



## **Yapı ve Konumun Sağladığı Getiri**

Taşınmazdan sağlanan gelir üzerinden değerin belirlendiği gelir yöntemlerinin uygulanmasında oldukça önemli bir konu olarak ortaya çıkan bu kavram; taşınmaz sahiplerinin ya da işletmecilerin kişisel yetenekleri, taşınmazın içinde gerçekleştirilen iş ve etkinliğin niteliği vb. dışında, yalnızca taşınmazın gelir elde edebilme yeteneğini açıklar. Taşınmazın gelir elde edebilme yeteneğinin gerçekleştirilebilmesi için, yapılaşma ve konumunun uyumlu olması gerekir ki, bu durum, en etkin ve verimli kullanımın da sağlanması anlamına gelir.

Örneğin; kentin oldukça işlek bir bölgesindeki arsa üzerine bir iş hanı yapılmayıp bir pamuk deposu yapılması durumunda, pamuk deposundan sağlanacak getiri iş hanının getirisinden düşük kalacaktır. Bu durum, taşınmazın yapılaşması ile konumunun uyumlu olmadığını gösterir. Yine, araç devingenliğinin az olduğu bir bölgedeki akaryakıt satış istasyonu sahibinin, öteki işletmelerine yaptığı yüksek tutarlardaki satışlar ya da akaryakıt satış istasyonuna uğratmadan ve doğrudan ana dağıtıcı üzerinden yaptığı toptan akaryakıt satışları nedeniyle iyi gelir elde ediyor olması da, taşınmazın yapı ve konumunun uyumlu olduğunun göstergesi olamaz. Bu durumda, yapılaşma ve konumdan kaynaklanan bir gelir değil, yan işletmelere satışlardan ya da ana dağıtıcı üzerinden yapılan toptan satışlardan kaynaklanan bir gelir söz konusudur.

Yukarıdaki örneklerde açıklandığı üzere, taşınmaz sahiplerinin iş bilirliklerinden, taşınmazın içinde gerçekleştirilen iş ve etkinliğin özelliklerinden kaynaklanan vb. gelirler taşınmaz değerinin belirlenmesinde kullanılamaz. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan gelirler, yapı ve konumun uyumlu durumuyla ortaya çıkan, yasal ve etik gelirler olmalıdır.