

Kentsel Dönüşümde Şerefiye: Kat, Cephe ve Deniz Manzarası Nasıl Korunur?

Kentsel dönüşümde aynı metrekare aynı değer değildir. Kat, cephe, deniz manzarası, yön, balkon, otopark ve bağımsız bölüm konumu yeni projedeki paylaşımın değer boyutunu oluşturur.

Bir önceki bölümde kentsel dönüşüm sözleşmesini taraf, proje eki, metrekare, tapu devri, teminat ve teslim hükümleri üzerinden okuduk. Şimdi sözleşmenin en kolay rakama indirgenen ama en zor ölçülen kısmına geçiyoruz: **değer**.

Bağdat Caddesi'nde iki daire aynı büyüklükte olabilir. Biri üst katta, deniz yönünde, açık cepheli ve geniş balkonludur. Diğeri alt katta, arka cephede, daha az gün ışığı alan ve otoparkı farklı bir konumdadır. Kâğıt üzerinde ikisi de 140 m² olabilir; ekonomik olarak aynı daire değildir.

Kısa cevap: Kentsel dönüşümde şerefiye nedir?

Şerefiye, bağımsız bölümlerin yalnız metrekarelerine değil, **değerlerini etkileyen niteliklerine göre birbirleriyle karşılaştırılmasını ve aralarındaki değer farkının görünür hale getirilmesini** sağlayan bir değerlendirme yaklaşımıdır.

Kentsel dönüşüm mevzuatında bütün projeler için uygulanacak tek bir "şerefiye formülü" yoktur. Bu nedenle kat, cephe veya manzara farkının nasıl korunacağı çoğu zaman sözleşme, paylaşım tablosu, proje ekleri ve gerekiyorsa profesyonel değerlendirme üzerinden kurulmalıdır.

Buradaki kritik ayrım şudur: **Şerefiye, eski dairenin her fiziksel özelliğinin yeni projede aynen tekrar edileceği garantisidir**. Ama değer farklarının yok sayılmaması için kullanılabilecek önemli bir paylaşım aracıdır.

Eski fiziksel düzenin yeni projede artık üretilmediği durumlarda asıl mesele, bu değer farklarının maliklere nasıl dağıtılacağıdır. Üç bina yıkılıp iki bina yapıldığında yeni dairelerin nasıl paylaşılabilirliğini ayrı bir yazıda inceliyoruz.

1. Aynı metrekare neden aynı değer değildir?

Prof. Dr. Erol Köktürk'ün satışların karşılaştırılması yöntemine ilişkin çalışmasının temel mantığı, karşılaştırılacak taşınmazlar arasındaki farklılıkların görmezden gelinmemesidir. Emsaller gerçekten

aynı değilde, değeri karşılaştırması yapılırken nitelik farklılıkları için düzeltme gerekir.

Dr. Ahmet Büyükduman'ın konut değerlemesine ilişkin çalışması da konut fiyatının tek bir değışkene indirgenemeyeceğini gösterir. Konut verileri, çevre ve konum bilgileri, fiziksel özellikler ve piyasadaki karşılaştırılabilir örnekler birlikte değerlendirilir.

Kentsel dönüşümde bunun pratik karşılığı şudur:

- 120 m² yüksek kat daire ile 120 m² giriş kat daire aynı değildir,
- aynı katta deniz yönüne bakan bölüm ile arka bahçeye bakan bölüm aynı değildir,
- açık görüşlü daire ile karşı binaya yakın daire aynı değildir,
- geniş balkonlu bölüm ile balkonsuz bölüm aynı değildir,
- kapalı ve kullanışlı otoparkı bulunan bölüm ile yalnız ortak otopark imkânı bulunan bölüm aynı değildir.

Dolayısıyla “herkese eski metrekaresi kadar verelim” yaklaşımı matematiksel olarak kolay, değeri bakımından ise bazen adaletsiz olabilir.

2. Şerefiyeyi hangi unsurlar etkileyebilir?

Her proje için aynı ağırlıklar kullanılmaz. Ancak konut değerini etkileyebilecek başlıca unsurlar genellikle şunlardır:

- **kat:** zemine yakınlık, yüksek kat, son kat veya ara kat,
- **cephe ve yön:** cadde, bahçe, deniz, yan cephe; kuzey, güney, doğu, batı,
- **manzara ve görüş açıklığı:** deniz, park veya açık görüş gibi değeri unsurları,
- **gün ışığı ve açıklık:** karşı yapı mesafesi, cephe genişliği ve doğal aydınlanma,
- **bağımsız bölümün bina içindeki konumu:** köşe daire, ara daire, asansör veya teknik hacimlere yakınlık,
- **balkon ve teras:** alanı, kullanım biçimi ve projedeki hukuki konumu,
- **otopark ve depo:** sayısı, niteliği, yeri ve bağımsız bölüme tahsis biçimi,
- **plan kullanışlılığı:** oda yerleşimi, koridor kaybı, cephe uzunluğu ve kullanılabilir alan,
- **gürültü ve çevresel etkiler:** ana cadde, ticari kullanım, servis alanı veya mekanik sistemlere yakınlık.

Bu listenin amacı her unsurun mutlaka para karşılığını hesaplamak değildir. Ama paylaşım görüşmesinde hangi değeri farklarının mevcut olduğunu baştan görünür hale getirmektir.

3. Bağdat Caddesi'nde şerefiye neden özellikle önemlidir?

Bağdat Caddesi ve çevresindeki yüksek değeri konutlarda, metrekaresi başına değeri zaten yüksektir. Bu nedenle bağımsız bölümler arasındaki görece küçük bir nitelik farkı toplam taşınmaz değeriinde büyük rakama dönüşebilir.

Örneğin aynı projede iki yeni dairenin yalnız bir kat farkı, farklı cepheye dönmesi veya birinin açık deniz görüşünü korurken diğerinin görüşünün kapanması, toplam değerinde sıradan bir tadilat farkından çok daha büyük sonuç yaratabilir.

Bu nedenle maliklerin şu soruyu yalnız “kaç metrekare alıyorum?” diye kurması eksik kalır:

Eski bağımsız bölümümün projedeki değer konumu neydi ve yeni projede bana verilen bağımsız bölüm bu değeri hangi ölçüde koruyor?

Somut karşılaştırma: Aynı m², farklı değer konumu

Bağdat Caddesi üzerinde aynı binada, aynı katta ve aynı büyüklükte iki daire düşünün. Birinci daire cadde cephesinde ve daha açık görüşlü; ikinci daire arka cephede ve görüşü daha sınırlı olsun. Ya da iki daire aynı büyüklükte olsun; birinin deniz görüşü bulunurken diğerinin bulunmasın.

Bu örnekte “**ikisi de 140 m², öyleyse eşdeğerdir**” sonucu kurulamaz. Değerleme uygulamasında kat, cephe ve manzara gibi özellikler bağımsız bölümün değer analizinde ayrı kriterler olarak kullanılabilir. Bu nedenle dönüşüm paylaşımında yalnız alanı eşitlemek, eski bağımsız bölümler arasındaki ekonomik değer sırasını bozabilir.

Burada belirli bir “cadde cephesi +%X” veya “deniz manzarası +%Y” oranı vermek doğru değildir. Böyle sabit bir oranı destekleyen genel bir mevzuat kuralı veya elimizde Bağdat Caddesi'nin tamamına uygulanabilecek güvenilir tek oranlı veri seti yoktur. Fark, somut proje ve karşılaştırılabilir piyasa verileri üzerinden değerlendirilmelidir.

Arsa payı bakımından bağlantı da buradadır: Kat Mülkiyeti Kanunu sisteminde arsa payı, bağımsız bölümün konum ve büyüklüğüne göre hesaplanan değeriyle orantılı kurulmalıdır. Dolayısıyla cephe, kat veya manzara “arsa payına ayrıca eklenen puanlar” değildir; bağımsız bölümün değerini etkiledikleri ölçüde arsa payı hesabının değer unsuruna yansır. Sonradan ortaya çıkan değer artışı veya azalışı ise mevcut arsa payını kendiliğinden değiştirmez.

4. Deniz manzarası sözleşmeyle gerçekten korunabilir mi?

Burada iki ayrı şeyi ayırmak gerekir.

Birincisi, **müteahhidin yapacağı proje içindeki konumun korunmasıdır**. Yeni bağımsız bölümün hangi katta, hangi cephede ve hangi aks üzerinde olacağı; avan proje, paylaşım krokisi ve bağımsız bölüm listesiyle somutlaştırılabilir. Müteahhidin daha sonra malik aleyhine proje içi yer değişikliği yapması bu şekilde sınırlandırılabilir.

İkincisi, **çevrede gelecekte yapılabilecek başka bir yapı nedeniyle manzaranın değişmesidir**. Sözleşme, üçüncü kişilerin başka parsellerde mevzuata uygun biçimde yapacağı gelecekteki

yapılaşmayı kendiliğinden engelleyemez.

Bu nedenle "deniz manzaralı daire verilecektir" cümlesi tek başına risklidir. Daha ölçülebilir ifadeler tercih edilmelidir:

- bağımsız bölümün katı,
- bina içindeki yatay konumu,
- baktığı cephe,
- proje üzerindeki aksı,
- balkon veya terasın yönü,
- paylaşım krokisindeki yeri.

Sözleşmede korunabilecek olan, çoğu zaman manzaranın sonsuza kadar değişmeyeceği değil, müteahhidin kendi projesi içinde vaat ettiği konumdur.

5. Şerefiye hesabı nasıl kurulabilir?

Tek bir zorunlu yöntem yoktur. Ancak sağlıklı bir çalışma üç aşamada kurulabilir.

A. Eski bağımsız bölümlerin değer konumunu tespit edin

Dönüşüm başlamadan önce her bağımsız bölüm için en azından şu veriler kayda alınabilir:

- kat,
- cephe ve yön,
- yaklaşık net kullanım alanı,
- balkon/teras,
- otopark ve depo,
- görüş açıklığı,
- ticari veya konut niteliği,
- mevcut arsa payı,
- varsa değerlendirme raporu.

Eski bina yıkıldıktan sonra "bu daire tam olarak hangi nitelikteydi?" tartışması çıkması daha kolaydır. Bu nedenle fotoğraf, onaylı proje, tapu kaydı ve gerekiyorsa değerlendirme raporu dönüşüm öncesinde dosyalanmalıdır.

B. Yeni projedeki bağımsız bölümleri aynı ölçütlerle tanımlayın

Eski daireler için kat ve cephe konuşup yeni daireler için yalnız m² konuşmak yanlış karşılaştırma yaratır.

Yeni bağımsız bölüm tablosunda da aynı kriterler kullanılmalıdır. Böylece eski ve yeni değer paketleri yan yana okunabilir.

C. Değer farkı varsa denkleştirme mekanizmasını belirleyin

Bütün maliklere tam eşdeğer bağımsız bölüm üretmek mimari olarak mümkün olmayabilir. Bu durumda taraflar aradaki farkı;

- farklı bağımsız bölüm tahsisi,
- m² farkı,
- başka eklenti veya kullanım hakkı,
- para ile denkleştirme

gibi yöntemlerle çözmeyi kararlaştırabilir.

Önemli olan denkleştirmenin **sonradan, kişiye göre ve belirsiz biçimde değil; önceden belirlenmiş ölçütlerle** yapılmasıdır.

6. Şerefiye tablosunu kim hazırlamalı?

Maliklerin kendi aralarında puanlama yapması mümkündür. Ancak yüksek değerli ve çok sayıda bağımsız bölüm içeren projelerde bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının çalışması uyumsuzluk riskini azaltabilir.

Burada değerlendirme uzmanına “bize bir fiyat söyle” denilmesinden daha sağlıklı yaklaşım, yöntemi baştan tarif etmektir:

1. Hangi tarih esas alınacak?
2. Eski bina mı, arsa üzerindeki mevcut hak mı, yoksa yeni proje bağımsız bölümleri mi değerlendirilecek?
3. Hangi emsaller kullanılacak?
4. Kat, cephe, manzara ve diğer farklılıklara hangi düzeltmeler uygulanacak?
5. Olağan dışı bir bağımsız bölüm nasıl ele alınacak?

Prof. Dr. Erol Köktürk'ün çalışmasında da karşılaştırma yönteminde veri seçimi, karşılaştırılabilirlik ve farklılıkların düzeltilmesi merkezi önemdedir. Değerleme, tabloya birkaç keyfî yüzde yazmaktan ibaret değildir.

7. Sözleşmede şerefiye nasıl korunmalı?

Şerefiye hesabı yapılmış olsa bile bu çalışma sözleşmeye bağlanmıyorsa koruma eksik kalır.

Sözleşme ve eklerinde mümkün olduğunca şu yapı kurulmalıdır:

- her malikin yeni bağımsız bölümü belirlenmeli,
- kat ve cephe yazılmalı,
- bağımsız bölüm paylaşım krokisi eklenmeli,
- net/brüt alan tanımları açık olmalı,

- balkon, teras, otopark ve depo hakları ayrıca gösterilmeli,
- zorunlu proje değişikliği halinde hangi değişimlerin kabul edilebilir olduğu belirlenmeli,
- değer kaybı doğuran değişiklikte denkleştirme mekanizması kurulmalı,
- değişiklik tespiti kim tarafından yapılacağı yazılmalı.

Bu, şerefiyeyi soyut bir “adalet” tartışmasından çıkarıp sözleşme denetimine dönüştürür.

8. Müteahhit “ruhsat çıkınca daireler değişebilir” diyorsa ne yapılmalı?

Avan proje ile ruhsat projesi arasında değişiklik gerekebilir. İmar mevzuatı, statik çözüm, yangın, otopark veya teknik zorunluluklar nedeniyle bazı revizyonlar kaçınılmaz olabilir.

Sorun, değişiklik ihtimalinin varlığı değil; **değişiklik yetkisinin sınırsız bırakılmasıdır.**

Örneğin sözleşmede müteahhidin tek taraflı olarak bağımsız bölümün katını, cephesini veya değerini önemli ölçüde değiştirebilmesine izin veren geniş hükümler, şerefiye çalışmasını anlamsız hale getirebilir.

Daha dengeli yaklaşım, zorunlu proje değişikliklerini kabul ederken malike vaat edilen temel değer özelliklerini mümkün olduğunca korumaktır.

9. Şerefiye ile metrekare ve arsa payı aynı şey değildir

Serinin bundan sonraki iki bölümü bu ayrımı tamamlar.

Metrekare bölümünde net ve brüt alanın nasıl tanımlanacağını inceliyoruz. Arsa payı bölümünde ise tapudaki arsa payının bağımsız bölüm değeriyle ilişkisini ele alıyoruz.

Üç kavramı birbirine karıştırmamak gerekir:

- **metrekare**, fiziksel alanı,
- **şerefiye**, bağımsız bölümler arasındaki değer farkını,
- **arsa payı**, kat mülkiyeti sistemindeki tapusal payı

anlatır.

Bir daire büyük olabilir ama düşük şerefiyeli olabilir. Küçük bir daire daha yüksek katta ve daha değerli cephede olduğu için daha yüksek piyasa değerine sahip olabilir. Arsa payı ise ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde değerlendirilir.

10. En sık yapılan beş hata

1. **Bütün daireleri yalnız m² ile eşitlemek.** Değer farklarını görünmez kılar.

2. **Şerefiyeyi sözlü bırakmak.** Toplantıda herkes aynı şeyi anladığını sanır, sözleşmede farklı sonuç çıkar.
3. **Değerleme tarihini belirlememek.** Değişken piyasada hangi tarih esas alınacağı tartışılır.
4. **Manzarayı soyut bırakmak.** "Deniz manzarası" yerine kat, cephe ve proje konumu somutlaştırılmalıdır.
5. **Yeni projede otopark, depo, balkon ve terası hesaba katmamak.** Bu unsurlar da bağımsız bölüm değerinin parçasıdır.

Otopark, depo, balkon ve teras haklarını serinin 11. bölümünde ayrıca inceliyoruz.

Bağdat Caddesi'nde şerefiye için sözleşmeden önce hangi belgeler toplanmalı?

Pratik bir dosyada şu belgelerin aynı masada bulunması yararlıdır:

- mevcut tapu ve arsa payları,
- eski onaylı mimari proje,
- bağımsız bölümlerin güncel fotoğrafları,
- varsa eski ekspertiz/değerleme raporları,
- yeni avan proje,
- yeni bağımsız bölüm paylaşım listesi,
- şerefiye veya değerlendirme tablosu,
- teknik şartname,
- otopark/depo/balkon/teras planı.

Böylece "eski hakkım neydi?" ve "yeni projede ne alıyorum?" soruları aynı veri seti üzerinden cevaplanır.

Sık sorulan sorular

Kentsel dönüşümde herkes aynı katta daire almak zorunda mı?

Genel ve otomatik bir "aynı kat" kuralı yoktur. Yeni projedeki dağılım tarafların anlaşması, proje ve sözleşme ekleriyle şekillenir. Eski bağımsız bölümün kat ve değer avantajının korunması isteniyorsa bu açıkça düzenlenmelidir.

Deniz manzaralı eski daireye mutlaka deniz manzaralı yeni daire mi verilmelidir?

Böyle otomatik bir kanuni eşleştirme yoktur. Ancak eski bağımsız bölümün değer avantajı paylaşım görüşmesinde ve sözleşmede dikkate alınabilir. Yeni projedeki kat, cephe ve konum mümkün olduğunca somutlaştırılmalıdır.

Şerefiye hesabını müteahhit tek başına yapabilir mi?

Taraflar buna razı olabilir ancak yüksek değerli projelerde yöntemin şeffaf olması ve gerektiğinde bağımsız değerlendirme uzmanından yararlanılması uyumsuzluk riskini azaltır.

Şerefiye sadece kat farkı mıdır?

Hayır. Kat önemli unsurlardan biridir; cephe, yön, manzara, açıklık, balkon, teras, otopark, depo ve bağımsız bölümün projedeki konumu da değer üzerinde etkili olabilir.

Şerefiyede çıkan değer farkı nasıl kapatılır?

Tarafların sözleşmesine göre farklı bağımsız bölüm tahsisi, alan farkı, eklenti/kullanım hakkı veya parasal denkleştirme kullanılabilir. Yöntemin ve hesap esaslarının baştan belirlenmesi önemlidir.

Bir sonraki bölümde değer tartışmasının en somut rakamına geçiyoruz: **Eski dairem 160 m² ise kentsel dönüşümde yeni daire küçülebilir mi?** →

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2021/4 Kat Mülkiyeti / Kat İrtifakı Genelgesi.
- Prof. Dr. Erol Köktürk, 'Satışların Karşılaştırılması (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi: Kuram ve Uygulama Örneği'.
- Dr. Ahmet Büyükduman, 'Bilgi Teknolojileri Ekseninde Konut Değerlemesi Kuram ve Uygulaması'.
- Gayrimenkul değerlendirme raporlarında kat, cephe ve manzara kriterlerinin şerefiye analizinde kullanıldığı güncel uygulama örnekleri.