

NOMİNAL DEĞERLEME YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılacak taşınmazlar ile emsal alınacak taşınmazların hepsinin Taşınmazın değerine etki eden faktörlere göre puanlaması yapılarak her bir taşınmaz için ağırlıklı ortalama değer hesaplanması gerekmektedir. Bu literatürde nominal değerlendirme yöntemi yada bazı kaynaklarda puanlama yöntemi olarak isimlendirilen bir yöntemin uygulanışı şeklinde olacaktır.

Parselin Ağırlıklı ortalama değeri = $s_i * (\sum f_i * p_i) / s_i * \sum p_i$

f_i : taşınmazın faktöre göre puanı; p_i : faktörün ağırlığı; s_i : parselin yüzölçümü

Burada ağırlıklarla ilgili olarak;

1. daha önce yapılmış çalışmalarda esas alınan faktör ağırlıkları alınabilir,
2. yeterli sayıda değeri bilinen taşınmaz olması durumunda fiyatı bilinen taşınmazların faktörlere göre puanları belirlendikten sonra faktörlerin ağırlıklarının o bölgedeki değişimi olasılık hesabı ile belirlenebilir (değeri bilinen taşınmaz sayısı yeteri kadar olursa) * ancak bunu belirleme işi oldukça karmaşık bir matematiksel model geliştirilmesi ve olasılık kuramı uyg. Gerektirir.
3. faktörlerin ağırlıkları, değerlendirme alanında çalışan yetkin ve tecrübeli kişilere yapılacak anket çalışmalarının istatistiksel değerlendirilmesi neticesine göre belirlenebilir. Burada çok kriterli karar verme analizi (multicriteria) yöntemleri kullanılabilir. Analitik Hiyerarşi Yöntemi gibi.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Topoğrafik yapısı (eğim durumu)

Parselin şekli ve büyüklüğü

Zemin yapısı (jeolojik yapısı)

Kamu hizmetlerinden yararlanma durumu (yol, çevre temizlik, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, telefon, internet)

Kullanılabilir alan durumu (parselin bataklık, kayalık, hendek gibi kullanıma engel olabilecek durumu)

Manzarası

Bakışı (rüzgar, güneş alma, yağış, nem durumu)

Gürültü

Hava kirliliği

Çevresi

Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı durum (irtifak hakkı gibi)

İmar planındaki kullanım türü (imar adası, kamu hizmet alanı, v.b. plandaki kullanım kararının ne olduğu)

Toplam inşaat alanı (TAKS ve KAKS bu faktörün içinde değerlendirilmektedir)

Parselin imar adasındaki konumu

Parselin yola cephesi

Ana yol ağına mesafesi

Kentin zararlı bölgelerine mesafesi

Kentin cazibe alanına olan mesafesi (ticaret mrk, sanayi ve endüstri mrk, o kente özgü cazibe ne ise?)

Eğitim tesislerine mesafesi

Sağlık tesislerine mesafesi

Kent merkezine mesafesi

Güvenlik birimlerine mesafesi

Alışveriş merkezine mesafesi

Yeşil alana mesafesi

Çocuk bahçesine mesafesi

Otoparka mesafesi

Sahile ve denize mesafesi

İbadet yerine mesafesi

İtfaiyeye mesafesi

Tramvay veya trene mesafesi

Havaalanına mesafesi

1. Topografya
2. Şekil (dar, geniş, vb.)
3. Mevcut kullanılabilir alan
4. Alan
5. Manzara
6. Peyzaj
7. Rüzgâr durumu
8. Çevre
9. Toprak yapısı
10. Vergi
11. Mevcut satış değeri
12. Alış-veriş merkezine mesafe
13. Rekreasyon alanına mesafe
14. Oyun alanına mesafe
15. Otoparka mesafe
16. Okula mesafe
17. Dini tesislere mesafe
18. Kent merkezine mesafe
19. Sokağa ulaşım
20. Anayola ulaşım

21. Tren yoluna ulaşım
22. Denize ulaşım
23. Nahoş alanlara yakınlık
24. Sağlık tesislerine yakınlık
25. Gürültü
26. Hava Kirliliği
27. Doğal bitki örtüsü
28. Su kapasitesi
29. Kanalizasyon
30. Drenaj
31. Faydalanılabilir imkânlar
32. Temel belediye hizmetleri
33. Yapılanma
34. Parsel cephe uzunluğu
35. Parsel konumu
36. Ada içi yerleşim durumu
37. İzin verilen kat adedi
38. İzin verilen inşaat alanı
39. Zemin durumu
40. İzin verilen inşaat stili

Tablo 16. Kentsel donatıların hizmet mesafeleri (Çetiner, 1972; Eker ve Ersoy 1981'den geliştirilmiştir).

Hizmet Cinsi	Hizmet Alanı Yarıçapı	
	İdeal	Maksimum
Ana okulu	1-2 blok	400
İlkokul	400	800
Ortaokul	800	1200
Lise	1200	1600
Süper market	1000	1500
Oyun yeri (% yaş altı)	400	
Çocuk bahçesi (6-14 yaş arası)	400	800
Oyun alanı (15 yaş ve yukarısı)	1600	
Park	400	800
Semt parkı	800	2400
Kent ya da bölge parkı	3200	6400
Alış-veriş merkezi	400	800
Sosyal, kültürel, eğlence tesisleri	800	
Sağlık tesisleri merkezi	800	
Postane	2000	
Ana yollar (35-45 metre)	2400	3200
İkincil yollar (24)	1200	1600
Toplayıcı yollar (19.5)	400	800
Toplu garajlara olan uzaklık		300
Genel taşıt araçlarına olan uzaklık		500

Faktör mesafelerinin hesaplanması; Bir faktörün taşınmaza olan mesafesinin hesaplanmasında iki yaklaşım söz konusudur. Bunlardan ilkinde, en kısa mesafe olan kuş uçuşu mesafesi ya da pisagor uzunluğu, ikincisinde ise yürüyüş mesafelerinin toplamı esas alınır. Literatürde her iki yöntemde kullanılmaktadır. Yürüyüş mesafesinin bulunmasında Arc/Info da öncelikle üç katman gereklidir. Bunlar değer katmanı (her bir yol güzergahının geçilmesinde gerekli maliyet), yol ağı ve hedef noktalarıdır. GRID modülünde hesaplanan

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. maddesine göre;

Yürüme mesafeleri

MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Ağırlıklar yukarıda belirtilenlerden birine göre seçilerek esas alındıktan sonra

Taşınmazların birbirine oranı = Değerlemesi yapılacak taşınmazın ağırlıklı ort. / Emsal taşınmazın ağırlıklı ortalaması

Şeklinde belirlenir ve bu aşamadan sonra da

değerlemesi yapılacak taşınmazın m2 birim fiyatı = değeri bilinen emsal taşınmazın m2 birim fiyatı * taşınmazların birbirine oranı

şeklinde hesaplanabilecektir. Bu işlemlerin yapılabilmesi için hem değeri belirlenecek hem de emsal alınacak taşınmazların her biri için değerine etki eden faktörlere göre puanlandırma yapılması gerekmektedir. Burada taşınmazların emsal alınabilme şartlarını sağlıyor olması da gerekmektedir. Değeri bilinen taşınmazların tespiti en önemli aşamalardan biridir.

değerleme yöntemlerinin karşılaştırması

	Olumlu	Olumsuz
E M S A L	1)Mahkemeler ve komisyonlarca çoğunlukla bu yöntem dikkate alınır, 2)Anlaşılması kolaydır, 3)Emsal göstermek kolay olduğundan, test edilme imkânı vardır.	1)Güncel alım-satım yapılmış taşınmazların bulunması zordur, 2)Benzer nitelikte taşınmaz bulmak zordur, 3)Satış yapmış kişileri bulmak ve gerekli bilgileri sağlamak güçtür, 4)Gerçek alım-satım değer verilerine erişmek güçtür.
G E L İ R	1)Geçmişte yapılan gelişmelerin bir baz olarak alınması değerlendirme işlemine yardımcı olur, 2)Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın olumlu yapısını ve aşınma payını yansıtır, 3)Yatırım gelirlerinin tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemidir.	1)Uygun bir faiz oranının seçiminde güçlükler olabilmektedir, 2)Belli zaman periyotları içerisinde, gelirlerin hassas bir şekilde tespit edilmesi mümkün olmayabilir, 3)Konut amaçlı taşınmazların değerlendirilmesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sınırlamalar olmaktadır, 4)Kira bedellerinin doğru ve güncel olarak kayıt altında tutulmamaktadır.
M A L İ Y E T	1)Diğer yöntemlere nazaran fazla yorum gerektirmediğinden, kişilerce anlaşılması daha kolaydır, 2)Özel kullanım amaçlı taşınmazların, özellikle binaların, bağımsız bir şekilde değerlendirilmesinde kullanabilecek en etkili yöntemidir, 3)Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır, 4)Yapılan değerlendirmeleri, çevredeki yeni binalar ile test etme imkânı olduğundan varsa yıpranma paylarını görebilmek açısından büyük kolaylık sağlar.	1)Maliyet hesabında esas alınacak birim değerlerin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir, 2)Değerlendirmeye esas teşkil edecek birim değerler piyasa koşullarında hızlı değişikliklere uğramaktadır, 3)Yıpranma payının hesabında, yeterli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir, 4)Ancak seçilecek değer kriterleri sayısı kadar çıktı sonucu üretileceğinden kısıtlamalar olabilmektedir.
N O M İ N A L	1)Nominal değerlendirme ile taşınmazlar arası değer dağılımı kolayca gözükebilmektedir. 2)Değere konu kriterler formüle edileceğinden bilimsel bir yaklaşım ortaya koyar, 3)Rayiç bedelden bağımsız ve objektif bir şekilde elde edilmektedir, 4)Matematik modele dayalı olduğundan yoruma pek açık değildir, 5)Değer haritasının hazırlanmasına geniş tabanlı bir veri desteği sağlar, 6)Taşınmaz birim değerlerinin düzenli olarak kontrol edilmesini sağlar.	1)Dikkate alınacak değer kriterlerinin sınıflandırılması ve sınırlandırılması oldukça güçtür, 2)Değer kriterlerinin formülasyonu gerekir, 3)Kriterlerin öncelik sıralaması ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi sorundur, 4)Sübjektif kriterlerin formül ile ifadesi yoruma açıktır.

NOMİNAL DEĞERLEME YÖNTEMİNDE KULLANILAN FAKTÖRLER VE AĞIRLIKLARI (Linstone ve Turoff, 1975, Yomralıoğlu, 1993)

FAKTÖR NO	DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖR	FAKTÖRÜN AĞIRLIĞI (pi)
1	ÇEVRE	86,6
2	KAMU HİZMETLERİNİN MEVCUT OLUŞU	83,5
3	MANZARA	83,3
4	ŞEHRİN ZARARLI BÖLGELERİNE OLAN MESAFE	82,2
5	PARSEL ŞEKLİ	78,9
6	GÜRÜLTÜ	78,7
7	MEVCUT KAYNAKLAR	78,5
8	PARSEL KULLANIM ALANI	78,2
9	CADDEYE ÇIKIŞ	78,0
10	KULLANILABİLİR ALAN	77,0
11	YOLA CEPHE	74,2
12	RUHSATLI KAT ADETİ	72,0
13	TOPRAĞIN CİNSİ (JEOLOJİK YAPISI)	71,7
14	ŞEHİR MRK. OLAN MESAFE	71,2
15	ALİŞVERİŞ MRK. OLAN MESAFE	71,2
16	SAGLIK MRK. OLAN MESAFE	70,8
17	İMAR ADASI İÇERSİNDEKİ KONUMU	70,1
18	TOPOĞRAFYA	68,6
19	EĞİTİM MRK. OLAN MESAFE	67,4
20	KARAYOLUNA OLAN MESAFE	64,8
21	YEŞİL ALANLARA OLAN MESAFE	64,5
22	OTOPARK SAHASINA OLAN MESAFE	61,1
23	KARAKOLA OLAN MESAFE	58,8
24	ÇOCUK BAHÇESİNE OLAN MESAFE	57,5
25	İTFAİYEYE OLAN MESAFE	54,5
26	İBADET YERİNE OLAN MESAFE	54,1
27	DEMİRYOLUNA OLAN MESAFE	44,6
28	DENİZ YOLUNA OLAN MESAFE	42,9

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. maddesine göre; Yürüme mesafeleri

MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkarda belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

(a) *Topografya*: Topografya arazinin doğal yapısını gösterir. McRae and Burnham (1981); ve Mackmin (1989)'un belirttiğine göre özellikle yerleşim amaçlı taşınmazlar için topografya önemli bir etkidir. Çünkü eğimin artması ile birlikte yapım maliyetleri de artar. Taşınmaz değeri ve eğim arasında ters bir orantı vardır. Bir diğer yönüyle eğimin artması ile yapı adası kat sınırlaması ortaya çıkar. Örneğin Trabzon kenti için %45 eğimden sonra yapı yasağı getirilmiştir. Topografya faktör puanının belirlenmesi için her bir parsel ya da birim alan için ortalama bir eğime karşılık gelen puan ataması yapılır. Bunların yanı sıra topografya faktöründen değere etkisi [1] formülü ile ifade edilebilir (Yomralıoğlu, 1993). Eğim değerlerini sınıflandırarak her bir eğim grubu için 100 üzerinden puan verilir (Şekil 12).

$$v = 100 - S\%$$

[1]

v = Taşınmazın topoğrafyadan gelen değeri
 $S\%$ = Taşınmazın ortalama eğimi

(b) *İzin verilmiş kat adedi*: Bu faktör özellikle imar planı ile ortaya çıkmaktadır. İmar planı ile verilen ekstra kat adedi sayısı, mal sahibi için büyük bir ekonomik kazanç sağlamaktadır. Bu faktör imar planı ile verilen kat adedi sayısı ile sağlanır belirlenir;

$$V_{KAKS} = (KAKS / TAKS) * 10$$

KAKS: Katlar Alanı Kat Sayısı, TAKS: Taban Alanı Kat Sayısı (Maksimum kat sayısı = 10)

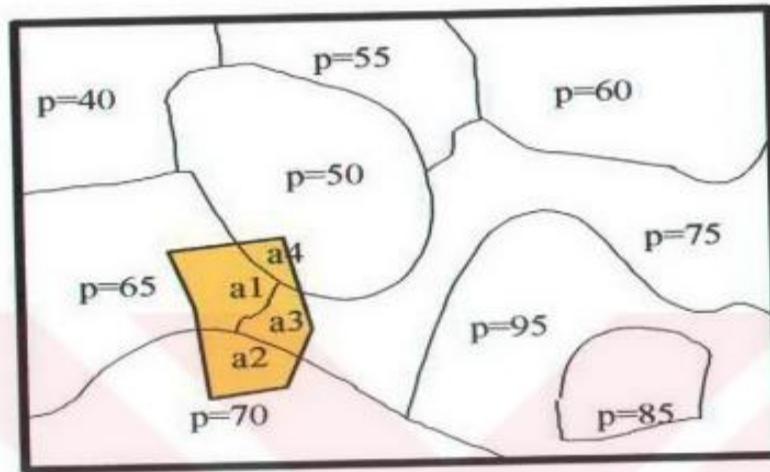
(c) *İzin Verilen İnşaat Taban Alanı*: İmar planı ile ortaya çıkan diğer bir önemli kriter de imar planı ile izin verilen inşaat taban alanıdır. Değerlendirmede dikkate alınması, imar planı ile verilen kullanım alan yüzdesi (TAKS) ile mümkün olur (Yomralıoğlu, 1993).

$$V_{TAKS} = TAKS * 100$$

(d) *Parselin Ada İçerisindeki Konumu*: Köşe başı parseller bir yapı adası içerisinde bulunan diğer taşınmazlara nazaran daha fazla değer taşımaktadır. Değerlendirme formülü için bu değer köşe başı parselleri için 100 olarak alınır. Ada merkezinden, o ada içerisinde bulunan diğer parsel merkezlerine olan mesafeler hesaplanarak aşağıdaki formüle göre faktöre ait değer belirlenir. Ayrıca sokak hatlarının kesişim noktası ada merkezi yerine kullanılabilir. Yol hatlarının kesişim merkezinden uzaklaştıkça değer azalır (Yomralıoğlu, 1993).

$$V_{konum} = \text{Parsel merkezinden ada merkezine olan mesafe} * (100 / \text{max. mesafe})$$

(e) Çevre: Li ve Brown (1980); Nelson vd. (1992) yapmış oldukları çalışmalarında çekici ve cazibeli çevrelerin taşınmaz değerlerinin yüksek olduğunu ortaya koymuşlardır. Ancak çevresel kıstasların taşınmaz değerine olan etkilerinin belirlenmesi zor ve karmaşık bir iştir. Çünkü birçok nesnel ve öznel faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir. Taşınmazın bulunduğu çevredeki hayat koşulları, değerlendirmede çevre faktörü olarak dikkate alınır. Bu aşamada, hazırlanacak bir çevre haritası ile değişik bölgeler çevre koşullarına göre 100 üzerinden bir puanlamaya tabi tutulabilir. Bu harita yardımıyla taşınmazlara ait değerler tespit edilir (Şekil 13). Çevre faktörü öznel bir faktör olup, ölçülmesi oldukça güçtür. Bu nedenle uygulama bölgesi genel olarak şehrin diğer gelişmiş kısımları ile karşılaştırılabilir. Bu aşamada, belediyeler tarafından her yıl belirlenen birim m² taşınmaz rayiç bedelleri bir taban olarak dikkate alınabilir.



Parsele ait çevre deger hesabi ;

$$V_{\text{çevre}} = \frac{a1 \cdot 65 + a2 \cdot 70 + a3 \cdot 75 + a4 \cdot 50}{a1 + a2 + a3 + a4}$$

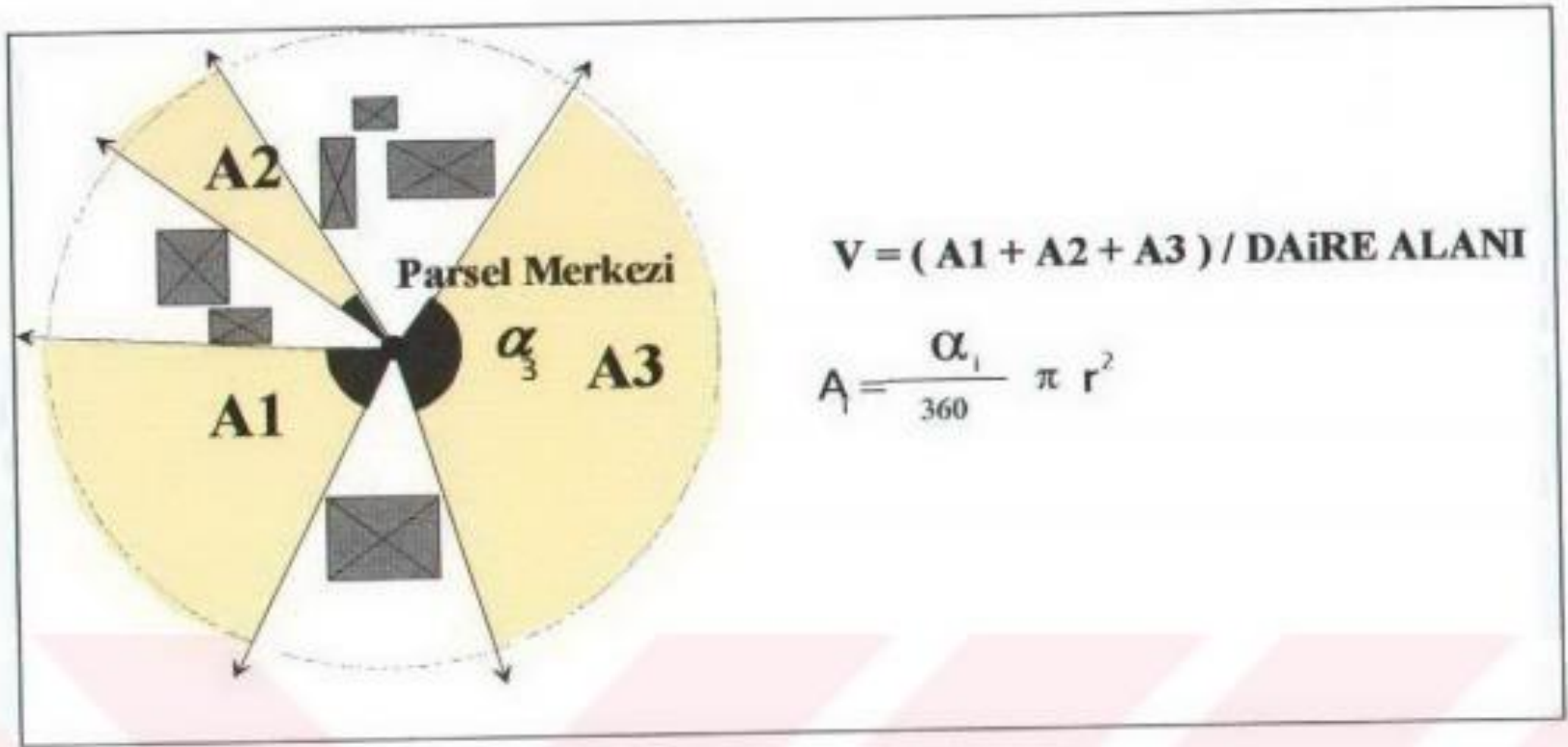
(g) *Manzara*: Bir sayısal arazi modeli üzerindeki herhangi bir doğrultu boyunca ya da bir noktadan çevrenin taranması halinde nerelerin görülebildiği, nerelerin görülemediğinin analiz edilmesi olarak dikkate alınır (Susam, 2000). Diğer bir deyişle, taşınmazın etrafını ve çevresindeki doğal güzellikleri görebilmesi özelliğidir. Bir taşınmaz değerini etkileyen diğer bir öznel faktördür (Yomralıoğlu, 1993). Görünebilirlik analizi, sayısal arazi modeli üzerinde konumu, yüksekliği, yatay düzlemdeki bakış açısı aralığı (azimut) ve gözleyici yüksekliği ile tanımlı bir noktadan yapılır. Bu şekilde bir noktadan görülebilir alanlar belirlendiği gibi çok sayıda noktadan görülebilen alanların belirlenmesi de mümkündür (Susam, 2000). Seçilecek sabit çaplı bir daire ile parselin etrafını görebileceği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkân veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylece dairenin % kaçlık kısmının, çevresini taradığı hesaplanarak faktöre ait değer bulunur (Şekil 14).

Bunun yanı sıra bazı uygulamalarda kentin etrafına yerleştirilen manzara noktalarının görünebilirliği de faktör değeri olarak atanabilir. Örneğin kente ait “n” sayıda manzara nitelikle bakış noktası var ise, bunların tümünü gören taşınmazlar için 100 puan, hiç birinin görülmediği taşınmazlar için ise sıfır puan verilir. Bu işlemin formülasyonu,

$$V_i = \frac{n * 100}{m}$$

n: Taşınmazın gördüğü manzara noktası sayısı

m: Toplam manzara noktası sayısı

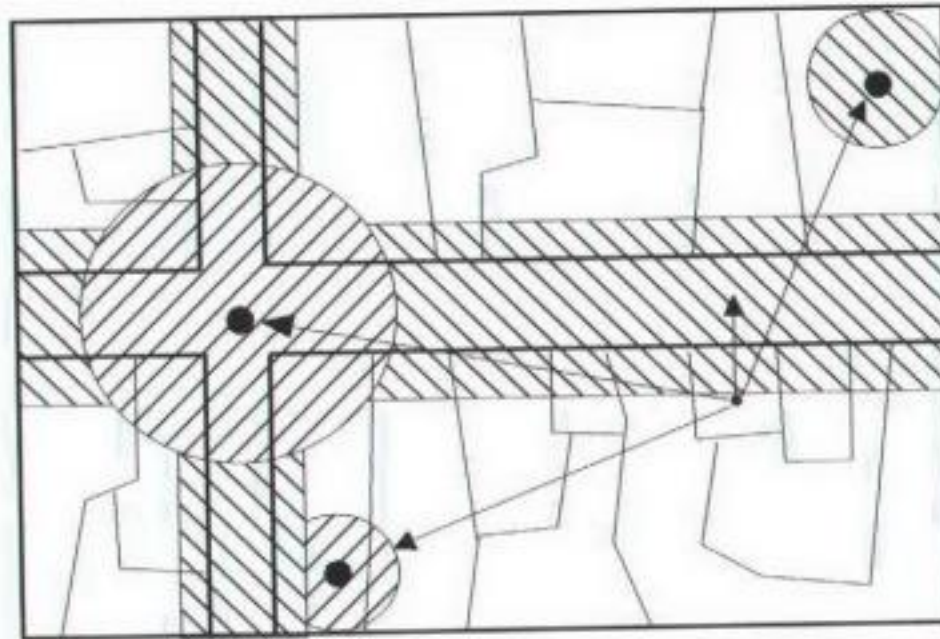


(h) *Gürültü noktalarına yakınlık*: Walters (1975) ve Nelson vd (1992) tarafından yapılan çalışmalarda gürültünün taşınmaz değerini etkilediği belirlenmiştir. Bu çalışmalar göstermiştir ki ticari ya da endüstri aktivitelerin çıkarmış oldukları gürültüler, ikametgâh amaçlı taşınmazların değerini azaltmaktadır. Taşınmaz değeri ve gürültü arasında ters bir orantı vardır. Genelde bir taşınmazın gürültüden uzak olması konut amaçlı taşınmaz için arzulanan bir durumdur. Özellikle yoğun trafiği olan yollara ve kavşaklara, eğlence merkezlerine, havaalanı, fabrika ve tren yollarına olan uzaklık, taşınmaz değerini gürültü bakımından etkileyenler önemli unsurlardır (Walters, 1975). Taşınmaz değerlemesi için gürültülü bölgelerini gösteren bir gürültü haritası hazırlanarak, bu bölge merkezlerinden parsel merkezlerine olan uzaklık hesaplanır ve puan tablosundaki karşılığına göre faktöre ait değer belirlenir (Şekil 15). Eğer parsel, bölge içerisinde 1'den fazla gürültü bölgesi içerisinde ise, bu durumda parselden bu merkezlere olan uzaklıkların ortalama değeri alınır (Yomralıoğlu, 1993).

(j) *Zararlı Bölgelere Uzaklık*: Zararlı bölgelere uzaklık taşınmaz değerleri yönünden oldukça önemlidir. Taşınmazlar üzerinde değer ve rahatsızlık veren alanlara yakınlık arasında ters bir oran vardır. Şehirlerdeki bazı bölgelerdeki suç oranının fazlalığı bu tür bölgelere yakın yerleşim alanlarının değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Dolayısıyla,

taşınmaz değeri, uzaklık ile doğru orantılı olarak değişir. Bu durumda faktöre ait değer, yukarıda “Gürültü” adı altında verilen faktör gibi belirlenir.

$$V_{\text{zar.bölge}} = P$$

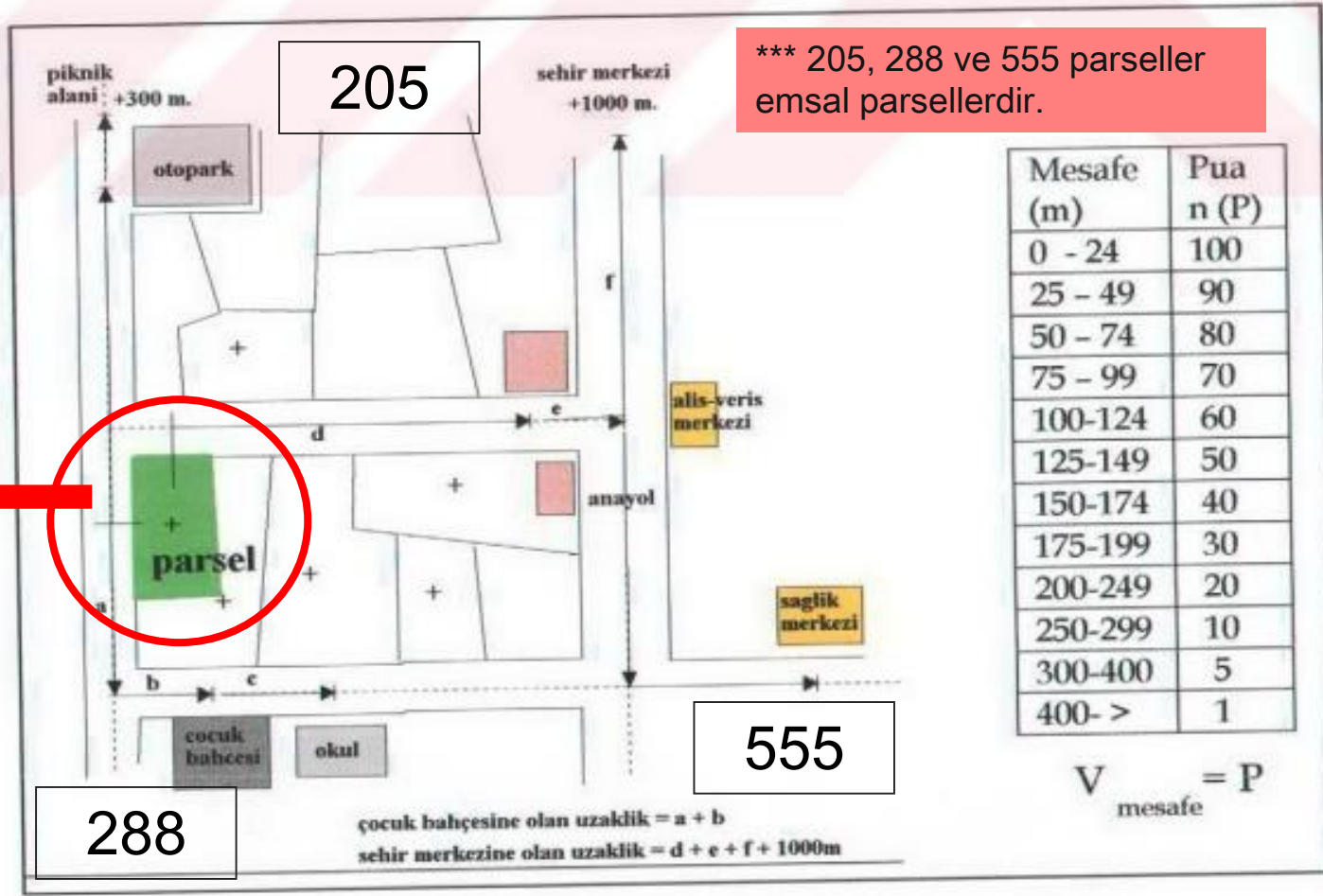


 Gürültülü alanlar

Mesafe (metre)	Puan
000-024	1
025-049	5
050-074	10
075-099	20
100-124	30
125-149	40
150-174	50
175-199	60
200-249	70
250-299	80
300-400	90
400->	100

Şekil 15. Gürültü ve rahatsızlık veren alanlara yakınlık analizi (Yomralıoğlu, 1993)

(k) Eğitim merkezine, sağlık servislerine, alışveriş merkezine, piknik alanına, çocuk bahçesine, şehir merkezine, otopark sahasına, itfaiye'ye, karakol'a, ibadet merkezine, anayola, demir ve deniz yollarına olan uzaklık: Taşınmaz merkezinden, bu tesis ve alanlara



Şekil 16. Parselden ilgili tesislere olan uzaklıklar (Yomralıoğlu, 1993)

FAKTÖR NO	DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖR	FAKTÖRÜ N AĞIRLIĞI (pi)	FİYATI BELİRLENMEK İSTENEN TAŞINMAZIN BU FAKTÖRE GÖRE PUANI (fi)	fi * pi	1 NOLU EMSAL TAŞINMAZIN BU FAKTÖRE GÖRE PUANI	fi * pi	2 NOLU EMSAL TAŞINMAZIN BU FAKTÖRE GÖRE PUANI	fi * pi	3 NOLU EMSAL TAŞINMAZIN BU FAKTÖRE GÖRE PUANI (fi)	fi * pi
1	ÇEVRE	86,6	95	8227	85	7381	90	7794	90	7794
2	KAMU HİZMETLERİNİN MEVCUT OLUŞU	83,5	100	8350	90	7515	80	6880	100	8350
3	MANZARA	83,3	95	7913,5	75	6247,5	65	5414,5	70	5831
4	ŞEHİRİN ZARARLI BÖLGELERİNE OLAN MESAFE	82,2	75	6165	70	5754	75	6165	65	5343
5	PARSEL ŞEKLİ	78,9	85	6706,5	80	6312	75	5917,5	85	6706,5
6	GÜRÜLTÜ	78,7	75	5902,5	60	4722	50	3935	65	5115,5
7	MEVCUT KAYNAKLAR	78,5	85	6672,5	55	4317,5	55	4317,5	80	6280
8	PARSEL KULLANIM ALANI (Yapı taban alanı)	78,2	95	7429	85	6647	85	6647	85	6647
9	CADDEYE ÇIKIŞ	78,0	90	7020	65	5070	65	5070	65	5070
10	KULLANILABİLİR ALAN (Parselin doğal yapısı)	77,0	75	5775	75	5775	70	5390	75	5775
11	YOLA CEPHE	74,2	85	6307	85	6307	65	4823	85	6307
12	RUHSATLI KAT ADETİ	72,0	70	5040	80	5760	85	6120	80	5760
13	TOPRAĞIN CİNSİ (JEOLOJİK YAPISI)	71,7	80	5736	70	5019	75	5377,5	85	6094,5
14	ŞEHİR MRK. OLAN MESAFE	71,2	75	5340	65	4628	80	5696	65	4628
15	ALİŞVERİŞ MRK. OLAN MESAFE	71,2	70	4984	60	4272	65	4628	60	4272
16	SAĞLIK MRK. OLAN MESAFE	70,8	65	4602	55	3894	50	3540	60	4248
17	İMAR ADASI İÇERSİNDEKİ KONUMU	70,1	70	4907	60	4206	75	5257,5	60	4206
18	TOPOĞRAFYA	68,6	80	5488	70	4802	85	5831	70	4802
19	EĞİTİM MRK. OLAN MESAFE	67,4	80	5392	85	5729	65	4381	85	5729
20	KARAYOLUNA OLAN MESAFE	64,8	80	5184	65	4212	75	4860	65	4212
21	YEŞİL ALANLARA OLAN MESAFE	64,5	75	4837,5	45	2902,5	55	3547,5	55	3547,5
22	OTOPARK SAHASINA OLAN MESAFE	61,1	75	4582,5	55	3360,5	65	3971,5	70	4277
23	KARAKOLA OLAN MESAFE	58,8	85	4998	65	3822	65	3822	65	3822
24	ÇOCUK BAHÇESİNE OLAN MESAFE	57,5	85	4887,5	55	3162,5	55	3162,5	55	3162,5
25	İTFAİYEYE OLAN MESAFE	54,5	80	4360	55	2997,5	55	2997,5	55	2997,5
26	İBADET YERİNE OLAN MESAFE	54,1	65	3516,5	55	2975,5	55	2975,5	55	2975,5
27	DEMİRYOLUNA OLAN MESAFE	44,6	70	3122	40	1784	65	2899	65	2899
28	DENİZ YOLUNA OLAN MESAFE	42,9	85	3646,5	50	2145	50	2145	70	3003
*** 205, 288 ve 555 parseller emsal parsellerdir.		1944,9	TOPLAM	157091,50	TOPLAM	131699,50	TOPLAM	133365	TOPLAM	139855
			ortalama değer	80,77	ortalama değer	67,72	ortalama değer	68,57	ortalama değer	71,91
			EMSALLERİN ORTALAMASI = (67,72 + 68,57 + 71,91) / 3 = 69,40							69,40

Emsallerin m² birim fiyatları sırasıyla: 1 nolu için 185 TL, 2 nolu için 190 TL, 3 nolu için 195 TL)

Taşınmazların birbirine oranı = Değerlemesi yapılacak taşınmazın ağırlıklı ort. / Emsal taşınmazın ağırlıklı ortalaması $(80,77 / 69,40 = 1,16387352)$	1,163874	fiyatı belirlenmek istenen taşınmaz emsal ort.na göre kat daha değerlidir.
(emsallerin ortalama m ² değeri 190 TL/m ² ise)	190	
değerlemesi yapılacak taşınmazın m ² birim fiyatı = değeri bilinen emsal taşınmazın m ² birim fiyatı * taşınmazların birbirine oranı $(190.00 * 1,16387352 = 221,14 \text{ TL})$	221,14	
	olacaktır.	

Fiyat güncellemesi yada geriye taşınmasında kullanılan Yİ-ÜFE (Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi) katsayıları – 2023

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Nisan 2023

Domestic producer price index and rate of change, April 2023

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.
Endeks-Index												
2006	123,51	123,83	124,14	126,54	130,05	135,28	136,45	135,43	135,11	135,73	135,33	135,16
2007	135,09	136,37	137,70	138,80	139,34	139,19	139,28	140,47	141,90	141,71	142,98	143,19
2008	143,80	147,48	152,16	159,00	162,37	162,90	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,80
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,40	160,38	160,84	162,92	163,98
2010	164,94	167,68	170,94	174,96	172,95	172,08	171,81	173,79	174,67	176,78	176,23	178,54
2011	182,75	185,90	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,10	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,20	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,50	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,10	232,27	233,98	234,18	232,96	233,09	234,79	235,78	237,79	239,97	237,65	235,84
2015	236,61	239,46	241,97	245,42	248,15	248,78	247,99	250,43	254,25	253,74	250,13	249,31
2016	250,67	250,16	251,17	252,47	256,21	257,27	257,81	258,01	258,77	260,94	266,16	274,09
2017	284,99	288,59	291,58	293,79	295,31	295,52	297,65	300,18	300,90	306,04	312,21	316,48
2018	319,60	328,17	333,21	341,88	354,85	365,60	372,06	396,62	439,78	443,78	432,55	422,94
2019	424,86	425,26	431,98	444,85	456,74	457,16	452,63	449,96	450,55	451,31	450,97	454,08
2020	462,42	464,64	468,69	474,69	482,02	485,37	490,33	501,85	515,13	533,44	555,18	568,27
2021	583,38	590,52	614,93	641,63	666,79	693,54	710,61	730,28	741,58	780,45	858,43	1022,25
2022	1129,03	1210,60	1321,90	1423,27	1548,01	1652,75	1738,21	1780,05	1865,09	2011,13	2026,08	2021,19
2023	2105,17	2138,04	2147,44	2164,94								

Güncel emsal bulunamadığı (son bir ay içerisinde satış olmamışsa) durumda eski tarihli emsal satış fiyatı biliniyorsa emsal taşınmazın fiyat güncellemesi yapılmalıdır.

ÖRNEK: 2022 Haziran ayında 200000 TL ye satılan taşınmazın 2023 MAYIS ayı itibarı ile yapılacak bir değerlendirme işleminde fiyat güncellemesi yapılırsa $(Yİ-ÜFE_{güncel} / Yİ-ÜFE_{eski}) * Eski Tarihteki Satış Fiyatı$

$= (2164,94 / 1652,75) * 200000 \text{ TL} = 261980,30 \text{ TL}$ (2023 Mayıs ayı Güncel fiyatı hesaplanmış olur) ***2023 Mayıs da henüz ay tamamlanmadığından 2023 NİSAN ayı Yİ-ÜFE katsayısı dikkate alınmıştır.