

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

İMAR ÖZELLİKLERİNİN TAŞINMAZ DEĞERLERİNE ETKİLERİ

Yeliz GÜNAYDIN

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2012**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

İMAR ÖZELLİKLERİNİN TAŞINMAZ DEĞERLERİNE ETKİLERİ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Yeliz GÜNAYDIN

Danışman: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Taşınmazların sahip olduğu özelliklerin, bir arada toplanıp işlenerek ülkelerin piyasa koşullarında, birim fiyatlarının belirlenmesi taşınmaz değerlendirilmesi olarak tanımlanabilir. Değerlemeye konu olan taşınmazlara ilişkin özelliklerin çokluğu dikkati üzerine çekmektedir. Özelliklerin yöresel bölgelere göre, kişisel tercihlere göre değişmesi ve taşınmazın kendine özgü özelliklerinin olması, benzerinin olmayacağını ortaya koyar.

Bu çalışmada imar özelliklerinin taşınmaz değerlerine etkileri ele alınarak, imar verilerinin toplanması için imar planları ve bu planlara ilişkin plan notları analiz edilmiştir. İmar planlarında yapı adaları arası büyük farklılıklar, değer farklılıklarına neden olmuştur. Böylece parsel değerine etki eden; parsel cephe sayısı, parsel konumu, ada içi yerleşim durumu, izin verilen kat adedi, izin verilen inşaat alanı, izin verilen inşaat stili, taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanı katsayısı (KAKS), bina çekme mesafeleri, H_{max} parametreleri çerçevesinde değer tespitine çalışılmıştır.

Bu parametrelerin taşınmaz değerine etkileri taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden biri olan emsal yöntemine göre değerlendirilmiştir.

2012, 81 sayfa

Anahtar Kelimeler: İmar Özellikleri, Taşınmaz Değerleme

ABSTRACT

Term Project

EFFECTS OF RECONSTRUCTION PROPERTIES ON THEIR REAL ESTATE VALUES

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Yeliz GÜNAYDIN

Supervisor: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Real estate valuation can be defined as assessment of unit price in the country's market conditions by gathering and processing real estate's properties in one hand. The abundance of properties of real estate's valuation attracts attention. The fact of the change of properties according to regional areas, personal preference and the existence of real estate's distinctive features indicates the real estate uniqueness.

In this study reconstruction plans and plan notes of these reconstruction plans are analysed by assessing the influence of reconstruction properties on their real estate valuation for gathering reconstruction datas. In reconstruction plans major variations between city blocks causes valuation differences. Thus it is struggled to determine valuation within the scope of parcel front number, parcel position, habitation condition inside city block, permitted flor number, permitted construction area, permitted construction style, flor area ratio, setback distance, H_{max} . parameters that effect parcel valuation.

The effects of these parameters on real estate valuation are assessed according to precedent method which is one of the real estate valuation method.

2012, 81 pages

Key Words: Reconstruction Properties, Real Estate Valuation

TEŞEKKÜR

Çalışmam boyunca bana yön veren ve her anlamda desteğini esirgemeyen değerli danışman hocam sayın Prof. Dr. Metin ARSLAN'a, yüksek lisans eğitimim boyunca manevi desteğini esirgemeyen, her aşamada beni yönlendiren, gerek bilgileriyle gerek tecrübeleriyle karşılaştığım zorluklarda yanımda olan değerli hocam sayın Dr. Yeřim ALİEFENDİOğLU'na, çalışmam boyunca beni yalnız bırakmayan sevgili arkadaşım Mimar Merve Burçin COŐKUN'a, büyük sabırla beni tüm hayatım boyunca destekleyen aileme sonsuz teőekkürlerimi sunarım.

Yeliz GÜNAYDIN

Ankara Ocak 2012

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
SİMGELER DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ.....	1
2. İMAR BİLGİSİ ve MEVZUATI.....	3
2.1 İmar Bilgisi.....	3
2.2 İmar Mevzuatı.....	3
2.3 Parsel ve Parselasyona Ait Tanımlar.....	4
2.3.1 Parsel ve bina cepheleri ile ilgili tanımlar.....	5
2.4 Bahçe Mesafeleri ile İlgili Tanımlar.....	10
2.5 Yapı Düzenleri ile İlgili Tanımlar.....	12
2.5.1 Parsel genişliğinin belirlenmesi.....	13
2.6 Arsa ve Bina Kullanımı ile İlgili Tanımlar.....	17
2.7 Şekilsel Gösterimler ve İmar Planı Verilerinin Parsel Ebatlarına Etkileri.....	21
2.8 Parselasyon Verilerinin Yorumlanması.....	22
2.9 Parsel Değerini Etkileyen Değer Faktörleri.....	23
2.10 Taşınmaz Değerleme ve Değerleme Yöntemleri.....	34
2.10.1 Fiyat ve değer kavramları arasındaki ilişkiler.....	35
2.10.2 Geleneksel değerlendirme yöntemleri.....	35
2.10.2.1 Gelir yöntemi.....	35
2.10.2.2 Emsal karşılaştırma yöntemi.....	36
2.10.2.3 Maliyet yöntemi.....	37
2.10.3 Taşınmaz değerlendirme ve değerlemeye etki eden faktörlerin incelenmesi.....	37
2.10.3.1 Parsel değerini etkileyen değer faktörlerinin belirlenmesi.....	43
3. YÖNTEM.....	44
3.1 Kriterler.....	44
3.2 Örneklemeye.....	45
3.3 Değerleme Yöntemi.....	53
4. BULGULAR.....	54

5. SONUÇ.....	56
KAYNAKLAR.....	58
EKLER.....	60
EK 1 P1'e Ait Kroki ve Resimler.....	61
EK 2 P2'ye Ait Kroki ve Resimler.....	64
EK 3 P3'e Ait Kroki ve Resimler.....	67
EK 4 P4'e Ait Kroki ve Resimler.....	72
EK 5 P5'e Ait Kroki ve Resimler.....	75
EK 6 P6'ya Ait Kroki ve Resimler.....	79
ÖZGEÇMİŞ.....	81

SİMGELER DİZİNİ

AAD	Arsa Arazi Düzenlemesi
A	Ayrık Yapı Düzeni
BL	Blok Yapı Düzeni
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
DÖ	Düzenleme Öncesi
DS	Düzenleme Sonrası
H_{max}	Maksimum Kat Yüksekliği
I	İkiz Yapı Düzeni
KA	Kat Alanı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
P1..P6b	Örnek Parsel Senaryoları
TA	Taban Alanı
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
YİAKS	Yapı İnşaat Alanı Kat Sayısı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Cephe hattı.....	5
Şekil 2.2 Parsel cephesi.....	6
Şekil 2.3 Parsel derinliği.....	6
Şekil 2.4 Parsel derinliği.....	7
Şekil 2.5 Yapı yüksekliği.....	9
Şekil 2.6 Bina derinliği.....	9
Şekil 2.7 Bahçe uzaklıkları.....	10
Şekil 2.8 Blok ve ayırık yapı düzenleri.....	14
Şekil 2.9 Ayırık yapı düzeni.....	15
Şekil 2.10 Blok yapı düzeni.....	15
Şekil 2.11 İkiz yapı düzeni.....	15
Şekil 2.12 Taban alanı.....	17
Şekil 2.13 Taban alanı katsayısı.....	18
Şekil 2.14 Kaks.....	19
Şekil 2.15 Kaks hesabı ile ilgili örnek binalar.....	20
Şekil 2.16 Yapı biçimi.....	21
Şekil 2.17 Arazi ve bina kullanma katsayıları.....	21
Şekil 2.18 Parsel köşe sayısının belirlenmesi.....	24
Şekil 2.19 Kullanılabilir alan tespit.....	25
Şekil 2.20 Çevre haritası.....	27
Şekil 2.21 Görüş alanı.....	28
Şekil 2.22 Caddeye çıkış.....	28
Şekil 2.23 Parselden ilgili tesislere olan uzaklıklar.....	29
Şekil 2.24 Gürültü haritası.....	30

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Yapı nizamı, arazi ve bina kullanma biçimi.....	22
Çizelge 2.2 Düzenlemede dikkate alınan değer faktörleri.....	33
Çizelge 2.3 Taşınmaz değerini etkileyen faktörler.....	41
Çizelge 3.1 P1'e ait hesaplar.....	46