

Artvin Örneğinde Arsa Vasıflı Taşınmaz Malların Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi

Ayşe Yavuz Özalp^{1*}, Halil Akıncı¹, Sebahat Temuçin Kılıçer¹

¹Artvin Çoruh Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 08100, Artvin.

Özet

Ülkelerin ekonomisinde önemli bir role sahip olan alım-satım, vergilendirme, kamulaştırma, kredilendirme, miras, sigortacılık gibi birçok işlemin gerçekleşmesi taşınmaz malların değerinin bilinmesini gerektirir. Ancak, taşınmaz malların değerine etki eden faktörlerin çok sayıda olması, yöresel özelliklere göre çeşitlilik göstermesi, değerlemede kullanılacak faktörlerin ve önem derecelerinin değişebilmesi ve göreceliğin söz konusu olması kesin bir değerlendirme modelinin oluşturulmasına neden olmaktadır. Bu durum, taşınmaz malların değerini etkileyen faktörlerin ve ağırlıklarının belirlenmesine ve taşınmaz değer haritalarının üretilmesine yönelik birçok çalışmanın yapılmasına yol açmıştır. Bu çalışmalar incelendiğinde, değere etki eden faktörlerin ve etki düzeylerinin belirlenmesinde kullanılan alanların fiziki şartlarının ve lokal özelliklerinin oldukça etkili olduğu gözlenmiştir.

Bu çalışmada, Artvin Kent Merkezinde arsa nitelikli taşınmaz malların fiziksel ve konumsal özellikleri ele alınarak değere etki eden faktörlerin ve etki derecelerinin Analitik Hiyerarşi Proses (AHP) yönteminden yararlanılarak belirlenmesi ve akabinde çalışma alanını oluşturan yedi mahalledeki (Balcıoğlu, Çamlık, Çarşı, Çayağzı, Dere, Orta ve Yenimahalle) 273 adet arsa nitelikli taşınmaz malların değerlerinin (AHP puanlarının) tespiti amaçlanmıştır. Çalışmanın son adımında ise tespit edilen bu arsa değerlerinin, söz konusu cadde ve sokakların arsa rayiç değerleri dikkate alınarak analizi hedeflenmiştir.

Çalışmanın sonucunda, Artvin Kent Merkezinde arsa vasıflı taşınmaz mallar üzerinde 15 faktörün etkili olduğu ve bu faktörler içinde en çok etkiye sahip üçünün “şehir merkezine yakınlık (w: 0,2106)”, “sokak genişliği (w: 0,1483)” ve “toplam inşaat alanı (w: 0,1142)” olduğu, en az etkili faktörlerin ise “hastaneye yakınlık (w: 0,0098)”, “ilköğretim okuluna yakınlık (w: 0,0118)” ve “parselin konumu (w: 0,0148)” olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca çalışmada incelenen arsa vasıflı taşınmaz malların AHP puanlarının 1.07 - 4.36 aralığında değiştiği ve en yüksek puanlı parsellerin (65 arsa) genellikle Çarşı Mahallesinde yer aldığı ve alanca %90'ından daha fazla kullanılabilir alana sahip olduğu ve tamamına yakınının emsalinin yüksek olduğu belirlenmiştir. Yine cadde/sokak rayiçlerinin çok düşük olduğu ve taşınmaz malın gerçek değerini yansıtmadığı, aynı cadde/ sokak üzerinde arsa m² fiyatı aynı olmasına rağmen parsellerin oldukça farklı değerlerde olduğu gözlenmiştir. Dolayısıyla taşınmaz malların parsel tabanlı gerçek değerlerinin belirlenmesi, kent bazlı değer haritalarının üretilmesi ve bu değerlere ihtiyaç duyan işlemlere servis edilmesi oldukça önemli ve elzemdir.

Anahtar Sözcükler

Taşınmaz Değerleme, Arsa, Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP)

* Sorumlu Yazar: Tel: (0466) 2151000

E-posta: ayavuzozalp@artvin.edu.tr (Özalp Yavuz A.), hakinci@artvin.edu.tr (Akıncı H.), stemucin@artvin.edu.tr (Kılıçer Temuçin S.)