

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KONUT PROJELERİNDE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ
UYGULAMALARININ YAPIM MALİYETİ ÜZERİNE ETKİLERİ**

Kamuran DİNÇ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA

2014

Her hakkı saklıdır

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	
ETİK	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR.....	vi
KISALTMALAR DİZİNİ	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xiii
ÇİZELGELER DİZİNİ	xv
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları	1
1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	3
1.3 Materyal ve Araştırma Yöntemleri	4
2. KİTLESEL DEĞERLEME	5
2.1 Literatür İncelemesi.....	5
2.2 UNECE-Avrupa Ekonomik Komisyonu Kitleysel Değerleme Çalışmalarının İncelenmesi.....	9
2.3 Kitleysel Değerleme Standartlarının İncelenmesi.....	20
2.3.1 Uluslararası Değerleme Çalışanları Birliği.....	21
2.3.2 Lisanslı Değerleme Uzmanlığı Kraliyet Lisanslama ve Tescil Kurumu (RICS).....	28
2.3.3 Uluslararası Değerleme Standartları	30
2.3.4 ABD Değerleme Vakfı (US Appraisal Foundation)	33
2.4 Türkiye’de Kitleysel Değerleme Standartları Hakkında Genel Değerlendirme	34
3. KİTLESEL DEĞERLEMEDE KULLANILAN MODELLER	35
3.1 Yapay Sinir Ağları	35
3.1.1 Yapay sinir ağlarının yapısı	35
3.1.2 Yapay sinir ağlarında öğrenme.....	40
3.1.3 Yapay sinir ağlarının uygulama alanları.....	40
3.1.4 Yapay sinir ağları ile kitleysel değerlendirme	41
3.2 Bulanık Mantık ve Kitleysel Değerleme.....	42

3.2.1 Bulanık mantık.....	42
3.2.2 Bulanık kümeler	43
3.2.3 Bulanık sayılar.....	45
3.3 Çoklu Regresyon Analizi.....	48
3.3.1 Veri yönetimi ve kalitesi	49
3.3.2 Varsayımlar	51
3.3.3 Çoklu Regresyon Analizi model türleri.....	54
3.3.4 Çoklu Regresyon Analizinde modelleme aşamaları.....	56
3.3.5 Hedonik Regresyon	58
3.4 Otomatik Değerleme Modelleri	59
3.4.1 Çoklu Regresyon Analizi.....	61
3.4.2 İndeksleme	61
3.4.3 Satışların karşılaştırılması modelleri ve otomatik karşılaştırmalı seçim	62
3.4.4 Yapay sinir ağları.....	62
3.4.5 Otomatik değerlendirme modellerinde bazı önemli hususlar	63
3.4.6 Taşınmaz özniteliklerine ilişkin veri	64
3.4.7 Konumun önemi.....	64
3.4.8 Piyasanın tabakalara ayrılması	64
3.4.9 Model kalibrasyonu	65
3.4.10 Model performansının ölçülmesi	65
3.4.11 Otomatik değerlendirme modellerinin uygulanması	66
3.4.12 Otomatik değerlendirme modelinin seçimi	67
3.4.13 Otomatik değerlendirme modeli sonuçlarının onaylanması	69
4. KİTLESEL DEĞERLEME UYGULAMASI YAPAN ÜLKELER	71
4.1 Almanya	71
4.1.1 Değerleme uzmanları komiteleri	71
4.1.2 Lisanslı özel değerlendirme uzmanları.....	73
4.1.3 Kitlesel değerlendirme	74
4.2 Danimarka	76
4.2.1 Kayıt sistemi	77
4.2.2 Kitlesel değerlendirme sistemi.....	78
4.2.3 Değerleme organizasyon yapısı.....	79

4.2.4 Değerleme sonuçlarına itiraz	80
4.2.5 Değerlendirme	81
4.3 Estonya	81
4.3.1 Estonya Değerlemeciler Birliği	82
4.3.4 Estonya'da kitlesel değerlendirme sistemi	84
4.3.5 Değerlendirme	86
4.4 Finlandiya	86
4.4.1 Özel sektör eli ile yürütülen taşınmaz değerlendirme çalışmaları.....	86
4.4.2 Kamu kurumları tarafından yürütülen değerlendirme çalışmaları.....	87
4.4.3 Finlandiya ve kitlesel değerlendirme	89
4.4.4 Değerlendirme	91
4.5 Hollanda	91
4.5.1 Hollanda'da kitlesel değerlendirme süreci.....	92
4.5.2 Taşınmaz Değerleme Konseyi	93
4.5.3 Standartlar.....	95
4.5.4 Kitlesel değerlendirme maliyeti.....	96
4.5.5 Değerlendirme	97
4.6 İspanya	99
4.6.1 İspanya'da kitlesel değerlemede kullanılan yöntemler ve bilgi sistemi	106
4.6.2 İspanyada kentsel veritabanı altyapısı	107
4.6.3 Kadastral değerlendirme	109
4.7 İsveç	110
4.7.1 Değerleme süreci	111
4.7.2 Değerleme modeli.....	112
4.7.3 Ülkede taşınmaz kayıt sistemi	113
4.7.4 Değer bölgelerinin oluşturulması	114
4.7.5 Verilerin sunumu ve sonuç	114
4.8 Kuzey İrlanda	115
4.8.1 Veri yapısı	116
4.8.2 Organizasyon yapısı.....	116
4.8.3 Kitlesel değerlendirme	116
4.8.4 Değerlendirme	118

4.9 Litvanya	118
4.9.1 Devlet Kayıt Merkezi	119
4.9.2 Litvanya'da kitlesel değerlendirme	120
4.9.3 Kitlesel değerlendirme çalışmalarına itiraz	124
4.10 Rusya Federasyonu	124
4.10.1 Rusya Federasyonu'nda özel sektörde değerlendirme sürecinin gelişimi	126
4.10.2 Modern Rusya'da taşınmaz değerlendirme	127
4.10.3 Rusya'da taşınmaz değerlendirme çeşitleri ve amaçları	127
4.10.4 Rusya'da taşınmaz vergileri	130
4.10.5 Değerlendirme	131
4.11 Slovenya	132
4.11.1 Değerlendirme Ofisi	133
4.11.2 Satışların kaydı	134
4.11.3 Kitlesel değerlendirme uygulamaları	135
4.12 Birleşik Krallık	136
4.12.1 Mesken harici taşınmazlardan alınan vergi (non-domestic rates)	137
4.12.2 Konsey Vergisi (Council Tax)	137
4.12.3 Değerlendirme Ofisi (Valuation Office Agency)	138
4.12.4 Taşınmaz Değer Bantları	139
4.12.5 Değerlendirme	141
4.13 Genel değerlendirme	142
5. EMLAK VERGİSİNE GENEL BAKIŞ VE ALAN ÇALIŞMASI	
SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ	144
5.1 Taşınmazlardan Alınan Vergi Gelirleri Göstergeleri	144
5.2 Türkiye'de Emlak Vergisi	150
5.3 Vergilendirme Amaçlı Taşınmaz Değerlemede Baz Alınan Sistemler	155
5.3.1 Kira değeri sistemi	155
5.3.2 Arazi değeri sistemi	155
5.3.3 Alan bazlı sistemler	156
5.3.4 Değer bantları yöntemi	156
5.3.5 Piyasa değeri sistemi	156
5.4 İstanbul İli Fatih İlçesi Sümbülefendi Mahallesi'nde Cadde ve Sokak	
Yüzeylerinde Arsa Değerlerinin Analizi-Alan Çalışması	157

5.4.1 Emlak vergisine esas deęerin tespitine ilişkin mevzuatın incelenmesi.....	157
5.4.2 Alan alışması sonuçlarının değerlendirilmesi.....	159
5.4.3 Anket çalışmasının sonuçlarının değerlendirilmesi.....	177
5.4.3.1 Komisyon yelerinin demografik zellikleri	178
5.4.3.2 Komisyon yelerinin değerleme çalışmalarının değerlendirilmesi	179
5.5 Türkiye’de Kitlemel Değerleme Yaklaşımları	180
6. SONUÇ VE DEęERLENDİRMELELER.....	182
KAYNAKLAR	188
EKLER.....	194
EK 1 Smblefenli Mahallesi’nde yer alan cadde ve sokaklara ilişkin 2006-2014 yılları arasında belirlenen minimum arsa m2 değerleri listesi.....	195
EK 2 Smblefenli Mahallesi’nde yer alan cadde ve sokaklara ilişkin 2006- 2010 ve 2014 takdir dönemlerinde belirlenen minimum arsa m2 değerleri, artış oranları ve reel artış oranları listesi.....	198
EK 3 OECD lkeleri, taşınmazlardan alınan vergi göstergeleri	201
EK 4 Yüksek gelir seviyesinde bulunan OECD lkelerinde, taşınmazlardan alınan vergi göstergeleri	203
EK 5 Alan alışması anket formu	205
ZGEMİř.....	209

