



# COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE KÜTLESEL TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

*Recep NİŞANCI, Tahsin YOMRALIOĞLU*

KTÜ, JFM, GISLab, Trabzon,  
[rnisanci@ktu.edu.tr](mailto:rnisanci@ktu.edu.tr), [tahsin@ktu.edu.tr](mailto:tahsin@ktu.edu.tr)



TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon



**TÜRK DİL KURUMU**

- Atatürk ve TDK
- Başkanlarımız
- Sözlükler
- Yazım Kılavuzu
- Yayınlar
- TDK Kütüphanesi
- TDK Arşivi
- Güneş Dil Teorisi Raporu
- Türkçe Gönüllüleri
- Çalışma Grupları ve Yazı Kurulları
- Bilgi Edinme Hakkı
- Dünden Bugüne Türkçe
- Basından
- Konferans Merkezi
- Afişler
- Çalışmalarımız
- Engelliler İçin Sayfalar
- Bağlantılar
- Kişisel Sayfalar
- Yazılımlar

Tarihçe Etkinlikler İletişim Site Ağacı Ana Sayfa Ara

## Güncel Türkçe Sözlük'te Söz Arama

Eleştiri ve katkılarınızı [katki@tdk.org.tr](mailto:katki@tdk.org.tr) adresine yazabilirsiniz. Katkı ve eleştirileriniz değerlendirildikten sonra gereği yapılacaktır.

Güncel Türkçe Sözlük'te Söz

kütle

**kütle**  
*isim Arapça kütle*

1. Katı maddelerin büyük parçası, küme, yığın.
2. Bir yerde toplanmış, bir araya gelmiş insan topluluğu. kitle.

## KÜTLESEL DEĞERLEME (KD)

Kütleli değerleme belirli bir grup taşınmazın aynı zamanda top yekun değerlerinin belirlenmesi işlemidir.

KD, istatistiksel yaklaşımlar ya da bilgisayar teknolojileri kullanılarak taşınmazlar topyekun olarak değerlendirilir

**KAMULAřTIRMA (Barař havzası, yol vb.)**

**EMLAK VERGİSİ**

473.414 hektar

**2B**

**20 Milyar Dolarlık** **Haberler.com**

**2b Paketi Yeniden Gündemde**

**PLANLAMA (planlamaya altlık değer haritası)**

2.10.2007

**KENTSEL DÖNÜřÜM (dönüřüm alanı)**

**UYGUN GÜZERGAH/ALAN BELİRLEME...**

[www.patronlardünyası.com](http://www.patronlardünyası.com)

**Arsayı alan, üçüncü köprüyü geçti! 17 Ekim 2007**

**Adana'da Kamulaştırma Tartışması,**

**TOKİ Tarafından**

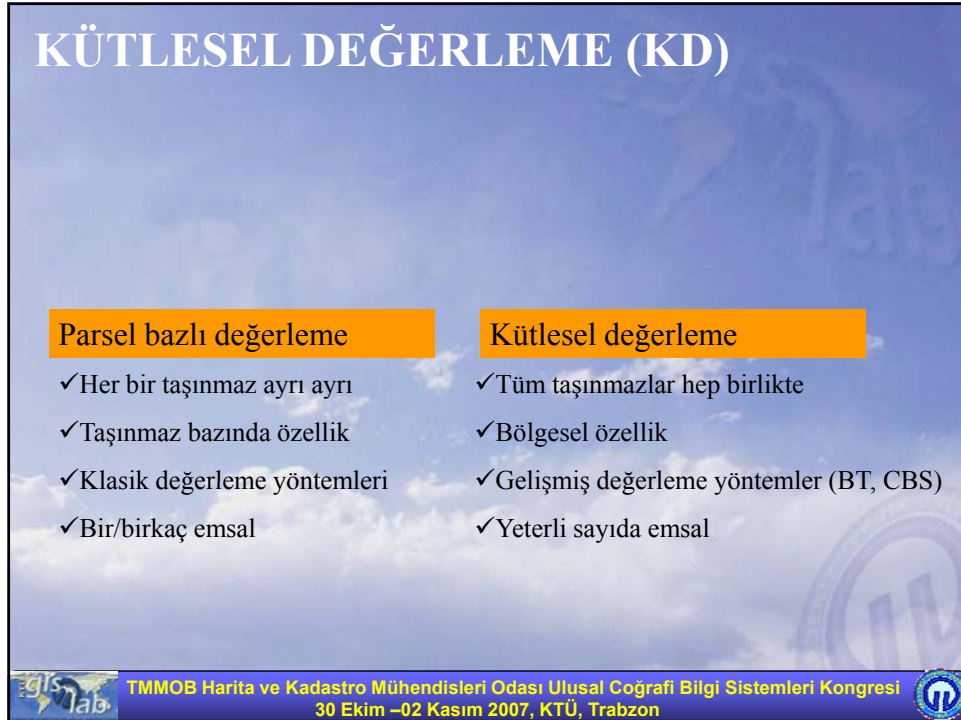
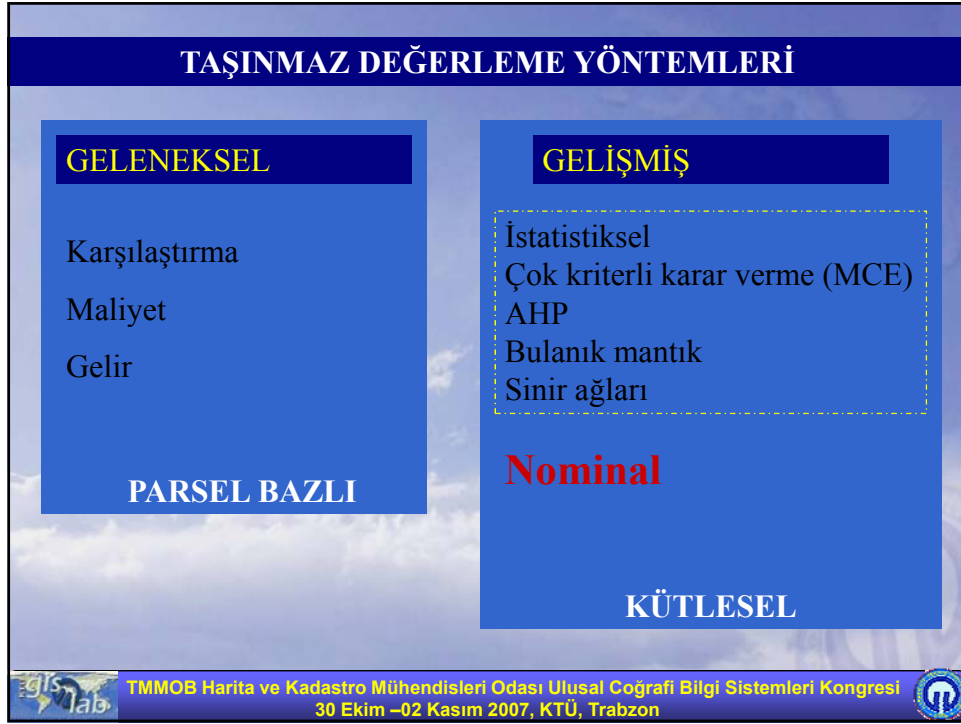
**Haberler.com**

26.04.2007



TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon





Değerleme yöntemi



Uygulama alanının tümü,

Aynı zamanda,

Objektif kriterlere dayalı,

Ekonomik,

Anlaşılabilir,

**KÜTLESEL DEĞERLEME**



**CBS dayalı Nominal Değerleme**



TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon



### **Taşınmaz değeri ve faktörler arasındaki ilişkiler**

#### **Bir taşınmazın değerini oluşturan ana faktörler:**

Çevresel özellikler; (taşınmazın bulunduğu mahal, doğal ve yapay faaliyetler)

Fiziksel özellikler; (zemin durumu, topoğrafya vb.)

Taşınmazın konumu; (kent merkezi, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, park vb. tesislere mesafe, gürültü vb.)

Kullanım amacı; (taşınmazın plandaki kullanım amacı)

Yasal özellikler; (üzerinde hukuki kısıtlamalar)



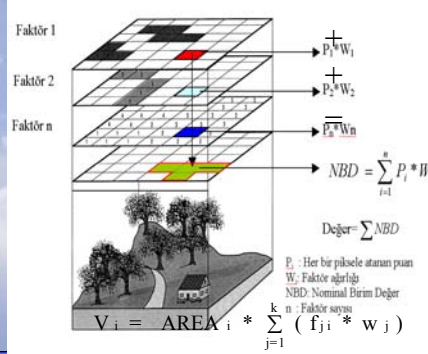
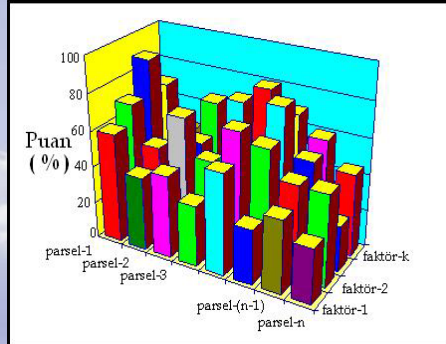
TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon



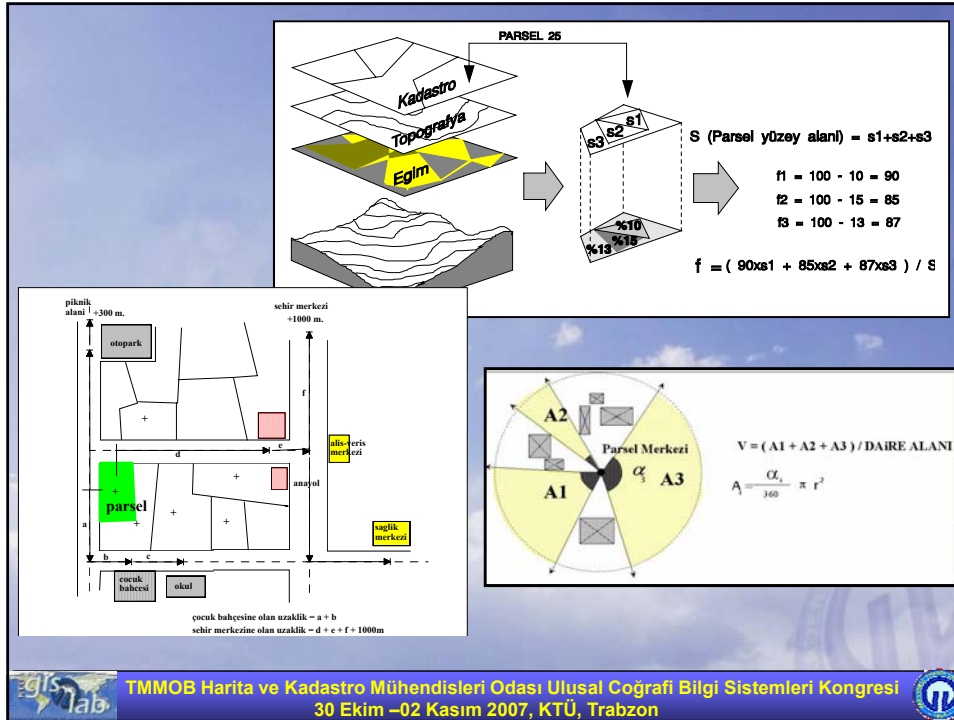
## Nominal Değerleme

Taşınmaz sayısı fazla olan bölgelerde, yapılacak değerlendirme taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konulması gerekir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama ile elde edilecek parametrik değerler de olabilir.

Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilir ve her bir taşınmazı ifade eden bir değer katsayısı hesaplanır.

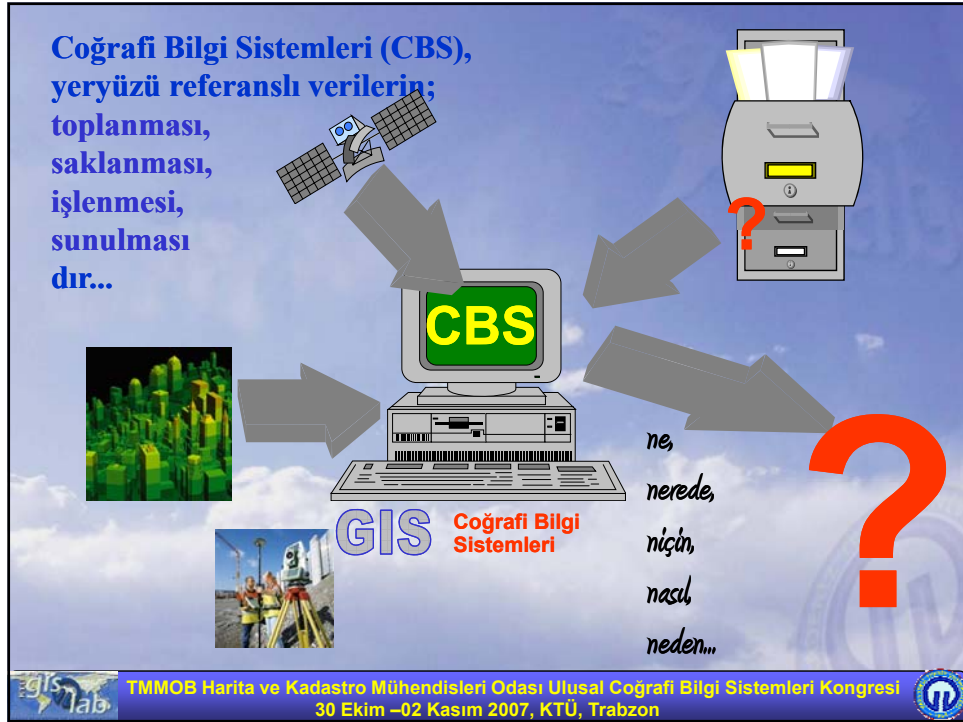
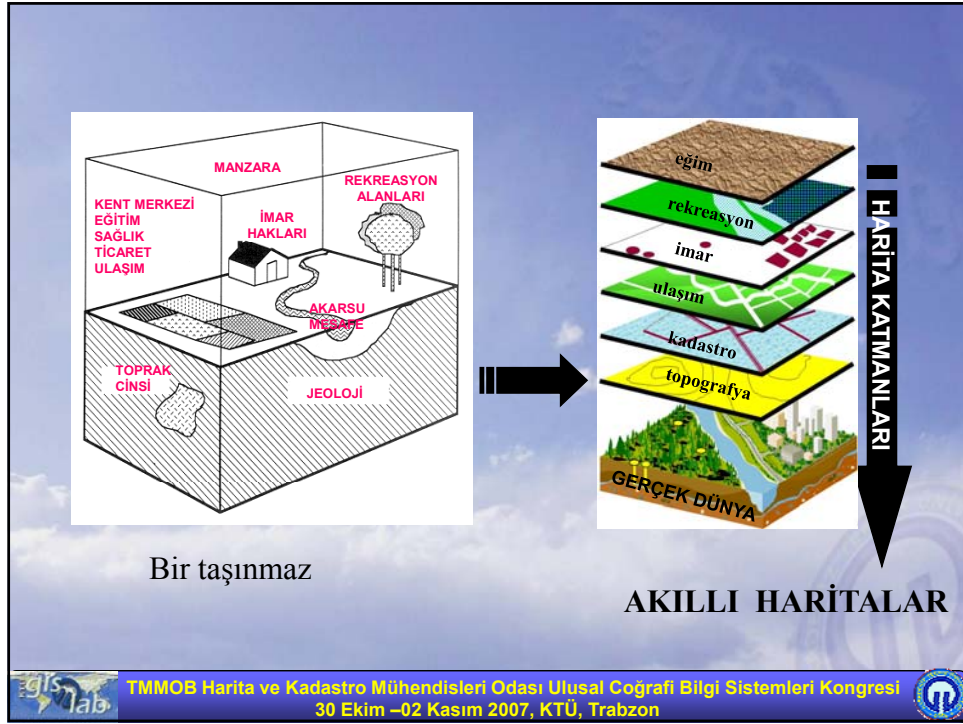


TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon

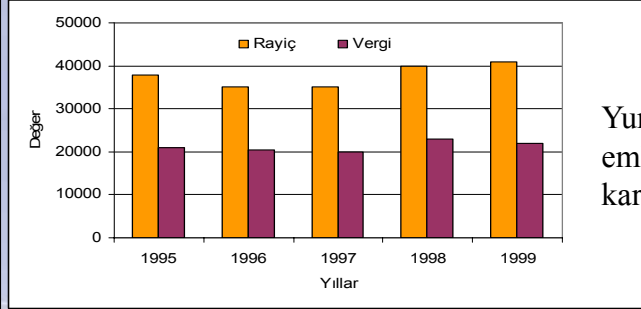


TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon





Taşınmazların kütleli değerlendirilmesi neticesinde üretilen taşınmaz değerleri, AB ülkelerinin %34'ünde diğer vergileme çalışmaları için de kullanılırken, %48'inde sadece vergileme için kullanılmaktadır (United Nations Economic Commission for Europe Working Party on Land Administration).



Yunanistan'da rayiç değer emlak vergi değeri karşılaştırması

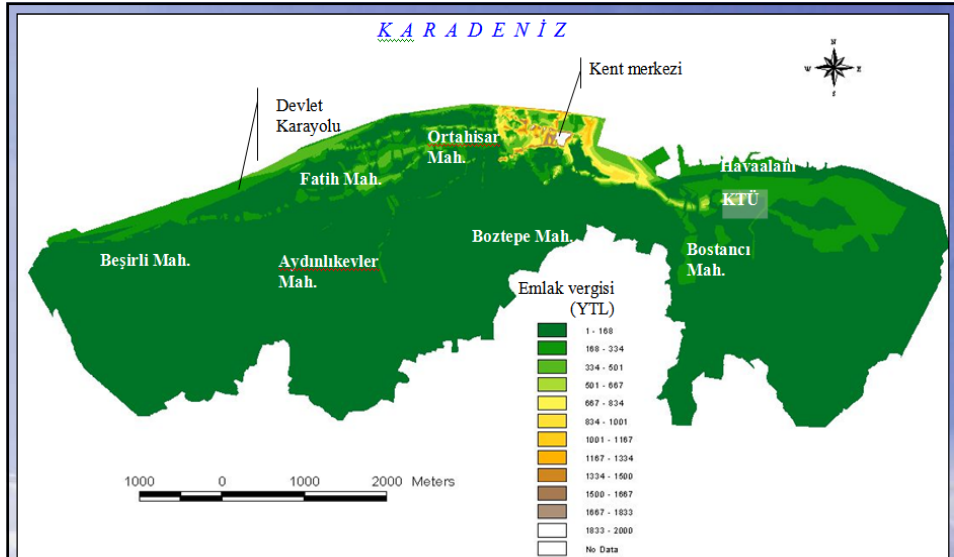
Rayiç değerler ile emlak vergi değerleri arasında önemli farklar bulunmaktadır.

beyan dışı kalmış veya hiç beyanname vermemiş mükellef sayısı %60

EV matrahı olarak normal alım satım bedeli yerine saptanan vergi değeri, olması gerekenin genellikle %1'i ile %20'si arasındadır.



TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim -02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon

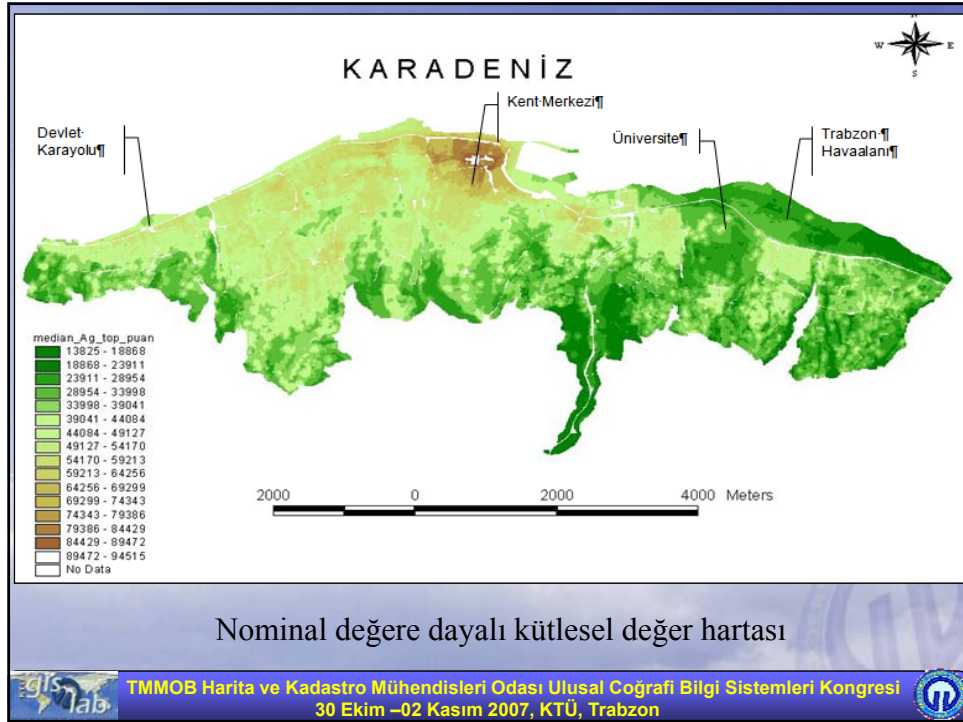
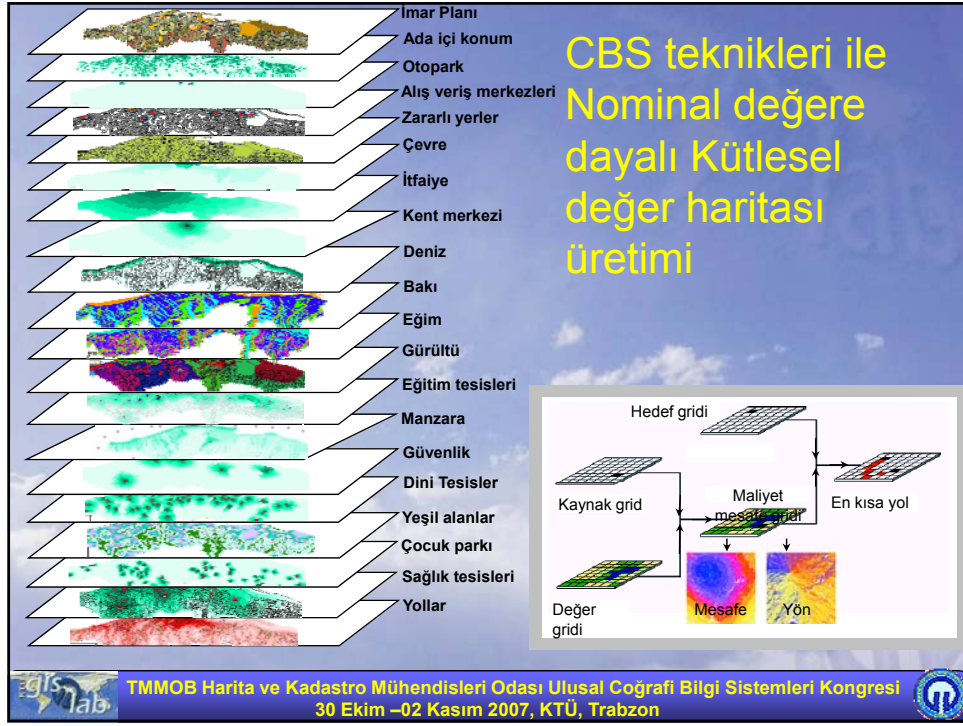


Sokak bazlı emlak vergi değerlerinden üretilen, Trabzon emlak vergi değer haritası

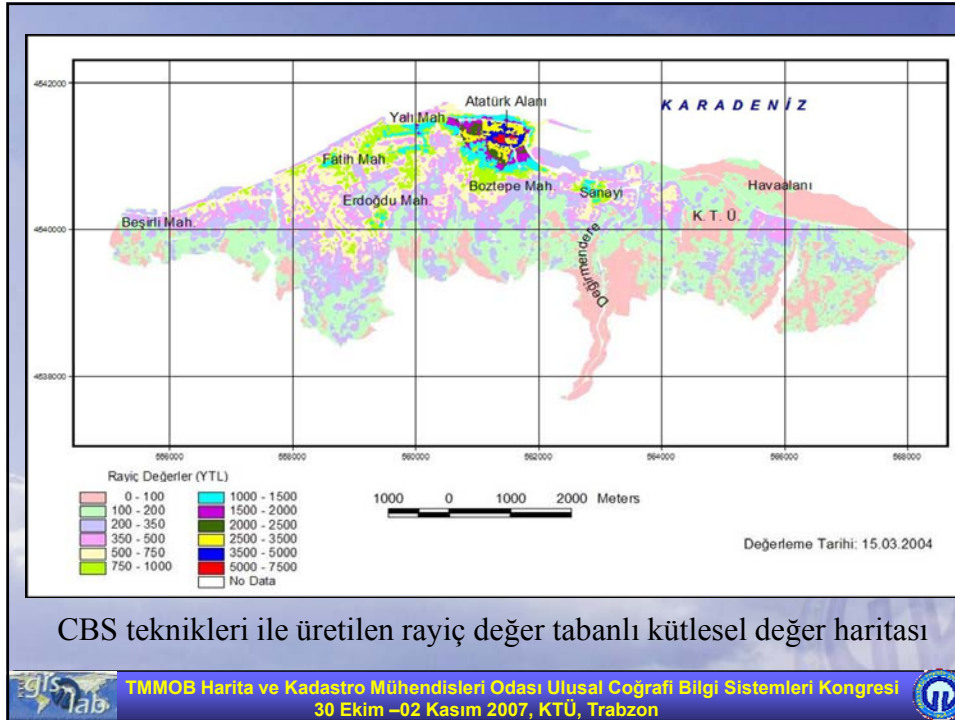
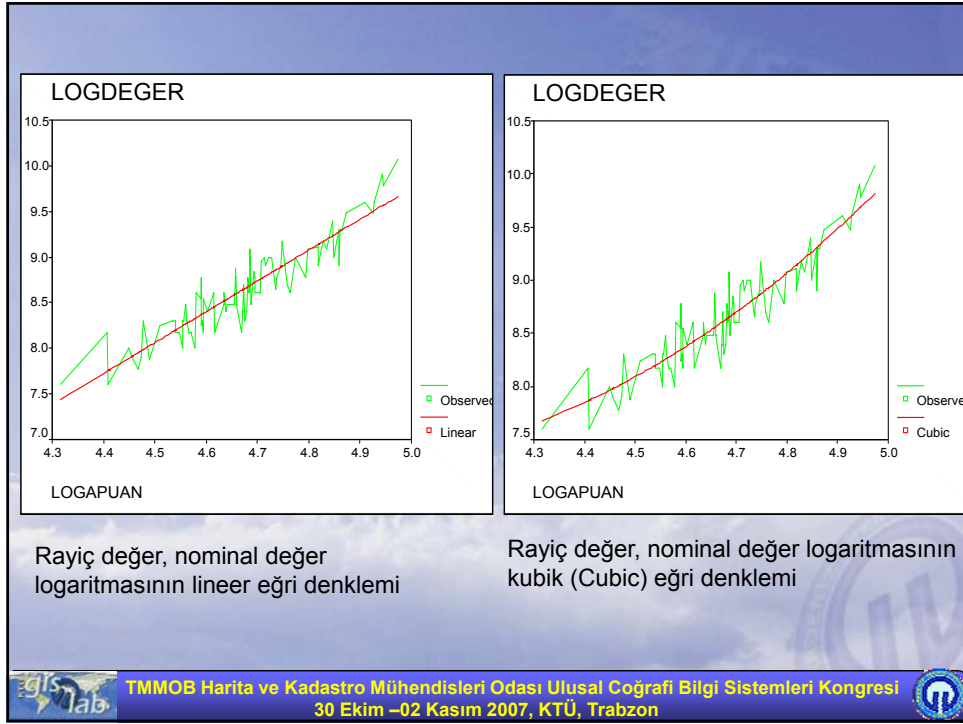


TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim -02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon











## SONUÇ VE ÖNERİLER

- CBS taşınmaz değerlemesi çalışmalarının etkin araçlarından biridir.
- Emlak vergi değerlerinin belirlenmesinde nominal yöntemle dayalı kütleli değerleme kullanılabilir.
- Kütleli değerleme ile vergi bölgeleri tanımlanabilir ve vergi değerlerinde kolaylık ve eşitlik sağlayabilir.
- Geniş alanlara yönelik değerleme çalışmalarında taşınmazların kütleli olarak değerlerinin belirlenmesi zaman, maliyet ve taşınmazlar arasındaki değer adaletinin sağlanması açısından geçerli bir yöntemdir.



TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi  
30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon

