

TARIM ARAZİSİNDEN İMAR PARSELİNE GEÇİŞTE DEĞERLEME İŞLEMLERİNİN COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ (CBS) TABANLI NOMİNAL DEĞERLEME YÖNTEMİ KULLANILARAK İRDELENMESİ

V. Başer, Y.S. Dizdar

Giresun Üniversitesi, Giresun Meslek Yüksekokulu, Harita Kadastro Bölümü, Giresun, v_baser@hotmail.com, ysdizdar@hotmail.com

ÖZET

Kentsel alanların artarak büyüdüğü ülkemizde, tarım arazilerinden imar parsellerine hızlı geçişin olduğu görülmektedir. Ülkemizde taşınmazların piyasa şartlarındaki günlük değerlerinin belirlenmesinde henüz standart bir yöntem oluşturulamamıştır. Uygulamalarda yapılan birçok değerlendirme işlemi rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedirler. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler, genelde hep aynı kalmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bu çalışmada, artan kentsel alanlardaki değer artış süreci irdelenerek, değer tespitinin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) tabanlı matematiksel bir model ile gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Anahtar Sözcükler: Taşınmaz Değerlemesi, Tarım Arazisi, İmar Parseli, Nominal Değerleme, Coğrafi Bilgi Sistemi

ABSTRACT

By increasing growth of urban areas in the country, development of agricultural land parcels is a quick transition. Market conditions in our country in the daily value of land not yet a standard method in determining occur. Many applications in the evaluation process is the basis of the cost rate. However, evaluation methods used by the unit basis depending on the country's economic structure may change. However, the owner of the immovable properties, generally always remain the same. These changes in market conditions also caused speculation that prices will not be moved today to keep under control on the unit value is quite difficult. In this study, we examined the process of growing urban areas increase in value, the value of detection of Geographical Information Systems (GIS)-based implementation with a mathematical model is intended.

Keywords: Real Estate Valuation, agricultural land, the development of the parcel, Nominal Valuation, Geographical Information System

1. GİRİŞ

Taşınmaz malların mevcut piyasa koşullarındaki normal alım – satım bedelleri değer kavramı olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde taşınmazlar üzerinde yapılan uygulamaların ve üretilen kentsel politikaların çoğunun belirli bir modele oturtulamaması sonucunda birçok sorun doğmaktadır. Bunun en önemli nedenlerinden birisi, taşınmazların değerlendirilmesindeki eksiklerden kaynaklanan toprak kullanımının denetim altına alınamamasıdır. Toplumsal dönüşümün ortaya çıkardığı kentsel büyüme ve kamu tarafından alınan idari kararlar tarımsal toprağın kentsel alan içine girmesini sağlamaktadır.

Hızlı artan kentli nüfusa karşılık taşınmaz mal arzını yükseltme imkânı sınırlı kaldığı için, kentsel toprak kıt bir kaynak haline gelmekte ve taşınmazlar sürekli değer kazanmaktadır. Bu nedenle tarım arazilerinden imar parselli arazilere dönüşüm kaçınılmaz olmaktadır. Araziden arsaya dönüşümde değer artışı hem toplumu hem de oluşan yeni kentsel arazi ile kamuyu memnun etmektedir. Ülkemizde ise taşınmaz değerlendirmesini gerektiren birçok uygulamada, kentsel ve kırsal arazi değerleri bilimsel ve matematiksel yaklaşımlardan ziyade, günlük piyasa şartlarına göre belirlenmektedir. Buna bağlı olarak taşınmaz sahipleri arasında haksız rant artışları ortaya çıkmakta, uygulamalarda düzenli ve sağlıklı bir arsa - arazi değerlendirmesi ihtiyacı doğmaktadır. Bunun için planlama öncesi ve sonrası bütün parseller, belli değer kriterlerine göre ayrı ayrı analiz edilmelidir. Böyle bir yaklaşımda verilerin toplanması, işlenmesi ve analiz edilmesi için önemli bir karar destek organı olan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) maliyet, zaman ve doğrulukta bize yardımcı olacaktır.

Bu çalışmada, kırsal alandan kentsel alana hızlı bir geçişin olduğu ve değerlendirme kriterlerinin çok hızlı şekilde değiştiği Trabzon ili Kaşüstü mevkiinde değer artışları incelenmiş, imar parsellerinin nominal değer esasına göre değer tespitleri yapılmıştır. Bu yöntem ile yapılan taşınmaz değerlendirme işleminin imar parsellerinin değerlerinin tespitinde uygulanabilir yöntem olduğu saptanmıştır.

Tablo 1: Yıllara göre bir parselin değer artış süreci (1974 – 2001)

Veriler	Bilgiler
Yeri/Cinsi	Trabzon ili; Kaşüstü Beldesi, Fındık Bahçesi
Satın Alma Yılı	1974
Alanı (m ²)	15000
Satın alma yılındaki altyapı durumu	İmar planı dışında,
Satın Alma Fiyatı (TL/m ²), (Toplam Fiyatı (Tapu Masrafı Dahil))	(32 TL – 500 Bin TL) (1 DM = 2.5 TL)
Satış Yılındaki Altyapı Durumu	4 katlı imar hakkı, yol, su kanalizasyon, telefon
Nominal Satış Fiyatı (TL/m ²) (A)	(35.000.000 – 375.000.000.000)
Toplam Vergi Harcaması (B) TL	500.000.000
Enflasyona uyumlu hale getirilmiş satın alma bedeli (C) TL (DM Bazında)	(192.000 DM* – 115.200.000.000 TL)
Reel değer artışı (Rant) (R) TL	259.800.000.000 TL R=A-(B+C)
Reel değer kazancı	% 226 R/C

* Döviz kuru değişim değerinde 2001 yılı DM ortalaması baz alınmıştır. (Başer, 2002)

3. PARSEL DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ve DEĞER HESABI

Değerlendirme yöntemi, tecrübe ve muhakeme kabiliyetiyle bir taşınmaz üzerinde dikkatlice düşünülmüş değer biçme işlemi olarak tarif edilebilir (Dale ve McLaughlin, 1988).

Uygulamalarda yapılan birçok taşınmaz değerlendirmesi işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler genelde hep aynı kalmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bunun yanında değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Nitekim bu tür problemler emlak vergisi için yapılan değerlendirme işlemlerinde görülmektedir. Genelde bölge veya sokak bazı esas alınarak bu sınırlar dâhilinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulur. Oysa her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmazlara göre ekonomik bakımdan bir takım olumlu veya olumsuz özellikler taşıyabilmektedir. Bu gerçek, her bir parselin farklı değere sahip olduğunu göstermektedir. Sonuçta, böyle bir genel yaklaşımla gerçek bir taşınmaz değerlemesi yapıldığı söylenemez (Yomralıoğlu, 1995).

Arazi ve bina değerleri geçmişte sadece mal sahiplerinin ya da onlar adına iş gören satış ve yönetim elemanlarının fikrini yansıtır. Günümüzdeki karmaşık ekonominin içinde, bu tür değerlemeler oldukça basit kalmakta, gerçek dışı ve yanlış kararların alınmasını neden olmaktadır. Çünkü profesyonel değerlendirme, gerekli verilerin toplanması, uygun analitik tekniklerin kullanılması, bilgi ve tecrübe yanında profesyonel hüküm vermeyi de gerektirir (Öztürk, 1985).

Bu bağlamda herhangi bir taşınmazın değerini kesin olarak belirlemek mümkün değildir, ancak değişik kriterlerin dikkate alınması ile parsel için yaklaşık değer belirlenebilir. (NRC, 1983; Mynrberg, 1986). Bir parselin değeri, genelde konum itibarı ile o parselin sahip olduğu özellikler ile doğrudan ilişkilidir (Frizzell, 1999). Bu düşüncelerden hareketle uygulama bölgesine ait değerlendirme faktörleri Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2: Faktörlere ait ağırlık oranları (Başer, 2002)

Değer Faktörü	Ağırlık
Kamu Hizmeti	83.50
Manzara	83.30
Zararlı Böl. Uzaklık	78.70
TAKS	78.20
KAKS	72.00
Topoğrafya	68.60
Ana Yola Uzaklık	64.80

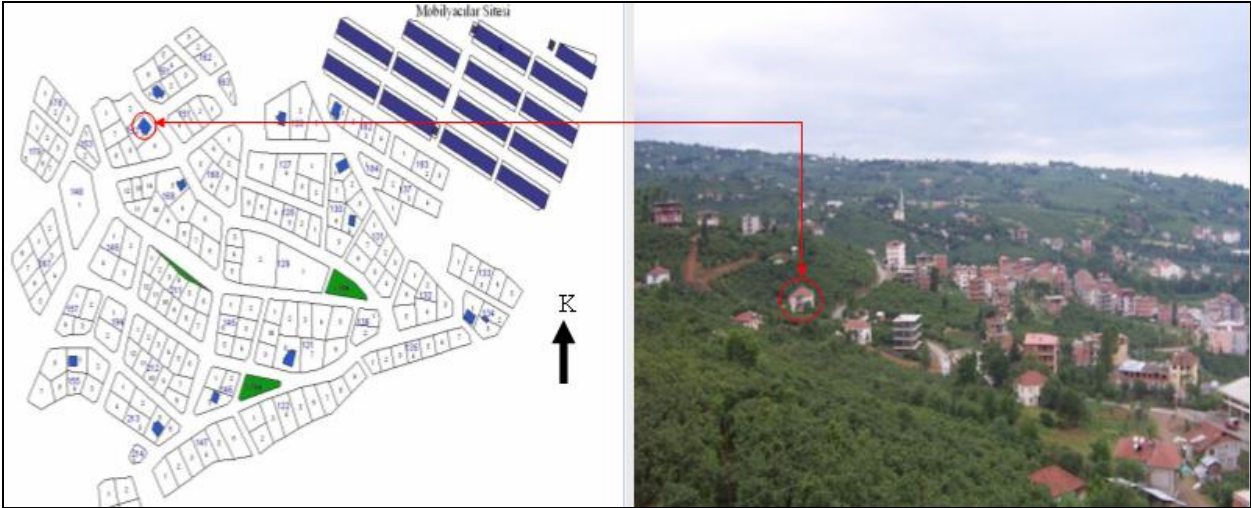
Taşınmaz değerine etki eden faktörlerin sayısını kesin olarak sınıflandırmak elbette mümkün değildir. Buna bağlı olarak, bir taşınmazın değerini kesin olarak belirlemekte güçtür. Bu nedenle bölge bazlı yapılan bir değerlendirme işleminde taşınmaz değerine etki eden faktörlerden hareketle her bir taşınmaz için “nominal” değer üretilebilir. Bu bağlamda her bir taşınmazın parametrik değeri [1] eşitliği ile belirlenebilir (Yomralıoğlu, 1993).

$$V_i = S_i \cdot \sum_{j=1}^k (f_{ji} \cdot w_j) \quad [1]$$

- V : Toplam nominal değer
S : Parsel ya da piksel alanı
f : Faktör değeri (Puan)
w : Faktör ağırlığı
k : Toplam faktör sayısı

4. ÖRNEK UYGULAMA

Nominal değerlendirme işleminin temelini; Tablo 1’de belirtilen değere etki eden faktörleri, bölgedeki parsellerle ilişkilendirerek istenildiğinde rayiç değere dönüştüren katsayıları oluşturma olarak alabiliriz. Bu amaçla nominal değere dayalı Arsa ve Arazi değerlemesi için Trabzon ili, Kaşüstü Beldesinde uygulama alanı belirlenmiş ve aşağıda Şekil 2’de verilmiştir. Ayrıca bölgeye ait belirlenen faktörlerden olan manzara kriterinin değere etki eden kısımları belirlenerek söz konusu alanları görebilme özelliklerine göre değerlendirilmesi Şekil 3’de gösterilmiştir. Bölgeye ait parsellerin tüm kriterlere göre nominal katsayıları belirlenmiş ve Tablo 3’de verilmiştir. Bu veriler ışığında bölgenin parsel bazlı nominal değer haritası Şekil 4 üretilmiştir.



Şekil 2: Trabzon ili Kaşüstü beldesi çalışma alanı.



Şekil 3: Manzara analizi sonucu puanlandırılmış parseller.

Tablo 2: Faktörlere ait ağırlık oranları

Ada No	Par. No	Nominal Birim Değer	m2 Fiyatı (TL)	Gelire Göre m2 Fiyatı (TL)
168	1	29205	72351635	6431250
	2	26616	65938928	6431250
	3	25282	62634099	6431250
	4	26654	66033069	6431250
	5	29390	72809951	6431250
	6	29390	72809951	6431250
169	3	29390	72809951	6431250
	4	26801	66397244	6431250
	5	26115	64697759	6431250
	6	22833	56565748	6431250
	7	22185	54960404	6431250
	8	22185	54960404	6431250
	9	22871	56659889	6431250
	10	25606	63436771	6431250
	11	25606	63436771	6431250
	12	26254	65042116	6431250
	13	26254	65042116	6431250
	14	26902	66647460	6431250

