) AYŞE BALCI : MUSTAFA Kızı	-	1/8	221.06	1768.44	İntikal 21-12-2015 18127	-
324478671	(SN:143200647) HACI MURAT BALCI : MUSTAFA Oğlu	-	1/8	221.06	1768.44	İntikal 21-12-2015 18127	-

Tapu kaydında da görüldüğü üzere, rahmetli dayımın veraset işlemlerin yapılmasıyla aşağıdaki tabloda olduğu gibi bir malik listesi ortaya çıkacak ve 2 tip malik oluşacaktır.

Malik	Hisse pay/payda	Hisse Metrekare	Toplam m2
Saliha Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Tahvil Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Ayla Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Talip Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Galip Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Leyla Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Hülya Işıklıyurt	4/56	126,31	1768,44
Ayşe Balcı	7/56	221,06	1768,44
Ali Balcı	7/56	221,06	1768,44
Atila Balcı	7/56	221,06	1768,44
Hacı Murat Balcı	7/56	221,06	1768,44

Listeden de anlaşılacağı üzere 2 tip hissedar vardır.

2 kişinin ortaklığıyla başlayan arsanın durumu 45 yıl içerisinde 11 ortaklı hale gelmiştir. Bu şekilde beklemeye devam edersek, tahmini olarak 15-20 yıl içerisinde arsada ortak sayısı 17 kişi olacak.

11 kişinin birliğiyle bu arsa hakkında bir karara vararak, bir sonuca ulaşmamız gerekmektedir. Arsayı 4 değişik şekilde değerlendirebiliriz;

**1. Seçenek : Arsa mevcut durumuyla kiraya verilmeye devam edilir.**

Bu seçenek mevcut durumu ifade eder ve getirisi 2022-23 döneminde, bizim kiraya verdiğimiz 884 m2 lik alan için 114,000 TL'dir. Bunu biz dört eşit parçaya bölüyoruz ve sonuçta vergisi de düşüldükten sonra kişi başına yıllık 23,750 TL düşüyor. Buda aylık kişi başı yaklaşık 2,000 TL gibi bir rakama denk geliyor. Bulduğumuz dönemde asgari ücretin 8500 TL olduğunu düşünürsek, kişi başı asgari ücretin 4 te biri gibi bir getirisi olmaktadır.

**2. Seçenek : Arsa üzerine bina yapılması**

Bu seçeneğin de ; binanın kendi imkanlarımızla yapılması veya bir yükleniciye yaptırılması olarak ikiye ayırabiliriz. Kendi içimizde binanın yapımıyla elbette ki daha fazla getiri olacaktır. Ama bunun için de başlangıçta bir sermaye gerekmektedir. İkinci durum ise binanın bir müteahhit firmaya yaptırılması olacaktır.

Bu seçeneğin amacı, bina yapımı bittikten sonra ortaya çıkan bağımsız bölümlerin, satışı, kiralanması gibi yollarla değerlendirilmesidir. Bu seçenek aynı zamanda bu çalışmasının konusu olup maliklere en karlı getiriyi sağlayacak olan seçenektir.

**3. Seçenek : Arsanın bir bedel belirlenerek satılması**

Maliklerin 2. seçenek üzerinde bir mutabakata varamaması durumunda uygulanabilecek bir yol olarak karşımıza çıkar. Buda arsanın bir bedel belirlenerek satışının yapılmasıdır. Arsanın yerinin şehir merkezinde olması, arsayı değerli kılmaktadır, ama satışının yapılması, 2. seçeneğe göre maliklerin zararına olacaktır.

**4. Seçenek : Arsanın devlet kanalıyla satılması**

Bu seçenek, maliklerin bir araya gelip yukarıdaki seçenekler konusunda anlaşamaması durumunda uygulanabilecek ve tüm malikleri zarara uğratacak bir seçenektir. Bu seçenekte, arsa devlet kanalıyla ihale yoluyla satışa çıkarılır. Bilirkişi tarafından bir değer belirlenir. Maliklerin bu değer konusunda bir etkileri olmayacaktır. Belirlenen rakama uymak zorunda kalacaklardır. Yani sahibi olduğu bir mal, başkaları tarafından satılacak ve malikler olayın dışında kalacak ve işin başında ellerine ne kadar bir miktar para geçeceği konusunda herhangi bir fikirleri olmayacağı gibi, işin sonunda da satışın yapılmasıyla, ne verilirse ona razı olmak zorunda kalacaklardır. Bu seçenekte her hissedar zarar eder. Hissedarların aralarında anlaşamaması durumunda son çaredir.

Bu seçenek bilgi amaçlı belirtilmiştir ve yukarıdaki seçenekler değerlendirilerek bir karara varmak tüm maliklerin faydasına olacaktır.

Bu seçenekleri, karlılık amacıyla bir sıraya koymamız gerekirse, sırayı;

- Arsayı bina yapılması
  - Arsanın malikler tarafından satışı
  - Arsanın mevcut durumunun korunması
- olarak belirleyebiliriz.

Şimdi bu sıralamayı sondan başa doğru inceleyerek bir karara varmaya çalışalım.

**- Arsanın mevcut durumunun korunması**

Bu seçenek mevcut durumu ifade eder ve getirisi yukarıda açıkladığım gibi kişi başı aylık asgari ücretin dörtte biri gibi bir rakamdır. Bu durumda devam edilmesi, yıllar içerisinde ortak sayısının çoğalmasına, buda hissedar başına düşen getirinin azalmasına ve daha önemlisi ortak bir anlaşmaya gidilmesinin zorlaşmasına neden olacaktır.

### - Arsanın malikler tarafından satışı

Bu seçenekte 11 malik bir araya gelerek karar vermek durumundadır. Arsanın satış bedeli belirlenerek, satış işlemi başlatılır. Buradaki getirinin, bina yapımındaki getiriden daha aşağıda olacağı açıktır. Ama bina yapımı konusunda anlaşmaya varılamazsa 2. derecede uygulanması gereken bir yoldur.

Bu seçeneğin ne getireceği, konusunda 1 emlakçı ile görüştüm. Emlakçı arsanın satılması durumunda 6 Milyon TL (!?) edebileceğini belirtti. (Bu rakam bana göre düşüktür) Arsanın bu rakama satıldığını var sayarsak, bana 7/56 hissesi olan bir malik olarak, 750,000 TL gibi bir rakam, dayım çocuklarından her birine de 428,000 TL gibi bir rakam getirisi olacaktır. Satış rakamı 6 değilse 2 katı 12 milyon TL olsa kişi başı 1,5 milyon ve 854 bin TL düşer.

Bu rakamları sadece bir fikir olsun diye belirttim. Emlakçılar alıcı kişiler değil, sadece fikir beyan ediyorlar. Fiyatı müşteri belirler. Ve tabii ki bu miktarda rakamı peşin ödeyecek birini de bulmak kolay olmayacaktır. Peşin parayla mal almak isteyen kişi de her zaman fiyatı geri çekmeye çalışacaktır. Maliklerin hiçbirinin vadeli bir satışı düşünmeyeceklerini varsayıyorum.

Genel anlamda böyle bir arsayı peşin fiyata istediğimiz fiyata satmak, zaman alacaktır. Aynı zaman diliminde inşaatın bitirilmesi bile söz konusu olabilir.

Daha önceki tecrübelerimize dayanarak, bina yapımı ile arsanın satışı arasında ki getirinin 3-5 kat olacağını söyleyebiliriz. Burada bu karlılığı elde edebilmek için, yaklaşık **2-3 yıllık bir süre** inşaatın bitmesini beklemek ve işi bitirebilecek, **maddi durumu buna elverişli bir müteahhit** ile, şartları düşünülerek hazırlanmış **iyi bir sözleşme** gerekmektedir.

### - Arsaya bina yapılması

Çalışmanın asıl amacı olan bu seçeneği daha detaylı olarak açıklamaya çalışacağım.

Tapu kaydında arsa metrekaresi 1768,44 m2 dir.

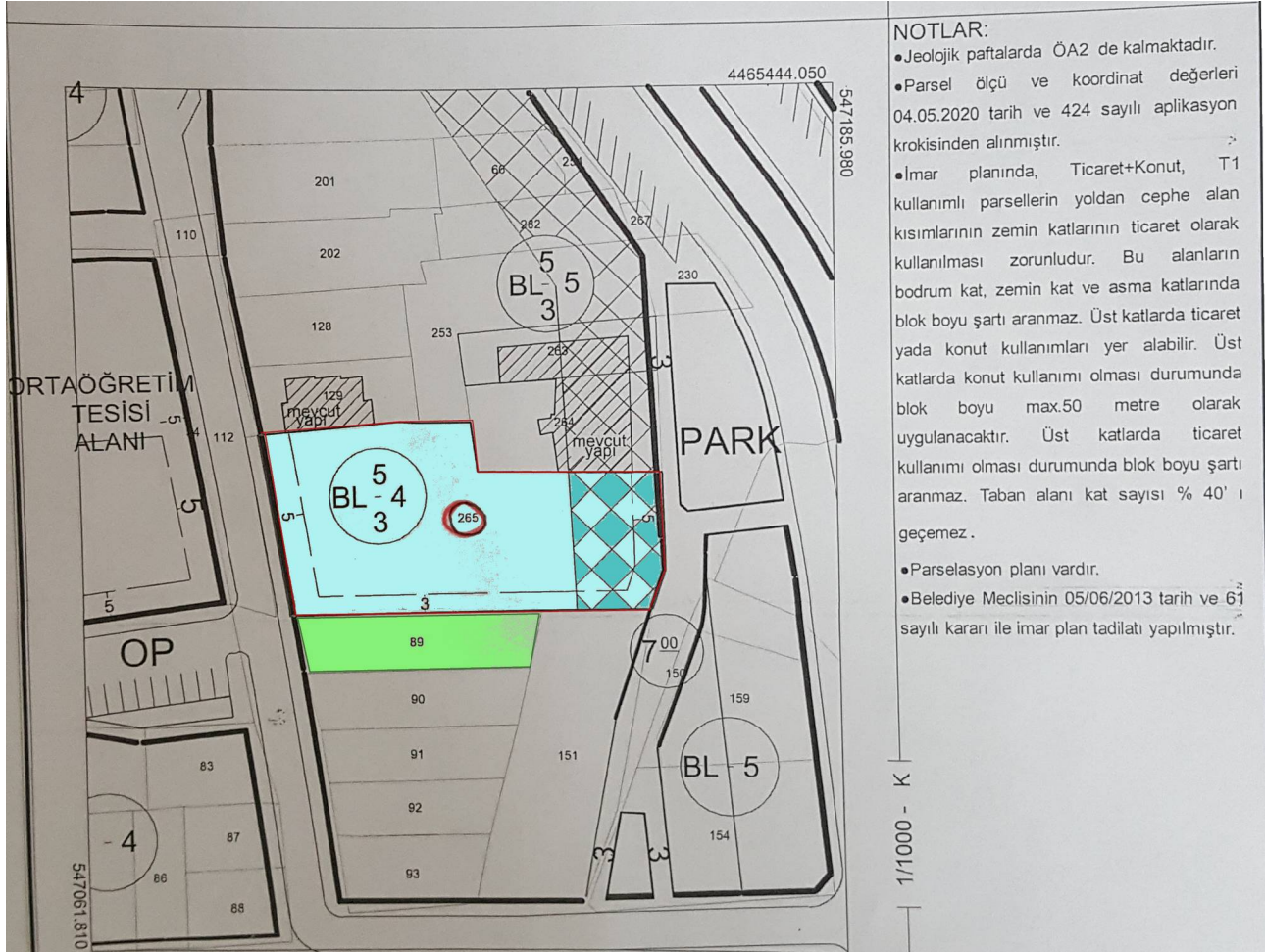


#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

##### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	278/265
Taşınmaz Kimlik No:	12613425	AT Yüzölçümü(m2):	1768.44
İl/İlçe:	TOKAT/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tokat	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MEYDAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2629	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

Bina yapımında belediyenin verdiği izinlere uymak gerekmektedir. Bu amaçla belediyeye giderek, arsanın imar durumunu belirten imar çap belgesi aldım.



### Arsaya yapılabilecek bina ve bağımsız bölümler

Mevcut imar planında arsaya 2 blok olarak, 4 kat ( 1 iş yeri katı + 3 konut katı ) yapılabilmektedir. 2 bloğun da giriş katı iş yeri yapılabilmektedir. Bloklar birleştirilemiyor.

Resme dikkat edilirse, bizim arsanın 4 kat yapılabilmesine karşılık diğer arsalar 5 kat izin verildiği görülür. Bu konuyla ilgili belediye imar işlerinde Nuray Hanımla görüştüm. Nuray hanıma buranın neden 5 kat olmadığını sorduğumda, önümüzde bir bina yapılmasının buna sebep olduğunu ve bizim parselin 5 kata çıkarmanın zor ve masraflı bir iş olduğundan bahsetti. Bu konu daha derin araştırılabilir.

Aynı zamanda bu arsayla alakalı daha önce de değişik firmalar tarafından araştırma ve eskiz çalışmaları yapıldığından bahsetti. Bu çalışmaların bir kısmından yüzeysel olarak haberim oldu. Ama hiçbirinin sonuca gidemediği ortadadır. Bu nedenle bu çalışmayla birlikte, olayı canlı tutarak bir an önce sonuca ulaşabilmek için el birliğiyle hareket etmemiz gerekmektedir.

İmarıda, arsanın Taban alanı katsayısı (TAKS), yani yapılacak binaların toplam taban alanı, arsa alanının %40 'ıdır. Buda 1768,44 m2 lik arsaya tabanda yaklaşık 707 m2 lik bina yapımını ifade eder Buda 4 kat ile çarpılırsa yaklaşık 2800 m2 lik bir toplam inşaat alanını bize vermektedir. Bu rakama imar yasasında, toplam alana dahil edilmeyen alanlar (merdiven boşlukları vb.) dahil değildir ve mimari projenin çizilmesiyle daha net rakamlar ortaya çıkacaktır. Ama bu çalışmada genel bir fikir oluşturmak amacıyla 2800 m2 lik toplam inşaat alanını (2100 m2 konut alanı + 700 m2 iş yeri alanı) baz alacağız.

### **Kime Ne kadar m2-adet Daire – İş Yeri Düşer**

Müteahhit firmalar, arsanın bulunduğu yere göre %25 ile %60 arasında pay ile inşaat yapmaktadırlar.

Biz burada yine kabaca %50 rakamını baz alalım. Buda inşaatın yapımını bir müteahhide verdiğimizde, toplam inşaat alanının % 50 'sini yani 1400 m2 lik kısmını (2800 m2 olan toplam inşaat alanının % 50 si ) bize vereceğini ifade eder.

İnşaatı bir müteahhit firmaya yaptırmamız durumunda firma bize 1400 m2 lik bir alanı bağımsız bölüm olarak teslim edecektir. Bunu da malikler arasında böldüğümüzde 700 m2 lik alan 4 kişi, diğer 700 m2 lik alan ise 7 kişi arasında pay edilecektir.

Kısaca binada, konut olarak, dayı çocuklarına net olarak yaklaşık, 80 m2 ve bize 150 m2 lik bağımsız bölüm düşecektir. Yine giriş kata yapılacak olan 700 m2 lik iş yerinin, 350 m2 si müteahhit firmaya, 175 m2 lik işyeri dayım çocukları ve 175 m2 lik bir payda bizim aramızda pay edilecektir.

Buradaki metrajların gerçeğe yakın olmakla birlikte, hesabın tam anlamıyla ortaya çıkması mimari projenin çizilmesiyle ortaya çıkacaktır. Ama yine de bana düşen 150 m2lik konut alanı 100 m2 ye düşmez- 200 m2 'ye de çıkmaz.

Her hissedarın bu aşamada bir karara varması gerekecektir. Eğer binada oturmak isterse, kendisine düşecek m2 de bir dairenin uygunluğuna kendi karar verecektir. Başlangıçta binada oturmak isteyen malikler belirlenirse, bunlara ait daireler istekleri doğrultusunda yaptırılabilir. Daire ve iş yeri hisselerini satmak isteyenler içinse başka yollar izlenebilir. Satmak isteyenlere müteahhit firmadan peşin ödeme istenebilir veya inşaatın bitiminde de satış yapılabilir. Tabii ki müteahhit firma, satış rakamı gibi bir bedeli peşin ödemeyecektir.

Daire metrajının yeterli bulmayan malikler buradaki hisselerini satın başka yerden ev alma yoluna da gidebilir. Arsa yer itibari ile değerli olduğundan, buradaki satış ile başka bölgelerden daha büyük metrajlı daire satın alınabilir.

### **Fiyatlar**

Bu belgede belirtilen fiyatları 1 emlakçı ile görüşerek buraya yazıyorum. Kendi fikrimce bu rakamlar çok düşük seviyelerde, ama bir araç satışı için bile bir galericiye gittiğimizde galericinin bize teklif ettiği fiyatların ne oranda olduğunu biliyoruz. Burada kullandığım rakamlar sadece herkesin kafasında bir fikir oluşturmak ve bir araya gelerek bir an önce bu işi halletmemizin hepimizin faydasına olacağını göstermek içindir.

Emlakçının belirttiği fiyatlar

Satışta;

Arsanın satış bedeli	6 Milyon TL
1+1 Daire satış bedeli	800,000 TL
700 m2 İşyeri bedeli	16 Milyon TL

Aylık Kiralamada;

40 m2 1+1 Daire eşyasız	2,000 TL
40 m2 1+1 Daire eşyalı	4,000 TL
700 m2 işyeri bodrumsuz	25,000 TL
700 m2 işyeri bodrumlu	35,000 TL

### **Bağımsız bölümler nasıl değerlendirilebilir?**

#### **Bağımsız Bölümlerin Satışı**

Günümüzde 1+0, 1+1 daireler hem satış rakamı hem de kiralama anlamında belirgin şekilde daha fazla getiri sağlamaktadır. Biz yine 1+1 daireler yapıldığını var sayarak devam edersek, 40 m2 lik 1+1 'ler yapıldığında 2100 m2lik konut alanına ( $2100/40=52$ ) tahmini 52 adet 1+1 yapılabilecektir. Firmaya %50 ile verildiği düşünülürse 26 daire firmaya, 26 dairede 13 bize 13 dayı çocuklarına olmak üzere paylaşılacaktır. Buda kişi başı dayı çocuklarında 1,85, bize de 3,25 daire gibi bir pay ortaya çıkacaktır. 1+1 'lerin mevcut piyasada, bu gün ki fiyatlarla 800,000 TL gibi rakamlara satılabileceği öngörülmektedir. Buda maliklere daire satışından, dayı çocuklarına 1,5 milyon TL, bize de 2,6 milyon TL gibi bir getiri sağlayacaktır.

Bunun yanında 700 m2 lik iş yerinin satışından 16 Milyon gibi bir rakamın elde edileceği varsayılırsa, müteahhit payı 8 Milyon ve 4 – 4 pay edildiğinde bize kişi başı 1 Milyon TL dayım çocuklarının her birine 570,000 TL düşecektir.

#### **Toplamda konut + iş yeri satışından kişi başı,**

**bize**  $2,6 \text{ M} + 1 \text{ M} = 3,600,000 \text{ TL},$   
**dayım çocuklarına**  $1,5 \text{ M} + 570,000 = 2,070,000 \text{ TL bir pay düşecektir.}$

Tüm bağımsız bölümlerin satışı toplamda yaklaşık 11 hissedara;

$(3,6 \text{ M} \times 4 \text{ hisse}) + (2,07 \text{ M} \times 7 \text{ Hisse}) = \text{yaklaşık } 29 \text{ Milyon TL}$  getiri sağlayacaktır.

Bu satış rakamları Tokat Merkezinde, her hissedarın rahatlıkla yeni bir veya metraj ve mevkiisine bağlı olarak 2. el 2 tane, hatta 3 tane daire alabilmesine imkan tanıyabilecektir.

#### **Bağımsız Bölümlerin Kiraya Verilmesi**

Kiraya verilmesi durumunda ise her 40 m2 lik daire eşyasız 2,000 TL, eşyalı 4,000 TL bir getiri sağlayacaktır. Bu yıl arsa olarak alınan kira göz önüne alınırsa benim aylık aldığım kira bedeli, daire olarak kiralandığında yaklaşık 4 katına çıkmaktadır. Dayı çocukları daireleri kiralama yoluna gittiklerinde, kişi başı 4 bin TL gibi aylık bir kira gelirine sahip olabileceklerdir. Buna ek olarak iş yerinin de kiraya verilmesi durumunda, 700 m2 lik işyeri bodrumsuz 25-30,000, bodrumlu 30-35,000 TL gibi aylık getirisi olacaktır. Ortalama 30,000 TL üzerinden gidersek, %50 müteahhit payından sonra, 15,000 TL olan paydan bize aylık, 3,750 TL, dayı çocuklarının her birine aylık yaklaşık 2,150 TL düşecektir.

#### **Toplamda**

#### **EŞYASIZ KONUT + işyeri aylık kira getirisi kişi başı yaklaşık**

**bize**  $6,000+3,750 = 9,750 \text{ TL},$   
**dayım çocuklarının her birine**  $4,000+2,150 = 6,250 \text{ TL olacaktır.}$

#### **EŞYALI KONUT + işyeri aylık kira getirisi kişi başı yaklaşık**

**bize**  $12,000+3,750 = 15,750 \text{ TL},$   
**dayım çocuklarının her birine**  $8,000+2,150 = 10,250 \text{ TL olacaktır.}$

Bu rakamlar günümüz şartlarında en düşük emekli maaşının 5,500 TL, asgari ücretin

8,500 TL olduğunu düşünürsek, **ortak bir karara varmamız durumunda**, rahmetli babam ve dayımın, bizi maaşa bağlamaları anlamına gelir.

Burada belirttiğim rakamların en alt seviye rakamlar olacağını özellikle belirtmeliyim. Bu rakamlar mutlaka daha yukarıda olacaktır. Getirisi hesap edilmeye çalışılan rakamların bu düşük haliyle bile arsaya bina yapımı kesinlikle her hissedarın faydasına olacaktır.

### **Konfor Artışı**

İmar yasasında konfor artışı adı altında bir madde ile toplam inşaat alanının artışına olanak sağlanmaktadır.

Konfor artışı mevcut arsada kullanılan yapıların toplam metrekaresinin %15 'inin inşaat alanına eklenebileceğini belirtiyor. Arsada şu anda depo vb. Kullanılan alanlar tahmini 700 m2 olsa (ölçülmedi tahmini), **toplam inşaat alanı 2800 m2 den 2905 m2** ye çıkacaktır.

Aynı madde ile 2000 m2 üzeri arsalarda toplam inşaat alanına %15 'lik ek inşaat izni veriliyor. Arsamızın metrekaresinin 1768 olması nedeniyle yandaki parselle birleşmemiz durumunda böyle bir imkan doğabiliyor. 2800 m2 olan **toplam inşaat alanı**, bu birleşimle **3220 m2** çıkabiliyor. Örnek olarak bana düşen 150 m2 konut alanı, birleşme gerçekleştirilirse 172,5 m2 ye çıkıyor. 80 m2 konut alanı olan malikin hissesi ise 92 m2 ye çıkıyor. Yandaki parselin sahibiyle görüşülüp anlaşılabilirse buda karlı bir işlem olabilecektir.

### **SONUÇ**

Bu çalışma ile tüm maliklerin, bu arsa üzerinde neler yapılabileceği konusunda bilgi sahibi olmasını amaçladım. Belirtilen tüm rakamlar gerçeğe yakın rakamlardır. Bu rakamlar mimarı çizimin yapılmasından sonra daha da belirginleşecek ve daha fazla olacaktır. Bu belgede ki bilgilerin dışında arsa ilgili bilgisi olanlar bize de açıklayabilirler. Bu yolla arsayı en iyi şekilde değerlendirebilmek amacıyla bu çalışmayı devam ettirebiliriz.

Bu çalışmanın amacı bir an önce bu hisseli arsadan kurtulalım, üç beş kuruş kazanalım değil, hep birlikte en karlı şekilde rahmetli büyüklerimizin binbir emekle elde ettikleri bu arsayı en iyi şekilde değerlendirmek olmalıdır.

11 hissedarın ortak fikri ile binada nasıl bir yapılanmaya gidileceği belirlenmelidir. Her hissedar arsanın mevcut durumda kalması, satılması veya kendisine düşen konut alanı ve iş yeri hakkında; kendi kullanımına tahsis – kiralama - satış konularından hangisi seçeceğini belirlemelidir. Yapılacak konutların 1+1, 2+1 vb. olması konusunda kendi fikrini beyan etmesi uygun olacaktır.

Bunları belirledikten sonra birkaç müteahhit firmadan teklif alma yoluna gidilir. Bu belgede yapılan hesaplarda müteahhide verilecek pay, fikir edinilmesi amacıyla % 50 olarak hesap edildi. Ama arsanın konumu, merkezi yerde olması, iş yeri ve dairelerin daha değerli olmasına sebebiyet vermektedir. Bu da firmaya verilecek daha küçük rakamlar olmasını sağlayacaktır. %60-40 oranında yapılan inşaatlar mevcuttur. Bu tip konuları firmayla değil kendi aramızda çözmemizde fayda vardır. Firmalarla görüşürken, 11 ayrı kişi veya hala-dayı çocukları değil, tek bir kişi gibi fikir birliği ederek görüşme sağlamalıyız.

Benzer konuları açıklığa kavuşturarak müteahhit firmalarla görüşmek, bizim yararımıza olacaktır.

Bu konuyla ilgili olumlu veya olumsuz düşüncelerinizi, varsa başka fikirleri lütfen tüm hissedarlarla paylaşalım ve sonuca ulaşmak için elbirliği yapalım.