



Yolüstü Katın Arsa Payının Artık Değeri

Alışveriş merkezi durumuna gelmiş yerlerde yol üstünde bulunan, başka deyişle yoldan doğrudan girişi olan işyeri nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapılarda, yol üstünde bulunmayan üst ve alt katların sürüm (*piyasa*) değerleri, arsa payı ederi ve yeniden yapım girdilerinin (*maliyetinin*) toplamından daha düşük çıkabilir. Bu durum, yol üstünde bulunan katlardaki işyerlerinin, gelir sağlama güçleri dolayısıyla, öteki katlarındaki bağımsız bölümlere göre oldukça değerlendirilmiş olmasından kaynaklanır.

Örneğin; alışveriş merkezi durumuna gelmiş bir yerde bulunan ve yoldan doğrudan girişi olmayan, 20 metrekare arsa paylı ve 125 m² yapı alanlı “A” bağımsız bölümünün sürüm değerinin 150.000.- TL olduğu belirlenmiştir. “A” bağımsız bölümünün içinde yer aldığı ana yapının arsa metrekare sürüm değeri 5.000.- TL ve yapı yeniden yapım metrekare girdisi 800.- TL olarak öngörülmüştür. Buna göre, “A” bağımsız bölümünün maliyet yöntemi üzerinden değeri; $[(20 \text{ m}^2 \times 5.000.- \text{ TL}) + (125 \text{ m}^2 \times 800.- \text{ TL})] = 200.000.- \text{ TL}$ olacaktır. Bu durumda, “A” bağımsız bölümünün karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle saptanan sürüm değeri olan 150.000.- TL ile girdi değeri olan 200.000.- TL arasındaki 50.000.- TL’lik olumsuz ayırımın açıklaması ne olabilir? Bağımsız bölüm, yapımı için harcanandan daha az bir tutara mı satılmaktadır?

Ana yapı bir bütün olduğundan, yapım için metrekare başına harcanan tutar, tüm kat ve bölümlerde eşit olacaktır. Bu durumda sorun, yapım maliyetiyle değil, ancak arsa payı değeri ile açıklanabilir. Alışveriş merkezi durumuna gelmiş yerlerde, bir ana yapının yoldan doğrudan girişi olan katının arsa payı değeri, öteki katlarda yer alan bağımsız bölümlerin arsa payı değerinden daha yüksektir ki, bunu, “*yolüstü katın arsa payının artık değeri*” olarak tanımlayabiliriz.

Burada belirtmeliyiz ki, alışveriş merkezi durumuna gelmiş yerlerdeki ana yapıların yolüstü olmayan katlarında yer alan bağımsız bölümlerin değerinin maliyet yöntemiyle saptanmaya çalışılması yanlıştır. Böyle taşınmazlar için bulunan arsa değeri, yol üstünde bulunan giriş katlarının arsa payları için geçerlidir ve öteki katlardaki bağımsız bölümlerin değerlerinin belirlenmesinde kullanılamaz.