

NOMİNAL TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMİ İLE CBS-TABANLI DEĞER HARİTASI OLUŞTURMA: İSTANBUL İLİ ÖRNEĞİ

T. YOMRALIOĞLU, M. O. METE,

İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü, Maslak-İstanbul.

tahsin@itu.edu.tr; metemu@itu.edu.tr

Özet

Taşınmazlara ait alım-satım, kira, vergilendirme, kamulaştırma, kentsel dönüşüm, imar uygulamaları ve sermaye piyasası faaliyetleri gibi işlemlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi, birim alandaki taşınmaz değerlerinin doğruluğuna bağlıdır. Aynı taşınmazın farklı uzmanlarca yapılan değerleme çalışmalarında birbirinden farklı sonuçlara ulaşabildiği durumlar göz önüne alındığında, taşınmaz değerlemede objektif esaslara dayalı bilimsel yöntemlerden faydalanmak kaçınılmazdır. Günümüzde gelişen bilgi teknolojileriyle birlikte taşınmaz değerlemede Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), Makine Öğrenmesi gibi yöntemler de kullanılabilmektedir. Bu çalışmada CBS teknolojisinden yararlanarak, Nominal Taşınmaz Değerleme yöntemi ile İstanbul ili için raster tabanlı bir taşınmaz değer haritası üretilmesi amaçlanmıştır. Taşınmaz değerlerini etkileyen temel faktörlerin konumsal analizleri ve ağırlıklı toplamalarını içeren toplu değerleme modeli oluşturularak CBS tabanlı değer haritası üretilmesi sağlanmıştır. Çalışma alanı için belirlenen yakınlık, görünürlük, mevzi özellikleri gibi birçok mekânsal faktörle çeşitli konumsal analizler gerçekleştirilmiş ve bu faktörlere ilişkin ağırlıkların derecelendirilmesinde Çok Kriterli Karar Verme Yöntemlerinden biri olan “En İyi En Kötü Yöntemi (Best Worst Method)” kullanılmıştır. Geliştirilen model ile, parsel bazından ziyade, geniş alanların arsa bazlı taşınmaz değer haritalarının otomatik olarak üretilmesi sağlanmış, piksel çözünürlüğüne bağlı olarak birim alandaki değer dağılımları gözlemlenebilmiştir. Böylece objektif ölçütlere endeksli olarak her bir birim alanı temsil edebilecek nominal değer hesaplanmış ve haritalandırılmıştır. Ayrıca, üretilen taşınmaz değer haritası web servisleri aracılığıyla ile internet ortamında kullanıcılarla paylaşarak taşınmazlara ait birim değerlerin sorgulanabilmesi mümkün hale gelmiştir. Nominal bazlı toplu değerleme yaklaşımı ile bilimsel ve objektif analizlere dayalı olarak oluşturulan modelle taşınmaz değerlemesi çok daha şeffaf, esnek ve dinamik bir yapıya kavuşturulmuştur. Aynı zamanda CBS teknolojisi ile üretilen ve paylaşılan taşınmaz değer haritaları ile değere dayalı her türlü uygulama kapsamında kullanıcı ve karar vericiler için web-tabanlı interaktif bir taşınmaz değerleme bilgi sistemi de oluşturulmuştur.

Anahtar Kelimeler (taşınmaz değerlendirme, nominal değerlendirme, değer haritası, coğrafi bilgi sistemleri)

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMALARI ULUSAL KONFERANSI 04-05 Ekim 2019

Kaynaklar:

- Nişancı, R., (2005), "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi", Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, s.1-218, Trabzon.
- Yomralioglu, T., (1993), "A Nominal Asset Value-Based Approach for Land Readjustment and Its Implementation Using Geographical Information System", PhD Thesis, Supervisor: Prof. Dr. David Parker, Department of Surveying, University of Newcastle upon Tyne, pp.1-327, England.
- Yomralioglu, T., Nisanci, R., (2004), "Nominal Asset Land Valuation Technique by GIS", TS27.4, FIG Working Week May 22-27, Athens, Greece.
- Yomralioğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E., (2012), "Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi", Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II Arazi Yönetimi Çalıştayı, 21-22 Mayıs 2012, İTÜ, İstanbul.

Sempozyum teması (Gayrimenkul Değerlemesi)

Prof. Dr. Vedia Dökmeci Gayrimenkul Araştırmaları Teşvik Ödülü

Ödül şartlarını okudum ve kabul ediyorum

