T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

PUANLAMA YÖNTEMİYLE TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ VE YAŞAM KALİTESİYLE İLİŞKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

GÜLÇİN YAĞMAHAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
UZAKTAN ALGILAMA VE CBS PROGRAMI

DANIŞMAN
DOÇ. DR. FATİH GÜLGEN

İSTANBUL, 2019

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

PUANLAMA YÖNTEMİYLE TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ VE YAŞAM KALİTESİYLE İLİŞKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

Gülçin YAĞMAHAN tarafından hazırlanan tez çalışması 03/04/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Fatih GÜLGEN

Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Fatih GÜLGEN

Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Prof. Dr. Ali Melih BAŞARANER

Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Dr. Öğr. Üyesi Ahmet Özgür DOĞRU

İstanbul Teknik Üniversitesi _____

ÖNSÖZ

Öncelikle çalışmalarım süresince yardımlarını esirgemeyen, her türlü desteği sağlayan, ayrıca tezimin yürütücülüğünü üstlenen değerli hocam Doç. Dr. Fatih GÜLGEN'e teşekkürü borç bilirim. Yine çalışmalarım süresince yardımını ve desteğini esirgemeyen eşim ve sıkıntılarıma katlanan değerli aileme teşekkür ederim.

Nisan, 2019

Gülçin YAĞMAHAN

İÇİNDEKİLER

Sayfa

SİMGE LİSTESİ vi

KISALTMA LİSTESİ vii

ŞEKİL LİSTESİ viii

ÇİZELGE LİSTESİ ix

ÖZET x

ABSTRACT xii

BÖLÜM 1

GİRİŞ 1

1.1 Literatür Özeti 2
1.2 Tezin Amacı 4
1.3 Hipotez 4

BÖLÜM 2

YAŞAM KALİTESİ 5

2.1 Yaşam kalitesi göstergeleri 5
2.2 Kentsel Yaşam Kalitesi 6
2.3 Kentsel Yaşam Kalitesinin Önemi 7

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ DEĞERLEME 9

3.1 Taşınmaz Değerini Etkileyen Esaslar 10

3.2 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri 14
3.2.1 Karşılaştırma Yöntemi 15
3.2.2 Gelir Yöntemi 15
3.2.3 Maliyet Yöntemi 16
3.2.4 Puanlama Yöntemi 16

3.2.5 Stokastik Yöntemler 17

BÖLÜM 4

YÖNTEM 19

4.1 Çalışma Bölgesi ve Veri Kaynakları 19
4.2 Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi 20
4.2.1 Eğim 20
4.2.2 Sağlık-Eğitim 21
4.2.3 Bakı 22
4.2.4 Gürültü 23
4.2.5 Kamu Hizmetlerinden Faydalanma 23
4.2.6 Parsel Şekli 24
4.2.7 Yeşil Alana Yakınlık 24
4.2.8 İmar Durumu 25
4.2.9 Taşınmaz Değer Hesabı 25
4.3 Yaşam Kalitesinin Belirlenmesi 26

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER 32

KAYNAKLAR 35

EK-A

ANKET 41

ÖZGEÇMİŞ 43

SİMGE LİSTESİ

f	Faktör değeri(puanı)
k	Parsel köşe sayısı
k	Toplam faktör sayısı
m	Metre
m^2	Metrekare
V	Toplama puanı
V(ps)	Parsel şekli için değer puanı
w	Faktör ağırlığı
%	Yüzde

KISALTMA LİSTESİ

CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
KAKS	Katlar Alanı Katsayısı
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
TL	Türk Lirası

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 Yaşam kalitesi değişkenleri 6
Şekil 2.2 Kentsel yaşam kalitesine etki eden unsurlar 7
Şekil 4.1 Mardin ilçe sınırları haritası 20
Şekil 4.2 Taşınmaz değer haritası 26
Şekil 4.3 Uygulama alanında yerli kullanıcıyı belirleme 27
Şekil 4.4 Uygulama alanındaki sağlık hizmet memnuniyeti 27
Şekil 4.5 Uygulama alanındaki eğitim hizmet memnuniyeti 28
Şekil 4.6 Uygulama alanındaki kullanılabilir parklar ve yeşil alan memnuniyeti 28
Şekil 4.7 Uygulama alanındaki sosyal ve kültürel etkinlik memnuniyeti 29
Şekil 4.8 Uygulama alanındaki Midyat İlçesinin güvenliği memnuniyeti 29
Şekil 4.9 Uygulama alanındaki toplu taşıma hizmet memnuniyeti 30
Şekil 4.10 Uygulama alanındaki hava kalitesi memnuniyeti 30
Şekil 4.11 Uygulama alanındaki yaşam kalitesi memnuniyeti 31

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 Taşınmazın mahalli özellikleri 12
Çizelge 3.2 Taşınmazın konum özellikleri..... 13
Çizelge 3.3 Mevzii özellikleri..... 14
Çizelge 4.1 Belli eğim değişimleri için mesafe ve puanlamalar..... 21
Çizelge 4.2 Taşınmazların sağlık kurumlarına olan mesafe ve puanlamaları..... 22
Çizelge 4.3 Taşınmazların eğitim kurumlarına olan mesafe ve puanlamaları..... 22
Çizelge 4.4 Taşınmazların bakı durumlarına göre puanlamaları..... 22
Çizelge 4.5 Taşınmazların gürültü faktörüne göre mesafe ve puanlamaları..... 23
Çizelge 4.6 Taşınmazların kamu hizmetlerinden faydalanma puanlamaları..... 23
Çizelge 4.7 Taşınmazın parsel şekli için puanlama değişkenleri 24
Çizelge 4.8 Taşınmazların yeşil alanlara olan mesafe ve puanlamaları 24
Çizelge 4.9 Taşınmazların imar planına göre kat sayıları ve puanlamaları 25

ÖZET

PUANLAMA YÖNTEMİYLE TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ VE YAŞAM KALİTESİYLE İLİŞKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

Gülçin YAĞMAHAN

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Fatih GÜLGEN

Günümüzde taşınmaz değerlemeye olan ilgi ve ihtiyaç hızla artmaktadır. Taşınmazlar, insanlar için ekonomik ve sosyal anlamda önemli bir yere sahiptir. Buna karşın, taşınmaz değerlemeye ilişkin uygulamaların henüz belli bir modele oturtulamadığı; alım - satım, vergilendirme, kamulaştırma ve arsa düzenleme gibi uygulamalar için değer tespitine yönelik bir standardın geliştirilemediği görülmektedir. Bu nedenle taşınmazların değerini belirlemek için taşınmaz değerinin oluşumunda etkili olan tüm faktörlerin göz önünde bulundurularak değerleme işleminin yapılması gerekmektedir.

Taşınmazın fiyatı; temel sosyal göstergelerden biri ve yaşam kalitesini yansıtan bir kavram olarak düşünüldüğünden dolayı yaşam kalitesi ile taşınmaz değerleme arasındaki ilişki ele alınmıştır. Bu nedenle, yaşam kalitesini belirleyen göstergeler ile taşınmaz değerlemeyi etkileyen faktörler birlikte değerlendirilmiş olup ortak faktörlere ayrıntılı değinilmiştir. Yaşam kalitesi ve taşınmaz değerleme arasındaki ilişki, bu çalışma kapsamında yeşil alana yakınlık, ulaşım, eğitim, çevre, sağlık ve vb. gibi hem yaşam kalitesini hem de taşınmaz değerlemeyi etkileyen faktörler dikkate alınarak ortaya konulmaktadır.

Bu çalışmada ilk olarak yaşam kalitesi ve yaşam kalitesini belirleyen faktörler incelenmiştir. Daha sonra taşınmaz değerleme ele alınıp en çok tercih edilen taşınmaz değerleme yöntemleri (gelir, maliyet, karşılaştırma puanlama ve stokastik yöntemler) ele alınmıştır. Yöntemler arasındaki farklar ortaya konularak puanlama yöntemi ile bir

taşınmaz değerleme işlemi gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz değerine etki eden ve Türkiye genelinde anketlerle belirlenen faktörlerin ağırlık katsayıları hesaplanarak tahmini değerler belirlenmiştir. Bu çalışmada test işlemleri Mardin ili Midyat ilçesi Bahçelievler mahallesinde belirlenen 324 adet yapısız parsel için yapılmıştır. CBS araçları sayesinde taşınmazlara ilişkin bakı, parsel şekli, kamu hizmetlerinden faydalanma, eğim, gürültü kirliliği, eğitim kurumlarına uzaklık, sağlık ve yeşil alanlarına olan mesafeler gibi veriler öznitelikler olarak yapılandırılmıştır. Bölgedeki taşınmazların değerlerini belirlemek için kullanılan öznitelik verileri faktörler ve etki değerleri ile desteklenerek bölgenin taşınmaz değerleme haritası oluşturulmuştur. Çalışma bölgesinde, yaşam kalitesini belirlemek için rastgele seçilmiş 324 kişiye anket uygulanmıştır. Yapılan anket sonuçları ile oluşturulan taşınmaz değerleme haritası karşılaştırılmış olup yaşam kalitesi ile taşınmaz değerleme arasındaki ilişki incelenmiştir.

CBS ortamında elde edilen taşınmaz değerleme haritası sayesinde kullanıcılar taşınmazlara ilişkin yatırım, alım, satım, vergilendirme ve vb. gibi işlemlerde kolaylık sağlayıp daha doğru kararlar almalarına yardımcı olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz değerleme, puanlama yöntemi, CBS, yaşam kalitesi

ABSTRACT

ESTIMATION OF THE REAL-ESTATE APPRAISAL USING SCORING METHOD AND INVESTIGATION WITH QUALTIY OF LIFE

Gülçin YAĞMAHAN

Department of Geomatic Engineering

MSc. Thesis

Adviser: Associate Prof. Dr. Fatih GÜLGEN

Today, the interest and need for real estate appraisal is increasing rapidly. Real estates are economically and socially important for people. However, it is seen that practices for real estate appraisal have not been fit into a certain model yet. It is seen that a standard for value determination has not been developed for practices such as trading, taxation, expropriation and land regulation. For this reason, in order to appraise real estate, it is necessary to implement the appraisal process by taking into consideration all factors that are effective in the formation of the value of real estate.

Since the price of real estate is considered to be one of the basic social indicators and a concept reflecting the quality of life, the relationship between quality of life and real estate appraisal was addressed. Thus, the indicators determining the quality of life and the factors influencing real estate appraisal were assessed together, and the common factors were discussed in detail. The relationship between quality of life and real estate appraisal within the scope of this study was determined by taking into consideration the factors affecting both quality of life and real estate appraisal, such as proximity to a green area, transportation, education, environment, health and so forth.

First, the quality of life and the factors determining the quality of life were examined in this study. Next, the most discussed and preferred real estate valuation methods (income, cost, comparison, scoring and stochastic methods) were discussed. A real estate appraisal process was carried out using the scoring method after revealing the differences between the methods. Estimated values were determined by calculating weighting coefficients of the factors influencing real estate value and were determined by surveys throughout Turkey. In this study, the test procedures were performed for 324 parcels that had no buildings in the Bahçelievler neighborhood of Midyat district in Mardin province. With the help of GIS tools, data such as aspect, parcel shape, benefiting from public services, slope, noise pollution, and distance to educational institutions, health institutions and green areas were structured as attributes. The attribute data used to determine the values of properties in the region were supported by factors and their impact values, and a real estate appraisal map was created for the region. A questionnaire was administered to 324 randomly selected people in the study region to determine the quality of life. The results of the survey were compared with the real estate appraisal map, and the relationship between quality of life and real estate appraisal was investigated.

The real estate appraisal map created in the GIS environment will facilitate processes such as investment, trade and taxation, and help users make more accurate decisions.

Keywords: Real estate appraisal, scoring method, GIS, quality of life

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Bilişim teknolojileri alanındaki hızlı gelişmeler, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ve uygulama alanları üzerine yeni ve önemli çalışmaların yapılmasına imkân sağlamaktadır. CBS, çevresel, kültürel, ekonomik, sosyal, vb. karmaşık sorunlarının çözümünü bulmaya yönelik mekâna ve konuma dayalı karar verme aşamasında kullanıcılara yardımcı olan büyük hacimli coğrafi verilerin; toplanması, depolanması, işlenmesi, yönetimi, analizi, sorgulanması ve sunulması fonksiyonlarını yerine getiren donanım, yazılım, personel, veri ve yöntem bileşenlerinin bütününü ifade eder. CBS, taşınmazlara ilişkin coğrafi veri tabanlarının oluşturulması, çeşitli kaynaklardan toplanan verilerin coğrafi entegrasyonunun sağlanması ve taşınmaz değerinin belirlenmesi üzerine yeni bakış açıları oluşturmaktadır. Bu kapsamda günümüzde taşınmaz değerleme işlemlerinde CBS kullanımı hızla artmaktadır.

Gelişen ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde taşınmazların değerinin belirlenmesi son yıllarda büyük önem kazanmıştır. Taşınmazın değerini tahmin etmek için değerinin oluşumunda etkili tüm faktörlerin göz önünde bulundurulması gerekir. Farklı özelliklerdeki taşınmazların değerine etki eden faktörler ve bunların etki değerleri değişebilir. Taşınmaz değerine etki eden temel faktörler; taşınmazın kullanım amacı, mahalli özellikleri, mevzi özellikleri, konumu ve yasal durumu olarak sıralanabilir. Bir taşınmaz için bu faktörlerin herhangi birinde oluşabilecek değişimler taşınmazın değerini arttırabilir ya da azaltabilir. Taşınmazların değeri, insan ihtiyaçlarını karşılamak için alış-veriş yapma olanağı sunan ve değişim aracı olarak kullanılan para ile ölçülmektedir. Ayrıca para, insanların yaşamlarını devam ettirebilmek ve yaşam standartlarını arttırabilmek için kullandıkları bir aracı unsurdur. Toplumdaki bireylerin

yaşam düzeyi ölçüsü olarak tanımlanan yaşam standardı, toplumun zenginlik ve istihdam seviyesini gösteren önemli bir unsurdur. Yaşam standardının yanında, çevresel koşullar, fiziksel ve ruhsal sağlık, eğitim, dinlenme ve eğlenme, toplumsal aidiyet vb. unsurlar bireylerin yaşam kalitesini etkileyen diğer önemli unsurlardır. Taşınmaz değerlemesinin, yaşam kalitesi terimiyle açıklanan geniş yelpaze de ele alınması gerekir. Yaşam kalitesi ve taşınmaz değeri arasındaki ilişki, bu çalışma kapsamında; ulaşım, demografik yapı, eğitim, çevre, sağlık, sosyal yaşam, ekonomi gibi yaşam kalitesine etki eden çeşitli faktörler dikkate alınarak ortaya konulmaktadır [1].

1.1 Literatür Özeti

Taşınmaz (gayrimenkul=taşınmaz mal); toplum yararı amacıyla geliştirilmiş sınırlamalar dışında, sahiplerine bunları diledikleri gibi kullanım hakkı veren, Türk Medeni Kanunu uyarınca; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlardır [2]. Taşınmazlar, kişiler ve kurumlar için mülkiyetin esas kısmıdır ve uzun vadede kişilere refah sağlama, güvence verme ve gelir getirme özelliklerinden dolayı iyi bir yatırım aracıdır. Ayrıca taşınmaz alım-satım ve diğer işlemlerinde hukuki alt yapının gelişmesi kişilerin bu sektöre olan ilgisini her geçen gün artırmıştır. Buna rağmen Türkiyede taşınmaz değerlemesi için tam anlamıyla bilimsel bir taban ve standart oluşturulmuş denilemez. Taşınmaz değerlemenin ilgi çeken bir konu olması sebebiyle ülkemizde bu alanda birçok çalışma yapılmıştır [3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12]. Bu çalışmalarda; Şahin [3], Türkiyede gayrimenkul değerleme alanında değerleme uzmanı olacak kişilerin eğitim sürecine yeterli önemin verilmediği ve değerleme yöntemi olarak en fazla emsal karşılaştırma yönteminin kullanıldığını vurgulamıştır. Erdoğdu [4], Değerleme işlemlerindeki yasal düzenleme eksikliğini incelemiştir. Torun [5], taşınmaz değerlemesinin mevzuattaki yerine ve taşınmaz değerleme yöntemlerine değinmiştir. Değirmenciler [6], taşınmaz değerlerinin bağımsız bir birim tarafından takip edilmesi ve işlemlerin takibi için bir izleme sisteminin kurulmasını öngörmüştür. Deveci ve Yılmaz [7], Timur [8] ve Ünlü [9], çalışmalarında nominal yöntemi, Yurt, Tabanoğlu ve Genç [10], değerleme uzmanlarının raporlarından elde edilmiş m² birim değerlerini kullanarak CBS ile örnek bölgeler için değerleme

haritası oluşturmuşlardır. Yalpır [12], bulanık mantık, Yılmaz [11], Küme değerlemesi yöntemelerini çalışmalarında ele almışlardır.

Taşınmaz değerinin doğru belirlenebilmesi için başlangıçta değeri etkileyen unsurların tespit edilmesi gerekir. Bununla birlikte taşınmaza etki eden unsurların belli bir standartta toplanması, analiz edilmesi ve kullanıcıya sunulmasında CBS etkili bir araç olabilir [13]. Taşınmazın değerine etki eden unsurlar tespit edildikten sonra değerleme yöntemlerine geçilir. Taşınmazın kesin değerine en yakın değerin belirlenmesi için birçok değerleme yöntemi geliştirilse de genellikle en çok bilinen ve kullanılan yöntemler; karşılaştırma (emsal), gelir, maliyet, puanlama ve stokastik yöntemleri olmuştur [14, 15, 16].

Bireylerin yaşadıkları çevreden duydukları memnuniyet dereceleri yaşam kalitesi olarak düşünülebilir. Yaşam kalitesi, bireyin hem kendisi ile hem de fiziksel ve sosyal çevresi ile ilişkilidir [17]. Ülkemizde yaşam kalitesi üzerine doktora düzeyinde birçok akademik çalışma yapılmıştır [18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25]. Bu çalışmalarda; Gürel Üçer [18], nesnel göstergeler kullanarak kentsel yaşam kalitesinin belirlenmesi, değişimlerin izlenmesi ve gelişmelerin takip edilmesi için bir rehber oluşturmuş ve kentsel yaşam kalitesinin mevcut durumunun belirlenmesi için orta ölçekli kentlerde alan çalışması yapmıştır. Ünal [19], toplam kalite yaklaşımı hakkında genel bir bilgi verip konuyu ekonomik, sosyal, politik ve ekolojik açıdan etkenlerini incelemiştir. Evcil Türksever [20], hoşnutluğu yaşam kalitesinin bir kriteri olarak ele alıp hoşnutluğu belirleyen faktörler saptamaya çalışmıştır. Bilgili [21], yaşam memnuniyeti ile kentsel alan memnuniyeti arasındaki ilişkiyi, Bodur [22], sosyal konut üretiminin, gecekondu sahiplerinin yaşam kalitesi üzerindeki etkilerini, Gür [23], çevrenin ve çevresel politikaların bireysel yaşam kalitesi üzerindeki etkilerini, Beritan [24], küresel kent ve yaşam kalitesi kavramları arasındaki bağlantısallığı, Aydemir [25], yaşam kalite göstergelerinin sistematik düzende tanımlanması ve değerlendirilmesini ele almışlardır. Ayrıca kentlerdeki yaşam kalitesinin ölçülmesine yönelik McCrea vd. [26] nesnel ve öznel göstergelerden yararlanmıştır. Bunlar farklı şehirlere ve çevreye göre değişkenlik göstermektedir. Bir şehrin ya da bölgenin yaşam kalitesi haritasının oluşturulması o bölge hakkında genel fikir (kültür, eğitim, çalışma hayatı, gelir, sosyal yapı, demografik yapı, sağlık vb.) oluşturabilir [27].

CBS, yeryüzündeki karmaşık çevresel, kültürel, sosyal, ekonomik vb. sorunların çözümüne yönelik mekânsal ve konuma dayalı karar verme süreçlerinde kullanıcılara yardımcı olmak üzere, büyük hacimli coğrafi verilerin; işlenmesi, depolanması, bir araya getirilmesi, yönetimi, mekânsal analizi, sorgulaması ve sunulması fonksiyonlarını yerine getiren donanım, yazılım, personel, coğrafi veri ve yöntemler bütünüdür [6, 28, 29, 30, 31]. Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) çeşitli mekânsal analitik fonksiyonların ve veri modellerinin geliştirilmesini kolaylaştırmak için teori ve yöntemler sunmaktadır [32, 33]. CBS'nin farklı çalışma alanlarında karşılaşılan problemlere çözüm getirme noktasında kullanılan bir araç olması [6, 34, 35, 36, 37] bireylerin ve toplumların yaşam kalitesinin CBS ile ilişkilendirilmesi ile ilgili çalışmalara da ihtiyaç duyulmaktadır [38, 39, 40, 41, 42, 43].

1.2 Tezin Amacı

Taşınmazın değerini etkileyen unsurları ele alan çeşitli çalışmalar mevcut olmasına karşın, ülkemizde taşınmaz değeri ve yaşam kalitesi arasındaki ilişki henüz araştırılmamıştır. Bu çalışmanın amacı, şehirlerde ikamet eden bireylerin, yaşam kalitesi konusundaki öznel algılarını, nesnel göstergelerle destekleyerek ölçmek ve tez kapsamında belirlenen değerleme standartları çerçevesinde, taşınmaz değeri ve yaşam kalitesi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır.

1.3 Hipotez

Aşağıda verilen iki hipotez bu tez çalışmasının temelini oluşturmaktadır:

- Kentsel yaşam kalitesinin yüksek olduğu yerlerde taşınmaz değerleri artar.
- Kentsel yaşam kalitesi ile taşınmaz değerleme ilişkisinin belli bir veritabanına aktarılıp sorgulanabilir hale getirilmesi insanların daha kolay işlem yapmasını sağlayacaktır.

BÖLÜM 2

YAŞAM KALİTESİ

Yaşam, sadece fiziksel çevreden ibaret olmayıp, sosyal, psikolojik ve ekonomik olguları da kapsamaktadır. Bu bağlamda yaşam kalitesini belirleyen çok sayıda değişkenden söz etmek münkündür. Birçok araştırmacı, yaşam kalitesi kavramına, kendi bakış açıları çerçevesinde farklı anlamlar yüklemektedir. Yaşam kalitesi, insanların yaşadıkları hayattan duydukları güven ve tatmin derecesi [44], bireyin ve toplumun gelişimini etkileyen sosyal, sağlık, ekonomik ve çevresel koşulların tümünün birbiriyle olan ilişkisi [18], aynı çevrede yaşayan insanların fiziksel ve psikolojik refahının belirlenen durumsal ifadesi [45], bir kişinin hayat içerisindeki konumu, yaşadığı kültür ve değer sistemleri içinde amaçları, umutları, kriterleri ve ilgileri kapsamında algılayışı [46], ya da yaşamın parasal ve parasal olmayan donanımları ve bunların iş, sağlık, aile, çevre vb. olarak tanımlanan çeşitli alanlarda algılanması [47] olarak değerlendirilebilir. Bu tanımlamalardan anlaşılacağı üzere yaşam kalitesi çok boyutlu ve geniş kapsamlı bir kavramdır [48].

2.1 Yaşam kalitesi göstergeleri

Yaşam kalitesine etki eden göstergeler; demografik yapı, eğitim, sağlık, ekonomi, ulaşım, çevresel göstergeler ve sosyal yaşam olarak Şekil 2.1 ‘de verildiği gibi yedi temel sınıf içinde ele alınmaktadır [19, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54]. Demografi, bölgede yaşayan nüfusun yapısını, durumunu, dinamik özelliklerini inceleyen bilim dalıdır. Demografik dinamikler toplumsal yapının değişimine neden olur. Eğitim, toplumların gelişiminde ve değişiminde önemli bir etkendir. Eğitimi yalnızca kurumsal eğitim olarak

düşünmemek gerekir. Toplumun ortak bilinci, ahlak anlayışı, etik bilinci, sosyal ve kültürel davranışları da eğitim düzeyini şekillendirir. Sağlık, yaşamın temel unsurlarından biridir. Dünya Sağlık Örgütüne göre sağlık; fiziksel, ruhsal ve sosyal iyilik hali, tam esenlik hali olarak tanımlanır. Bu tanım yaşamı ve yaşam kalitesini kapsamaktadır. Ekonomi, gelişmişlik düzeyini gösteren hayatımızın temel gerçeği durumundadır. İnsanların finansal gücü arttıkça, istenilen kentsel kaliteye daha kolay ulaştıkları görülmektedir. Ekonomik göstergelerle paralel olarak bireylerin ulaşım araçlarını kullanma olanakları da çeşitlenmektedir. Kentlerde yaşayanların ulaşım araçlarını kullanım talepleri de ulaşım faktörünü daha etkin kılmaktadır. Sanayileşmeye bağlı olarak artan farklı emisyon kaynaklarının ürettiği karbondioksit, ozon, kükürdioksit vb. partiküler maddeler yaşam kalitesine etki eden çevresel göstergelerdir. Son olarak, özellikle şehirde yaşayan insanların dinlenme ve kendini geliştirme olanakları olarak düşünülen; kültür, sanat ve eğlence aktiviteleri, yaşam kalitesinin vazgeçilmez göstergelerindendir [55, 56, 57, 58].



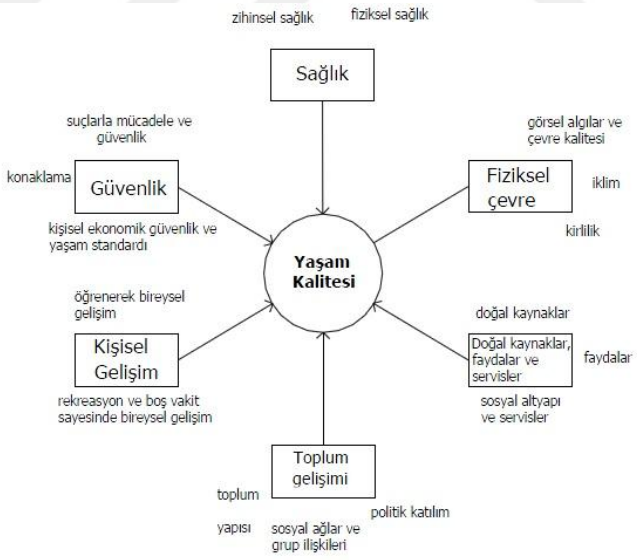
Şekil 2.1 Yaşam kalitesi değişkenleri[59]

2.2 Kentsel Yaşam Kalitesi

Kentsel yaşam kalitesi, bir şehrin kültürel, siyasi, toplumsal ve sosyal durumlarının tümünü kapsar. Altyapı sistemleri, iletişim imkânları, bireylerin ikamet ettikleri konutların ya da benzer tesislerin sosyal, ekonomik ve mekânsal olanakları kentsel yaşam kalitesini ifade etmektedir. Kentsel yaşam kalitesi çok boyutlu olarak ele alınması gereken bir kavramdır. Yaşam kalitesinin yüksek olduğu kentler, kişilerin yaşayacakları konutların yanında sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal ihtiyaçlarını

da karşılayan ve tüm bunların yönetimine de katkı sağlayan yerler olarak karşımıza çıkmaktadır. İnsanların yaşadığı kentte yaşam kalitesinden söz edebilmek için kişilerin sosyal, ekonomik, fiziksel ve psikolojik tüm ihtiyaçlarının karşılandığını varsaymak gerekir. Bu hipotezle yola çıkıldığında, insanların kentlerden aldıkları haz ve ihtiyaçlarını karşılayabilme durumuna göre yaşam kalitesinin ölçülebileceği söylenebilir [44, 60, 61].

Kamp vd. [47], kentsel yaşam kalitesinin Şekil 2.2'de belirttiği gibi; toplumsal gelişim, doğal kaynaklar, fiziksel çevre, güvenlik ve kişisel gelişimle ilgili olduğunu göstermektedir. Aktaş [62], bireylerin yaşam kalitesinden beklentilerini; daha iyi sosyal çevre, daha iyi ekonomik düzeyi, daha rahat ve geliri yüksek iş imkânları, daha iyi okullarda okuma olanakları ve insanlarla daha iyi iletişim kurma olarak açıklamaktadır [47]. Bu beklentiler çerçevesinde sosyal ve ekonomik gelişmenin değişkenlik göstermesine bağlı olarak, bireylerin beklentileri ve standartlarının değişkenlik göstereceği açıktır. Kentsel yaşam kalitesinin sürekli olarak ekonomik ve sosyal açılardan izlenmesi gerekmektedir. Kentsel çevrede kalitenin temel ölçütleri tam anlamıyla belirlenemediği gibi aynı zamanda kolay ölçülememektedir [18, 62, 63, 64, 65].



Şekil 2.2 Kentsel yaşam kalitesine etki eden unsurlar [62]

2.3 Kentsel Yaşam Kalitesinin Önemi

Her geçen gün dünyadaki nüfus artarken buna paralel kentlerdeki nüfus da artmaktadır. Buna rağmen kentlerde yaşayan insanların büyük bir kısmı

gecekondularda kalıp temiz su ve altyapı hizmetlerinden yoksun bir şekilde yaşamaktadır. Bu veriler doğrultusunda kentsel yaşam kalitesinin önemi daha da netleşmektedir. Kentsel yaşam kalitesi, kentlerde cazibeliği artırarak yeni nüfus gruplarının tercihlerini belirlemede önemli bir yer tutar. Kent yaşamının tanıtımında reklamların ana konusu durumundadır. Özellikle sosyal medya ve yerel kanallarda kentlerin insanlara sunduğu doğa güzelliklerinden ve yaşam kalitesinden söz etmektedir.

Çok uluslu şirketler yatırım yaparken daha kazançlı sonuçlar alabilmek ve insanların yaşam kalitesindeki beklentilerini karşılayabilmek için kentlerdeki bazı şartları yerine getirmeye çalışmaktadır. Bu şartlar; kent için iyi bir altyapı, yüksek güvenlik ile rahat ulaşım hizmeti, iletişim imkânları, sağlık hizmetleri ve ekonomiye katkı sağlayacak teknolojik destek olarak örnek verilebilir. Tüm bu sıraladığımız faktörler yaşam kalitesinin temelini oluşturup halkın yaşam refahında büyük artış sağlayacaktır [23].

İnsanlar özellikle kentsel yaşam kalitesinin düşük olduğu yerlerden göç etme eğiliminde olurlar. Bu nedenle şehirlerarası dengesiz nüfus dağılımları ve göç sorunları ortaya çıkmaktadır. Kentlerdeki düzen ve planlama faaliyetleri yapılırken kentsel yaşam kalitesi kavramı önemli bir faktör durumundadır. Halk kitleleri, politikacılar, yatırımcılar ve plancılar için kentsel yaşam kalitesi ortak bir konu olup bütünleştirici görevindedir. Ayrıca yaşam kalitesinin yüksek olması genellikle kentlerde ekonomik canlılığa ve ekonomik anlamda da çeşitliliğe katkı sağlamaktadır [66, 67, 68].

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ DEĞERLEME

Taşınmaz, bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan eşyalar olarak tanımlanır [6]. Taşınmazlar, tüm insanlar için kişisel ve kurumsal mülkiyetin temelini oluşturduğundan dolayı büyük önem arz etmektedir. Taşınmazların toplumsal servetin çoğunluğunu oluşturması, uzun vadeli yatırım aracı olması [2], gelir getirme özelliği, bir güvence veya karşılık olarak kullanılabilmesi, taşınmaz değerlemeyi tüm ilişkili tarafların refahını sağlayan temel bir araç haline getirmektedir. Taşınmaz sektörünün ve hukuki alt yapının son yıllarda hızla gelişmesine paralel olarak, taşınmaz değerlemesine olan ilgi de önemli ölçüde artmaktadır.

Objektif ve tarafsız bir şekilde, bir taşınmaza ait tüm özelliklerin göz önünde bulundurulması ile taşınmazın değerinin tespit edilmesi, taşınmaz değerleme olarak tanımlanır [13]. Gelişmiş birçok ülkede taşınmaz değerleme alanında uzun yıllarca çalışmalar yapılarak, hem taşınmaz değerleme ile uğraşacak kişilere hem de taşınmaz değerleme yöntemlerine belli bir standart getirilmiştir. Ülkemizde ise taşınmaz değerleme alanında halen bir sistemin oluşturulamaması değerleme yapmayı zorlaştırmaktadır. Dünyada kabul görmüş ve genel olarak uygulanan değerleme yöntemleri ile değeri gerçeğe en uygun şekilde tespit edilen taşınmazlar, her türlü sosyal, finansal ve ekonomik işlemlere konu olmaktadır. Taşınmazlara ait alım, satım, vergi, sigorta, ipotek veya inşaat durumu mevzu olduğunda genellikle taşınmazın değer tespitinin yapılması talep edilmektedir [4, 13, 69].

Değerleme uzmanları tarafından değerleri belirlenen taşınmazlar kullanıcı ve taşınmaz cinsi açısından; konut, ticari taşınmaz, endüstriyel taşınmaz, tarımsal taşınmaz ve özel

amaçlı taşınmaz olmak üzere beş türe ayrılır [3]. İnsanların barınmak amacıyla kullandıkları apartman dairesi, villa gibi her türlü ev, konut kapsamında değerlendirilmektedir. Mallar endüstriyel taşınmazlarda üretilir ve ticari taşınmazlarda alınıp satılır. Ticaretle ilişkili olan; mağazalar, alışveriş merkezleri, ofis binaları ve vb. gibi taşınmazlar, ticari taşınmaz kapsamında değerlendirilir. Endüstriyel taşınmazların değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir alandır. Çünkü gıda üretimi yapılan tesisden, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu taşınmazlara kadar oldukça geniş bir yelpazeye sahiptir. Bazı ülkelerde arazi, gelir ve istihdam kaynağı olarak tarımsal taşınmaz kapsamında kullanılmaktadır. Tarımsal taşınmazların değerlemesi toprağın verimliliği, su hakları, hayvancılığa ve tarıma sağlanan destekler vb. özel bilgileri de gerektirir [19]. Bazı bölgelerdeki tarımsal taşınmazlar, şehre veya gelişime açık olan yerlerde olduklarından dolayı konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı taşınmaz kapsamına dönüşebilmektedir. Bundan dolayı bu tür taşınmazların zamanla farklı kullanımlarda kullanılabileceği öngörüsü göz önünde bulundurularak diğer kullanım imkânları açısından da değerlendirmek gerekir. Okullar, golf alanları, ibadet alanları gibi taşınmazlar özel amaçlı taşınmaz kapsamına girmektedir. Bu tarz taşınmazlar piyasada çok alınıp satılmadıkları için ve genellikle özel kullanıma tahsisli olduklarından dolayı bu taşınmazların piyasa değerini hesaplamak oldukça güçtür.

3.1 Taşınmaz Değerini Etkileyen Esaslar

Taşınmaz değerlemesi, taşınmaz değerine esas teşkil eden; ikame, uygunluk ve beklenti olarak adlandırılan üç temel esas üzerine yapılanır [4]. Değerleme işlemi büyük oranda ikame etme ilkesine dayanmaktadır. Bu esas, bilinçli bir alıcının herhangi bir taşınmaz için piyasada aynı düzeyde satın alabileceği başka bir taşınmaza ödenecek olan bedelden daha fazlasını ödemeyeceğini varsaymaktadır. Bir taşınmaza, aynı yapıda ve benzer özelliklerde yenisinin yapılmasına göre daha fazla değer biçilmesi kabul edilebilir bir durum değildir. Örneğin bir ofisin yenileme maliyeti 70.000 TL iken, aynı ofis için 150.000 TL değer biçilmesi doğru değildir. Uygunluk esası, bir taşınmazın en yüksek değerine ulaşabilmesi için, bu taşınmazın bulunduğu yerin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini belirtmektedir. Örneğin; insanların İstanbul-Etiler'de lüks bir apartman dairesinde yaşamak isterken gecekonduda yaşamayı düşünmemesi, aynı

şekilde İstanbul-Alibeyköy'de lüks bir villada yaşamayı düşünmemesinde olduğu gibi [70]. Beklenti esası, bir taşınmazın bugünkü değerinin, taşınmazın gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsaymaktadır. Birçok insan taşınmazları, yatırım amaçlı alıp sattıkları için insanların bu yatırımlarından beklentilerinin olması da normaldir.

Herhangi bir taşınmaza ait gerçek değerin tespit edilmesi mümkün değildir. Her taşınmaz mevkisi ve kullanımı itibariyle birçok farklı özellik gösterir. Bu özellikler özneldir ve kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişkenlik gösterebilir. Taşınmazların sahip olduğu özellikler genellikle objektif ve subjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Taşınmazın değerini kestirebilmek için değerin oluşumunda etkili olan tüm unsurların göz önünde bulundurulması gerekir. Herbir taşınmazın değerinin oluşumunda etkili olan unsurlar ve bu unsurların ağırlıkları farklıdır. Ancak taşınmazların değerine direk etki eden ve herkes tarafından kabul edilebilen temel unsurlar söz konusudur. Genel anlamda değeri etkileyen unsurlar aşağıdaki gibi gruplandırılabilir [71]:

- ✓ Taşınmazın kullanım amacı
- ✓ Taşınmazın mahalli özellikleri
- ✓ Konumsal özellikler
- ✓ Mevzii özellikleri

Taşınmazın Kullanım Amacı: Kullanım amacı, taşınmaza ekonomik açıdan etki eden önemli bir ölçüt olarak ortaya çıkmaktadır. Öncelikle taşınmazın ne amaçla kullanılacağı tespit edilir. Çünkü taşınmaz üzerindeki yapı, tesis veya diğer müştemilatların olması, arazi veya arsa vasfında kullanılması gibi durumlar taşınmaz için uygulanacak değerleme yöntemin tespitinde ve verimli kullanımın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Taşınmazların endüstriyel, ticari, tarım veya konut amaçlı kullanılıyor olması taşınmazın ekonomik durumunu göstermektedir. Bundan dolayı taşınmazın hedeflenen faaliyetlerinin ne ölçüde yapıldığı irdelenir [4].

Mahalli özellikleri: Taşınmazın mahalli özellikleri, bölgeye ait çevresel özellikleri, taşınmazın yasal kullanım hakları ve çevredeki taşınmaz sahiplerin kişisel özellikleri

olarak belirlenmektedir. Taşınmaza ait mahalli özellikler Çizelge 3.1.'de özetlenmektedir. Taşınmazın bulunduğu yerin topoğrafyası, kentsel veya kırsal alanda olması, çevrenin bitki örtüsü, biyolojik ve ekonomik yapısı, sosyal, kültürel ve yeşil alanlara yakın olması gibi donatılar değer üzerinde önemli etkenlerdir. Yasal düzenlemeler de, genellikle taşınmazın kullanımını doğrudan etkileyen önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler, imar faaliyetlerinden açık bir vaziyette etkilenmektedir. Çizelge 3.1 de belirtildiği gibi taşınmazın değerinde etkili mahalli özellikleri başlığı altından birçok kriterden söz etmek mümkündür.

Çizelge 3.1 Taşınmazın mahalli özellikleri [12]

<table>
<tr><th colspan="2">Çevresel Özellikler</th><th>Yasal Özellikler</th></tr>
<tr><th>Doğal Faaliyet</th><th>Yapay</th><td rowspan="2">Kanun ve yönetmelikler taşınmazlara ilişkin mülkiyet haklarını kısıtlama veya genişletme tasarrufuna sahip olup, ekonomik açıdan etkiler.
Özellikle imarla ilgili mevzuat incelenmelidir.
İrtifak hakları mülkiyetin değerini negatif etkiler.</td></tr>
<tr><td>*Topografya
*Kentsel veya kırsalda olduğu
*Bitki örtüsü
*Ekolojik yapısı
*Kimyasal yapısı</td><td>*Yapılan veya yapılacak yatırım ve hizmetler
*Gelişme potansiyeli
*Alt ve üstyapı hizmetleri
*Sosyal, eğitim ve kültürel amaçlı donatıların yoğunluğu
*Yaşam koşulları
*Ticari ve endüstriyel faaliyetler ve bu türden tesislerin varlığı
*Nüfus yoğunluğu
*Sosyal tabakalaşma</td></tr>
<tr><th colspan="3">Taşınmaz Sahiplerinin Kişisel Özellikleri</th></tr>
<tr><th colspan="2">Kişilerin Davranış Biçimler</th><th>Toplum İçinde Popülariteleri</th></tr>
<tr><td colspan="2">*Komşuluk ilişkileri
*Maddi ve manevi güçleri</td><td>*Yasalara karşı davranış biçimleri
*Sosyal ve ekonomik gelişmeye katkılar</td></tr>
</table>

Taşınmazın Konumu: Taşınmazın alım satımında taşınmazın değeri onun konumu ile belirlenir anlayışı çok yaygındır. Taşınmazın konumu, bulunduğu bölgedeki sosyal tesis ve donatılara olan pozisyonudur. Konum bakımından taşınmaz değerini etkileyebilecek unsurlar Çizelge 3.2.'de gösterilmiştir [71, 72, 73]. Taşınmazın imar yönü ile yola cephesinin fazla olması, yönünün güneye doğru olması, yapılacak yapının güneş ışığı alması, uydu kent içerisinde ya da site içerisinde bulunup bulunmaması, yerleşik alan veyahut gelişme alanı dahilinde olup olmaması gibi unsurlar değerin belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır. Bir taşınmazın değeri belirlenirken Çizelge 3.2 de belirtilen

otopark, hastane, ana cadde, yeşil alan, meydan, manzara varlığı gibi kriterlerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Taşınmazın konumu, günümüzde taşınmazın değerini etkileyen en önemli faktörlerden biridir.

Çizelge 3.2 Taşınmazın konum özellikleri [12]

<table>
<tr><td>Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık</td><td>Sağlıksız ve zararlı alanlara olan uzaklık</td></tr>
<tr><td>*Toplu-taşıma durakları
*Terminal
*Otopark
*Sinema
*Tiyatro
*Spor alanları
*Çoçuk bahçesi
*Eğlence yerleri
*Kültür merkezleri
*Hastane
*Sağlık ocağı
*Sağlık Merkezleri
*Valilik-belediye hizmet binaları</td><td>*Alt yapısı olmayan
*Az gelişmişbölgeler
* Islah edilmemiş akarsu alanları
*Çevre sağlığı açısından zararlı olabilecek çöp boşaltım alanları
*Benzin istasyonları
*Sanayi atıklarının toplandığı alanlar
*Endüstriyel faaliyet gösteren birimler
*Jeolojik sakıncalı alanlar
*Trafo enerji nakil hatları
*Emniyet açısından sakıncalı ve suç işleme oranı yüksek olan bölgeler</td></tr>
<tr><td>Eğitim ve ibadet alanalrına olan uzaklık</td><td>Rekrasyon alanlarına olan mesafe</td></tr>
<tr><td rowspan="3">*Anaokulu
*Kreş
*İlk ve orta dereceli okulları
*Ünversite
*Vakıf
*Kütüphane
*Okuma salonları
*Cami
*Kilise vb</td><td>*Gezinti yolları
*Piknik alanları
*Sahiller
*Yeşili yoğun alanlar
*Park ve bahçelere olan uzaklık</td></tr>
<tr><td>Tarihi alanlara olan mesafe</td></tr>
<tr><td>*Tarihi alanlara yakın taşınmaza ek kullanım hakkı verebilir.
*Tarihi bölgenin bakım özelliğine göre taşınmazı negatif etkileyebilir</td></tr>
<tr><td>Alış-veriş merkezlerine olan mesafe</td><td>Gürültü</td></tr>
<tr><td>*Bölgedeki açık veya kapalı pazar
*Market
*Bakkal
*Büfe
*Eczane
*Ticari birimlere olan uzaklık</td><td>*Yoğun trafiğe sahip havaalanı
*Karayolları
*Kavşaklar
*Demir yolları
*Eğlence merkezleri
*Kirli havanın yoğun olduğu bölgelere olan uzaklık</td></tr>
</table>

Mevzii özellikleri: Taşınmazın bulunduğu konum itibari ile sahip olduğu geometrik ve fiziksel yapı ve bunlara bağlı olarak da kullanım büyüklüğündeki değişkenlikler ekonomik açıdan taşınmazın değerini etkileyebilecek niteliktedirler. Mevzi özellikleri Çizelge 3.3'de özetlenmiştir [4, 12, 71]. Çizelge 3.3'de belirtilen parsel şekli ve boyutu, özellikle üzerinde yapı olmayan boş imar parsellerinde, parselin geometrik yapısı ve eğimi, ileride yapılacak projenin inşaat maliyetini etkileyebilecek faktörlerdendir. Ayrıca zeminin jeolojik yapısı ve yapı inşaasına elverişli olup olmaması da taşınmazın değerini etkileyen bir diğer faktördür.

Çizelge 3.3 Mevzii özellikleri [12]

Topoğrafik yapı	**Zemin yapısı**
Eğim:Tarım arazilerinde verimi, arsalarda inşaat alanı hacmini etkiler. *Eğim az…..değerli *Eğim çok…..değeri az Eğim ile değer arasında ters orantı vardır.	İnşaata elverişlilik açısından zemin yapısı ve mukavemet. Eğer zemin yapısı kayalık veya bataklık ise inşaat maaliyet yüksektir.
Parsel Şekli ve Boyutu	**Cephe Kullanımı**
*Geometrik yapı *Kırık köşe sayısı *Kenarların girinti ve çıkıntı kısa veya uzun olması durumu *Dar ve uzun bir yapıda olması *Komşusu ile hukuksal ilişkisi	*Ticari amaçlı taşınmazlarda önemlidir. *Ulaşım *Vitrin büyüklüğü *Yükleme ve boşaltma faaliyetlerinin rahatlığı *Cephe hattının genişliği değer ile doğru orantılıdır.
Manzara	
*Görüş mesafesi *Kat farkları dikkate alınarak bulunabilir.	

3.2 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Taşınmazın değerini belirlemek için birçok yöntem bulunmaktadır. Bu yöntemlerden en çok kullanılanları; gelir, puanlama, karşılaştırma, maliyet ve stokastik yöntemleridir. Değerleme işlemi için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın piyasasının hakim olduğu alışkanlıklara ve taşınmazın konumuna göre belirlenir. Yapılı ve yapısız imar parselleri için en belirgin değer saptama işlemi, sürüm değerleri yardımıyla yapılmaktadır. Karşılaştırma yöntemi ise genellikle yeterli derecede emsal değer mevcut olduğunda tercih edilen en ideal yötemdir. Bir taşınmazın değeri gelecekte getirceği gelirlere göre saptanabiliyorsa; örneğin kiralık daire ya da iş yerinde sürüm

değerlerinin bulunması, gelir yöteminin uygulanması doğru olur. Üzerinde fabrika ve iş merkezi gibi yapılar bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazlar için sürüm değeri, maliyet yöntemine göre bulunur [7, 74].

3.2.1 Karşılaştırma Yöntemi

Karşılaştırma yöntemi benzer niteliklere sahip taşınmazların kıyaslanması ile yapılır. Bu yöntemde güvenli sürüm değerlerin var olması karşılaştırılabilir taşınmazar için ön koşuldur. Arazi ve arsa değerleme işleminde genellikle tercih edilen bir yöntemdir. Üzerinde yapı bulunan parselin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler gibi zemine ilişkin yapıların tarzı, tasarımı, türü, donanımı, yaşı, büyüklüğü, güncel durumu vb. de yapıya ilişkin nitelik ve özniteliklerdir. Bunlardan kentsel işlev, yapılanma koşulları gibi genel özellikler nitelik; topoğrafik yapı, taşınmaz üzerindeki tüm hak ve kısıtlılıklar, manzara gibi taşınmazın diğer taşınmazlardan farklı, belirgin özellikleri ise öznitelik sayılır. Karşılaştırma yönteminde dikkat edilecek husus verilerin karşılaştırılabilir, güvenli ve güncel olmasıdır. Bu yöntem;

- Veri olması halinde değeri belirlemek için en ideal yaklaşımdır.

- Özel amaçlı ve gelir getirmeyen taşınmazların değerlerini belirlemede kullanılmaz.

- Konut değerlemesinde ülkemizde yaygın olarak kullanılır [2].

3.2.2 Gelir Yöntemi

Bir taşınmazın değeri getireceği gelire göre tespit edilebiliyorsa gelir yöntemi tercih edilir. Bu yöntemle kiralık konut veya işyeri gibi gelir getiren taşınmazın net geliri değere dönüştürülür. Gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından dolayı oluşan gelir kaybı ile işletme giderlerinin çıkarılması net gelir olarak ifade edilir. Emlak vergisi, yönetim, bakım, onarım, sigorta, danışmanlık, ilan ve reklam gibi giderler işletme giderleridir. Karşılaştırılabilir düzeyde güvenli verilerin olmadığında, yapının yaşlı olduğu, bundan dolayı maliyet yönteminin çok güvenli olmayacağı gelir getiren taşınmazların değerlemesinde ve diğer yötemlerle tespit

edilen değerlerin kontrolünde gelir yöntemi kullanılır. Ticari taşınmazlarda ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir.

Bu yöntem şu durumlarda tercih edilir;

- Gelir getiren mülklerin ve gelir getirmesi beklenen taşınmazların değerlemesinde
- Diğer değerleme yöntemlerinin sonuçlarının kontrolünde [13, 75, 76].

3.2.3 Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapılı taşınmazların değerlemesinde kullanılır. Yöntemin temelini, kesin değere taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yaklaşma oluşturur. Bu değer, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak gelir yönteminde olduğu gibi fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir. Yapı değeri ise, yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerleme günündeki niteliklerine göre saptanan değerlerinin toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak hesaplanır.

Bu yöntem şu durumlarda tercih edilir;

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan taşınmaz değerlemesinde
- Özel kullanımı olan yapılar değerleme konusu ise
- Emsali olmayan taşınmazlar için
- Fizibilite çalışmalarında
- Eklenti ve yenileme söz konusu ise
- Gelir kapitalizasyonu yaklaşımına güvenilmiyorsa [4, 77]

3.2.4 Puanlama Yöntemi

Değerleme işlemlerinde temelde statik değerler kullanılmakta ve belli bir tarihe ait sürüm değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değerler çeşitli ekonomik paremetlerde değerleme gününe dönüştürülmektedir. Ancak böylesi güncellemelerde bazı sorunlar çıkabilmektedir. Çünkü yerel taşınmaz piyasası koşulları ile makro ekonomik değişkenler birbiriyle tamamen örtüşmemektedir. Vergi veya harç bedellerinin

hesaplanmasına ilişkin bazı yasalarımız, taşınmaz rayiç bedellerinin güncellenmesini gerektirmektedir. Bu da yeniden değerleme oranının kullanılmasını öngörmektedir. Bu anlayış, özellikle 2002 yılında emlak vergi değerlerinin bazı kent kesimlerinde çok büyük değerlere ulaşmasına sebep olup bildirge değeri düşük gösterilen taşınmaz değerleriyle büyük saptamalar göstermesine neden olmuştur. Bu uygulama vatanadaşların yoğun tepkisine sebep olmuştur. Bundan dolayı bazı düzenlemelere gidilmiştir. Uygulamalarda vergi tutarının, kıymet takdir komisyonlarınca saptanacak vergi değerleri üzerinden alınması yönünde değişiklik yapılmıştır. Puanlama Yönteminde taşınmaz malın değerine etki eden faktörler belirlenip anket çalışmaları yapılarak bu faktörlerin ağırlıklandırılması yapılıp hesaba katılmasıyla değerin tespiti yapılır. Anket çalışmalarının önemli bir kısmını oluşturan bu yöntemde yapılan analiz çalışmalarıyla birlikte taşınmazın değerine etki eden faktörlerin puanlamasında (ağırlıklandırılması) dolayısıyla değer tespitinde objektiflik elde edilir [77, 78].

3.2.5 Stokastik Yöntemler

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde istatistik araştırmaların temelini, aralarında işlevsel bağımlılıklar olmayan rastgele olan değişkenler oluşturur. Bu nedenle de matematiksel bağıntılar kurarken değişkenlerden herhangi biri tek başına yeterli olmayabilir. Buna karşın bir arada olan taşınmaz değerleri arasında bazen tesadüfi bağımlılıklar da olabilmektedir. Değerler arasındaki böyle bağımlılıklara stokastik bağımlılık denir. Stokastik kelimesi olasılık ve istatistikten oluşur. Stokastik değerlendirme yöntemleri;

- Nominal Değerlendirme Yöntemi,
- Regresyon Yöntemi,
- Lineerleştirme
- Matris Yöntemi

olmak üzere elde edilen veri kümelerinin değişik özellikleri göz önünde bulundurularak çözümlenmesi ilkesinden hareket etmektedir.

Nominal Değerlendirme Yöntemi: Günümüzde birçok değerlendirme işleminde rayiç bedeller kullanılmaktadır. Ancak tercih edilen değerlendirme yöntemine göre esas alınan birim değerleri o ülkenin ekonomisine göre değişmektedir. Oysa taşınmazların öznitellikleri genellikle aynı düzeyde olmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişimler fiyat dalgalanmalarına da sebep olduğundan günümüz şartalarında taşınmazlar üzerindeki birim değerlerini kontrol altında tutmak güçtür. Bununla birlikte değerlemesi yapılacak taşınmaz sayısının fazla olması ve uygulama alanın artması değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Ancak sözü edilen sıkıntılar emlak vergisine göre yapılan değerleme işlemlerinde ortaya çıkmaktadır. Genellikle aynı bölgede kalan taşınmazlar için yapılan değerlendirmede taşınmazların değerleri hep aynı alınır. Fakat her taşınmazın komşu taşınmazlarına göre ekonomik açıdan olumlu veya olumsuz nitelikleri olabilmektedir. Dolayısıyla her taşınmaz farklı bir değere sahiptir. Bu nedenle, böyle bir yaklaşımla doğru bir değerlendirme yapıldığı düşünülemez. Ayrıca taşınmaz sayısının çok olduğu bir uygulama alanında değerleme işlemi yapılacak taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının belirlenmesi gerekir. Bu değer dağılımında baz alınacak birim değer rayiç bedel olabileceği gibi, puanlama yötemiyle elde edilecek değerler de olabilmektedir. Bu amaçla göz önünde bulundurulacak değer kriterlerin tavan ve taban puanları formüle edilir ve her bir taşınmaza özgü değer katsayısı hesaplanır. Taşınmazların değer bakımından birbirine göre olan durumlarını bu değer katsayıları gösterir. Ayrıca değer katsayıları gerektiğinde rayiç bedel dönüşümünde dönüşüm katsayısı olarak da ele alınabilir [4, 7].

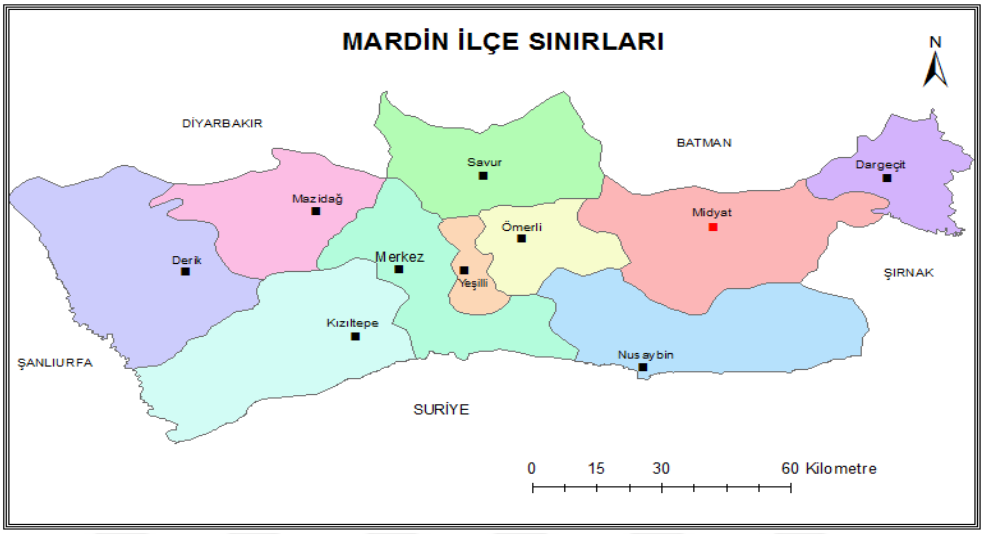
BÖLÜM 4

YÖNTEM

4.1 Çalışma Bölgesi ve Veri Kaynakları

Antik Midyat İlçesi, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu bölgesinde yer alan tarihi kent Mardin İline ortalama birbuçuk saat uzaklıkta yer almaktadır. Mardin'e benzer evlerin, taş konakların, kemerli geçitlerin, minare gibi yükselen çan kuleleriyle Süryani kiliselerinin bulunduğu ilçe, bir ortaçağ kentini andırmaktadır. Coğrafi konumu, şekil 4.1'deki Mardin İlçe Sınırları haritasın da görüldüğü gibi, doğusunda Dargeçit ilçesi, batısında Ömerli ilçesi, kuzeybatısında Savur ilçesi, kuzeyinde Batman ili, güneyinde Nusaybin ilçesi, güney doğusunda ise Şırnak ili yer almaktadır. İlçenin nüfusu 2018 nüfus sayımına göre 113.367 kişidir. Birden çok dinin, kültürün ve inancın bir arada yaşaması sebebiyle hoşgörü şehri olarak da bilinmektedir. Genel olarak turistlerin tercih ettiği bir yer olup, Midyat ilçesinde yaşayan her aileden neredeyse bir birey yurt dışında yaşamaktadır. İlçede özellikle yaz aylarında taşınmaz alım satımında ve inşaat yapımında hareketlilik vardır. Bu nedenle, tez kapsamında yapılan taşınmaz değerleme işlemlerinin Mardin İli Midyat İlçesinde yapılması tercih edilmiştir. Bahçelievler imar çalışmaları yeni tamamlanan, emlak sektörün gözdesi konumda olan, taşınmaz alım satım işlerinin yoğun olduğu Midyat ilçesinin merkezi bir mahallesidir. Mahallede bulunan 45 ada içinde yer alan 324 adet yapısız parsel bu çalışmada değerlendirilmiştir. Uygulama için gerekli kadastral altlık Mardin Kadastro Müdürlüğü'nün Midyat Biriminden, 1:1000 ölçekli standart topoğrafik harita ve üzerine yapılan imar planı ise Midyat Belediyesi'nin İmar İşleri Müdürlüğü'nden alınmıştır. Parsellerin CBS ile entegrasyonu, ESRI firmasının Arcmap yazılımı kullanılarak sağlanmıştır. Çalışmada, taşınmazların değeri belirlenirken eğim, sağlık, bakı, eğitim, gürültü, kamu

hizmetlerinden faydalanma, parsel şekli, yeşil alana yakınlık ve imar durumu gibi belirgin faktörlerin değerleri imar işleri müdürlğünden alınan verilerden çıkarılmıştır. Bunun için herhangi bir otomasyon sisteminden yararlanılmamış her parselin bilgileri manuel olarak CBS'ye girilmiştir. Yaşam kalitesi verileri bölge sakinleri ile yüz yüze anket çalışması yapılarak toplanmıştır. Anket yapılan bireylerin bölgede yaşamaktan duydukları memnuniyet hesaplanmıştır.



Şekil 4.1 Mardin ilçe sınırları haritası

4.2 Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi

Taşınmazların değer belirleme işleminde Puanlama yöntemi kullanılmıştır. Bu çalışmanın değerleme işleminde kullanılan faktör ağırlıkları, Demir [79], Yormalıoğlu vd. [80] Türkiye genelinde anket yöntemi kullanılarak belirlenen değerleri baz alınmıştır.

Taşınmazlara ait kesin değerleri belirlemek mümkün olmadığı için genellikle tahmini değerler belirlenmektedir. Bu çalışmada da değerleme işlemi için belirlenen puanlamalar deneysel olarak yapılmış olup her bir faktör ağırlığı ile beraber hesaba katılmıştır. Taşınmaz değerlemesi yapılırken kullanılan faktörler aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır.

4.2.1 Eğim

İmar parselinde eğimin çok olması halinde inşaat maliyeti yükseltmektedir. Çok eğimli parsellerde daha fazla kazı çalışmasının yapılması, zemin kaymasının önüne geçmek

için sağlam duvarlarının yapılması zorunluluğu maliyet artırıcı unsurların başında yer almaktadır. Ayrıca eğimli parsellere altyapı hizmetlerinin (su, kanalizasyon hizmetlerinin) götürülmesi de oldukça zahmetli ve maliyet artırıcıdır [43].

Bu çalışmada da topoğrafik haritalarından faydalanarak her bir parselin eğim değişimine bağlı olarak, en az eğim aralığına en yüksek puan, en fazla eğim aralığına da en düşük puan olacak şekilde puan ataması yapılmıştır. Eğim faktörünün parsel değerine etkisinin puanlaması Çizelge 4.1'deki gibidir. Eğim faktör ağırlığı %61 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.1 Belli eğim değişimleri için mesafe ve puanlamalar

Eğim(%)	Puan	Eğim(%)	Puan
0-3	100	10-12	60
3-5	90	12-15	50
5-7	80	15-20	40
7-10	70	20+	0

4.2.2 Sağlık-Eğitim

Her bir tesisin, parsel değerini belirlemesi üzerinde etkisi farklıdır. Taşınmaz merkezlerinden sağlık ve eğitim gibi tesislere olan uzaklık arttıkça parsel değerinde düşme görülür. Eğitim ve sağlık merkezleri, diğer tesislere oranla işlevsel yönü ve değer üzerine etkileri daha fazla olan yerlerdir. Her bir parsel için puanlama hesabı yapılırken ilgili tesislere olan en kısa yollar dikkate alınarak işlem yapılmıştır [71]. Parsellerin sağlık ve eğitim kurumlarına olan en yakın mesafe aralığı 100, en uzak mesafe aralığı ise 25 puan olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların sağlık kurumları için faktör ağırlığı %61 olarak alınmıştır (Çizelge 4.2). Aynı şekilde taşınmazların eğitim kurumları için faktör ağırlığı da %64 olarak alınmıştır(Çizelge 4.3).

Çizelge 4.2 Taşınmazların sağlık kurumlarına olan mesafe ve puanlamaları

Mesafe(m)	Puan	Mesafe(m)	Puan
0-100	100	400-500	50
100-200	85	500-600	40
200-300	70	600>	25
300-400	60		

Çizelge 4.3 Taşınmazların eğitim kurumlarına olan mesafe ve puanlamaları

Mesafe(m)	Puan	Mesafe(m)	Puan
0-100	100	400-500	50
100-200	85	500-600	40
200-300	70	600>	25
300-400	60		

4.2.3 Bakı

Genellikle parselin güney cephesine eğimli olması, güneş ışınlarından daha iyi faydalandığından parsel değeri için olumlu bir faktördür. Yön belirlemede parselin en geniş yola olan cephesi baz alınmıştır. Parsellerin güney cepheye bakmaları 100 puan kabul edilmiş olup, yönlere göre puan tablosu Çizelge 4.4'de oluşturulmuştur [81]. Faktör ağırlığı %85 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.4 Taşınmazların bakı durumlarına göre puanlamaları

Yönler	Puan	Yönler	Puan
Güney	100	Doğu	50
Güneydoğu	75	Kuzeydoğu	25
Güneybatı	75	Kuzeybatı	25
Batı	50	Kuzey	25

4.2.4 Gürültü

Sağlıklı, güvenli bir çevre içinde gürültü faktörü ruhsal ve fiziksel açıdan sağlığımızı olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle gürültü, taşınmaz değerini olumsuz yönde etkileyen bir faktördür. Genelde demiryollarına, kavşaklara, karayoluna, otobüs ve minibüs ana duraklarına, eğlence merkezlerine, fuar yerlerine, sanayi sitelerine yakın yerlerdeki taşınmazlar bu kapsamda değerlendirilir [43]. Bu faktörde ana yollar baz alınmış olup en yakın mesafe aralığına en düşük puan, en uzak mesafe aralığına en yüksek puan olacak şekilde Çizelge 4.5'teki puan tablosu oluşturulmuştur. Faktör ağırlığı %66 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.5 Taşınmazların gürültü faktörüne göre mesafe ve puanlamaları

Mesafe(m)	Puan	Mesafe(m)	Puan
0-50	25	200-250	70
50-100	40	250-300	85
100-150	50	300-300>	100
150-200	60		

4.2.5 Kamu Hizmetlerinden Faydalanma

Bir imar parselinin varlığı, parselin altyapı tesislerine bağlantısının olması ile mümkündür. Taşınmaz, diğer taşınmazlar için olanaklı olmayan bazı kamu hizmetlerinden ya da altyapı olanaklarından yararlanabilir. Puanlama var olan tesisler için 100, yoksa 0 değeri verilerek Çizelge 4.6'da belirtildiği gibi yapılmıştır. Faktör ağırlığı %88 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.6 Taşınmazların kamu hizmetlerinden faydalanma puanlamaları

Hizmet	Var(100)	Yok(0)	Hizmet	Var(100)	Yok(0)
Elektrik	100		Doğalgaz	100	
Su	100		Telefon	100	
Kanalizasyon	100		Toplam	500	

4.2.6 Parsel Şekli

Parsel alanı ile imar verilerine göre parsel üzerinde yapılacak tesisin alanı arasında doğru orantı vardır. Uygulama bölgesindeki parsellerin alansal büyüklükleri yapılaşma koşullarına uygun biçimde planlanmalıdır. Parsel şekli, parsel köşe sayısı ve parsel sınırlarındaki kırıklık açıları ile ilişkilidir. Birbirine yakın noktalarda aradaki açının küçük olması parsel biçimini fazla etkilemez. Ancak parsel şeklinin değere etkisi ifade edilirken genelde köşe sayısı ile ilgili olarak iç açıları toplamına bağlı olarak Çizelge 4.7'den yararlanılır [71]. Faktör ağırlığı %70 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.7 Taşınmazın parsel şekli için puanlama değişkenleri

V(ps)	parsel şekli için değer puanı
k	parsel köşe sayısı
V(ps)	(1/k)x400

4.2.7 Yeşil Alana Yakınlık

Yeşil alanlar genellikle yaz aylarında sağladıkları temiz hava, serinlik, gölge ve insanlara vakit geçirecekleri sosyal etkinlikler yapabilecekleri tesisleri barındıran yerler olarak tercih edilir. Bundan dolayı insanların doğal yaşamla iç içe olmasını sağlayan bu alanlar değerleme işlemlerinde dikkate alınmıştır. Taşınmazların yeşil alana olan en yakın mesafe aralığına en yüksek puan, en uzak olan mesafe aralığına da en düşük puan olacak şekilde Çizelge 4.8 oluşturulmuştur [77]. Faktör ağırlığı %58 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.8 Taşınmazların yeşil alanlara olan mesafe ve puanlamaları

Mesafe(m)	Puan	Mesafe(m)	Puan
0-50	100	200-250	50
50-100	85	250-300	40
100-150	70	300-300>	25
150-200	60		

4.2.8 İmar Durumu

Taşınmazların imar durumu, parselin değerine etken eden en önemli unsurlardan biridir. İmar planlarına göre atanan özellikler ve belediyeler tarafından belirlenen kat alanı, kat sayısı, cephe çekmeleri ve emsaller arazinin kullanırlığını etkilemekte olup bu doğrultu da taşınmazın değerine de etki etmektedir. Test bölgesinde imar planında maksimum verilen kat adedi 5 olup KAKS (Katlar Alanı Katsayısı) ve TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 'ın oranı sonucunda oluşan imar durumu puanlaması Çizelge 4.9' da gösterilmiştir [71]. Faktör ağırlığı %81 olarak alınmıştır.

Çizelge 4.9 Taşınmazların imar planına göre kat sayıları ve puanlamaları

KAKS/TAKS	PUAN	KAKS/TAKS	PUAN
5	100	2	40
4	80	1	20
3	60		

4.2.9 Taşınmaz Değer Hesabı

Her bir taşınmazın bir veya birden fazla değişkenle ilgili değeri aşağıda 4.1'de verilen bağıntı ile belirlenebilir [79].

$$V_i = \left(\sum_{j=1}^{k} f_{ji} * w_j \right) / k \qquad (4.1)$$

Bu eşitlik her bir taşınmazın toplam nominal değeri yansıtır.

V: Toplama puanı

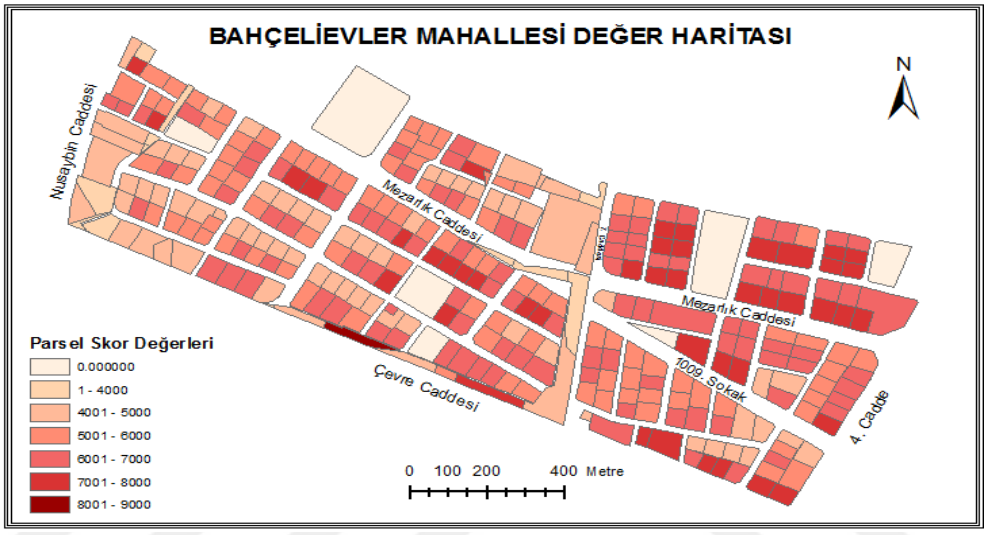
f : Faktör değeri(puan)

w: Faktör ağırlığı

k: Toplam faktör sayısı

Parsel değeri
= (Eğim Puanı x 0,61
+ Kamu Hizmetlerinden ve Altyapı Tesislerinden Yararlanma Puanı x 0,88
+ Sağlık Puanı x 0,61 + Bakı Puanı x 0,85 + Eğitim Puanı x 0,64
+ Gürültü Puanı x 0,66 + Mevcut İmar Planı x 0,81 (4.2)
+ Parsel Şekli Puanı x 0,70 + Yeşil Alan Puanı x 0,58)/9

Test çalışma bölgesindeki parsellerin değeri 4.2'deki bağıntı ile hesaplanmıştır. Bu değerler Arcgis programında kullanılarak Şekil 4.2'deki taşınmaz değer haritası oluşturulmuştur.

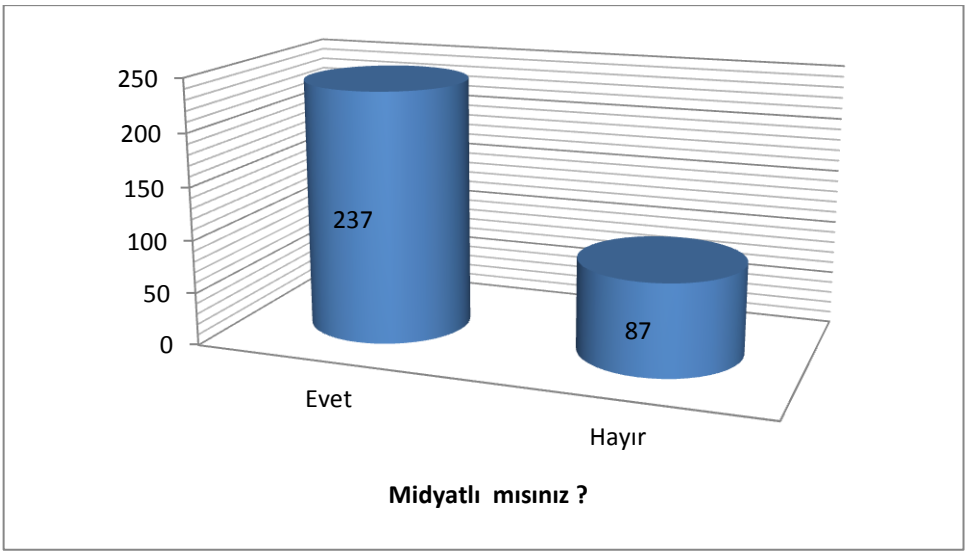


Şekil 4.2 Taşınmaz değer haritası

4.3 Yaşam Kalitesinin Belirlenmesi

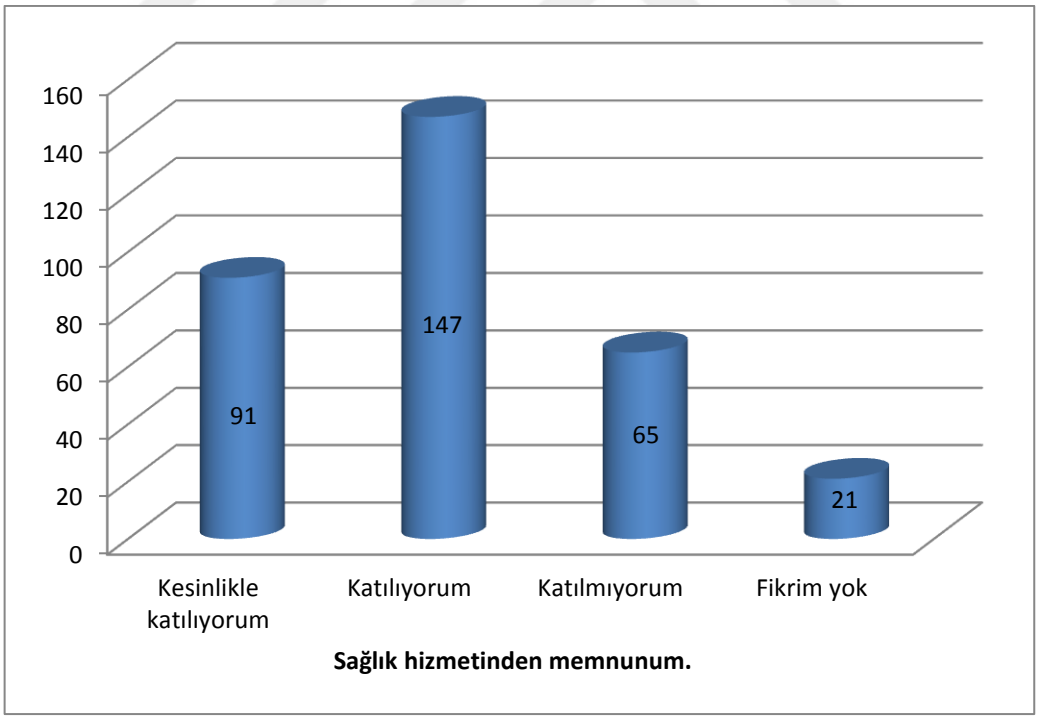
Mardin İli Midyat İlçesinde halkın öznel değerlendirmelerini araştırmaya yansıtmak için hazırlanan anket çalışması, Bahçelievler mahallesinde 2018 Nisan-Mayıs aylarında rastgele seçilen 324 kişi üzerinde uygulanmıştır. Ayrıca anket çalışmasında yer alan sorular taşınmaz değerlemeyi belirleyen faktörler gözönünde bulundurularak hazırlanmıştır(EK-A).

Anket çalışmasına katılan kişilerin Şekil 4.3 'de gösterildiği gibi 237'si Midyatlı olup, 87 kişi ise başka şehirlerden gelen insanlardan oluşmaktadır. Anket çalışmasına katılan ve Midyatlı olmayan kişilerin genellikle iş dolayısı ile bu şehirde bulunduğu görülmüştür.



Şekil 4.3 Uygulama alanında yerli kullanıcıyı belirleme

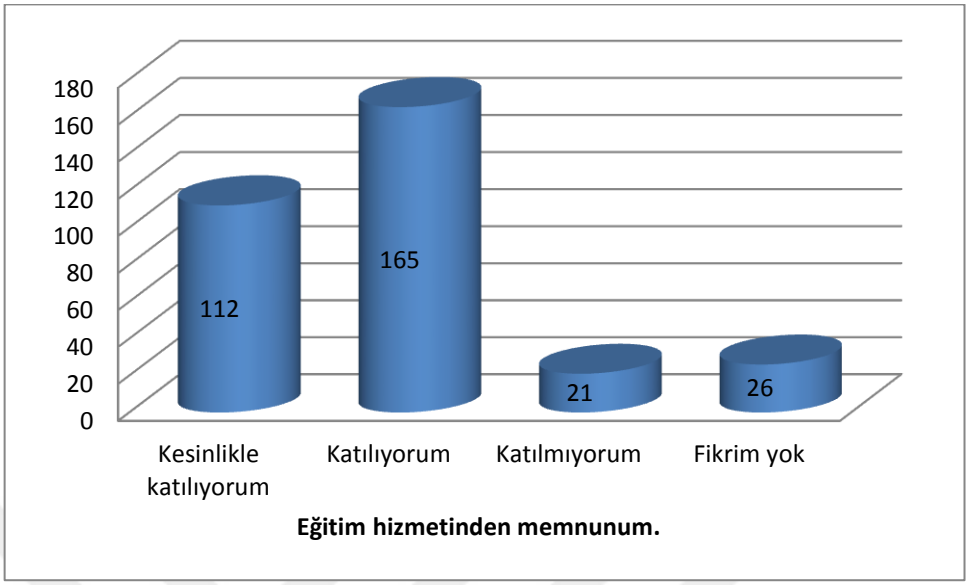
Sağlık hizmet memnuniyetinin Şekil 4.4'teki gibi %73 dolaylarında olduğu görülmüştür. Oysa taşınmaz değerlemedeki sağlık faktörü ve Midyat İlçesindeki sağlık merkezleri dikkate alındığında Şekil 4.2'deki taşınmaz değer haritasındaki parsellerin sadece %35'inin 50 puan üstünde olduğu görülmüştür.



Şekil 4.4 Uygulama alanındaki sağlık hizmet memnuniyeti

Eğitim hizmetinden memnuniyetin Şekil 4.5'te %85 dolaylarında olduğu görülmüştür. Değerleme haritasındaki eğitim faktörü ve Midyat İlçesindeki okullar dikkate

alındığında oluşturulan Şekil 4.2'deki taşınmaz değer haritasındaki parsellerin %58'sinin 50 puan üstü olduğu görülmüştür.



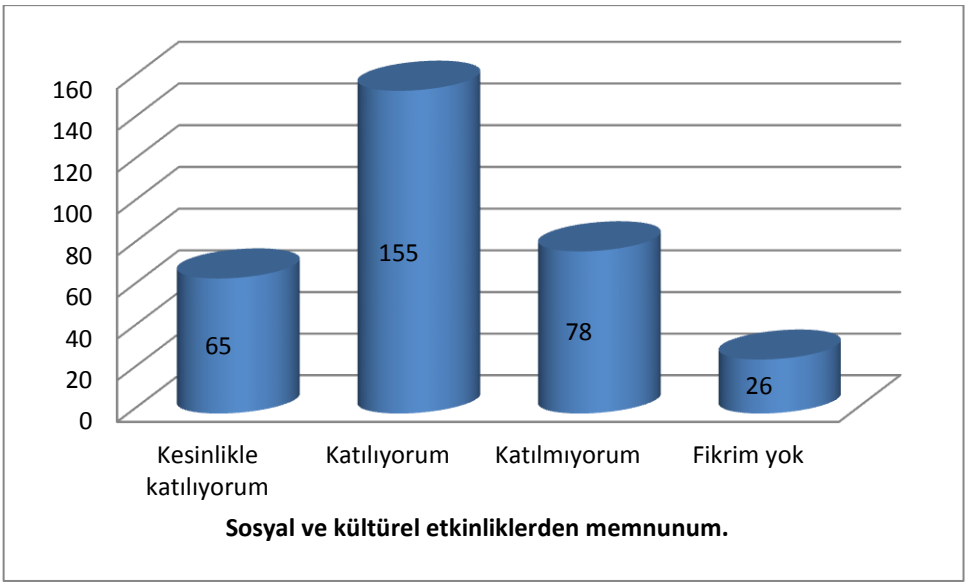
Şekil 4.5 Uygulama alanındaki eğitim hizmet memnuniyeti

Kullanılabilir yeşil alan ve parklarla ilgili memnuniyetin Şekil 4.6'te %45 dolaylarında olduğu görülmüştür. Değerleme haritasındaki yaşil alan-parklar faktörü ve Midyat İlçesindeki parklar dikkate alınarak oluşturulan Şekil 4.2'deki taşınmaz değer haritasındaki parsellerin %72'sinin 50 puan üstü olduğu görülmüştür.



Şekil 4.6 Uygulama alanındaki kullanılabilir parklar ve yeşil alan memnuniyeti

Sosyal ve kültürel etkinliklerden memnuniyetin Şekil 4.7'da %68 dolaylarında olduğu görülmüştür.



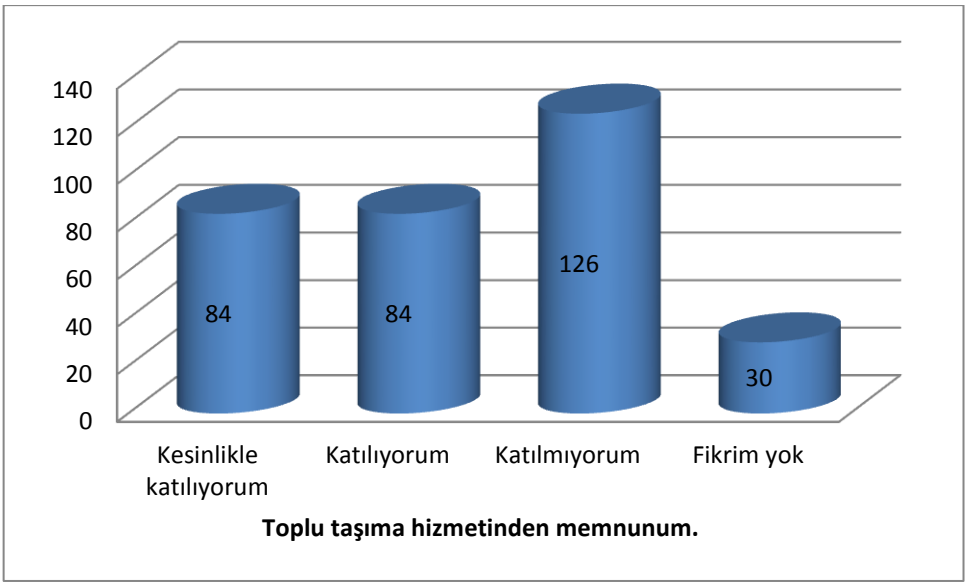
Şekil 4.7 Uygulama alanındaki sosyal ve kültürel etkinlik memnuniyeti

Midyat İlçesinin güvenliği ile ilgili sorulan soruya verilen yanıtlardan Şekil 4.8'de %69 civarında memnuniyet olduğu belirlenmiştir.



Şekil 4.8 Uygulama alanındaki Midyat İlçesinin güvenliği memnuniyeti

Toplu taşıma hizmeti ile ilgili sorulan soruya verilen yanıtlardan Şekil 4.9'de %51 dolaylarında memnuniyet olduğu tespit edilmiştir.



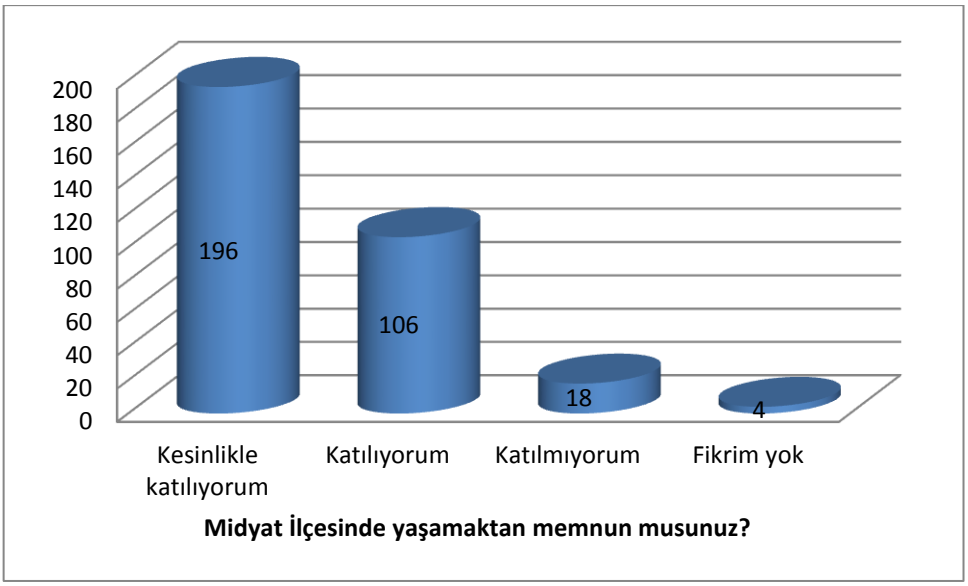
Şekil 4.9 Uygulama alanındaki toplu taşıma hizmet memnuniyeti

Şekil 4.10'da sorulan soruya verilen yanıtlardan hava kalitesi memnuniyetinin %78 dolaylarında olduğu görülmüştür.



Şekil 4.10 Uygulama alanındaki hava kalitesi memnuniyeti

Midyat ilçesinde yaşam kalitesi memnuniyetinin Şekil 4.11'da uygulanan anket sonucunda %93 dolaylarında olduğu tespit edilmiştir. Buna karşın Midyat İlçesinde Bahçeliveler mahallesinden 324 parsel için oluşturulan Şekil 4.2'deki taşınmaz değer haritasında parsellerin %52'sinin 50 puan üzeri olduğu görülmüştür.



Şekil 4.11 Uygulama alanındaki yaşam kalitesi memnuniyeti

Yapılan anket çalışması sonuçları değerlendirildiğinde halkın Midyat ilçesinde yaşam kalitesindeki memnuniyetleri ile Türkiye genelinde belirlenen ağırlıkları belirlen faktörler yardımı ile oluşturulan taşınmaz değer haritasının istenilen düzeyde uyum göstermediği sonucuna varılmıştır. Seçilen çalışma bölgesi Midyat İlçesinin merkezi mahallerinden biri olması, birden fazla dinin, kültürün ve inancın hakim olması çalışmaya katılan kişilerin kültürlerinin etkisinden bağımsız karar vermesini engellemiştir. Çünkü Midyat ilçesinde yaşayan bireylerin yaşam kalitesinden beklentileri, kendine yakın hissettiği ve kendi inancınını rahat yaşayabileceği bir ortamın olmasıdır.

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER

İnsanlar için taşınmazların alım satım işlemi her zaman önemli bir yere sahiptir. Taşınmazın fiyatı; temel sosyal göstergelerden biri ve yaşam kalitesini yansıtan bir kavram olarak ele alınmaktadır. Bu nedenle herkes taşınmazın gerçek değerini bilmek ister. Dolayısıyla bu durum taşınmazların doğru ve kolay bir şekilde değerinin belirlenmesi zorunlu bir ihtiyaç hâline gelmiştir. Taşınmazların değerini belirlemek için taşınmaz değerinin oluşumunda etkili olan tüm faktörlerin göz önünde bulundurularak değerleme işleminin yapılması gerekmektedir.

Bu çalışmada, test bölgesindeki taşınmaz değerleme işleminde Türkiye genelinde anketler sonucunda belirlenmiş faktör ağırlıkları kullanılarak işlem yapılmıştır. Taşınmazların değerini etkileyen; eğim, sağlık, eğitim, bakı, gürültü, kamu hizmetlerinden faydalanma, parsel şekli, yeşil alana yakınlık ve imar durumu gibi belli başlı kriterler dikkate alınarak değerleme yapılmıştır. Yapılan çalışmada % 70 dolaylarında bulunan parsellerin değeri ile piyasadaki değerleri yakın çıksa da, her bölge için bölgeyi yansıtan kriterlerin tespit edilerek değerleme işlemin yapılması daha doğru sonuçlar verebilir. Ayrıca onaylı imar planı ile zemindeki kullanımın farklı olması ve çok sık imar tadilatlarının yapılması taşınmaz değerlemeyi belli bir standarda oturtmayı kısıtlamaktadır. Ülke genelinde belli bir standardın oluşması için belli bir kurumun denetiminde değerleme kadastrosunun yapılması taşınmaz değerleme sektörüne doğru bir yol gösterecektir. Bu tez çalışmasında oluşturulan taşınmaz değer haritası, onaylı imar planından faydalanılarak hazırlanmıştır. Buna karşın imar planının

bazı yerlerde zeminden farklılık göstermesi, özellikle yeşil alan ve parkların değişikliklere uğraması, oluşturulan taşınmaz değerleme haritasının doğruluğunu düşürmektedir. Belediyelerin bu alanda yapacağı uygulamaların kişiye göre düzenlenmemesi ve imar planında bazı yerlerde zemin kullanımının belediye tarafından daha sıkı denetlenmesi değerleme haritalarının doğruluğunu artıracaktır.

Yaşam kalitesini belirlemek için anketlerle sorulan sorulardan alınan cevapların fiili durumu yansıtmadığı görülmüştür. Örneğin "Kullanılabilir parklar ve yeşil alanlar yeterli midir?" sorusuna verilen yanıtlardan %72 dolaylarında memnuniyetin olduğu görülsede Midyat ilçesinde fiili durumda sadece bir tane parkın olması bireylerin objektif değerlendirme yapmadığını göstermektedir. Yine anket çalışmasında "Midyat ilçesinde yaşamaktan memnun musunuz?" sorusuna verilen yanıtta, "evet" cevabının dışında kendi kültürünü ve inancını rahat bir şekilde yaşabildiklerini dile getirmeleri ve %96 dolaylarında memnuniyetin olması Midyat ilçesinde inancın ve kültürün, yaşam kalitesinin belirlenmesinde etkin olduğunu göstermektedir. Uygulamadaki bu tespitler, yaşam kalitesini belirlerken bölgeye özgü daha spesifik sorular sorularak belirlenebilir. Ayrıca yaşam kalitesini belirlerken anket çalışması ile birlikte nesnel göstergelerin kullanılması daha anlamlı sonuçlar çıkarabilir.

Çalışmada yaşam kalitesi belirlenirken sorulan sorulardaki memnuniyet, oluşturulan taşınmaz değer haritası ile % 50 dolaylarında uyum gösterdiği halde istenilen düzeyde doğruluk elde edilememiştir. Dolayısıyla yaşam kalitesinin taşınmaz değerleme ile ilişkili olduğu görülmüş olup bu bağlamda taşınmaz değerleme işlemlerinde seçilecek değerleme yönteminin ve değerleme faktörlerinin bölgeye göre seçilmesi ve belirlenmesi daha doğru sonuçların alınmasını sağlayabilir. CBS ortamında düzenli periyotlarla güncellemelere açık oluşturulacak çevrimiçi taşınmaz değerleme sistemi insanlar için iyi bir rehber olup doğru yatırımların yapılmasını sağlayacaktır. Böyle bir sistemin oluşturulması devletin, taşınmazların gerçek değeri üzerinden vergilendirme, yatırım, planlama ve vb. yapabilecektir. Özellikle vatandaşların başka şehirlerdeki yatırımlarına kolaylık sağlayacaktır. Bu çalışmada her ne kadar yapısız taşınmazlar için değerleme haritası oluşturulmuşsa da yapılı taşınmazlar için de üç boyutlu çevrimiçi

taşınmaz değerleme sistemi oluşturulabilir. CBS ortamında oluşturulacak üç boyutlu taşınmaz değerleme birçok kullanıcıya doğru kararlar alınmasına yardımcı olacaktır.

KAYNAKLAR

[1] Burinskienė, M., Rudzkienė, V. ve Venckauskaitė, J., (2011). "Effects of Quality of Life on The Price of Real Estate in Vilnius City", International Journal of Strategic Property Management, 15: 295-311

[2] Açlar, A. ve Çagdas, V., (2002). Tasınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Birinci Baskı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.

[3] Şahin, D., (2010). Gayrimenkul Değerleme Yöntemeleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

[4] Erdoğdu, S., (2012). Gayrimenkul Değelemesi, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

[5] Torun, M.K., (2009). Taşınmaz Değer Haritalarının Coğrafi Bilgi Sistemeleri ile Üretilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[6] Değirmenciler E., (2008). Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.

[7] Deveci, E. ve Yılmaz İ.,(2009). "Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi: Afyonkarahisar İl Merkez Örneği ", Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 1: 33-47.

[8] Timur, S., (2009). Coğrafi Bilgi Sistemleri Destekli Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması: İstanbul İli, Şişli ilçesi Örneği,Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[9] Ünlü, S., (2010). Coğrafi Bilgi Sistemi(CBS) Yardımı İle Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması ve Eskişehir Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

[10] Yurt, Ü., Tabanoğlu, M. ve Genç, Ö., (2016). "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Gayrimenkul Değer Tespiti: Düzce Örneği", İleri Teknoloji Bilimleri Dergisi, 5(2).

[11] Yılmaz, A., (2010). Çok Ölçütlü Karar Destek Sistemleri ile Taşınmaz Değerleme ve Oran Çalışması, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[12] Yalpır, Ş., (2007). Bulanık Mantık Metodolojisi ile Taşınmaz Değerlenme Modelinin Geliştirilmesi ve Uygulaması: Konya Örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

[13] Nişancı, R., (2005). Coğrafi Bilgi Sistmeleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

[14] Yurt, Ü., Tabanoğlu, M. ve Genç, Ö., (2016). "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Gayrimenkul Değer Tespiti: Düzce Örneği" İleri Teknoloji Bilimleri Dergisi, 5(2).

[15] Pagourtzi, Elli, et al., (2003). "Real estate appraisal: a review of valuation methods." Journal of Property Investment & Finance 21 (4): 383-401.

[16] Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E., (2011). "Dünyada ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi", Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

[17] Arslan, D.A. (2009). "Sosyal Boyutları ile Mersin'de Yaşam Kalitesi", Uluslararası İnsan Bilimler Dergisi, 6(1): 1303-5134.

[18] Gürel Üçer, Z.A., (2009). Kentsel Yaşam Kalitesinin Belediye Hizmetleri, Kapsamında, Belirlenmesine ve Geliştirilmesine Yönelik Bir Yaklaşım: Orta Ölçekli Kent Örnekleri, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

[19] Ünal, C.B., (2004). Kentsel Yaşam Kalitesi Ölçütleri İle İstanbul Analizi ve Toplam Kentsel Yaşam Kalitesi Yönetim Yaklaşımı, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[20] Evcil Türksever, A.N., (2001). Türkiye'de Büyükşehir Alanlarında Yaşam Kalitesinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Yöntem Denemesi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstambul.

[21] Bilgili, A., (2017). Kentsel Gelişmenin Kentsel Yaşam Kalitesi Üzerindeki Üzerindeki Etkileri: Bursa Örneği, Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.

[22] Bodur, A., (2017). Gecekondu Tasfiyesine Dayalı Konut Üretim Sürecinin Yaşam Kalitesi Üzerindeki Etkilerine Yönelik Bir Çözümleme: İBB Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Ensititüsü, İstanbul.

[23] Gür, M., (2014). Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi ve Araştırması Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği, Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Bursa.

[24] Beritan, C., S., (2014). Küresel Kentler Bağlamında Yaşam Kalitesi Göstergelerine Kalilatif Bir Bakış: İstanbul-New York Karşılaştırması, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

[25] Aydemir, O., (2008). Kentsel Yaşam Kalitesi Değerlendirmesinde Bulanık Küme Modeli: Örnek Alan: Zeytinburnu İlçesi, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[26] McCrea, R., Shyy, T. K., & Stimson, R., (2006). "What is the strength of the link between objective and subjective indicators of urban quality of life?", Applied research in quality of life, 1(1): 79-96.

[27] Marans, R.W., (2003). "Understanding Environmental Quality Through Quality of Life Studies: The 2001 DAS and Its Use of Subjective and objective indicators.", Landscape and Urban Planning, 65: 73-83.

[28] Özçatal, H.M., (2016). Kentsel Dönüşüm Alanı Belirlemede CBS Tekniklerinin Kulanımı: Bozüyük Kent Merkezi Örneklemi, Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi, Fen Bilimeleri Enstitüsü, Eskişehir.

[29] Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J. ve Rhind, D. W., (2001). Geographic Information Systems and Science, İngiltere.

[30] Kozak, K. H., Graham, C. H. ve Wiens, J. J., (2008). Integrating GIS-based environmental data into evolutionary biology. Trends in Ecology and Evolution, 23(3): 141-148.

[31] Yomralıoğlu, T., (2000). Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, Türkiye.

[32] Malczewski, J., (2006). GIS-based multicriteria decision analysis: a survey of the literature. International Journal of Geographical Information Science, 20 (7): 703-726.

[33] Gülgen, F., (2013). "Bulanık Ahs ile Öznitelik Bütünleştirmesine Dayalı Yol Ağı Hiyareşisi Oluşturma Yaklaşımı", TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, 11-13 Kasım 2013, İstanbul.

[34] Yıldırım, R. E., (2016). Acil Durum Birimlerinin CBS ile Vaka-Konum Analizi: Samsun Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.

[35] Ligang, C. ve Xuben, W., (2014). GIS for archeological data. International Journal on Smart Sensing and Intelligent Systems, 7 (3): 1347-1363.

[36] Kozak, K. H., Graham, C. H. ve Wiens, J. J., (2008). Integrating GIS-based environmental data into evolutionary biology. Trends in Ecology and Evolution, 23(3): 141-148.

[37] Saaty, T. L., (1980). The Analytic Hierarchy Process: Planning, Priority Setting, Resource Allocation.

[38] Estes, J., ve Star, J., (1990). Geographic Information Systems, University of California, Santa Barbara-EEUU

[39] Sönmez, N.K., ve Sarı, M., (2004). "Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Esasları Ve Uygulama Alanları", DERİM, 21 (1) : 54-68.

[40] Dinçyılmaz, A., (2009). Altyapı Bilgi Sistemlerinde Mobil CBS Uygulamaları İSKİ Altyapı Bilgi Sistemi(İSKABİS) Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[41] Arkoç, O. ve Özşahin, B., (2015). "Kentsel Planlamada Sınırlamalara Yerbilimlerinin Etkisi ve Coğrafi Bilgi Sistemleri (Cbs) Kullanımı", 9.Uluslararası Sinan Sempozyumu, 21-22 Nisan 2015, Edirne.

[42] Koçak, H., (2009). "Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kentsel Yasam Kalitesinin Yükseltilmesine Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme", Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 25: 141-148.

[43] Yalpır, Ş. ve Ünel, F.B., (2016). "Türkiye'de ve Uluslarası Çalışmalarda Arsa Değerlemede Kullanılan Kriterlerin İrdelenmesi ve Faktör Analizi İle Azaltımı", Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi, 16(2): 303-322.

[44] Polat, S., (2005). Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa-Santral Garaj Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.

[45] Liu, B.C., Mulvey, T. ve Hsieh, C., (1986). "Effects of Educational Expenditures on Regional Inequality in the Social Quality of Life", American Journal of Economics and Sociology, 2: 131-144.

[46] Marsella, A.J., Levi, L., Ekblad, S., (1997). "The Importance of Including Quality of Life Indices in International Social and Economic Development Activities", Applied and Preventive Psychology, 6 (2) : 55-67.

[47] Kamp, I. V., Leidelmeijer, K., Marsman, G.,ve Hollander, A., (2003). "Urban Environmental quality and human well-being: towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study." Landscape and urban planning", 65(1): 5-18.

[48] Dissart, J.C. ve Deller, S.C.,(2000). "Quality of Life in the Planning Literature", Journal of Planning Literature, 15(1): 135-161.

[49] Pérouse, J.F., ve Danış, A.D., (2005). "Zenginliğin Mekânda Yeni yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler ", Toplum ve Bilim Dergisi, 104: 92-123.

[50] Felsefe, Demografik Yapı, http://www.felsefe.gen.tr/sosyoloji/demografik_yapi_nedir_ne_demektir.asp , 29 Ocak 2017.

[51] Hoernig, H., & Seasons, M., (2004). "Monitoring of indicators in local and regional planning practice: concepts and issues.", Planning, Practice& Research, 19(1): 81-99.

[52] Ha M., Weber M.J., (1991). "The Determinants of Residential Environmental Qualities and Satisfaction: Effects of Financing, Housing Programs and Housing Regulations ", Housing and Society, 18 (3): 65-76.

[53] Je, H,, Lee, J., Cheong, S., Shin, S., (2007). "A Study on Residential Quality Index of Super High-Rise Apartment Housing through Survey with Experts",

Proceedings of the International Conference on Sustainable Building Asia, 2007, Seoul, Korea.

[54] Kowaltowski, D. C. C. K., de Silva, V. G., Pina, S. A. M. G., Labaki, L. C., Ruschel, R. C., Moreira, D. C., (2006). "Quality of Life and Sustainability Issues As Seen By The Population of Low-Income Housing in the Region of Campinas, Brazil", Habitat International, 30: 1100-1114.

[55] Yuan, L.L., (2001). "Quality of Life Case Studies for University Teaching in Sustainable Development", International Journal of Sustainability in Higher Education, 2(2): 127-138.

[56] Dülger Türkoğlu, H., Bölen, F., Baran, P.K. ve Marans, R.W., (2008). "İstanbul'da Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi", İTÜ Dergisi, 7(2): 103-113.

[57] Groupt, W. H. O. Q. O. L., (1993). "Study protocol for the World Health Organization project to develop a Quality of Life assessment instrument (WHOQOL)", Quality of life Research 2: 153-159.

[58] ÖREN ERSİN, G., (2012). Kentsel Yaşam Kalitesi Göstergeleri: Büyükçekmece Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[59] Şeker, M., (2011). İstanbulda Yaşam kalitesi Araştırması, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul.

[60] Testa, M. A. ve Simonson, D.C., (1996). "Assessment of Quality-of-Life Outcomes", New England journal of medicine, 334(13) : 835-840.

[61] Rogerson, R. J., (1999). "Quality of life and city competitiveness", Urban studies, 36(5-6): 969-985.

[62] Aktaş, E.D., (2007). Kentlerin Sürdürülebilir Gelişiminde Güncel Yaklaşımlar Kapsamında Yaşam Kalitesi-Kocaeli Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze.

[63] Bettencourt, L., ve West, G., (2010). "A unified theory of urban living" Nature, 467(7318): 912-913.

[64] Kabadayı, H., (2006). Yaşam Kalitesi Kullanıcı Memnuniyetinin Kentsel Tasarımındaki Etkisine Çok Boyutlu Yaklaşım, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[65] Karakurt Tosun, E., (2013). "Yaşam Kalitesi Etkisinde Şekillenen Alternatif Bir Kentsel Yaşam Modeli: Yavaş Kentleşme Hareketi", Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 32(1):215-237.

[66] Savaş Yavuzçehre, P. ve Evinç Torlak, E., (2006). "Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler: Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği", Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 4: 184-207

[67] Erten Bilgiç, D., Özturan, Ö. Ve Çağlayan, S.A., (2014). "Kentsel Yaşam Kalitesi Bağlamında Meydanaların Kullanıcı Odaklı Ele Alınışı ve Kocaeli Bekirpaşa

Üçyol Meydanı", 1. Uluslararası Kentsel Planalama ve Mimarlık-Tasarım Kongresi(UPAD), 8-11 Mayıs 2014, Kocaeli.

[68] Andrews, C. J., (2001). "Analyzing quality-of-place", Environment and Planning B: Planning and Design, 28(2): 201-217.

[69] Arıcı Ş., Özkan G., Erdi A., (2002). "Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği", Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fototoğrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.

[70] Alp, A. Ve Yılmaz, M. U., (2000). Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayını, 2, İstanbul.

[71] Yomralıoğlu T., (1997). Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD Yayınları, 1, Trabzon.

[72] Zeng, T. Q., & Zhou, Q., (2001). "Optimal spatial decision making using GIS: a prototype of a real estate geographical information system (REGIS)", International Journal of Geographical Information Science, 15(4): 307-321.

[73] Wikipedia, Real estate appraisal, http://www.wikizero.info/index.php?q=aHR0cHM6Ly9lbi53aWtpcGVkaWEub3JnL3dpa2kvUmVhbF9lc3RhdGVfYXBwcmFpc2Fs, 09 Şubat 2018.

[74] Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., ve French, N., (2003). "Real estate appraisal: a review of valuation methods", Journal of Property Investment & Finance, 21(4): 383-401.

[75] Almy, R., (2014). "Valuation and Assessment of Immovable Property." OECD Working Papers on Fiscal Federalism, 19: 0-1.

[76] Fernandez, P., (2007). "Company valuation methods. The most common errors in valuations.", IESE Business School, 1-27.

[77] Erbil, E.H., (2014). "Taşınmaz Değerleme Amaçlı Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı", Uzaktan Algılama-CBS Sempozyomu, 14-17 Ekim 2014, İstanbul.

[78] DUGAN, John W., (1999). "Real estate appraisal method and device for standardizing real property marketing analysis by using pre-adjusted appraised comparable sales." U.S. Patent, 5: 857-174.

[79] Demir, H., "Taşınmaz Değerleme Ders Notları",

https://slideplayer.biz.tr/slide/2627082/, 16 Ocak 2018.

[80] Yomralıoğlu, T., Nişanci, R. ve Uzun, B., (2007). "Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi Uygulaması" 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara.

[81] Alkan M. ve Özfidan F., (2016). "Taşınmaz Değerlemesinr Yönelik Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması ", Karaelmas Fen ve Mühendislik Dergisi, 6(2): 334-344.

EK-A

ANKET

YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ANKET FORMU

Bu anket formu Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümünde yapılmakta olan Taşınmaz değerleme ile yaşam kalitesi ilişkisinin CBS'ye aktarılması konulu yüksek lisans tezinde kullanılacaktır. Sonuçlar başka hiçbir amaca yönelik kullanılmayacaktır.

1) Hangi yaş grubundasınız? ☐18-25☐25-45☐45-65 ☐65 yas üstü

2) Cinsiyetiniz☐Erkek☐Bayan

3) Midyatlı mısınız ? ☐Evet☐Hayır

Eğer cevabınız hayır ise nerden göç ettiğinizi ve kaç yıldır bu kentte yaşadığınızı belirtiniz?

…….'den geldim.

( ) 1 yıldan az

( ) 1-5 yıl arası

( ) 5-10 yıl arası

( ) 10-20 yıl arası

( ) 20 yıldan çok

4) Hangi mahallede ikamet etmektesiniz?

……

5) Eğitim durumunuz nedir?

☐Okuma yazma bilmiyor ☐Sadece okuryazar ☐İlkokul ☐İlköğretim

☐Ortaöğretim ☐Üniversite☐Lisansüstü

6) Çalışıyor musunuz?

☐ Evet(Özel sektör/kamu) ☐Hayır (emekli/ev hanımı/issiz/öğrenci)

7) Çalışıyorsanız mesleğiniz nedir?

☐Memur ☐Mimar-mühendis ☐işçi

☐Öğretmen ☐Esnaf ☐Diğer

8) Gelir düzeyiniz

☐Asgari ücret ☐1604-2000 TL ☐2000-3000 TL ☐3000 TL'den fazla

9) Midyat İlçesinde yaşamaktan memnun musunuz?

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

10) Midyat İlçesi Güvenli bir ilçedir.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

11) Midyat İlçesinde hava kalitesi yüksektir.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

12) Toplu taşıma hizmetinden memnunum.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

13) Eğitim hizmetinden memnunum.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

14) Sağlık hizmetinden memnunum.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

15) Sosyal ve kültürel etkinliklerden memnunum.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

16) Kullanılabilir parklar ve yeşil alanlar yeterlidir.

☐Kesinlikle katılıyorum☐Katılıyorum☐Katılmıyorum☐Fikrim yok

17) Midyat İlçesinde yaşama sebebiniz?

☐Sessiz ve sakin bir yer olması☐Güvenli bir yer olması☐Tarihi bir yer olması☐Diğer

TESEKKÜRLER

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı :Gülçin YAĞMAHAN

Doğum Tarihi ve Yeri :20.01.1987, Mardin

Yabancı Dili :İngilizce

E-posta :gulcin.sahin47@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	**Alan**	**Okul/Üniversite**	**Mezuniyet Yılı**
Y. Lisans			
Lisans	Jeodezi ve Fotoğrametri Mühendisliği	Yıldız Teknik Üniversitesi	2011
Lise	Fen Bilimleri	Nusaybin Lisesi	2005

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	**Firma/Kurum**	**Görevi**
2017-devam ediyor	Mardin Kadastro Müdürlüğü	Kontrol Mühendisi
2011-2017	Şırnak Kadastro Müdürlüğü	Kontrol Mühendisi

YAYINLARI

Bildiri

1. Yağmahan, G. ve Gülgen, F., (2018). “Taşınmaz Değerlemede Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanılması:Mardin Midyat Örneği”, VII. Uzaktan Algılama ve CBS Sempozyumu, 18-21 Eylül 2018, Eskişehir.