

T.C.

AKSARAY ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN KRİTERLERİN BELİRLENMESİNDE ANALİTİK BİR MODEL ÖNERİSİ; GAZİANTEP ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ahmet ÖZTÜRK

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Münevver Özge BALTA

AKSARAY, 2019

Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 152306001 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi Ahmet ÖZTÜRK tarafından hazırlanan "GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN KRİTERLERİN BELİRLENMESİNDE ANALİTİK BİR MODEL ÖNERİSİ; GAZİANTEP ÖRNEĞİ" adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OYBİRLİĞİ ile Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Münevver Özge BALTA
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum .....

Üye: Prof. Dr. Güzin DEMİRKAN TÜREL
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum. .....

Üye: Doç. Dr. Semra TÜRKAN
HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum. .....

Tez Savunma Tarihi: 23/05/2019

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....
Doç.Dr. Mehmet Ali HINIS
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bu eserleri her kullanışımda alıntı yaparak yararlandığımı belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Ahmet ÖZTÜRK

TEŞEKKÜR

Yüksel lisans çalışmamın başlangıcından itibaren tezin biçimlenmesinde büyük katkılarını aldığım değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Münevver Özge BALTA'ya, eğitim hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerimi esirgemeyen babam Hüseyin ÖZTÜRK'e, annem Emine ÖZTÜRK'e ve eşim Serpil ÖZTÜRK'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR i
İÇİNDEKİLER ii
ÖZET iv
ABSTRACT v
ŞEKİLLER DİZİNİ vi
ÇİZELGELER DİZİNİ vii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ viii
1. GİRİŞ 1
1.1 Problemin Tanımı 2
1.2 Araştırmanın Amacı 2
1.3 Araştırmanın Kapsamı 3
1.4 Araştırmanın Yöntemi 4
2. GENEL KAVRAMLAR 5
2.1 Değer ve Değerleme Kavramı 5
2.1.1 Değer 5
2.1.2 Değer çeşitleri 6
2.1.3 Değerleme 8
2.1.4 Değerleme yöntemleri 10
2.1.4.1 Maliyet yöntemi 10
2.1.4.2 Emsal karşılaştırma yöntemi 13
2.1.4.3 Gelir yöntemi 14
2.2 Gayrimenkul Kavramı 17
2.2.1 Gayrimenkul 17
2.2.2 Gayrimenkul çeşitleri 17
2.2.3 Gayrimenkulün değerini etkileyen kriterler 18
2.2.3.1 Fiziksel (yapısal) özellikler 23
2.2.3.2 Çevresel etkenler 25
2.2.3.3 Sosyo-ekonomik faktörler 26
2.2.4 Gayrimenkullerle ilgili yasal düzenlemeler 27
2.2.4.1 İmar kanunu 28
2.2.4.2 Kamulaştırma kanunu 29
2.2.4.3 Emlak vergi kanunu 30
2.2.4.4 Tapu kanunu 31
2.2.4.5 Kadastro kanunu 31
2.2.5 Türkiye'de gayrimenkulün tarihsel gelişimi 31
2.3 Kent ve Planlama Kavramları 33
2.3.1 Kent 34
2.3.1.1 Metropoliten kent 35
2.3.1.2 Kentsel saçaklanma 36
2.3.2 Planlama 37
2.3.2.1 Plan türleri ve kademeleri 40
2.3.2.2 Kent planlarının değere etkisi 45
3. ANALİTİK HİYERARŞİ YÖNTEMİ 47
3.1 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Tanımı 47
3.2 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Tarihsel Gelişimi 48
3.3 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Karar Verme Aşamaları 50
3.4 Analitik Hiyerarşi Yöntemin Üstün ve Eksik Yönleri 50
3.5 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Aşamaları 53

3.5.1 Problemin tanımlanması 54
3.5.2 Hiyerarşik yapının oluşturulması 54
3.5.3 İkili karşılaştırma matrislerinin oluşturulması 55
3.5.4 Kriterler için ağırlıkların hesaplanması 56
3.5.5 İkili karşılaştırma matrislerinin tutarlılıklarının hesaplanması 57
3.5.6 Kriterler için nihai önceliklerin sırasının belirlenmesi 59
4. GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİ EDEN KRİTERLERİN İNCELENMESİ: GAZİANTEP İLİ ÖRNEĞİ 60
4.1 Çalışma Alanının Tanımlanması 60
4.1.1 Konum, ulaşım ve yerleşimin tarihçesi 60
4.2 Kriterlerin Belirlenmesi 66
4.2.1 Veri toplama, kontrol ve dönüştürme 66
4.2.2 Anket formunun hazırlanması 66
4.2.3 Pilot çalışmanın yapılması 70
4.2.4 Anketin uygulanması 70
4.3 AHP ile Anket Verilerinin Değerlendirilmesi 72
4.3.1 Hiyerarşik yapının oluşturulması 72
4.3.2 İkili karşılaştırma matrislerinin oluşturulması 73
4.3.3 Kriterler için ağırlıkların ve tutarlılığın hesaplanması 76
4.3.4 Değerlendirilme 79
5. SONUÇ VE ÖNERİLER 90
KAYNAKLAR 94
EKLER 102
ÖZGEÇMİŞ 106

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN KRİTERLERİN BELİRLENMESİNDE ANALİTİK BİR MODEL ÖNERİSİ; GAZİANTEP ÖRNEĞİ

Ahmet ÖZTÜRK

Aksaray Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Münevver Özge BALTA

ÖZET

Günümüzde yaşanan hızlı kentsel gelişim ve değişim, gayrimenkuller üzerindeki etkisini, kırsal arazilerin kentsel arsa ya da yapılara dönüşmesiyle göstermiştir. Gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilen her dönüşüm, yapılan her inşa faaliyeti, eklenti, üretim, bakım, onarım vb. düzenlemeler, değer değişkenliğine sebep olmaktadır. Bir gayrimenkulün değerini belirlerken o taşınmaza ait fiziki özelliklerin, konumsal avantajların, yasal niteliklerinin yanı sıra kullanım amacının da mutlak suretle bilinmesi gerekmektedir. Çalışmada, literatür taramasından elde edilen verilerden derlenerek oluşturulan gayrimenkul değerine etki eden kriterlerin, önem sırasına göre önceliklendirilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda hem sözel hem de sayısal değerlerle ifade edilebilen etkenlerin ikili karşılaştırılmasına dayanan yöntemler içerisinden çalışmadaki problemin yapısına en uygun olan ve birçok bilimsel çalışmada sıklıkla kullanılan Analitik Hiyerarşi Yönteminden faydalanılmıştır. Gayrimenkul konusunda uzman olarak kabul edilen gayrimenkul değerleme uzmanı, şehir plancısı, mimar, harita ve inşaat mühendislerinden elde edilen veriler, analitik hiyerarşi yöntemi yardımıyla karar problemine çevrilmiş, ikili karşılaştırma matrisleri oluşturulmuş, tutarlılık analizleri yapılarak anlamlı sayısal verilere çevrilmiştir. Gayrimenkul değerini etkileyen temel kriterler; arazi özellikleri, çevresel etkenler ve sosyo-ekonomik faktörler olarak belirlenmiştir. Çalışma sonucunda, çevresel etkenler gayrimenkul değerini belirleyen en önemli etken olarak tespit edilmiştir. Çalışmanın ikinci aşamasında belirlenen kriterler, Gaziantep kent çeperinde yer alan 3 adet gayrimenkul üzerinden değerlendirilerek karşılaştırmalı analizler yapılmıştır. Çalışmada ortaya çıkan ve gayrimenkul değerine etki eden kriterlerin öncelikli sıralamasında; çevre kalitesi ilk sırada, güvenlik ikinci sırada ve kent merkezine olan mesafe üçüncü sırada olduğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Gayrimenkul değerleme, Analitik Hiyerarşi Yöntemi, Gaziantep.

Mayıs, 2019; 106 sayfa

M.Sc. THESIS

AN ANALYTIC MODEL PROPOSAL FOR PROPERTY VALUATION; A CASE STUDY OF GAZIANTEP

Ahmet ÖZTÜRK

Aksaray University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering

Supervisor: Asist Prof. Dr. Münevver Özge BALTA

ABSTRACT

Nowdays the rapid urban development and change encountered these days have showed it's effect on real estates with the conversion of rural areas into urban areas. Every conversion performed on real estates, every constructions, and adjustments such as add-on, production, overhaul, qualities reapr, etc. have caused value variability. The physical positional advantages and legal status of a real estate along with it is intended use need to be known while the value of the real estate is determined. In the study, the criteria that have effect on the value of the real estate formed by being compiled from the data collected in the literatüre search are aimed to prioritization according to the order of importance. In this context, Analatical Hierarchy Process, the most suitable for the nature of the problem in the study and frequently used in lost of scientific study among the methods based on the pairwise comparison of factors which can be expressed in both oral and numerical values, is used. The data which are collected by the real estate appraisers accepted as experts in the field of real estate, the urban planners, the architects, the geomatic engineers and the construction engineers, have been converted to decision problem by means of analytical hierarchy method, pairwise comparison matrices have been formed and they have been converted to meaningful numenic data by making an analysis of consistory.The basic criteria affecting real estate value have been identified as terrain features, environmental factors and socio-economic factors. In consequence of the study, environmental factors are the most important factors identifying real estate value. At the second stoge of the study, the identified criteria have been evalvated an the basis of three real estates located in Gaziantep city baundary and comparative analyses have been made. In the order of priority of criteria, arisen in the study and affecting real estate value, it has been determined that environmental quality is in the first rank, security is in the second rank and distance from the city centre is in the third rank.

Keywords: Real estate, Rreal estate valuation, Analytic Hierarchy Process, Gaziantep.

May, 2019; 106 pages

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1. Ülkemizde 2013-17 yıllarında satış işlemi gören taşınmazların sayısı. 9
Şekil 2.2. Ülkemizde 2013-17 yıllarında satış işlemi gören taşınmazların satış değeri. 10
Şekil 2.3. Gayrimenkulün değerini etkileyen kriterler. 23
Şekil 2.4. Kırsal - kentsel nüfus değişimi. 32
Şekil 2.5. Plan türleri. 41
Şekil 3.1. Analitik hiyerarşi yönteminin yapısı. 54
Şekil 3.2. Kriterlerin değerlendirme matrisi. 55
Şekil 4.1. Gaziantep ilinin 1927-2017 yıllarına ait nüfusu. 63
Şekil 4.2. Gaziantep ve Türkiye'nin 2001-2017 yılları nüfus artış hızları. 63
Şekil 4.3. Gaziantep emlak rayiç bedeli en yüksek olan yerlerin dağılımı. 65
Şekil 4.4. Şahinbey 06.07.2009 tarihli google earth uydu görüntüsü. 65
Şekil 4.5. Şahinbey 23.09.2018 tarihli google earth uydu görüntüsü. 65
Şekil 4.6. Şahinbey ilçesinin 2008-17 yıllarınaki nüfus değişimi ve nüfus artış hızı. 66
Şekil 4.7. 2 Nolu ankette Akkent mahallesinde yer alan gayrimenkule ait uydu görüntüsü. 68
Şekil 4.8. 2 Nolu ankette Güneykent mahallesinde yer alan gayrimenkule ait uydu görüntüsü. 68
Şekil 4.9. 2 Nolu ankette Abdulhamidhan mahallesinde yer alan gayrimenkule ait uydu görüntüsü. 68
Şekil 4.10. 2 Nolu Anketteki gayrimenkullerin genel görünümü (Google Earth uydu görüntüsü). 69
Şekil 4.11. Hiyerarşik yapı. 73
Şekil 4.12. Ana kritere ait ikili matris değerleri. 79
Şekil 4.13. Ana kriterin sıralanması. 80
Şekil 4.14. Gayrimenkul değerine etki eden etkenlerin ana kriter sıralanmasının grafiksel gösterimi. 80
Şekil 4.15. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri. 81
Şekil 4.16. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanması. 81
Şekil 4.17. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanmasının grafiksel gösterimi. 82
Şekil 4.18. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri. 83
Şekil 4.19. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanması. 83
Şekil 4.20. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanmasının grafiksel gösterimi. 83
Şekil 4.21. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerlerinin karşılaştırılması. 84
Şekil 4.22. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanması. 85
Şekil 4.23. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanmasının grafiksel gösterimi. 85
Şekil 4.24. Gayrimenkul değerine etki eden kriterlere ait göreceli önem değerleri. 86
Şekil 4.25. Gayrimenkul değerine etki eden kriterlerin sıralanması. 87
Şekil 4.26. Alternatiflerin arazinin özellikleri ana kriterine göre sıralanması. 88
Şekil 4.27. Alternatiflerin çevresel etkenler ana kriterine göre sıralanması. 89
Şekil 4.28. Alternatiflerin sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine göre sıralanması. 89
Şekil 4.29. Alternatiflerin sıralanması (Genel). 89

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1. Değerleme talebinde bulunanlar ve nedenleri 9
Çizelge 2.2. Aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel 11
Çizelge 2.3. Taşınmaz değerleme yöntemlerinin karşılaştırılması 16
Çizelge 2.4. Taşınmaz değerini etkileyen faktörler 19
Çizelge 2.5. Taşınmaz değerini etkileyen nitelikler..... 19
Çizelge 2.6. Taşınmaz değerine etki eden etkenler..... 19
Çizelge 2.7. Gayrimenkul değerine etki eden etkenler 20
Çizelge 2.8. Gayrimenkul satış değerine etki eden unsurlar..... 20
Çizelge 2.9. Gayrimenkul değerine etki eden faktörler. 20
Çizelge 2.10. Gayrimenkulün değerini etkileyen unsurlar 21
Çizelge 2.11. Gayrimenkul değerini belirleyen etmenler 21
Çizelge 2.12. Taşınmazın değerlendirilmesinde dikkate alınması gerekli kriterler..... 22
Çizelge 2.13. Taşınmaz değerleme faktörleri ağırlıkları 22
Çizelge 2.14. Gayrimenkullerle ilgili yasal düzenlemeler..... 28
Çizelge 2.15. Kanunlarda öngörülen yerleşim alanlarına ait asgari nüfus..... 34
Çizelge 2.16. Plan türleri 40
Çizelge 3.1. AHP karşılaştırma ölçeği..... 55
Çizelge 3.2. Rassal indeks çizelgesi 59
Çizelge 4.1. Gaziantep ilçelerinin nüfusu ve il nüfusuna oranı. 64
Çizelge 4.2. Şehitkâmil ve Şahinbey belde en yüksek emlak rayiç bedele sahip yerler..... 64
Çizelge 4.3. 2 Nolu ankette yer alan gayrimenkullere ait teknik bilgiler. 69
Çizelge 4.4. Katılımcılara ait kişisel bilgiler. 71
Çizelge 4.5. Ana kritere ait ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı)..... 74
Çizelge 4.6. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı)..... 75
Çizelge 4.7. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı)..... 75
Çizelge 4.8. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı)..... 76

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AAD	Arazi ve Arsa Düzenlemesi
AHP	Analitik Hiyerarşi Yöntemi
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
ÇKKV	Çok Kriterli Karar Verme
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
R.G.	Resmi Gazete
TR	Tutarlılık Rasyosu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TI	Tutarlılık İndeksi
RI	Raslantısal İndeks
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
λ	İndeks katsayısı
W	Öncelik vektörü
Σ	Toplam

1 GİRİŞ

"Taşınması mümkün olmayan" anlamına gelen gayrimenkul sözcüğü, dilimizde "taşınmaz" kelimesinin karşılığı olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkul, arsa ya da arazinin, altında veya üzerinde yer alan ev, iş yeri, fabrika, yurt, okul vb. her türlü yapı ile müştemilatını, eklentilerini, ekili veya dikili tarım arazilerini, maden, ocak vb. tüm nitelikleri kapsayan oldukça geniş tanımlı bir kavramdır. Değer ise, insanların objeye veya olaylara verdiği önem olarak özetlenebilir. O halde bir gayrimenkulün değeri; o arsa ya da arazinin altında veya üzerinde inşa edilmiş tüm yapı ve eklentilerin, suni veya doğal kayakların, yasal olarak tanınan kullanım haklarının değerlendirilmeye tabi tutulduğu an itibariyle piyasa koşullarındaki sağlayacağı faydanın genel görüşü olarak ifade edilebilir.

Gayrimenkuller, günlük yaşantımızda tarım, hayvancılık, barınma, işletme, üretim, eğitim, askeri, sağlık vb. birçok alanda ve farklı amaç için kullanılmaktadır. Tarih boyunca hiçbir zaman önemini ve değerini yitirmeyen gayrimenkuller, hangi amaç ya da araç için değerlendirilse değerlendirilsin, ekonomik açıdan yaşantıyı yakından etkilemektedir.

Gayrimenkuller, barındırdıkları özniteliklerinin yanı sıra bulunduğu bölgede gerçekleşen gelişim, değişim, planlama vb. hareketlilikle etkileşimde içerisinde olduklarından değerleri sabit değildir. Bununla birlikte gayrimenkulün değerinde, o bölgede yaşayan farklı kültür, ekonomik ya da aile yapısına sahip insanların tercihleri de bir etken olarak karşımıza çıkabilmektedir. Değere etki eden etkenlerin bir bütün olarak önem derecelerinin belirlenmesi, beraberinde çok kriterli karar verme (ÇKKV) problemini oluşturmaktadır.

Bu tez çalışmasında, öncelikle değer, değerleme ve yöntemleri, gayrimenkul ve çeşitleri, kent, plan ve planlama kavramlarına açıklık getirilmiş, gayrimenkulün ülkemizdeki gelişim sürecine, yapılan yasal düzenlemelere değinilerek gayrimenkulün değerine etki eden kriterler detaylıca araştırılmıştır.

Bu tez çalışmasında, çok kriterli karar verme problemlerin yapısına uygun, soyut veya ölçülebilir kriterleri değerlendirmeye alabilen, elde edilen verileri sayısal değerlere çevirerek tutarlılığı hakkında bilgi veren, kullanımı ve anlaşılması kolay,

bilimsel çalışmalarda sıklıkla kullanılan Analitik Hiyerarşi Yöntemi (AHP) tekniği tercih edilmiştir.

Çalışma kapsamında, gayrimenkul değerine etki eden kriterler ile ilgili literatür taraması yapılmış, elde edilen bulgular ile problemin yapısına uygun bir model kurgulanmıştır. Disiplinler arası bir yaklaşımla, sadece çalışma bölgesinde faaliyet gösteren gayrimenkul konusunda uzman olarak kabul görülen meslek gruplarına kurgulanan problem yöneltilmiştir. Problemin ikinci aşamasında Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Güneybatı Çevre Yolu üzerinde, yapısal olarak benzer özellik taşıyan 3 farklı bölgedeki taşınmazın katılımcılar tarafından değerlendirmesi istenmiştir.

Bu tez çalışması ile gayrimenkul değerine etki eden kriterler ve bu kriterlerin önem derecelerin belirlenmesine yönelik, gayrimenkul üzerinde hak ya da tasarruf sahibi olan veya ilgili birçok kullanıcının tercihlerin oluşumuna katkı sağlayacak bilimsel bir araştırma yapılmıştır.

1.1 Problemin Tanımı

Bir arazi üzerinde yapılan planlamalar neticesinde farklı kullanım hakları oluşturulabilir. Benzer kullanım hakkına sahip olan taşınmazlar farklı konuma sahip olması, değerinde değişikliğe yol açmaktadır. Müşteriler veya tasarruf sahibi kullanıcılar için bu durum tercihlerde değişikliğe neden olabilmektedir. Çoklu seçenekler arasında tutarlı bir kıyaslamanın yapılabilmesi, avantaj veya dezavantajlarının gözlemlenebilmesi, gayrimenkul değerini etki eden etkenlerin (kriterlerin) önem sırasına göre belirlenmesi, kolay, anlaşılabilir ve sağlıklı bir tercih yapılabilmesi için oldukça önem arz etmektedir.

1.2 Araştırmanın Amacı

Gayrimenkuller, günlük yaşantımızda barınma, üretme, işletme, eğitim, sağlık vb. birçok amaç için kullanılmaktadırlar. İster yatırım aracı olarak değerlendirilsin, isterse farklı bir amaç için kullanılsın ekonomik açıdan yaşantımızı yakından etkilemektedir.

Bir gayrimenkulün ekonomik olarak değerini etkileyen birçok değişken bulunmaktadır. Bu durum, çalışmanın detaylı olarak yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Gayrimenkullerin değerini etki eden kriterlerin, konusunda uzman olarak kabul edilen kişiler tarafından irdelenerek değerlendirme kriterlerinin sıralanması, gayrimenkul değerlemesinde ve öncelikli tercihler konusunda yerel yönetimlere, gayrimenkul geliştiricilerine, kullanıcılara yol gösterici bir rehber niteliğinde olması hedeflemektedir.

1.3 Araştırmanın Kapsamı

Çalışmada, genel olarak gayrimenkulün değerini etki eden değişkenler üzerine bir sorgulama yapılmıştır. Gayrimenkul tanımı içerisine giren arsa, konut, işyeri vb. vasıflı taşınmazların tamamı herhangi bir soyutlama yapılmaksızın değerlendirme kapsamına alınmıştır. Çalışma, altı bölümden oluşmaktadır:

Giriş bölümünde, araştırmanın problem tanımı, amacı, kapsamı, yöntemi ortaya konulmuştur. İkinci bölüm, araştırmanın kavramsal ve kuramsal yaklaşımlarına yer verilen bir bölüm olmuştur. Bu bölümde, literatür taraması yapılmış ve yapılan araştırmalar incelenmiştir. Ayrıca bu bölümde gayrimenkul çeşitleri ile değerlemesinde kullanılan yöntemlere yer verilmiştir. Arazi ve taşınmaz üzerinde yer alan yapıların değerlerini yakından etki eden planlamaya, planlamanın yoğun olarak kullanıldığı kente, kentleşmeye, kentsel saçaklanmaya ve ülkemizde gayrimenkulün tarihsel gelişimine değinilmiştir. Ayrıca gayrimenkulle ilgili yasal düzenlemelerden bahsedilmiştir. Üçüncü bölümde çalışmada kullanılacak olan Analitik Hiyerarşi Yöntemi detaylı olarak anlatılmıştır. Dördüncü bölümde çalışmaya konu olan bölgenin tanıtımı yapılarak konunun anlaşılabilirliğine katkı yapılmaya çalışılmıştır. Bu bölgede gayrimenkullerin değerlerine etki eden kriterlerin önceliklendirilmesi amacıyla araştırmanın özgünlüğünü yansıtan bir karar problemi kurgulanmıştır. Bu bağlamda, araştırmanın yöntemine ve yapısına uygun olarak kullanılacak değişkenlerin belirlenmesi, karar problemi içesinde nihai önceliğinin hesaplanması, ikili matrislerin oluşturulmasından sonra istatistiksel değerlendirmeler yapılmıştır. Beşinci bölümde ise araştırmanın sonucu verilmiş, değerlendirmede bulunulmuş ve konunun geliştirilmesi için yeni öneriler sunulmuştur.

1.4 Araştırmanın Yöntemi

Bu tez çalışması kapsamında, çalışmanın kuramsal kısmını oluşturan bölümler için, arazinin değerini yakından etki eden kent, kentleşme, planlama, gayrimenkul çeşitliliği ve değer kavramlarına yönelik literatür taraması yapılmıştır. Çalışmada, gayrimenkul değerlemesinde kullanılan yöntemlere, bu yöntemlerin kullanım alanlarına, olumlu ve olumsuz yönler ile değerlemeye etki eden kriterler üzerine yapılmış araştırmalara yer verilmiştir.

Çalışma bölgesinde gayrimenkul sektöründe konusunda ihtisaslaşmış ve tesadüfi örneklem ile seçilmiş; gayrimenkul değerleme uzmanları, şehir plancıları, mimar, inşaat ve harita mühendisleri gibi uzmanlardan alınan veriler değerlendirme işlemine alınmıştır. Değerlemede kullanılacak yöntem olarak sözel verilerin anlamlı sayısal değerlere çevrilebilmesine ve tutarlılığı hakkında bilgi veren Analitik Hiyerarşi Yöntemi (AHP) tercih edilmiştir. AHP'nin yazılımsal olarak değerlendirilmesinde ise "Expert Choice" programı tercih edilmiştir.

2 GENEL KAVRAMLAR

Gayrimenkul değerlemede kullanılan literatürde birçok kavram yer almaktadır. Konu, detaylı bir şekilde ele alınmadan önce, gayrimenkulle ilgili bu kavramlarla ne kastedildiğinin net olarak ortaya konması gerekmektedir. Bu bölümde gayrimenkul ilgili kavram, kanun, yöntem, kriter ve planların çeşitlerine, türlerine, kademelerine yer verilerek irdelenmiştir.

2.1 Değer ve Değerleme Kavramı

Değer sözcüğü, günlük yaşantımızda sıklıkla kullandığımız bir sözcüktür. Ancak değer kavramının pazar değeri, kullanım değeri, yatırım değeri, vergi değeri gibi birçok amaç için kullanılan çeşitleri de bulunmaktadır. Değerlemek işi anlamına gelen değerleme sözcüğünün ise, gayrimenkulün türüne, getiri şekline, yeniden yapım maliyetine, yakın zamanda satış görmüş benzer nitelikteki emsal sayısına göre farklılık gösteren değerleme yöntemleri bulunmaktadır.

2.1.1 Değer

Değer, insanların nesne ya da olaylara verdiği önemin bir ölçüsü olarak nitelendirebilir. Dilimizde "karşılık olmayı" anlamına gelen "değmek" kökünden türetilmiştir. O halde değeri bir şeye biçilen karşılık olarak tanımlanabilir (Hançerlioğlu, 1976).

Günlük hayatımızda oldukça sık kullandığımız "değer" kavramı ekonomide, "belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi" anlamına gelmektedir (Töre, 2004).

Gayrimenkulün tamamı veya kısıtlı kullanım haklarının değer atfedilen altın, para vb. varlıklar ile kişi, kurum ya da kuruluşlar arasında değişimi neticesinde gayrimenkul piyasası oluşmaktadır. Bir alışverişte alıcı ile satıcı arasında, alıcının ödemeyi ve satıcının ise almayı taahhüt ettiği tutar, fiyattır. Bu nedenle, fiyat bir sonuçtur (Utkucu, 2010).

Maliyet ile değer kavramları, her ne kadar günlük hayatımızda birbirlerinin yerine kullanılsalar da farklı anlam taşımaktadırlar. Şöyle ki; maliyet, kıymet atfeden bir

malın ya da ürünün üretilmesi sürecine kadar harcanan tüm giderlerin toplamına karşılık gelirken değer kavramı, satın alınacak bir mal veya hizmet için, alıcı ile satıcı arasında mutabık kalınan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır.

Başka bir ifade ile değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların anlaşmaya vardıkları varsayımsal hayali fiyatı temsil eder. Bu açıdan bakıldığında, değer bir realite olmayıp, belirli bir zaman diliminde satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyat takdiridir.

Ülke ekonomileri içerisinde taşınmaz önemli bir yere sahiptir. Özellikle kent içerisinde yer alan arazi değerleri, günümüz ekonomilerinde gerek kentsel planlama, gerekse de gayrimenkul faaliyetlerinde belirleyici faktör olmaktadır. Kentsel gelişimin geleceğini önceden belirleyebilmek, yaşanması olası değişimleri kestirebilmek amacıyla kentsel arazi değerlerini etkileyen etmenleri bilmek önemli bir avantaj sağlayacaktır (Topçu, 2008).

2.1.2 Değer çeşitleri

Gayrimenkul değerlemesinde sıklıkla kullanılan değerin pazar değeri, kullanım değeri, yatırım değeri, faal işletme değeri, vergi değeri, kurtarılabilir değer, zorunlu veya tasfiye halinde değeri, özel değeri, ipotekli teminatlı kredi değeri adı altında birçok çeşidi bulunmaktadır. Bu değer kavramlarından kısaca bahsetmek gerekirsek;

Pazar Değeri: Pazar değerini, bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Yeteri kadar bilgi sahibi bir alıcı ve satıcının beraber hareket ettiği ve istekli oldukları varsayılan bir ortamda,
- Hiçbir engel ve baskı olmadan,
- Her açıdan pozitif ve negatif yönleri bilindiği,
- Kâfi derecede gayrimenkulün pazarda kalacağı,
- Satışı için yeteri kadar pazarlama yapılacağı ve uygun bir süre tanınacağı,
- Bedelinin nakit veya benzeri araçlarla peşin olduğu varsayılarak yapılan tüm hususlarla birlikte, mülkün satılabileceği en yüksek satış bedelinin oluşturduğu kanaate piyasa değeri olarak tanımlanabilir (Yaşar ve Dinçyürek, 2017).

Özetlemek gerekirse; piyasa değeri mülkün, istekli olan alıcılar ve satıcılar arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, konusunda bilgili oldukları ve tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin bilindiği, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Kullanım Değeri: Belirli bir kullanıcının, belirli bir mülk için, belirli bir kullanıma yönelik sahip olduğu değer olduğundan pazar ile ilişkili değildir. Kullanım değeri, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına veya mülkün satışı halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, kullanıcıya yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Muhasebe açısından kullanım değerinin tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda satışından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şuan ki değeridir.

Yatırım Değeri: Bir taşınmazın gelecekte getireceği gelirler ile giderler arasındaki fark olan nakit akışının değerleme zamanına indirgenmesiyle hesaplanan değerdir (Tanrıvermiş, 2016). Başka bir ifade ile bir yatırımcının, yatırımcı grubun veya kurumun bir mülk için, önceden belirlenmiş yatırım hedefleri istikametinde ifade ettiği değerdir. Bir mülkün yatırım değeri, o varlığın pazar değerinden daha az veya daha çok olabilir (Erdoğdu, 2012).

Faal işletme değeri: Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Faaliyetini sürdüren bir işletmenin her bir unsuru ayrı ayrı ele alındığında Pazar Değerini oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan objelerin değerlemesini içerir. Faal işletme değeri bu sebeple sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.

Vergi değeri: Vergi değeri, bir mülkün ilgili kanunlarda yer alan tanımları esas alan değeridir.

Kurtarılabilir değer: Arazi dışındaki bir varlığın, tadilat veya tamirat yaparak kullanmaya devam etmekten ziyade, muhteviyatındaki malzeme için elden çıkarılma değeridir.

Tasfiye veya zorunlu satış değeri: Pazar değeri tanımında ifade edilen kâfi derecede gayrimenkulün pazarda kalacağı süreden daha az bir zaman içerisinde bir mülkün satışından elde edilebilecek tutardır.

Özel değer: Özel Değer, mülkün pazar değerinden ziyade yakınındaki veyahut kendisini kullanan özel bir malikin veya kullanıcısının olmasından kaynaklı değer artışıdır. Bir kişinin çocukluğunu geçirdiği ev, o kişi için özel değer taşıyabilir ya da bir dizinin çekildiği konak, o dizinin sevenleri için piyasa değerinden çok daha yüksek bir değere sahip olabilir.

İpotek teminatlı kredi değeri: Değerleme uzmanları tarafından, bir mülkü uzun vadede, hâlihazır ve alternatif kullanımlarını dikkate alarak, yerel pazar koşullarının gelecekteki pazarlanabilirliğini öngören, tutarlı bir şekilde hesaplandığı değerdir. Bu değerinin tespitinde spekülatif etkenler hesaplanmaya dahil edilmeyebilir. Söz konusu değer, açık ve şeffaf olarak belgelendirilmelidir.

Objektif değer ve subjektif değer olmak üzere değerin iki farklı yönü bulunmaktadır. Objektif değer, alınan mal veya hizmetlerin oluşturduğu maliyet ile sağladığı yararın orantısı neticesinde hesaplanan değerdir (Cesur, 1993).

Subjektif değer, şahıslara ve isteklere göre belirlenen değerdir. Bir yatırımcının piyasada tekel olabilmek amacıyla rakip firmalara karşı normalin üzerinde bir değer biçmesi subjektif karara örnek olarak verilebilir.

Değerleme, para haricindeki iktisadi unsurların para türünden değerinin belirlenmesi, bir işletmeye ait yapı, arsa, arazi, makine, teçhizat, ürün stoku vb. niteliklerdeki toplam aktif değerlerinin takdir ve tahmini olarak tanımlanmaktadır (Yazıcı, 1997).

2.1.3 Değerleme

İnsanlar yüzyıllar boyunca varlıkların değerini tespit etmeye çalışmış, ölçüt olarak zamanın şartlarına göre gıda, giyim gibi malzemelerinin yanı sıra gümüş, altın, para vb. değer atfettikleri maddeler kullanmışlardır.

Değerlemenin dilbilimi açısından kökü "değer" kelimesi olup, bu kelime; herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, herhangi bir varlık başka birine verildiğinde

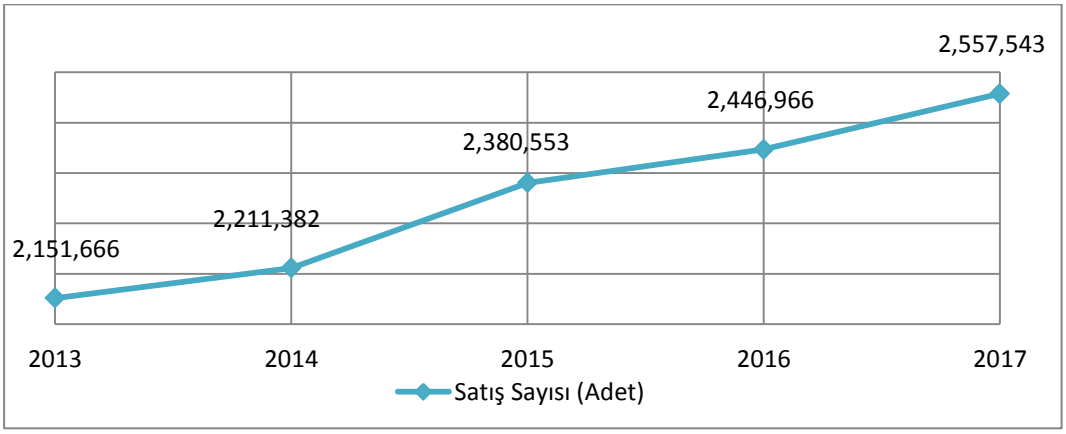
karşılığında alınabilecek nesne miktarı, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin uygun görülen karşılık, kıymet veya bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha olarak tanımlanmaktadır. Değerleme ise TDK sözlüğünde "değer biçme, bir malın değerini belirleme" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla değerlemeyi; bir varlığın değer pahası, kıymeti veya para ile ifade edilen karşılığını belirleme işlemi olarak tanımlamak mümkündür (Tanrıvermiş, 2016).

Gayrimenkulün değerlemesine birçok özel ya da tüzel kişilik tarafından farklı amaç ve nedenden dolayı ihtiyaç duyulmaktadır (Çizelge 2.1).

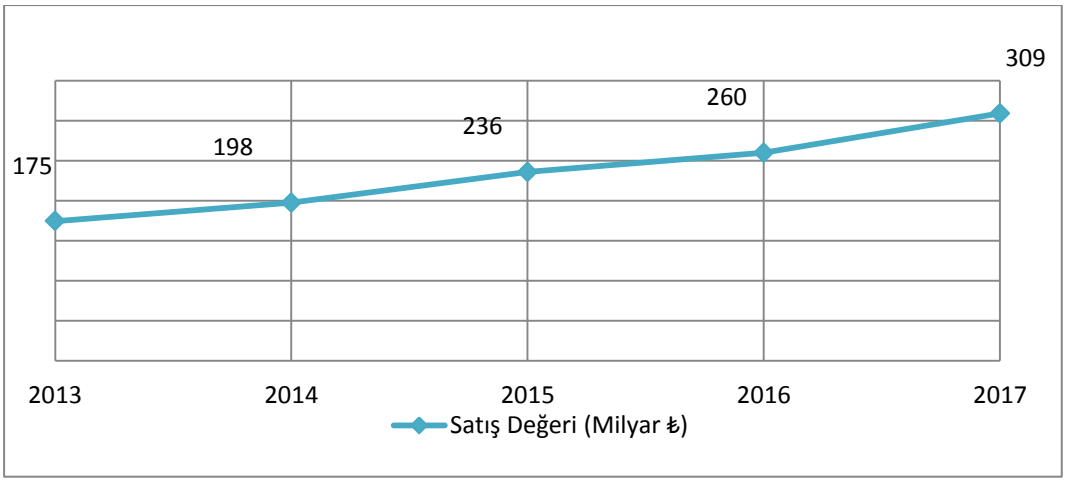
Çizelge 2.1. Değerleme talebinde bulunanlar ve nedenleri (Yalçın, 2006).

Talep Eden / Nedeni		Talep Eden / Nedeni	
Devlet	: Vergi	Yargı Makamı	: Doğru Karar
Alıcı	: Bilgilenme	Kamulaştırma İdaresi	: Kamulaştırma Bedeli Tespiti
Satıcı	: Bilgilenme ve Pazarlama	Özelleştirme	: Satış Koşullarını Tespiti
İhale Makamı	: Baz Değer Tespiti	Denetim ve Onay Makamları	: Kontrol
Borç Verenler	: Teminat	Şirket Sahibi ve İdarecileri	: Finansal Tablolar

Günümüzde gayrimenkuller, kullanıcısının değişen ihtiyaçları nedeniyle sürekli olarak el değiştirmektedir. TKGM verilerine göre (Şekil 2.1 ve Şekil 2.2), ülkemizde 2013-2017 yılları arasında işlem gören taşınmaz sayısı devamlı bir artış sergileyerek yıllık ortalama 2.349.622 adete ve bu işlemlerin maddi değeri ise yıllık ortalama 235.504.599.032,00 TL değere ulaşmıştır (URL-1).



Şekil 2.1. Ülkemizde 2013-17 yıllarında satış işlemi gören taşınmazların sayısı (TKGM).



Şekil 2.2. Ülkemizde 2013-17 yıllarında satış işlemi gören taşınmazların satış değeri (TKGM).

Değerleme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini, ifade eder.

Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.

Gayrimenkul değerlemesini ise; bir taşınmaz malın belirli bir zamandaki konumu, alt yapısı, ulaşım olanakları, parselin şekli, yüzölçümü, genişliği, imar durumu, zemin yapısı kısaca tüm yapısal ve konumsal özelliklerinin dikkate alınarak kıymetinin para cinsinden ifade edilmesi olarak tanımlayabiliriz (Türkekul, 2006).

2.1.4 Değerleme yöntemleri

Gayrimenkul değerleme yöntemleri kapsamında sıklıkla kullanılan maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi incelenmiştir.

2.1.4.1 Maliyet yöntemi

Maliyet yöntemi; bir mülkün aynısının herhangi bir gecikme olmaksızın eşit düzeyde fayda sağlayacak bir başka mülkün inşa maliyetini dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme uzmanının takdiri, değerleme konusu mülkün veya varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koyma maliyetinden birikmiş amortismanların çıkarılmasıyla elde kalan değeri esas alır.

Arsada yıpranma söz konusu olmayacağından maliyet yönteminde arsa üzerinde ki yapıdan ayrı olarak hesaplanır. Yapının zemin etüdün yaptırılması, projelendirilmesi, inşası, altyapısının tesisi, müştemilatlarıyla birlikte üretilmesi, ruhsatlandırılması ve işlevsel hale gelmesi için gerekli bütün maliyetleriyle birlikte amortismanın çıkarılmasıyla elde edilen değer maliyet yönteminin esas aldığı değeri oluşturur.

Yeni inşa edilecek bir yapı da doğalgaz, yük asansörü, ses ve ısı yalıtımı, merkezi sistem ısıtma, kablo tv, güvenlik sistemleri gibi güncel teknolojilerin ve bazı eklentilerin (sığınak, otopark vb.) yapılabilmesine imkân tanımaktadır. Sürekli kendini yenileyen inşaat sektöründeki teknolojik gelişmeler yapının ekonomik, konforlu ve sağlamlık açısından ömrünün daha uzun olması sağlamaktadır. Maliyet yönteminde binanın inşa maliyeti hesaplandığında eski binanın yıpranmasının yanı sıra yeni inşa edilecek yapının sağlayacağı katkılarda göz önünde bulundurulmalıdır. O halde maliyet yönteminde amaç normal şartlar altında yapının pazar değerinin üst limitini belirlemeye çalışmak yönünde olmalıdır.

Maliyet yönteminde genelde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl düzenli olarak resmi gazetede yayımlanan "mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak ….. yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğ" kullanılmaktadır. Yapıların sınıflandırıldığı bu cetvelde yüklenici kârı dâhil inşaat genel giderleri dikkate alındığında yapının 1 TL/m² bedeli kolayca hesaplamak mümkündür. Yapının cinsine ve yaşına uygun olarak aşınma oranı 02 Aralık 1982 gün ve 17886 sayılı resmi gazetede ilan edilen cetvel kullanılarak hesaplanmaktadır (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2. Aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel.

İNŞAATIN NEV'İ	0-3 Yaş Arası	4-5 Yaş Arası	6-10 Yaş Arası	11-15 Yaş Arası	16-20 Yaş Arası	21-30 Yaş Arası	31-40 Yaş Arası	41-50 Yaş Arası	51-75 Yaş Arası	76 ve Daha Yukarı Yaş
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir B	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondu tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Özetle maliyet yöntemine göre bir gayrimenkulün değeri boş olarak düşünülen arsa değeri ile yıpranma oranı düşülmüş yapı bedelinin eklenmesi ile hesaplanır.

$$Piyasa\ Değeri = [\,(İnşaatMaliyeti + GirişimciKarı - Amortisman) + ArsaDeğeri] \quad (2.1)$$

Yeni inşa edilecek yapı beraberinde bir risk taşıdığından girişimciye yeterli ölçüde bir kâr öngörülmelidir. Bitmiş bir projede, inşa edilen yapının toplam maliyeti ile piyasa değeri arasındaki fark girişimcinin gerçekleşen kârı veya zararıdır (Erdoğdu, 2012).

Maliyet yaklaşımın genel olarak kullanım alanları;

- Sıklıkla piyasada alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Özel kullanım amacı olan yapıların değerleme işlemlerinde,
- Emsal alınabilecek gayrimenkulün olmadığı durumlarda,
- Sıra dışı bir mülk olduğunda veya pazarın çok yavaş olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Ön fizibilite çalışmalarında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerleme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesine ihtiyaç duyulduğunda,
- Eklentiler ve yenilemeler çalışmalarında,
- Emsal satış bilgileri yeteri kadar bulunmadığında,
- Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal alınan mülkün farklılık oluşturan bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,

şeklinde sıralanabilir.

Yeniden yapım maliyeti

Yapının fiili olarak değerleme tarihinde olabildiğince aynı malzeme, inşaat standartları, mimari tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak binanın tüm kusurlarını, eksikliklerini, yetersizliklerini ve eskimesini birebir muhafaza ederek, değerlenen binanın aynısını veya tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyeti olarak tanımlanır. Yeniden inşa etme veya üretme maliyeti; aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesi ile orjinal yapının aynısının üretilmesinde karşılaşılacak maliyettir.

Yerine koyma maliyeti

Değerlemeye konu yapının yenilenmiş, güncel inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinin maliyetidir. Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan, verimliliği düşük, modası geçmiş inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik teknikleri elimine edilerek fonksiyonel eskimenin birçok şekli ortadan kaldırılmaktadır (Tanrıvermiş, 2016).

2.1.4.2 Emsal karşılaştırma yöntemi

Bu yaklaşım yönteminde ikame ve yapı olarak benzer mülklerin satışını, mevcut piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır.

Verilerin yeterli olması durumunda emsal karşılaştırma yöntemi, oldukça sık kullanılan bir yöntemdir. Bağ, bahçe, tarla, arsa veya konut satış fiyatlarının belirlenmesinde, bilhassa kamulaştırma davalarında oldukça sıklıkla kullanılmaktadır. Emsal kabul edilen mülkün satışı, düşünülen mülke benzerlik oranı arttıkça elde edilen sonuç da o denli sağlıklı olacaktır. Emsal veri sayısı arttıkça sonuçta olumlu yönde etkilenecektir.

Emsal olarak alınacak taşınmazların;

- Satış tarihlerinin değerlendirme tarihine yakın olması,
- Özel amaçlı satışa konu olmaması (aile içi veya hissedarlar arası satış vb.),
- Aynı mevkide yer alması,
- Mimari özellikleri, yapı malzemesi, işçiliğinin benzerlik göstermesi,
- Benzer konumda bulunması (köşe başı, deniz manzaralı vb.)
- İmar mevzuatı açısından yapılaşma haklarının benzerlik göstermesi,
- Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hak kısıtlamasının bulunmaması (sit alanı, intifa ve irtifak hakkı, ipotek vb.)
- Geometrik yapısının benzer olması, yüzölçümlerinin arasında ciddi farklılıkların bulunmaması,
- Hizmet aldığı yerel yönetim,

vb. hususları dikkate alınarak seçilmelidir.

Gayrimenkul ile emsal taşınmazlar arasında ki üstünlükler ve zayıflıklar değerlendirilerek elde edilecek katsayı ile gayrimenkulün piyasa değeri oldukça basit bir şekilde hesaplanabilir.

2.1.4.3 Gelir yöntemi

Gelir yöntemi, gayrimenkulün değerini hesaplamakta yeterli veri bulunamadığı durumlarda uygulanan bir yöntemdir. Gayrimenkulden elde edilecek gelirlerin, giderlerin ve kapitalizasyon oranının tahmin edilmesi yoluyla taşınmazın değeri hesaplanmaya çalışılır. TDK sözlüğünde "ana paraya dönüştürme" anlamına gelen kapatilizasyon, genel bir ifade ile gelirleri değere dönüştürmek amacıyla kullanılan tüm oranlara kapitalizasyon oranı denilmektedir. Kapitalizasyon oranı, bir gayrimenkul yıllık net işletme gelirini satış değerine dönüştüren oran olarak düşünülebilir. Gayrimenkulün bulunduğu yerel piyasadaki benzerlik oranı yüksek gayrimenkullerden elde edilen net gelirlerinin satış fiyatlarına bölünmesi neticesinde bulunur (Yıldırım, 2005).

Bu yöntemde yeteri kadar karşılaştırılabilir veri bulunduğu durumlarda güvenilirdir. Değerleme hesabında kullanılan oran ve çarpanlar, benzer gayrimenkullerin satış ve gelir verilerinden elde edilir (Yıldırım, 2005).

Gayrimenkulün kullanım amacına uygun olarak mevcut piyasa koşulları dikkate alınmalı, gelir ve giderler makul seviyede tutulmalıdır.

Gelir yöntemi; yeterli ve güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde, yapının oldukça eski olduğu, bu nedenle maliyet yönteminin tutarsız olacağı ve diğer yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde kullanılır. Ticari gayrimenkullerde ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir (Açlar ve Çağdaş, 2005).

Temelde gelir yönteminin hesaplanmasında aşağıdaki sıralama izlenir:

Brüt gelirin hesaplanması: Gelir yönteminde ilk olarak gayrimenkulün brüt gelirinin hesaplanmasıdır. Sene içerisinde hiçbir gider düşülmeden elde edilen tüm gelirlerin toplamı olarak da düşünülebilir.

Ara boşlukların çıkarılması: Gerek tarım arazisi olsun, gerekse konut ya da işyeri olsun tüm gelir getiren gayrimenkulün kesintisiz olarak gelir getirmesi öngörülmez. Tarım arazileri için nadasa bırakılan süre, konut veya işyerleri için kiracı değişimin esnasında geçen süreler ara boşluk olarak değerlendirilir. Ayrıca gayrimenkullerde meydana gelen yıpranmalar arz talep ilişkisini olumsuz yönde etkileyecektir.

İşletme giderleri: Gayrimenkulün piyasa koşullarında tercih edilmesi, ekonomik ömrünün uzatılması, verimliliğin arttırılması yönünde yapılan bazı eklentiler, bakım ve onarımlar dönemsel olarak gerekebilir. Ayrıca gayrimenkul için ödenen vergiler, tanıtımına yönelik yapılan harcamalar, komisyon giderleri varsa çalışanlarına ödenen maaş, sigorta ve sosyal haklar gibi ödemeler işletme gideri olarak değerlendirilir.

Net gelirin hesaplanması: Gayrimenkulden yıl içerisinde elde edilen brüt gelir ile ara boşluk ve işletme giderleri çıkarılarak net gelir hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı ile gayrimenkul değerinin hesaplanması: Net gelirin belirlenmesinden sonra direkt veya getiri kapitalizasyon tekniklerinden birisi ile gayrimenkulün değeri hesaplanır. Gelir yöntemi iki biçimde uygulanır;

- Doğrudan kapitalizasyon,
- Getiri kapitalizasyonu (Yıldırım, 2005).

Doğrudan (direk) kapitalizasyon: Bu yöntemde bir gayrimenkulün değeri, o gayrimenkulün bir yıl içerisinde elde edeceği toplam brüt gelir, güncel piyasası koşullarına göre oluşturulan kapitalizasyon oranına bölünmesi sonucu hesaplanır. Özellikle konutlarda kira dışında bir gelir elde edilmediğinden, bu tür gayrimenkullerin değerinin hesaplanmasında brüt kira çarpanı kullanılır. Konut dışında gelir elde edilen endüstriyel ve ticari mülkler ise kira geliri yerine tüm kaynaklardan elde ettikleri yıllık toplam gelirleri hesaplamaya alınarak değerlenir.

Getiri kapitalizasyonu: Gayrimenkuller genellikle bir yatırım aracı olarak algılanır ve alıcı tarafından bir getiri bekler. Yatırımcı tarafından algılanan veya beklenen bu

getiri oranına kapitalizasyon oranı denir. Bu oran mülkün sağladığı yıllık net işletme geliri ile değeri arasındaki orandır (Yıldırım, 2005).

Buna göre, bir yatırımdan elde edinilen gelirin iki temel bileşeni vardır;

- Yatırım üzerinden elde edilen getiri (faiz geliri),
- Yatırımın sağladığı getiri (amortisman payı, satış geliri).

Yatırım üzerinden elde edilen getiri, bir mülke yatırılan anaparanın faize yatırılması durumunda kazandıracağı faiz miktarıdır.

Yatırımın sağladığı getiri ise, mülke bağlanan anaparanın yatırım süresi içerisinde geri kazanılmasıdır. Yatırımın sağladığı getiri; amortisman payı ayrılmasıyla ya da yatırım süresi bitiminde kazanılır. Yatırımın getirisine getiri oranı, risk oranı veya iskonto oranı denir (Nuhoğlu, 2007).

Gayrimenkul değerleme yöntemlerinin olumlu ve olumsuz yönlerini bir bütün halinde göstermek istersek (Çizelge 2.3);

Çizelge 2.3. Taşınmaz değerleme yöntemlerinin karşılaştırılması (Yomralıoğlu, 1997).

	OLUMLU	**OLUMSUZ**
EMSAL	- Anlaşılması kolay, - Emsal göstermek kolay, - Doğruluğu irdelenebilir, - Mahkemeler ve Kıymet Takdir Komisyonlarınca tercih edilir,	- Güncel alım-satım yapılmış taşınmaz gerektirir, - Benzer nitelikte taşınmazı bulmayı gerektirir, - Satış yapmış kişileri ulaşmak ve ihtiyaç duyulan bilgileri erişmek güçtür, - Gayrimenkul İlgili Tapu Sicil Müdürlüklerinde genellikle rayiç bedel üzerinden işlem gördüğünden gerçek alım-satım değer verilerine ulaşmak güçtür,
GELİR	- Geçmişte gerçekleşen gelirler bir baz olarak ele alınır ve değerlendirme işlemine yardımcı olur, - Elde edilen kira geliri genellikle mülkün olumlu yapısı ile aşınma payını yansıtır, - Yatırım gelirlerinin tahmini hesabı amacıyla birçok kişi tarafından kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemidir,	- Uygun bir faiz oranının seçiminde sıkıntılar yaşanılabilir, - İstenilen zaman dilimi için, gelirlerin hassas bir şekilde hesaplanması mümkün olmayabilir, - Konut amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde, malikten kaynaklı bazı sınırlamalar olabilir, - Kira gelirleri, güncel ve sağlıklı bir şekilde kayıt altına alınmamaktadır,
MALİYET	- Diğer yöntemlere göre anlaşılması daha kolaydır, - Özel kullanım amaçlı gayrimenkullerin, değerlendirme işleminde kullanabilecek en etkili ve sağlıklı yöntemdir, - İşlemi kolaydır, - Yeni yapılar ile değerlendirmesi yapılacak yapı arasında kıyaslama imkânı sağladığından yıpranma payının hesaplanmasına kolaylık sağlar,	- Değerlemeye esas birim fiyatların seçiminde sıkıntılar yaşanabilir, - Değerlemeye esas birim fiyatlar da güncel piyasa koşullarında hızlı değişikler yaşanmaktadır, - Yıpranma oranının hesaplanmasında, yeterli derecede veri toplanamaması halinde sonucun hata oranı yüksek çıkabilir,

2.2 Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkuller, kentsel yaşamın vazgeçilmez bir parçası niteliğinde olup, konut, ticari, endüstriyel, tarımsal ve özel amaçlı olmak üzere kullanım amacına bağlı olarak birçok çeşidi bulunmaktadır.

2.2.1 Gayrimenkul

Gayrimenkul sözcüğü dilimize Arapçadan geçen başkası anlamına gelen "gayr" ve taşınabilir anlamına gelen "menkül" sözcüklerinin birleşmesiyle oluşan "taşınmaz" anlamına gelen bir kelimedir (URL-2).

Taşınmaz mal ise sahibinin yasalar çerçevesinde dilediği gibi kullanabileceği tapu kütüğünde kayıtlı arsa ve bina gibi mallar olarak tanımlanmaktadır (URL-3). O halde bir taşınmaz malı sadece koordinatlarla belirlenmiş sınırlar içerisinde mevcut kullanım değerlerinin (imar durumunun) yanı sıra ilgili mevzuatlar dâhilinde, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı haklarla beraber değerlendirmek gerekmektedir.

Gayrimenkul, taşınmaz üzerinde mevcut bina, işyeri, tesislerle birlikte ağaçlar, müştemilatlar, çeşme vb. eklentilerin yanı sıra yer altında inşa edilmiş depo, garaj, kuyu vb. yapıları da bir bütün olarak bünyesinde ihtiva eder.

Gayrimenkul, üzerindeki fiziki yapılarla beraber, diğer taşınmazlar üzerine kurulan geçit hakkı, imar durumu gibi hukuki kazanım ve şerhler, sınırlı aynı haklar gibi kısıtlayıcı hakları da ifade eder.

2.2.2 Gayrimenkul çeşitleri

Gayrimenkuller, kullanıcısının istekleri doğrultusunda farklı amaçlara hizmet için kullanılabilinmektedir. Gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilen tasarrufun şekli, elde edilecek verimliliği ile ekonomik açıdan değerini de etkileyebilmektedir. Gayrimenkuller kullanım amaçlarına göre sınıflandırmak istersek;

- Konut
- Ticari Gayrimenkuller
- Endüstriyel Gayrimenkuller
- Tarımsal Gayrimenkuller
- Özel Amaçlı Gayrimenkuller

olmak üzere beş grupta ayırabiliriz (Üreten, 2007).

Konut: İnsanların barınmak amacıyla kullanıldığı müstakil ev, apartman dairesi, villa, yalı vb. her türlü yapı bu kapsamda değerlendirilir.

Ticari gayrimenkul: İş yeri olarak kullanılan, her türlü yetiştirilen ürün, üretilen mal veya hizmetin alınıp satıldığı, bunlarla ilgili bakım, onarım, transfer gibi hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, yazıhaneler, ofisler, mağazalar, konaklama tesisleri, turizm tesisleri ve amacı ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkulleri ticari gayrimenkul olarak tanımlayabiliriz.

Endüstriyel gayrimenkul: Genel olarak her türlü ürünlerin imal edildiği veya işlendiği fabrikalar, maden işletmeleri, arıtma tesisleri, rafineri vb. endüstriyel üretim yapılan gayrimenkulleri kapsamaktadır.

Tarımsal gayrimenkul: Tarımsal gayrimenkul, gerek dünyamızda ve gerekse ülkemizde en yaygın kullanılan gayrimenkul türüdür. Toprağın ekilip biçilmesi suretiyle araziden mahsul elde edilmesi amacıyla kullanılan arazi türlerini tarımsal gayrimenkul olarak sınıflandırabiliriz.

Özel amaçlı gayrimenkul: Müzeler, paintball sahaları, özel okullar, golf alanları gibi gayrimenkuller bu sınıfa alınabilir. Bu tür gayrimenkuller özel bir kullanımı olduğundan alım satımları diğer gayrimenkullere nispeten oldukça az gerçekleşmektedir. Bu yüzden doğru bir değer analizi yapmak oldukça güçtür.

2.2.3 Gayrimenkulün değerini etkileyen kriterler

Bir gayrimenkulün değerini etkileyen objektif ve subjektif birçok unsur bulunmaktadır. Gerçek anlamda, bir taşınmazın kesin değerini tespit edilmesi mümkün değildir (Yomralıoğlu, 1997). O halde değerlemede amaç piyasa değerine en yakın bedeli bulmaya yönelik olmalıdır. Bir gayrimenkulün değerini tespit etmeye çalışmadan önce gayrimenkulün değerini etki eden unsurları sıralamak ve etki değerini ölçmek, sağlıklı bir değerleme yapabilmek açısından oldukça önemlidir.

Gayrimenkulün değerine etki eden kriterler farklı kaynaklarda farklı başlıklar altında ve sayıda verilmiştir.

Yomralıoğlu (1993) tarafından taşınmaz değerine etki eden temel kriterler genel olarak aşağıdaki gibi özetlemiştir (Çizelge 2.4).

Çizelge 2.4. Taşınmaz değerini etkileyen faktörler (Yomralıoğlu 1993).

1- Topografya	11- Mevcut satış değeri	21- Tren yoluna ulaşım	31- Faydalanılabilir imkânlar
2- Şekil (dar, geniş, vb.)	12- Alış-veriş merkezine mesafe	22- Denize ulaşım	32- Temel belediye hizmetleri
3- Mevcut kullanılabilir alan	13- Rekreasyon alanına mesafe	23- Nahoş alanlara yakınlık	33- Yapılanma
4- Alan	14- Oyun alanına mesafe	24- Sağlık tesislerine yakınlık	34- Parsel cephe uzunluğu
5- Manzara	15- Otoparka mesafe	25- Gürültü	35- Parsel konumu
6- Peyzaj	16- Okula mesafe	26- Hava Kirliliği	36- Ada içi yerleşim durumu
7- Rüzgâr durumu	17- Dini tesislere mesafe	27- Doğal bitki örtüsü	37- İzin verilen kat adedi
8- Çevre	18- Kent merkezine mesafe	28- Su kapasitesi	38- İzin verilen inşaat alanı
9- Toprak yapısı	19- Sokağa ulaşım	29- Kanalizasyon	39- Zemin durumu
10- Vergi	20- Anayola ulaşım	30- Drenaj	40- İzin verilen inşaat stili

Gayrimenkulün sahip olduğu nitelik ve özellikler, değerini doğrudan etki etmektedir. Her taşınmazın değer oluşumunda etkili olan unsurlar ve bu unsurların ağırlığı farklı olabilmektedir (Çizelge 2.5, Çizelge 2.6 ve Çizelge 2.7).

Çizelge 2.5. Taşınmaz değerini etkileyen nitelikler (Akçın vd., 2013).

Konum	Ulaşım	Hastaneye Uzaklık
İbadet Merkezine Uzaklık	Şehir Merkezine Uzaklık	Caddeye Çıkış
Manzara	Emniyet Birimlerine Uzaklık	Topoğrafya
Parsel Şekli	Eğitim Birimlerine Uzaklık	Kullanılabilir Alan
Gürültü	Çocuk Bahçesine Uzaklık	Alt Yapı Tesislerinden Yararlanma
Eğim		

Çizelge 2.6. Taşınmaz değerine etki eden etkenler (Nişancı, 2005).

Topografya	Parselin Ada İçerisindeki Konumu	Gürültü Noktalarına Uzaklık
İzin Verilmiş Kat Adedi	Çevre	Zararlı Bölgelere Uzaklık
İzin Verilen inşaat Taban Alanı	Eğitim, Sağlık, AVM, Piknik Alanına, Çocuk Bahçesine, Anayola, Demir ve Deniz Yollarına olan Uzaklık	Manzara

Çizelge 2.7. Gayrimenkul değerine etki eden etkenler (Ergin, 2013).

<table>
<tr><th>Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri</th><th>Bina Kapasitesi</th><th>Nüfus</th></tr>
<tr><td rowspan="8">(-Kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu,
-Çevrenin bitki örtüsü
- İklim şartları
- Biyolojik ve ekonomik yapısı,
-Sosyal, kültürel ve yeşil alanlara yakın olması,
-Ulaşım, gürültü ve manzara durumu,
-Alt yapı durumu,
Parselin;
-Geometrik yapısı,
- Parselin kırık köşe sayısı,
-Kenarlarının girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması,
-Parselin dar ve uzun bir yapıda olması
-Arsa ve arazilerin yol ile cephe genişlikleri)</td><td rowspan="8">(Çelik karkas bina, betonarme karkas, yarı kâgir bina, yığma yarı kâgir bina, ahşap binalar, taş duvarlı bina, gecekondu tarzı bina, diğer basit binalar
İnşaat sınıfı;
-Lüks inşaat, 1.sınıf inşaat, 2.sınıf inşaat, 3.sınıf inşaat)</td><td>Doğal Afetlere Karşı Korunma</td></tr>
<tr><td>Arsa</td></tr>
<tr><td>Güvenlik Tedbirleri</td></tr>
<tr><td>Sosyal Alana Uzaklık</td></tr>
<tr><td>Kamusal Hizmetlerden İstifade Edebilme</td></tr>
<tr><td>Pazarlana bilirlik</td></tr>
</table>

Gayrimenkullerin satış fiyatlarına etki eden temel farklılıklar ya da karşılaştırma unsurları Çizelge 2.8 ve Çizelge 2.9'de gösterilmiştir.

Çizelge 2.8. Gayrimenkul satış değerine etki eden unsurlar (Üreten, 2007).

Gayrimenkul üzerindeki haklar	Ekonomik özellikler (giderler, yönetim, kira bedeli vb.)	Fiziksel özellikler (büyüklük, yapı kalitesi, kullanım durumu vb.)
Satın alma sonrası yapılması gereken harcamalar	Piyasa koşulları	Gayrimenkul dışında mevcut varlıklar
Satış şartları	Finansman şekli	Yer

Çizelge 2.9. Gayrimenkul değerine etki eden faktörler (Erdoğdu, 2012).

Gayrimenkulün Kullanım Amacı	Mahallin Özellikleri	Yasal Özellikler	Gayrimenkul Sahiplerinin Kişisel Özellikleri	Gayrimenkulün Konumu	Mevzi Özellikleri
-Arsa veya arazi, -Konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı,	- Çevresel Özellikler, - Altyapı Durumu, - İklim Şartları,- Nüfus,	- İmar Durumu, - Hukuki Kısıtlamalar,	- Malikin veya komşu malikin popüleritesi	- Manzara, - Ulaşım, - Gürültü,	- Topoğrafik Yapı, - Jeolojik Durumu, - Parselin Şekli, Boyutu, Genişliği,

Yukarıdaki çizelgelerden de anlaşılabileceği üzere bir gayrimenkulün değerini belirlemek için esas alınan kriterler ile bu kriterlerin sayısı farklılık gösterebilmektedir. Bu kriterleri bir başlık altında değerlendirmek ve irdelemek istersek içsel ve dışsal unsurlar olarak ikiye ayırabiliriz (Tatoğlu, 2008; Alp, 2000);

- İçsel Unsurları, arazinin yapısı, şekli, altyapısı, manzarası, üzerindeki yapının malzeme kalitesi, işçiliği, yaşı vb. nitelikleri, imar durumu, kısıtlılıklar vb. nitelikler olarak sıralamak mümkündür.

- Dışsal Unsurları ise gayrimenkulün kendinden kaynaklanmayan bölgedeki nüfus değişimleri, eğitime ve sosyal faaliyetlere karşı eğilimler, vergi yükümlülükleri, istihdamdaki değişimler, yasalar, iklim vb. faktörler olarak ifade edilebilir.

Gayrimenkulün değerine etki eden etkenler, kaynakçasına bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir (Çizelge 2.10 ve Çizelge 2.11).

Çizelge 2.10. Gayrimenkulün değerini etkileyen unsurlar (Tatoğlu, 2008).

İçsel Unsurlar		**Dışsal Unsurlar**			
Devredilebilirlik (Pazarlanabilirlik)	**Kamusal Düzenlemeler ve Kontroller**	**Sosyal Faktörler**	-Nüfus yoğunluğu, -Nüfus Artışı/Azalışı,	-Eğitime ve Sosyal Faaliyetlere Karşı Eğilimler,	-Mimari Yararlanmaya Karşı Tutumlar, Sosyokültürel Yapı,
Fayda	**Kıtlık**	**Ekonomik Faktörler**	-Arz-talep, -İkame, -Denge (Uyum), -Dış etkenler (Vergi yükümlülükleri, -Beklenti ve değişim, İnşaat maliyetleri,	Uygun olan boş ve yapılandırılmış arazi stokları, Parselasyon, Tevhit/Birleştirme vb.) -Kullanışlılık, -Nadir bulunma,	-Regresyon / Progresyon *(İyi gayrimenkulün yanındaki kalitesi düşük gayrimenkulün değerini yükseltmesi veya tersi)*
Fiziki Koşullar	Arsanın; *Konum, Şekli, Alanı, Cephesi, Altyapısı, Topografyası, Çevredeki Yollar, Manzarası,* Üzerindeki Yapının; *Malzemesi, İşçiliği, Yıpranma miktarı vb.*	**Çevre / Fiziki Durum İle İlgili Faktörler**	- Gayrimenkulün bulunduğu şehrin nüfusu, - Taşınmazın bulunduğu yörenin genel görünümü, - Kamusal ulaşım olanakları ve kamusal hizmetlerden yararlanma İmkânları,	-Ticaret alanlarına yakınlık, -Doğal afetlere karşı korunma olanakları, -Güvenlik tedbirleri, -Pazarlanabilirdik, -Bina kalitesi, -Arsanın imar durumu, -İklim, -Toprağın verimliliği vb.	- Elektrik, havagazı, su gibi teknik altyapı tesislerinin varlığı, - Arazinin topografyası, manzarası, parselin büyüklüğü ve şekli, - Çevredeki yapılaşmanın kalitesi ve düzenliliği,

Çizelge 2.11. Gayrimenkul değerini belirleyen etmenler (Ünsal, 2011).

Parsele İlişkin Yapılaşma	İmar durumu, TAKS, KAKS, yapılaşma düzeni, parselleme süreci, kat sayısı, toprağın cinsi, taşıma gücü, eğimi, alanı, derinliği ve yol cephesi ile uyumu, geometrik şekli,
Sosyal ve Çevresel	Gürültü durumu, doğal afet riski, iklim şartları, topoğrafyası, cephesi, manzarası, teknik ve sosyal altyapısı, toplu ulaşıma yakınlığı, şehir merkezine yakınlığı, sağlıksız bölgelere olan uzaklığı, komşu parsel durumu, hitap ettiği gelir grubu, sosyoekonomik gelişmişlik düzeyi, suç oranı, nüfus, finansal risk
Hukuki	Kullanım hakları, kısıtlamalar, kat mülkiyeti durumu, ruhsatı, iskânı, ifraz- tevhit durumu
Fiziksel	İnşaatın kalitesi, maliyeti, yola cephesi, yaşı, kat yüksekliği, depreme dayanıklılığı malzemesi, işçiliği
Ekonomik	Arz-talep ve beklentiler, teşvik bölgesinde yer alma durumu, yatırımlar, öznel nedenler, işletme maliyeti,

Yomralıoğlu (1997), gayrimenkulün değerine etki eden etkenleri kullanım amacı, mahallinin özellikleri, taşınmazın konumu ve mevzii özellikleri bakımından dört ana başlık altında konuyu değerlendirmiştir (Çizelge 2.12).

Çizelge 2.12. Taşınmazın değerlendirilmesinde dikkate alınması gerekli kriterler (Yomralıoğlu, 1997).

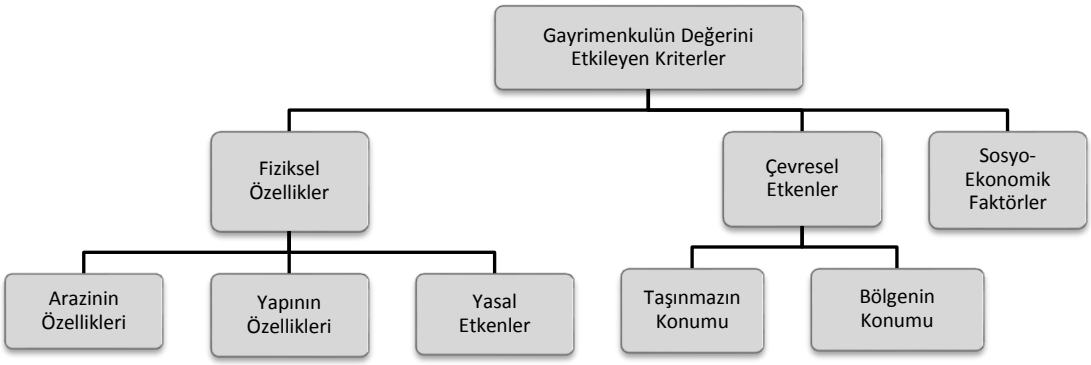
Gayrimenkulün Kullanım Amacı	Mahallin Özellikleri	Taşınmazın Konumu	Mevzi Özellikleri
-Arsa veya arazi, -Konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı,	-Çevresel Özellikler (*Topoğrafyası, kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu, çevrenin bitki örtüsü, biyolojik, ekolojik ve kimyasal yapısı, mahallin gelişme potansiyeli, mevcut alt ve üst yapı hizmetleri, sosyal, eğitim ve kültürel amaçlı donatıların yoğunluğu, bölgedeki yaşam koşulları, ticari ve endüstriyel faaliyetler)*, -Yasal Özellikler *(imar durumu, irtifak hakları vb.)*, -Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri *(Komşu maliklerin toplum içerisindeki popülaritesi)*,	- Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık, - Alış-veriş merkezlerine olan mesafe, - Eğitim ve ibadet alanlarına olan mesafe, - Rekreasyon alanlarına olan mesafe, - Sağlıksız ve zararlı bölgelerden olan uzaklık, - Gürültü, - Tarihi alanlara olan mesafe,	- Topoğrafik Yapı, - Zemin yapısı, - Parselin şekli ve boyutu, - Cephe kullanımı, - Manzara,

Bir gayrimenkulün değerine etki eden birçok unsur bulunmaktadır. Bu unsurlar kaynakçasına bağlı olarak farklı başlıklar altında, yine taşınmaza ait farklı nitelikleri göz önünde bulundurularak derlendiği gözlenmektedir (Çizelge 2.13).

Çizelge 2.13. Taşınmaz değerleme faktörleri ağırlıkları (Nişancı, 2005).

Faktör Adı		
Topoğrafya	Kullanılabilir alan	Yeşil alanlara olan mesafe
Manzara	Gürültü	Çocuk bahçesine olan mesafe
Ruhsatlı kat adedi	Eğitim tesislerine olan uzaklık	Otopark sahasına olan mesafe
Çevre	Sağlık servislerine olan uzaklık	İbadet merkezine olan mesafe
Parsel kullanım alanı	Toprağın cinsi	Karakola olan mesafe
İmar adası içerisindeki konum	Alış-veriş merkezlerine olan uzaklık	İtfaiyeye olan mesafe
Caddeye çıkış	Karayoluna olan mesafe	Demiryoluna olan mesafe
Cephe	Mevcut kaynaklar	Deniz yoluna olan mesafe
Parsel şekli	Kamu Hizmetlerinin mevcut oluşu	
Şehir merkezine olan uzaklık	Şehrin zararlı bölgelerine olan mesafe	

Bu tez çalışmasında gayrimenkulün değerini etki eden faktörleri; yapısal (fiziksel) özellikler, çevresel (konumsal) etkenler ve sosyoekonomik yapı başlıkları altında sınıflandırılmıştır (Şekil 2.3).



Şekil 2.3. Gayrimenkulün değerini etkileyen kriterler.

2.2.3.1 Fiziksel (yapısal) özellikler

Fiziki etkenler, bir değer oluşturabileceği gibi var olan değeri olumsuz yönde etkileyebilecek unsurlar barındırabilir. Fiziki etkenleri;

- Arazinin özellikleri,
- Yapının özellikleri,
- Yasal Etkenler (hak ve kısıtlılıklar),
- Kullanım amacı,

başlıkları altında değerlendirebiliriz.

Arazinin özellikleri

Gayrimenkul üzerinde yer alan yapılardan soyutlanmış olarak düşünüldüğünde arsa veya arazinin değerine;

- Yüzölçümü,
- Parsel boyutu ve şekli,
- Ada içerisindeki konumu (köşebaşı, ara parsel),
- Eğimi,
- Topografya (zemin yapısı),
- Rakımı,
- Ön yolun genişliği (Sasaki ve Yamamoto, 2018),
- Cephe uzunluğu,
- Kullanılabilir alan,
- Yer altı zenginliği,

- Toprağın verimliliği,

faktörleri başlıca etki eden faktörlerdir.

Yapının özellikleri

- Gayrimenkul üzerinde mevcut yapının,
- Yaşı,
- Yıpranma oranı (miktarı),
- Yapı türü (müstakil ev, apartman dairesi vb.),
- Kat sayısı ve bulunduğu kat,
- Oda sayısı, şekli ve yüzölçümü,
- Cephesi (güney, doğu vb.),
- Kullanılan malzemenin türü (betonarme, ahşap vb.),
- Kullanılan malzemenin kalitesi, işçiliği,
- Tadilat, bakım ve onarımdan geçip geçmediği,
- Balkon, teras vb. yapıların varlığı ile kullanılabilirliği,
- Deprem vb. afetlere olan dayanıklılığı,
- Mimarisi,
- Sundurma, garaj, çit, havuz vb. yapılar (Kummerow, 2008),
- Ortak kullanım alanları (otopark, kamelya, çocuk oyun alanı vb.),
- Kullanım amacı,

gayrimenkulün özellikleri değerine etki eden unsurlarıdır.

Taşınmazın kullanım amacı değerine etki eden en önemli etkendir (Yomralıoğlu, 1997). Arsa üzerindeki mevcut yapının;

- Konut,
- Ticari,
- Endüstriyel,
- Tarımsal Yapılar,

amaçlı kullanılması veya kullanılabilirliği ekonomik olarak bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır (Yomralıoğlu, 1997).

Yasal etkenler (hak ve kısıtlılıklar)

Gayrimenkulün değerini etkileyen diğer önemli bir hususta yasal (hukuki) etkendir. Yasal etkenleri taşınmaza kanunla tanınan hak veya kısıtlılıklar olarak tanımlayabiliriz;

- İmar durumda yer alan;
- İzin verilen kat adedi,
- İzin verilen inşaat alanı,
- Yapılaşma türü (konut, ticaret, sanayi alanı vb.),
- Yapılaşma kriterleri (arka ve yan bahçe mesafeleri vb.),
- Nizam şekli (ayrık, bitişik, blok, serbest),
- Kullanım hakkını kısıtlayan;
- İrtifak Hakları (İntifa Hakkı, Sükna Hakkı, Geçit Hakkı, Kaynak Hakkı, Üst (İnşaat) Hakkı ve Diğer İrtifak Hakları) (Amca, 2016),
- Kamulaştırma şerhi,
- Sit alanı, mânia hattı vb.,
- İpotek, haciz vb. kısıtlılıklar,
- Satışa veya kullanım amacına getirilen kısıtlılıklar,
- Mülkiyet durumu bakımından;
- Hisseli veya tam satış,
- Mülkiyet cinsi (kat mülkiyeti, kat irtifakı),

etkenleri yasal (hukuksal) olarak gayrimenkul değerine etki eden faktörler olarak ifade edilebilir.

2.2.3.2 Çevresel etkenler

Taşınmazın değerini belirleyen en önemli ölçütlerden biri, taşınmazın konumudur (Yomralıoğlu vd., 2012). Bir gayrimenkulün bulunduğu yerin (konumunun);

- Kamu hizmetlerine olan yakınlığı, çeşitliliği ve bunların yoğunluğu,
- Sağlık, eğlence, dini alanlara olan mesafe (Yomralıoğlu ve David, 1993),
- Ana yola erişim (Ai, 2005),
- Deniz, orman, oyun parkı, mesire, AVM vb. alanlara olan mesafesi,
- Ulaşım olanakları ve mesafesi (dolmuş, metro, tramvay vb.),

- Şehrin gelişim yönüne göre konumu, gelişim potansiyeli,
- Kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu,
- Çevrenin ekolojik, biyolojik, ve kimyasal yapısı,
- Belediye hizmetlerinden yararlanma durumu,
- Gaz, su, kanalizasyon durumu (Sasaki ve Yamamoto, 2018),
- Ses, çevre ve görüntü kirliliği miktarı, sağlık koşulları,
- Sosyal, kültürel, eğitim, sağlık vb. donatıların yoğunluğu,
- Komşu malikin popüleritesi,
- Manzarası,
- Regresyon / Progresyon,

ayrıca gayrimenkulün bulunduğu bölgenin;

- Kent merkezine olan mesafesi,
- Yaşam koşulları,
- Genel görünümü,
- Ticari ve endüstriyel faaliyetleri,
- Teşvik bölgesinde yer alma durumu,
- Topoğrafyası,
- İklim şartları,
- Doğal afet riski,

ile olan ilişkileri değerini etkileyen etkenlerdendir.

2.2.3.3 Sosyo-ekonomik faktörler

Taşınmazın bulunduğu bölgenin;

- Nüfusu ve yoğunluğu,
- Aldığı göç miktarı, nüfusun artış/azalış hızı,
- Sosyokültürel yapısı,
- Arazi fiyatları,
- Arz-talep endeksi,
- Finansal risk,
- İşletme maliyeti,
- Pazarlana bilirliği,
- Suç işlenme oranı, güvenlik,

- Refah ve gelişmişlik seviyesi,
- Eğitim ve sosyal faaliyetlere karşı eğilimler,
- Mimari yararlanmaya karşı tutum,
- Hitap ettiği gelir grubu,

Gayrimenkulün değerine etki eden kriterler olarak karşımıza çıkabilmektedir.

2.2.4 Gayrimenkullerle ilgili yasal düzenlemeler

Ülkemizde gayrimenkullerle ilgili birçok yasal düzenleme bulunmaktadır (Çizelge 2.14.). Söz konusu bu yasal düzenlemeler gayrimenkulün vergilendirilmesi, kamulaştırması, satılması, kiralanması, haczedilmesi, kredilendirilmesi, ruhsatlandırılması, toplulaştırılması, imar edilmesi, şuyulandırılması, paylaştırılması, birleştirilmesi (tevhit), ayrılması (ifraz), irtifak veya intifa hakkı kurulması, tescillendirilmesi, şerh düşülerek kısıtlandırılması, ipotek edilmesi, teminat olarak gösterilmesi vb. birçok amaç için kullanılmaktadır. Tüm bu iş ve işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için konusuna bağlı olarak birçok kanun, yönetmelik ve tebliğ bulunmaktadır.

Gayrimenkulün değerlerinin tespitinde bilinmesi ve izlenmesini gerektiren çeşitli kanunlar ile bunlarla ilgili yönetmelikler mevcuttur. Bu kanunlardan en önemlileri; İmar, Kadastro, Kamulaştırma, Emlak Vergi ve Arsa Kanunudur.

Çizelge 2.14. Gayrimenkullerle ilgili yasal düzenlemeler (URL-4).

Gayrimenkullerle İlgili Kanunlar				
Türk Medeni Kanunu	Türk Ticaret Kanunu	Arsa Ofisi Kanunu	Yapı Denetimi Hakkında Kanun	Vergi Usül Kanunu
İmar Kanunu	Kat Mülkiyeti Kanunu	Devlet İhale Kanunu	Çevre Kanunu	Gelir Vergisi Kanunu
İskan Kanunu	Kamulaştırma Kanunu	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun	Kıyı Kanunu	Katma Değer Vergisi Kanunu
Belediye Kanunu	Kadastro Kanunu	Emlak Vergisi Kanunu	Boğaziçi Kanunu	Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
Büyükşehir Belediyesi Kanunu	Tapu Kanunu	Borçlar Kanunu	Harçlar Kanunu	Damga Vergisi Kanunu
Kooperatifler Kanunu	Orman Kanunu	Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Mortgage)		
Gayrimenkullerle İlgili Yönetmelikler				
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Hakkında Yönetmelik				
BDDK'nın Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik				
Gayrimenkullerle İlgili Tebliğler				
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)				
İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, No: 33)				
Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, No: 34)				

2.2.4.1 İmar kanunu

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenen bu Kanun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsamaktadır.

İmar kanununda taşınmazlar üzerindeki en etkili maddelerden ki maddelerden birisi hiç şüphesizdir ki bu kanunun 8. maddesidir. Şöyle ki: planlama sahası içerisinde kalan ve üzerinde bina bulunan veya bulunmayan tüm arsa ve arazilerin, taşınmaz maliklerinin muvafakati aranmaksızın, tüm taşınmazları birleştirmeye, ayırmaya, yeni imar ada ve parselleri oluşturmaya, mülkiyeti hisseli veya müstakil olarak re'sen dağıtmaya ilgili belediye, mücavir alan dışındaki yerler için ise valilikler yetkili olarak tanımlanmıştır. Haricen düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden %40'ını geçmemek şartıyla yeteri kadar alan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı (DOP)" olarak düşülebilir.

İmar planları taşınmazlar üzerine yapılabilecek yapı türlerini, kat adetlerini, inşa alanlarını, yapı yaklaşma mesafelerini, çevresinde yer alacak kamusal alanları, sosyal tesisleri, turizm, eğitim ticaret ve sanayi bölgelerini, ibadet, spor ve rekreasyon vb. alanlarını içerdiğinden gayrimenkul tercihinde önceliğin belirlenmesinde, değerlemesinde oldukça önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.2.4.2 Kamulaştırma kanunu

Bu kanun ile kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların kamulaştırılmasında yetkili kurum ve kuruluşları, kamulaştırmada yapılacak iş ve işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasına usul ve esaslar gibi birçok konuyu muhtevasında barındırmaktadır.

Ülkemizde kamulaştırma işlemi genel olarak şehirlerarası karayolu ve demiryolu yapım veya genişletme çalışmalarında, baraj ve su havzasının kapsadığı alanlarda, nükleer enerji santralleri, üniversite kampüsü, hastane, askeri üs, hava limanı gibi birçok yapının, müştemilatının ve çevre düzenlemesinin tesis ve tanzimi amacıyla kullanılmaktadır.

Kamulaştırma kanunu ile kamulaştırma bedelinin tespiti amacıyla en az 3 kişiden oluşan bir veya birden fazla Kıymet Takdir Komisyonu kurulması öngörülmüş ve değerlendirme aşamasında kamulaştırmaya konu taşınmazın;

- Cins ve nev'ini,
- Yüzölçümünü,
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

esas alarak ve bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporu tanzim ederek kamulaştırma bedelini takdir edilmesine hükmedilmiştir.

2.2.4.3 Emlak vergi kanunu

Türkiye sınırları içinde bulunan tüm binalar emlak vergisine tabidir. Bu Kanunla binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerden tahsil edilen bu vergi, ülke ekonomisinde önemli bir paya sahiptir. 2017 yılı içerisinde ülkemizde toplanan vergi gelirlerinin (550.397.373.000 TL'nin) içerisindeki bina vergisinin (5.050.759.000 TL'nin) oranı ‰ 9 dur (URL-5).

Belediyeler tarafından tespit edilen ve emlak vergilerinin miktarlarının tespitinde kullanılan taşınmazlara ait rayiç bedeller, aynı zamanda tapu alımı, satımı, ifrazı, tevhidi, hibe vb. işlemlerinde ödenecek harç miktarının belirlenmesinde de kullanılmaktadır. Tapu harçlarından elde edilen vergi geliri (10.970.012.000 TL), ülkemizde elde edilen vergi gelirlerinin %2'sini oluşturmaktadır.

Arsaların emlak vergisi değeri, takdir komisyonu tarafından belirlenen birim değer ile arsanın büyüklüğünün çarpılması suretiyle hesaplanmaktadır. Arazilerin vergi değerinin takdirinde, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu dikkate alınmaktadır. Arazi üzerinde üzerin de bulunan bina dışındaki tarımsal yapılar, dikili nebatatlar, kaynaklar ve gölcükler değerlendirilir (Can vd., 2013).

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde bina vergi değerinin hesabı şu şekilde yapılmaktadır;

- Binanın dıştan dışa yüzölçümü ile bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli çarpılması sonucu elde edilen değere, varsa asansör, kalorifer veya klima tesisatı farkı ilave edilir.
- Yapının yıpranma payı (oranı) düşülür.
- Son işlem olarak yapı bedeline, arsa veya arsa payının asgari ölçülere göre tespit edilen değerinin ilave edilmesi suretiyle bina vergi değeri hesaplanmış olur.

2.2.4.4 Tapu kanunu

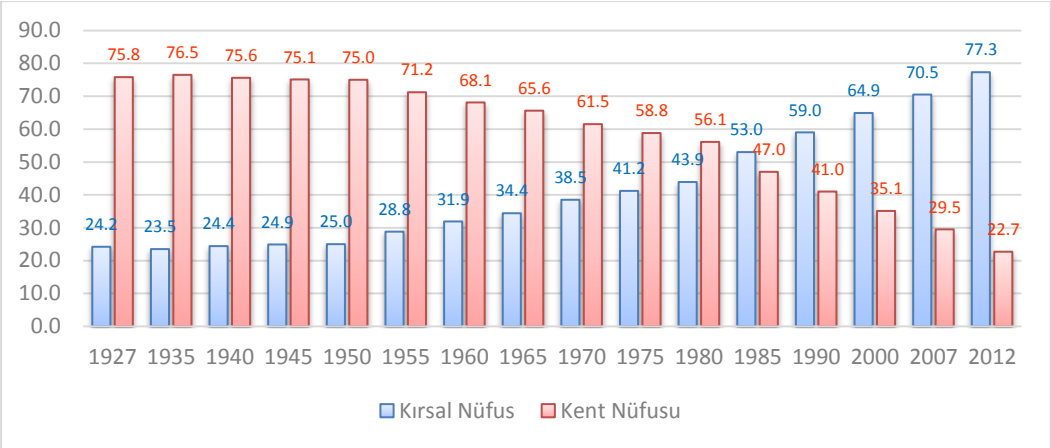
Gayrimenkullerin tesciline ilişkin hüküm ve tasarrufları içeren 2644 Sayılı Tapu Kanunu zilyetlikten verasete, satıştan intifa hakkı kurulmasına, denizden med cezir ile dolmuş alanların satılmasından mezarlıların tesciline kadar birçok konuyu muhteva etmektedir. Tapu işlemlerinin gerçekleştirildiği tapu sicil müdürlüklerinde bir gayrimenkul üzerinde hak sahibi (malik) bilgileri (kimlik, adres, fotoğraf, telefon vb. verileri), maliklerin hisse oranları, iktisap şekli (edinim nedeni) ile varsa satış bedeli, ipotek, haciz, icra, şerh vb. kısıtlılıklara ait bilgiler muhafaza edilmektedir.

2.2.4.5 Kadastro kanunu

3402 Sayılı Kadastro Kanunu ile ülke koordinat sistemine uygun olarak memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde göstererek hukukî durumlarını tespit etmek, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak amaçlanmıştır.

2.2.5 Türkiye'de gayrimenkulün tarihsel gelişimi

Cumhuriyet dönemimde ülke nüfusumuzun ağırlıklı kısmı kırsal bölgede yaşamakta iken, bu oran 1950 yılına kadar mevcut durumunu korumuştur. Ancak 1950 yıllardan sonra hızlı ve tersine bir değişim gösteren ülkemiz, günümüzde nüfus yoğunluğunun ağırlıklı olarak kentli olduğu demografik bir yapıya dönüşmüştür. Kırsal alanlarda sıklıkla karşılaşılan altyapı (elektrik, su, ulaşım), güvenlik, eğitim, sağlık vb. yetersizliklere karşın şehrin insanlara sunduğu yüksek yaşam standarttı, iş imkânları, sosyal olanaklar, kamu hizmet çeşitliliği gibi birçok alanda pozitif katkı sağlaması, şehirleri cazip hale getirmiş ve kırsal bölgelerden kente olan göçü hızlandırmıştır (Şekil 2.4).



Şekil 2.4. Kırsal - kentsel nüfus değişimi.

1950 yıllarında sadece Ankara, İstanbul, İzmir gibi birkaç büyük şehrimizin sorunu olan gecekondu, günümüzde tüm şehirlerimizin önemli bir sorunu olarak görülmektedir (Çakır, 2011).

Göçün artan bir ivme ile gerçekleşmesi, kentlerde birçok problemin de yaşanmasına neden olmuştur. Bu problemlerin içerisinde en belirginin olanı temel ihtiyaçlar arasında yer alan barınma sorunu oluşturmaktadır.

Ülkemizde kontrolsüz ve hızlı gerçekleşen göç, kent etrafında oluşturduğu plansız, ruhsatsız kaçak yapılaşmalar ile kentin sadece siluetini bozmakla kalmayıp, mevcut işlevselliğininde yetersiz kalmasına neden olmaktadır.

Kent etraflarını kontrolsüz bir şekilde hızla çevreleyen gecekondu olarak tabir ettiğimiz izinsiz yapılaşmalar, mevcut planların yetersiz kalmasına, planlamayla öngörülen gelişmelerden beklenen verimin alınamamasına, haksız bir şekilde devlete ait olan arazilerin işgal edilmesine, ranta, sağlık, eğitim, ulaşım vb. hizmetlerin yüksek bir maliyetle yürütülmesine, bu yüksek maliyete rağmen istenilen düzeyde hizmetin verilememesine neden olduğunu gözlemlemekteyiz.

1970'li yıllarda biçim değiştirmeye başlayan gecekondular, 1980'li yıllarda çıkarılan imar afları neticesinde bir rant aracı haline dönüşmüştür (Karasu, 2005). İmar mevzuatına aykırı yapılan gecekonduların yapı ruhsatı veya kullanma izni verilmesine imkân tanıyan 2981 Sayılı Kanun ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondular, belirlenen bedelin tahsili halinde tapu tescilleri öngörülmüş,

diğer bir ifade ile durum yasallaştırılmıştır. Rantla şekillenen kentler, doğal ve tarihi bölgelerde ağır bir tahribata maruz bırakmıştır. 1980 sonrası dönem toplu konutun kurumsallaştığı, diğer sunum biçimleri karsısında payını belli ölçüde genişlettiği yıllardır 1981 ve 1984 yıllarında Toplu Konut Yasaları ile konut üretimi yapan kooperatiflere destek sağlanmış, bu durum kooperatiflerin arsa gereksinimi de tetiklemiş ve kent dışından arsalar satın alarak konut üretimine yöneltmiştir. Kooperatifler sadece konut değil, konut çevresinin sosyal ve teknik altyapısını ile birlikte bir bütün olarak üretilmesi ilkesine dayandığından, kent çevrelerinin de imara açılmasına neden olmuştur.

1990-1999 yılları arasında hızla artan villa tipi konut arzı, arazi ve inşaat maliyetlerinin yüksekliği karşısında doygunluğa ulaşmış, pek çok proje yarım kalmıştır. Ülkemizde yaşanan 1999 yılında ki büyük Gölcük depremi, ardından 2000 ve 2001 yıllarında ki ekonomik krizler inşaat sektöründe büyük bir düşmüşe neden olmuştur.

2001'li yıllarla birlikte geniş çapta bir toplu konut üretim sürecinin başlatıldığı ve getirilen yeni yasal düzenlemeler ile üretilen toplu konut uygulamaları ve kentsel dönüşüm çalışmalarla Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin faaliyet alanının önemli ölçüde genişletildiği görülmektedir (URL-6).

2007 yılının ABD yaşanan ancak dünyayı saran mortgage krizi, konut sektöründe belirgin bir daralmanın yaşanmasına neden olmuştur. Konut kredilerinin geri ödemelerinin önemli bir risk oluşturması, mali piyasalarda gözlenen dalgalanmalar ile birlikte ortaya çıkan belirsizlik ortamını, 2008 ve 2009 yıllarında konut sektörünün önemli düşüşler yaşamasına neden olmuştur (URL-7).

2.3 Kent ve Planlama Kavramları

Araziler üzerinde yoğun ve sürekli planlamaların yapıldığı, birçok yapı türünü muhtevasında barındırdığı, ekonomik değer olarak dönüşümün kısa sürede etkisinin görüldüğü yerlerin başında hiç kuşkusuz kentler gelmektedir.

2.3.1 Kent

TDK sözlüklerinde şehir ile eş anlamlı olarak kullanılan kent kavramı, nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı, site olarak tanımlanmaktadır. Kent, tarihsel ve toplumsal çıkış noktası olarak, kendi kendini yöneten ve bir arada oturan bir topluluğun işgal ettiği, bu işgalden ötürü iskan ettiği ve buna bağlı olarak, örgütlendiği mekan anlamına da gelmektedir (Can, 2012).

Kent, nüfus artışı sonucu belli bölgelerde yoğunlaşan insan topluluklarının zanaat ve ticaretle gelişerek farklılaşması, çeşitlenmesi, örgütlenmesi ve uzmanlaşmanın yaygınlaşması, etik, kimlik, kavram ve kurallarının oluşumu şeklinde tanımlanabilir (URL-8).

Bireyler toplumun en küçük yapı birimi olan aileyi oluşturmakta, aileler ise bir araya gelerek oluşturdukları nüfus büyüklüğüne bağlı olarak farklı isimlerle tanımlanan yerleşkeleri oluşturmaktadır. 442 Sayılı Köy Kanununda "*Nüfusu iki binden aşağı yurtlara (köy) ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara (kasaba) ve yirmi binden çok nüfusu olanlara (şehir)*" olarak tanımlanmıştır. 5393 Sayılı Belediye Kanunun 4. Maddesinde Belediye kurulabilme şartını "*Nüfusu 5.000 ve üzerinde olan…*" yerleşim birimleri olarak tanımlarken, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 4. Maddesinde "*Toplam nüfusu 750.000'den fazla olan illerin il belediyeleri…*" 'nin Büyükşehir'e dönüştürülebileceği hükme bağlanmıştır (Çizelge 2.15).

Çizelge 2.15. Kanunlarda öngörülen yerleşim alanlarına ait asgari nüfus.

KANUN	NÜFUS (Kişi)	YERLEŞİM TÜRÜ
442 Sayılı Köy Kanunu	…<2.000 2.000 ≤ …<20.000 20.000≤….	Köy Kasaba Şehir
5393 Sayılı Belediye Kanunu	5.000<…	Belediye
5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	750.000<…	Büyükşehir Belediyesi

Her ne kadar ilgili Kanunlarımızda şehir olma şartı nüfusla özdeşleştirilse de, şehirlerin fiziki, kültürel, sosyal, eğitim, sağlık, hizmet vb. birçok alanda belirli bir

düzeyde gelişmişlik olması gerekmektedir. Bir yerleşim yerinin kent (şehir) olarak nitelendirilebilmesi için gerekli kriterleri;

- Belli bir nüfus yoğunluğu ve büyüklüğüne sahip olması,
- Tarımsal üretimden sanayi üretimine geçmiş olmasının yanı sıra hizmet sektörünün de gelişmiş olması,
- Fiziksel altyapısının belli bir düzeyde olması,
- Geleneksel aile yapısını bırakarak çekirdek aile yapısına geçmiş olması,
- Nüfus, yüksek oranda örgütlenmiş, karmaşık iş paylaşımlarını ve ileri uzmanlaşma seviyesine erişmiş olması,
- Yerel değerlerin yerini, ulusal veya evrensel değerlerin almış olması,
- Geleneksel ilişkilerin yerini bireysel ilişkilerin (çıkarların) öne çıkmış olması,
- Eğitim seviyesinin kırsal kesime oranla yüksek olması ve çocuk eğitimine katkı sağlayan aile dışı kurumların da gelişmiş olması,
- Sosyal normların yerini, resmi denetleme kurumların almış olması,
- Birey statülerin aileden gelmeyip, kişisel çabalar ile kazanmış olması,

şekilde sıralanabilir (Erkan, 2002) .

2.3.1.1 Metropoliten kent

Fransızca kökenli “metro” (ana, asıl) ve “polis” (kent) sözcüklerinden birleşmesiyle meydana gelen “metropolis” kavramı ile benzer anlamdaki “metropol” ile “metropoliten” kelimelerinin dilimizdeki karşılığı “ana kent” olarak ifade edilmektedir. TDK sözlüğünde ana kent ifadesi, “bir ülkenin veya bölgenin çevresindeki yerleşim yerlerine ekonomik ve toplumsal yönlerden hâkim olan ve genellikle ülkenin başka ülkelerle olan her türlü ilişkisini sağladığı en önemli kenti” olarak tanımlanmaktadır.

İlk olarak 18. yüzyılın ortalarında İngiltere’nin Londra kentinde ve daha sonra ABD’nin büyük kentlerinde yerel kurumlar tarafından metropoliten ifadesi kullanılmaya başlanılmıştır (Gül ve Batman, 2013).

Metropoliten kenti; ana çekirdeği kent merkezine bağlı olarak gelişim göstermiş, bir veya birden fazla sayıda alt düzey seviyesinde merkezlerinin bulunduğu ve bu merkezlere bağlı yerleşim bölgeleri olan, birden çok yerel yönetime sahip, büyük

oranda yerel hizmetlerin verildiği, yerleşim bölgeleri ile bütünleşmiş kırsal bölgelerle birlikte geniş yüz ölçüme dağılım göstermiş, nüfusu 1 (bir) milyonun üzerinde ki yerleşim alanı olarak tanımlanabilir (Oktay, 2016).

Metropoliten kent, büyük bir kent ile o kenti kuşatan birçok uydu kentten meydana gelir. Bir merkezin etrafında toplanmış ve sürekli artan nüfusun geniş bir bölgede toplanması metropoliten kentin temel özelliğidir (Çelikyay, 2010).

Metropoliten kentlerinin en temel göstergesi hareketliliktir. Bu hareketliliğin ilki işgücü, diğeri ise insanların ticaret amaçlı ve rekreatif hareketliliğidir (Köroğlu, 2012). O halde metropoliten bir kent niteliğinde olan bir yerleşim alanı ve çevresinde gerçekleşen işgücü hareketliliği, sadece o yerleşim alanı ile sınırlı kalmayıp, çevresinde yer alan diğer yerleşim alanlarında da hem işgücü hem de mal akışlarından kaynaklanan bir yoğunluk gözlemlemek mümkün olacaktır.

2.3.1.2 Kentsel saçaklanma

20. yüzyılda sanayileşme alanında yaşanan hareketlilik ile birlikte kentleşme şekil değiştirerek, çevre yerleşim alanlarına doğru genişlemeye ve yayılmaya başlamıştır. Bunun neticesinde, devamlılığı olmayan, birbirlerinden kopuk, arada kullanılmayan boşlukların bulunduğu, bir yerleşim örüntüsü oluşmuştur. Metropoliten kentlerde yaşanan bu yeni büyüme şekline "kentsel saçaklanma" olarak isimlendirilmektedir (Sezgin, 2010).

Metropoliten alan içinde kalan ancak kent merkezi dışındaki gelişmeler çeper kavramı oluşmuştur (Yenigül, 2009). İlk kez 1937 'de T.L. Smith tarafından ortaya atılan "çeper" kavramı, "kentin bitişik/yerleşik alanlarının dışındaki yapılaşmış alan" şeklinde tanımlamıştır (Karataş, 2007).

Kentler, kırsal alanlara göre her zaman daha ekonomik ve sosyal olanakları daha fazla olması nedeniyle daha cazip bir görüntü sergilemektedir. Diğer taraftan kentlerin nüfus yoğunluğundaki artış ile mekânsal alanda ki büyüme hızlı bir şekilde devam etmektedir.

Kentteki nüfus yoğunluğu ve ekonomik şartlardaki zorluklar kentte yaşayan insanları kentin etki alanı içerisinde kalan, kent merkezine yakın ve küçük yerleşim alanlarına

yöneltmektedir. Bu tür yerleşim yerleri zaman içerisinde cazibe merkezi haline dönüşmektedir. İlk bakıldığında kent yoğunluğunu azaltan bir görüntü veren bu durum, aslında kentte ki yoğunluğun artarak devam etmesine neden olmaktadır. Hızlı gelişim sergileyen kentlerde, kentsel fonksiyonlar zaman içerisinde kent çeperlerine sıçramakta ve bu durum tarım arazilerini ile kırsal yerleşim alanlarını baskı altına almaktadır (Güler, 2018).

Metropoliten kent çeperlerinde, saçaklanarak oluşan yeni yerleşim alanlarından kente yakın olanların erişim olanaklarının artması konut, işyeri sanayi veya kamu kullanımlarının yer seçimi gibi tercihlerini etkilemektedir. Bu etkileşim neticesinde kentsel saçaklanma alanlarındaki nüfus artışı, bu yerleşim alanlarındaki doğal nüfus artış hızından daha yüksek oranda gerçekleşmektedir (Yenigül ve Çamur, 2013).

Kentin büyüyerek çevreye yayılmasının yanı sıra kırsal yerleşimlerin kırsal niteliklerini yitirerek kentsel nitelik kazanması, iki yönlü bir mekânsal büyümeye sebep olmaktadır. Bu büyüme neticesinde kırsal yerleşim alanları zaman içerisinde kentle bütünleşmektedir. Metropoliten kentlerde yaşanan bu süreç neticesinde, etkisi altında kalan yakın kırsal yerleşim alanlarının yönetimsel, demografik, ekonomik, sosyal ve mekânsal yapıda dönüşümlere sebep olmaktadır (Yenigül ve Çamur, 2013).

Kent merkezlerinde yer alan konutların zaman içerisinde farklı amaçlar için kullanılması, başka bir ifade ile konutların işyeri, ticarethane vb. alanlara dönüştürülmesi, hava kirliliğindeki, nüfus ve suç oranlarının artış, konut ve arsa fiyatlarının yükselmeler, ses ve çevre kirliliği, yoğunluk, trafik sorunları, yeşil alanlardaki azalış, daha geniş konutlara yönelik taleplerin artması, tarım arazilerinin kentsel kullanıma dönüşümü neticesinde daha fazla gelir getirisi sağlaması ve arazi spekülasyonları kentsel saçaklanmanın gerçekleşmesinde etkili olan başlıca etkenlerdir (Özdemir, 2013).

2.3.2 Planlama

TDK sözlüklerinde plan kavramı, düşünce, niyet, maksat, tasavvur, hedeflere ulaşmak için izlenecek yol anlamlarına karşılık gelirken planlama ise “Hükûmet tarafından ulaşılacak amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış

ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işi" olarak tanımlanmıştır.

Planlama, bir amaca ulaşmak için izlenecek yol ve davranış biçimi şeklinde de ifade edilebilir. Planlama, dar ve geniş anlamda olmak üzere iki farklı şekilde tanımlanabilir.

- Geniş anlamda planlama; mevcut veriler ve gelecekteki olası gelişmeler göz önüne alınarak belli bir amaca ulaşmak için izlenecek yolu gösteren bir süreç olarak tanımlanabilir.
- Dar kapsamda planlama; neyin, ne zaman, nasıl, nerede ve kim tarafından yapılacağını önceden karar verme süreci olarak ifade edilebilir.

Bayındırlık, bayındır kılma, geliştirme, şenlendirme anlamında kullanılan "imar" sözcüğü; belediye mücavir alanı içinde ve dışında yapılaşmaya ve yerleşmeye konu olan yerlerin yapılan planlar çerçevesinde bayındır hale gelmesi anlamı taşır. Farklı bir ifade ile imar kavramı belli bir bölgede veya yerleşim alanı içinde yürütülen bir faaliyeti değil tüm yurdun geliştirilip güzelleştirilmesini anlamına gelmektedir (Koçer, 2008).

Hayatımızda büyük önem arz eden arazinin en verimli şekilde değerlendirilmesini öngören planlama, ölçeğine uygun olarak arazi kullanımının detaylandırmaktadır.

Planlama, sürdürülebilir yaşam alanları üretmek, tarihi ve doğal yaşam alanlarını korumak, kentin sağladığı faydayı mümkün olan en fazla kullanıcının istifadesine sunmak, üretici-tüketici dengesini bir ahenk içesinde yürütebilmek amacıyla kullanımında bazı hak ve kısıtlılıkları da beraberinde getirmektedir.

Planlama ile getirilen kısıtlılıklara hava araçlarının güvenli seyrine imkân tanıyan mania hattını, belirli bir bölgede yayılım gösteren canlıların yaşam alanı olan hassas zon alanlarını, geçmiş uygarlıkların bizlere miras bıraktığı eserleri veyahut doğanın güzelliklerini koruma altına alan sit alanlarını, askeri güvenlik bölgelerini, taşkın sınırlarını, orman alanlarını, mera alanlarını, milli parkları, kıyı kenar çizgilerini örnek olarak verebiliriz.

Arazinin planlamasıyla öngörülen kullanım haklarından bazılarını konut, otel, yurt, ticaret, akaryakıt istasyonu, dini, eğitim, sağlık tesisleri vb. alanları olarak sıralayabiliriz.

Planlamalar, genel olarak mevcut yapılaşmanın yoğun olarak bulunduğu kent ve çevresinin ıslah ve imarı için sıklıkla kullanılmaktadırlar. Bununla birlikte kent merkezinden uzak bölgelerde yeni yerleşim yerleri, turizm, spor kompleksleri, eğitim, sağlık alanları, organize sanayi bölgeleri oluşturmak, varsa mevcudu genişletmek veya geliştirmek amacıyla da uygulanmaktadır.

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla 09.05.1985 yılında Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Kanunu, günümüzde de bazı değişikliğe uğramış olsa da hala geçerliliğini korumaktadır.

Planlamanın tanımını, planlamaya yetkili meslek ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarını, plan çeşitlerini, muhteviyatını, ölçeklerini, yapılaşma türlerini, çekme mesafelerini, kat adetlerini, ifraz, tevhit, yola terk, düzenleme ortaklık payı (DOP) vb. düzenlemeleri, fenni mesulleri, cezai sorumluluklarını ve daha birçok konuyu içeren bu Kanun, sağlıklı büyüme, gelişme ve sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulabilmesi açısından oldukça önem arz etmektedir. Günümüzde de plansız alanların yaşattığı sıkıntıları aksaklıklar asgari seviyeye düşürmek isteyen Kamu Kurum ve Kuruluşlar, halihazırda ki mevcut yapıları da gözeterek mevzi, ilave, revizyon, tadilat ve ıslah imar planları, kentsel dönüşüm projeleri adı altında düzenlemeler yaparak mümkün olduğu kadar planlı yapılaşmayı hayata geçirmeye çalışmaktadırlar.

Planlama ile getirilen gayrimenkul üzerinde ki hak ve kısıtlılıklar, taşınmaz üzerinde tasarruf sahibi olan malikleri, kullanıcıları veya yatırımcıları açısından bir değer atfetmekte, bu değer artan bir ivme ile barınmadan konaklamaya, tarımdan turizme ve daha birçok alanda kendini ekonomik açıdan daha güçlü bir şekilde hissettirmektedir.

İmar planları sadece bir şehrin değil aynı zamanda bir ülkenin eğitim, sağlık, kültür, güvenlik, ekonomi vb. birçok alanın verimliliği ve gelişimi açısından

vazgeçilmezleri arasında yer almaktadır. O halde planlamalar sadece mevcut zamanı değil, geçmişi, kısa ve uzun vadede ki öngörülen gelişimleri de gözetecek şekilde tasarlanmalıdır.

2.3.2.1 Plan türleri ve kademeleri

İnsanlar gibi şehirlerin ihtiyaçlarında zaman içerisinde artış ve değişiklik göstermektedir. Şehirlerin bu ihtiyaçlarını tek bir planda karşılanabilmesi mümkün değildir. Bu nedenle planlar etaplar halinde gerçekleştirebildiği gibi mevcut planlarda zamanın şartlarına bağlı olarak revizyon işlemleri gerçekleştirilebilmektedir.

Çizelge 2.16. Plan türleri (Ersoy, 2006).

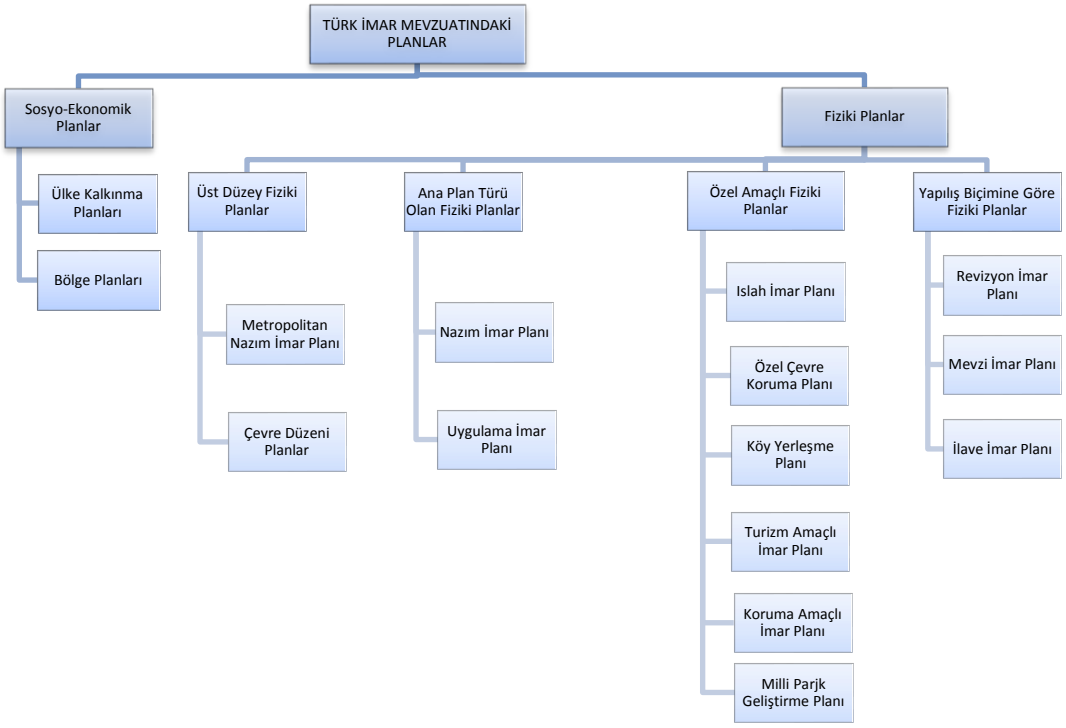
PLAN TÜRÜ	PLANLAMA ALANI	ÖLÇEK	PLANLAMAYA YETKİLİ KURUM	PLAN ONAMA YETKİSİ	YASAL DAYANAĞI
Bölge Planı	Bölge	Belirsiz	Devlet Planlama Teşkilatı	Devlet Planlama Teşkilatı	3194 Sayılı İmar Kanunu
İl Çevre Düzeni Planı	İl Sınırı İçi	Belirsiz	İl Özel İdaresi	İlgili Belediye	5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu
Metropoliten İmar Planı	Metropoliten Alan	Belirsiz	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Eski Bayındırlık ve İskân Bakanlığı)	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	3194 Sayılı İmar Kanunu
Çevre Düzeni Planı	Havza ve Bölge	1/50.000 ve 1/100.000	Orman ve Su İşleri Bakanlığı (eski Çevre ve Orman Bakanlığı)	Orman ve Su İşleri Bakanlığı	5491 Sayılı Yasa ile Değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu
Nazım İmar Planı	Büyükşehir Belediye Sınırları İçi	1/25.000	Büyükşehir Belediyesi	Büyükşehir Belediyesi	5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
Nazım İmar Planı	Belediye ve Mücavir alan	1/5.000 1/2.000	Tüm Belediyeler	İlgili Belediye	3194 Sayılı İmar Kanunu
Uygulama İmar Planı	Belediye ve Mücavir alan	1/1.000	Büyükşehir Belediyeleri Dışında Kalan Tüm Belediyeler	İlgili Belediye	3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 Sayılı İmar Kanununun 2. Bölümünün 6. Maddesin de yer alan "*Planlama kademeleri*" başlıklı kısmında "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır" hükmü ile planlar kademelendirilmiştir.

Nüfusu 10.000'i aşan yerleşim yerlerinde bu planın yapımı zorunlu tutulmuştur. Uygulama imar planları, ihtiyaç halinde etaplar halinde de yapılabilir.

Planlamalar, bölgeden yerele, üst ölçekten alt ölçeğe, genelden detaya indirgenen bir yapının prensibine uygun olarak hazırlanmaktadır (Çizelge 2.16.). Her alt ölçekte ki plan bir üst ölçekte öngörülen kullanım şartlarına bağlı olarak düzenlenmektedir.

Plan türleri ve kademeleri Şekil 2.5'te gösterilmiştir.



Şekil 2.5. Plan türleri (Ünal, 1991).

Sosyo-ekonomik planlar

Kalkınma planları: 5 yıllık periyotlar halinde Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanıp, TBMM 'ce onaylanarak yürürlüğe giren kalkınma planları; hemen hemen her alanda (ekonomi, kültürel, sanayi, ulaşım, sağlık, turizm vb. sektörler) bölgelerarası dengesizlikleri gidermeyi amaçlayan planlardır.

DPT kurulduğu tarihten günümüze kadar 10 adet Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulamaya konulmuştur (URL-9).

Bölge planları: Yasal plan kademesinin ilki olarak gösterilen, yasada kesin bir hüküm olmasa da 1/100.000 ve üzeri ölçeklerde olması öngörülen (Ersoy, 2006) bölge planları; bölgenin sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek amacıyla Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından yapılan veya yaptırılan planlardır.

Bölge planları bölgenin bugünkü durum ve kaynaklardan en yüksek katma değeri sağlamayı, bu kaynakların kalkınmaya nasıl hizmet edeceğini öngören, kalkınma bilincini yükselterek ortak bir strateji ile bölge dinamizmini ortaya çıkarmayı hedefleyen planlardır (URL-10).

Bir bölgenin kalkınması amaçlayan, ulusal düzeyde politika, plan ve stratejiler üreten, yerel düzeyde ise kurum ve kuruluşlar arasında işbirliği ve koordinasyonu güçlendiren; kamu ile özel kesim ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştiren; bölgesel gelişimi hızlandıran, sürdürülebilirlik, kaynakların etkin ve yerinde kullanımını sağlamak ve bölgesel projelere temel oluşturmak üzere hazırlanan planlardır.

Fiziki planlar

Üst düzey fiziki planlar

Metropoliten imar planları: 3194 sayılı İmar Kanununun "Planlama Kademeleri" başlıklı bölümde (6. Maddesinde) yer almayan ancak aynı Kanunun 9. Maddesinde ifade edilen Metropoliten İmar Planları, kapsam ve ölçek bakımından bölge planları ile çevre düzeni planları arasında yer alması gereken planlardır.

Metropoliten İmar Planları, yüksek yoğunluklu büyük bir merkez ile onu çevreleyen ve onunla sıkı günlük ekonomik sosyal ve kültürel ilişkisi olan farklı büyüklükteki kentsel ve kırsal yerleşmelerden oluşan ve gelişmiş bir toplumun yaşadığı alan olarak tanımlanabilir (Ersoy, 2006) .

Çevre düzeni planı: İlgili mevzuatta Çevre Düzeni Planı, Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanmıştır. Çevre Düzeni Planı,

varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak hazırlanırlar. Bu planlar, bölge, havza veya il düzeyinde, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak /50.000 veya 1/100.000 ölçekte hazırlan, orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan planlardır.

Çevre düzeni planları, nazım imar planlarına ve uygulama imar planlarına esas teşkil ederken, bölge planlarını ve kalkınma planlarını esas alır.

Ana plan türü olan fiziki planlar

Nazım imar planı: Bir şehrin ana dokusunu gösteren, genel olarak 20 yıllık süre için gelişimini öngören, yerleşme prensiplerini niceliğini ve niteliğini kati olarak belirtmeden ana hatlarıyla gösteren (yapı ve nüfus yoğunlukları, ana ulaşım ağı, alan, kullanma şekli vb.) uygulama imar planları için kılavuz olacak şekilde hazırlanan, plan açıklama raporlarıyla bir bütün olan plandır. Nazım imar planı;

- Kesin sınır ve biçim içermeyen,
- Plan raporuyla bir bütün olan,
- Üzerinden ölçü alınmayan ve uygulama amaçlı kullanılmayan,
- Varsa bölge ve çevre düzeni planları gözetilerek hazırlanan,
- Varsa kadastral durumun hâlihazır haritalar üzerine işlenerek çizildiği,
- Arazilerin genel kullanım biçimlerini, belirli bölgelerin gelecekteki nüfus ve yapı yoğunluklarını, farklı yerleşim alanlarının gelişim yönünü ve büyüklüklerini, ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerin çözümü gibi hususları gösteren planlardır (MEB, 2011).

Uygulama imar planı: onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral hali işlenmiş olarak nazım imar planı esas alınarak çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunlara ait yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. Bu planlar 1/1000 ölçekte düzenlenir.

Özel amaçlı fiziki planlar

Islah imar planı: Zeminde mevcut yapıları gözeterek çizilen, düzensiz ve sağlıksız şekilde oluşmuş olan yapıları veya yerleşme alanlarını sınırları belli edilmek suretiyle dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, hâlihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır.

Özel çevre koruma planı: 2872 sayılı Çevre koruma Kanunun 9. Maddesinin d bendinde ifade edildiği üzere ekolojik açıdan önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarının, biyolojik çeşitliliklerin, doğal kaynakların gelecek nesillere ulaşmasını güvence altına almak amacıyla yapılan planlardır.

Turizm amaçlı imar planı: Tarihi ve Kültürel değerlerin yoğun olarak bulunduğu ya da turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri muhafaza etmek, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamayı hedefleyen turizm amaçlı imar planları, içerisinde turizm türleri, kültür ve eğitim, eğlence, ticaret, konut ile her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını içeren, kendi içinde alt bölgeler ihtiva edebilen, kaynakların koruma-kullanma dengesini sağlayan, arazinin ana kullanım kararlarını belirleyen, açıklama raporları ve plan notları ile bir bütün olarak 1/25000 veya daha üst ölçekli hazırlanan fiziki planlardır.

Koruma amaçlı imar planı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu tarafından belirlenen sit alanlarını ve bu alanın etkileşim ve geçiş sahasını da dikkate alan, varlıklarının sürdürülebilirliği ve korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren, hâlihazır haritalar üzerine çizilen, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olarak hazırlanan planlardır.

Koruma amaçlı imar planları, nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştirmeyi amaçlayan planlardır.

Bu planlar, yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırmalarını, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı

tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını içerecek şekilde hazırlanır.

Milli park geliştirme planı: 2873 sayılı Milli Parklar Kanununda milli park, bilimsel ve estetik açıdan, milli ve milletlerarası nadir bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını ifade etmektedir. Milli park geliştirme planı bu tür alanların planlı ve kontrollü gelişmelerinin sağlanması amacıyla hazırlanan planlardır.

Yapılış biçimine göre fiziki planlar

Revizyon koruma amaçlı imar planı: Mevcut koruma amaçlı imar planlarının ihtiyaca cevap veremediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda üst planlarla bütünlüğü sağlaması amacıyla planın bütününde veya büyük bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır. Revizyon koruma amaçlı imar planının gerekçesi mutlaka suretle teknik ve bilimsel verilere dayanmalıdır.

Mevzi imar planı: İlgili mevzuatta mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya ilgili idarece yeni yerleşim alanlarının oluşturulması gereğinin ve sınırlarının belirlenmesi halinde, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırlan dışında kalan, planla bütünleşmeyen sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde karşılayan, raporuyla bir bütün olan imar planı olarak nitelendirilmiştir.

İlave imar planı: Yürürlükteki imar planının gelişim açısından yetersiz kaldığı hallerde mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulanan plandır.

2.3.2.2 Kent planlarının değere etkisi

Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD), kent planlaması yönünden uygunsuz haldeki kadastro parsellerini kullanım yönünden daha ekonomik bir yapıya dönüşümüne olanak veren bir planlama aracıdır (Doebele, 1982). ADD'de ki hedeflenen asıl ilke, düzenleme sahası içerisinde yer alan mevcut kadastro parsellerini birleştirerek tek bir kütle haline getirilmek, oluşan kütleyi imar planındaki yapılaşma kriterlerine uygun olarak yeni imar parselleri oluşturmak ve bu parselleri mal sahiplerine tekrar geri

verilmek, yapılan düzenleme ile aynı zamanda kamuya ayrılan alanların kamu hizmetlerine sunulmasını sağlamaktır (Chou ve Shen, 1982; Doebele, 1986).

Yasal düzenlemeler ile gerçekleştirilen arsa ve arazi düzenleme çalışmaları, gerçekte uygulama sahasındaki mevcut kadastro yapısının imar planı ile öngörülen değişikliğe zorlamaktır. O halde yapılan imar uygulaması işlemi ile yalnızca o saha içerisindeki kadastro parsel sınırlarında ki değişiklikle sınırlı olmayıp, taşınmazın mülkiyete ait ekonomik değerlerinde de değişim yaşanmaktadır (Frizzell, 1979).

Bir bölgenin imar planına alınması, o bölgede yer alan kadastro parsellerinin sahip olduğu ekonomik değerlere pozitif yönde etki etmektedir (Yıldız vd., 2008).

Bir gayrimenkulün imar planı içerisinde ayrıldığı kullanım amacı, o gayrimenkulün değerini etkileyen kritelerin başında gelmektedir (Şahin, 2010). O halde bir gayrimenkulün mevcut imar planındaki genel kullanım notasyonu (konut, işyeri, okul, yurt, hastane, otopark, yeşil alan vb. yapı veya tesislere ayrılmış olup olmaması) o gayrimenkulün ekonomik değeri ile yakından ilgilidir.

3. ANALİTİK HİYERARŞİ YÖNTEMİ

Analitik Hiyerarşi Yöntemi (AHP), birbiri ile çelişen, soyut veya ölçülebilir kriterleri dikkate alabilen, çoklu seçenekler arasından seçim yapabilen bir karar verme yöntemidir. Yöntem, 1970 yılların başında Thomas Saaty tarafından geliştirilmiştir (Smith vd., 1997). AHP, karar teorisinde yaygın uygulama alanı olan bir yöntem olup rasyonel tercihleri ve sezgileri karar verme sürecinin içine katabilmek için kapsamlı bir çerçeve sunmaktadır (Harker ve Vargas, 1987). AHP, çok kriterli karmaşık karar problemlerini basitleştiren bir sürece sahiptir. AHP, bir karar probleminde, somut ve soyut bilgilerin, nesnel veya öznel düşüncelerin, çözüm sürecine dâhil edilmesine imkân tanır. Bu teorinin başarısı, basitliğinden ve farklı koşulların her birinde aynı şekilde kullanılabilme özelliğinden kaynaklanmaktadır (Vargas, 1990).

AHP ile karar verici tarafından yapılan ikili göreli karşılaştırmaların tutarlılığının ölçülmesi sağlanır (Gök, 2006).

3.1 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Tanımı

Yaşamın her anında insan sürekli olarak istemli veya istemsiz birçok kararlar almaktadır. Alınan bu kararlar yaşantımızda olumlu veya olumsuz yönde değişikliklere neden olabilmektedir. İnsan hayatı için önem taşıyan bu tür problemlere karşı, çoğu zaman farklı yargılara sahip kişiler farklı davranışlar biçimleri gösterebilmektedir.

Aynı karar probleminde farklı bireyler, probleme ait kriterlerin önem derecelerinde ve seçeneklerinde değişiklik gösterebilmektedir (Adıgüzel, 2009). Bu tür durumlarda tüm görüş farklılıklarını aynı anda değerlendirebilen ortak bir karara ihtiyaç duyulmaktadır. 1977 yılında Thomas Lorie Saaty tarafından geliştirilen ve bireylere ait yargıların kullanıldığı bir yöntem olan AHP, bu ve benzer türden karar verme problemlerin çözümünde bir seçenek olarak kullanılabilir (Yetim, 2004). Analitik Hiyerarşi Yöntemine ait farklı tanımlardan bazıları aşağıdaki gibidir:

AHP; karmaşık ve sistematik bir problemi temel bileşenlerine ayıran, bu bileşenleri veya değişkenleri hiyerarşik yapı içerisine yerleştiren, oluşan bu yapı içerisindeki her bir değişkene yönelik öznel değerlendirme neticelerini sayısal değerlere dönüştüren,

öznel değerlendirmelere bağlı olarak hangi değişkenlerin söz konusu problemin neticelerini etkileyebileceği ile en yüksek önceliklerin belirlenebilmesi amacıyla inceleme görevini içeren bir karar verme yöntemidir (Saaty, 2001).

AHP; model oluşturamayan sosyal, ekonomik ve yöntem bilimleri problemlerini sistematik olarak modellendirip, çözülmesine imkan veren bir yöntemdir (Saaty, 1988).

AHP; karmaşık karar verme problemlerinde, karar alternatifi ve kriterlerine önem dereceleri vermek şartı ile yönetsel mekanizmasının çalıştırılması temeline dayanan bir karar verme yöntemidir. Birçok karar verme problemi hem subjektif, hem de objektif unsurlar içerir.

AHP, hem subjektif unsurları hem de objektif unsurları kapsayan bir çözüm yapısına sahip olması nedeniyle diğer karar verme metodlarına göre daha gerçekçi bir çözüm yöntemdir (Timor, 2011).

Analitik kelimesi; ayrıştırma (parçalara ayırma) yolu ile elde edilen ve çözüm yapan yöntem anlamına gelmektedir. Analitik kelimesinin aşama, kademe, basamak, derece anlamına gelen hiyerarşik kelimesiyle bir arada kullanılmasıyla oluşan Analitik Hiyerarşi Yöntemi, probleme dayalı alternatif ve kriterleri değerlendirilmesi neticesinde elde edilen önem derecelerine göre sıralayıp çözümleyen, karar verme yöntemi olarak ifade edilebilir.

AHP karar almada, grup veya kişinin önceliklerini de dikkate alan, somut ve soyut değişkenleri bir arada değerlendirebilen matematiksel bir yöntemdir. Bu yöntemle kararlarda tek bir bireyin değil, konularında uzman kişilerin yargılarında katkı sunmasına olanak sağlanmaktadır. Karar verme aşamasındaki kişilerin uzmanlık alanlarına göre, mesleki bilgi ve deneyimleri bu yöntemle etkin hale gelebilir (Yetim, 2004).

3.2 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Tarihsel Gelişimi

AHP, ilk olarak 1968 yılında Myers ve Alpert ikilisi tarafından ortaya atılmış ve 1977 yılında Profesör Thomas Lorie Saaty tarafından bir model olarak geliştirilerek

karar verme problemlerinin çözümünde bir yöntem olarak kullanılabilir hale getirilmiştir (Yaralıoğlu, 2001; Aydın, 2008).

1970 yılların başında Saaty, birçok karmaşık problemler üzerine çalışmış olup, bunlardan bazıları; ABD Savunma Bakanlığı'nda beklenmedik problemlerin planlanması, toplumun refah seviyesinin yükseltilmesine katkı sağlamak amacıyla elektrik endüstrisinde hisse senetleri dağılımının incelenmesi, Orta Doğu Sorunu, Sudan'ın ulaştırma sisteminin geliştirilmesi problemleri olarak ifade edebiliriz. Gerek yöneylem araştırması ve gerekse matematik alanına birçok teorik katkı sağlayan Saaty, gittikçe karmaşık şekil alan soyut modelleme yaklaşımlarının karar problemlerinin çözümünde istenilen etkiyi sağlamadığını görmüş ve karmaşık karar problemlerinin çözümünde kullanılmak üzere matematiksel sadeliği sebebiyle kolay anlaşılan ve uygulanan bir yöntem geliştirme uğraşına girmiştir. Çalışmaları sonuç vermiş ve son yıllarda önemi gittikçe artan ve her alanda kendine kullanım alanı bulan, modern karar destek yöntemlerinden biri olan AHP yöntemini geliştirmiştir.

1970'lerde Saaty tarafından geliştirilen bu yöntem, birbirleriyle çelişen soyut kriterleri matematiksel değerlere çevirerek ölçülebilir, analiz edilebilir, karmaşık problemlerin çözümünde kullanılmak üzere tasarlanmış, çok sayıda seçenek arasından seçim yapılmasını sağlayan birçok seçmeli karar verme yöntemidir. Bir başka ifade ile AHP karmaşık karar problemlerinde, karar seçmeli ve kriterlerine göreceli önem dereceleri verilmek suretiyle yönetsel karar mekanizmasının çalıştırılması esasına dayanan bir karar verme işlemidir. Anlaşılır ve kullanımı kolay bir yöntem olan AHP, oran ölçeği kullanan betimsel bir modelleme tarzına sahiptir. Teorinin başarısı, basitliğinden ve değişik koşulların her birinde aynı şekilde kullanılabilme özelliğinden kaynaklanmaktadır. AHP, deneyim, bilgi, kişinin düşüncelerini ve önsezilerini mantıksal bir şekilde birleştirilebildiği bir yaklaşımdır. AHP soyut kavramlı, kompleks, anlaşılması güç veya yapısallaşmamış sorunlar için genel bir yöntemdir. Ayrıca çok ölçütlü karar verme problemlerinde karşılaşılan temel sorun, çeşitli seçenekler arasından birden çok ölçüt göz önüne alınarak seçim yapabilmek amacıyla ağırlık, önem veya üstünlük belirlemektir. İşte bu tür sorunların çözümünde AHP etkin olarak kullanılan bir çok kriterli karar verme (ÇKKV) yöntemidir. Ayrıca AHP'de, karar sürecine katılımcıların hem öznel hem nesnel düşünceleri dâhil edilebilmektedir (Reçber, 2010).

3.3 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Karar Verme Aşamaları

AHP ile karar verme süreci aşağıdaki aşamalardan oluşur (Saaty, 1994);

1 Kompleks ve düzensiz bir problemin alt öğelere ayrılması; bir başka ifade ile problemin temel parçalarını ve bu parçalar arasındaki ilişkileri gösteren bir modelin oluşturulması,

2 İlgili alt parçalar bölünüp, düzenlenerek hiyerarşik bir yapı oluşturulması; oluşturulacak hiyerarşik yapı, parçalar arasındaki fonksiyonel bağımlılık ilişkisini en iyi yansıtacak şekilde kurulmalıdır. Hiyerarşik yapı oluştururken değerlendirmeler probleme ilişkin olarak elde edilen bilgileri ve karar vericinin sezgilerini de yansıtmalıdır.

3 Aynı grupta bulunan alt öğenin algılanan öğenin önemine bağlı olarak, her bir alt öğeye sayısal değer verilerek değerlendirmelerin anlamlı sayılarla ifade edilmesi,

4 AHP'de alt öğelerinin önceliğini belirlemek amacıyla bu sayısal değerlerin kullanılması,

5 Karar alternatiflerini belirleyebilmek amacıyla önceliklerin birleştirilmesi, genel sonuç için önceki aşamalarda elde edilen değerlerin sentezlenmesi,

6 Alt kriterlere verilen sayısal değerlerin değiştirilmesi ile son karara ait duyarlılığının test edilmesi, diğer bir ifade ile öznel değerlerde değişiklik yapılarak verilen kararın irdelenmesi. AHP, bir problemin çözümünde çok kriterli öğelerinin öncelik durumlarını dikkate alarak, hiyerarşik bir yapı içerisinde tanımlamaya yarayan sistematik bir yöntemdir. Yöntem bu işlemi, karar problemini küçük parçalara ayırarak karar vericinin tercihleri neticesinde ikili karşılaştırmalar yapmak suretiyle gerçekleştirir (Gök, 2006).

3.4 Analitik Hiyerarşi Yöntemin Üstün ve Eksik Yönleri

Günümüzde çok yaygın şekilde kullanılan AHP, ÇKKV yöntemlerinden birisidir. İçerdiği üstün özellikler sebebiyle birçok karmaşık karar verme probleminin çözümünde avantajlar ve kolaylıklar sağlamaktadır. AHP'nin bu popülizmi, öncelikli olarak karmaşık karar problemlerinin çözümünde sağladığı kullanım kolaylığı, basitlik, esneklik ve rahat yorumlanması gibi özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

Karmaşık karar problemlerinin çözümünde sağladığı avantajlar nedeniyle AHP, kişisel, kurumsal ya da ulusal problemlerde kolaylıkla uygulanabilir durumdadır.

Analitik Hiyerarşi Süreci (AHP) yönteminin diğer yöntemlere göre sağladığı önemli avantajları şu şekilde özetlenebilir;

- AHP ile bir hiyerarşi yapı kurularak problemler biçimsel olarak gösterilebilir. Bu yapı karmaşık problemleri öğelere ayrılarak karışıklıkları giderilir ve problemleri basit bir yapıya kavuşturulur.
- İleri düzey bir teknik bilgi ve tecrübe gerektirmediğinden, yöntem geniş bir kesim tarafından kullanılabilmeye olanak sağlamaktadır.
- AHP'de, kriterlerin ikili karşılaştırma işlemleri yapıldığı sırada, karar vericinin kişisel görüşleri de yer vermektedir. Bu sayede karar verme sürecinde sadece sayısal veriler ile çözüm aranmamak yerine karar vericinin kişisel fikir ve düşünceleri de çözüme dahil edilmektir.
- Karar verme, ikili karşılaştırmaları kullanmak suretiyle karar problemin her bir öğesine daha fazla odaklanılabilir. Bu aşamada sadece iki elemanın düşünülmesi nedeniyle verilecek hükümler basitleşmektedir. Diğer taraftan hükümlerin sayısal değer ile izah etme güçlüğü söz konusu ise sözel hükümlerin kullanılması da imkân tanımaktadır.
- AHP'de hiyerarşik yapının tüm parçaları birbirleri ile bağlantılıdır ve bir faktördeki değişim diğer faktörleri nasıl etkilediği rahatlıkla görülebilir. Verilecek kararla ilgili değişkenler hiyerarşik yapıda sıralandığı için birçok değişken bir arada gözlemlenebilir, daha kolay bir şekilde karşılaştırma yapılabilir ve böylece karar vermede AHP ile daha sağlıklı sonuçlar elde edilebilir.
- AHP'de karar verici, hem objektif (nesnel) ve hem de subjektif (öznel) faktörleri birlikte dikkate alarak seçeneklerini değerlendirebilir ve en uygun seçeneğin seçilmesine yönelik karar alabilir. Farklı bir ifade ile AHP, somut ve sayısal verilerin yanı sıra sayısal olmayan ancak analizlerde göz önünde bulundurulması istenilen yargılarında karar sürecine eklenmesine olanak sağlar.
- Karar vericinin yaptığı ikili karşılaştırmaların doğruluğu test edilebilir. Bu avantaj sayesinde karar verici, tutarsızlık durumunda verdiği hükümleri tekrar değerlendirerek düzeltme olanağı bulur. AHP kolaylıkla işlem yapılabilen bir

modeldir. Bir takım zorluklar ve karar vermenin önemi dolayısıyla daha geniş hiyerarşik yapı kullanılabilir.

- AHP grup kararları almak gerektiği durumlarda da kullanılabilir. AHP yönteminin diğer yöntemlere göre bir üstünlüğü de grup kararlarının sürece kolaylıkla dâhil edilebilmesidir. AHP, karar verme veya problem çözme sürecinde grup katılımını sağlayarak, fikirler ve yargılar diğer insanların tanıklığıyla sorgulamaya, güçlendirmeye veya zayıflatmaya olanak tanır. Görüşler büyük ölçüde farklılık gösterdiğinde uygulamada kolaylık sağlamasa bile grubun katılımı sonucun doğruluğuna katkı sağlar. Bunun sonucunda bir kişi bilimsel olarak ya da sezgileriyle sürece katkıda bulunacak görüşleri ortaya koyabilir (Saaty,1980).
- AHP yönteminde hesaplama işlemi yapmak oldukça kolaydır. Haricen AHP'nin bilgisayar ortamında uygulanmasını sağlayacak, yazılım programları mevcuttur. AHP'nin yazılımlarının kullanımları oldukça basittir. Bu tür bilgisayar yazılımları karar vericinin problemi daha hızlı ve doğru bir şekilde gerçekleştirmesine imkân verir.
- Bilgisayar yazılımları, doğru zamanda doğru bilgilerin sürece katılmasına imkân verdiğinden değerleme sistemlerinin geliştirilmesinde ciddi katkı sağlar. Bilgisayar yazılımları karar destek sisteminin kullanılması, yaygınlaştırılması açısından büyük önem taşır.

AHP yöntemi, teorik ve uygulamaya yönelik bazı olumsuz eleştirilere maruz kalabilmektedir. AHP yönteminin negatif (eksik) yönleri ile AHP yöntemine yöneltilen eleştiriler aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

- Mevcut hiyerarşik yapıya yeni bir seçenek eklendiğinde veya çıkarıldığında diğer seçenekler arasındaki mevcut sıralama değişebilir. Bu durum literatür de "sıra değişimi" olarak isimlendirilir. Sıra değişimi, yeni karar seçeneklerinin probleme eklenmesi durumunda, seçeneklerin tercih sırasında oluşabilecek değişim anlamına gelmektedir. Örnek vermek gerekir ise; C seçeneğinin göz ardı edildiği bir durumda AHP analizinin sonucu A seçeneği, B seçeneğine tercih edilmesi şeklinde bir sonuca ulaşılmış iken, hiyerarşik yapıya C seçeneğinin eklenmesi neticesinde B seçeneği, A seçeneğine tercih edilmesi gibi bir durum söz konusu olabilecektir.

- AHP daha iyi ve daha hızlı karar verilmesini ve grup kararları gerektirdiğinde fikir birliğine ulaşılmasına imkân verir. Ancak bu durum AHP yöntemi doğru karara ulaşmayı garanti etmez.
- Hiyerarşik yapının oluşturulması doğası gereği kesin doğruya ulaşmayı engeller.
- Hiyerarşik yapıdaki artış, aynı zamanda ikili karşılaştırma matrislerinin sayısında da artışa sebep olmaktadır. Bu durum modellemeyi kurmak için daha fazla zamana ve efora ihtiyaç duyulmasını gerektirir. Expert Choice, SPSS gibi istatistikî bilgisayar yazılım programları ile istenilen zaman ve çabayı azaltmasına rağmen, yöntemin yine de daha az biçimsel yöntemlere göre daha fazla zaman ve çabayı gerektirdiği ileri ifade edilmektedir (Tezcan, 2010).

3.5 Analitik Hiyerarşi Yönteminin Aşamaları

AHP, çözümü istenilen problemi kurulan hiyerarşik yapı içerisinde önce alt problemlere dönüştürür daha sonra elde edilen sonuçları kapsayan tüm alt problemlerin çözümlerini bir araya toplayarak, kararların, duyguların, algıların, kararı değiştirebilen yargıların gösterildiği bir çatı da düzen altına alınarak ifade edilmesini, karar verilmesini kolaylaştırır. Kısaca ve en genel ifade ile yargılar genelden özele veya az kontrol edilebilirlikten kontrol edilebilirliğe doğru düzenlenir (Saaty, 1994).

AHP de, karar vericinin değerlendirmeleri sonucu terslik koşulu uygun olmalı, tercihlerin tesiri terslik koşulunu sağlamalıdır. Örneğin a ve b iki alternatif olmak üzere, a alternatifi b alternatifine karşı x kat daha önemli olduğunda, b alternatifinin de a alternatifine göre $1/x$ kat önemli olduğu kabul edilir. Bu aksiyoma uyulmaması, ikili karşılaştırmaların yeterince anlaşılır olmadığının ya da doğru belirtilmediğinin göstergesidir.

AHP analizini uygularken izlenecek işlem adımlarını şu şekilde sıralayabiliriz (Coşkun, 2011);

I. Adım: Problemin tanımlanması,

II. Adım: Hiyerarşik yapının oluşturulması,

III. Adım: İkili karşılaştırma matrislerinin oluşturulması,

IV. Adım: Kriterler için ağırlıkların hesaplanması,

V. Adım: İkili karşılaştırma matrislerinin tutarlılıklarının hesaplanması,

VI. Adım: Kriterler için nihai öncelik sıralamasının belirlenmesi,

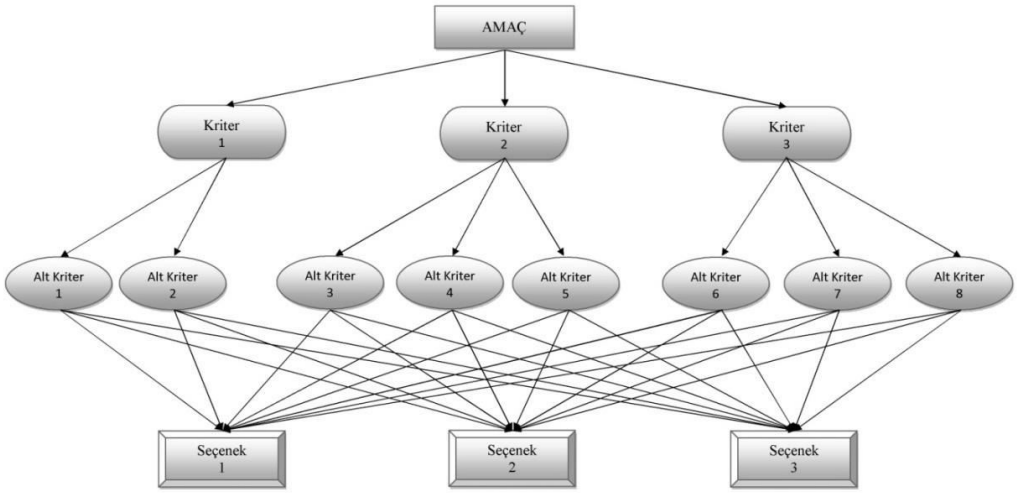
3.5.1 Problemin tanımlanması

AHP'de ilk adım olan problemin tanımlanması işleminde öncelikle amaç, kriter ve alternatifler belirlenir. Farklı bir ifade ile bu adımda amaca ulaşma imkânı sağlayacak kriterler, bu kriterlere ait alt kriterler ve karar kriterlerini etkileyen alternatifler belirlenir. Alternatiflerin doğru bir şekilde tespit edilmesi, karar verme problemini etkileyeceğinden önemli bir adımdır.

3.5.2 Hiyerarşik yapının oluşturulması

Karar verme probleminin tanımlanması adımında belirlenen amaç doğrultusunda amacı etkileyen alt kriterleriyle birlikte kriterler ve alternatifler hiyerarşik bir düzende gösterilir.

Hiyerarşik bir yapının birinci seviyesinde KARAR VERME probleminin hedefi bulunur (Şekil 3.1). İkinci seviyede temel kriterler yer alır. Üçüncü seviyede ise her yapıda yer alan bir temel kriterin altında alt kriterler ve alternatifler bulunmaktadır. Daha karmaşık karar problemlerinde ise hiyerarşik yapı genişletilerek alt kriterlerin asıl hedefi etki edecek özellikleri de yapıya eklenebilir.



Şekil 3.1. Analitik hiyerarşi yönteminin yapısı.

3.5.3 İkili karşılaştırma matrislerinin oluşturulması

Hiyerarşik yapı oluşturulduktan sonra karar vericiler tarafından ikili karşılaştırma matrisleri yapılır. Bu matris, alternatiflerin birbirileri ile kıyaslanmasına olanak verir. AHP için en önemli aşama olan ikili karşılaştırma matrislerinin oluşturulmasında Saaty (1990) tarafından geliştirilen ve hiyerarşik yapıda yer alan kriterleri ve alternatifleri birbirleri ile kıyaslayan bir ölçek kullanılır. Çizelge 3.1.'de verilen bu ölçek, kıyaslama yapılırken kriterlerin birbirilerine göre önem derecesini ifade edecek şekilde tasarlanmış, 1 ile 9 arasında sıralanan sayısal değerlerden oluşmaktadır (Coşkun, 2011).

Çizelge 3.1. AHP karşılaştırma ölçeği.

Dereceler	Açıklama
1	*Eşit Derecede Önemli*
2	*Eşit ve Orta Derece arasında Önemli*
3	*Orta Derecede Önemli*
4	*Orta ve Kuvvetli Derece arasında Önemli*
5	*Kuvvetli Derecede Önemli*
6	*Kuvvetli ve Çok Kuvvetli Derece arasında Önemli*
7	*Çok Kuvvetli Derecede Önemli*
8	*Çok Kuvvetli ve Mutlak Derece arasında Önemli*
9	*Mutlak Derecede Önemli*

Önem derecelerinin 1'den 9'a kadar olması ölçeğin doğruluğunu, hassasiyetini ve daha sağlıklı sonuç alma imkânını artırmaktadır. İkili karşılaştırma matrisi oluşturulurken karar vericiye sorularak elde edilen bir kriterin diğer kritere göre ne kadar önemli olduğunun sonuç değerleri, Şekil 3.2'deki gibi bir kare matrise yerleştirilir;

	$Kriter_1$	$Kriter_2$	$Kriter_3$	$Kriter_{...}$	$Kriter_n$
$Kriter_1$	a_{11}	a_{12}	a_{13}	...	a_{1n}
$Kriter_2$	a_{21}	a_{12}	a_{23}	...	a_{2n}
$Kriter_3$	a_{31}	a_{13}	a_{33}	...	a_{3n}
$Kriter_{...}$	...	...	...	...	...
$Kriter_n$	a_{n1}	a_{n2}	a_{n3}	...	a_{nn}

Şekil 3.2. Kriterlerin değerlendirme matrisi.

İkili karşılaştırma matrisi bir karesel matristir *ve n* adet kriterden, *i* = 1, 2, 3, …, n'e kadar satır ve *j* = 1, 2, 3, … n'e kadar sütundan oluşmaktadır. Söz konusu matriste yer alan a_{ij} terimi, *i*. kriterin *j*. kriterden ne kadar önemli olduğunu göstermektedir.

Oluşturulan ikili karşılaştırma matrisinin özellikleri sıralanırsa;

- *nxn* boyutlu karesel bir matristir ve bu matriste yer alan tüm elemanlar pozitiftir (*n* = kriter).
- Oluşturulan karesel matrisin köşegenleri 1'e eşittir.
- Karşılaştırma işlemi, ikili karşılaştırma matrisinin 1 (bir) olan köşegenin üstünde kalan hücreler için yapılır. Matrisin köşegenin altında kalan hücrelerdeki değerlerin hesaplama işleminde (3.1) deki eşitlikten yararlanılır.

$$a_{ij} = \frac{1}{\mathrm{a_{ji}}} (i = \text{satır sayısı}, \mathrm{j} = \text{sutün sayısı}) \tag{3.1}$$

3.5.4 Kriterler için ağırlıkların hesaplanması

Kriterlerin birbirlerine göre önem düzeylerini belirli bir mantık içerisinde gösteren ikili karşılaştırma matrisine, bu kriterlerin bütün kriterler içerisindeki ağırlıklarını, farklı bir ifade ile önem dağılımlarını belirlemek için sentezleme adı verilen işleme tabi tutulur.

Sentezlemede ilk işlem olarak ikili karşılaştırmalar matrisinin her bir sütununda yer alan değerlerin toplanır. Elde edilen sonuç (3.2) Eşitliği kullanılarak her bir eleman ait olduğu sütun toplamına bölünür. Böylelikle ikili karşılaştırma matrisi normalize işleminden geçmiş olur. Yapılan bu işlem sonrası oluşan (3.3) Eşitliğindeki bu matrise "normalize edilmiş ikili karşılaştırmalar matrisi" denir.

$$c_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sum_{i=1}^{n} a_{ij}} \tag{3.2}$$

$$C = \begin{bmatrix} c_{11} & c_{12} & \cdots & c_{1n} \\ c_{21} & c_{22} & \cdots & c_{2n} \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ c_{n1} & c_{n2} & \cdots & c_{nn} \end{bmatrix} (Normalize\ Edilmiş\ İkili\ Karşılaştırmalar\ Matrisi) \tag{3.3}$$

Normalize edilmiş ikili karşılaştırmalar matrisi yardımıyla, faktörlerin birbirlerine göre önem değerleri (3.4) Eşitliği kullanılarak elde edilir. Bu işlem için *C*

matrisindeki satır bileşenlerinin ortalaması alınır. Böylelikle normalize edilmiş ikili karşılaştırma matrisinde yer alan her bir kriterin önem değeri hesaplanmış olur. Kriterlerin önem değerini ifade eden ve (3.5) Eşitlik'inde gösterilen W öncelik vektörü bir sütun vektörüdür.

$$w_i = \frac{\sum_{j=i}^{n} c_{ij}}{n} \tag{3.4}$$

$$W = \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \vdots \\ . \\ w_n \end{bmatrix} \quad \text{Öncelik Vektörü} \tag{3.5}$$

Homojenlik: Benzer değerler karşılaştırılmalıdır. Örneğin bir karınca ile bir fili, ağırlıkları açısından karşılaştırmamız doğru olmaz.

Bağımsızlık: Alternatiflerin karşılaştırılması için kullanılan kriterler, birbirleriyle ve alternatiflerden etkilenmemektedir. Farklı bir ifadeyle tercihler; ölçütlerin, alternatiflerin özelliklerine bağlı olmadığı varsayılmaktadır. Bu aksiyom bize, her karar probleminin hiyerarşik bir yapıya dönüştürülemeyeceğini göstermektedir.

Beklentiler: AHP'nin beklentileri karşılayabilmesi için hiyerarşik yapının, tüm kriterleri ve alternatifleri özetle tüm fikirleri içermesi gerekmektedir. Aksi halde karar yetersiz olacaktır.

3.5.5 İkili karşılaştırma matrislerinin tutarlılıklarının hesaplanması

Tutarlılık ikili karşılaştırmalar sonucunda elde edilen değerlerin, birbirleri ile olan mantıksal ve matematiksel ilişkisi olarak ifade edilebilir. Karar verici, kriterler arasında kıyaslama yaparken tutarlı davranmalıdır. Tutarsızlık oluşmasında çeşitli durumlar vardır (Tekindal, 2007);

- Kriterlerin ikili karşılaştırmaları sırasında geçişgenlik olmaması: Örneğin karar verici, a kriterini b kriterine, b kriterini de c kriterine tercih ederken, c'yi a'ya tercih etmiş olabilir.
- Tercihlerin yoğunluklarına ilişkin sayısal bir tutarsızlık olması: Örneğin, karar verici a kriterini b kriterinden 2 kat daha değerli, b kriterini de c kriterine 4 kat

daha değerli görmüşken, a kriterini c kriterine göre 8 kat daha değerli tercih etmemiş olabilir.

İkili karşılaştırma matrisinde ki tutarsızlığın tespit edilebilmesi için Tutarlılık Rasyosu (*TR*) hesaplanır. Tutarlılık indeksinin (*TI*), raslantısal indekse (*RI)* bölünmesiyle tutarlılık rasyosu elde edilir (3.10 Eşitlik).

Tutarlılık indeksini hesaplanabilmesi için öncelikle tutarlılık indeks katsayısı λ'nın hesaplanması gerekmektedir. λ, başlangıçta oluşturulan *nxn* elemanlı ikili karşılaştırma matrisi (1.1 Eşitliliği) ile *nx1* elemanlı *w* öncelik vektörünün çarpımı sonucu oluşan *nx1* elemanlı *D* sütun vektörü (3.6 Eşitliliği) elde edilir.

$$\underset{\substack{Ağırlıkların\\ Toplam\ Vektörü}}{(D)} = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1n} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2n} \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nn} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \cdot \\ \vdots \\ w_n \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} d_{11} \\ d_{21} \\ \cdot \\ \vdots \\ d_{n1} \end{bmatrix} \tag{3.6}$$

3.6 Eşitliğindeki ağırlıkların toplam vektörü (D sütun vektörü) elde edildikten sonra, 3.7 Eşitliği kullanılarak D sütun vektör değerleri ile W sütun vektöründeki karşılıklı elemanlara bölünerek her bir kriter için temel değer (E) hesaplanır.

$$E_i = \frac{d_i}{w_i}, i = 1,2, \dots, n \tag{3.7}$$

Tutarlılık indeksinin katsayısı (λ) hesaplanırken, 3.7 Eşitliğinde hesaplanan *E* değerlerinin aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Bu işlemden sonra Tutarlılık indeksi (*TI*) 3.9 Eşitliği ile hesaplanabilir.

$$\lambda = \frac{\sum_{i=1}^{n} E_i}{n} \tag{3.8}$$

$$TI = \frac{\lambda - n}{n-1} \tag{3.9}$$

Tutarlılık göstergesinin rastgele gösterge değerine bölünmesiyle 3.10 Eşitliği ki Tutarlılık Rasyosu (*TR)* elde edilir. Rastgele gösterge, diğer adıyla raslantısal indeks (*RI*), tesadüfî olarak oluşturulan ikili karşılaştırmalar matrisinin ortalama tutarlılık indeksidir. Raslantısal indeks, karşılaştırılan kriterlerin sayısına bağlı olarak aşağıdaki Çizelge 3.2'deki değerlerini alır:

$$TR = \frac{TI}{RI} \tag{3.10}$$

Çizelge 3.2. Rassal indeks çizelgesi (Cheng-Li, 2001).

n	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
Rassallık Göstergesi	*0*	*0*	*0.58*	*0.90*	*1.12*	*1.24*	*1.32*
8	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*
1.41	*1.45*	*1.46*	*1.51*	*1.48*	*1.56*	*1.57*	*1.59*

AHP, mükemmel tutarlılık talep etmemekle birlikte tutarsızlığın ölçülmesi koşuluyla belli bir oranda tutarsızlığa izin vermektedir. Tutarsızlık değeri 0.10'a eşit veya küçük ise karar vericinin yargılarında makul bir tutarlılık olduğu varsayılırken, elde edilen tutarsızlık değerinin 0.10'dan büyük olması durumunda karar vericinin yargılarını tekrar gözden geçirmesi talep edilir. Karar vermenin yargılar tekrar gözden geçirildikten sonra, tutarsızlık değeri hala 0.10'dan büyük çıkarsı durumunda problem yeniden kurulmalıdır. Tutarsızlık değerinin 0.00'a *(*sıfıra) yaklaştıkça karşılaştırma tutarlılığın yüksek olduğu varsayılır.

3.5.6 Kriterler için nihai önceliklerin sırasının belirlenmesi

Bir kriterin öncelik değeri, o kriterin önemini yansıtan bir ağırlık olarak ifade edilebilir. Kriterlerin öncelik vektörleri ile karar alternatiflerinin kriterlere göre öncelik değerleri çarpılması ve çarpımların toplanması işlemi sonucu karar alternatifinin öncelik değeri hesaplanmış olur. Ulaşılan öncelik değerleri sonucun en büyükten en küçüğe doğru sıralanmasıyla aynı zamanda karar alternatifleri de sıralanmış olur.

4. GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİ EDEN KRİTERLERİN İNCELENMESİ: GAZİANTEP İLİ ÖRNEĞİ

4.1 Çalışma Alanının Tanımlanması

Uygulama bölümünde, örnek alan olarak Gaziantep İli Merkez yerleşim alanı çalışma bölgesi olarak tercih edilmiştir. Yöre halkının gayrimenkul tercihleri üzerindeki öncelikleri incelenmektedir. İlk olarak örnek alanın bölgenin coğrafi, sosyolojik, demografik, eğitim, sanayi, ulaşım vb. yönlerden ayrıntılı olarak irdelenmiştir.

4.1.1 Konum, ulaşım ve yerleşimin tarihçesi

Gaziantep İli, Türkiye'nin 8. (sekizinci), Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin ise en büyük şehri konumunda olup, nüfusu, ekonomik potansiyeli, kültürel zenginlikleri, tarihi dokusu ve büyükşehir statüsü ile metropol bir kent niteliğindedir (URL-11).

Gaziantep, kara, hava ve demiryolu ulaşım imkânları açısından önemli bir geçit noktası üzerinde yer almaktadır. Kara ulaşımında doğudan, kuzeyden ve Akdeniz'den gelen yolların kavşağında yer almaktadır. Şehir içi ulaşımı otobüs, dolmuş, taksi ve hafif raylı sistemler ile karşılanmaktadır. Çevre yolu, Adana-Gaziantep-Şanlıurfa Otoyolu'ndan şehrin çeşitli cephelerine verdiği bağlantılar ve şehir içindeki köprülü kavşaklar şehir içi ulaşımı oldukça kolaylaştırmaktadır. Gaziantep demiryolu ulaşımı bakımından da önemli bir konumdadır. Adana-Malatya demiryolu Narlı İstasyonu'nu Halep-Bağdat demiryoluna bağlar. Ayrıca Halep Ekspresi de Gaziantep'in İslahiye İlçesi'nden Suriye topraklarına girer. Şehir merkezine 19,6 km. uzaklıkta olan ve 1976 yılında hizmete giren Gaziantep Havaalanı 1993 yılında uluslararası yük taşımacılığına açılmıştır. Gaziantep Havaalanına yapılan yeni pist ve terminal binası ülkemizin özellikle bölgenin Ortadoğu'ya açılan hava trafiği merkezi durumuna gelmesini sağlamıştır.

Gaziantep tarihin birçok döneminden izler taşır. Bunları; Paleolitik, Kalkolitik, Neolitik dönemler, Tunç Çağı, Hitit, Med, Asur, Pers, İskender, Selökidler, Roma ve Bizans, İslam ve Türk devirleri olarak sıralamak mümkündür (URL-12).

1516 yılında Gaziantep ve çevresi Yavuz Sultan Selim tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Osmanlılar idaresinde önce Zulkadriye (Maraş) eyaletine bağlı bir sancak merkezi iken, 1818 yılında Hurşit Ahmed Paşa'nın valiliği tarafından Halep Eyaleti Merkez Sancağı'na bağlı kaza merkezi haline getirilmiştir.

1839 yılında Gaziantep, Osmanlı yönetimine başkaldıran Mısır Valisi Kavalı Mehmet Ali Paşa Osmanlı Ordusu'nu Nizip'te yenilgiye uğratması nedeniyle kent bir dönem Mısırlıların hâkimiyetine girmiştir. Kent, 1516 yılında Osmanlıların yönetimine geçtikten sonra Osmanlı Devleti'nin yükselme devri, Gaziantep için de yükselme devri halini almıştır. Bu devirde birçok cami, mescit, medrese, han ve hamam yapılmıştır. Kent sadece imar açısından değil üretim, ticaret ve el sanatları yönünde de gelişme sarf etmiş ve Avrupa ülkelerine dokuma ürünleri satar hale gelmiştir. Kentin konum olarak ticaret yolları üzerinde yer alması, çeşitli ürünlerin ve halkın ticaretle uğraşması, Gaziantep'i Osmanlı döneminde bölgesel bir merkez durumuna getirmiştir.

Kent, 1818'de kuraklık, 1821'de deprem, 1826'da veba salgını ve 1839'da Mısır Valisi Kavalı Mehmed Ali Paşa'nın Oğlu İbrahim Paşa'nın saldırısından geniş ölçüde etkilenmiştir. Son olarak kent, 1918 yılında Osmanlı Devleti'nin I. Dünya Savaşında yenilgiyi kabul etmesi ve akabinde imzaladığı Mondros Mütarekesi neticesinde 1919 yılında önce İngilizler devamında ise Fransızların işgaline uğramıştır. Bölge halkı, hiçbir destek almadan sadece vatan ve hürriyet sevgisiyle işgale karşı mücadele etmiştir. 1 Nisan 1920 de şehrin savunması ve düşmandan kurtarılması için başlayan bu mücadele 25 Aralık 1921 zaferle neticelenmiştir. Ankara Antlaşması ile bu zafer tescil edilmiştir. 6 Şubat 1921 yılında T.B.M.M. tarafından gösterdiği üstün mücadeleden dolayı kente 'GAZİ' lik unvanı veriliştir (URL-13).

Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte hızla gelişmeye devam eden Gaziantep, günümüzde tarihi dokusu, kültürel değerleri, birbirinden lezzetli zengin Antep yemeklerini barındıran mutfağı, 5 (beş) organize sanayi bölgesi, şehirlerarası ve uluslararası bağlantı yolları, her yıl ağırladığı binlerce turist ile bölgenin en önemli kentlerinden biri konumundadır (URL-14).

Gaziantep'in %51,9'u dağlar, %26,9'u ovalar, %19'u platolar ve %2,2'sini yaylalar oluşturmaktadır (URL-15). Gaziantep, Doğu Anadolu Fay Hattı'nın etkisinde, 3. derece tehlikeli deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. İlde günümüze kadar hasar yapıcı deprem yaşanmamıştır.

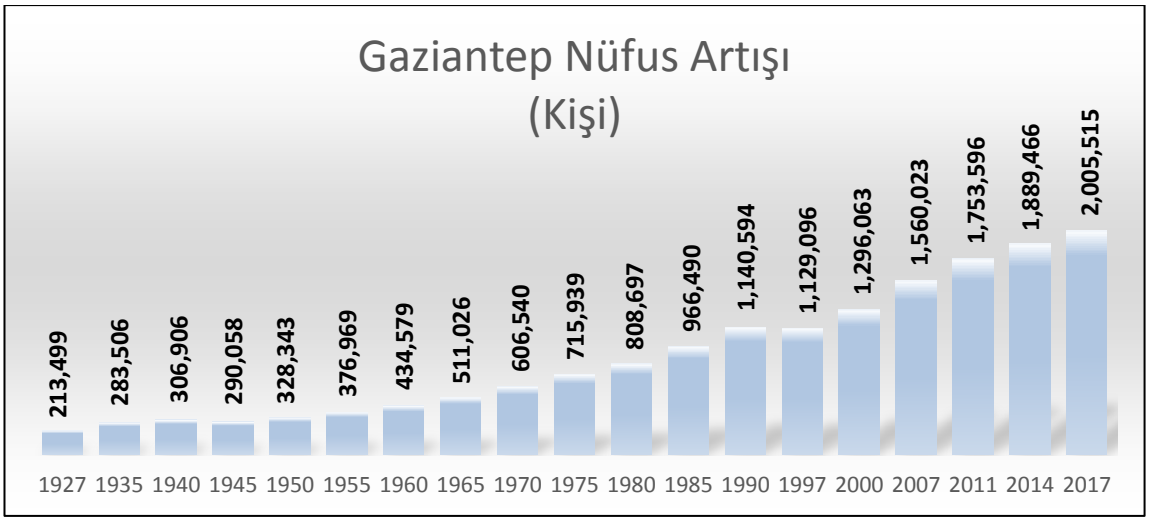
1960'larda başlayan girişimler neticesinde 1969 yılında Türkiye'de ilk defa oluşturulan organize sanayi bölgelerinden biri olan Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi (OSB), günümüzde artan taleple birlikte sayısı 5'e yükselmiştir. Gaziantep Organize Sanayi Bölgelerinde 130.000 kişiye istihdam sağlamaktadır (URL-16).

Gaziantep'in çok geniş bir coğrafyada sağladığı gelişmiş ve az gelişmiş ülkelere yaptığı ihracat sayesinde kriz ortamında bile yüksek ihracat performanslarını sürdürdüğü görülmektedir. Ülkemiz için devamlı sorun oluşturan cari işlemler açığı konusunda Gaziantep ilimiz fazla vermekle birlikte 2013 yılından itibaren ithalatın nispeten arttığı gözlenmektedir.

Gaziantep, 2013 yılında gerçekleştirdiği 6.612.699.000 $ ihracat ile ülkemizin en çok ihracat yapan 6. (altıncı) ili olmuştur. İhracat ürünü olarak hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamulleri, halı, tekstil ve hammaddeleri, kimyevi maddeler ile demir, demir dışı metaller Gaziantep'in ihracatında önde gelen sektörler arasında yer almıştır. Toplam 192 ülkeye ihracat gerçekleştirilmiş olup bu ülkelerden Irak, Suudi Arabistan, Libya, ABD, İtalya, Almanya, İngiltere, Rusya Federasyonu, İngiltere, İran ve Mısır Bölgemiz ihracatında ilk sıralarda yer alan ülkelerdir (URL-17).

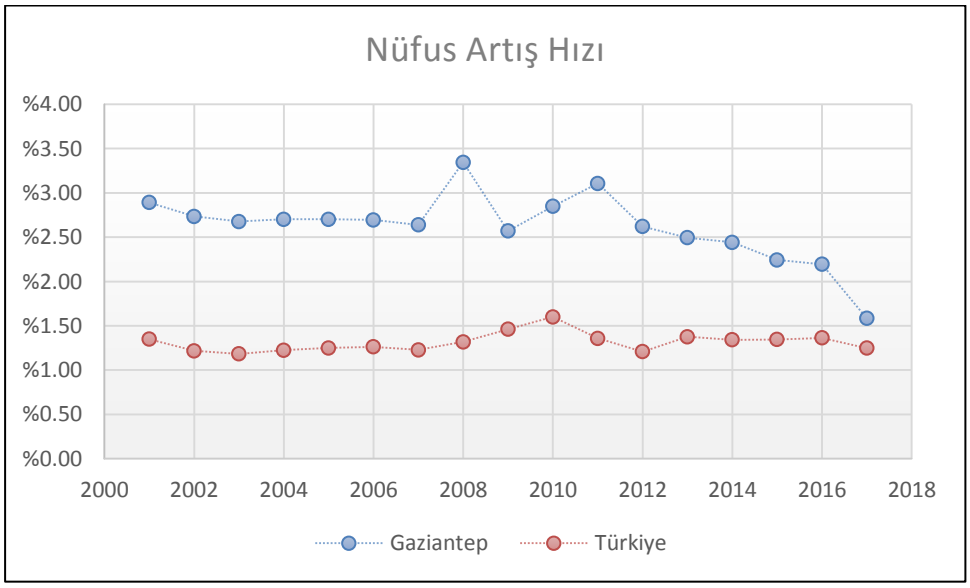
Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber, genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. İlde yağış en çok kış ve ilkbahar aylarında görülür. Gaziantep'in yarısından fazlası ziraata elverişli olan il toprakları zeytin, fıstık, meyve ve sebze bahçeleri üzüm bağları pamuk ve buğday tarlaları ile kaplıdır.

2017 tarihi itibarıyla Gaziantep'in nüfusu 2.005.515 kişi yani Türkiye'nin %2,47'si dir. Gaziantep nüfus büyüklüğü bakımından tüm iller içerisinde 8. sırada yer almakta ve devamlı bir artış gözlenmektedir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1. Gaziantep ilinin 1927-2017 yıllarına ait nüfusu (URL-18).

Gaziantep'in nüfus artış hızında genel olarak azalma görülse de Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmektedir (Şekil 4.2).



Şekil 4.2. Gaziantep ve Türkiye'nin 2001-2017 yılları nüfus artış hızları (TUİK).

15 Mart 2011 yılında Suriye'de başlayan ve hala devam etmekte olan iç savaş nedeniyle Ülkemize yoğun bir mülteci akımı başlamıştır. Gaziantep İlinin Suriye ile komşu olması nedeniyle göç dalgasında ilk yoğunluğun yaşandığı iller arasında yer almaktadır. 25 Nisan 2019 tarihi itibariyle ülkemizde ki 3.605.615 Suriyeli vatandaşın 429.302 si Gaziantep ilinde yaşamaktadır (URL-19). Bu sayı il nüfusunun %21,16'sına denk gelmektedir. Kentte yaşayan her 5 kişiden birinin Suriye vatandaşı olması, ekonomik yapılarının zayıf olmaları ve buna bağlı olarak ucuz iş gücü olarak

kullanılmalarının işçi sınıfı üzerinde oluşturduğu olumsuzluklar, yoğun konut talepleri nedeniyle kira fiyatlarında ani ve yüksek artışa sebep olmaları, farklı dil, kültür, gelenek ve göreneklere sahip olmaları nedenleriyle mülteciler, yöre halkı tarafından olumsuz bir durum olarak algılanmaktadır.

Gaziantep'in merkez ilçesi konumunda olan Şahinbey, 2017 yılı itibariyle barındırdığı nüfus açısından Türkiye'deki 57 ilden daha büyüktür (URL-20).

Gaziantep'in ilçelerini nüfus ve yüz ölçüme bağlı olarak yoğunluk açısından değerlendirildiğinde ilk iki sırayı merkez ilçe konumunda olan Şahinbey ve Şehitkâmil ilçeleri oluşturmaktadır (Çizelge 4.1).

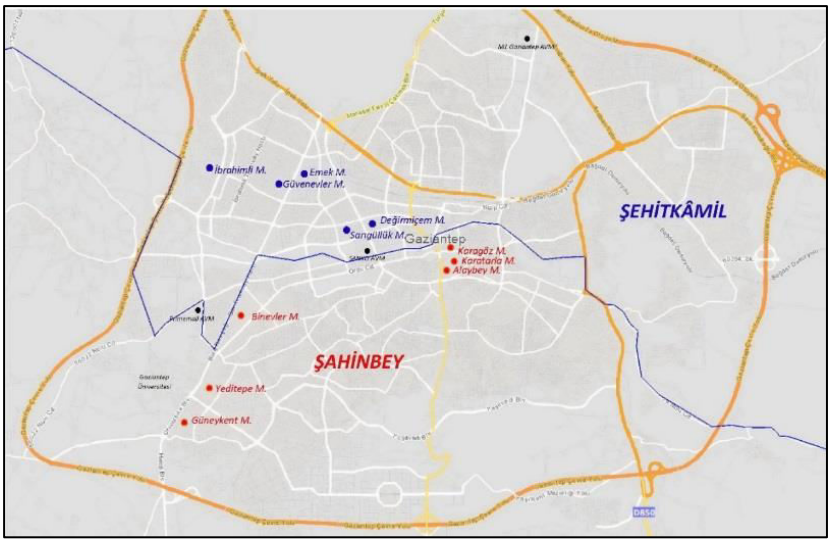
Çizelge 4.1. Gaziantep ilçelerinin nüfusu ve il nüfusuna oranı.

İLÇE	NÜFUS	TOPLAM NÜFUSA ORANI
Şahinbey	902.424	0.45
Şehitkamil	760.849	0.38
Nizip	140.779	0.07
İslahiye	67.714	0.03
Nurdağı	39.228	0.02
Araban	32.292	0.02
Oğuzeli	30.943	0.02
Yavuzeli	21.728	0.01
Karkamış	9.558	0.00

Şahinbey ilçesinde 193, Şehitkâmil Belediyesinde ise 152 mahalle yer almaktadır. Bu mahalleler içerisinde emlak rayiç bedeli en yüksek yerler Çizelge 4.2'de sıralanmış ve Şekil 4.3'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.2. Şehitkâmil ve Şahinbey belde en yüksek emlak rayiç bedele sahip yerler (URL-21).

İlçe	Mahalle	Bulvar/Cadde/Sokak	Rayiç Bedeli
Şehitkâmil	Değirmiçem	Gazi Muhtar Paşa Bulvarı	525,00 TL
	Sarıgüllük	Zübeyde Hanım Bulvarı	525,00 TL
	Emek	Abdulkadir Aksu Bulvarı	481,00 TL
	Güvenevler	Sani Konukoğlu Bulvarı	481,00 TL
	İbrahimli	Naci Topcuoğlu Caddesi	132,00 TL
Şahinbey	Karatarla	Mütercim Asım Caddesi	1.000,00 TL
	Karatarla	Gaziler Caddesi	903,18 TL
	Karatarla-Karagöz	Suburcu-Karagöz	800,00 TL
	Alaybey	Şıhcan Caddesi	700,00 TL
	Alaybey	Hürriyet Caddesi	650,00 TL
	Şahintepe- Güneykent-Yeditepe	Adnan Menderes Bulvarı	600,00 TL
	Binevler-Güneykent	Üniversite Bulvarı	600,00 TL



Şekil 4.3. Gaziantep emlak rayiç bedeli en yüksek olan yerlerin dağılımı.

Şahinbey, nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'de ilçeler arasında 3. sırada yer almaktadır. Özellikle son 10 yılda belirgin bir şekilde gelişim sergilediği söylenebilir (Şekil 4.4 ve Şekil 4.5).

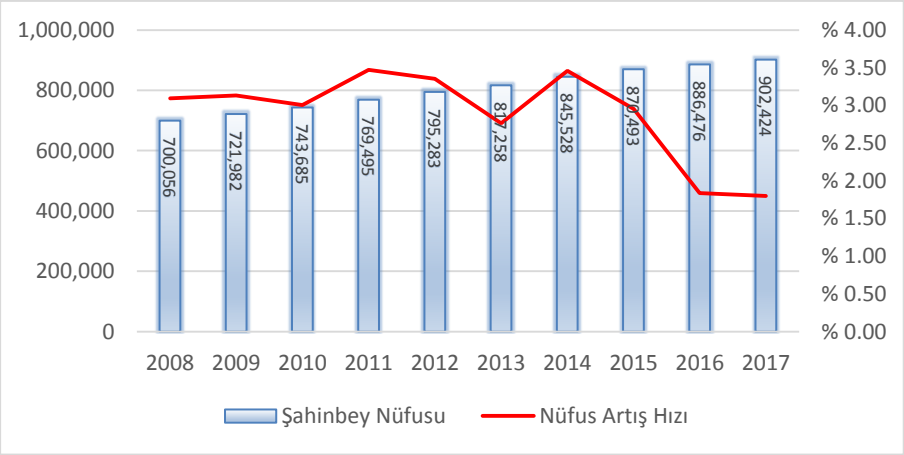


Şekil 4.4. Şahinbey 06.07.2009 tarihli Google Earth uydu görüntüsü.



Şekil 4.5. Şahinbey 23.09.2018 tarihli Google Earth uydu görüntüsü.

1987 yılında ilçe statüsü kazanan Şahinbey, Türkiye ve Gaziantep nüfus artış hızından daha yüksek bir nüfus artış hızına sahiptir (Şekil 4.6).



Şekil 4.6. Şahinbey ilçesinin 2008-17 yıllarındaki nüfus değişimi ve nüfus artış hızı (TUİK).

4.2 Kriterlerin Belirlenmesi

4.2.1 Veri toplama, kontrol ve dönüştürme

Gösterge verilerine dayanan çalışmalarda verilerin toplaması, kontrolü ve sayısal verilere dönüştürülmesi oldukça önemli bir safhadır. Bu tez çalışmasında kullanılan ve gayrimenkulün değerini etkileyen kriterlerin önceliklendirilmesini yansıtabilecek etkenler (göstergeler) belirlendikten sonra, bu göstergeleri içeren verilerden derlenen bir anket formu hazırlanmıştır (EK-A).

Anket formunda yer alan soruların anlaşılırlığının denetlenmesi ve öneriler doğrultusunda eksikliklerin tespit edilmesi amacıyla pilot bir çalışma yapılmıştır. Pilot çalışması neticesinde tutarsız olduğu görülen cevapların yeniden değerlendirilmesi istenmiş ayrıca katılımcı tarafından belirlenen ve uygun görülen eksiklikler giderilerek uygulama aşamasına geçilmiştir.

4.2.2 Anket formunun hazırlanması

Anket formu çalışmasında uzman katılımcılara iki bölümden oluşan bir soru grubu yönetilmiştir. Formda geçen sorular bölüm 2.2.3'te yer alan gayrimenkulün değerine etki eden kriterler içerisinden seçilmiştir. Anketin çalışmasında AHP yöntem olarak kullanılmıştır. AHP, çoklu seçenekler arasından seçim yapabilen, soyut kriterleri

dikkate alabilen, ölçütlerin toplam puan içerisindeki birbirlerine göre ağırlıklandırılmasına imkân tanıyan bir karar verme yöntemidir. Bu yöntemin bilgisayar ortamında değerlendirilmesi işleminde "Expert Choice" programı kullanılmıştır.

Anket çalışmasının ilk bölümünde katılımcılara 3 ana başlık altında toplam 49 yargının, AHP yöntemine uygun olarak 1'den 9'a kadar önem derecesine sahip ikili karşılaştırılmasının yapılmasına yönelik tercihler yöneltilmiştir.

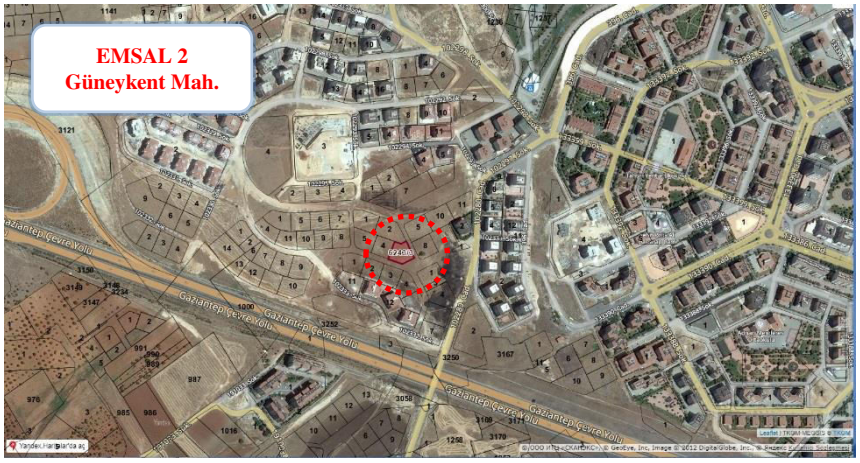
Anket çalışmasının ikinci bölümünde ise Gaziantep İli içerisinde yer alan 3 adet gayrimenkule ait bazı (mahallesi, adası, parseli, yüzölçümü, imar durumu, emsali vb.) teknik özellikleri (Çizelge 4.3) ve uydu görüntüleri (Şekil 4.7, Şekil 4.8, Şekil 4.9 ve Şekil 4.10) verilerek ilk bölüme benzer şekilde değerlendirilmesi istenmiştir. Çalışmanın bu aşamasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Anket formuna konu gayrimenkuller emsal taşınmazlar olarak tercih edilirken sağlıklı bir değerlendirilmesine tabi tutulabilmesi amacıyla aşağıdaki hususlar gözetilmiştir;

- Emsaller, Gaziantep'in güneybatı yönünde, çevre yolu üzerinde, modern, planlı ve hızlı büyüme sergileyen, aynı zamanda merkez ilçe konumunda olan Şahinbey İlçesinin sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Emsal taşınmazların tamamının mülkiyeti Şahinbey Belediyesi'ne aittir.
- Şahinbey Gaziantep'in en fazla nüfusa sahip ilçesidir. Diğer taraftan Şahinbey, Gaziantep ilçeleri arasında rayiç bedeli en yüksek ilçedir.
- Emsal taşınmazların tamamı www.ilan.gov.tr adresinde ihale yolu ile satışa çıkarılan 61 taşınmaz içerisinden son 6 ay içerisinde işlem görmüş taşınmaz içerisinden seçilmiştir.
- Tamamı imar planı kapsamında düzenlemeye alınmış "boş arsa" niteliğindeki taşınmazlardandır.
- Mevcut imar planlarında yapılaşma türü "Konut Alanı" ve emsal değeri 1,35 olan taşınmazlar arasından tercih edilmiştir.
- Taşınmazların yüzölçümleri, 1100 ile 1600 m² arasında değişiklik göstermektedir.

Emsal olarak alınan taşınmazlara ait uydu görüntüleri (Şekil 4.7., Şekil 4.8 ve Şekil 4.9) ile teknik bilgiler (Çizelge 4.3) aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.7. 2 Nolu ankette Akkent'te yer alan gayrimenkule ait uydu görüntüsü.



Şekil 4.8. 2 Nolu ankette Güneykent'te yer alan gayrimenkule ait uydu görüntüsü.



Şekil 4.9. 2 Nolu ankette Abdulhamidhan'da yer alan gayrimenkule ait uydu görüntüsü.



Şekil 4.10. 2 Nolu Anketteki gayrimenkullerin genel görünümü (Google Earth uydu görüntüsü).

Çizelge 4.3. 2 Nolu ankette yer alan gayrimenkullere ait teknik bilgiler.

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
İli / İlçesi	Gaziantep,Şahinbey	Gaziantep, Şahinbey	Gaziantep, Şahinbey
Mahallesi (Tapu Kayıtlarında)	Bağlarbaşı	Küçük Kızılhisar	Abdulhamidhan
Mahallesi (Belediye Kayıtlarında)	Akkent	Güneykent	Abdulhamidhan
Ada/ Parsel	6220/7	6243/3	6814/7
Yüzölçümü	1576.29 m²	1171.41 m²	1272.30 m²
Maliki	Şahinbey Belediyesi	Şahinbey Belediyesi	Şahinbey Belediyesi
Mevcut Durumu	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa
Satış İlanı Bilgileri	www.ilan.gov.tr ILN00860066 19.09.2018	www.ilan.gov.tr ILN00878675 31.10.2018	www.ilan.gov.tr ILN00924143 16.01.2019
1 m² Muhammen Arsa Satış Bedeli	1,400.00 ₺	900.00 ₺	900.00 ₺
Yola Cephesinin Durumu (Bulvar, Cadde, Sokak)	134004 Sokak	102331 Sokak	Sokak
Ada İçerisindeki Konumu Köşe başı, Ara parsel)	Ara Parsel	Köşe Başı	Ara Parsel
1 m² Rayiç Arsa Satış Bedeli (2018 Yılı)	114,37 TL	168,19 TL	120,00 TL
Topografik (Zemin) Yapısı, Eğimi, Rakımı	Düşük Eğimli İnşaata Uygun	Orta Eğimli İnşaata Uygun	Düşük Eğimli İnşaata Uygun
İmar Planı ile İzin Verilen Kat Adedi ve İnşaat Alanı	H max: Serbest E:1.35	A-3 E:1.35	A-3 E:1.35
İmar Planı ile İzin Verilen Yapılaşma Türü	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı
Göl, Orman, Oyun Parkı, Mesire, AVM vb. Alanlara Olan Mesafesi	Park 100 m. Oyun Parkı 600 m. Primemall AVM 7.1 km. Hayvanat Bahçesi 8.0km. Şehir Hastanesi 2.8 km.	Park 350 m. Oyun Parkı 350 m. Primemall AVM 6.3 km. Hayvanat Bahçesi 4.4 km. Şehir Hastanesi 5.9 km.	Park 850 m. Oyun Parkı 850 m. Primemall AVM 7.8 km. Hayvanat Bahçesi 7.2 km. Şehir Hastanesi 5.9 km.
Ulaşım Olanakları ve Mesafesi (Metro, Dolmuş vb.),	Tranvay Dolmuş, Otobüs	Dolmuş Otobüs	Dolmuş Otobüs
Kent Merkezine Olan Mesafesi,	8.2 km.	11.6 km.	10.2 km.
Belediye Hizmetlerinden Yararlanma Durumu	Faydalanıyor	Faydalanıyor	Faydalanıyor
Nüfusu ve Yoğunluk,	787 kişi	4,356 kişi	5,760 kişi
Refah ve Gelişmişlik Seviyesi,	Yüksek	Yüksek	Yüksek
Hitap Ettiği Gelir Grubu,	Üst	Üst	Üst
Pazarlana Bilirlik,	Yüksek	Yüksek	Yüksek

4.2.3 Pilot çalışmanın yapılması

Anket uygulamasına geçmeden önce konusunda uzman 5 kişi (1 gayrimenkul değerleme uzmanı, 2 inşaat mühendisi ve 2 harita mühendisi) ile anket taslağının cevaplandırılması ve soruların irdelenmesi istenmiştir. Bu kapsamda amaç, katılımcılara yöneltilen soruların anlaşıla bilirliğini denetlemek ve olası eksiklikleri tespit etmektir. Pilot çalışma neticesinde anket, katılımcıların görüş ve önerileri dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Soruların güvenilirliğini test etmek amacıyla pilot anket çalışmasına katılım gösteren uzmanların yanıtladığı sorulara tutarlılık analizi uygulanmıştır. Tutarlılık analizi, daha önceden belirlenmiş bir ölçek türüne göre ikili karşılaştırmalar sonucunda elde edilen değerlerin, birbirleri ile olan mantıksal ve matematiksel ilişkisi olarak tanımlayabiliriz.

Tutarlılık analizinin yapılabilmesi için öncelikle tutarlılık indeksinin katsayısı (λ) hesaplanmalıdır. Alfa (λ) değeri, rassal indeks çizelgesi içerisindeki duruma göre tutarlılığı değerlendirilir. Alfa (λ) değeri, 0,10'dan büyük olması durumunda göre katılımcılın yanıtı tutarsız olarak değerlendirilir ve çalışmayı yeniden değerlendirmesi talep edilir. Gerçekleştirilen pilot çalışma neticesinde elde edilen Alfa (λ) değeri 0,0869 olarak hesaplanmıştır. Tutarlılık değeri istenilen değer sınırları içerisinde yer aldığından anket çalışmasının uygulama kısmına geçilmiştir.

4.2.4 Anketin uygulanması

Gayrimenkulün değerini etkileyen kriterlerin önceliklendirilmesi için araştırmada konunun uzmanı kişilerin görüşlerinin alınmasını bilimsel görüşü derleyen 'Delphi' yöntem olarak seçilmiştir. Delphi yöntemi ile birbirlerinden bağımsız ve habersiz olan konusunda uzman bir gruptan alınan görüşlerden ortak görüş oluşturulmaya çalışılır (Karacaoğlu, 2009). Delphi yöntemi, 1950'Ii yıllarda ABD'de RAND firmasında çalışan Olaf Helmer ve Norman Dalkey adında iki araştırmacı tarafından geliştirilmiştir. İsmini Eski Yunan'da, geleceğe yönelik kehanetlerde bulunan ünlü bir Yunan kâhinin yaşadığı Delphi adlı bir yerden alan bu yöntem, bilimsel araştırmalarda, tıp, askeri ve eğitimde yaygın bir şekilde kullanılmaktadır (Şahin, 2001). Delphi tekniği, konusunda uzman bir grubunun, akılcı ve yazılı bir yaklaşımla ortak görüşlerin alınmasıdır (Karacaoğlu, 2009). Bu yöntemde amaç, bir grup görüşden en güvenilir görüş birliğini elde etmektir (Dalkey, 1962). Tez çalışması

kapsamında öncelikle ortak bir eğilim belirleyebilmek amacıyla kullanacak olan Delphi yönteminin çalışma grubunu oluşturacak konusunda uzman kişiler araştırılmış, meslek branşlarına göre ve çalıştıkları kuruma göre gruplandırılmıştır. Tez, "Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Kriterler" odaklı bir çalışma olması nedeniyle uygulamanın yapılacağı kişiler ya da gruplar belirlenirken emlak ve inşaat sektörü tercih edilmekle beraber; disiplinler arası bir yaklaşımla konunun uzmanlarına da yer verilmiştir. Katılımcılara ait kişisel veriler Çizelge 4.4'de verilmiştir;

Çizelge 4.4. Katılımcılara ait kişisel bilgiler.

No	Cinsiyet	Çalıştığı Kurum	Mesleği	Mesleki Deneyim (Yıl)	Eğitim Durumu
P 1	Erkek	Kamu	Mimar	12+	Lisans
P 2	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	12+	Lisans
P 3	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	1 - 3	Lisans
P 4	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	4 - 7	Lisans
P 5	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	4 - 7	Lisans
P 6	Erkek	Özel	Harita Müh.	12+	Lisans
P 7	Erkek	Kamu	Harita Müh.	4 - 7	Lisans
P 8	Erkek	Kamu	Harita Müh.	8 -11	Lisans
P 9	Erkek	Kamu	İnşaat Müh	1 - 3	Lisans
P 10	Erkek	Özel	Harita Müh.	4 - 7	Lisans
P 11	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	1 - 3	Lisans
P 12	Erkek	Kamu	Harita Müh.	4 - 7	Lisans
P 13	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	1 - 3	Lisans
P 14	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	4 - 7	Lisans
P 15	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	4 - 7	Lisans
P 16	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	4 - 7	Lisans
P 17	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	8 -11	Doktora
P 18	Erkek	Özel	İnşaat Müh.	12+	Y. Lisans
P 19	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	12+	Lisans
P 20	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	12+	Y. Lisans
P 21	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	1 - 3	Lisans
P 22	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	12+	Lisans
P 23	Erkek	Özel	İnşaat Müh.	4 - 7	Lisans
P 24	Erkek	Kamu	Harita Müh.	4 - 7	Y. Lisans
P 25	Erkek	Özel	Harita Müh.	12+	Lisans
P 26	Kadın	Özel	Şehir Plancısı	1 - 3	Lisans
P 27	Erkek	Özel	İnşaat Müh.	4 - 7	Lisans
P 28	Erkek	Özel	İnşaat Müh.	1 - 3	Lisans
P 29	Erkek	Özel	Harita Müh.	4 - 7	Lisans
P 30	Erkek	Kamu	Harita Müh.	12+	Lisans
P 31	Kadın	Kamu	Şehir Plancısı	12+	Doktora
P 32	Erkek	Kamu	Mimar	12+	Lisans
P 33	Erkek	Kamu	İnşaat Müh.	12+	Lisans
P 34	Kadın	Kamu	Mimar	12+	Lisans
P 35	Kadın	Kamu	Mimar	12+	Lisans
P 36	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	12+	Y. Lisans
P 37	Erkek	Kamu	Şehir Plancısı	12+	Lisans
P 38	Kadın	Kamu	Şehir Plancısı	1 – 3	Lisans
P 39	Kadın	Özel	Mimar	4 – 7	Y. Lisans
P 40	Kadın	Özel	Harita Müh.	1 – 3	Lisans
P 41	Erkek	Özel	Harita Müh.	1 – 3	Y. Lisans
P 42	Erkek	Özel	Harita Müh.	1 – 3	Lisans
P 43	Erkek	Kamu	Mimar	12+	Lisans
P 44	Erkek	Özel	Harita Müh.	4 – 7	Lisans
P 45	Erkek	Özel	Harita Müh.	4 – 7	Lisans
P 46	Erkek	Kamu	Gayrimenkul Değ. Uzm.	4 – 7	Lisans

Bu amaçla, gayrimenkul değerleme uzmanı, mimar, şehir plancısı, harita ve inşaat mühendislerinden oluşan konuda uzman basit rastgele örnekleme yöntemiyle 50 kişiye anket soruları şahsen veya elektronik posta yoluyla iletilmiş, e-posta ile iletilenlerden 30 gün içerisinde yanıtlamaları talep edilmiştir. Belirlenen süre içerisinde dönüş yapmaları belirli periyotlarla aranmak suretiyle hatırlatılmıştır. Çalışmaya katılması istenilen uzman 50 kişiden 46'i anket çalışmasını değerlendirmiş, 4 uzman ise herhangi bir geri bildirimde bulunmamıştır.

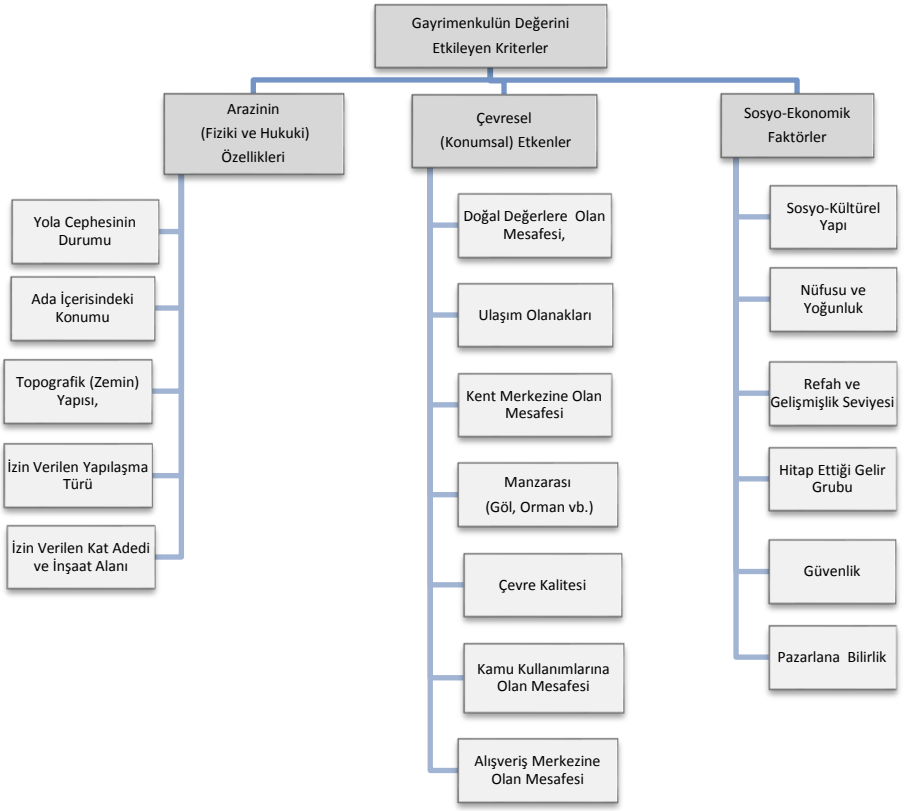
Çalışmaya katkı veren 46 uzman arasında; 7 gayrimenkul değerleme uzmanı, 14 harita mühendisi, 15 inşaat mühendisi, 6 mimar ve 4 şehir plancısı bulunmaktadır. Çalışmaya katılan 46 uzmanın %65'si kamu (30 kişi), %35'i (16 kişi) özel sektör çalışanlarından oluşmaktadır.

Çalışmaya katkı veren 46 uzmanın %24'ü 1-3 yıl (11 kişi), %35'ü 4-7 yıl (16 kişi), %4'ü 8-11 yıl (2 kişi) ve %37'si (17 kişi) 12 yıl ve üzeri çalışma süresi olanlardan oluşmaktadır. Eğitim seviyesine göre katılımcıların %83'ü (38 kişi) lisans, %13'ü (6 kişi) yüksek lisans ve %4'ü doktora (2 kişi) derecesindedir. Katılımcılar, cinsiyete göre değerlendirildiğinde, %85'i (39 kişi) erkek ve %15'i (7 kişi) kadındır.

4.3 AHP ile Anket Verilerinin Değerlendirilmesi

4.3.1 Hiyerarşik yapının oluşturulması

Analitik Hiyerarşi Yönteminde kullanılacak olan hiyerarşik yapı modelinin oluşturulması amacıyla ilk olarak literatür taraması yapılmış, elde edilen veriler gayrimenkul konusunda uzman olarak kabul görülen meslek gruplarının görüşleri dikkate alınarak problemin yapısına uygun, ana kriterler ve her bir ana kritere ait alt kriterler içeren bir hiyerarşik yapı modeli oluşturulmuştur (Şekil 4.11). Anket çalışmasının 2. aşamasında aynı model değiştirilmeden 3 alternatif eklenmek suretiyle yeni bir hiyerarşik yapı modeli oluşturulmuştur.



Şekil 4.11. Hiyerarşik yapı.

4.3.2 İkili karşılaştırma matrislerinin oluşturulması

İkili karşılaştırmalarda uzman görüşü alınarak her bir kritere göre alternatiflerin kendi arasında ve kriterlerin de kendi aralarında ikili karşılaştırma matrisleri oluşturulmuştur. İkili karşılaştırma matrislerine Saaty tarafından oluşturulan ve önem derecelerini gösteren karşılaştırma ölçeği kullanılmıştır.

Anket verilerinin analitik hiyerarşi yöntemi ile değerlendirilmesi işleminin daha iyi anlaşılması amacıyla 1 (bir) nolu anket katılımcısının verdiği cevaplar ile yöntemde kullanılan hesaplamalara ait işlem basamakları detaylıca anlatılmıştır.

Ana kriterlerin ikili matrisi

Hiyerarşik yapıda 3 ana kriter bulunmakta olup, aşağıda sıralanmıştır;

Arazinin özellikleri, çevresel etkenler, sosyo-ekonomik faktörler.

Ana kriterlere ait ikili karşılaştırma matrisi Çizelge 4.5'te verilmiştir.

Çizelge 4.5. Ana kritere ait ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı).

	ARAZİNİN ÖZELLİKLERİ	**ÇEVRESEL ETKENLER**	**SOSYO – EKONOMİK FAKTÖRLER**
ARAZİNİN ÖZELLİKLERİ	1	1/5	3
ÇEVRESEL ETKENLER	5	1	7
SOSYO – EKONOMİK FAKTÖRLER	1/3	1/7	1

Yukarıdaki çizelge anket çalışması kapsamında değerlendirilen 1 nolu katılımcının anket verilerine verdiği cevap okunmak istendiğinde, ilk satırda yer alan ana "Arazinin Özellikleri" kriterinin "Sosyo-Ekonomik Faktörler" e göre 3 kat değerli olduğu, aynı kriterin "Çevresel Etkenler" kriterine karşısında ise 1/5 kat önemli olduğu şeklinde değerlendirdiği görülmektedir.

Alt Kriterlerin İkili Matrisi

Karar probleminin "Arazinin Özellikleri" başlıklı ana kriteri 5 alt kriter içermektedir. Bu alt kriterleri;

- Yola cephesinin durumu (bulvar, cadde, sokak),
- Ada içerisindeki konumu (köşe başı, ara parsel),
- Topografik (zemin) yapısı, eğimi, rakımı,
- İmar planı ile izin verilen yapılaşma türü, (konut, iş yeri, karma),
- İmar planı ile izin verilen kat adedi ve inşaat alanı (TAKS, KAKS),

şeklinde sıralayabiliriz. Bu kriterlere ait ikili karşılaştırma matris değerleri Çizelge 4.6'da verilmiştir.

Çizelge 4.6. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri (1 Nolu katılımcı).

ARAZİNİN ÖZELLİKLERİ	Yola Cephesinin Durumu (Bulvar, Cadde)	Ada İçerisindeki Konumu (Köşe başı, Ara Parsel)	Topografik (Zemin) Yapısı, Eğimi, Rakımı	İmar Planı ile İzin Verilen Yapılaşma Türü (Konut, İş Yeri, Karma)	İmar Planı ile İzin Verilen Kat Adedi ve İnşaat Alanı
Yola Cephesinin Durumu (Bulvar, Cadde, Sokak)	1	1/7	1/3	1	1/3
Ada İçerisindeki Konumu (Köşe başı, Ara Parsel)	7	1	1/3	3	1
Topografik (Zemin) Yapısı, Eğimi, Rakımı	3	3	1	3	3
İmar Planı ile İzin Verilen Yapılaşma Türü (Konut, İş Yeri, Karma)	1	1/3	1/3	1	1
İmar Planı ile İzin Verilen Kat Adedi ve İnşaat Alanı	3	1	1/3	1	1

Karar probleminin "Çevresel Etkenler" başlıklı ana kriteri 7 (yedi) alt kriter içermektedir. Bu alt kriterleri;

- Doğal değerlere olan mesafesi,
- Ulaşım olanakları (tramvay, dolmuş vb.),
- Kent merkezine olan mesafesi,
- Manzarası (göl, orman vb.),
- Çevre kalitesi (ses, çevre ve görüntü kirliliği miktarı, sağlık koşulları),
- Kamu kullanımlarına olan mesafesi,
- Alışveriş merkezlerine olan mesafesi,

şeklinde sıralayabiliriz. Bu krtiterlere ait ikili karşılaştırma matris değerleri Çizelge 4.7'de verilmiştir.

Çizelge 4.7. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı).

ÇEVRESEL ETKENLER	Manzarası	Ulaşım Olanakları	Kent Merk. Olan Mes.	Doğal Değerlere Olan Mes.	Çevre Kalitesi	Kamu Kullanımlarına Olan Yakınlığı,	AVM Olan Mesafesi
Manzarası	1	1/3	1/5	1/3	1/5	1/5	1/3
Ulaşım Olanakları	3	1	1/3	1	1/3	1/3	1
Kent Mer. Olan Mesf.	5	3	1	3	1/3	1/3	3
Doğal Değerlere Olan Mesf.	3	1	1/3	1	1/3	1/3	1
Çevre Kalitesi	5	3	3	3	1	1	3
Kamu Kul Olan Yakınlığı,	5	3	3	3	1	1	3
AVM Olan Mesf.	3	1	1/3	1	1/3	1/3	1

Karar probleminin "Sosyo-Ekonomik Faktörler" başlıklı ana kriteri 6 alt kriter içermektedir. Bu alt kriterleri;

- Sosyokültürel yapı,
- Nüfusu ve yoğunluğu,
- Refah ve gelişmişlik seviyesi,
- Hitap ettiği gelir grubu,
- Güvenlik,
- Pazarlanabilirliği,

şeklinde sıralayabiliriz. Bu krtiterlere ait ikili karşılaştırma matris değerleri Çizelge 4.8'de verilmiştir.

Çizelge 4.8. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri (1 nolu katılımcı).

SOSYO-EKONOMİK FAKTÖRLER	Sosyokültürel Yapı	Nüfusu ve Yoğunluk	Refah ve Gelişmişlik Seviyesi	Hitap Ettiği Gelir Grubu	Güvenlik	Pazarlana-bilirliği
Sosyokültürel Yapı	1	1	1/3	1/3	1/5	1/3
Nüfusu ve Yoğunluk	1	1	1/3	1/3	1/5	1
Refah ve Gelişmişlik Seviyesi	3	3	1	1/3	1/5	3
Hitap Ettiği Gelir Grubu	3	3	3	1	1	1
Güvenlik	5	5	5	1	1	3
Pazarlana Bilirliği	3	1	1/3	1	1/3	1

4.3.3 Kriterler için ağırlıkların ve tutarlılığın hesaplanması

Ana kriterlerin kendi aralarındaki ikili karşılaştırma matrisini A ile gösterilirsek;

$$A = \begin{bmatrix} 1 & 1/5 & 3 \\ 5 & 1 & 7 \\ 1/3 & 1/7 & 1 \end{bmatrix} \tag{4.1}$$

(4.1) Eşitliği'ndeki matrisi elde edilir. Bu işlemde;

$$A = [a_{ij}]_{nxn} \tag{4.2}$$

$$Eğer\ a_{ij} = \text{a ise } a_{ji} = 1/\text{a} \tag{4.3}$$

$$(i = \text{satır sayısı}, \text{j} = \text{sutün sayısı}) \tag{4.4}$$

şeklindedir. Kriterlerin sütun içindeki ağırlıklarının (önem vektörlerinin) hesaplanabilmesinde ilk aşama, AHP'ye göre temel kriterlerin yer aldığı ikili karşılaştırma matrisinin her bir sütununda yer alan değerlerin toplanması işlemidir.

	A.Ö.	Ç.E.	S-E.F.
A.Ö.	1	1/5	3
Ç.E.	5	1	7
S-E.F.	1/3	1/7	1
Sütun Toplamları	6,33	1,40	11

(4.5)

İkinci aşama da ise her bir sütündeki değer, o kriterin ait olduğu sütunlar toplamına bölünmesidir. Elde edilen matris, normalize edilmiş ikili karşılaştırma matrisi olacaktır.

	A.Ö.	Ç.E.	S-E.F.
A.Ö.	1/6,33	(1/5)/1,40	3/11
Ç.E.	5/6,33	1/1,40	7/11
S-E.F.	1//6,33	(1/7) /1,40	1/11
Sütun Toplamları	6,33	1,40	11

(4.6)

(4.6) Eşitliğinde ki işlemden sonra her satırda yer alan değerler toplanarak ortalamaları alınır.

	A.Ö.	Ç.E.	S-E.F.	Satır Ort.
A.Ö.	0.158	0.149	0.273	0.193
Ç.E.	0.789	0.745	0.636	0.724
S-E.F.	0.053	0.106	0.091	0.083

(4.7)

(4.1) Eşitliğinde ki matrise göre kriterlerin birbirlerine göre önem dereceleri (ağırlıkları) hesaplanmış olur. 1 Nolu Katılımcının yanıtlandırdığı anket çalışmasında en önemli faktör 0,724 ağırlık değeri ile "Çevresel Etkenler", ikinci en önemli kriter 0,193 ağırlık değeri ile "Arazi Özellikleri" ve üçüncü en önemli kriter 0,083 ağırlık değeri ile "Sosyo-Ekonomik Faktörler" şeklinde oluşmuştur.

İkili karşılaştırma matrislerinden elde edilen verilerin kabul edilebilir bir derecede tutarlılık derecesine sahip olup ölçmek amacıyla ikili karşılaştırma matrislerinin

tutarlılık rasyosu (TR) hesaplanmıştır. TR'yi hesaplayabilmek için ilk olarak tutarlılık indeksi (*TI*) hesaplanmıştır. Bu işlem 5 aşamada açıklanmıştır;

1.Aşama: İkili karşılaştırma matrisinin ilk sütununda yer alan her bir değer, ilk kriterin öncelik değeri ile çarpılır. Bu kez ikinci sütundaki değerler, temel faktörlere ait ikinci kriterin öncelik değeri ile çarpılır. Bu işlem son sütundaki değere kadar tekrarlanır. Çarpma işlemini neticesinde elde edilen değerlerden aynı satırdaki değerler toplanarak "Ağırlıklı Toplam Vektörü" elde edilir.

$$D = 0{,}193x\begin{bmatrix}1\\5\\1/3\end{bmatrix} + 0{,}724x\begin{bmatrix}1/5\\1\\1/7\end{bmatrix} + 0{,}083x\begin{bmatrix}3\\7\\1\end{bmatrix} \tag{4.8}$$

$$D = \begin{bmatrix}0{,}031\\0{,}153\\0{,}010\end{bmatrix} + \begin{bmatrix}0{,}108\\0{,}539\\0{,}009\end{bmatrix} + \begin{bmatrix}0{,}023\\0{,}053\\0{,}083\end{bmatrix}$$

$$D = \begin{bmatrix}0{,}588\\2{,}273\\0{,}251\end{bmatrix} \tag{4.9}$$

2. Aşama: Ağırlıklı toplam vektör elde edildikten sonra vektöründe yer alan elemanlar, bu elemanlara karşılık gelen öncelik değerlerine bölünür (4.10 Eşitlik).

$$\frac{0{,}588}{0{,}193} = 3{,}043 \qquad \frac{2{,}273}{0{,}724} = 3{,}141 \qquad \frac{0{,}251}{0{,}083} = 3{,}014 \tag{4.10}$$

3. Aşama: 2. Aşama ile hesaplanan değerlerin ortalaması alınır. Elde edilen değer λ ile ifade edilir.

$$\lambda = \frac{3{,}043+3{,}141+1{,}916}{3} = 3{,}066 \tag{4.11}$$

4. Aşama: Hesaplanan λ yardımıyla tutarlılık indeksi (*TI*) hesaplanır (4.22 Eşitlik).

$$TI = \frac{\lambda-n}{n-1} = \frac{2{,}700-3}{3-1} = 0{,}03 \tag{4.12}$$

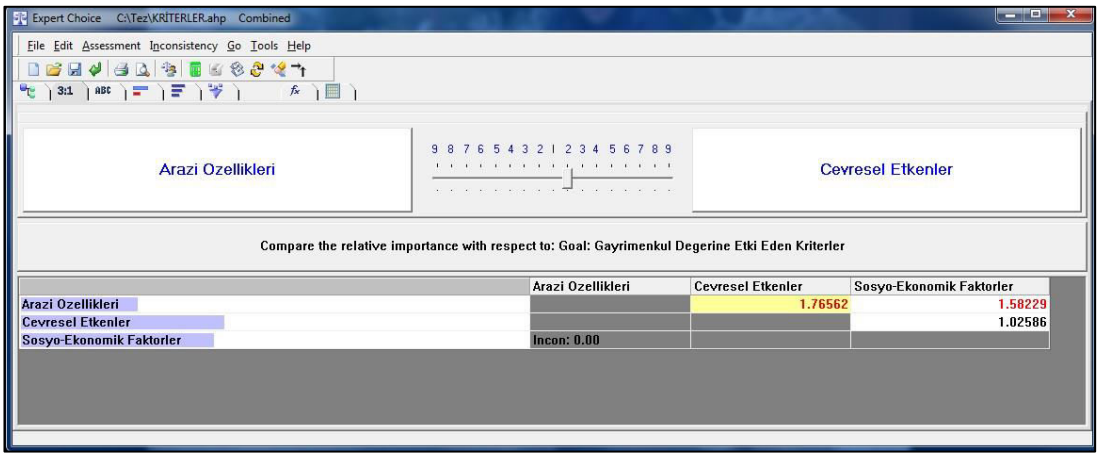
5.Aşama: Tutarlılık rasyosu, tutarlılık indeksinin rassal indekse bölünmesi sonucunda bulunur. Burada *RI* değeri, ikili karşılaştırma matrisimiz 3 kriterden oluştuğundan *RI* değerlendirme çizelgesinde (Çizelge 3.2'de) yer alan 0,58 değeri alınır.

$$TR = \frac{TI}{RI} = \frac{0,03}{0,54} = 0,058 \quad (4.13)$$

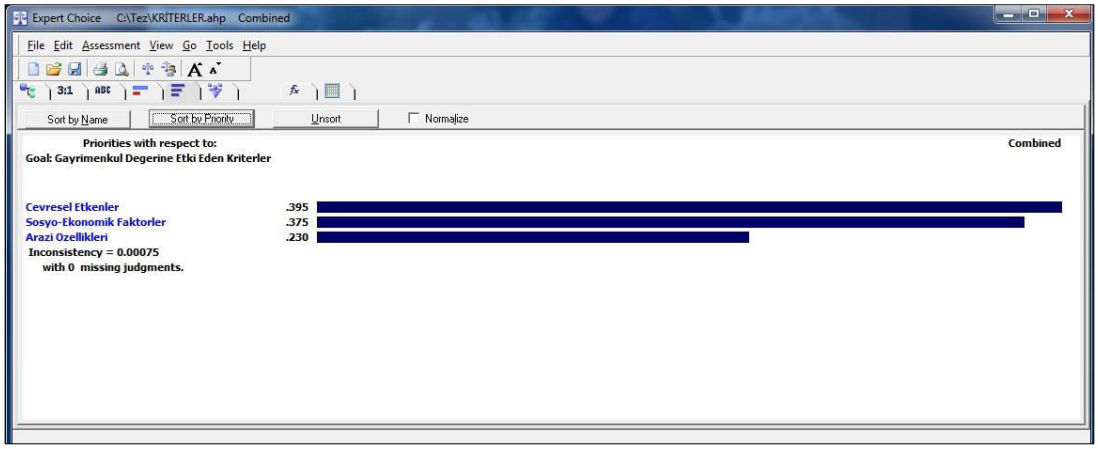
Benzer şekilde hesaplandığında 1 Nolu Katılımcıya ait "Arazinin Özellikleri" ile "Sosyo-Ekonomik Faktörler" Ana Kriterine Ait Alt Kriterlerin İkili Matris Değerleri tutarlılık oranı 0.09 ve Çevresel Etkenler Ana Kriterine Ait Alt Kriterlerin İkili Matris Değerleri tutarlılık oranı 0.03 olduğu görülecektir. Hesaplanan tutarlılık değeri 0.10'dan daha küçük bir değere sahip olduğundan, yapılan çalışmanın yeterli bir tutarlılığa sahip olduğu söylenebilir.

4.3.4 Değerlendirilme

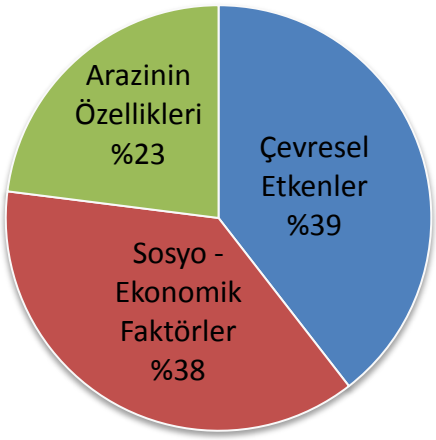
Katılımcılardan elde edilen veriler, Expert Choice 11 programı yardımıyla değerlendirilmiştir. Çalışma kapsamında, programa veri girişi yapılarak her anket çalışmasına ait tutarlılık analizleri hesaplanmış, istenilen tutarlılık derecesine sahip olan veriler değerlendirmeye alınmıştır. Uzmanlardan elde edilen yargıların sentezlenmesinde her nihai sonuç için aritmetik ortalama yerine geometrik ortalama kullanılması gerektiğinden (Saaty, 2008), tutarlılığı istenilen seviyede olan anketlerden elde edilen veriler yine program yardımıyla geometrik ortalaması alınarak genel tutarlılık oranı elde edilmiştir. Çalışma kapsamında elde edilen veriler ve sonuçlar detaylı olarak aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 4.12. Ana kritere ait ikili matris değerleri.



Şekil 4.13. Ana kriterin sıralanması.



Şekil 4.14. Gayrimenkul değerine etki eden etkenlerin ana kriter sıralanmasının grafiksel gösterimi.

Katılımcılardan ana kriterleri önem derecesine göre değerlendirilmesi istenirken her bir ana kriteri muhteva ettiği alt kriterleri ile birlikte bir bütün olarak düşünülmesi ve değerlendirilmesi istenmiştir. İkili karşılaştırma matrisi hesaplamaları (Şekil 4.12) neticesinde gayrimenkulün değerini etki eden kriterler önem sırasına göre;

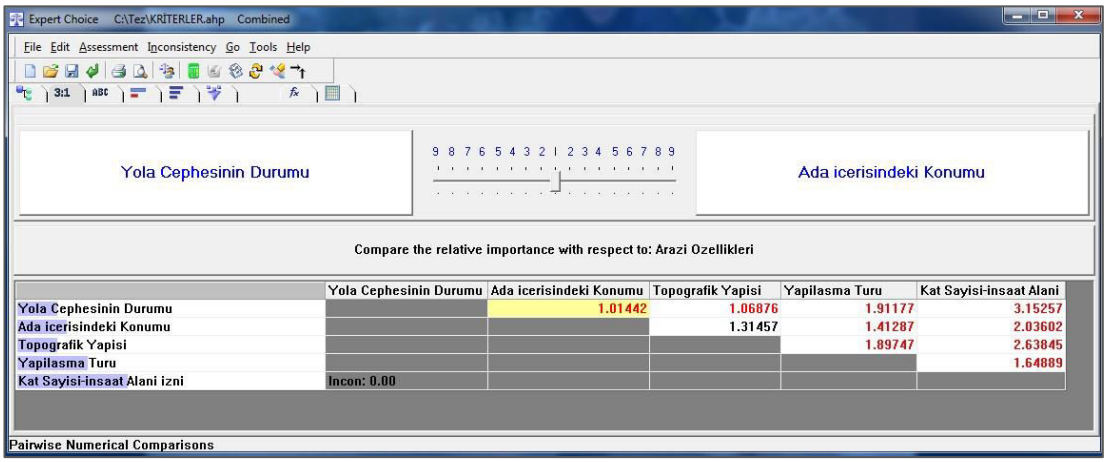
%39,5 ile çevresel etkenler en önemli kriter,

%37,5 ile sosyo-ekonomik faktörler ikinci en önemli kriter,

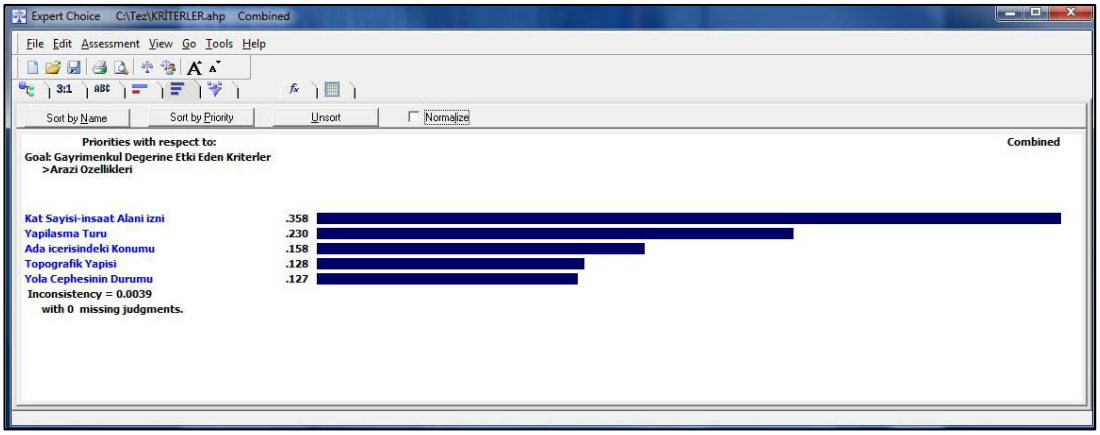
ve %23 ile arazinin özellikleri üçüncü en önemli kriter,

olarak neticelenmiştir (Şekil 4.13 ve Şekil 4.14). Bu değerlemede tutarlılık oranı 0,00075 olarak hesaplanmıştır. Katılımcılar, gayrimenkulün değerine etki eden

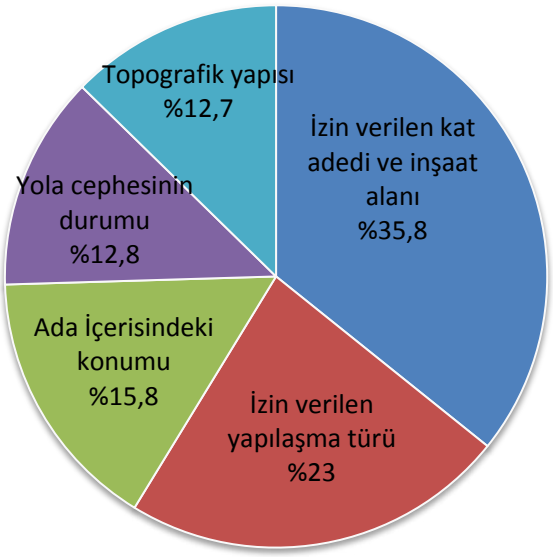
kriterlerde taşınmazın yapısında barındırdığı özellikten ziyade gayrimenkulün bulunduğu bölgenin göl, orman, oyun parkı, mesire, AVM vb. alanlar ile sağlık, eğlence, dini alanlara olan mesafesini, ulaşım olanaklarını, sosyal, kültürel, eğitim vb. donatıların çeşitliliğini ve yoğunluğu daha fazla önemsediği görülmüştür. Diğer taraftan sosyo-ekonomik faktörlerin ikinci en önemli etken olarak değerlendirilmesinde, Gaziantep ilinde son yıllarda yaşanan Suriyeli mültecilerin toplum üzerindeki olumsuz etkisi ve bu etkinin bir sonucu olarak gayrimenkulün değerine etki eden kriterlerde öncelikli olarak yer almasında bir etken olduğu söylenebilir.



Şekil 4.15. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri.



Şekil 4.16. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanması**.**



Şekil 4.17. Arazinin özellikleri ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanmasının grafiksel gösterimi.

Şekil 4.15., Şekil 4.16. ve Şekil 4.17.'de görülebileceği üzere ikili gayrimenkulün değerini etki eden kriterlerden "Arazinin Özellikleri" alt kriterlerin karşılaştırma matrisi hesaplamaları neticesinde gayrimenkulün değerini etki eden kriterler önem sırasına göre;

%35,8 ile imar planı ile izin verilen kat adedi ve inşaat alanı (TAKS, KAKS),

%23,0 ile imar planı ile izin verilen yapılaşma türü, (konut, iş yeri, karma),

%15,8 ile ada içerisindeki konumu (köşe başı, ara parsel),

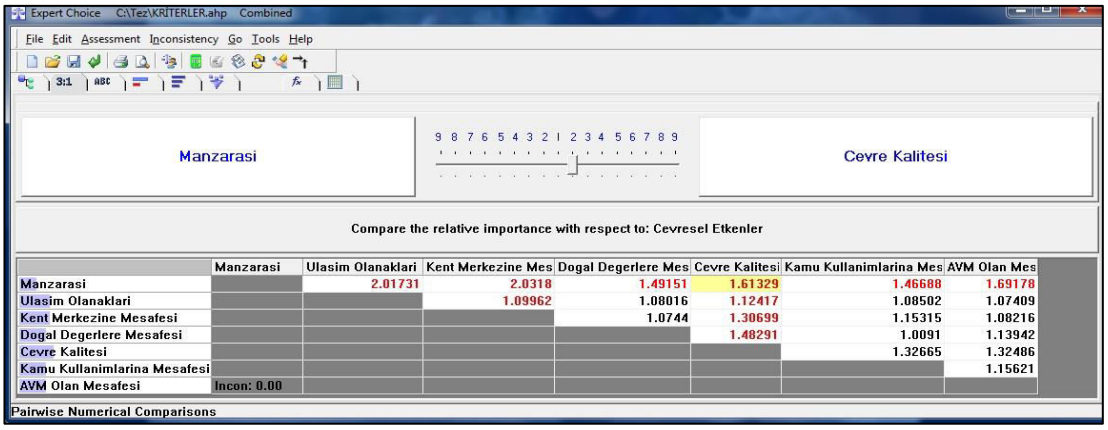
%12,8 ile yola cephesinin durumu (bulvar, cadde, sokak),

%12,7 ile topografik (zemin) yapısı, eğimi, rakımı,

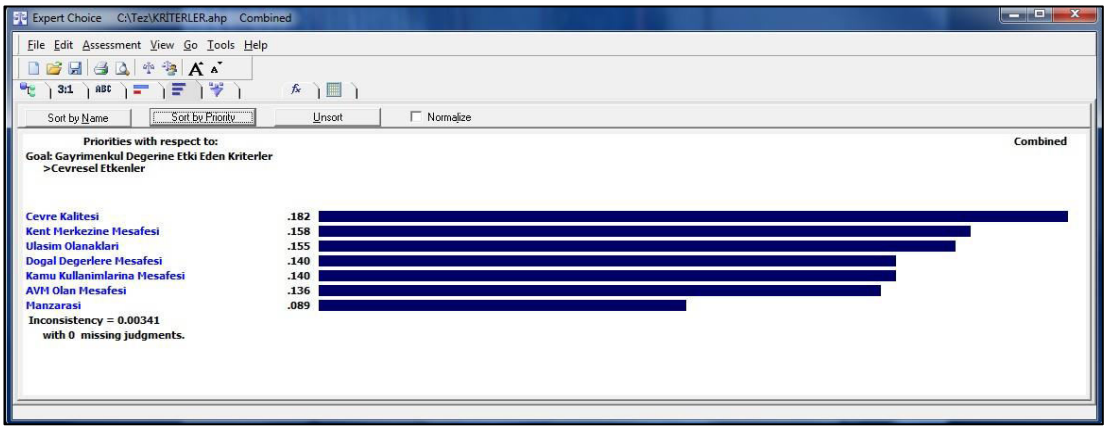
şeklinde gerçekleşmiştir. Bu değerlemede tutarlılık oranı 0,00390 olarak hesaplanmıştır.

Gaziantep ili son yıllarda, imar planlarıyla getirilen yapılaşma koşulları neticesinde, özellikle dikey mimaride hızlı bir yükseliş sergilemektedir. Çok katlı yapı sayısındaki bu artış, arsa ve konut alım tercihlerinde kendisini göstermiş, katılımcıların gayrimenkul değerlemede imar planları ile taşınmaz üzerine getirilen

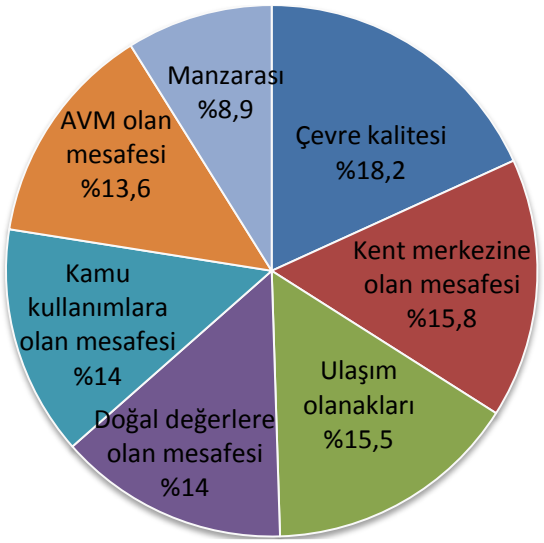
kullanım haklarının öncelikli tercih olarak değerlendirilmesinde etkili olduğu gözlemlenmiştir.



Şekil 4.18. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerleri.



Şekil 4.19. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanması.



Şekil 4.20. Çevresel etkenler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanmasının grafiksel gösterimi.

Şekil 4.18, 4.19 ve 4.20'de görülebileceği üzere ikili gayrimenkulün değerini etki eden kriterlerden "Çevresel Etkenler" alt kriterlerin karşılaştırma matrisi hesaplamaları neticesinde gayrimenkulün değerini etki eden kriterler önem sırasına göre;

%18,2 ile çevre kalitesi (ses, çevre ve görüntü kirliliği miktarı, sağlık koşulları),

%15,8 ile kent merkezine olan mesafesi,

%15,5 ile ulaşım olanakları ve mesafesi (metro, dolmuş vb.),

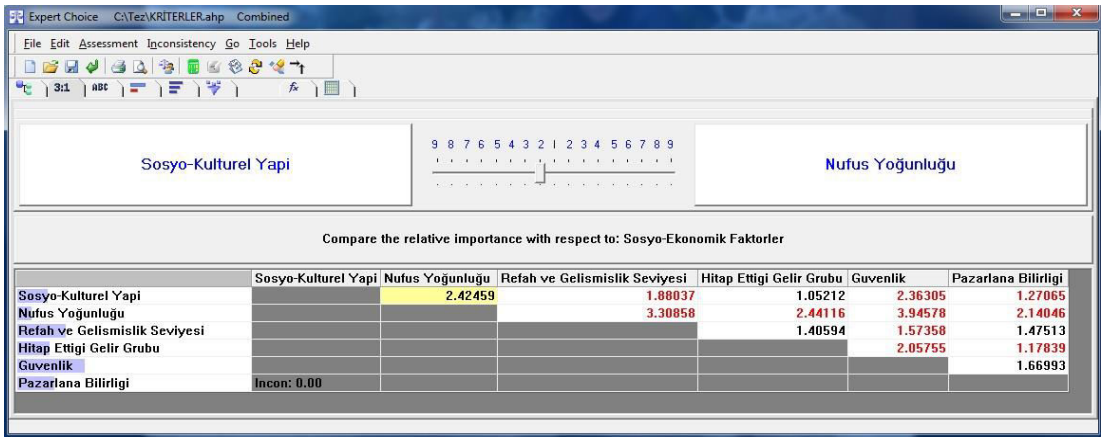
%14,0 ile doğal değerlere olan mesafesi,

%14,0 ile kamu kullanımlara olan mesafesi,

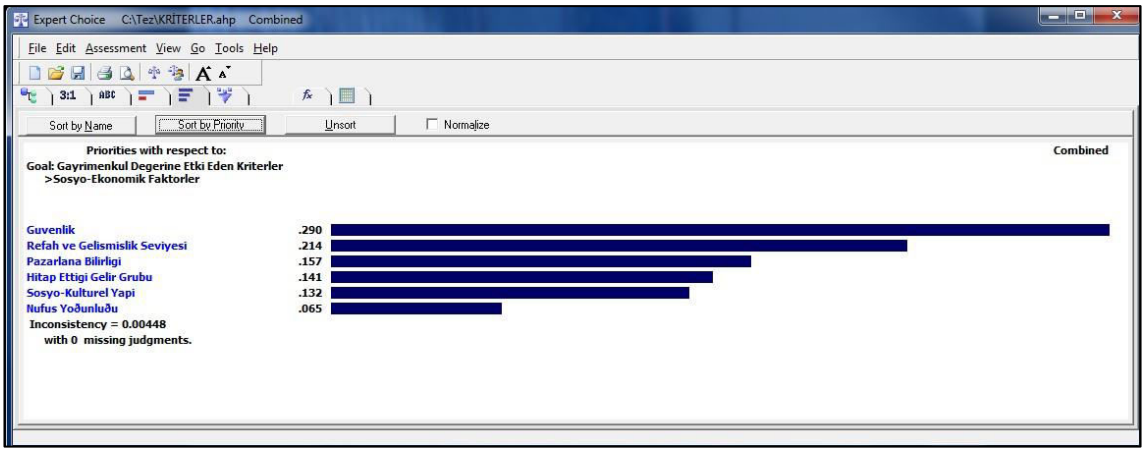
%13,6 ile alışveriş merkezlerine olan mesafesi,

%8,9 ile manzarası (göl, orman vb.),

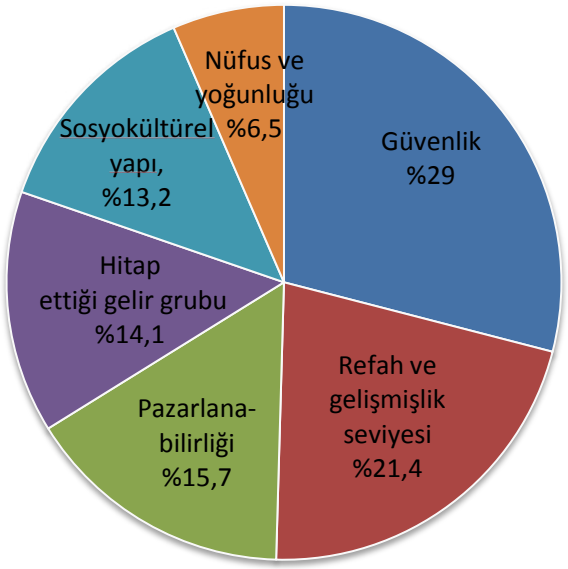
şeklinde gerçekleşmiştir. Bu değerlemede tutarlılık oranı 0,00341 olarak hesaplanmıştır. Metropoliten bir kent niteliğinde olan Gaziantep, yoğun ve yüksek nüfusun getirdiği olumsuzlukları en aza indirgeyecek sessizlik, gürültü azlığı, çevrenin görüntü kalitesi vb. objelere olan eğilimi arttırdığı gözlemlenmiştir. Diğer taraftan katılımcıların, ev ve işyeri arasındaki mesafeyi önemsediği, gayrimenkul tercihlerinde kent merkezine olan yakınlığı ya da ulaşımdaki kolaylığı öncelikli olarak tercih ettiği görülmektedir.



Şekil 4.21. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin ikili matris değerlerinin karşılaştırılması.



Şekil 4.22. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanması.



Şekil 4.23. Sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine ait alt kriterlerin sıralanmasının grafiksel gösterimi.

Şekil 4.21, Şekil 4.22 ve Şekil 4.23'de verildiği üzere ikili gayrimenkulün değerini etki eden kriterlerden "Sosyo-Eknomik Etkenler" alt kriterlerin karşılaştırma matrisi hesaplamaları neticesinde gayrimenkulün değerini etki eden kriterler önem sırasına göre;

%29,0 ile güvenlik,

%21,4 ile refah ve gelişmişlik seviyesi,

%15,7 ile pazarlana-bilirliği,

%14,1 ile hitap ettiği gelir grubu,

%13,2 ile sosyokültürel yapı,

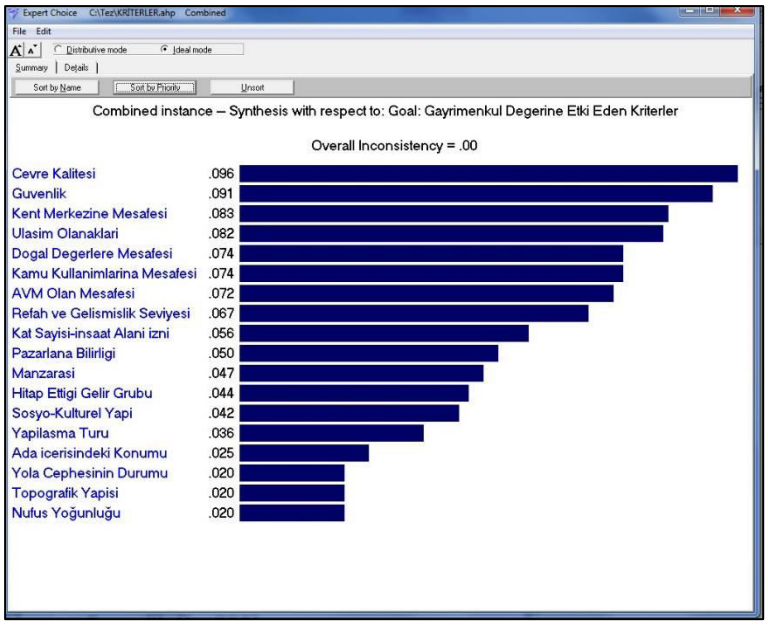
%6,5 ile nüfus ve yoğunluğu,

şeklinde gerçekleşmiştir. Bu değerlemede tutarlılık oranı 0,00448 olarak hesaplanmıştır.

Suriye'de yaşanan iç savaş nedeniyle ülkemize iltica eden mültecilerin yoğun olarak tercih ettiği iller arasında yer alan Gaziantep'te, dil, kültür, örf, âdet, gelenek, görenek, yaşam şekli, ahlaki değerler vb. farklılıklar bölge halkı tarafından can ve mal güvenliğini konusunda hassasiyetin artmasına, gayrimenkul tercihlerinde öncelik olarak değerlendirmesine neden olduğu gözlemlenmiştir.



Şekil 4.24. Gayrimenkul değerine etki eden kriterlere ait göreceli önem değerleri.



Şekil 4.25. Gayrimenkul değerine etki eden kriterlerin sıralanması.

Şekil 4.24 ve 4.25'de görülebileceği üzere gayrimenkulün değerini etki eden ana kriterler altındaki alt kriterler bir bütün olarak birlikte değerlendirildiğinde gayrimenkulün değerini etki eden kriterler önem sırasına göre;

%9,6 Çevre kalitesi (ses, çevre ve görüntü kirliliği miktarı, sağlık koşulları),

%9,1 Güvenlik,

%8,3 Kent merkezine olan mesafe,

%8,2 Ulaşım olanakları (tramvay, dolmuş vb.),

%7,4 Doğal değerlere olan mesafesi,

%7,4 Kamu kullanımlarına olan mesafesi,

%7,2 Alışveriş merkezlerine olan mesafesi,

%6,7 Refah ve gelişmişlik seviyesi,

%5,6 İmar planı ile izin verilen kat adedi ve inşaat alanı (TAKS, KAKS),

%5 Pazarlana bilirliği,

%4,7 Manzarası (göl, orman vb.),

%4,4 Hitap ettiği gelir grubu,

%4,2 Sosyokültürel yapı,

%3,6 İmar planı ile izin verilen yapılaşma türü (konut, iş yeri, karma),

%2,5 Ada içerisindeki konumu (köşe başı, ara parsel),

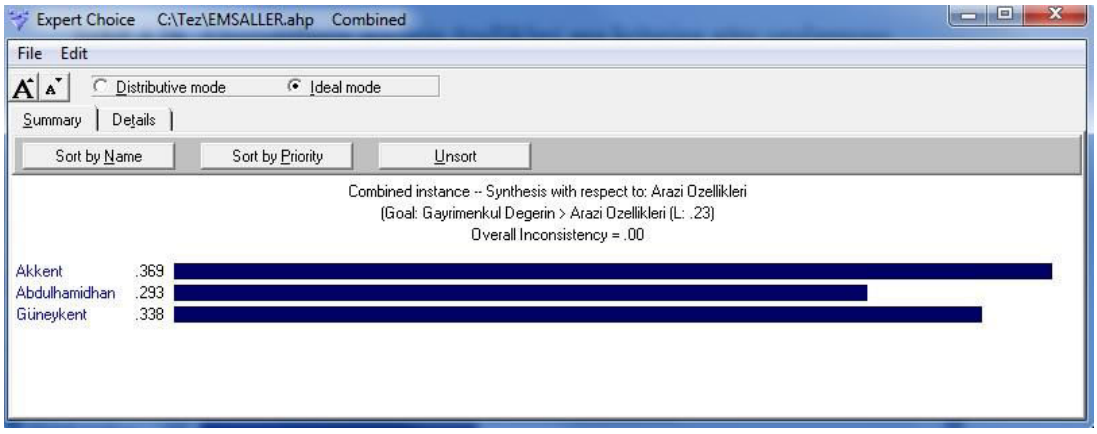
%2,0 Yola cephesinin durumu (bulvar, cadde, sokak),

%2, 0 Topografik (zemin) yapısı, eğimi, rakımı,

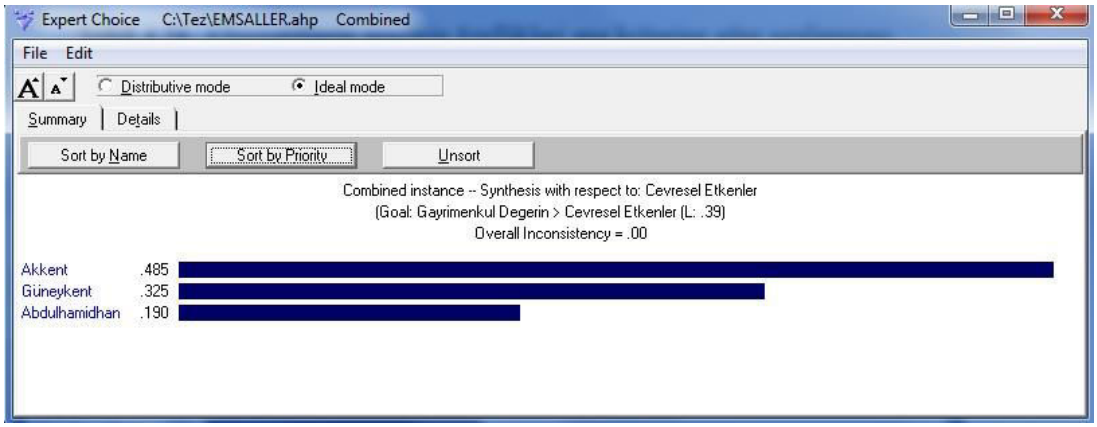
%2,0 Nüfus ve yoğunluğu,

şeklinde gerçekleşmiştir.

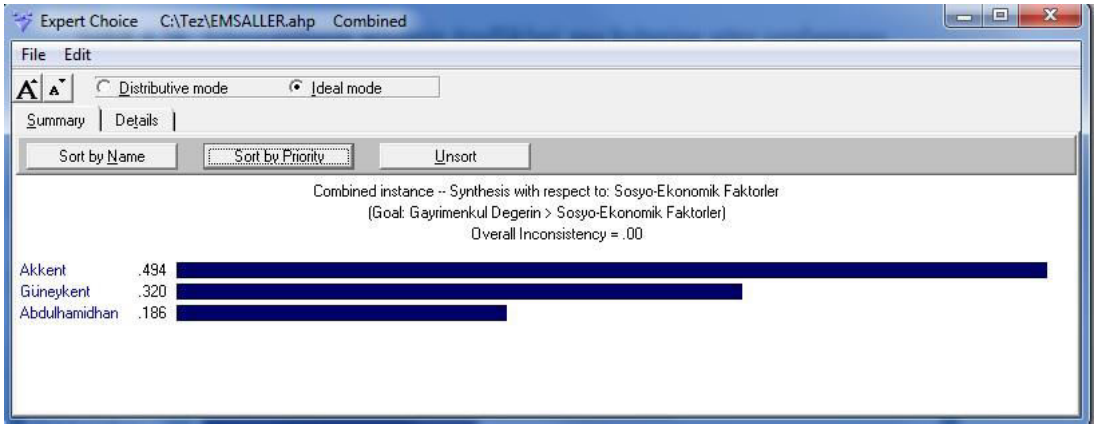
Çalışmanın 2. kısmında, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Güneybatı Çevre Yolu üzerinde kalan 3 adet gayrimenkul arasından katılımcılar tarafından 1 nolu ankette yer alan kriterler üzerinden tercihte bulunmaları istenmiştir. Değerlendirme neticesinde ankette hiyerarşik yapıyı oluşturan 3 ana kriter sıralamasında katılımcıların tercih sıralaması değişmediği, sıralamanın her defasında Akkent, Güneykent ve Abdulhamithan mahallelerinde yer alan gayrimenkuller şeklinde olduğu görülmüştür (Şekil 4.26, Şekil 4.27 ve Şekil 4.28).



Şekil 4.26. Alternatiflerin arazinin özellikleri ana kriterine göre sıralanması**.**

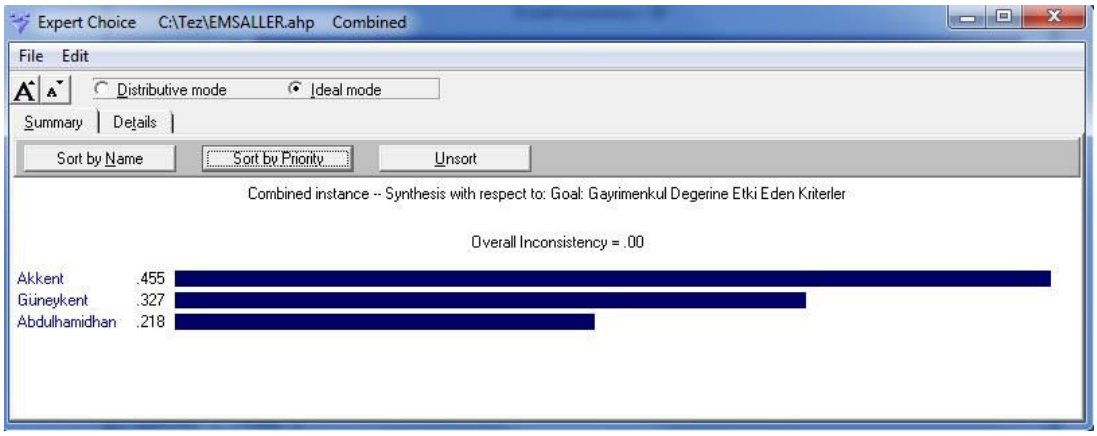


Şekil 4.27. Alternatiflerin çevresel etkenler ana kriterine göre sıralanması**.**



Şekil 4.28. Alternatiflerin sosyo-ekonomik faktörler ana kriterine göre sıralanması**.**

Akkent mahallesinde yer alan gayrimenkulün tercih edilmesinde çevre kalitesinin yüksek olması, alternatiflerine göre ulaşımda tramvay seçeneğine sahip olması, çevre yoluna erişimde en kısa mesafede yer alması, kent merkezine ve yeni yapılan şehir hastanesine yakın olması bir etken olarak söylenebilir (Şekil 4.29).



Şekil 4.29. Alternatiflerin sıralanması (Genel).

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bir gayrimenkulün değerini etkileyen çok sayıda kriter bulunmaktadır. Her kriterin gayrimenkul değeri ve tercihi üzerindeki etkisi farklıdır. Gayrimenkul konusunda uzman kişilerin bu hususdaki görüş ve yaklaşımları, değere etki eden kriterlerin önem derecesine göre sıralaması, gayrimenkul kullanıcılarına değerleme, tasarruf, tercih vb. hususların oluşmasında olumlu katkı sağlayacaktır.

Bu çalışmada; gayrimenkulün değerine etki eden kriterlerin sıralanabilmesi amacıyla literatür taraması neticesinde, gayrimenkul değerine etki eden kriterler içerisinden uzman görüşleri alınarak, ana kriterlerinin ve alt kriterlerin olduğu bir hiyerarşik yapı modeli oluşturulmuştur. Modelin değerlendirilmesinde çok ölçütlü karar verme yöntemlerinden AHP tekniği tercih edilmiştir. Bu tekniğin tercih edilmesinde yöntemin esnek, kolay uygulanabilir, basit, anlaşılır ve sonuç tutarlılığı hakkında kullanıcıya bilgi vermesinin etkili olduğu söylenebilir.

Çalışmanın 1. kısmında, katılımcılardan gayrimenkulün değerine etki eden kriterlerin öncelikli sıralandırılması amacıyla 3 ana kriter altında 49 yargının ikili karşılaştırılmalar yapmak suretiyle değerlendirmeleri istenmiştir. Katılımcılar, gayrimenkulün değerini etkileyen ana kriterler içerisinde çevresel etkenleri öncelikli olarak değerlendirmişlerdir. Bu değerlendirme, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin, konumunun, ulaşım olanaklarının, şehir ve kamu kullanımlarına olan mesafesinin oldukça önemli olduğunu göstermiştir. Ana kriterler sıralamasında ikinci en önemli kriter ise ilk sıradaki önem derecesine oldukça yakın bir değere sahip olan sosyo-ekonomik faktörler olduğu gözlemlenmiştir. Bu gözlem, Gaziantep bölgesinde yaşayanların kültürel yapıyı, kentsel gelişmişliği, refah seviyesini, güvenliği vb. hususları önemsediğini göstermektedir. Değerlendirmede, en az önem derecesine sahip kriter arazinin (fiziki ve hukuki) özellikleri kriteridir.

Ana kriterlerden arazi özellikleri başlığı altında alt kriterler irdelendiğinde, imar planı ile izin verilen kat adedi ve inşaat alanının oldukça önemsendiği, ikinci sırada ise benzer bir yaklaşımla imar planı ile izin verilen yapılaşma türlerinin (konut, iş yeri, karma) önem sıralamasında ilk ikiyi oluşturduğu görülmüştür. Bilindiği üzere imar planları, aynı bölgede yer alan taşınmazlara benzer yüzölçüm veya şekillerde olsalar bile farklı kullanım ve yapılaşma koşulu getirebilmektedir. Gayrimenkul

üzerinden alınacak olan verimi yakından etkileyen bu durum taşınmazın değerini de yakından etkilemektedir. Katılımcılar bu kısmı değerlendirirken planlamanın önemi, kazanımları, faydaları, etkileri hususunda bilinçli davrandığı ve tercihini bu yönde değerlendirdiği söylenebilir. Bu bölümde arazinin topografik yapısı en az önemli kriter olarak görülmüştür. Bu tercihde Gaziantep ilinin genel zemin yapısının inşaata elverişli olması, deprem bölgesinde yer almaması hususlarının etkili olduğu söylenebilir.

İkinci sırada yer alan çevresel etkenler ana kriteri altındaki alt kriterler irdelendiğinde; çevre kalitesi kriteri ilk sırada yer almıştır. Bu durum katılımcıların, metropol kentin olumsuz etkilerinden kaçınma isteğini, doğaya karşı duyarlılığını, ses, çevre ve görüntü kirliliğini önemsediği göstermiştir. Bu kriteri oldukça yakın bir değerle gayrimenkulün kent merkezine olan mesafesi ve ulaşım olanakları (tramvay, dolmuş vb.) takip etmiştir. Bu tercihte Gaziantep'in büyükşehir statüsünde olması ve bu statüdeki şehirlerin karakteristik sorunlarının başında yer alan işe geliş ve gidiş sürelerindeki zaman kaybı, maliyet, trafik yoğunluğunun oluşturduğu stres ve olumsuzlukların etkisi olduğu söylenebilir. Katılımcılar gayrimenkulün sahip olduğu manzara kriterini (göl, orman vb.) en az önemli kriter olarak değerlendirmiştir. Gaziantep ilinde, istenilen düzeyde orman, göl, akarsu vb. doğal varlıkların yer almaması, bu tercihin katılımcılar tarafından göz ardı edilmesinde etkili olduğu değerlendirilebilir.

Çalışmanın üçüncü sırasında yer alan sosyo-kültürel yapı ana kriteri altındaki alt kriterler değerlendirildiğinde, ilk sırayı güvenlik, ikinci sırayı ise gayrimenkulün bulunduğu bölgenin refah ve gelişmişlik seviyesi aldığı görülmüştür. Gaziantep ilinin, metropoliten bir kent olması, farklı kültür ve yapıda insanları barındırması, güvenlik kavramını ilk sırada yer almasında etkili olduğu söylenebilir. Diğer taraftan gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki nüfus ve yoğunluk gayrimenkulün değerine etki eden en az önemli etken olarak değerlendirilmiştir.

Bu çalışmada, Gayrimenkulün değerini etkileyen kriterlerin tamamı bir bütün olarak değerlendirildiğinde, gayrimenkul üzerindeki en önemli etkenin çevre kalitesi olduğu görülmüştür. Bu tercihlerin oluşmasında Gaziantep ilinde yaşayanların kısıtlı miktarlarda bulunan doğal veya yapay yeşil alanlara ulaşma isteğinin, bölgeye ve çevreye verdiği önemin, duyarlılığın bir yansıması olarak arz talep ilişkisini

etkilemesi sonucu bu kriterin diğer kriterleri baskılayarak öne çıkmasında etken olduğu söylenebilir. Bu kriteri sırasıyla güvenlik ve kent merkezi ile olan mesafesi aldığı görülmüştür. Diğer taraftan, taşınmazın yola cephesi, zemin yapısı ve nüfus yoğunluğu kriterlerinin katılımcılar tarafından en az önem derecesinde değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Anket çalışmasının ikinci kısmını oluşturan Gaziantep'in, Şahinbey İlçesinin, Güneybatı Çevre Yolu üzerinde yer alan, benzer nitelikte 3 gayrimenkulün katılımcılar tarafından karşılaştırılması neticesinde tüm ana kriter ve genel tercih sıralamasının Akkent, Güneykent ve Abdulhamidhan şeklinde gerçekleştiği görülmüştür. Katılımcılar tarafından belirgin şekilde Akkent'in tercih edilmesinde bölgenin planlı, korunaklı, çok katlı yapılardan oluşan modern mimari görünümlü, yeni yapılan şehir hastanesine oldukça yakın bir konumda, geniş caddeleri ile düşük trafik yoğunluğuna sahip olması, ulaşım olanakları açısından diğer alternatiflerde yer almayan tramvay sistemine sahip olması tercih edilmesinde öne çıkan etkenler olarak sıralanabilir.

Abdulhamidhan alternatifinin son sırada yer almasında, çevre yolunun şehir merkezine göre karşı tarafında yer alması, yerleşimin merkez ile ulaşımın tek bir üst geçit üzerinden sağlanması, kent yerleşim sınırında yer alması nedeniyle kırsal bir görünüm sergilemesi, eğitim, sosyal, kültürel, sağlık vb. donatıların ihtiyaçları karşılayamayacak derecede yetersiz kalması, kent içi ulaşımda sıkıntıların yaşanması vb. etkenlerin etkili olduğu söylenebilir.

Bu aşamada katılımcıların, yapılaşmanın doygunluk seviyesine ulaştığı, alışveriş, sağlık, ulaşım, eğitim vb. tüm ihtiyaçların karşılanabildiği bölgelerinin diğer bir ifade ile kentleşmenin sürecinin tamamlandığı yerleşim alanlarının öncelikli olarak tercih edildiği gözlemlenmiştir.

Çalışmasının 2. aşamasında emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen ağırlıklar mevcut bedellerle karşılaştırıldığında farklılıklar olduğu görülmektedir. Bu çalışma amaç ve kapsamı genişletilerek ağırlıklı olarak tapu sicil müdürlüklerinde harç miktarlarının belirlenmesi amacıyla kullanılan ve belediyeler tarafından tespit edilen taşınmazlara ait rayiç bedel miktarlarının tespitinde kullanılabilir. Bu değerlerin rayiç bedellerin tespit edilmesinde kullanılması, gayrimenkulün piyasa değerine daha

yakın bir sonuç vereceğinden, kamu açısından olası zararların önlenmesine imkân verebileceği söylenebilir.

Gaziantep planlı, hızlı ve sürekli gelişim gösteren metropoliten bir kent niteliğindedir. Bölgenin karasal bir iklime sahip olması, nüfusun yoğunluğunun fazla, doğal mesire alanlarının kısıtlı olması yeşil alan gereksinimi arttırmıştır. Çevre illerden göç alan, Suriye'deki iç savaş nedeniyle ülkemize iltica eden mültecileri barındıran, nüfus artış hızı yüksek bir kent olduğu dikkate alındığında bu gereksinim giderilmesine yönelik daha fazla proje üretilmelidir. Diğer taraftan kentlerin genel sorunlarından biri olan güvenlik, Gaziantep'te yaşayanlar içinde daha fazla üzerinde durulması gerektiği yapılan çalışma neticesinde gözlemlenen bir başka konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Her kentin ya da bölgenin kültürel, coğrafi, ekonomik vb. yapısından kaynaklanan gayrimenkul tercihlerini etkileyen kriterler ile önem dereceleri farklılık gösterebilmektedir. Gayrimenkul seçimi yapılırken, soğuk bir kentte güneşin baktığı yön tercih edilirken, sıcak bir kentte rüzgârın estiği yön tercih sebebi olabilmektedir. O halde gayrimenkul ile ilgili sağlıklı bir değerlendirmede bulunabilmek her şeyden önce gayrimenkulün yer aldığı bölgeye ait analizin iyi yapılmasına ve o bölgede yaşayanların gayrimenkul tercihinde dikkate aldığı kriterler ile bu kriterlere verdiği önem derecelerinin mutlak suretle bilinmesine bağlıdır.

KAYNAKLAR

Ai, P., 2005. Residential land value modelling: Case study of Hankou, China, International Institute For Geo-Information Science And Earth Observation Enschede, The Netherlands.

Akçın, H. vd., 2013. TMMOB CBS Kongresi, Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlilik İlkesinin Sağlanmasına Yönelik İmarlı Arazilerde CBS Tabanlı Taşınmaz Değerlemesi Modeli Uygulaması, Ankara.

Amca, F., 2016. Gayrimenkul Değerlemesi ve Denizli Merkez'de Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli.

Candaş, E., 2018. Arazi ve Arsa Düzenlemesi iş Süreçleri, Parselasyon Planları ve Dağıtım Cetvellerine İlişkin Açıklama Raporu, Ankara.

Coşkun, A., 2011. Üreticilerin Tersine Lojistik Faaliyetlerini etkileyen Faktörler : Beyaz Eşya Sektöründe Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Nevşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Nevşehir.

Çakır, S., 2011. Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, SDÜ, Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi, 23, 211.

Çelikay, H., 2010. Avrupa Birliği Ülkelerinde Metropoliten Kent Yönetim Sistematiği; İstanbul ve Londra Kenti İncelemesi, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.

Dalkey, N. ve Helmer, O., 1962. An Experimental Application of the Delphi Method to the Use of Experts, Memorandum RM-727/1-Abridged, California, USA.

Dalkıran, M., 2015. Gayrimenkul Değerleme ve İzmir İli Balçova İlçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gediz Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Erdoğdu, S., 2012. Gayrimenkul Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Ersoy, M., 2006. İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu, Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu, Ankara, Bildiri Kitabı, 215-232.

Gök, M., 2006. Analitik Hiyerarşi Yöntemin Kullanan Bir Karar Destek Yazılımının Geliştirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Muğla Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Muğla.

Gül, H. ve Batman, S., 2013. Dünya ve Türkiye Örneklerinde Metropoliten Alan Yönetim Modelleri ve 6360 Sayılı Yasa, Yerel Politikalar Dergisi, 7, 7-45.

Güler, B., 2018. Kentsel Dönüşümün Kent Çeperlerine Etkisi: Burdur Kenti Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta.

Halıcı, Y., 2012. Akdeniz Bölgesindeki Devlet Üniversitelerinin AHP Boyutlu İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.

İsen, İ., 2013. Bir Şehrin Markalaşması ve Şehir Pazarlaması Açısından incelenmesi: Örnek Bir uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Niğde Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Niğde.

Karayünlü, S., 2004. İmar Uygulamalarında Taşınmaz Değerlemesi, Avcılar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karaca, H., 2008. Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karacaoğlu, Ö.C., 2009. İhtiyaç Analizi ve Delphi Tekniği; Öğretmenlerin Eğitim İhtiyaçlarının Belirleme Örneği, Aydın, Adnan Menderes Üniversitesi Eğitim Fakültesi, 3-17.

Karasu, M.A., 2005. Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 1, 56-87.

Karataş, N., 2007. İzmir'deki Şehirsel Saçaklanma Eğilimlerinin Torbalı-Ayrancılar'da Arazi Sahipliliği El Değişim Süreçlerine Etkileri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 2, 3-12.

Kaya, E., 2004. Kent ve Kentlileşme, İlke Yayıncılık, İstanbul.

Kent, S., 2014. İnşaat Sektöründe AHP (Analytic Hierarchy Process) Yöntemiyle Malzeme Tedarik Zinciri Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir.

Koçer N., 2008. İmar Hukuku Ders Notu, Hizmet İçi Eğitim Semineri Antalya.

Köroğlu, N.T., 2012. Yerel Yönetimlerin Mekânsal Organizasyonu: Kentsel Bölgeler ve Alternatif Bir Metropoliten Alan Tanımlaması, 3. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, Ankara, Bildiri Kitabı, 35-48.

Kummerow, M., 2003. Theory for real estate valuation: An Alternative Way To Teach Real Estate Price Estimation Methods, Conference Proceedings of the 9 th Annual Pacific-Rim Real Estate Society Conference. Brisbane, Australia, 1-29.

Murat, G. ve Çelik N., 2007. Analitik Hiyerarşi Süreci Yönetimi İle Otel İşletmelerinde Hizmet Kalitesini Değerlendirme: Bartın Örneği, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 3, 6, 1–20.

Nas (Bulut), B., 2011. YSA ve DVM Yöntemleri İle Taşınmaz Değerlemesi İçin Bir Yaklaşım Geliştirme, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Nişancı, R., 2005. Coğrafi Bilgi sistemleri İle Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, KATÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Nuhoğlu, B.A., 2007. Gayrimenkul Değerleme, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.

Rençber, Ö.F., 2010. Büyük Çaplı projelerde Karar Verme: Analitik Hiyerarşi Süreci Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.

Saaty, T.L., 2008. Decision Making with the Analytic Hierarchy Process, Int J. Services Sciences, 1 (1), 95, Pittsburgh, USA.

Sasaki, M. and Yamamoto, K., 2018. Hedonic Price Function for Residential Area Focusing on the Reasons for Residential Preferences in Japanese Metropolitan Areas, Journal of Risk and Financial Management, 11, 39, 1-18.

Sezgin, D., 2010. Kentsel Saçaklanmanın Verimli Tarım Topraklarının Amaç Dışı Kullanıma Etkisi: Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Smith, R.L., Bush, R.J. and Schmoldt, D.L., 1997. The Selection Of Bridge Materials Utilizing The Analytical Hierarchy Process, Proceedings, ACSM/ASPRS Annual Convention and Exposition, 4, 140-150.

Şahin, D., 2010. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Şahin, A.E., 2001. Eğitim Araştırmalarında Delphi Tekniği ve Kullanımı, Hacettepe Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi, 20, 215 – 220.

Tanrıvermiş, H., 2016. Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ankara.

Tatoğlu, H.E., 2008. Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman / Ankara Bölgesinde Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Tezcan, Ö., 2010. İnşaat Proje Yatırımlarının Değerlendirilmesinde Analitik Hiyerarşi (AHP) Yönteminin Kullanılması, Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir.

Topçu, M., 2008. Konut Değerleri Değişiminin Kentsel Etmenlerle Ölçülmesine Yönelik Bir Yöntem Denemesi: İstanbul Örneği, Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ünsal, B., 2011. Enerji Etki Tasarımın Gayrimenkul Değerleme Açısından İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Üreten, A., 2007. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Yalçın, S., 2006. Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Yaralıoğlu, K., 2001. Performans Değerlemede Analitik Hiyerarşi Proses, Dokuz Eylül Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi, 16, 1-131.

Yaşar B. ve Dinçyürek D., 2017. Ankara Çankaya Mühye Parselleri, Ekspertiz Raporu, Ankara, 2017/0294.

Yenigül, B., 2009. Metropoliten Kent Etkisindeki Yerleşimlerin Dönüşüm Sürecinin Çözümlenmesi: Ankara Örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yenigül B.S. ve Çamur, K.C, 2013. Saçaklanma Dinamiklerinin Yerleşimlerin Dönüşümüne Etkisi: Kırsaldan Kentsele Ankara/Pursaklar, İdealkent Dergisi, 9, 198-231.

Yıldız F., Özkan G., Yalpır Ş., Yıldırım H., Gökmen A. ve Öztaş M., 2008. Alan Düzenleme Anan Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulanması Üzerine Bir Araştırma, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 99, 5-6.

Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E., 2012. Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi, II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İstanbul , İTÜ, 1-18.

Yomralıoğlu, T. and Parker D., 1993. A GIS-Based Land Readjustment System For Urban Development, Fourth European Conference on Geographical Information Systems in Genoa.

T.C. Resmi Gazete, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35), 24491, 12.08.2001.

T.C. Resmi Gazete, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), 26100, 06.03.2006.

T.C. Resmi Gazete, Vergi Usul Kanunu, 10703, 10.01.1961.

T.C. Resmi Gazete, İmar Kanunu, 18749, 09.05.1985, 1.

T.C. Resmi Gazete, Köy Kanunu, 68, 18.03.1924, 1.

T.C. Resmi Gazete, Köy Kanunu İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 18335, 08.03.1984, 39.

T.C. Resmi Gazete, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Tüzük'e Bir Ek Madde Eklenmesine İlişkin Tüzük, 17886, 02.12.1982.

T.C. Resmi Gazete, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik, 23804, 02.09.1999.

URL-1 < https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/idare-faaliyet-raporlari>, Erişim tarihi: 01.03.2018

URL-2 < http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid= TDK.GTS.56d94f702379d9.86102989>, Erişim tarihi: 04.03.2016.

URL-3 < http://www.tubaterim.gov.tr/>, Erişim tarihi: 04.03.2016.

URL-4 < http://www.laldegerleme.com.tr/index.php?option=com_content&view =article&id=8&Itemid=135&lang=tr>, Erişim tarihi: 27.07.2018.

URL-5 < https://www.muhasebat.gov.tr/content/genel-yonetim-mali-istatistik-detayi?tabId=1&pageId=1>, Erişim tarihi: 03.08.2018.

URL-6 < http://www.istanbulresidential.com/2016/11/18/turkiyede-sehirlesme - konut-sektoru-tarihsel-gelisimi/>, Erişim tarihi: 11.05.2018.

URL-7 < https://goktugbeser.com/turkiyede-konut-sektorunun-gelisimi/>, Erişim tarihi: 11.05.2018.

URL-8 < https://www.tmmob.org.tr/etkinlik/tmmob-demokrasi-kurultayi-1998/ kentlesme-konut-sorunu-barinma-hakki-v-e-demokrasi>, Erişim tarihi: 30.04.2018.

URL-9 < http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/KalkinmaPlanlari.aspx>, Erişim tarihi: 30.04.2018.

URL-10 < http://www.trakyaka.org.tr/content-109-bolge_plani.html>, Erişim tarihi: 04.04.2018.

URL-11 < http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1590>, Erişim tarihi: 28.08.2018.

URL-12 < http://www.gaziantep.gov.tr/ilimizin-tarihcesi>, Erişim tarihi: 03.07.2018.

URL-13 < http://www.gagiad.org.tr/sehrin-tarihcesi/>, Erişim tarihi: 16.07.2018.

URL-14 < https://gantep.bel.tr/sayfa/gaziantep-tarihi-21>, Erişim tarihi: 03.07.2018.

URL-15 < http://www.markasehir.com/siteic.php~id=&altno=24&back=false. html>, Erişim tarihi: 04.07.2018.

URL-16 < http://www.gaosb.org/index.php/hakkimizda/>, Erişim tarihi: 04.07.2018.

URL-17 < http://www.gaziantep.gov.tr/kurumlar/gaziantep.gov.tr/siteg/document/ gaziantep%20sosyo-ekonomik%20gosterge%202013.pdf>, Erişim tarihi: 04.07.2018.

URL-18 < http://www.gaziantepkentkonseyi.org.tr/dosyalar/dosyalar/pfdz4oo5.pdf>, Erişim tarihi: 05.07.2018.

URL-19 < https://multeciler.org.tr/turkiyedeki-suriyeli-sayisi/>, Erişim tarihi: 30.04.2019.

URL-20 < https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>, Erişim tarihi: 03.04.2019.

URL-21 < https://www.turkiye.gov.tr/gaziantep-belediyeleri>, Erişim tarihi: 25.04.2019.

EKLER

EK-A. 1 Nolu anket soruları.

Çizelge A.1. 1 Nolu anket soruları (gayrimenkulün değerine etki eden kriterler).

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN KRİTERLER etkili olan üç temel faktör vardır:

1.Arazinin (Fiziki ve Hukuki) Özellikleri[Cephesi,Topografik (Zemin) Yapısı, Yapılaşma Türü vb.]

2.Çevresel (Konumsal) Etkenler (Orman, Su Yüzeyi, Yeşil Alan vb. Doğal Değerlere Mes., Kamu Kullanımlarına Mes. vb.)

3.Sosyo-Ekonomik Faktörler (Nüfus Yoğunluğu, Sosyo-Kültürel Yapısı, Refah, Güvenlik ve Gelişmişlik Seviyesi vb.)

Gayrimenkulün değerine etki eden etkenlerde "Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Kriterler" bileşenlerinin önem düzeyine göre
aşağıda verilen ikili ölçütleri birbirine göre 1'den 5'e kadar önem derecesine açısından karşılaştırınız.

A	**Öğenin B'ye göre tercih edilme derecesi**					**Öğenin A'ya göre tercih edilme derecesi**				B
	Yüksek derecede önemli	Çok fazla önemli	Fazla önemli	Biraz daha önemli	Eşit önemde	Biraz daha önemli	Fazla önemli	Çok fazla önemli	Yüksek dereced e önemli	
	5	**4**	**3**	**2**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	
Arazinin Özellikleri										Çevresel Etkenler
										Sosyo-Ekonomik Faktörler
Çevresel (Konumsal) Etkenler										Sosyo-Ekonomik Faktörler

Çizelge A.2. 1 Nolu anket soruları (arazinin özellikleri).

ARAZİNİN ÖZELLİKLERİ'ni 5 temel düzeyde tanımlanabilir:

-- Yola Ccephesinin Durumu, -- Topografik (Zemin) Yapısı, -- Kat Sayısı ve İnşaat Alanı,
-- Ada İçerisindeki Konumu, -- Yapılaşma Türü,

Gayrimenkulün değerine etki eden etkenlerde "Arazinin Özellikleri" bileşenlerinin önem düzeyine göre
aşağıda verilen ikili ölçütleri birbirine göre 1'den 5'e kadar önem derecesine açısından karşılaştırınız.

	5	**4**	**3**	**2**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	
Yola Cephesinin Durumu										Ada İçerisindeki Konumu
										Topografikz (Zemin) Yapısı,
										Yapılaşma Türü
										Kat Sayısı ve İnşaat Alanı
Ada İçerisindeki Konumu										Topografikz (Zemin) Yapısı,
										Yapılaşma Türü
										Kat Sayısı ve İnşaat Alanı
Topografikz (Zemin) Yapısı,										Yapılaşma Türü
										Kat Sayısı ve İnşaat Alanı
Yapılaşma Türü										Kat Sayısı ve İnşaat Alanı

Çizelge A.3. 1 Nolu anket soruları (çevresel etkenler).

ÇEVRESEL ETKENLER'in 7 temel düzeyde tanımlanabilir:

-- Manzarası (Göl, Orman vb.),
-- Kent Merkezine Olan Mesafesi,
-- Alış Veriş Merkezleri (AVM) Mesafesi,
-- Kamu Kullanımlarına Mesafesi,
-- Ulaşım Olanakları (Metro, Dolmuş vb.),
-- Doğal Değerlere Mesafesi,
-- Çevre Kalitesi,

Gayrimenkulün değerine etki eden etkenlerde "Çevresel (Konumsal) Etkenler" bileşenlerinin önem düzeyine göre aşağıda verilen ikili ölçütleri birbirine göre1'den 5'e kadar önem derecesine açısından karşılaştırınız.

	5	4	3	2	1	2	3	4	5	
Manzarası										Ulaşım Olanakları
										Kent Merkezine Olan Mesafesi
										Doğal Değerlere Mesafesi
										AVM Olan Mesafesi
										Çevre Kalitesi
										Kamu Kullanımlarına Mesafesi
Ulaşım Olanakları										Kent Merkezine Olan Mesafesi
										Doğal Değerlere Mesafesi
										AVM Olan Mesafesi
										Çevre Kalitesi
										Kamu Kullanımlarına Mesafesi
Kent Merkezine Olan Mesafesi										Doğal Değerlere Mesafesi
										AVM Olan Mesafesi
										Çevre Kalitesi
										Kamu Kullanımlarına Mesafesi
Doğal Değerlere Mesafesi										AVM Olan Mesafesi
										Çevre Kalitesi
										Kamu Kullanımlarına Mesafesi
AVM Olan Mesafesi										Çevre Kalitesi
										Kamu Kullanımlarına Mesafesi
Çevre Kalitesi										Kamu Kullanımlarına Mesafesi

Çizelge A.4. 1 Nolu anket soruları (sosyo-ekonomik faktörler).

SOSYO-EKONOMİK FAKTÖRLER'in 6 temel düzeyde tanımlanabilir:

-- Sosyo-Kültürel Yapısı, -- Nüfusu Yoğunluğu, -- Refah ve Gelişmişlik Seviyesi,
-- Hitap Ettiği Gelir Grubu, -- Güvenlik, -- Pazarlana Bilirliği,

Gayrimenkulün değerine etki eden etkenlerde "Sosyo-Ekonomik Faktörler" bileşenlerinin önem düzeyine göre aşağıda verilen ikili ölçütleri birbirine göre 1'den 5'e kadar önem derecesine açısından karşılaştırınız.

	5	4	3	2	1	2	3	4	5	
Sosyo-Kültürel Yapısı										Nüfusu Yoğunluğu
										Refah ve Gelişmişlik Seviyesi
										Hitap Ettiği Gelir Grubu
										Güvenlik
										Pazarlana Bilirliği
Nüfusu Yoğunluğu										Refah ve Gelişmişlik Seviyesi
										Hitap Ettiği Gelir Grubu
										Güvenlik
										Pazarlana Bilirliği
Refah ve Gelişmişlik Seviyesi										Hitap Ettiği Gelir Grubu
										Güvenlik
										Pazarlana Bilirliği
Hitap Ettiği Gelir Grubu										Güvenlik
										Pazarlana Bilirliği
Güvenlik										Pazarlana Bilirliği

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Ahmet ÖZTÜRK

Adres : Karkamış Belediyesi, Karkamış/Gaziantep

E-posta adresi : nizipgaziantep@gmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ (Kurum ve Yıl)

Ön Lisans : Harran Üniversitesi, 1996-1998

Lisans : Aksaray Üniversitesi, 2012-2015

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi, 2015-…

MESLEKİ DENEYİM

1. 2002-12, Hacettepe Üniversitesi, Yapı İşleri ve Teknik Dai.Bşk.ğı, Kamulaştırma ve Emlak işleri Şube Md.ğü/ Harita Teknikeri.
2. 2012-2017, Aksaray Üniversitesi Yapı İşleri ve Teknik Dai.Bşk./ Harita Teknikeri.
3. 2017-…, Karkamış Belediyesi İmar ve Şehircilik Md.ğü/ Harita Mühendisi.