

# ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖN ÖDEMELİ KONUTLARIN DEĞERLEMESİ

## LEGAL CHARACTERISTIC AND EVALUATION OF PRE-PAID HOUSING CONTRACTS

Şebnem AKİPEK ÖCAL\*  
Levent ÖCAL\*\*

**Özet:** Ön ödemeli konut satış sözleşmesi hukukumuzda ve güncel hayatımızda oldukça önemli bir yer tutmaktadır. İnsanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla konut edinme gayreti içine girmesi bu süreçte değişik yöntemlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Ön ödemeli konut satışı da bu yöntemlerden biridir. Mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenen "kampanyalı satışların" ön ödemeli konut satışları açısından yetersiz kalması sebebiyle 6502 sayılı yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile bu husus ayrıca düzenlenmiştir.

Ön ödemeli konutların değerlendirilmesi, taşınmaz değerlendirme yöntemleri bakımından en uygun olan tarzda yapılmalıdır. Her ne kadar ön ödemeli konutlar bakımından başlangıçta kesin bir değeri ifade etmek zor olsa da satıcı ve alıcı bakımından kabul edilebilir bir değerin belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Alıcı hiç görmediği ya da maketten gördüğü bir konuta ön ödemeli yöntem ile sahip olmak istemektedir. Diğer taraftan satıcı ise gelecekte fiyatların nasıl değişeceği konusunda herhangi bir bilgisi olmadan alıcıya taahhütte bulunmaktadır.

Çalışmada hem ön ödemeli konutların hukuki niteliği ele alınmış hem de bu konutların değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken hususlar incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Sözleşme, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Taşınmaz Değerleme

**Abstract:** Pre-paid housing sales contracts have a very important ground in our law system and our current lives. In order to meet the housing needs of people in the effort to acquire housing has led to the emergence of different methods in this process. Pre-payment

\* Prof. Dr., TED Üniversitesi Öğretim Üyesi, sakipek@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-4216-405X, Makalenin Gönderim Tarihi:22.07.2019, Kabul Tarihi: 22.07.2019

\*\* Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Doktora Öğrencisi, levocal@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-2015-4993

sale is one of these methods. Since “the campaign sales” were regulated in the former Consumer Protection Law No. 4077 are insufficient in terms of pre-paid housing sales, it is re-regulated as a specific subject in the new Consumer Protection Law No. 6502.

The valuation of pre-paid housing should be done in the most appropriate manner in terms of real estate valuation methods. Although it is difficult to express a definite initial value in terms of pre-paid housing, it is important to determine an acceptable value for the seller and the buyer. The buyer wants to have a house that he/she has never seen or seen from the model by pre-paid method. On the other hand, the seller makes a commitment to the buyer without any knowledge of how the prices will change in the future.

In this study, both the legal nature of pre-paid housing contract is evaluated and the methods together with the issues to be considered in the valuation of these houses are examined.

**Keywords:** Housing, Contract, Pre-Paid Housing Contract, Appraisal of Immovable Property

## I. GİRİŞ

Ön ödemeli konut satışları, konut satışları içinde önemli bir yer tutmaktadır. Hukukumuzda ön ödemeli konut satış sözleşmeleri genel anlamda Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun’da, özel olarak ise Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında ele alınmaktadır. Kanun koyucu tüketicilerin bir anlamda mağdur olmaması için konuyu özel olarak düzenlemiş, bu hususu Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda ayrı bir başlık altında toplamıştır.

Kanunun gerekçesinde, konutun satışa sunulduğu dönemde ortada henüz bir konut bulunmadan veya inşaatı devam ederken konut satışının yapılmasının tüketicilerin iyi niyetinin kötüye kullanılmasına sebebiyet verdiği ve bu durumun düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulurken, konut amaçlı bir taşınmazın değerinin önceden belirlenmesi gerekmektedir. Bu durumda tüketicinin ne kadar bir bedelin altına imza attığının, satıcının da ne kadar bir bedelle taşınmazı tüketicisiye devretme borcunu yüklediğinin açıkça ifade edilmesi beklenmektedir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.<sup>1</sup> Tam iki tarafa borç yükleyen

<sup>1</sup> Etem Saba Özmen/Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2016, s. 6.

sözleşmelerde satıcının satılanı teslim etme, alıcının da satış parasını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde, tüketicinin konut amaçlı taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemesi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlenmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle sözleşme ile kurulan hukuki ilişki neticesinde her iki taraf da birbirine karşı asli bir borç yükü altına girmektedir. Taraflardan her birinin borcu, diğer tarafın borcunun sebebini ve karşılığını oluşturmaktadır. Kurulan sözleşme ile tam anlamıyla bir karşılıklık ve bağımlılık ilişkisi tesis edilmektedir.<sup>2</sup>

Konut amaçlı taşınmazın değerinin sözleşmenin kurulduğu anda belirlenmesi tarafların yükümlülüklerini tam anlamıyla ortaya koymak için önemli bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır. Bedelin sözleşmenin kurulduğu anda peşin olarak ödenmesi ile süreç içinde taksitlendirilmesinde de ayrı kriterlerin devreye girmesi söz konusudur. Peşin ödemeyi kabul eden tüketici ile taksitle ödeme seçeneğini tercih eden tüketici arasında kuşkusuz bir ayırım olması gerekmektedir. Taşınmaz bedelinin bütün bu tercihleri içerecek şekilde belirlenmesi, tüketicinin üstlendiği yükümlülüklerin açıklığa kavuşması bakımından önemlidir. Satıcı bedelin peşin veya taksitle ödenmesi sonrasında taşınmazı tüketiciye devir ve teslim etmeyi taahhüt etmek zorundadır.

## II. HUKUKİ DEĞERLENDİRME

### A. Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun Kapsamında Ön Ödemeli Konut Satışları

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer almayan ön ödemeli taksitle satış düzenlemesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 264. maddesinde; "*Ön ödemeli taksitle satış, alıcının taşınır bir malın satış bedelini önceden kısım kısım ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen ödenmesinden sonra satılanı alıcıya devretmeyi üstlendikleri satıştır.*" şeklinde tanımlanmıştır. TBK'da tanımdan anlaşılacağı üzere "*taşınır malın*" taksitle satışında, bedelinin önceden kısım kısım ödenmesine ilişkin düzenleme getirilmiştir.

<sup>2</sup> Ayşe Havutçu, "Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İzmir 1995, s.4.

Tanımda ifade edilmek istenen husus, ön ödemeli taksitle satış sözleşmelerinde alıcının “taşınır malın” bedelini önceden kısım kısım ödediği, bedel tamamen ödenip bittikten sonra satıcının taşınır malı devrettiğidir. Ön ödemeli taksitle satım sözleşmesinde dikkati çeken en önemli husus, taşınır malın tesliminin tüm bedel ödendikten sonra gerçekleşmesidir.

Taşınırılar bakımından getirilen bu düzenleme, taşınmazları kapsamamaktadır. Bu nedenle TBK, taşınmazların ne taksitle satışını ne de ön ödemeli satışını düzenlemiştir. Sadece TBK m. 237-246 arasında taşınmaz satış sözleşmesine yer verilmekle yetinilmiştir.

Türk Medeni Kanunu’nda ise genel olarak taşınmaz mülkiyeti ve taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin ayrıntılı hükümler getirilmiş, ancak yine ön ödeme kavramına hiç yer verilmemiştir.

Oysa gerek inşaat sektöründeki gelişmeler gerekse kişilerin daha ucuza ve taksitli olarak konut edinme ihtiyacı ön ödemeli konut satışlarının doğmasına sebep olmuştur. Bu satışlar genellikle maket üzerinden, bir anlamda “hayal edilen” bir konutun satılması şeklinde gerçekleşmektedir. TBK ve TMK’da yer alan genel hükümler ise özellikle bu yolla konut edinmeye çalışan tüketicileri tam olarak korumadığı gibi, gelişen bu müesseseyi düzenlemekte de yetersiz kalmaktadır.

## **B. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Ön Ödemeli Konut Satışları**

### **1. Genel Olarak**

Mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen “Kampanyalı Konut Satışları” hükümlerinin tüketicileri yeterince koruyamadığı ve günümüzün gelişen şartlarına göre yetersiz kaldığı noktasından hareketle, kanun koyucu 6502 sayılı yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi” hükümlerini hayata geçirmiştir.

6502 sayılı TKHK’nın 40-46. maddeleri arasında düzenlenen bu koruma ile bireylerin kaliteli konutlara farklı finansman yolu ve daha güçlü bir hukuki düzenleme sayesinde ulaşması hedeflenmiştir. Adından da anlaşılacağı üzere, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ile tüketiciler arzu ettikleri konutun bedelini, inşaat başlamadan önce veya

inşaat devam ederken kısım kısım ödemektedir<sup>3</sup>. Bu sayede tüketici, konutun finansmanı için gereken tasarrufu yapmakta ve teslim süresinin sonuna kadar önemli bir birikim gerçekleştirmektedir.

Ön ödeme kavramı; Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te (ÖÖKSHY) düzenlenmiş olup, konutun tesliminden önce tüketici tarafından ödenen toplam tutarı ifade etmektedir. TKHK m. 40/I'de belirtilen tanımdaki ön ödemeli satışın konusunu ise "konut amaçlı" taşınmazlar teşkil etmektedir.

Diğer taraftan TKHK'da düzenlenen "taksitle satış sözleşmesi" hükümleri de ödemelerin kısım kısım yapılması durumunda, malın devrinin ödemeler tamamlandıktan sonra yapıldığı durumlarda ön ödemeli satış sözleşmesi anlamına geldiğinden, Kanunun taksitle satışlara ilişkin hükümlerinin, ön ödemeli satışlara da uygulanacağı kabul edilmelidir.

Mülga Kanunda, ön ödeme tutarının mal veya hizmetin satış bedelinin %40'ından fazla olamayacağı düzenlenmekteyken, yeni TKHK'da bu yönde bir sınırlama mevcut değildir. Ön ödemelinin miktarı konusunda taraflar serbest bırakılmaktadır. Yönetmeliğin 7/I-ğ bendine göre sözleşmedeki zorunlu içerikler arasında ön ödeme tutarının ne kadar olacağı da yer almaktadır. Geçerli bir sözleşme yapılmadan hiçbir şekilde ödeme yapılmasının talep edilemeyeceği de Kanun'da açıkça belirtilmiştir.

Konut ve tatil amaçlı taşınmazların teslim süresi açısından da özel bir düzenleme getirilmiştir. TKHK m. 44 gereğince, ön ödemeli konut satışlarında devir veya teslim süresi, sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren otuz altı ay olarak sınırlandırılmıştır. Hüküm emredici nitelikte olduğundan taraflar isteseler bile bu sürenin uzatılması söz konusu değildir.

ÖÖKSHY m.16 gereğince; "bağlı kredi ile teminat" müessesesi düzenlenmiştir. Buna göre tüketicinin kredi alması halinde, konut finansman kuruluşu konutun hiç veya gereği gibi, zamanında teslim edilmemesinden ya da ayıplı teslim edilmesinden dolayı satıcı ile müteselsilen sorumlu tutulmuştur.

<sup>3</sup> Mehmet Doğan, "Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Tipi ve Hukuki Niteliği", *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Aralık 2017, C. V, S. 2, s. 102.

Başlangıçta TKHK m. 40 düzenlemesinin, yalnızca ön ödemeli konut satışı sözleşmesine uygulanacağı düşünülse bile, TKHK m. 41/I ve m. 45/I ile ÖÖKSHY m. 6/I gereğince kanun koyucunun aslında iki farklı tür sözleşmeyi düzenlemiş olduğu anlaşılmaktadır. Gerçekten de TKHK m. 41/I ve ÖÖKSHY m. 6/I gereğince, “ön ödemeli konut satış sözleşmesinin” tapu sicilinde, “ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin” ise noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir. Resmi şekilde yapılmayan her iki sözleşme de kesin hükümsüz kabul edilmektedir. TKHK m. 41/II’de ise satıcının, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça, tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemeyeceği düzenlenmiştir.

Bu değerlendirmeler ışığında iki farklı tür sözleşme akdedilebileceği açıktır. Bu sözleşmeler; tapu sicil müdürlüğünde yapılan ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri ile noterde akdedilen ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleridir.

## 2. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri

Ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri, ticari ve mesleki amaçlarla hareket eden satıcı ile tüketici arasında kurulan, satıcıya konutun mülkiyetini tüketiciye devretme borcu yükleyen, tüketicinin de satış bedelinin bir kısmını konutun devrinden önce ödemekle yükümlü olduğu, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmedir.

TKHK m. 41/I’de, “ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi” zorunlu kılınmıştır. Kanun koyucunun amacı, kat irtifakının<sup>4</sup> kurulması ve kat irtifakı “tescilinin” gerçekleşmesidir.

<sup>4</sup> Hukukumuzda Kat Mülkiyeti Kanunu ile, kat irtifakı bir “ayni hak” niteliği verilerek düzenlenmiştir. Ancak bu düzenleme kat irtifakının hukuki niteliği ile bağdaşmamaktadır. Zira kat irtifakı, bir “yapma” edimi yüklemektedir. Burada amaç, arazi üzerinde ileride kat mülkiyetine özgülenecek bir binanın yapılıp tamamlanmasıdır. Dolayısıyla bir inşaat yapma borcu vardır ve bunun bir irtifak hakkının konusu olması mümkün değildir. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda “kat irtifakı” olarak adlandırılan kurum, gerçekte “eşyaya bağlı borç” niteliğini taşımaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz.: A.Lâle Sirmen, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017, s. 455 vd; M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay- Özdemir, Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, 1.Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 2018, s. 342; Ancak KMK’nın düzenlemesi sonucunda kat irtifakı bir ayni hak gibi değerlendirilmekte ve kurulması için tapu müdürü tarafından resmi senet düzenlenmesi ve tapu kütüğüne tescilin yapılması öngörülmektedir.

Hukukumuzda hukuki işlemler, taahhüt işlemleri ve tasarruf işlemleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Taşınmazlarda aynı hak kurulması veya aynı hak devrinde taahhüt işlemini genellikle tapu müdürü tarafından düzenleme şeklinde akdedilen sözleşme oluşturmakta, tasarruf işlemini ise, malikin yapacağı tescil talebi oluşturup, bu talebin sonrasında onun tamamlayıcı olgusu olan tescil ile aynı hak geçişi sağlanmaktadır. Oysa, “ön ödemeli konut satışının tapu siciline **tescil edilmesi**” ifadesi kanun koyucunun taahhüt ve tasarruf işlemlerini karıştırdığı kanısını uyandırmaktadır. Zira kanun koyucu, “tescil” ifadesini adeta işlemin “şekli”ne işaret ederek kullanmıştır<sup>5</sup>. Bu kullanım hukuken doğru olmayıp, tescil, aynı hakkın devrini sağlayan tasarruf işleminin tamamlayıcı olgusudur. Tescilin taahhüt işlemini niteliği taşımadığı, özellikle de taahhüt işleminin şekli niteliğinde olmadığı açıktır. Tescil ifadesinden ne anlaşılması gerektiği öğretide de tartışılmaktadır<sup>6</sup>.

Kanımızca kanun koyucu tescil sözcüğü ile gerçek anlamda tescili kastetmemiş, burada taşınmaz satış sözleşmesinin tapu müdürü tarafından düzenleme şeklinde yapılması gerektiğini anlatmak istemiştir.<sup>7</sup> Zira 41. maddenin üst başlığı “*Şekil şartı*” olup, bu hükümde sözleşmenin şekli düzenlenmeye çalışılmıştır. Bu konuda ÖÖKSHY hükümlerine bakıldığında aslında kanun koyucunun yaşadığı karışıklığın boyutunun daha da büyüdüğü anlaşılmaktadır. Yönetmeliğin 6/I hükmünde, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin “*kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde*” yapılacağı düzenlenmiştir. Öncelikle belirtilmelidir ki, TMK ve KMK’nın açık emredici hükümlerine göre bu sözleşme res-

Böylece taşınmaz üzerinde aynı hak devri gerçekleşmektedir.

<sup>5</sup> Numan Tekelioğlu, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara 2018, C. 67, S. 1, s. 85.

<sup>6</sup> Bu konudaki farklı görüş ve tartışmalar için bkz. Murat Aydoğdu, Tüketici Hukuku Dersleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2015, s. 272; Mustafa Alper Gümüş, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Vedat Kitapçılık, C.I, İstanbul 2014, s.225; Aslı Makaracı, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2015, s.244; Turgut Öz, “Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık”, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, Bilgi Yayınevi, Ankara 2015, s. 143; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 31.

<sup>7</sup> Aynı yönde değerlendirme yapan Özmen/Vardar Hamamcıoğlu’na göre burada düzeltici yorum yapılması gerekir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 31 vd.

mi şekle tabi olup, tapu müdürünce düzenlenmedikçe geçerli olamaz. Dolayısıyla resmi şekilde düzenlenmesi Kanunen zorunlu olan bir sözleşmenin şeklinin Yönetmelik ile “yazılı” şekle çevrilmesi mümkün değildir. Bu nedenle tescil ile kastedilenin “resmi şekil” olduğu ve “tescil” ifadesinin de aslında tapu müdürünce düzenlenecek taşınmaz satış sözleşmesi anlamına geldiği, yani taahhüt işlemi olduğu kabul edilmelidir.

Kaldı ki, eğer tescil gerçekleştirilirse aynı hak zaten tüketiciye geçeceğinden, daha sonra TKHK ile tüketici lehine düzenlenmiş olan “cayma” ve “dönme” haklarının kullanılması da kanımızca eşya hukuku ilkeleri çerçevesinde mümkün olmayacaktır.

Ön ödemeli konut satışlarının, taşınmaz satış sözleşmesi yolu ile yapılması uygulamada da tercih edilmemektedir. Bu kadar tartışmalı olan bir konuda yaşanabilecek olası sorunların çözümünde karşılaşılabilecek güçlük, uygulamanın tercihini satış vaadi sözleşmesi akdetme doğrultusunda kullanması ile fiilen giderilmiştir.

### 3. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmeleri

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleri, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra konutu tüketiciye devir veya<sup>8</sup> teslim etmeyi taahhüt ettiği sözleşmelerdir. Ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin satış vaaadinin noterde düzenleme şeklinde yapılacağı TKHK m. 41/I ve ÖÖKSHY m. 6/I’de belirtilmiştir.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesiyle satıcı, tüketiciye karşı ileride taşınmaz satış sözleşmesini yapmayı borçlanmaktadır. Öğre-

<sup>8</sup> TKHK’da kullanılan “veya” sözcüğü uygulamada ciddi hukuki sorunların doğmasına yol açmaktadır. Zira ön sözleşme niteliği taşıyan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi, taşınmaz satış sözleşmesi yapılması, aynı hakkın tüketiciye geçirilmesi, yani tescil talebi ve tescil ve tabii ki taşınmazın tüketiciye teslimi ile gerçekleşir. Oysa bu hükümde konutun tüketiciye devri veya tesliminden bahsedilmektedir. Başka bir ifade ile maddenin lafzına göre, satıcı sadece konutu teslim ettiğinde bile sözleşmeden kaynaklanan borcunu yerine getirmiş olmakta, taşınmaz üzerindeki aynı hakkın devri gerçekleşmemektedir. Gerçekten de uygulamada bu nedenle birçok tüketici sorun yaşamakta, konutu teslim aldıkları halde, aynı hak sahibi olamamaktadır.



tide ağırlıklı olan ve bizim de katıldığımız görüş, satış vaadinin bir ön sözleşme olduğu yönündedir. Bunun bir satış sözleşmesi olmadığı kabul edilmektedir. Bu sebeple, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesiyle taraflar esasen ileride bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesini kurma borcunu yüklenmektedir.

Konunun TKHK kapsamında değerlendirilebilmesi için, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi kuran taraflardan biri olan satıcının tacir olması, yani TKHK m. 3/I-i'de belirtildiği üzere ticari ve mesleki amaçlarla hareket eden taraf olması, alıcının ise TKHK m. 3/I-k'da belirtildiği üzere ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket eden tüketici sıfatına sahip olması gerekmektedir.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin, diğer taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde olduğu gibi, tapu kütüğüne şerh verilmesi mümkündür. Ne THKH ne de ÖÖKSHY'de, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesi hakkında bir hüküm yer almaktadır. Ancak Tapu Kanunu m. 26/5 gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerh verilmesi söz konusu olabilmektedir.

#### 4. Sözleşmenin Hukuki Niteliği ve Taşınması Gereken Asgari Özellikler

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ister taşınmaz satış sözleşmesi ister taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şeklinde düzenlensin, her halde tam iki tarafa borç yükleyen, rızai bir sözleşmedir.

Bu sözleşmenin aynı zamanda "tüketici işlemi" niteliği taşıdığı vurgulanmalıdır. Bunun için taraflardan birinin TKHK anlamında tüketici<sup>9</sup>, diğerinin yine TKHK anlamında satıcı<sup>10</sup> olarak kabul edilmesi ve sözleşme konusunun konut veya tatil amaçlı taşınmaz olması gerekir<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> TKHK kapsamında tüketici ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi temsil etmektedir.

<sup>10</sup> TKHK çerçevesinde satıcı, mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi olmalıdır.

<sup>11</sup> Tüketici işlemi kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz.: Şebnem Akipek Öcal, "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Tüketici İşlemi ve Uygulanması", Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Disiplinler Arası Yaklaşım,

Ön ödemeli konut satışından bahsedilebilmesi için, taşınmazın bedelinin tamamen veya kısmen konutun devrinden veya tesliminden önce ödenmiş olması zorunludur. TKHK m. 40/I'den de anlaşılacağı üzere, kanun koyucu satış bedelinin tümünün değil, belirli bir kısmının, konutun devir veya tesliminden önce ödenmiş olmasını yeterli görmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus satış bedelinin ödenme zamanıdır. Tüketici, satış bedelini satıcının ediminden önce ödeme yükümlülüğü altındadır. Satış bedelinin bir kısmının veya tamamının ödenmiş olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Satıcı kendi üzerine düşen edimi, bu ödemededen sonra yerine getirmektedir. Başka bir ifade ile satıcı, satış bedelinin en azından bir kısmını tahsil ettikten sonra borcunu ifa etmek durumundadır. Bu durum da baştan henüz belki inşasına bile başlanmamış bir yapının bedelinin doğru ve adil olarak belirlenmesini gerektirir. Değerleme faaliyeti bu anlamda ön ödemeli konut satışlarında ön plana çıkmakta ve sözleşmenin her iki taraf bakımından da işler olmasının ön koşulunu oluşturmaktadır.

TKHK m. 40/I hükmüne göre, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin konusunu "konut amaçlı taşınmaz" oluşturmaktadır. ÖÖKSHY m. 4/e'de tanımlanan konut; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölümdür. Sözleşmenin konusu olan konutu, tüketici "mesken" veya "barınma" amacıyla kullanmak üzere satın almalı, diğer bir ifade ile konut, ticari ve mesleki amaçlarla satın alınmamış olmalıdır. Bu sebeple konut amaçlı kullanım dışında kalan işyeri, atölye, depo, mahzen vb. gibi yerlerin satışında TKHK m. 40-46 hükümleri uygulanmayacaktır. Taşınmazın konut amaçlı kullanılıp kullanılmayacağı konusunda KMK m. 12 ve 14 hükümleri dikkat çekmektedir. KMK m. 12/d'ye göre onaylı mimari projede bağımsız bölümlerin hangi amaca özgülendiği açıkça gösterilmek durumundadır. Örneğin, mimari projede işyeri olarak gösterilen bir taşınmazın konut amaçlı olarak satın alınmak istenmesi durumunda ön ödemeli konut satışı söz konusu değildir. Kat irtifakına konu bağımsız bölümler bakımından da KMK m. 14 uygulanmalıdır.

Sözleşmenin TKHK kapsamında olabilmesi, yukarıda da belirtildiği gibi, yapılan işlemin tüketici işlemi niteliğinde olmasını gerektirmektedir. Satıcı konutu ticari veya mesleki amaçla satacak, tüketici de konutu mesken veya barınma amaçlı olarak ticari veya mesleki olmayan bir amaçla satın alacaktır. Bu nitelikleri taşımayan bir konut satışı, ön ödemeli olarak satılsa bile taşınmaz satışına ilişkin genel hükümler geçerli olacak, ancak TKHK m. 40-46 hükümlerinin uygulama alanı bulunmayacaktır.

ÖÖKSHY m. 5/I gereğince; ön ödemeli konut satışı sözleşmesi kurulmadan en az bir gün önce anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir şekilde düzenlenen ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi zorunludur. Bu sayede tüketici, sözleşme ile ilgili şartları en az bir gün önceden öğrenebilecek ve kararını daha bilinçli olarak verecektir.

ÖÖKSHY m. 7'de, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde bulunması gereken zorunlu içerikler belirtilmiştir. Buna göre ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin, en az 12 punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde yapılması, bir örneğinin tüketiciye verilmesi gerekmektedir. Sözleşmenin zorunlu içeriği olarak aşağıdaki hususlara sözleşmede yer verilmelidir:

- a) Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri,
- b) Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri,
- c) Sözleşmenin düzenlendiği tarih,
- ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları,
- d) Konutun tüm vergiler dâhil Türk lirası olarak satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,
- e) Konutun tüm vergiler dâhil Türk lirası olarak toplam taksitli satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,

- f) Faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı,
- g) Tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- ğ) Ön ödeme tutarı,
- h) Ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri,
- ı) Cayma hakkının kullanılma şartları, süresi ve usulüne ilişkin bilgiler,
- i) Sözleşmeden dönme hakkının kullanılma şartları, süresi, usulü ile tazminata ilişkin bilgiler,
- j) Cayma ve sözleşmeden dönme bildirimlerinin yapılacağı açık adres bilgileri,
- k) Verilen teminata ilişkin bilgiler,
- l) Konutun teslim tarihi ve şekli,
- m) Yapı ruhsatının alınış tarihi,
- n) Konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler,
- o) Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi.

Yukarıdaki belirtilen hususların sözleşmede yer almaması veya eksik olması durumunda, sözleşmenin geçerli olacağı hususu TKHK m. 4/I'de hükme bağlanmıştır: "Sözleşmede bulunması gereken şartlardan biri veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliği etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhal giderilir". Buna göre, sözleşmedeki eksikliklerin sözleşmeyi hazırlayan taraf olan satıcı tarafından giderilmesi gerekmektedir. Ancak eksik hususların sözleşmenin esaslı noktalarını oluşturması halinde aynı değerlendirmenin yapılması kanımızca mümkün olmayıp, esaslı noktalarda irade uyuşmasının olmaması, sözleşmenin yokluğuna yol açacaktır.

Yönetmelik m.7 hükmünde belirtilen bu hususların tüketici aleyhine satıcı tarafından değiştirilmesi, kaldırılması veya bunlara yer verilmemesi durumunda sözleşme kesin hükümsüz kabul edilmektedir.

### 5. Tüketicinin Sözleşmeden Dönme ve Cayma Hakları

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi yapıldıktan sonra, tüketici yirmi dört ay süre ile hiçbir neden ve gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. TKHK m. 41/Y'de düzenlenen bu hükme göre; *“Ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmidört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.”*<sup>12</sup>

Bununla birlikte, satıcının sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmediği durumlarda da tüketicinin konutun devir veya teslimine kadar dönme hakkının var olduğu genel hükümler dikkate alınarak (TBK m. 117 vd.) kabul edilmelidir.

Satıcının ön ödemeli konut satışı sözleşmesi yapılmadan evvel yapı ruhsatı alması hem sözleşmeden hem de Kanundan doğan bir yükümlülüktür. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyen satıcı temerrüde düşmekte kusursuz olsa bile, tüketici TBK m. 123 uyarınca ek süre tanımadan sözleşmeden tazminatsız olarak dönme hakkına sahiptir.

TKHK ile getirilen bir diğer imkân da tüketiciye tanınan cayma hakkıdır. Bu hak, niteliği tartışmalı olmakla birlikte<sup>13</sup>, TKHK m. 43'de ayrıntılı olarak düzenlemiştir. Buna göre, tüketici on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayabilir. Ancak açıktır ki sözleşmenin taşınmaz satış sözleşmesi olarak akdedilip tescilin yapılması halinde bu mümkün olamayacaktır. Zira aynı hak geçtikten sonra bunun bir beyanla geri alınması mümkün değildir. Dolayısıyla bu hüküm satış vaadi niteliğini taşıyan sözleşmelerde uygulanabilecektir.

<sup>12</sup> 23 Şubat 2017 tarihinde TKHK'da yapılan değişiklik öncesinde, ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktaydı. Bu hüküm kanımızca “aynı hak” kavramı ile örtüşmemektedir. Kanun koyucu da satıcı bakımından aşırı ağır olan bu hükmü değiştirme gereğini duyarak 2017 tarihinde dönme bakımından 24 aylık bir süre getirmiştir.

<sup>13</sup> Bu tartışmalar ve öğretilerdeki görüşler için bkz. Şebnem Akipek, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk açısından Tüketici Kredisi*, Yetkin Yayınevi, Ankara 1999, s. 321; Çağlar Özel, *Mukayeseli Hukuk Işığında Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1999, s. 73 vd; Başak Baysal, “Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. LXXV, S. 1, İstanbul 2017, s. 274. Kanımızca bu hak, “geri alma” niteliği taşımaktadır.

### III. ÖN ÖDEMELİ KONUTLARIN DEĞERLEMESİ

#### A. Taşınmaz Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz kavramının kapsamına; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler girmektedir. Bu husus TMK m. 704'de açıkça ifade edilmektedir. Taşınmazlar üzerinde kurulan aynı haklar, sahip oldukları değer sebebiyle gerek kişiler ve gerekse toplum açısından büyük bir ekonomik kaynak oluşturmaktadır.<sup>14</sup>

Taşınmaz değerlendirilmesi ise taşınmazın kendisini ve bulunduğu çevredeki bütün nitelikleri göz önüne alarak, taşınmazın gerçek (olması gereken) değerinin tespit edilmesine ilişkin çalışmaların bütününe kapsamaktadır. Değerleme sürecinde, ilgili bütün piyasaların belirlenmesi, bu piyasalardan titiz bir çalışma neticesinde uygun verilerin alınması, elde edilen verilerin uygun analitik tekniklerle değerlendirilerek, taşınmaz hakkında daha sağlıklı bilgi edinilmesi, muhtemel sorunların tespit edilerek bunlara ilişkin çözümler getirilmesi beklenmektedir. Taşınmaz değerlendirilmesinde, taşınmaza ait verilerin yanı sıra taşınmazın bulunduğu konum itibarıyla nüfus, çevre, doğal afetler, güvenlik, sosyal alanlara yakınlık, kamu hizmetlerinden yararlanma olanakları, pazarlanabilirlik, yapı kalitesi, arsanın uygunluğu vb. hususlar öne çıkmaktadır.<sup>15</sup>

Değerleme bilimi, son yıllarda oldukça önem kazanan bir alan haline gelmiştir. Bir varlığın değerinin tespit edilmesi, değerlendirilmesinin temel konusunu teşkil etmektedir. Bir varlığın sağladığı toplam fayda, başka birine verildiğinde karşılığında alınabilecek nesne miktarı, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçüt, bir şey için uygun görülen karşılık, kıymet ya da bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, pahası olarak nitelendirilmektedir. Diğer bir ifade ile değerlendirme işlemi, bir varlığın değer pahası, kıymeti veya para ile ifade edilebilen karşılığını belirleme işlemi olarak tanımlanmaktadır.<sup>16</sup> Değer-

<sup>14</sup> M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2009, s. 8; Sirmen, s. 13.

<sup>15</sup> Ali Alp / Ufuk Yılmaz, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul 2004, s. 176.

<sup>16</sup> Harun Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Li-

leme işlemi ile taşınmaz değerinin tespit edilmesi en önemli hedefdir. Disiplinler arası bir çalışma gerektiren değerlendirme işlemi ile asıl olarak bir varlığın değerinin doğru bir şekilde tahmin edilmesi amaçlanmaktadır.<sup>17</sup>

2000’li yılların başından itibaren taşınmaz sektöründe yaşanan uluslararası ölçekte bütünleşme gayretleri neticesinde uluslararası değerlendirme standartları ülkemizde yürürlüğe girmiştir. Dünya üzerinde birçok ülke bu anlamda taşınmaz değerlemede ortak paydaların belirlenmesini ve doğru bir değerlemenin yapılmasını hedeflemiştir.<sup>18</sup> Uluslararası değerlendirme standartları komitesince<sup>19</sup> üç ana yaklaşımdan istifade ile taşınmaz değerlemesinin yapılması mümkündür. Bunlar; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımıdır.

### 1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Taşınmaz Değerleme

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, taşınmaz değerlemede sıklıkla başvurulan bir yöntemdir. Bu değerlendirme işlemi, değerlendirme yapılacak taşınmazın, emsali niteliğinde olabilecek diğer taşınmazlarla karşılaştırılması esasına dayanmaktadır. Genelde, konut, yapısız taşınmazlar ve boş olduğu farz ve kabul edilen araziler için uygun bir yöntemdir. Burada taşınmazın türü ne olursa olsun, eğer yeterli sayıda veri alınabilecek emsal taşınmaz varsa bu yöntem tercih edilebilmektedir. Piyasada yeterli sayıda veri bulunması konut, küçük işyeri gibi taşınmazlar için çok kolay olmaktadır.

---

sanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavlarına Çalışma Kitapları, Ankara 2017, s. 16.

<sup>17</sup> Ebubekir Ayan, “Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)”, *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt 19, Sayı 1, 2010, s. 384.

<sup>18</sup> Ayan, s. 384.

<sup>19</sup> Bu Komite; 1981 yılında, İngiliz ve Amerikan değerlendirme uzmanları tarafından “Uluslararası Varlıkların Değerleme Standartları Komitesi” adı altında kurulmuştur. 1994 yılında “Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi” adını alan IVSC (International Valuation Standards Council), 2003 yılına kadar farklı ülkelerdeki mesleki değerlendirme birliklerinden oluşan ve tüzel kişiliğe sahip olmayan bir şirket olarak faaliyetlerini sürdürmüştür. Bu tarihten itibaren ise kâr amacı gütmeyen bir organizasyon haline getirilmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Tahsin Yomraloğlu/ Recep Nişancı/Mehmet Çete/Ezgi Candaş, Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul 21-22 Mayıs 2012, s. 2.

Emsal karşılaştırması, adından anlaşılacağı gibi emsal niteliği olabilecek diğer taşınmazların değeri ile ölçülebilmektedir. Bu anlamda değerlendirilmesi yapılacak taşınmazın değeri, piyasadaki diğer taşınmazların değerine bağlı olmaktadır. Yöntem bu yönü ile eleştirilere açıktır. Taşınmazın değerinin tespit edilebilmesi, daha önce gerçekleşmiş olan taşınmaz satışlarından türetilmektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değeri tespit edilmeye çalışılacak taşınmaz ile emsal taşınmazlar arasındaki bağlantı, matematiksel yöntemlerle bedele dönüşmektedir.<sup>20</sup>

## 2. Maliyet Yaklaşımı ile Taşınmaz Değerleme

Maliyet yaklaşımı ile taşınmaz değerlendirme kavramı yeniden üretim değeri olarak da adlandırılmaktadır. Maliyet yaklaşımı ile ancak yapımı ve üretimi söz konusu olan yapı taşınmazların değerlendirilmesi yapılabilmektedir. Bu yöntemde esas olarak, mevcut olan bir yapının aynısını inşa etme, yerine koyma için gerçekleşen güncel maliyetlere, girişimci kârının eklenmesi suretiyle toplam maliyet hesaplanmakta, bu toplam maliyetten amortisman (fiziksel ve fonksiyonel yıpranma) çıkarmak ve sonuca tahmini arazi değerini ilave etmek suretiyle değerlendirme yapılmaktadır.

Maliyet yaklaşımında iki türlü hesaplama söz konusudur. Bunlardan ilki yeniden inşa maliyeti değeri ise ikame maliyet yaklaşımıdır. Yeniden inşa maliyetinde, değerlendirme anında mümkün olduğu kadar aynı malzemenin kullanılmasıyla, aynı kalitede, standartta ve aynı işçilik kalitesiyle varsa aynı kusurların da dikkate alınarak binanın birebir aynısını inşa etmenin maliyeti hesaplanmaktadır.

İkame maliyet yönteminde ise değerlemenin yapıldığı andaki güncel malzeme ve standartlar kullanılarak değerlendirilmesi yapılan yapının sağladığı yarara eşdeğer bir yapının inşa edilme maliyeti hesaplanmaktadır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmaz değerlendirme işleminde yapının yaşı, mevcut durumu ve sağladığı imkân farklılıkları dikkate alınmaktadır. Bu yöntem karşılaştırılabilir veriler, inşaat veya geliştirme maliyetleri

<sup>20</sup> Haydar Karaca, Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (Yayınlanmamış), Haziran 2008, s. 34.



ile bağlantılıdır. Bunun yanında miktar, nitelik ve fayda bakımından farklılıklar da hesaba katarak değerlendirilmektedir.<sup>21</sup>

### 3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Taşınmaz Değerleme

Gelir indirgeme yaklaşımı ile taşınmaz değerlemede temel unsur, taşınmazın gelecekte sağlayacağı tahmini gelirle ilişkilendirilmektedir. Fakat bu yöntemle yapılan hesaplamaların son derece tahmini değerler üzerinden gerçekleştirilmesi, değerlendirilmesi yapılacak taşınmazların çok iyi bir şekilde analiz edilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu noktada en temel değişken olarak taşınmazın gelecekte sağlayacağı dönemlik gelirler üzerinden hareket edilmektedir. Bununla birlikte, gelirlerin indirgenmesinde kullanılan iskonto oranının uygun bir şekilde belirlenmesi de büyük önem arz etmektedir. İskonto oranının doğru belirlenmesi, değeri en çok ve doğrudan etkileyen husustur.<sup>22</sup>

Gelir indirgeme yaklaşımı ile taşınmaz değerlemesinde, taşınmazın tahmin edilen ortalama yıllık brüt, potansiyel veya net gelirinin bugüne biriktirilmesi esas alınmaktadır. Böylece değerlendirilmesi gerçekleştirilecek taşınmazın gelir değeri açısından, o taşınmazdan ileride elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değerlendirme zamanına biriktirilmesi amaçlanmaktadır. Gelir indirgeme yaklaşımı sürekli gelir sağlayan taşınmazlar ve özellikle ticari taşınmazların değerlendirilmesinde sıklıkla kullanılmaktadır.<sup>23</sup>

Gelir indirgeme yaklaşımı ile taşınmaz değerlemede, temelde üç ana yöntem öne çıkmaktadır. Bu yöntemler; gelir kapitalizasyonu, brüt gelir çarpanı ve indirgenmiş nakit akışlar olarak adlandırılmaktadır. Genel bir tanımlama ile kapitalizasyon; taşınmaza ait gelirlerin bugüne toplanması anlamındadır. Kapitalizasyon sayesinde basit olarak belirli bir taşınmazın gelecekte getirebileceği bütün gelirlerin bugünkü değere getirilmesi sağlanmaktadır.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> Tanrıvermiş, s. 152.

<sup>22</sup> Bekir Elmas/Hakan Yılmaz/Selçuk Yalçın, "Firma Değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminin Kullanımı: Bist Bilişim Endeksinde Yer Alan Firmalar Üzerinde Bir Uygulama", Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 31, Sayı: 5, Erzurum 2017, s. 1222.

<sup>23</sup> Tanrıvermiş, s. 179.

<sup>24</sup> Tanrıvermiş, s. 179.

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri, o taşınmazın gelecekte sağlayacağı ortalama yıllık net gelirlerin bugünkü değerinin alınmasıyla hesaplanmaktadır. Bu yöntem, uzun vadede istikrarlı gelire sahip olması beklenen, yakın gelecekte işletme gelir ve giderlerinde büyük bir değişim olmayacağı beklenen taşınmazların değerlendirilmesinde sıklıkla kullanılmaktadır.<sup>25</sup>

Brüt gelir çarpanı ile taşınmaz değerlendirilmesinde, taşınmazın gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirleri dikkate alınmaktadır. Uygulamada, değerlendirilmesi yapılacak taşınmaz için brüt gelir çarpanı, değerlendirilmesi konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer mahiyetteki ve nitelikteki yakın zamanda değerlendirilmesi yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanmaktadır. Diğer bir ifade ile brüt gelir çarpanı aslında diğer taşınmazlardan elde edilen verilere dayanan ortalama bir katsayı olarak karşımıza çıkmaktadır.

İndirgenmiş nakit akışlar yönteminde ise taşınmazın gelecekte sağlayacağı nakit akışları, bugünkü değerleri toplamı olarak hesaplanmaktadır. Bu yöntemin, doğrudan gelir kapitalizasyonundan ayrılan yönü sonsuza kadar devam eden nakit akışlar yerine sınırlı bir ömürde gerçekleşen nakit akışların dikkate alınmasıdır.<sup>26</sup>

## B. Ön Ödemeli Konut Satışında Değerleme ve Satış Değerinin Tespiti

Ön ödemeli konut satışlarında, taşınmazların değerinin belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Rayiç bedelin dışında, taşınmazın hukuki durumu, proje kapsamında yapılacak işler, verimlilik analizleri, elde edilecek kârın miktarı ve daha birçok detaylı verinin incelenerek analiz edilmesi gerekmektedir. İnşaat ve proje şirketlerinin, hazırlanan bu değerlendirme raporlarına dayalı olarak taşınmazlara değer belirlemesi hem kendileri açısından hem de finansman kuruluşlarının doğru yönlendirilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır.

<sup>25</sup> Ahmet Açlar/Volkan Çağdaş, Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara 2002, s. 177.

<sup>26</sup> Ayan, s. 387.

Projesinin tamamını değerleyecek olan inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin kıt olan kaynaklarını doğru yönlendirmesi, yatırımları projelerden kârlı çıkması beklenen bir durumdur. İnşaat sektöründe yer alan bu şirketlerin, işin başlangıç aşamasından itibaren yer seçimi kararının alınması, bölgenin fiziksel, sosyo-ekonomik yapısının araştırılması, doğru yatırım planlaması yapması gerekmektedir.

Tüketicilerin, ön ödemeli konut alabilmesi bakımından yapılacak olan bu tür sağlıklı taşınmaz değerlemenin sözleşmenin bütün tarafları açısından faydalı olduğu kuşkusuz kabul edilmektedir. Tüketici ödeyeceği bedelin, taşınmazın gerçek değeri olduğu konusunda, bu sözleşmeye dâhil olacak finansman kuruluşunun vereceği kredinin taşınmaz ile uyumlu olduğuna inanmak istemektedir. Neticede bütün tarafların ortak bir paydada buluşmasına imkân sağlayan değerlemenin sağlıklı temellere oturması zorunludur. Farklı amaçlarla olsa da taşınmazın değerinin gerçekçi olarak belirlenmesi en önemli unsurdur.

Ön ödemeli konut satışlarında yukarıda belirtilen, emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımlarından en uygun olanının seçimi, doğru bir değerlemeye imkân tanımaktadır. Ön ödemeli konut satışına sunulan projenin kendine özgü özelliklerinin bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlemesinin yapılması kanımızca mümkün değildir. Maliyet yaklaşımı ile salt yeniden inşa maliyeti ve ikame maliyet yaklaşımının konut projesinin değerlemesinde yetersiz kalacağı da bize göre açıktır. Bu halde gelir indirgeme yaklaşımı ile taşınmazın değerlemesinin sağlıklı bir şekilde yapılacağı ön görülmektedir.

Taşınmazın doğal olarak belirlenen kullanım alternatiflerinin irdelemesi, tasarlanan proje tarzına göre taşınmazın değerinin tahmin edilmesi ve potansiyel kullanım alternatiflerinin sonuçlarına göre uygun kullanım veya yatırım kararlarının verilmesi tercih ve ödemeler bakımından zorunlu olarak kabul edilmelidir.

#### IV. SONUÇ

Artan konut ihtiyacının karşılanmasının önemli araçlarından biri haline gelen ön ödemeli konut satışları, hukukumuzda ilk olarak 2014 yılında 6502 sayılı TKHK ile doğrudan düzenlenmiştir. Kanunda ön

ödemeli konut satışı sözleşmesinin her ne kadar hem taşınmaz satış sözleşmesi hem de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şeklinde düzenlenebileceği öngörülse de taşınmaz satış sözleşmesinin ön ödemeli satış yönteminde kullanılması eşya hukuku mantığı ile bağdaşmamaktadır. TKHK ile ifade edilen “tescil” kavramının bu Kanun’da kullanıldığı hali ile tam olarak anlamının gerek öğretisi gerek uygulamada anlaşılabilmesi, sözleşmenin daha ziyade taşınmaz satış vaadi olarak akdedilmesine yol açmıştır.

Hangi şekilde akdedilirse akdedilsin ön ödemeli konut satışları tam iki tarafa borç yükleyen rızai sözleşmeler niteliğinde olup, bir tüketici işlemi olarak değerlendirilmektedir. Bu sözleşmelerde henüz yapımı tamamlanmamış bir konutun tüketici tarafından bedeli kısmen veya tamamen ödenmektedir. Uygulamada “maketten satış” olarak da adlandırılan ön ödemeli konut satışları, gerçekten de tüketicinin adeta bir “hayali” almasıdır. Satıcı da henüz inşa edeceği bir yeri satmakta ve önemli bir yükümlülük altına girmektedir. Henüz var olmamakla birlikte her iki taraf bakımından da taşınmazın değerinin belirlenmesi çok önemlidir. Zira ne tüketici konut bittiğinde ortaya çıkacak gerçek ederdinden fazla ödeme yapmak ne de satıcı maliyet ve kâr dengesini bozmak istemektedir. Bu nedenle taşınmazın değerinin önceden, gerçekçi ve her iki tarafın da menfaatini koruyacak şekilde adil olarak belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirleme de ancak “taşınmaz değerlendirme” faaliyeti ile yapılabilir.

Taşınmaz değerlendirme, günümüz şartları altında giderek daha da önem kazanan bir disiplin haline gelmektedir. Taşınmazların değerlendirilmesinde bilimsel yaklaşımların ve hesaplamaların dikkate alındığı durumlarda ekonomik alanda sağlıklı bir zemin oluşturmak mümkün olacaktır. Ön ödemeli konut satışları özelinde ise taşınmaz değerlendirme gayretlerinden yaygın olarak yararlanılması, öncelikle tüketicilerin korunması bakımından, ardından inşaat sektörü ile finans sektörünün yaklaşımlarının şekillenmesi açısından önem arz etmektedir. Unutulmamalıdır ki inşaat sektörü yapısı itibarıyla birçok sektöre yön vermekte, onlar açısından bir kaynak oluşturmaktadır.

Ön ödemeli konut satışlarında değerlendirme yöntemi olarak gelir indirgeme yaklaşımının kullanılması gerektiği düşünülmektedir. Böylelikle belki aylar, hatta yıllar sonra yapılacak taşınmazın değerinin, en sağlıklı şekilde belirlenmesi sağlanmış olacaktır.

## Kaynakça

- Açlar Ahmet/Çağdaş, Volkan, Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara 2002.
- Akipek Şebnem, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk açısından Tüketici Kredisi, Yetkin Yayınevi, Ankara 1999.
- Akipek Öcal Şebnem, "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Tüketici İşlemi ve Uygulanması", Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununa Disiplinler Arası Yaklaşım, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016.
- Alp Ali/Yılmaz Ufuk, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul 2004.
- Ayan Ebubekir, Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması), Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 19, Sayı 1, 2010.
- Aydoğdu Murat, Tüketici Hukuku Dersleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2015.
- Baysal Başak, "Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, İstanbul 2017, C. LXXV, S.1, s. 273-292.
- Doğar Mehmet, "Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Tipi ve Hukuki Niteliği", *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Aralık 2017, C. V, S. 2, s. 101-115.
- Elmas Bekir/Yılmaz Hakan/Yalçın Selçuk, "Firma Değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminin Kullanımı: Bist Bilişim Endeksinde Yer Alan Firmalar Üzerinde Bir Uygulama", *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt: 31, Sayı: 5, Erzurum 2017, s.1221-1238.
- Gümüş Mustafa Alper, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Vedat Kitapçılık, C.I, İstanbul 2014.
- Havutçu Ayşe, "Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İzmir 1995.
- Karaca Haydar, Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (Yayınlanmamış), Haziran 2008.
- Makaracı Aslı, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2015.
- Oğuzman M.Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2009.
- Oğuzman M.Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018.
- Sirmen A.Lâle, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017.
- Öz Turgut, "Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık", Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, Bilgi Yayınevi, Ankara 2015, s. 138-160.
- Özel Çağlar, Mukayeseli Hukuk Işığında Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1999.

- Özmen Etem Saba/Hamamcıoğlu, Gülşah Vardar, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi*, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2016.
- Tanrıvermiş Harun, *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Ankara 2017.
- Tekelioğlu Numan, "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2018, C. 67, S. 1, s. 81-104.
- Yomralıoğlu Tahsin/Nişancı Recep/Çete Mehmet/Candaş Ezgi, *Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı*, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul 21-22 Mayıs 2012.