



Taşınmaz Satın Alırken Nelere Bakılmalı?

Taşınmaz alımlarında en başta sonuçlandırılması gereken konu yer seçimidir. Yer seçiminde, taşınmaz alımının yatırım güdüsüyle mi, yoksa yerleşme ve oturma güdüsüyle mi yapılacağı oldukça belirleyicidir. Taşınmaz edinme isteklerinde az ya da çok bir yatırım yapma güdüsü vardır. Kimi taşınmaz edinme isteklerinde tek güdü yatırım iken, yerleşme ve oturma amacı da taşıyan taşınmaz edinme isteklerinde yatırım güdüsü biraz daha düşük olabilir. Yalnızca yatırım güdüsüne dayalı alım isteklerde yer seçimi için; taşınmazın toprağının yapısı, bölgesi, imar olanakları, büyüklüğü, taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişme durumu ve potansiyeli, iklim, satım kolaylığı gibi konulara bakılacaktır. Yerleşme ve oturma güdüsüne dayalı taşınmaz edinme isteklerinde ise, yukarıdakilere ek olarak taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal ve kültürel olanakları, doğal güzellikleri, kalabalık, gürültü kirliliği, güvenlik gibi konular da yer seçiminde etkili olacaktır.

Yer seçimi yapıp az çok fiyat uygunluğu da sağlandıktan sonra, satın alma kararlarının yönünü değiştirebilecek nitelikte ve belirli bir taşınmaza özgü durumlar olan aşağıdaki konuların araştırılıp incelenmesi ve taşınmaz üzerindeki etkilerinin ortaya konulması oldukça önemlidir. Taşınmaz satın almak isteyen tüm kişilerin aşağıda açıklanan inceleme ve araştırmaları yapma ve elde ettiği bilgilerden sonuçlar çıkarma olanakları yoktur. Bu bakımdan, taşınmaz satın alımlarında değerlendirme şirketlerinden hizmet alınması en uygun yol olarak görünmektedir. Ters durumda, yanlış taşınmaz alımından kaynaklanabilecek zararı sindirebilme gücümüzün olması gerekir.

- 1) **Tapu Kütüğü:** Tapu kütüğünün; “taşınmazın niteliği”, “nev’i”, “şerhler”, “mülkiyet”, “yükümlenme (irtifak) hakları ve taşınmaz yükü”, “beyanlar” ve “rehinler” bölümlerindeki kayıtların getirdiği birtakım kısıtlamalar ve taşınmaz değerini etkileyen konular olabilir. Örneğin; paylı mülkiyet konusu bir taşınmazdan belli bir payın satın alınması söz konusu ise, öteki paydaşların yasal ön alım haklarının bulunduğu biliniyor olmalıdır. Dolayısıyla, öteki paydaşların yasal ön alım haklarını kullanıp kullanmayacakları açıklığa kavuşturulmadan taşınmazın bir payının satın alınmaya çalışılması boşuna emek ve para kaybına yol açabilir. Yine tapu kütüğünün “Beyanlar” bölümünde “yenilemeye tabidir” biçiminde bir yazım bulunuyorsa, taşınmazın yüzölçümünün küçülmesi olasılığı vardır. Tapu kütüğünde bulunabilecek kayıtlar konusunda yüzlerce örnek verilebilir. Bunların hukuksal sonuçları öğrenilmeden yapılacak bir alım önemli para kayıplarına neden olabilecektir.
- 2) **Güncel İmar Durumu:** Satın alınmak istenen parselin güncel imar durumu öğrenilmelidir. Bunun en uygun yolu, taşınmazın bulunduğu yere göre belediye ya da il özel yönetiminden alınmış güncel imar durum belgesini incelemektir. Geçmişte geçerli olan yapı taban alanı ve yüksekliği hakları, güncel imar planı ile düşürülmüş olabilir. Bu durumda satın alınmak istenen taşınmaz üzerindeki yapı yıkıldığında aynı yapı alanına sahip yeni bir yapı yapılamayacak demektir. Söz konusu taşınmaz, güncel imar planıyla yeşil alan kapsamına da alınmış olabilir ki, bu durumda kısa süre içinde kamulaştırma yapılmazsa, yapının yıkılması durumunda parsel üzerine yeni bir yapı yapılamayacaktır.
- 3) **İmar Uygulaması:** Uygulama imar planı bulunan alanlardaki taşınmazlar, 18. madde uygulaması ya da kısaca 18 uygulaması olarak da adlandırılan düzenleme sonucunda düzenleme ortaklık payı kesintisine uğrayarak “arsa” niteliğine kavuşmaktadırlar. Buna göre, imar uygulaması görmemiş yerlerden taşınmaz satın alınırken, düzenleme ortaklık payı kesintisinin ne oranda olabileceğini araştırmak gerekir. Kimi taşınmazların



yüzölçümü, düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra bağımsız bir imar parseli olamayacak ölçüde küçülebilir. Bu durumda söz konusu taşınmaz başka bir parsel ile ortaklandırılacağından tek başına yapı yapma hakkı da ortadan kalkmış olacaktır.

- 4) **Sit ve Koruma Alanı:** Taşınmazın sit alanları ve/veya korumaya alınmış yapı ve anıt ağaçlarla bir ilgisinin bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır. Taşınmaz sit alanı içinde yer alabileceği gibi, üzerinde korumaya alınmış kültür varlığı ya da anıt ağaç barındırıyor olabilir. Sit alanı dışında bulunmakla birlikte, korumaya alınmış, ancak koruma alanı belirlenmemiş bir parsel komşu olan ya da aralarından yol geçse bile korumalı parsel bakan cephesi bulunan parseller, korumaya alınmış parselin koruma alanı sayılırlar. Bu parsellerdeki uygulamalar için de, ilgili koruma kurullarından karar ve olur alınması gerekir ki, bu durum yapılaşma, bakım ve onarım süreçlerinde ek iş yükü ve süreçler doğurur.

Öte yandan, bu alanlarda, imar planlarında belirtilenin altında yapılaşma ve yükseklik hakkı söz konusu olabilir. Bu nedenlerle, sit alanlarında ya da sit alanlarının ve korumaya alınmış yapı ve anıt ağaçların çevresinde bulunan taşınmazlar için, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan bilgi almak yararlı olacaktır.

- 5) **Kıyı Kuşağı:** Deniz ve doğal göllerin kıyı bitim (*kenar*) çizgisinden başlayarak kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alanı kapsayan kıyı kuşağı içinde yer alan taşınmazlarda yapılanma hakkının çok kısıtlı olduğunu göz önünde bulundurmamak gerekir. Kıyı bitim (*kenar*) çizgisinden başlayarak kara yönündeki ilk 50 metrelik bölümde sınırlı sayıdaki kamusal yapılar dışında yapı yapılamaz. Kıyı kuşağının ikinci 50 metrelik bölümünde ise, kıyı kuşağının birinci bölümünde yapılabilecek sınırlı sayıdaki kamusal yapılar dışında, günübirlik turizm yapı ve donatıları, taşıt yolları, açık otoparklar, arıtma yapıları, parklar, yeşil alanlar ve çocuk bahçeleri gibi toplumun yararlanmasına açık alanlar yer alabilir. Kıyı kuşağının ikinci bölümünde yapılacak restoran, çay bahçesi, soyunma kabini gibi konaklama içermeyen günübirlik turizm yapı ve donatıları için yapılanma koşulları; bir (1) kat, KAKS: 0,20 ve yükseklik 4,50 metredir; asma kat yapılması durumunda da yükseklik 5,50 metreyi geçemez.

11 Temmuz 1992 gününden önce, yürürlükteki imar planı ve/veya yasal düzenlemelere uygun olarak yapılmış kıyı kuşağı içinde yer alan cins değişikliği yapılmış ya da yapı ruhsatı bulunan yapıların kazanılmış hakları vardır. Ancak, bu yapıların kazanılmış hakları doğal yaşam süreleri sonuna değin geçerlidir. Bu yapıların yıkılması durumunda yerlerine yukarıda belirtildiği gibi yapılar yapılabilecektir. Kıyı kuşağı içinde yer alan yapıların satın alınmasında sözü edilen yapılanma haklarını göz önünde bulundurmamak gerekir.

- 6) **Emlak Vergisi:** Bina, arsa ya da arazi alanların göz önünde bulundurmaları gereken önemli konulardan biri de emlak vergisindeki zincirleme (*müteselsil*) sorumluluk ilkesidir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 30. maddesinde; "*Satış ve aktarımı yapılan bina, arazi ve arsanın, satış ve aktarımın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ilişkin ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden devreden ve devralan zincirleme olarak sorumludurlar. Devralanın, devreden yükümlüye başvurma hakkı saklıdır. Tapu müdürlükleri aktarım ve satış işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15. günü akşamına değin ilgili belediyelere bildirir.*" denilmektedir.

Buna göre, bir kişi bir taşınmazı satın aldıktan sonra hiç beklemediği ek bir ödemeye karşılaşabilecektir. İlgili belediye taşınmazın yıllardır ödenmemiş emlak vergisi borçlarını



taşınmazın yeni sahibinden isteyip alabilir. Bu durumda, taşınmazı satın alan kişinin, özel hukuk düzenlemeleri çerçevesinde konuyu yargıya taşımak ve taşınmazı satan yükümlüye yönelmekten başkaca yolu olmayacaktır. Sözü edildiği gibi tatsız olaylarla karşılaşmamak için tapuda devir işlemi yapılmadan önce ilgili taşınmazın emlak vergisi borcu olup olmadığının araştırılması gerekir.

- 7) **Depreme Dayanıklılık:** Satın alınmak istenen taşınmazın yapısının öncelikle projesinin olup olmadığını, zemin etüdünün yapıp yapılmadığını, deprem yönetmeliğine göre yapıp yapılmadığını öğrenmek gerekir. Projelerin kimlerce hazırladığı ve projelerin denetlenip denetlenmediği, yapının ruhsatının ve kullanma belgesinin bulunup bulunmadığı, yapıda nitelikli beton kullanılıp kullanılmadığı, malzemenin ölçünlere uygun olup olmadığı, yapının projeye uygunluğu ve temellerde su yalıtımı yapıp yapılmadığı araştırılmalıdır. Ayrıca, yapının oturduğu zeminin kayalık, dere yatağı, yumuşak toprak ya da kum olmasına, yapının bodrumunda su ve rutubet olup olmadığına, yapıda deprem çatlakları bulunup bulunmadığına, kolonların kirişlerden daha kalın olmasına bakılmalıdır.

Ancak, bütün bu araştırma ve incelemelere karşın, yapının depreme dayanıklı olup olmadığı kesin olarak ortaya konulamaz. Depreme dayanıklılık konusunda kesin bilgilere ulaşabilmek için, konunun uzmanı kuruluş ve kişilerden yardım almak gerekir.

- 8) **Çevredeki Yapılanma:** Okul, hastane, AVM ve benzeri kullanımlı tek bir yapılanmanın yarattığı devingenlik nedeniyle çevrede bulunan ticaret ve konut amaçlı taşınmazların değerleri artmış olabilir. Çevrelerindeki taşınmazların değerlerinde artış yaratan söz konusu yapılanmaya bağlı etkinlikler zaman içinde alan yetersizliği ya da daha elverişli koşullar nedeniyle başka yerlere taşınmak istenebilir. Bu taşınma dolayısıyla çevredeki devingenlik önemli ölçüde düşecekse, çevredeki taşınmazların değerlerinde düşüş olması olasıdır. Yine kentler arası yolların geçiş yerlerinin değiştirilmesi, bu yol üzerinde yer alan ticari kullanımlı taşınmazların değerlerinde önemli düşüslere yol açabilir. Bu bakımdan, çevredeki tek bir yapılanma ya da yola bağlı olarak değeri artmış olan taşınmazlar satın alınırken uyanık olmak gerekir.

Öte yandan, çevrede ileride yapılması olası yapılar satın alınmak istenen taşınmazın değerinde düşüşe de neden olabilir. Güncel durumda deniz manzarasına sahip bir konutun önüne ileride yapılacak bir yapı olduğu gibi deniz manzarasını kapatacaksa, bugün deniz manzarası için ödenecek ek para boşa gitmiş olabilir.

Açıklanan nedenlerle satın alınmak istenen taşınmazın çevresinde ileride oluşabilecek yapılanmaların ve devingenlik kayıplarının araştırılması oldukça önemlidir.

- 9) **Mimari Proje:** Yapılanmanın mimari projeye uygun olup olmadığı önemlidir. Yapıda mimari projeye aykırı olarak yapılmış değişiklikler varsa, bunların boyut ve biçimine bakılmalıdır. Yapıda yapılmış büyütmelerin kolaylıkla ortadan kaldırılıp kaldırılamayacağı araştırılmalıdır. Yapının taşıyıcı düzeneğini yıkmak ve bozma boyutuna ulaştırılmış değişiklikler varsa, taşınmaz satın alınmamalıdır.

Tapu kütüğünde eklenti olarak gösterilmemiş olmasına karşın, mimari projede gösterilen bir ara bağlantı (merdiven, geçiş yeri vb.) ile bağımsız bölümlerin kullanımına özgülenmiş depo, kömürlük, çamaşırılık gibi eklentiler olabilir. Eklentilerin, tapu kütüğünün beyanlar



bölümünde gösterilmesi en doğru yol olmakla birlikte, mimari proje ile bir bağımsız bölüme özgülenmesinde de hukuksal açıdan bir sakınca yoktur.

10) Yönetim Planı: Yönetim planı; ana taşınmazın yönetim biçimini, kullanma amacı ve yöntemini, yönetici ve denetçilere yapılacak ödemeleri ve yönetime ilişkin öteki konuları düzenler. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ile onların tümel ve tikel ardıllarını (*mirasın tümünde ya da bir bölümünde hakkı olanları, başka bir deyişle külli ve cüzi halefleri*), yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim planının ve yönetim planında sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar bölümünde gösterilir. Yönetim planı ve değişiklikleri, kat irtifakının/mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesinde; *“Kat malikleri, ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, elbirliği mülkiyeti kurallarına göre sahip olurlar. Kat malikleri ortak yerler için “kullanma hakkı” sahibidirler; bu hakkın, genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve giysi kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, yönetim planında tersine düzenleme bulunmadıkça, kat maliklerinin arsa payları ile oranlıdır.”* denilmektedir. Buna göre, yönetim planı ile kimi bağımsız bölümlere ortak alanlardan yararlanma konusunda ayrıcalıklar tanınmış olabilir. Ya da eklentiler yönetim planı ile kimi bağımsız bölümlere özgülenmiş olabilir. Yönetim planı ile yapılmış bu gibi düzenlemeler, satın alınmak istenen bağımsız bölümün yararına olabileceği gibi zararına da olabilir. Bu bakımdan, satın alma işleminden önce yönetim planının elde edilmesi ve okunması yararlı olacaktır.

11) Arsa Payı: Kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyeti kurulmuş ana taşınmazlarda yer alan daire, büro gibi bağımsız bölümler satın alınırken, söz konusu bağımsız bölümün arsa payına bakılmalıdır. Ana taşınmazdaki konum ve büyüklüğü ile orantılı arsa payı verilmemiş bağımsız bölümler satın alınmamalıdır.

12) Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma Belgesi: Üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için yapının ruhsatı ve yapı kullanma belgesinin bulunup bulunmadığına bakılmalıdır. Ruhsatı bulunmayan yapılar için ruhsat alınıp alınamayacağı araştırılmalı, ruhsata bağlanabilecek yapılar için, yapı ruhsatı alma masrafları öğrenilmelidir. Ruhsata bağlanamayacak yapılar için ise, ödeme yapılmamalıdır. Daha da ötesinde, ruhsatsız ve de ruhsata bağlanamayacak yapıların yıkılıp kaldırılması için harcanacak tutar, taşınmazın arsa değerinden düşülmelidir. Yapı ruhsatı tarihi üzerinden 5 yıl geçmiş olmasına karşın yapı kullanma belgesi alınmamışsa, yapı kullanma belgesi alabilmek için yeniden yapı ruhsatı alınması gerekeceğinden, bununla ilgili masraflar da göz önünde bulundurulmalıdır.

Yapı ruhsatı bulunmasına karşın yapı kullanma belgesi alınmamış yapılar imar planında yapılan değişikliklerden etkilenebilirler. Bu nedenle, yapıya başlanma tarihi ile imar planı değişiklik tarihi karşılaştırılmalıdır. İmar planı değişikliğinden sonra başlanmış yapıların imar planında yapılan değişiklik karşısında kazanılmış hakkı olmayabilir. Örneğin; 8 katlı yapı hakkı veren yapı ruhsatının beş yıllık sürenin sonunda yenileneceği sırada yeni imar planıyla kat sayısının 4'e düşürülmüş olması durumunda, yapı sahibince yapımına başlanılan kat düzeyine değin olan bölüm için kazanılmış hak bulunmaktadır. Yapı sahibi, 6. kata değin yapı taşıyıcı düzeneğini oluşturan kolonları yapmış ise, artık 6 kat için kazanılmış hak vardır. Ancak, 7 ve 8. katlar yapılamayacaktır. Yapının çevresinde 8 katlı olarak yapılmış yapılar olsa bile, bu durum yapı sahibine değişen imar planındaki yeni kat



sayısını aşma hakkını vermez. Bu örnek üzerinden gidecek olursak, satın alınmak istenen konut 7. katta yer alıyorsa, kaçak yapı durumundadır.

13) Temel Vizesi: Yapıyla ilgili olarak alınan subasman, kat, çatı gibi öteki vizeler de önemli olmakla birlikte, temel vizesi en önemlisidir. Temel kazısının ardından, temel kalıplarının yapılıp demirlerin döşenmesinden sonra ve temel betonu dökülmeden önce, yapıma başlama için alınan uygunluktur. Yapının temelinin yapı yeri uygulama krokisine ve çekme mesafelerine göre doğru oturtulup oturtulmadığı ve demir kurgulamasının uygulama projesine uygun olup olmadığı denetlenir; uygun ise ya da uygun duruma getirilmesi üzerine temel vizesi verilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesine göre, yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde yapıma başlanması zorunludur. Yapıma başlama günü, temel vizesinin alındığı gündür. İki yıl içinde temel vizesi alınmamış ise, yapı ruhsatı geçersiz duruma gelir. Bu durumda, beş yıllık yapıyı bitirme süresi geçmemiş ise yapı ruhsatı yenilenir. Beş yıllık süre de geçmiş ise, yeni yapı ruhsatı alınması gerekecektir.

Temel vizesi olmadan yapı kullanma belgesi alınamayacağından, yapı kullanma belgesi bulunan yapılar için temel vizesini araştırmaya gerek yoktur. Ancak, yapı ruhsatı bulunmasına karşın yapı kullanma belgesi alınmamış ve temel vizesi yaptırılmamış yapıların parsel üzerine oturumları ve çekme mesafelerine uyumlarında sorunlar çıkabilir. Bu sorunlar yapının mühürlenmesi ve daha da ötesinde yıkım kararı verilmesi boyutlarına değin ulaşabilir.

Öte yandan, yapı ruhsatının alınma günü üzerinden beş yıllık süre geçmiş ve temel vizesi de yaptırılmamış ve de bu arada imar planında değişiklikler yapılmışsa, yapılanma hakkında yitikler oluşmuş olabilir. Örneğin; yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde temel vizesi yaptırılmamışsa ve bu arada yapı yapılmak istenen parsel imar planında yapılan değişiklikle yeşil alan olarak belirlenmişse, yapılanma hakkı olduğu gibi ortadan kalkmış olacaktır. Buna karşın yapılmış yapı da kaçak yapı durumuna düşecektir.

14) Cins Değişikliği: Taşınmaz üzerinde var olan durumun ve kullanım biçiminin tapu kütüğüne işlenmesidir. Kat mülkiyetine geçiş de bir cins değişikliği işlemidir. Cins değişikliği ile parsel üzerinde bulunan konut, fabrika, otel gibi yapılar ile ağaçlar tapu kütüğüne tescil edilmiş olmaktadır. Cins değişikliğinin yapılmış olup olmadığı tapu senedi üzerinde yer alan “ana taşınmaz niteliği” bölümüne bakılarak kolaylıkla anlaşılabilir. Bu bölümde; “*on katlı apartman ve arsası*”, “*bahçeli kagir ev*”, “*zeytinyağı fabrikası ve tarla*” “*fındık bahçesi*” biçiminde tanımlamalar varsa, cins değişikliği yapılmış demektir. Yalnızca “tarla”, “arsa” gibi tanımlar ise, cins değişikliğinin yapılmamış olduğunu gösterir.

Yapılarla ilgili cins değişiklikleri yapı kullanma belgesine dayalı olarak ya da ilk kurulum (*tesis*) kadastrosu ile bir belge aranmaksızın yapılmaktadır. İlk kurulum kadastrosu ile cins değişikliği yapılmış yapıların güncel durumu, kadastro müdürlüklerinde bulunan ve parsel üzerindeki yapıların taban oturumu ve kat sayısını gösteren kroki ile karşılaştırılmalıdır. Kadastro krokisinde gösterilen yapı ve eklentileri ile var olan yapı ve eklentileri arasında uyumsuzluk varsa, uyumsuz olan bölümler ruhsatsız olarak sonradan yapılmışlardır ve bu bölümler karşılığında para ödenmemelidir.



İlk kurulum kadastrosu dışında, cins değişikliklerinin yapı kullanma belgesine dayalı olarak yapılmasının gerekmesine karşın, geçmiş dönemlerde yapı kullanma belgesi olmadan da cins değişikliği işlemleri yapılabilmektedir. Bu nedenle, ilk kurulum kadastrosu dışında cins değişikliği yapılmış taşınmazlar için yapı kullanma belgesinin bulunup bulunmadığını araştırmak gerekir. Yapı kullanma belgesi olmadan cins değişikliği işlemleri yapılmış taşınmazların güncel olarak içerdikleri yapı ile cins değişikliğine konu yapının iyi karşılaştırılması gerekir. Bunun için kadastro müdürlüklerinde bulunan, cins değişikliği işlemleri sırasında düzenlenmiş kroki incelenmelidir. Böyle bir krokiye ulaşılamıyor ve yapı ruhsatı da bulunmuyorsa, taşınmazın yapısı için para ödenmemelidir.

Cins değişikliğinden sonra yapılmış yapılarla da karşılaşılabılır. Bu nedenle taşınmaz üzerindeki yapının cins değişikliğine konu olan yapı mı, yoksa cins değişikliğine konu yapının yıkılmasından sonra yeni yapılmış bir yapı mı olduğunu araştırmak gerekir. Cins değişikliğine konu edildikten sonra yıkılmış yapıların yerine sonradan yapılan, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi olmayan yapılar kaçak yapı durumundadırlar.

15) Aidat ve Ortak Giderler: Apartman ya da site aidatları, ortak kullanım alanlarının bakım ve onarımı için yapılması gerekebilecek ek ödemeler önceden öğrenilmelidir. Taşınmazın değerini bire bir belirlemeseler de, aidat ve ortak giderlerin yüksek olması genel olarak istenen bir durum değildir. Öte yandan, ödenen aidat ve ortak giderler karşılığında sunulan olanak ve hizmetler taşınmazın çekiciliğini arttırabilir de. Bu konuların önceden öğrenilmesi ve bilinmesi yararlı olacaktır.

16) Fiyat: Taşınmazı satın alacak kişilerin fiyat konusunda gerekli ve yeterli araştırmaları yapacakları ya da yaptıracaklarında kuşku yoktur. Öte yandan, yukarıda açıklanan konularda yapılacak araştırma ve incelemeler sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde fiyatın yeniden gözden geçirilmesi oldukça yararlı olabilir.