KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

TÜRKİYE İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEME KURUMU OLUŞTURULMASINA YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Enver UZER

KASIM 2009
TRBZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

TÜRKİYE İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEME KURUMU OLUŞTURULMASINA YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Harita Müh. Enver UZER

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce
"Harita Yüksek Mühendisi"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 02.10.2009
Tezin Savunma Tarihi : 02.11.2009

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Bayram UZUN
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Osman DEMİR
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Cenap SANCAR

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Salih TERZİOĞLU

Trabzon 2009

ÖNSÖZ

Yüksek lisans çalışmamın danışmanlığını üstlenen, engin bilgilerini ve deneyimlerini benimle paylaşan, farklı ve özgün bakış açıları ile tezimi yönlendiren değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Bayram UZUN' a teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmamın çeşitli aşamalarında benden yardımlarını esirgemeyen sayın hocalarım Yrd. Doç. Dr. Osman DEMİR ve Yrd. Doç. Dr. Recep NİŞANCI' ya teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her döneminde bana güvenen, her zaman yanımda olan, destekleyen sevgili babam Salih UZER'e, annem Fatma UZER'e, ablam Seçil UZER'e, nişanlım Harita Müh. Zeynep YILMAZ'a ve tezimi teslim ettiğim bu günlerde hastanede tedavi gören sevgili anneannem Vehibe AŞKINGİL'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Enver UZER
Trabzon 2009

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖNSÖZ II
İÇİNDEKİLER III
ÖZET VI
SUMMARY VII
ŞEKİLLER DİZİNİ XIII
TABLOLAR DİZİNİ IX
SEMBOLLER DİZİNİ X
1. GENEL BİLGİLER 1
1.1. Giriş 1
1.2. Problemin Tanımı 2
1.3. Çalışmanın Amacı 2
1.4. Metodoloji 3
1.5. Taşınmaz Değerlemesi ile İlgili Temel Kavramlar 3
1.5.1. Mülkiyet 3
1.5.2. Taşınmaz Mal, Tarım Toprağı, Arazi, Arsa ve Bina 4
1.5.3. Değer Kavramı 6
1.5.3.1. Subjektif Değer 8
1.5.3.2. Objektif Değer 8
1.5.4. Taşınmaz Değeri ile İlgili Kavramlar 8
1.5.5. Değerleme 10
1.5.5.1. Taşınmaz Değerlemesi 11
1.5.6. Değerleme Açısından Taşınmazların Sınıflandırılması 11
1.5.6.1. Kent 11
1.5.6.2. Kentleşme 11
1.5.6.3. Kullanılabilirlik Açısından Toprakların Sınıflandırılması 12
1.5.7. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri ve Yöntem Seçiminin Önemi 13
1.5.7.1 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri 13
1.5.7.1.1. Karşılaştırma Yöntemi 13
1.5.7.1.2. Gelire Göre Değerleme Yöntemi 14

1.5.7.1.3. Maliyete Göre Değerleme Yöntemi 16
1.5.7.1.4. Stokastik Değerleme Yöntemi 17
1.5.7.2. Yöntem Seçiminin Önemi 18
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR 20
2.1. Ülkemizdeki Taşınmaz Değerleme Faaliyetlerinin İncelenmesi 20
2.1.1. Tarihsel Gelişim 20
2.1.2. Hukuki Yapı 20
2.1.3. Kurumsal Yapı 25
2.1.3.1. Değerleme Yapan Kurum ve Kuruluşlar 25
2.1.3.2. Değerleme Uzmanlığı Alanındaki Gelişmeler 27
2.1.3.3. Ülkemizdeki Üniversitelerin Taşınmaz Değerlemesi ile Yoğunlukla İlgilenen Bölümlerinin Ders Programlarının İncelenmesi 30
2.1.3.4. Uluslararası Değerleme Standartları Alanında Ülkemizde Yaşanan Gelişmeler 31
2.2. Seçilmiş AB Ülkelerinin Taşınmaz Değerlemesi Sistemlerinin İncelenmesi 32
2.2.1. Almanya 33
2.2.1.1. Yasal Düzenlemeler 33
2.2.1.2. Kurumsal Yapı 33
2.2.1.3. Alım-Satım Fiyatları Analizi 35
2.2.2. Hollanda 36
2.2.2.1. Yasal Düzenlemeler 37
2.2.2.2. Kurumsal Yapı 37
2.2.2.3. Değerleme Çalışmalarının Temel Karakteristikleri 38
2.2.3. Danimarka 41
2.2.3.1. Yasal Düzenlemeler 42
2.2.3.2. Kurumsal Yapı 42
2.2.3.3. Değerleme Çalışmalarının Temel Karakteristikleri 42
2.2.3.4. Arazi ve Taşınmaz Değeri Sistemleri 44
2.2.3.5. Taşınmaz Değeri Bilgi Sistemleri 44
2.2.4. İsviçre 45
2.2.4.1. Yasal Düzenlemeler 45
2.2.4.2. Kurumsal Yapı 45
2.2.4.3. Değerleme Çalışmalarının Temel Karakteristikleri 46
3. BULGULAR VE İRDELEMELER 48

3.1. İncelenen Ülkelerin Taşınmaz Değerleme Sistemlerinin Özellikleri 48
3.1.1. Mevzuat Durumu 48
3.1.2. Kurumsal Yapı 48
3.1.3. Temel Karakteristikler 49
3.2. Ülkemiz İçin Etkin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Önerisi 50
3.2.1. Mevzuat 51
3.2.2. Kurumsal Yapı 51
3.2.3. Teknik Yapı 53
4. SONUÇ VE ÖNERİLER 55
5. KAYNAKLAR 58
ÖZGEÇMİŞ

ÖZET

Osmanlı İmparatorluğu'nda toprakların büyük bir kısmı miri arazilerden oluşuyordu. Bu sistemde taşınmazların mülkiyeti devlete ait olup işletilmek üzere belli bir bedel karşılığında köylülere verildiğinden, değerlemeye günümüzde olduğu gibi çok farklı alanlarda değil, özellikle topraklardan alınacak vergilerin miktarının belirlenmesinde ihtiyaç duyuluyordu (Açlar ve Çağdaş, 2002; Tüdeş ve Bıyık, 1997). Mülkiyet sistemi, Osmanlı'nın son zamanlarında kısmen, Cumhuriyet Dönemi'nin başlangıcıyla da büyük ölçüde değiştirilerek özel mülkiyete geçiş sağlanmış ve bundan dolayı değerlemeye farklı alanlarda da ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Taşınmaz değerinin saptanması, özel mülkiyetin var olduğu ülkelerde İkinci Dünya Savaşı'ndan hemen sonra önem kazanmış olmasına rağmen ülkemizde taşınmaz değerlemesinin önemi 1990'lı yılların sonlarına doğru fark edilmiştir. Bugün gelinen noktada, emlak vergisi, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kadar gerekli ve önemli olan Taşınmaz Değerlemesi'nin etkin ve yeterli bir işleyişe sahip olabilmesi için derli toplu bir mevzuat ve bu mevzuat çerçevesindeki kurumsal yapılanma (lider kurum) gerekmektedir.

Bu bağlamda, tez çalışmasına, ülkemizin taşınmaz değerleme sisteminin mevcut yapısının incelenmesiyle başlanmıştır. Taşınmaz değerlemesinin yasal, kurumsal ve teknik yapısı incelenmiş ve her üç yapıda da sorunların bulunduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple, tez kapsamında, ülkemiz taşınmaz değerleme sisteminin sağlıklı bir şekilde yapılandırılabilmesine temel oluşturmak için etkin ve yeterli bir Taşınmaz Değerleme Sistemi (TDS) yaklaşımının önerilmesi amaçlanmıştır. Bu süreçte, oturmuş ve iyi işleyen TDS'ne sahip ülkelerin deneyimlerinden yararlanmak amacıyla, Almanya, Hollanda, Danimarka ve İsviçre'nin sistemleri incelenmiştir. Ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş yaklaşımlardan ve sistemleri incelenen ülkelerin deneyimlerinden yararlanılarak, ülkemiz için verimli bir taşınmaz değerlemesi yaklaşımı önerilmiştir. Buna göre; mevcut taşınmaz değerleme tüzesi çerçeve bir "Taşınmaz Değerleme Yasası" adı altında yeniden düzenlenmeli; taşınmaz değerlemesi faaliyetleri de, 3045 Sayılı Teşkilat Kanunu'nun yeniden düzenlenmesi ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde kurulacak " Taşınmaz Değerlemesi Dairesi Başkanlığı" bünyesinde yürütülmelidir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, Taşınmaz Değerlemesi, Taşınmaz Değerleme Sistemi

SUMMARY

A Model Suggestion For Turkish Real Estate Valuation Institution

A large part of territory in the Ottoman Empire was composed of “state” land. In this system, the property belonged to the state and it was taken to peasants in return a certain cost to be operated land. The valuation of land was needed to determine the amount of land taxes unlike today’s valuation approach. At the late Ottoman times and also the start of the Republican Era, the property system was modified partially. Thus, private property was formed and therefore needed the valuation to different fields. Although the determination of real property value became important in the some countries where private property exists after the World War II, it was noticed in Turkey towards the end of the 1990s. Nowadays, it is needed to real estate values for public applications such as the property tax, expropriation, nationalization, privatization, land arrangements, registry-based process and for private sector applications such as capital market, banking, loan pricing, and insurance. In order to have an effective and well-function process for real estate valuation, it is required to an appropriate legislation and institutionalization.

In this thesis, it has begun to examine the existed structure of real estate valuation system of Turkey. The legal, institutional and technical structure of real estate valuation has been examined and problems, in all three fields have been identified. Hence, this thesis aims to propose an affective and sufficient approach for the Real Estate Valuation Systems (REVS) so as to configure properly the framework of our country's real estate valuation system in Turkey. In this process, it was investigated Germany, Netherlands, Denmark and Switzerland's systems in order to benefit from the experience of countries which has been the developed and well-function REVS. It was suggested to an efficient approach to real estate valuation for Turkey by utilizing national and international approaches for REVS and the experiences of counties which were investigated systems. Accordingly existing real estate valuation law the framework of a "Real Estate Valuation Law" under the name should be reorganized; real estate valuation activities, the Organization Law No. 3045 of reorganization with the Land Registry and Cadastre General Directorate will be established within "Real Estate Valuation Department" should be conducted.

Key Words: Real Estate, Real Estate Valuation, Real Estate Valuation System

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1. Kullanılabilirlik açısından topraklar 12
Şekil 2. Karşılaştırma yöntemi akış çizelgesi 14
Şekil 3. Gelire göre değerleme yöntemi akış çizelgesi 15
Şekil 4. Maliyete göre değerleme yöntemi akış çizelgesi 16
Şekil 5. Eğitim alanlarına göre değerleme uzmanları derneği üyelerinin dağılımı 29
Şekil 6. Değerleme uzmanları komiteleri tarafından oluşturulan standart arazi değerleri haritası örneği 34
Şekil 7. Önerilen taşınmaz değerleme sisteminin üç temel bileşeni 51
Şekil 8. Önerilen taşınmaz değerleme yasasının üç temel bileşeni 51
Şekil 9. Önerilen taşınmaz değerleme sisteminin kurumsal yapısı 52
Şekil 10. Alım-satım döngüsü 56

TABLOLAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1. Arsa, kentsel toprak ve tarımsal toprağın tanımı ve özellikleri.....12
Tablo 2. Değerleme yöntemleri ve ihtiyaç duyulan veriler 17
Tablo 3. Taşınmaz değerlemesiyle ilgili düzenlemeleri barındıran temel mevzuat 21
Tablo 4. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar.....26
Tablo 5. Değerleme uzmanları derneği üye sayısı.....29
Tablo 6. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisanslama sınavında sorulan ağırlıklı konular 30
Tablo 7. İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerleme düzenlemeleri 48
Tablo 8. İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerlemesi açısından kurumsal yapılanmaları 49

SEMBOLLER DİZİNİ

ABD : Amerika Birleşik Devletleri
AİHS : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
CBS : Coğrafi Bilgi Sistemleri
DUD : Değerleme Uzmanları Derneği
EVS : Avrupa Değerleme Standartları
HGK : Harita Genel Komutanlığı
IVSC : Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi
İHEB : İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi
RICS : Royal Instute of Chartered Surveyors
SPK : Sermaye Piyasası Kurulu
TDDB : Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı
TDK : Türk Dil Kurumu
TDS : Taşınmaz Değerleme Sistemi
TDUB : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin
TEGOVA : Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu
TKGM : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TSM : Tapu Sicil Müdürlüğü
TSPAKB : Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
SKAT : Danimarka Gümrükler ve Vergi İdaresi
UNECE : Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, vergilendirme, toprak düzenlemeleri ve irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, sigortacılık, kredilendirme gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Taşınmaz değerlemesi; kentsel planlama ve dönüşüm faaliyetlerinin rant etkisinin hakkaniyetli bir şekilde kontrolü, gayrimenkullerle ilgili uyuşmazlıkların yargı mercilerinde çözümünün hızlanması, sermaye piyasalarının şeffaflaşması, vergi adaletinin sağlanması ve kamu kaynaklarının etkili ve verimli yönetilmesi anlamında önemli fonksiyonlar üstlenmektedir. Bu sebeple taşınmaz değerlemesi, hem kamunun hem de bireylerin haklarının korunması bağlamında önem taşıyan çok disiplinli bir altyapı üzerine kurulmuş üst bir disiplindir.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra gelişmiş Avrupa ülkelerinde ve Amerika'da taşınmaz değerlemesinin önemi hızla kavranmış; günümüze gelindiğinde de bu ülkelerin çoğunda sistematik çalışan taşınmaz değerlemesi yapılanmasının o günlerden başlanarak oturtulmuş olduğu görülmektedir. Ülkemizde taşınmaz değerlemesinin önemi 1990'lı yılların sonlarına doğru fark edilmiştir.

Taşınmaz değerlemesi, bugüne kadar ülkemizde ortaya çıkan dönemsel ihtiyaçları karşılamak veya problemleri çözmek amaçlı farklı farklı biçimlerde ele alınmış yasal düzenlemeler topluluğu haline dönüştüğünden, uygulama birliğinden yoksun bir konudur.

Bilimsel anlamda bir değerleme mevzuatı ve kültürünün ülkemizde gelişmemiş olması, birbirinden kopuk ve yanlış değerleme uygulamalarını da beraberinde getirmektedir.

Ülkemizde yaşanan hızlı kentleşme süreci, kentsel toprakların değerlerinin kontrolsüz bir biçimde artmasına yol açmıştır. Kamu kurum ve kuruluşlarında gayrimenkul değerleme ile ilgili teknik ve yasal altyapının yetersizliği de, oluşan kentsel rantın sağlıklı bir şekilde vergilendirilmesini ve takibini zorlaştırmaktadır. Uluslar arası genel kabul görmüş değerleme standartlarının ülkemizde de uygulanması halinde; coğrafi bilgi sistemlerine dayalı değer haritaları oluşabilecek ve kamuya ait gayrimenkuller daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilebilecektir (Değirmenciler, 2008). Bu nedenle gayrimenkul değerlemesi ile

ilgili tüm yasal düzenlemelerin yapılması, lider bir kurum çatısı altında teşkilatlandırılması, bu konuda yetişmiş insan kaynağının çoğaltılmasına yönelik eğitimlerin yaygınlaştırılması gerekmektedir.

1.2. Problemin Tanımı

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi çalışmaları, farklı uygulamalarda ihtiyaç duyulan değerlere ulaşmak amacıyla, 21 farklı kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir. Bunların yanında, değerlemeyle ilgili konularda yargıya intikal etmiş anlaşmazlıkların çözümü için, ilgili mahkemeler tarafından oluşturulan bilirkişi komisyonları da değerleme yapmaktadır. Aynı zamanda, sermaye piyasasına hizmet veren lisanslı değerleme şirketleri ile lisanslı değerleme uzmanları marifetiyle de değerleme faaliyetleri yürütülmektedir. Bir başka değişle; emlak vergisi, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Görüldüğü gibi ülkemizde gayrimenkul değerleme uygulamaları; önemli bir yer tutmasına rağmen hukuki, idari ve teknik alt yapısı yetersizdir. Gayrimenkul değerlemesini uygulayan kurum ve kuruluşlar bugün birbirinden bağımsız, dağınık ve eksik değerlemeler yapmaktadır. Ve böylece, değerlemeler sonucu oluşan farklı yerlerdeki verilerin, yetkilendirilmiş bir ortamda saklanması sağlanamamakta, kamusal yatırımlar ile oluşan taşınmaz rantlarının kamuya kazanımını sağlayacak mekanizmalar oluşturulamamakta, gerçek alım satım değerlerini koruyacak bir kurumsal ve yasal yapılanma olmadığı için vergi ve harçlarda önemli miktarda kayıp ve kaçak meydana gelmektedir.

1.3. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı; Türkiye'de mülkiyet sistemi ve taşınmaz piyasasında önemli bir uğraş alanı olmaya başlayan gayrimenkul değerlemesine ilişkin mevzuatın kurumsal yapılanma yönünden irdelenmesi ve seçilmiş bazı Avrupa Birliği üyesi ülkelerin değerleme sistemlerinin kurumsal yapılanma, yasal düzenleme ve değerleme ilkeleri incelenerek

Türkiye'deki taşınmaz mal değerleme faaliyetlerinin daha verimli, denetlenebilir ve sürdürülebilir yapılabilmesi için bazı önerilerde bulunmaktır.

1.4. Metodoloji

Tezin gerçekleştirilmesinde izlenecek temel adımlar şunlardır;

- Taşınmaz değerlemesi ile ilgili temel kavramların açıklanması,
- Taşınmaz değerlemesi ile ilgili ülkemizdeki mevcut mevzuatın ve kurumsal yapının incelenmesi,
- Seçilmiş bazı Avrupa ülkelerinin taşınmaz değerleme sistemlerinin kurumsal yapılanma, yasal düzenlemeler, değerleme çalışmalarının temel karakteristikleri ve arazi ve taşınmaz değeri sistemleri açısından incelenmesi,
- Ülkemiz taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin daha sağlıklı ve etkin yürütülmesi için önerilerde bulunulması.

1.5. Taşınmaz Değerlemesiyle İlgili Temel Kavramlar

1.5.1. Mülkiyet

Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü'nde mülkiyet; "kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı (iyelik), sahiplik" olarak tanımlanmaktadır (URL–1, 2008). Harita Genel Komutanlığı (HGK)'nın Haritacılık Sözlüğü'ne göre ise; "herhangi bir malı, eşyayı veya gayri-menkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma hakkı" dır (URL–2, 2008).

Mülkiyet, malik olunan şeyin taşınabilme özelliğine göre, taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır (Bruce, 1998; Çete, 2008). Taşınır mülkiyetinin konusu; nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeylerle, edinmeye elverişli olup taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen şeylerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu ise; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Arazi mülkiyeti, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar. Bu mülkiyetin

kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (Dale and Mclaughlin, 1999; Resmi Gazete, 2001; Çete, 2008).

Mülkiyet; elinde bulunduranın özelliğine göre ise özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, şirketler veya ortaklıklar gibi tüzel kişiler de dahil olmak üzere özel şahısların; kamu mülkiyeti ise devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin elinde bulundurduğu mülkiyet şeklidir (Bruce, 1998; Çete, 2008).

Mülkiyet hakkı, uluslararası beyanname ve sözleşmelerle garanti altına alınmış bir haktır. 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından kabul ve ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (İHEB)'nin 17. maddesinde; "Herkes kendi başına veya başkalarıyla birlikte mülkiyet edinme hakkına sahiptir. Hiç kimse mülkiyetinden keyfi olarak mahrum bırakılamaz." ifadesi yer almaktadır (URL–3, 2008).

Yine, insan haklarının ve temel özgürlüklerin korunmasına ilişkin 4 Kasım 1950'de Roma'da imzalanan ve ülkemizin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)'nin 1. protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı, "Her gerçek veya tüzel kişi, mülkiyeti üzerinde barışçıl tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı ve yasada öngörülen koşullar ile uluslararası hukukun genel ilkeleri dışında, mülkiyet hakkından yoksun bırakılamaz." düzenlemesiyle taahhüt altına alınmıştır (URL–4, 2008).

Mülkiyet hakkı, ülkemizde de anayasal güvenceye sahiptir. 18.10.1982 Tarih ve 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesine göre; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." (Resmi Gazete, 1982).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde ise; "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." hükmü yer almaktadır.

1.5.2. Taşınmaz Mal, Tarım Toprağı, Arazi, Arsa ve Bina

Taşınmaz değerlemesine konu olan şeyler genel olarak arsa, arazi, tarım toprağı ve binalardır. Bunlar tek başına veya bir arada yer alarak değerlemeye konu olmaktadırlar. Değerlenecek varlığın, değerleme anındaki kullanım şekli değerlemeye esas olup, tapu kaydındaki veya resmi belgesindeki vasfı dikkate alınmamaktadır.

- Taşınmaz Mal**:** Yer değiştirmesi mümkün olmayan arsa, arazi ve binalara taşınmaz mal denir.

- Tarımsal Topraklar: Tarım toprağı, üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılan ve doğrudan doğruya doğadan faydalanmak suretiyle bitki ve hayvan üretimine uygun olan veya ıslahı suretiyle üretime elverişli duruma getirilen arazidir. Bu duruma orman alanlarını da dahil etmek mümkündür (Ertaş, 2000).
- Arazi: Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda, toprak "iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası" olarak, tarım arazisi ise "toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler" olarak tanımlanmıştır.

  Uluslararası literatürde yer alan tanımlamalara göre ise arazi (land); dünya yüzeyi, altındaki materyaller, üstündeki hava ve toprağa bağlı tüm şeyler olup, kapsamına denizler ve göller gibi suyla kaplı alanlar ile tüm bina, yapı ve bitki örtüleri de girmekte, hatta arazinin üstündeki uzayın kullanım hakları anlamına gelen 'hava hakları' bile bazı bölgelerde arazinin bir parçası olarak düşünülmektedir (Henssen, 1995; UNECE, 1996; Kaufmann ve Steudler, 1998; Dale ve McLaughlin, 1999; Molen, 2004; UNECE, 2004; OECD, 2007; Çete,2008).
- Arsa: TDK Sözlüğü'nde "üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer" şeklinde tanımlanmaktadır (URL–1, 2008). 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesine göre ise arsa, "belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi" olarak tanımlanmaktadır. Fakat Bakanlar Kurulunun 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" ının 1 inci maddesinin (c) ve (d) fıkralarına göre belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup;
  - Konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları,
  - Deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai ve turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları da arsa sayılmaktadır.
- Bina: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre bina, "kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma,

çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı" olarak tanımlanmıştır. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 2. maddesine göre ise bina; "yapıldığı madde ne olursa olsun, karada ya da su üzerindeki sabit inşaatların hepsini kapsar".

1.5.3. Değer Kavramı

Türkçede isim olarak değerin tanımı şunlara karşılık gelmektedir:

- Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin öneminin karşılığı, kıymet,
- Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha,
- Yüksek ve yararlı nitelik.

Osmanlı İmparatorluğu'nda toprakların büyük bir kısmı miri arazilerden oluşuyordu. Bu sistemde taşınmazların mülkiyeti devlete ait olup işletilmek üzere belli bir bedel karşılığında köylülere verildiğinden, değerlemeye günümüzde olduğu gibi çok farklı alanlarda değil, özellikle topraklardan alınacak vergilerin miktarının belirlenmesinde ihtiyaç duyuluyordu (Tüdeş ve Bıyık, 1997; Açlar ve Çağdaş, 2002; Çete, 2008). Osmanlı'nın son dönemlerinde kısmen, Cumhuriyet döneminin başlangıcıyla da önemli ölçüde değişen mülkiyet sistemi ve özel mülkiyete geçiş ile birlikte, değerlemeye farklı alanlarda da ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Bugün gelinen noktada, emlak vergisi, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır (Yomralıoğlu, 1997; Açlar vd., 2003a; Çete, 2008).

Taşınmaz değerlemesinin önemi, günümüzde değerleme sistemlerinin etkin olarak kullanıldığı bazı AB ve Amerika ülkelerinde II. Dünya Savaşından hemen sonra kavranmış ve söz konusu ülkelerde o dönemlerden başlayarak konuyla ilgili mevzuat, teknik ve idari yapıların işleyişi ülke ekonomisine katkı sağlayacak biçimde şekillendirilmiştir. Ülkemizde ise bu farkındalık, ancak 1990'lı yılların sonlarına doğru fark edilmiştir. Bu geç kalınmışlığında etkisiyle Türkiye için halen oturmuş bir taşınmaz değerleme sisteminden bahsetmek mümkün değildir.

Değer bir malda maddeleşen insan emeğidir. Bir malın değeri, o malın üretilmesi için gereken toplumsal ortalama emek miktarıyla belirlenir. Mallar kullanma değeri olarak

birbirinden farklı niteliktedir. Değiştirme değeri olaraksa ancak birbirinden farklı nicelikler olabilirler ve bundan dolayı kullanma değeri taşımazlar. Birbirinden farklı nicelikler olarak malların çeşitli değiştirme değerleri vardır. Buradan şöyle bir yargıya varabiliriz: Bir malın geçerli değiştirme değerleri eşit bir şeyi dile getirir. İki mal arasındaki değiştirme değeri oranı ne olursa olsun, bu oran üçüncü bir şeyle eşittir. Her malın indirgenebileceği bu üçüncü şey emek miktarıdır. Çünkü, malların maddi özellikleri yalnız ve ancak, malları yararlı kıldıkları yani, kullanma değeri haline getirdikleri sürece söz konusu olur. Malların değiştirme ilişkileriyse açıkça onların kullanma değerinin bir yana bırakıldığını gösterir (Ertaş, 2007).

Ekonomik birey, edinmek istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı yararı karşılaştırır. Değer bu bağlamda, giderle subjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik gösterir. Bundan dolayı pek çok değer türü ile karşılaşılır.

Çünkü değer, insanın özelliğine, malın biçimine, her gereksinimin o andaki istem derecesine ve konumuna göre ölçüttür ve kişiden kişiye farklılaşır. Değer, yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli subjektif olmak zorundadır (Açlar ve Çağdaş, 2002; Değirmenciler, 2008).

Değerin niteliğinin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişilere göre farklılık gösteren bir konudur. Bir başka deyişle, değer kavramı belirsizdir. Ve bakış açısına göre değişir. Öte yandan, değer belirleme girişiminde bulunan kişinin amacına göre, varacağı sonuçlar da farklı olacaktır (Alp ve Yılmaz, 2004; Değirmenciler, 2008). Örneğin; yatırım değeri, vergi değeri, piyasa değeri, sigorta değeri gibi, değerler birbirinden farklı olabilir.

Sonuç olarak değer, hangi amaçla belirlenirse belirlensin, bir ihtiyaca karşılık gelir. Bu amaç yatırım, vergi, ipotek vs. olabilir. Bu amaçlara göre değerin karşılığı değişebilirse de insanların ihtiyaçlarını karşılama noktasında birleşir. Değer kavramı için genel bir tanım yapılmak istenirse; değer, bir malın farklı amaçlar için kullanılabilecek ekonomik karşılığıdır.

1.5.3.1. Subjektif Değer

Sübjektif değer, diğer bir değişle “kullanım değeri”; malın kendi özellikleri ile, mal sahibi açısından bir gayrimenkulün değeri ile ilgili bir kavramdır.

1.5.3.2. Objektif Değer

Objektif değer, diğer bir değişle “pazar değeri”; mal sahibi dışındaki kişiler açısından bir gayrimenkulün değeri ile ilgilidir. Örneğin, tadilatı yapılmış, bir çok donanımı yenilenmiş, çok bakımlı olan sobalı bir ev, onu kullanan için büyük subjektif değere sahiptir, ancak bu evin pazardaki objektif değeri sobalı oluşundan dolayı (sahibi için bakımlı olması sobalı oluşunu önemsizleştirmişti halbuki) muhtemelen daha düşük olacaktır.

Piyasanın durumu ve gidişatı tahmin edildiğinden değer biçmede değer biçmekle görevli kişilerin sübjektif bakış açılarını bertaraf etmek imkansızdır. Dolayısıyla biçilen değer, her zaman kişisel bir hüküm olarak kalmaktadır.

1.5.4. Taşınmaz Değeri ile İlgili Kavramlar

ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği tarafından da onaylanan “pazar değeri” kavramının tanımı aşağıda yer almaktadır. Buna göre pazar değeri; “Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir pazara getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyatı olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farz edilir ” (Töre, E., 2004).

RED BOOK, RICS ‘dan alınmış olan tanımlamaya göre; “Değerleme tarihinde bir gayrimenkul için istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında piyasa koşullarında, tarafların birbirleri karşısında yeterli bilgi ve dikkate sahip olarak ve herhangi bir baskı altında olmaksızın gerçekleştirebileceği alım-satım için tahmin edilen fiyattır” (URL–6, 2009). Fiyat bir mal için objektif piyasa değeri olarak görülebilirse de; aynı niteliğe sahip

mallarda fiyat karşılaştırması yapılarak belirlenen piyasa değeri de subjektiftir. Çünkü o fiyat da değerlemeyi yapan kişi tarafından türetilmiştir.

Gerçek değer ile ilgili olarak; 1982 Anayasa'sının 46. maddesi "…Kamulaştırma bedelinin hesaplama tarz ve usulleri kanun ile belirlenir" demektedir. 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 11. maddesi, kamulaştırma bedelinin tespitinde taşınmazın 9 temel unsurunu ele almaktadır.

Bunlar:

"a) Cins ve nevi,

b) Yüzölçümü,

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri,

d) Varsa vergi beyanı,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri,

g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri,

h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payı,

i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri" dir.

Bu 9 temel unsur dikkate alınarak oluşturulan kamulaştırma bedeli Harita Mühendislerinin değimine göre kesin değerdir. Bu değer aynı zamanda "sürüm değeri" ya da "rayiç bedeli" ifade eder.

Vergi değeri, bina ve arazinin 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre tespit edilen değerdir. Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesinde, " Emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir" denilmektedir. Vergi değerleri mal sahipleri tarafından 4 yılda bir beyan edilir. Vergi değerlerinin beyanında, belediyelerin hazırladıkları "Emlak Vergisi Cetvelleri" nde belirtilen fiyatlardan az olmamak şartı vardır.

Kredi değeri; kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için belirlenen taşınmaz değeridir. Ancak bu değer normal alım satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni, krediyi veren kurumun sözleşme şartlarına uyulmadığında, taşınmazı kolayca satarak (taşınmaz rayiç bedelin altında satışa çıkarsa hemen satılır), açtığı krediyi kolaylıkla

karşılamayı, karı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır. Bu durum, kredi kurumunun yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır (Açlar,1977; Ertaş, 2000).

Sigorta değeri; taşınmaz üzerindeki tesislerin hasara uğraması ya da yok olması durumunda yeniden inşası maliyetidir. Özellikle belli riskler taşıyan parseller için geçerlidir. Örneğin; yangın, deprem ve zemin suyunun belli dönemlerde yükselmesi ihtimali olan veya yüksek şevli parseller için sigorta değeri önemlidir (Açlar, 1977; Ertaş, 2000).

İpotek, taşınmaz rehininin bir çeşididir. 4721 Sayılı Medeni Kanunun 881'inci maddesine göre: "Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir." İpotek değeri borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir. Taşınmazın tümünün bir alacağa karşılık gösterilmesi durumunda, ipotek değeri en çok sürüm değerine yaklaşır.

Sürüm değeri, belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bazı kaynaklarda rayiç değer olarak da adlandırılır.

Satış değeri; bir malın satılabileceği fiyattır veya gerçekleşmiş olan satış fiyatıdır (Ertaş, 2000). Burada fiyat tanımının da yapılması gerekmektedir. Fiyat, bir malın pazarda gerçekleşmiş para karşılığıdır. Fiyat somut bir gerçek iken, biçilen değer kuramsal bir incelemenin sonucudur (URL–7, 2009).

Peşin değer; piyasa değeri ile eş anlamlıdır. Yani alım satım işleminin gerçekleştiği anda hemen ödenen değerdir (Seele,1992; Ertaş, 2000).

Taksitli değer; taşınmaz bedelinin satış işleminden hemen sonra peşin olarak ödenemediği durumda geçerli olan değerdir. Bu değer belirlenen ödeme süresi boyunca ulaşabilecek enflasyon oranıyla birlikte hesaplanır. Fakat uygulamada satıcı enflasyon miktarını genellikle yüksek tahmin eder (kendini garantiye almak adına) ki bu durum da alıcının zararına olur.

1.5.5. Değerleme

Sözlük anlamı olarak değerleme; değer biçmek, bir malın değerini belirlemektir.

1.5.5.1. Taşınmaz Değerlemesi

Bir taşınmazın pazara hakim uzman kişiler tarafından, alım-satım işlemine konu olduğu andaki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, elde edilen gelir, ulaşım imkanı, alt yapı durumu, parselin şekli, boyutu, genişliği gibi gayrimenkule dayalı hak ve faydaların değerinin bağımsız, tarafsız olarak tespit edilmesi ve para cinsinden ifade edilmesidir.

1.5.6. Değerleme Açısından Taşınmazların Sınıflandırılması

1.5.6.1. Kent

Kent, sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri yönetim durumu ve nüfus bakımından kırsal alanlardan ayırt edilen, genellikle hem tarımsal hem de tarım dışı üretim dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, teknolojik gelişme derecelerine göre belirli bir büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış, ikincil toplumsal ilişkilerin, toplumsal farklılaşma, uzmanlaşma ve hareketliliğin yaygın olduğu yerleşim alanıdır.

442 Sayılı Köy Kanunu 1. maddesinde yaptığı tanımlamada köy, kasaba ve kent ayrımını nüfusa göre yapmıştır. Bu maddeye göre; “Nüfusu 2000’den az olan yere köy, 2000-20000 arasında kalan yere kasaba, 20000’den çok nüfuslu alanlara da şehir denir.”

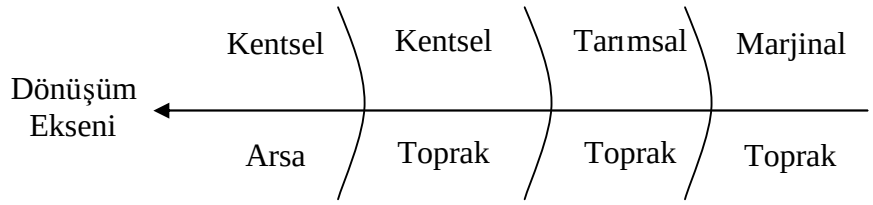
1.5.6.2. Kentleşme

Kentleşme; siyasal ve ekonomik gelişmelere bağlı veya bunlardan bağımsız olarak gelişen sanayileşme ile kent sayısındaki artış, aynı zamanda toplumda değişen sosyo-kültürel yapı ile örgütlenme iş bölümü ve uzmanlaşma bilincinin toplumsal ilişkilerde kentlere has değişikliklere uğramasıyla birlikte artan nüfus ile kentlerin büyümesi sürecidir.

1.5.6.3. Kullanılabilirlik Açısından Toprakların Sınıflandırılması

Toprak hem kentsel hem de kırsal kesimde mülkiyete konu olmaktadır. Bu nedenle toprak, yasaların mülkiyete ilişkin hükümleri çerçevesinde kullanılır. Hukuksal bir kavram olarak toprağın kırsal alanda ifadesi arazi, kentte ise arsadır. Planlamada ise binanın oturduğu alanın bir ifadesi olarak imar parselidir (Arslan, 1997; Uzun, 2000).

Yeryüzündeki topraklar kentleşmeye bağlı kullanabilirlik açısından sınıflanmak istendiğinde Şekil 1'deki gibi bir gösterim söz konusu olacaktır.



Şekil 1. Kullanılabilirlik açısından topraklar (Uzun, 2000)

Kır ve kent topraklarının sınırlarını kesin olarak belirleme imkanı yoktur (Yıldız, 1983; Uzun, 2000). Ama dağlar, çöller ve bataklık gibi marjinal topraklar dışında, Şekil 1'de görüldüğü üzere tarımsal toprakların nihai dönüşümü kentsel arsaya katılım biçiminde olacaktır.

Kullanılabilirlik açısından toprakların tanım ve özellikleri Tablo 1.'de özetlenmektedir.

Tablo 1. Arsa, kentsel toprak ve tarımsal toprağın tanımı ve özellikleri (Uzun, 2000)

TÜRÜ	TANIMI	DEĞER OLUŞUMU
Tarımsal Toprak	Tarımsal üretim için kullanılan bir doğal kaynaktır. Kentten uzaklığı, kentsel toprak spekülasyonunun bittiği yerden başlamaktadır.	Piyasa değeri, verim ve işletme maliyeti farklılaşmasına bağlı olarak tarımsal ürün potansiyeline göre değişmektedir
Kentsel Toprak	Kentsel arsanın hemen bitişiğinde kentsel gelişme alanında yer alan henüz imar hakları ve kullanım türü belirlenmemiş yapılaşma için gelişmemiş arsaya dönüşme potansiyeline sahip alanlardır. İdari karar ve kentin büyümesi ile oluşmaktadır.	Piyasa değeri, kentsel arsaya dönüşeceği umulan süreye ve kentsel gelişmelere göre oluşmaktadır.
Kentsel Arsa	İmar planı ile imar hakları belirlenmiş, imar parseline dönüşmüş ve altyapı sistemine bağlanmış, yapılaşma olgunluğuna erişmiş alanlardır.	Piyasa değeri, kent merkezine göre konumu, altyapı, kullanım türü, imar hakkı ve talebe göre belirlenmektedir.

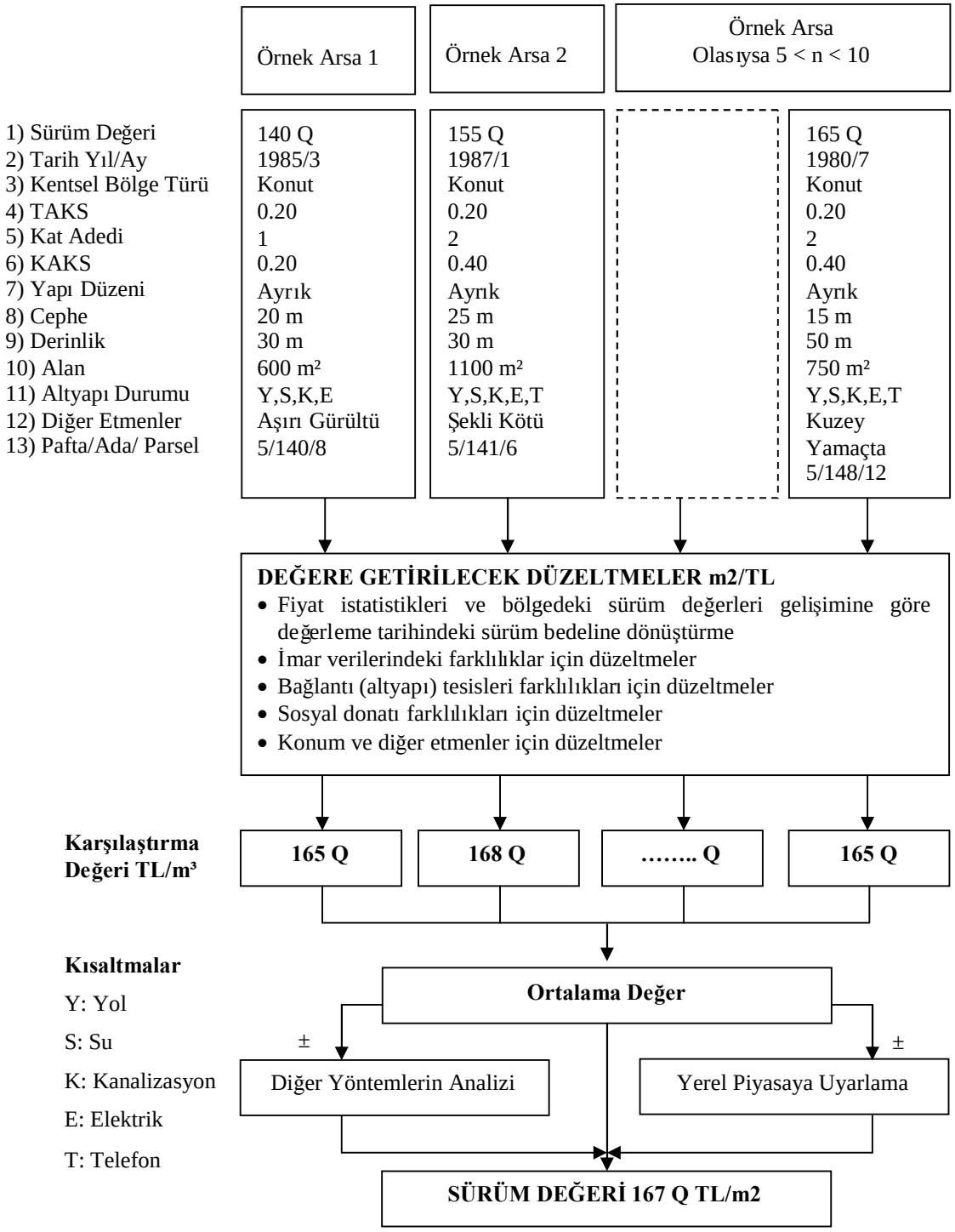
1.5.7. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri ve Yöntem Seçiminin Önemi

1.5.7.1. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Ülkemizde, taşınmaz değerlemesi çalışmalarında üç temel yöntem kullanılmaktadır. Bunlar; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir (Yomralıoğlu, 1997; Açlar vd., 2003b; Gur vd., 2002; Yalpır vd., 2002; Nişancı, 2005; Çete, 2008).

1.5.7.1.1. Karşılaştırma Yöntemi

Karşılaştırma yöntemi olarak da adlandırılan bu yöntem, değeri belirlenecek taşınmazın mahallinde bulunan, değerlendirilecek taşınmazla benzer nitelikleri taşıyan, aynı zamanda güncel alım satım değerleri de mevcut olan taşınmazların niteliklerinin, değeri belirlenecek taşınmazın nitelikleriyle karşılaştırılması esasına dayanan bir yöntemdir. Gerek taşınmazların nitelikleri gerekse alım-satım fiyatlarıyla ilgili yeterli, nitelikli ve güncel veri bulunması durumunda, özellikle arsa niteliğindeki taşınmazların değerlendirilmesinde en etkin yöntem olarak kabul edilmektedir. Ülkemizde taşınmazlara ait bu niteliklerde alım-satım değerleri herhangi bir kurum ve kuruluş bünyesinde mevcut bulunmadığından, emsal yöntemine göre yapılan değerleme çalışmalarında Pazar değerlerine ulaşmak için genellikle piyasa araştırması yapmak gerekmektedir (Açlar vd., 2003b; Demir, 2006; Çete, 2008). Bu yöntemde emsal olarak gösterilen taşınmaz sayısı arttırıldıkça karşılaştırma ile bulunacak taşınmazın değeri gerçeğe yaklaşmaktadır ve anlaşılma kolaylığı açısından tercih edilen bir yöntemdir.

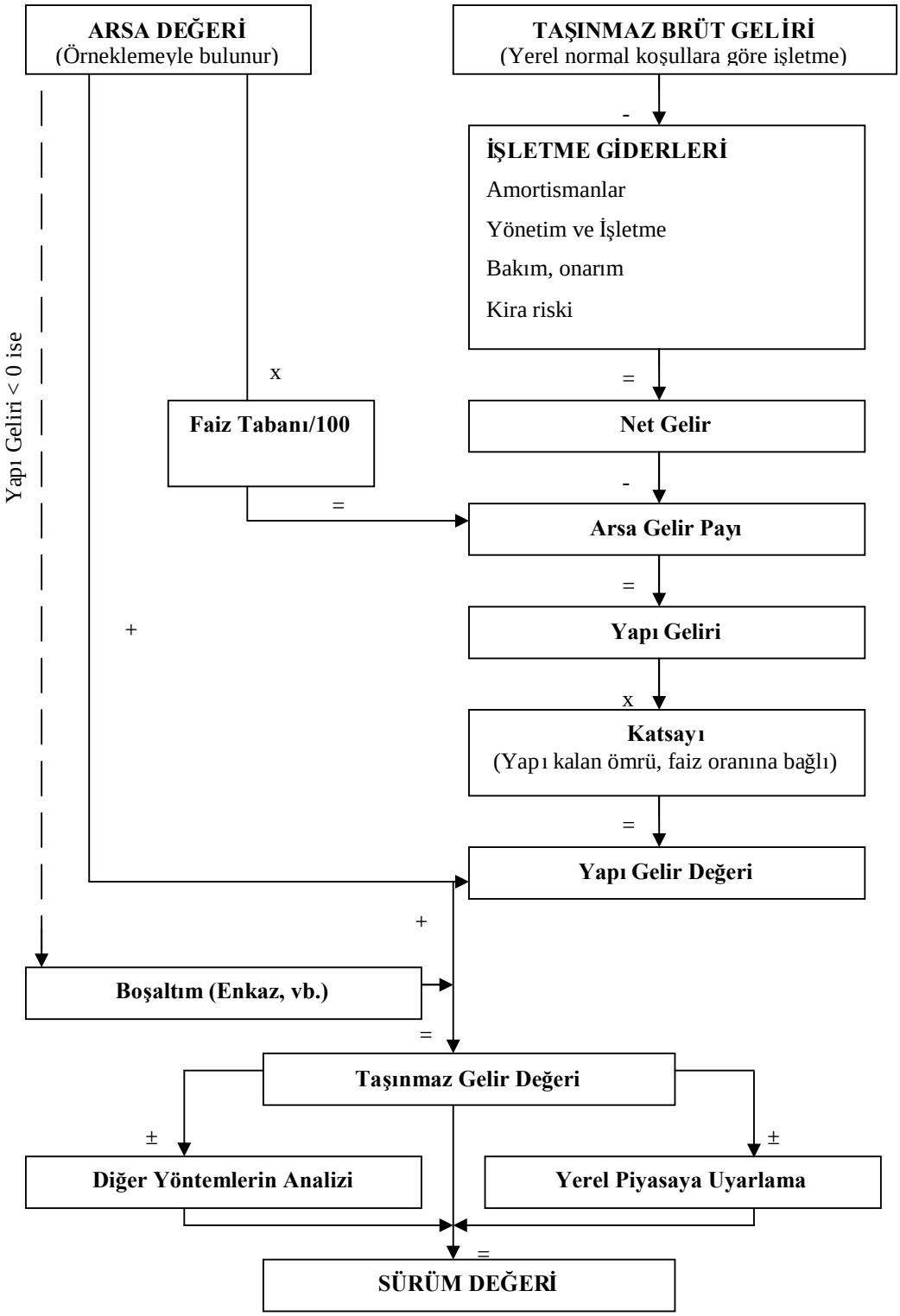


Şekil 2. Karşılaştırma yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2002)

1.5.7.1.2. Gelire Göre Değerleme Yöntemi

Değeri belirlenecek taşınmazın yıllık net gelirinin tahmini esasına dayanan bir yöntemdir (Yomralıoğlu, 1997). Taşınmazın değerleme tarihindeki mevkii ve şartlarına

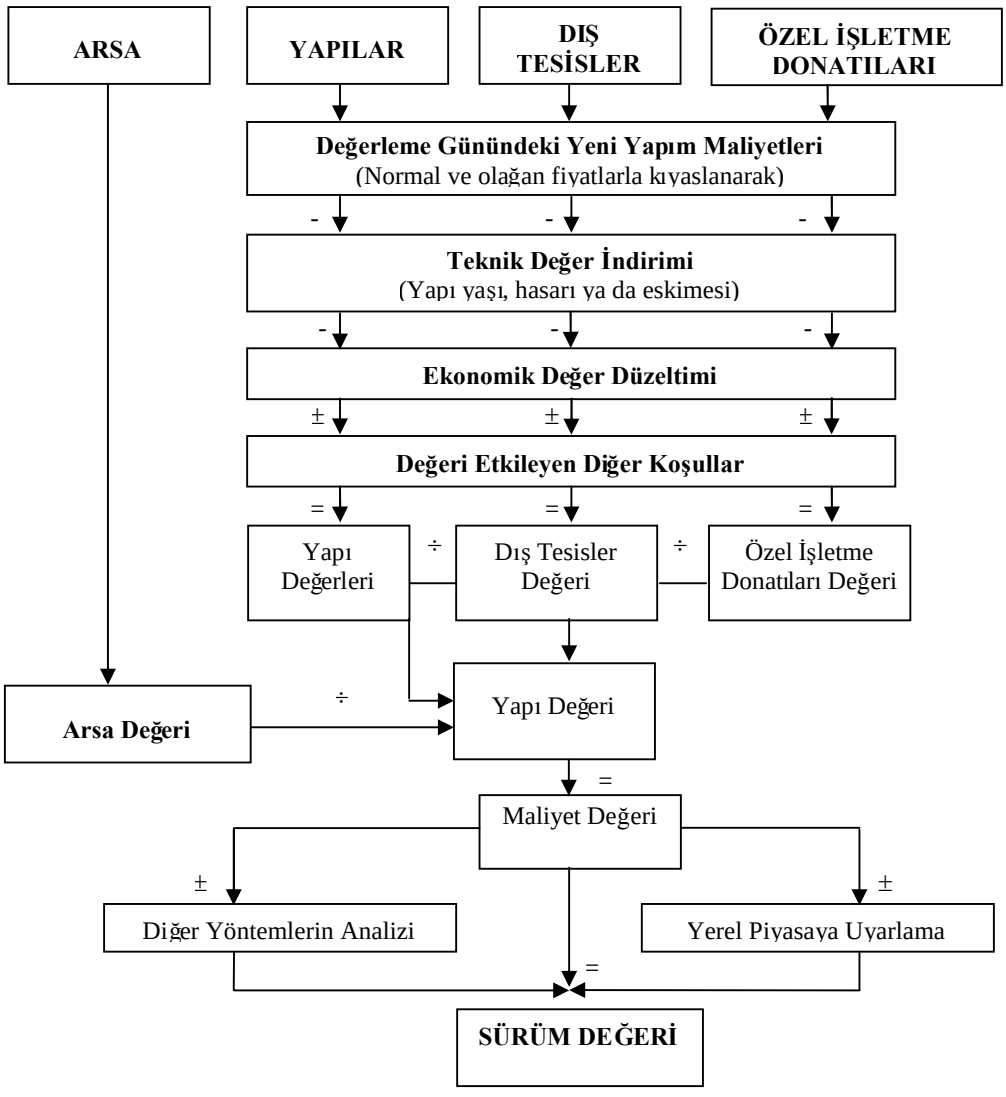
göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir baz alınarak yıllık net gelir hesaplanır. Yöntem genellikle, kiralık konut, işyeri ve tarım arazileri gibi gelir getiren taşınmazların değerlemesinde yaygın olarak kullanılmaktadır.



Şekil 3. Gelire göre değerleme yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2002)

1.5.7.1.3. Maliyete Göre Değerleme Yöntemi

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları tarafından müştereken tespit ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyetleri veya Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri Şartnamesinin ekinde yayınlanan birim fiyatlar çerçevesinde, yapıların inşaat maliyetlerinin hesaplanması esasına dayanır. Yöntem genellikle konut, ticari ve endüstriyel amaçlı olarak kullanılan ve gelir yöntemine göre değeri hesaplanamayan; otel, fabrika, iş hanı gibi yönetsel yapıların değerinin belirlenmesinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Tespit edilen toplam maliyet değerinden yıpranma payı gibi değer azaltıcı etkiler çıkarılarak yapının mevcut haldeki değerine ulaşılabilmektedir.



Şekil 4. Maliyete göre değerleme yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2002)

1.5.7.1.4. Stokastik Değerleme Yöntemleri

Bir küme oluşturan taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden hareketle sayısal ve oransal bağıntılar elde edilme esasına dayanan yöntemlerdir. İstatistikî yöntemlerde kullanılan rayiç bedeller ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedirler. Sürekli takip gerekmektedir. Stokastik değerleme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirmede bilgisayar teknolojisi kullanmayı gerektirmektedir. Nominal Değerleme, Regresyon Analizi, Lineerleştirme, Matris Yöntemi gibi çeşitli stokastik değerleme yöntemleri vardır.

Bu yöntemlerin etkin olarak kullanılabilmesi için Tablo 2'de görülen ihtiyaç duyulan verilerin sistematik olarak depolandığı kurumsal bir yapılanmaya gereksinim vardır. İşte bunu sağlayabilecek olan bir yapı için de bu tez kapsamında önerilmekte olan bir resmi kurumsal yapılanma sağlanmalıdır.

Tablo 2. Değerleme yöntemleri ve ihtiyaç duyulan veriler

DEĞERLEME YÖNTEMİ	İHTİYAÇ DUYULAN VERİLER
Karşılaştırma Yöntemi	- Taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son alım-satım fiyatları - Seçili taşınmazların nitelik ve öznitelik verileri (Nitelik; kentsel işlev, yapılanma koşulları Öznitelik; jeolojik-topoğrafik yapı, hak ve kısıtlılıklar, manzara)
Gelire Göre Değerleme Yöntemi	- Taşınmazın yıllık net geliri - Yıllık enflasyon oranı - Taşınmaza ait nitelik ve öznitelik verileri
Maliyete Göre Değerleme Yöntemi	- Taşınmaz üzerinde bulunan bina ve diğer ekonomik değerlerin yapım ve elde edilme maliyetleri (birim m2 fiyatları) - Yıpranma payı - Bakım-onarım masrafı - Taşınmaza ait nitelik ve öznitelik verileri

1.5.7.2. Yöntem Seçiminin Önemi

Çok sayıda taşınmaz değerleme yöntemi olmasına rağmen bu yöntemlerden en çok bilinen üç yöntem, karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Her bir yöntemin değerleme için taşınmazda aradığı özellikler genel olarak farklıdır.

Yani taşınmazın kullanılma biçimine, kazandırabildiği kara, zamana ve mevcut durumuna göre bu yöntemlerden biri tercih edilir. Bu yöntemler bazen birbirinden öylesine kesin çizgilerle ayrılmıştır ki, bir yöntemin yerine diğerini kullanmak hatalı sonuçlar doğurabilir (Seele 1987; Ertaş, 2000). İşte taşınmazı böyle hatalı değerlemeden kurtaran, ona kullanılma biçimi ve özellikler kazandıran, onun o anda bulunduğu arsalaşma aşamasıdır. Bir parseli edinip onu tarımsal, mülkiyet, endüstri vb. amaçlı kullanmak isteyen kişi istemeden de olsa taşınmazın arsalaşmasının hangi aşamada olduğu ile ilgilenir. Örneğin, bir endüstri bölgesinde altyapısı tamamlanmış imara olgun toprak durumunda olan bir taşınmazı hiç kimse tarımsal amaçlı olarak kullanmak istemez.

Çünkü,

- Endüstri amaçlı kullanırsa veya kiraya verilirse tarımsal amaçlı kullanımdan daha fazla kazanç sağlar,
- Bir endüstri bölgesinde hava kirliliği, sulama gibi olumsuz unsurlardan dolayı verimli bir tarım yapılamaz,
- İlkeleri söz konusudur.

Aynı şekilde tarımsal toprak grubunda bulunan bir taşınmazı hiç kimse endüstri amaçlı kullanamaz çünkü taşınmazın alt yapısı buna izin vermez. Ayrıca ilerde imar planında endüstri bölgesi olarak gösterilip gösterilmeme gibi önemli bir rizikoya da sahiptir.

Tarımsal alanlarda kullanılabilecek kanalizasyon ve yol ağı bulunmadığından buraya endüstri tesisi yapmak isteyen kimse bu tür alt yapı tesisleri için sermayesinden ciddi bir pay ayırmak zorundadır.

Bir taşınmaz için üç değerleme yöntemi ile farklı değerleme sonuçları bulunabilir ve bulunan bu sonuçlar birbirinden önemli ölçüde sapma gösterebilir. Bunun nedenleri,

- İlgililerin değerlemeye ilişkin farklı düşünceler taşımaları,
- Toprağın özelliği gereği serbest Pazar dolaşımında olması,
- Değerleme öğretisinin kesin bir öğreti olmaması,

- Matematiksel modellerin belli bölgelere göre farklı tanımlanması, şeklinde açıklanabilir.

Bir değerleme için birinci derecede önemli olan “amaç”, ikinci derecede önemli olan ise elde edilen sonucun doğru yorumlanmasıdır. Öte yandan taşınmazın hangi arsalaşma aşamasında olduğu amacın belirlenmesindeki en önemli aşamadır. Sonucun doğru yorumlanmasında şu soru sorulmalıdır; ‘bu değerin içinde rantın oranı nedir?’. Rantın oranını en aza indirme, toprağa piyasa ekonomisinin şartlarına teslimiyetten kurtarıp, kamusal gücün denetimine sokmakla olanaklıdır. Bu ise toprağa bakışın güçlü temeller üzerine oturtulması ile sağlanabilir (Köktürk, 1985; Ertaş, 2000).

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Ülkemizdeki Taşınmaz Değerleme Faaliyetlerinin İncelenmesi

Bu bölümde, ülkemizde yürütülen taşınmaz değerlemesi çalışmalarının tarihi geçmişi ile mevcut hukuki, kurumsal ve teknik yapısı sunulmaktadır.

2.1.1. Tarihsel Gelişim

Osmanlı İmparatorluğu'nda toprakların büyük bir kısmı miri arazilerden oluşuyordu. Bu sistemde taşınmazların mülkiyeti devlete ait olup işletilmek üzere belli bir bedel karşılığında köylülere verildiğinden, değerlemeye günümüzde olduğu gibi çok farklı alanlarda değil, özellikle topraklardan alınacak vergilerin miktarının belirlenmesinde ihtiyaç duyuluyordu (Tüdeş ve Bıyık, 1997; Açlar ve Çağdaş, 2002; Çete, 2008). Osmanlı'nın son dönemlerinde kısmen, Cumhuriyet döneminin başlangıcıyla da önemli ölçüde değişen mülkiyet sistemi ve özel mülkiyete geçiş ile birlikte, değerlemeye farklı alanlarda da ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Bugün gelinen noktada, emlak vergisi, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır (Yomralıoğlu, 1997; Açlar vd., 2003a; Çete, 2008).

2.1.2. Hukuki Yapı

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanında yürütülen faaliyetler, farklı mevzuat düzenlemeleriyle tanımlanmıştır (Demirel ve Demir, 2002; Çete, 2008). Değerin belirlenmesine yönelik hükümler içeren bazı temel yasal düzenlemeler şunlardır;

Tablo 3. Taşınmaz değerlemesiyle ilgili düzenlemeleri barındıran temel mevzuat

Tarih	Sayı	Başlık
18.10.1982	4709	Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
04.11.1983	2942	Kamulaştırma Kanunu
24.04.2001	4650	Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
24.11.2006 (R.G)	26356	Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik
29.07.1970	1319	Emlak Vergisi Kanunu
04.01.1961	213	Vergi Usul Kanunu
31.12.1960	193	Gelir Vergisi Kanunu
28.07.1981	2499	Sermaye Piyasası Kanunu
15.3.1972 (R.G)	14129 (R.G)	Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük
07.06.1994 (R.G)	21953 (R.G)	Tapu Sicili Tüzüğü
28.10.1987 (R.G)	19618 (R.G)	Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik
01.11.2006 (R.G)	26333 (R.G)	Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik
12.08.2001 (R.G)	24491 (R.G)	Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
06.03.2006 (R.G)	26100 (R.G)	Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ

Anayasa: Anayasa'mızda taşınmaz değerlemesiyle ilgili hükümler, değerlemenin önemli bir bileşen olduğu kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme uygulamalarıyla ilgili hükümler içinde yer almaktadır (Açlar vd., 2003b; Çete, 2008). 18.10.1982 tarih ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının "Kamulaştırma" başlıklı 46. maddesinde, devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, 'gerçek karşılıklarını' peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırabileceği ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurabileceği ifade edilmiş, aynı maddenin devamında da bedelin ödenme şekliyle ilgili düzenlemeler yapılmıştır. "Devletleştirme ve Özelleştirme" başlıklı 47. maddede ise, kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüslerin, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebileceği ifade edildikten sonra, "Devletleştirme 'gerçek

karşılığı' üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir" hükmü koyulmuştur (Resmi Gazete, 2001b). Özetle Anayasa'mızda; kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme çalışmalarında taşınmazların 'gerçek karşılıklarının' (değerlerinin) belirlenmesi ve bu karşılığın belirlenme usullerinin de kanunla sağlanması öngörülmektedir.

Kamulaştırma Kanunu: Ülkemizde taşınmaz değerlerinin belirlenmesi hususunu en kapsamlı düzenleyen yasa, 1982 Anayasa'sı uyarınca düzenlenmiş olan 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur. Bu kanun yaklaşık 18 sene herhangi bir değişikliğe uğramadan yürürlükte kaldıktan sonra, 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı "Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile önemli ölçüde yenilenmiştir. Bu değişikliklerin en önemlilerinden biri, taşınmazların değer takdiri işlemlerinin başlangıçta kamulaştırma yapacak kurum bünyesinde oluşturulacak değer takdir komisyonu veya komisyonlarınca yapılması, sonrasında da idarenin taşınmaz sahipleriyle bu tahmini değer temelinde pazarlık ederek taşınmazın fiyatını belirlemesi yaklaşımıdır. Kamulaştırma Kanunu'nda, ayrıca, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve bedelin tespit esasları hakkında düzenlemeler de bulunmaktadır (Resmi Gazete, 1983b).

Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik: 24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren bu yönetmelik, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 15'inci maddesi uyarınca görev yapacak bilirkişilerin niteliklerini ve çalışma esaslarını düzenlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu Yönetmelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 15'inci maddesi çerçevesinde mühendis, mimar ve şehir plâncılarından oluşan bilirkişiler ile ilgili odalar ve idarelerin işlemlerini kapsar (Resmi Gazete, 2006c).

Emlak Vergisi Kanunu: Ülkemizde gayrimenkullerin vergi miktarları, ilgili gayrimenkulün değeri temel alınarak belirlenmektedir. Bu bağlamda, 29.07.1970 tarih ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasasında, emlak vergi değerlerinin nasıl belirleneceği hususu tanımlanmaktadır (Resmi Gazete, 1970).

Vergi Usul Kanunu: 04.01.1961 tarih ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda; emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi, arsa ve arazi değer takdir komisyonlarının oluşturulması, komisyonların görev ve yetkileri, değerlemenin tarifi, esasları, ölçütleri, brüt gelir ve arazi kıymetlerinin tespiti, amortismanlar ile ilgili düzenlemeler bulunmaktadır (Resmi Gazete, 1961b).

Gelir Vergisi Kanunu: 31.12.1960 tarih ve 193 sayılı Gelir Vergisi Yasası'nda, taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklardaki değer artışlarının vergilendirilmesi bağlamında düzenlemeler bulunmaktadır. Bu bağlamda yasada; arazi, bina ve gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzleri ve gayrimenkul olarak tescil edilen hakların iktisap (edinme) şekli ne olursa olsun, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançları sayılmaktadır (Resmi Gazete, 1961a).

Sermaye Piyasası Kanunu: 28.07.1981 tarih ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda, SPK'ya gayrimenkul değerlemesi alanında verilen görevler ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TDUB) yapısı, niteliği ve görevleri tanımlanmaktadır.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük: Bakanlar Kurulunun 29.2.1972 tarih ve 7/3995 numaralı kararıyla çıkarılan bu tüzük; bina, arsa ve arazilerin vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre dikkate alınacak kurallar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde dikkate alınacağı hakkında düzenlemeleri içermektedir (Resmi Gazete, 1972).

Tapu Sicili Tüzüğü: 07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü'nde, değerleme bağlamında, ipotekli borç senedi ve irat senedi tesisi çalışmalarında yürütülmesi gereken taşınmaz değerlemesi faaliyetleri düzenlenmektedir. Tüzükte; komisyonunun kimlerden oluşacağı, değer takdirinin ne şekilde yapılacağı, değerleme sırasında hangi esasların dikkate alınacağı, irat senedi tesisi amaçlı bina, arsa ve arazi değerlerinin nasıl hesaplanacağı, tarım arazisinin gelir değerinin nasıl belirleneceği gibi düzenlemeler bulunmaktadır (Resmi Gazete, 1994).

Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik: 28.10.1987 tarih ve 19618 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren bu yönetmelik; kadastrosu yapılan çalışma alanları içerisindeki taşınmaz mallardan son beyan dönemine ait emlak vergi değeri bulunmayanların, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 36. maddesi uyarınca alınacak kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas olmak üzere, değerlerini takdir etmek ve usul ve esaslarını belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Yönetmeliğin 4. maddesinde değer takdiri çalışmalarının nasıl yürütüleceği şu şekilde tanımlanmıştır: Kadastro Müdürlüğünce kadastro komisyonuna intikal ettirilen listelerdeki taşınmaz mallara, vergi daireleri veya belediyelerde bulunan

emlak vergisi asgari metrekare birim değerleri cetveli ve binaların metrekare inşaat maliyet bedelleri ile aşınma payları oranlarını gösteren cetveller (bu cetvellerde gösterilen değerler davalı olsa dahi) esas alınarak, taşınmaz malın yüzölçümü ve vasfı dikkate alınıp, gerektiğinde mahallinde inceleme yapılmak ve bilirkişilerden de yararlanmak suretiyle komisyonca kadastro ve mahkeme harcı ve yargılama giderlerine esas olacak matrah belirlenir. Bu belirlemede, komşu parsellerin beyan edilen değerleri de dikkate alınır. Belirlenen bu değerler, sadece kadastro ve mahkeme harcı ve yargılama giderlerinin hesaplanmasında kullanılır. Kadastro mahkemelerince, görülmekte olan davaların konusunu teşkil eden taşınmaz malların yargılama giderlerine esas olmak üzere kıymetinin belirlenmesinin istenmesi halinde, bu taşınmaz mallara yukarıdaki esaslara göre kıymet takdir edilerek, en geç bir ay içinde ilgili mahkemeye bildirilir (Resmi Gazete, 1987).

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik: 01.11.2006 tarih 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiş olan bu yönetmeliğin amacı, bankalara değerleme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir (Resmi Gazete, 2006a).

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ: Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan ve daha sonra da 2002, 2003 ve 2004 yıllarında üç kere değişiklik gören bu tebliğin amacı; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerleme yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınacak gayrimenkul değerleme şirketlerine ilişkin esasları belirlemektir (Resmi Gazete, 2001a). Tebliğ, ülkemizde değerleme konusunda düzenleyici ve denetleyici görev üstlenecek bir örgütün kurulmasını, meslek etiğine uygun çalışacak uzmanların seçilmesini, bunların eğitilmesi ve bu yolla değerlemenin bilimsel ve şeffaf olarak yapılmasını, daha da önemlisi değerlemenin bir meslek dalı ve uzmanlık alanı kimliğine kavuşmasını sağlayacak düzenlemeleri içermektedir (Açlar vd., 2003a; Çete, 2008).

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ: Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerleme işlemlerinde verilen değerleme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir. Bu tebliğ

uyarınca; Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

Yukarıda görüldüğü üzere, yasal mevzuat birbiri ile bazen çakışmakta bazen de hangisinin öncelikle kullanılması noktasında çelişkiler taşımaktadır. Öneri taşınmaz değerleme kurumu yanında çerçeve bir taşınmaz değerleme mevzuatının oluşturulmasına da ivedilikle gereksinim duyulduğu açıkça görülmektedir.

2.1.3. Kurumsal Yapı

Ülkemizde değerleme yapan kurum ve kuruluşlar ile değerleme uzmanlığı alanında son zamanlarda yaşanan gelişmeler aşağıda özetlenmektedir.

2.1.3.1. Değerleme Yapan Kurum ve Kuruluşlar

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi çalışmaları, farklı uygulamalarda ihtiyaç duyulan değerlere ulaşmak amacıyla, 21 farklı kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir (Tablo 4). Bunların dışında, değerlemeyle ilgili hususlarda yargıya intikal etmiş anlaşmazlıkların çözümü için, ilgili mahkemelerce oluşturulan bilirkişi komisyonları da değerleme yapmaktadır (Nişancı, 2005; Çete, 2008).

Komisyonlarının oluşturulma şekilleri ve değerlemenin ne şekilde yürütüleceği, uygulamanın amacına göre, farklı yasa ve yönetmeliklerde tanımlanmıştır. Bu bağlamda, değeri belirlenecek taşınmazın cins ve niteliğine göre, komisyonlarda yer alan üyelerin meslek disiplinlerinin de değiştiği görülmektedir. Arsaların değerlendirilmesinde ilgili belediye ve/veya kadastrodan teknik elemanlar, arazilerin değerlendirilmesinde ziraat mühendisleri, binaların değerlendirilmesinde de inşaat mühendisleri ağırlıklı olarak yer almaktadır.

Tablo 4. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar

KURUM	BAKANLIK
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Bayındırlık ve İskan
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	
Afet İşleri Genel Müdürlüğü	
Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Enerji Ve Tabii Kaynaklar
Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Çevre Ve Orman
Orman Genel Müdürlüğü	
Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü	
Sermaye Piyasası Kurulu	Başbakanlık
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	
Vakıflar Genel Müdürlüğü	
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu	
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Tarım ve Köyişleri
Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği Genel Müdürlüğü	
Valilikler	İçişleri
Belediyeler	
İl Özel İdaresi (Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)	
DHMİ Genel Müdürlüğü	Ulaştırma
Karayolları Genel Müdürlüğü	
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Maliye

Tablo 4.'de sıralanan kamu kurumları dışında, değerleme yapan "gayrimenkul değerleme şirketleri" de bulunmaktadır. Bu şirketlerin faaliyet alanlarıyla ilgili son zamanlarda bazı önemli düzenlemeler yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2001 yılında yapılan bu düzenlemelerle; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti verecek şirketlerin SPK'ca listeye alınmalarına, listeden çıkarılmalarına, bu şirketlerin ortaklarının, yöneticilerinin ve bu şirketlerde çalışacak değerleme uzmanlarının niteliklerine ilişkin esaslar belirlenmiş ve şirketlerin faaliyetlerini sürdürürken uymaları gereken kurallar tanımlanmıştır. Ancak SPK'nın yetkisi yalnızca sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi hizmeti verecek şirketler üzerinde olup, bu kapsamın dışındaki gayrimenkul

değerleme şirketlerinin Kurul düzenlemelerine uymak gibi bir zorunluluğu bulunmamaktadır (URL–5, 2007).

Değerleme yapmakla görevli kurum ve kuruluşlar Tablo 4'de görüldüğü üzere çok sayıdadır. Bu şu anlama gelmektedir: Her bir kurum ürettiği veriyi kendi bünyesinde işlemekte ve saklamaktadır. Bir kurumun gereksinim duyabileceği değerleme verisini hangi kurumdan edinebileceği noktasında belirsizlik vardır. Böylesi durum, her bir kurumun değişik amaçlar için yapacağı değerleme çalışmalarında doğru ve adaletli değerle üretecek çalışmalar yapamamasına neden olabilecektir. Kurumsal olarak edinilmiş deneyimlerin diğer ilgili kurumlar ile paylaşılamamasının açık sonuçları, bilindiği üzere, değerleme sonucunda etkilenmiş olan taşınmaz sahiplerinin haklarını yargı yerlerinde aramasında görülebilir. Aslında sözü edilen sorunların en aza indirilmesinde de bu çalışmaya konu olan taşınmaz değerleme kurumunun oluşturulmasının önemi bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

2.1.3.2. Değerleme Uzmanlığı Alanındaki Gelişmeler

Ülkemizde gerek değer takdiri yapan komisyonların, gerekse gayrimenkul değerleme şirketlerinin bünyesinde görev alacak değerlemecilerin eğitimi ve lisanslamasıyla ilgili son zamanlarda bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler çerçevesinde SPK, gayrimenkul değerleme şirketlerini listeye alma görevinin yanında, şirketlerin değerleme faaliyetlerini istihdam edecekleri yeterli bilgi ve tecrübeye sahip 'Değerleme Uzmanları' tarafından yürütebilmelerini sağlamak için, 'Değerleme Uzmanlığı Lisansı' verme faaliyetlerini de yürütmektedir. SPK'nın 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayınladığı 35 nolu Tebliğin 3. maddesine göre Değerleme Uzmanları; şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve SPK'nın lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine 'Değerleme Uzmanlığı Lisansı' verilen kişilerdir. 28.09.2009 tarihi itibariyle Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi'nde yer alan kayıtlara göre Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslı kişi sayısı 1541'dir. Bu sayı, 29.09.2002 tarihinden 24.05.2009 tarihine kadar düzenlenen 21 sınavda başarılı olan kişiler ile muafiyet kapsamında belge alan kişilerden oluşmaktadır.

Değerleme faaliyetlerinde görev alacak kişilerde aranacak niteliklerle ilgili yapılan bir diğer düzenleme ise, 26.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik" tir. Buna göre; kamulaştırma davalarında bilirkişilik yapacak mühendis, mimar ve şehir plancılarının, ilgili Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine (TMMOB) bağlı ihtisas odaları ile il ve ilçe idare kurullarınca hazırlanacak listelerde yer alabilmeleri için, bilirkişi yetki belgesi almak üzere TMMOB gözetiminde ihtisas odalarınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına katılmaları zorunluluğu getirilmiştir. Değerleme, bu kursların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır (Resmi Gazete, 2006b).

Taşınmaz değerleme uzmanlarının yetiştirilmesi bağlamında son zamanlarda yaşanan bir diğer önemli gelişme ise, 21.02.2007 tarih ve 5582 sayılı "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği" nin (TDUB) kurulması olmuştur. Yasanın 15. maddesinde TDUB'nin görev ve yetkileri şu şekilde tanımlanmaktadır: "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya SPK'ca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir. Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur." Yasayla, gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlara TDUB'ye üye olma zorunluluğu da getirilmiştir (Resmi Gazete, 2007).

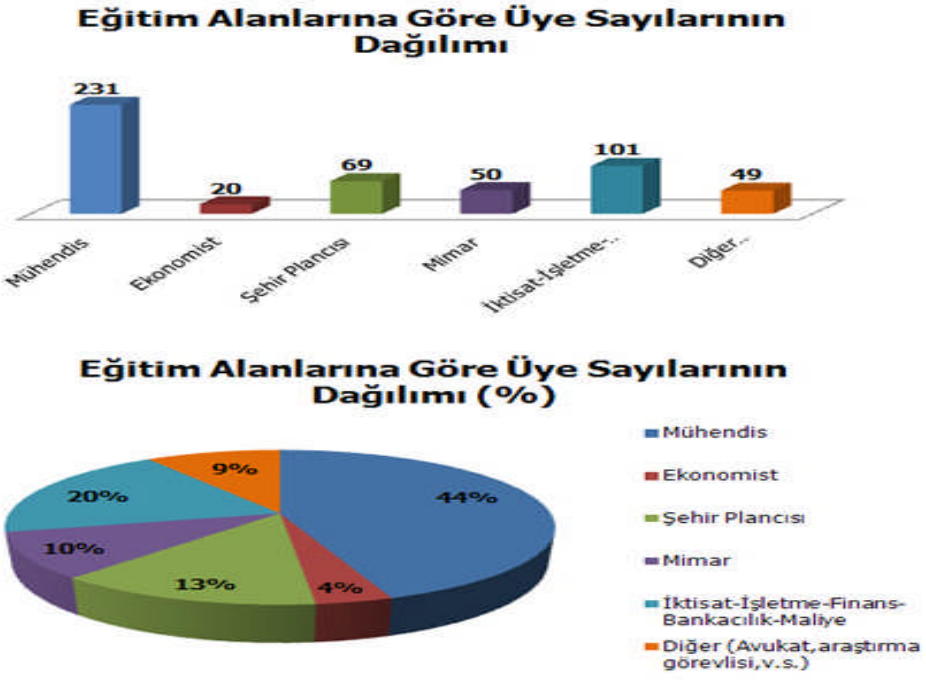
Değerleme Uzmanları Derneği, değerleme alanında mesleki ve teknik örgütlenmeyi gerçekleştirmek ve değerleme uzmanlığında profesyonelliği ve kaliteyi teşvik etmek amaç ile kurulmuş bir dernektir. Bu derneğe; değerleme uzmanlığı konusunda faaliyette bulunanlar arasından, SPK'nın Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavında

başarılı olup lisans belgesini almaya hak kazanmış kişiler ile değerleme konusunda bilfiil faaliyette bulunan, başkaca herhangi bir ticari faaliyette bulunmayan kişiler ve değerleme uzmanlığı konusunda faaliyette bulunmamakla beraber, konuyla ilgili diğer sektörlerde (bankalar, sigorta şirketleri, emlak komisyoncuları, menkul değerler yatırım şirketleri, inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel gayrimenkul yatırım şirketleri, hukuk büroları, vb.) çalışan kişiler ve öğrenciler üye olabilmektedir.

Derneğin güncel üye sayısı ve profili ise şu şekildedir:

Tablo 5. Değerleme uzmanları derneği üye sayısı

Üye Sayısı	Lisanslı Üye Sayısı	Lisansı Hazırlanmakta Olan Üye Sayısı
520	114	56



Şekil 5. Eğitim alanlarına göre değerleme uzmanları derneği üyelerinin dağılımı (URL- 9)

DUD üyelerinin üçte biri lisanslı veya lisansı hazırlanmakta olan değerleme uzmanlarından oluşmaktadır. Eğitim alanlarına göre üye sayıları incelendiğinde, üyelerin % 67'si TMMOB' a bağlı meslek disiplinlerinden oluşmaktadır. Bu veriler ışığında, değerleme sektörüne olan ilginin yoğunluğunu TMMOB bileşenleri olan mühendis, mimar

ve şehir plancılarının oluşturduğu söylenebilir. Geleceğe yönelik projeksiyona bakıldığında, artan oranda değerleme konusunun taşınmaz sektörünün ilgi alanına gireceği söylenebilir. Dolayısıyla, geç kalınmaksızın bu alandaki gelişmeleri yönlendirecek kurumsal bir yapılanmaya gidilmesi gerekmektedir.

2.1.3.3. Ülkemizdeki Üniversitelerin Taşınmaz Değerlemesi ile Yoğunlukla İlgilenen Bölümlerinin Ders Programlarının İncelenmesi

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi faaliyetleri ağırlıklı olarak mühendis, mimar ve şehir plancıları tarafından yürütülmektedir. Kurumlarda bu konu kanun ve yönetmeliklerle mecburi iken, sermaye piyasasına hizmet eden ve SPK tarafından listeye alınmış 32 adet Lisanslı Değerleme Şirketlerinin mevcut kadrolarına ve iş ilanlarında aranan niteliklere bakıldığında sektördeki ağırlığın mühendis, mimar ve şehir plancılarından oluştuğu görülmektedir.

Sektörde ağırlıklı olarak çalışan bazı meslek disiplinlerinin ülkemizdeki üniversitelerde lisans eğitimindeki müfredatlarında, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı sınavında ağırlıklı olarak sorulan ders konularıyla ilgili bir tarama yapıldığında aşağıdaki tablo ortaya çıkmaktadır.

Tablo 6. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisanslama sınavında sorulan ağırlıklı konular

	PROGRAM ADI			
Dersler	Harita Müh.	ŞBP	Mimarlık	İnşaat Müh.
Taşınmaz Mal Değerlemesi	*			
İmar Hukuku	*	*	*	
Kamulaştırma Hukuku	*			
Kadastro Bilgisi/Hukuku	*			
Orman Hukuku	*			
ŞBP(Şehircilik)	*	*	*	
Arsa ve Arazi Düzenlemesi	*			
Harita Bilgisi	*	*	*	*
Medeni Kanun	*			
İnşaat Muhasebesi				*

Taşınmaz değerlemesini hangi disiplinde ve kimler tarafından yapılması gerektiği noktasında Tablo 6'da görüldüğü üzere mevcutta değerleme yapmakta olan mesleklerin Üniversite eğitimi sırasında almakta oldukları dersler irdelenmiştir. Taşınmaz değerlemesinde temel bileşenler (Tablo'da "dersler" başlığı ile verilmiş olan) ayrımında, konuya en yakın mesleki disiplininin Harita Mühendisliği olduğu gözlenmiştir. Esasen bu sonuç bizi aynı zamanda, taşınmaz değerleme kurumunun kim olması gerektiği noktasına da getirmektedir. Kuşkusuz taşınmaz değerlemesi mevzuatının içeriğinin büyük kısmının taşınmaz hukuku olması karşısında, Tapu ve Kadastro kurumunun bu görevi üstlenmesinin doğru bir yaklaşım olacağını da göstermektedir.

2.1.3.4. Uluslararası Değerleme Standartları Alanında Ülkemizde Yaşanan Gelişmeler

Değerlemenin mesleki etik kurallarını oluşturarak güvenilir ve şeffaf değerlemelerin yapılmasını sağlamak amacıyla, gelişmiş ülkelerde, ulusal veya uluslararası bazda faaliyet gösteren çok sayıda değerleme örgütü kurulmuş bulunmaktadır. Bunlar arasında yer alan "Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (IVSC)" ile "Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu (TEGOVA)", uluslararası alanda faaliyet gösteren en önemli örgütlerin başında gelir.

TEGOVA; Avrupa'nın çeşitli ülkelerindeki gayrimenkul değerleme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini arttırmak ve gayrimenkul değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla yapılandırılmış bir örgüt olup, bünyesinde 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulunmaktadır. TEGOVA, IVSC ile yakın bir işbirliği içinde çalışmaktadır. Bunun temel amacı, uluslararası alanda değerleme metot ve raporlarına ilişkin standartlar oluşturarak, finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında, gayrimenkul değerlemesi alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir.

Bu bağlamda TEGOVA; "Avrupa Değerleme Standartları (EVS)" adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. Söz konusu rehber TEGOVA' ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorlama veya cezai hükümler içermemekle birlikte, gayrimenkul değerlemesi mesleği açısından tavsiye niteliğinde birtakım önemli düzenlemeler içermektedir. EVS' nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir (Güngör, 1999; Açlar ve Çağdaş, 2002; Açlar vd., 2003b; Çete, 2008).

IVSC; 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler' e bağlı olarak çalışan, bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) yanında Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerleme örgütleri ile de yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur. Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun temel amacı; gayrimenkul değerlemesi alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır. Bu amaçla IVSC, 4 bölümden oluşan ve değerleme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metotları içeren değerleme standartları oluşturmuştur. Söz konusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerleme metotlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak ve etik kurallarını belirlemek suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır. Bu standartlar ülkemizde SPK tarafından Türkçeye çevrilmiş, 06.03.2006 tarih ve 26100 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış ve SPK' nın mevzuatına adapte edilmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, bu standartlara aynen uymak ve uygulamak zorundadırlar (Güngör, 1999; Açlar ve Çağdaş, 2002; Açlar vd., 2003b; Çete, 2008).

IVSC' ye üye olabilmek için ise bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Bunlardan bazıları; uluslararası standartlarla uyumluluk, değerleme mesleğini icra edebilecek nitelikte uzmanlara sahip olmak ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyunu almaktır. Sayılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC' ye gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir (Güngör, 1999; Çete, 2008).

2.2. Seçilmiş Bazı AB Ülkelerinin Taşınmaz Değerlemesi Sistemlerinin İncelenmesi

Bu bölümde, Avrupa birliğine katılım sürecinde bulunan Türkiye'nin diğer konularda olduğu gibi değerleme mevzuatı noktasında da AB müktesebatına uyumlu çalışmalar yapması ihtiyacı nedeniyle AB üyesi ülkeleri arasından seçilmiş bazı ülkeler incelenmiştir. Bu bağlamda seçilen Almanya, Hollanda, Danimarka ve İsviçre'nin taşınmaz değerleme sistemleri; yasal, kurumsal ve teknik açılardan özetlenmektedir.

Kuşkusuz bu bölümden amaç, üyelik süreci içinde yer aldığımız Avrupa Birliği üyesi ülkelerde taşınmaz değerlemesi çalışmalarının kurumsal ve veri yönetimi bağlamında nasıl işlediğini görmektir.

2.2.1. Almanya

Almanya'nın taşınmaz değerleme sisteminin yasal ve kurumsal yapısı ile bazı temel teknik özellikleri aşağıda özetlenmektedir.

2.2.1.1. Yasal Düzenlemeler

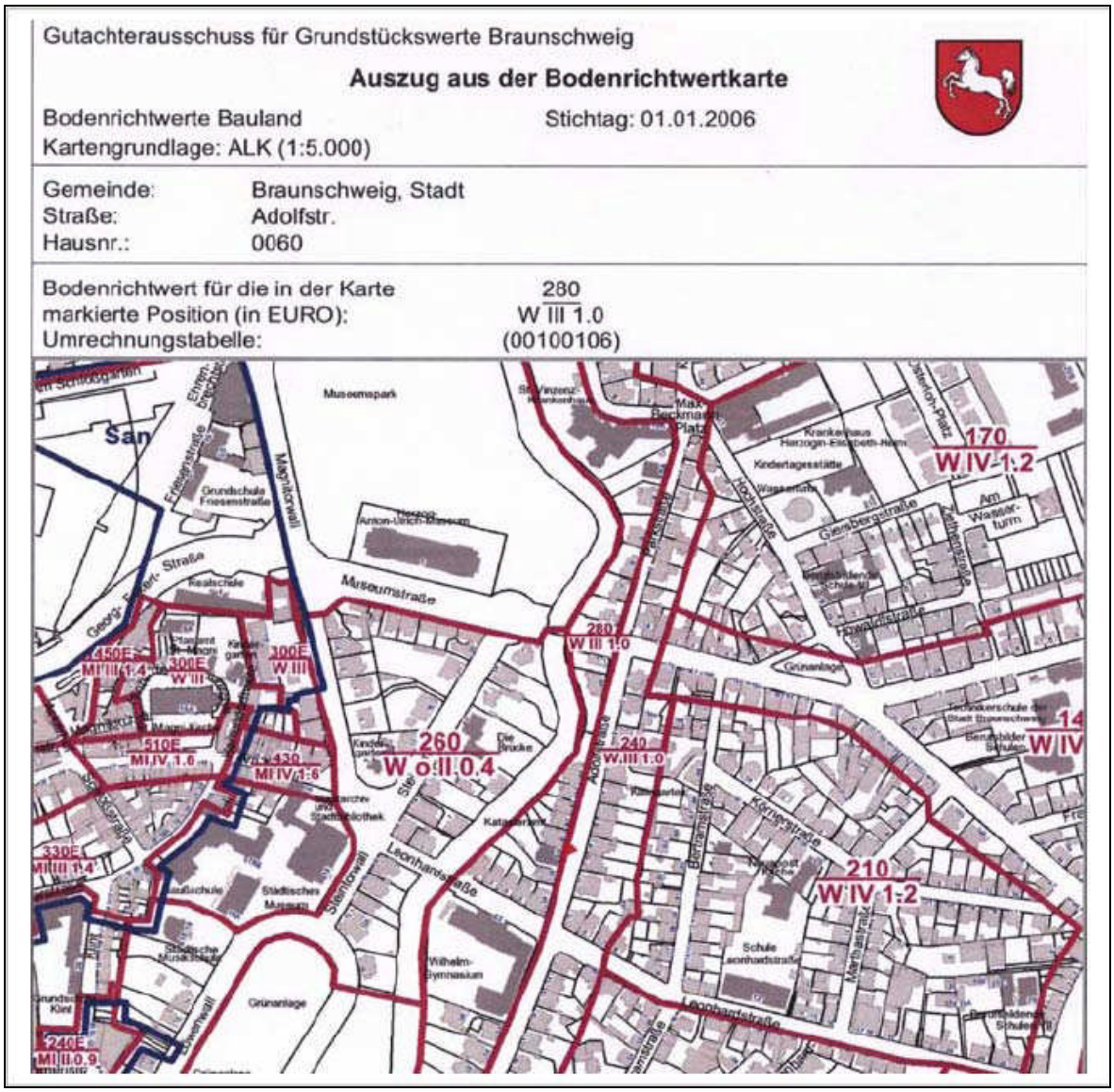
Almanya'da taşınmaz değerlemesi faaliyetlerini düzenleyen mevzuat; "İmar Kanunu" ve "Değerleme Tüzüğü" (WertV)'dir (Weiss, 2006; Kertscher, 2007; Çete, 2008). Değerleme çalışmalarını yürüten kişileri bağlayıcı nitelikteki bu iki tüzenin yanı sıra bir de Değerleme İlkeleri (WertR2002) adında, yapılan çalışmalara rehberlik eden doküman bulunmaktadır.

2.2.1.2. Kurumsal Yapı

Almanya'da vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlemesi çalışmaları federal seviyede Maliye Bakanlığı bünyesinde yürütülürken, diğer bütün değerleme çalışmaları iki temel yapı tarafından gerçekleştirilmektedir. Bunlar; "Değerleme Uzmanları Komiteleri" ve "Lisanslı Özel Değerlemeciler" dir (Kertscher, 2007; Seidel, 2005; Rokahr, 1998; Çete, 2008).

Değerleme Uzmanları Komiteleri, misyonu; gayrimenkulle ilgili faaliyet yürüten uzmanlar ve vatandaşlar için yerel taşınmaz pazarını anlaşılır kılmak ve şeffaf hale getirmek olan bağımsız uzmanlar grubudur. Ülke genelinde 500 civarında komite bulunmaktadır. Her bir komite belirli bir bölge veya şehirden sorumlu olup, sorumluluk alanın büyüklüğüne ve iş yüküne göre 10–20 fahri uzmandan oluşmaktadır. Bu uzmanlar genellikle inşaat mühendisleri, mimarlar, emlak komisyoncuları, haritacılar, banka yöneticileri, tarım uzmanları vb. oluşmaktadır (Kertscher, 2007; Seidel, 2005; Çete, 2008).

Komitelerin ana görevleri; bütün taşınmazlar için güncel alım-satım fiyatları temelinde standart (veya rehber veya önerilen) fiyatları belirlemek, yerel taşınmaz pazarı raporlarını hazırlamak ve her yıl 1 Ocak'ta tavsiye edilen yaklaşık arazi değerleri haritasını yayınlamaktır (Şekil 6.). Bu görev, komite üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmektedir.



Şekil 6. Değerleme uzmanları komiteleri tarafından oluşturulan standart arazi değerleri haritası örneği (Kertscher, 2007; Çete, 2008)

Komite tarafından oluşturulan ürünler, bireyler yanında, birçok kurum ve kuruluş tarafından da kullanılmaktadır. Değerleme uzmanları komitelerinin bir diğer görevi ise, özel şahıslar, ticari şirketler ve mahkemeler tarafından ihtiyaç duyulan, hem yapılı hem de yapısız taşınmazlara ait pazar değeri sertifikalarını hazırlamaktır. Bu ise, başkan ve en az iki üyenin katılımıyla gerçekleştirilebilir (Seidel, 2005; Kertscher, 2004; Kertscher, 2007; Weiss, 2006; Müller-Jökel, 2002; Çete, 2008).

Her bir komite; değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan materyalleri ve dokümanları temin etme, değerleme sertifikalarını, taslakları ve haritaları hazırlama ve yayınlama görevini yerine getiren bir sekreterliğe sahiptir. Değerleme uzmanları

komitesine ait bu sekreterlikler, eyaletten eyalete farklılık göstermekle birlikte, genellikle kadastro ofisleri içinde konumlandırılmışlardır (Kertscher, 2002; Kertscher, 2007; Rokahr, 1998; Çete, 2008). Örneğin, Almanya'daki 16 eyaletten biri olan ve yıllık ortalama 100.000 taşınmaz alım-satımının yapıldığı Lower Saxony'de, kadastro ofislerinde değerleme amaçlı çalışma yürüten görevli sayısı ortalama 4'tür. Eyaletin en büyük kadastro ofisine sahip olan Hannover'de ise, 150 ofis çalışanının 15'i bu kapsamdaki çalışmaları yürütmektedir. Özetle, Almanya'daki Kadastro Ofisi çalışanlarının yaklaşık % 10'u değerleme faaliyetlerinde görev almaktadır (Kertscher, 2007; Çete, 2008).

Almanya'nın bazı eyaletlerinde, değerleme uzmanları komitelerinin yaptığı çalışmaları denetleyen ve bu çalışmalara yapılan itirazlarda hakemlik görevini üstlenen "Değerleme Uzmanları Yüksek Komitesi" de bulunabilmektedir.

Lisanslı özel değerlemecilere gelince, bu uzmanlar, komiteler tarafından da gerçekleştirilebilen pazar değeri sertifikalarının hazırlanması çalışmalarını yürütebilmektedirler. Değerlemeye ihtiyaç duyan kuruluş veya bireyler, sertifikaları kime hazırlatacağını seçme şansına sahiptirler. Bu bağlamda, uygulamaya bakıldığında, ülke genelindeki pazar değeri sertifikalarının yarıdan fazlasının lisanslı değerlemeciler tarafından hazırlandığı görülmektedir. Lisanslı değerlemeciler; mimar ve taşınmaz birlikleri ile ticaret odası vb birlik ve odalar tarafından yetkilendirilmiş uzmanlardır (Kertscher, 2007; Çete, 2008).

2.2.1.3. Alım-Satım Fiyatları Analizi

Almanya'daki değerleme çalışmalarında, temel yöntemlerden biri olan karşılaştırma yöntemi, değerleme komiteleri tarafından en güvenilir ve ikna edici yöntem olarak görülmektedir. Bu bağlamda, değerleme çalışmalarının temel girdi verilerinden biri, taşınmazların alım-satım fiyatlarıdır. Bu sebeple, bütün yapılı ve yapısız taşınmazların satış sözleşmeleri, değerleme çalışmalarında komiteler tarafından analiz edilmektedir. Noterler tarafından oluşturulan ve bir nüshası değerleme uzmanları komitesine, bir nüshası da vergi idaresine gönderilen bu sözleşmeler, taşınmazın alım-satım fiyatına ilave olarak, alım-satım tarihi, yeri ve büyüklüğü, taşınmaz üzerindeki hak ve kısıtlamalar, binanın kullanım türü ve inşa tarihi, ödeme koşulları gibi bilgileri de içermektedir (Kertscher, 2004; Çete, 2008).

Noterler tarafından hazırlanan bu sözleşmelerdeki fiyatların büyük bölümü gerçeği yansıtmaktadır. Bunun en önemli sebebi, taşınmaz alım-satım bedelinin notere beyan edilmesi ve hazırlanan sözleşmelere yazılıyor olmasıdır. Sözleşmelerin geçerli olabilmesinin şartlarından bir tanesi de bu değerin doğru olmasıdır. Dolayısıyla noter sisteminin, gerçek alım-satım değerlerinin edinilmesinde büyük bir yararının olduğu düşünülmektedir. Üstelik bu sistemle hem noter hem de tapu ofisinde gerçekleştirilen kontroller neticesinde, yapılan işlemler daha güvenli olmaktadır. Ancak, noterlerin taşınmaza yönelik işlemlerde rol sahibi olduğu bu sistemlerde malikler hem notere, hem de tapu ofisine ve vergi dairesine ücret ödemektedir. Bu da maliyeti önemli ölçüde arttırmaktadır.

Diğer taraftan, lisanslı değerlemeciler ise, ellerinde yeterli ve güncel alım-satım değerleri mevcut olmadığından, çalışmalarında genellikle karşılaştırma yöntemini değil, maliyet veya gelir yöntemini kullanmaktadırlar. Bu değerlemeciler, talep etmeleri durumunda değerleme komiteleri tarafından oluşturulan ürünlere ve alım-satım fiyatlarına erişebilmektedirler. Ancak, bu bilgiler kendilerine, kişisel gizlilik haklarının korunması bağlamında anonim olarak verilmektedir. Yani, özel değerlemecilerin, alım-satım fiyatlarına, adres veya taşınmazın jeodezik koordinatlarıyla ulaşmaları mümkün değildir.

Ayrıca, yine kişisel gizlilik uygulamaları gereğince, veritabanında sözleşmedeki tarafların isimleri de kaydedilmemektedir (Kertscher, 2007; Rokahr, 1998; Çete, 2008).

Alım-satım sözleşmelerinin toplanmasından sonra, değerleme uzmanları komitelerinin yönetiminde üç doküman oluşturulmaktadır. Bunlar;

1) Alım-satım sözleşmesi mevcut olan taşınmazların gösterildiği kadastral veya büyük ölçekli topoğrafik harita,

2) Alım-satım fiyatları envanteri,

3) Binanın alım-satım tarihindeki durumunu gösterir resmidir (Kertscher, 2007; Çete, 2008). Son zamanlarda ülkedeki çoğu komite, veri transferi ve değerlemede ağ yapısı ve Coğrafi Bilgi Sistemi destekli yaklaşımları tercih etmektedir (Kertscher, 2004; Kertscher, 2007; Çete, 2008).

2.2.2. Hollanda

Hollanda'nın taşınmaz değerleme sisteminin yasal ve kurumsal yapısı ile bazı temel teknik özellikleri aşağıda özetlenmektedir.

2.2.2.1. Yasal Düzenlemeler

Hollanda'da taşınmaz değerlemesi faaliyetleri, 1992 tarihli "Taşınmaz Değerleme Yasası"nda düzenlenmiştir (Kathmann, 2003; Molen, 2005; Çete, 2008). Bunun dışında, çalışmaların gerçekleştirilmesinde yol gösterici niteliğe sahip rehber dokümanlar da bulunmaktadır.

2.2.2.2. Kurumsal Yapı

Hollanda'daki mevcut taşınmaz değerleme sisteminin kurumsal yapısı, 1993 yılında gerçekleştirilen yeniden yapılanma süreciyle oluşturulmuştur. Bu süreçte, köklü bir yapıya sahip Danimarka'nın değerleme sistemi incelenmiş, ancak, bu ülkenin merkezi değerleme yapısı yerine, Hollanda için yerel değerleme yaklaşımı benimsenmiştir. Bu bağlamda, ülkede, temelde vergilendirme amaçlı değerleme çalışmaları, belediyeler tarafından yürütülmektedir (Kathmann ve Kuijper, 2006; Çete, 2008). 20 civarında büyük belediye değerleme çalışmalarını tamamen kendi bünyesindeki uzmanlarla ve kendi imkânlarıyla gerçekleştirirken, küçük belediyelerde bu çalışmalar daha çok özel değerleme firmalarına yaptırılmaktadır (UNECE, 2002; Çete, 2008). Bunun en önemli sebebi, ülkedeki değerleme çalışmalarının her geçen gün daha da nitelikli hale gelen değerleme modelleri çerçevesinde yürütülmesi ve küçük belediyelerde bu kapsamdaki faaliyetleri yürütecek altyapının bulunmamasıdır. Bu bağlamda Hollanda'daki değerleme çalışmaları, belediyeler adına, yeterli altyapıya sahip 7–8 özel değerleme firması tarafından gerçekleştirilmektedir. Diğer taraftan, çalışmalarını özel sektöre yaptıran küçük belediyelerde, taşınmazlar üzerindeki değişikliklerin takibi, kadastrodan gerekli verilerin temini, değerleme sonuçlarının tebliği ve vergilerin toplanması gibi çalışmaları yürüten bir görevli bulunmaktadır. Hollanda'da belediyelerin haricinde "Polderboard" adı verilen bir idari yapılanma daha mevcuttur.

Polderboard'lar, büyük bölümü deniz seviyesinin altında olan ülke topraklarının su seviyesinin yönetiminden sorumlu olan yerel idarelerdir. Merkezi hükümetten herhangi bir finansman desteği almayan bu idareler, belediyeler gibi vergi toplama yetkisine sahip olduklarından, değerleme çalışmaları yürütmektedirler.

Belediye ve Polderboard'ların taşınmaz değerlemesi alanındaki görevleri ana hatlarıyla şu şekilde tanımlanabilir (Kathmann, 2003; Çete, 2008):

- Sorumluluk alanlarındaki bütün taşınmazların her yeniden değerleme döneminde değerlerinin belirlenmesi,
- Değerleme sonuçlarının, taşınmaz malikleri ve kullanıcılarına resmen iletilmesi,
- Belirlenen değerlere yapılan itirazların incelenip karara bağlanması,
- Değerleme sonuçlarının ve bazı gerekli verilerin Polderboard'lara ve ulusal gelir ofisine gönderilmesi.

Hollanda'da belediyeler tarafından yürütülen taşınmaz değerlemesi çalışmalarının kalite kontrolünü gerçekleştirmekle görevli bir de "Taşınmaz Değerleme Konseyi" adında Ulusal Konsey bulunmaktadır. Toplam 20 çalışana sahip olan bu konsey, çalışmalarını değerleme faaliyetlerinden sorumlu bakanlık olan Maliye Bakanlığı bünyesinde sürdürmektedir. Konsey 1993 yılında, yeni oluşturulan taşınmaz değerleme sistemi için gerek duyulan yasal mevzuatın hazırlanması ve belediyelerdeki yapılanmaların tesis edilmesi için yaptığı çalışmalarla göreve başlamıştır. Sonraları belediyelerin değerleme çalışmalarında yaşadıkları sorunların çözümüne yardımcı olma ve deneyimlerin paylaşımını sağlama görevini üstlenen Konsey, bugün ise, günden güne değerleme çalışmalarında biraz daha uzmanlaşan belediyeler için, düzenleme yapan ve değerleme sonuçlarını kontrol eden bir birim yapısına dönüşmüştür. Bu görevleri nedeniyle, Konsey'de çalışan üç kişi, her yıl sorumluluk alanlarına giren bölgelerdeki belediyeleri ziyaret eder ve haftanın bir günü de toplantı yaparak bilgi alışverişinde bulunmakta ve deneyimleri paylaşmaktadır. Bunun yanında Konsey'de, belediyelerin veritabanı konularında yaşadıkları problemlerin çözümüne yardımcı olan ve belediyelerden gelen bilgilerin analizini yapan personel de bulunmaktadır.

2.2.2.3. Değerleme Çalışmalarının Temel Karakteristikleri

Hollanda'da oluşturulan değerleme sistemi, temelde vergilendirme amaçlı kullanılacak olan gayrimenkul değerlerinin belirlenmesini hedeflemektedir. Bu bağlamda, tarımsal araziler, kamusal yollar ve kırlar hariç bütün taşınmazların (yaklaşık 8 milyon) değeri belirlenmektedir (Kathmann, 2003; Çete, 2008). Ülkede vergiden muaf tutulan tarımsal amaçlı kullanılan taşınmazlar, değerleme kapsamı dışında bırakılmıştır.

Hollanda'da değerleme çalışmaları, otomasyon değerleme modelleri çerçevesinde, kitlesel olarak gerçekleştirilmektedir (Kathmann ve Kuijper, 2006; Çete, 2008). Kitlesel

değerleme modeli (mass appraisal system) olarak da adlandırılan model tabanlı değerleme sisteminde, emsal taşınmazların alım-satım fiyatları ve karakteristikleri ile birlikte, değeri belirlenecek taşınmazların karakteristikleri bilgisayar ortamında değerleme modelleri vasıtasıyla bütüncül olarak işlenmekte ve gayrimenkul değerleri tespit edilmektedir. Yani sistemin;

1) Taşınmazların alım-satım fiyatları,

2) Karakteristikleri,

3) Değerleme modeli olmak,

üzere üç ana unsuru bulunmaktadır.

Ülkede, emsal nitelikteki taşınmazların alım-satım fiyatları, diğer birçok Avrupa ülkesinde olduğu gibi, noterler tarafından hazırlanan sözleşmelerden elde edilmektedir.

Alım-satım fiyatlarının mevcudiyeti kadar doğruluğu da değerleme sonuçlarının etkinliğinde büyük önem taşıdığından, Hollanda'da bu bilgilerin sağlıklı olmasına özel önem verilmektedir. Eğer noterler, beyan edilen fiyatın taşınmazın pazar değerinin altında olduğunu fark ederse, gelir ofisini bilgilendirmekte, gelir ofisi de alım-satım harcını Pazar değeri üzerinden hesaplamaktadır. Fiyat bilgilerinin doğruluğunu sağlayan bir diğer husus ise, vatandaşların beyan ettikleri fiyat kadar tutulu satış (mortgage) kredisi alabilmesidir.

Yani, fiyatın düşük beyan edilmesi durumunda, taşınmazı satın alan kişi, ancak beyan ettiği fiyat kadar kredi alabilecektir. Bu ve benzeri yaptırımlar, vatandaşları alım-satım fiyatlarını doğru beyan etmeye zorlamaktadır. Değerleme çalışmalarında, alım-satım fiyatları kadar, taşınmazların doğru ve güncel karakteristik bilgilerine erişmek de büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple, taşınmaz veritabanlarının düzenli olarak güncellenmesi sağlanmaktadır. Değerleme çalışmalarının üçüncü temel bileşeni olan değerleme modelleri ise, özel firmalar tarafından hazırlanmış yazılımlar vasıtasıyla sağlanmaktadır. İlk yıllarda bu alandaki yazılımlar son derece sınırlı sayıda iken, bugün yaygınlaşmış, hatta farklı şehirler için farklı modellere sahip yazılımlar bile geliştirilmiştir. Diğer taraftan, Taşınmaz Değerleme Konseyi, uygulamalarda birlikteliği sağlamak ve değerleme modellerinin başarısını ölçmede belediyelere yardımcı olmak amacıyla, "Uluslararası Değerleme Standartları" temelinde çeşitli standart, protokol ve kriterler geliştirmektedir. Bu kapsamdaki çalışmalardan biri olan ve belediyelere model başarısının değerlendirilmesinde sorgulanması gerekenler hakkında yol gösteren kriterlerin başlıcaları şunlardır (Kathmann ve Kuijper, 2006; Çete, 2008):

- Değerleme modeli, en son yapılmış olan değerlemenin sonuçlarıyla yeni değerlemenin sonuçları arasındaki farkı açıklayabilmekte midir?
- Diğer güncel satışların değerlendirmeye alınması halinde de model uyumlu sonuçlar vermekte midir?
- Değerleme modeli, bir taşınmazın belirlenmiş değeriyle son zamanlarda satışı gerçekleştirilmiş bir başka taşınmazın satış fiyatı arasındaki farkı açıklayabilmekte midir?
- Değeri belirlenmiş iki taşınmaz arasındaki fark, model tarafından açıklanabilmekte midir?
- Değeri belirlenmiş bir taşınmazın karakteristiklerinden birinin değiştirilmesi durumunda model mantıklı sonuçlar üretmekte midir?

Hollanda'da gerçekleştirilen model tabanlı değerlemenin sonuç ürünü ise, değerlemenin nasıl yapıldığını gösteren ve vergi mükellefleri tarafından kolay anlaşılabilecek bir yapıda hazırlanan değerleme raporlarıdır. Bu raporlar vergi mükelleflerine sunulmadan önce, ilgili belediye ve Taşınmaz Değerleme Konsey'i tarafından incelenmektedir. Bir sayfadan oluşan değerleme raporları, ilgili taşınmaz için üç emsal alım-satım fiyatını içermektedir. Bu sayı mükellefin talebi üzerinde dokuza kadar da çıkabilmektedir. Vergi faturasıyla birlikte ilgililerine gönderilen değerleme raporlarına ve ilave bilgilere internetten de erişilebilmektedir (Kathmann ve Kuijper, 2006; Çete, 2008).

Ülkede vergi mükellefleri belirlenen değerlere itiraz edebilmektedir. Bu itiraz için üç aşama bulunmaktadır. İlk aşamada mükellef, belediyeye müracaat ederek taşınmazıyla ilgili değerin yeniden gözden geçirilmesini istemektedir. Sorun burada çözülmezse, ikinci aşamada vergi mahkemesine, üçüncü aşamada da yüksek mahkemeye başvurulabilmektedir. Gerek vergi mahkemesindeki gerekse yüksek mahkemedeki yargıçlar değerleme uzmanı olmadıklarından, itirazları değerleme süreci ve raporları açısından incelemekte ve kararlarını buna göre vermektedirler. 2003 yılı verilerine göre yapılan itirazlara bakıldığında, yaklaşık 8 milyon taşınmaza ait değerlemeden 500.000'ine itiraz edildiği görülmektedir. Bu itirazların büyük bir bölümünde değerler aynı kalmakla birlikte, değişen değerler daha çok değerleme modelindeki kusurlardan, nesne karakteristiklerindeki hatalardan ve yeniden değerleme periyodunun uzunluğundan kaynaklanmaktadır (Kathmann ve Kuijper, 2006; Çete, 2008).

Hollanda'da taşınmazların yeniden değerleme periyodu bağlamında ise önemli değişiklikler yaşanmış ve yaşanmaya da devam etmektedir. 1995'ten önce belediyeler

yeniden değerleme çalışmalarını en az beş yılda bir gerçekleştirmekteyken, bu tarihten sonra, yeniden değerleme periyodu tüm ülkede dört sene olarak belirlenmiş ve belediyeler değerleme çalışmalarını aynı tarihlerde yapmaya başlamışlardır. Yaklaşık 10 yıl devam eden bu uygulamalarda, dört senelik dönemin başlangıcından iki sene öncesine ait veriler kullanılmıştır. Örneğin, 2001–2004 yılları için yapılan yeniden değerlendirme çalışmalarında, 1999 yılı başındaki pazar değerlerinden yararlanılmıştır (Kathmann, 2003; Molen, 2005; Çete, 2008). Bu yaklaşım, çeşitli sorunları da beraberinde getirmiştir. Örneğin, yeniden değerleme periyodunun uzun olması, dört yıllık dönemin sonundaki değer verilerinin, altı sene önceki pazar değerine dayalı hesaplanmış olması olumsuzluğuna yol açmıştır. Çünkü taşınmazda dört senelik süre zarfında herhangi bir değişiklik söz konusu olmadığı sürece, yeniden değerleme söz konusu değildir. Bu sebeple, vergilendirme amaçlı gerçekleştirilen bu değerlemelerden, farklı amaçlar için yararlanılamamıştır. Yeniden değerleme periyodunun uzun olmasının bir diğer dezavantajı ise, dört senelik süreçte taşınmazda meydana gelen önemli değer artışlarının, vergi mükelleflerine izah edilmesinde yaşanan güçlüktür. Dolayısıyla bu da değerlemeye yapılan itirazları arttırmıştır. Bu ve benzeri olumsuzlukları ortadan kaldırmak amacıyla, 2005'te iki yılda bir, 2007'de de yıllık yeniden değerlemeye geçilmiştir. Böylece, yapılan çalışmalardan sadece farklı vergilendirme uygulamalarında ve tutulu satış (mortgage) kredilendirmesinde değil, bütün uygulamalarda yararlanılmasının önü de açılmıştır (Kathmann ve Kuijper, 2006; Çete,2008).

Ülkedeki değerleme çalışmalarında, haritalardan ve Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknolojilerinden de yararlanılmaktadır. Ancak bu, resmi bir zorunluluk değildir. Bu teknolojiler daha çok zaman içinde detaylarda yaşanan değişikliklerin tespitinde, alım-satım fiyatlarındaki uyumsuzlukların belirlenmesinde ve takdir edilen değerlerin kalite kontrolü sırasında konumsal ilişkileri gözlemlemede kullanılmaktadır (Çete, 2008).

2.2.3. Danimarka

Danimarka'nın taşınmaz değerleme sisteminin yasal ve kurumsal yapısı ile bazı temel teknik özellikleri aşağıda özetlenmektedir.

2.2.3.1. Yasal Düzenlemeler

Danimarka'da taşınmaz değerlemesi faaliyetlerini düzenleyen "Değerleme Yasası" (Vurderingsloven) mevcuttur. Buna ek olarak, değerleme çalışmalarında izlenecek yol ve çalışmaların detaylarının tanımlandığı "Değerleme Rehberi" (Vurderingsvejledning) olarak adlandırılan rehber doküman bulunmaktadır.

2.2.3.2. Kurumsal Yapı

Danimarka'da çeşitli kurum ve kuruluşlar özel ve tüzel amaçlarla taşınmaz değerlemesi yapmaktadır. Örneğin; tutulu satış (mortgage) kredisi veren özel şirketler kredi vermeden önce, taşınmaz acenteleri de satıştan önce taşınmaz değeri belirlemektedir (Wolters ve Enemark, 2002; Çete, 2008). Ancak, ülkede, temelde vergilendirme amaçlı kamusal değerleme çalışmaları, "Gümrükler ve Vergi İdaresi" (SKAT)'a bağlı 8 alt bölgede gerçekleştirilmektedir. Bu yapı, daha önceleri belediyelerin bünyesinde yürütülmekte olan değerleme çalışmalarının 1 Kasım 2005 tarihinde SKAT'a devredilmesiyle oluşturulmuştur. Ayrıca bu değişiklikle, belediyelerde değerleme çalışmalarında görev yapan kişiler de, Gümrükler ve Vergi İdaresi'ne geçmiştir. Bunlardan yaklaşık 150'si alt bölgelerde, 12'si de SKAT'ta hizmet vermektedir (Çete, 2008).

2.2.3.3. Değerleme Çalışmalarının Temel Karakteristikleri

Danimarka'da 1960–1980 döneminde; arazi ve bina tanımlamalarını, satış fiyatlarını, değerleme sonuçlarını ve vergi mükelleflerinin kimliğini içeren bilgisayar kayıtları oluşturulmuştur. O günden itibaren de çalışmalar bilgisayar ortamında gerçekleştirilmektedir (Müller, 2002; Çete, 2008). Bugün ülkede yaklaşık 2 milyon taşınmazın değeri belirlenmektedir.

Danimarka'da taşınmaz el değiştirmesi işlemlerinde noterlerin bir rolü bulunmadığından, değerleme çalışmalarının önemli girdi verilerinden olan emsal taşınmaz alım-satım fiyatları, 1 Ocak 2007'den önce sayıları 275 iken bu tarihte 100'e indirilen belediyeler tarafından sağlanmaktadır. Belediyeler bu verileri, taşınmazı satın alan kişilerin belediyelere vermek zorunda olduğu satış beyannamelerinden temin etmektedirler.

Beyannamede alım-satım fiyatının yanında, ödeme ve transferin yapısı (açık pazar satışı, aile içi satış, mahkeme kararıyla satış vb) ile ilgili detaylar da bulunmaktadır. Satış beyannamesi belediyeye sunulmadığı müddetçe, arazi transferi gerçekleştirilmemektedir.

Satış beyannamesi belediye tarafından da onaylandıktan sonra, son halinin bir nüshası kayıt ofisine, bir nüshası da SKAT'a gönderilmektedir (Wolters ve Enemark, 2002; Müller, 2002; Çete, 2008).

Ülkede değerleme çalışmalarının bir diğer önemli girdi verisi ise, mülkiyet kayıtlarının bulunduğu taşınmaz kaydı ile yapı karakteristiklerinin bulunduğu bina ve mesken kaydıdır. Gayrimenkullerde meydana gelen önemli değişiklikler, düzenli olarak bu veritabanında da güncellenmektedir. Bir binanın katları arasındaki farklılıklar bile sistemde mevcuttur (Wolters ve Enemark, 2002; Çete, 2008).

Danimarka'da gayrimenkul sahipleri belirlenen değerlere ve sınıflandırmalara itiraz edebilmektedir. İtirazlar, her biri 4–9 üyeden oluşan toplam 15 itiraz komitesine yapılmaktadır. Bu komiteler Vergi Bakanlığı tarafından oluşturulmakta olup, değerleme çalışmalarına katılmamakta, sadece itirazları değerlendirmektedir. Anlaşmazlığın burada da çözülememesi durumunda mahkemeye müracaat edilebilmektedir (Wolters ve Enemark, 2002; Çete, 2008). Diğer taraftan, ülkede, değerlemelere yapılan itirazların sayısının azaltılması amacıyla bazı çalışmalar da yapılmıştır. 1996 yılına kadar maliklere yapılan tebligatlarda sadece belirlenmiş değerler hakkında bilgi verilmekte iken, bu tarihten itibaren tebligatların içeriği genişletilmiş ve malikler artık, değerleme sürecindeki bütün bilgiler ve hesaplamalar hakkında bilgilendirilmeye başlanmıştır. İtirazların azaltılması bağlamında yapılan bir diğer önemli değişiklik ise, yeniden değerleme periyodunun 1998 yılında dört yılda birden iki yılda bire indirilmesi olmuştur. Bugün bir yıl konutlar, takip eden yılda da tarımsal ve ticari amaçlı taşınmazlar yeniden değerlendirilmektedir (Müller, 2000; Çete, 2008). Bu değişiklikle birlikte, daha önceleri % 5'ler civarında olan itiraz oranı, % 1,5'lere düşmüştür (Müller, 2002; Çete, 2008). Bugün ise bu rakamın % 1'in de altına indiği söylenebilir.

Danimarka'da SKAT tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmalarının sonunda değer haritaları üretilmemekte fakat, çalışmalarda CBS teknolojileri kullanılmaktadır.

2.2.3.4. Arazi ve Taşınmaz Değeri Sistemleri

Ülkedeki değerleme çalışmalarının teknik anlamda en dikkat çekici özelliklerinden biri, 1981'de oluşturulan iki değer sistemidir. Bunlar; Arazi Değeri Sistemi (Grundvardisystemet) ve Taşınmaz Değeri Sistemi (Forslagssystemet)'tir (Müller, 2002; Pedersen ve Morch-Larssen, 1991; Çete, 2008).

Arazi Değeri Sisteminde araziler mevcut kullanımlarına göre değil, arazi kullanım kararlarına, yani arazinin müsaade edilen en iyi kullanım durumuna göre değerlendirilir. Dolayısıyla bu yaklaşımda, arazi üzerindeki mevcut bina ve yapılar dikkate alınmaz. Arazi kullanım kararlarıyla ilgili ihtiyaç duyulan bilgi ise Planlama Kaydı'ndan sağlanır. Ülke genelinde toplamı 60.000 olan ve ortalama 30 taşınmazı kapsayan her bir arazi değer alanı için bir değer belirlenir ve daha sonra ihtiyaç duyulması halinde bu alandaki taşınmazlar için bazı dengeleme katsayıları kullanır (Müller, 2002; Wolters ve Enemark, 2002; Pedersen ve Morch-Larssen, 1991; Çete, 2008).

Taşınmaz Değeri Sistemi ise, taşınmazın (arazi ve binalar) mevcut pazar değerinin hesaplanması esasına dayanmaktadır (Pedersen ve Morch-Larssen, 1991;Çete, 2008). Bu sistem, ABD'de kullanılan Bilgisayar Destekli Kitlesel Değerleme (CAMA) olarak bilinen sistemlere benzemektedir. Sistemde alım-satım fiyatlarının istatistiksel analizine bağlı olarak, mülkiyet değerlerini hesaplamak için kullanılan modeller tahmin edilmektedir.

Bilgisayar tarafından üretilen değerlerin nihai değerler olmayıp, değerlemecilere yol göstermek amacını taşıdığını vurgulamak için sistem Danimarka'da "Öneri Sistemi" olarak da adlandırılmaktadır (Müller, 2002; Wolters ve Enemark, 2002; Çete, 2008).

2.2.3.5. Taşınmaz Değeri Bilgi Sistemleri

Ülkede taşınmaz değerlemesiyle ilgili iki bilgi sistemi bulunmaktadır. Bunlardan biri SKAT bünyesindeki kullanıcılara açıkken, diğerine 2000 yılından itibaren bütün internet kullanıcıları erişebilmektedir (Müller, 2002; Çete, 2008). SKAT'ın sisteminde, belli bir yerde, belli tarihler arasında alım-satımı yapılan taşınmazları ve fiyatlarını, bu taşınmazların açık pazar, aile içi vb hangi yolla satıldığını, değerleme verilerini vb sorgulamak mümkündür.

İnternet ortamından erişilebilen sistemde ise, herhangi bir taşınmazın bulunduğu yerin bilgileri girilerek, o taşınmazın en son ne zaman değerlendirildiği, arazi değeri ve taşınmaz değeri gibi bilgilerine ulaşılabilir (Çete, 2008).

2.2.4. İsviçre

İsviçre'nin taşınmaz değerleme sisteminin yasal ve kurumsal yapısı ile bazı temel teknik özellikleri aşağıda özetlenmektedir.

2.2.4.1. Yasal Düzenlemeler

İsviçre'de taşınmaz değerlemesi faaliyetleri, Vergi Yasası'nın bir bölümünde düzenlenmiştir. Temelde vergilendirme amaçlı değerleme çalışmalarını organize etmeyi hedefleyen bu yasanın yanında, uygulayıcılar için detaylı bilgilerin bulunduğu rehber bir doküman da bulunmaktadır.

2.2.4.2. Kurumsal Yapı

İsviçre'de değerleme çalışmaları vergilendirmenin altlığını oluşturmaktadır. Bu çalışmalar ulusal bazda olmayıp Kantonlar tarafından yürütülmektedir. Bu yüzden farklı kantonlarda farklı değerleme sistemleri görmek mümkündür. Genel olarak bakıldığında, değerleme faaliyetleri, Kanton Vergi İdarelerinde oluşturulmuş birimlerde, tam zamanlı çalışan personel ve (veya) yarı zamanlı çalışan özel değerlemeciler tarafından yapıldığı görülmektedir.

Ülkede her bir kantonun değerleme ofisinden iki temsilcinin katılımıyla oluşan "İsviçre Kanton Taşınmaz Değerleme Uzmanları Komitesi" olarak adlandırılan, temsilcilerin belli zaman aralıklarıyla bir araya gelerek değerleme çalışmalarıyla ilgili paylaşımlarda bulunduğu, federal bir komite bulunmaktadır.

Kamu tarafından yürütülen bu değerleme çalışmalarının yanı sıra, sermaye piyasasına hizmet veren özel değerleme kuruluşları da mevcuttur.

2.2.4.3. Değerleme Çalışmalarının Temel Karakteristikleri

İsviçre'de değerleme çalışmaları vergi idareleri tarafından üstlenilmiştir. Değerleme çalışmalarında vergilendirmenin yanı sıra, bazı kantonlarda yapılması zorunlu olan yangın sigortası amaçlı değerlemelerin yapılması da hedeflenmektedir. Ülkede vergi amaçlı yapılan değerleme faaliyetlerinde üretilen değerler, piyasa değerinin yaklaşık %30 altındadır.

Diğer birçok ülkede olduğu gibi İsviçre'de de çalışmalar, emsal alım-satım fiyatları ve nesne karakteristiklerinin birlikte değerlendirildiği karşılaştırma yöntemine göre yürütülmektedir. Bu bağlamda, taşınmazların transferi sırasında noterler tarafından hazırlanan ve alım-satım fiyatlarını içeren sözleşmelere, tapu ofislerinden elektronik ortamda erişilebilmektedir. Bazı küçük tapu ofislerindeki alım-satım fiyatlarına elektronik ortamdan erişilemediğinden, bu fiyatlar değerleme ofisi çalışanlarının bizzat ilgili tapu ofisini ziyaret etmesiyle elde edilebilmektedir. Kanton değerleme ofisleriyle tapu ofislerinin aynı bakanlık bünyesinde faaliyetlerini sürdürüyor olması, bu verilerin temininde kolaylık sağlamaktadır. Bu fiyatların doğruluğu ile ilgili ülkede herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır. Bunun en önemli sebebi, İsviçre'de cezaların, alıcı veya satıcıların yanlış beyanda bulunmayı göze alamayacakları kadar yüksek olmasıdır.

Değerlemenin bir diğer önemli bileşeni olan nesne karakteristikleri ise, değerleme ofisi çalışanları tarafından toplanmaktadır. Öncelikle vergi mükellefleri mal varlığı beyanında bulunmakta, ofis çalışanları da bu beyanı denetleyerek taşınmazlara ait detaylı bilgileri toplamaktadır. Bu bilgiler arasında bir binanın büyüklüğünden, iç donanımının özelliklerine kadar detaylar mevcuttur. Bu kadar detaylı verilerin toplanmasının en önemli sebeplerinden biri, bu değerlerin yangın sigortası miktarının belirlenmesinde de temel oluşturmasından kaynaklanmaktadır. Diğer taraftan, veri toplama aşamasında her ne kadar haritalardan genel anlamda yararlanılsa da, bu yararlanma resmi bir boyuta sahip değildir. Nitekim değerleme ofisi çalışanları arasında harita mühendisleri bulunmamaktadır (Çete, 2008).

İsviçre'de tüm taşınmazların sistematik olarak yeniden değerlendirilmesi ancak, vergilendirme amaçlı üretilen taşınmaz değerleri ile taşınmazların piyasa değerleri arasında çok büyük farklar meydana geldiğinde yapılmaktadır yani, rutin bir yeniden değerleme süre aralığı yoktur. Bu süre ülkenin piyasa şartlarına göre, yaklaşık 10-12 yıl aralığındadır. Bununla birlikte, bu süre içinde taşınmazlarda herhangi bir değişiklik oluşması halinde, bu

taşınmazlarla ilgili bilgiler yeniden değerlendirilerek güncellenmektedir. Değerleme ofisi, ilgili belediye tarafından değişiklik bilgilerinin aktarılması ile haberdar edilir.

Taşınmaz sahipleri, yeniden değerleme kapsamında yapılan değerlemelere olan itirazlarını öncelikle kanton değerleme ofislerine yapmakta, sonuç alamadıkları takdirde de mahkemeye müracaat etmektedirler. Ancak, itiraz sayısı oldukça azdır, çünkü özel değerlemecilerin yaptığı yeniden değerleme çalışmaları sırasında, sahada vatandaş da hazır bulunmaktadır.

3. BULGULAR VE İRDELEMELER

3.1. İncelenen Ülkelerin Taşınmaz Değerleme Sistemlerinin Özellikleri

İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerleme sistemlerinin dikkat çekici özellikleri aşağıda alt başlıklar halinde sunulmaktadır.

3.1.1. Mevzuat Durumu

İncelenen ülkelerin hepsinde, taşınmaz değerleme faaliyetlerini düzenleyen ana bir Değerleme Yasası veya Tüzüğü bulunmakla birlikte, uygulayıcılara çalışmalarında yol göstermek amacıyla hazırlanmış rehber dokümanlar da bulunmaktadır (Tablo 7.). Böylece, değerleme çalışmaları ulusal bazda aynı standartlarda gerçekleştirilebilmektedir.

Tablo 7. İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerleme düzenlemeleri (Çete, 2008).

ÜLKE	MEVZUAT
Almanya	İmar Kanunu Taşınmaz Değerleme Tüzüğü Taşınmaz Değerleme İlkeleri
Hollanda	Taşınmaz Değerleme Yasası Taşınmaz Değerleme Rehberi
Danimarka	Taşınmaz Değerleme Yasası Vergi Yönetimi Yasası Taşınmaz Değerleme Rehberi
İsviçre	Vergi Yasası Taşınmaz Değerleme Rehberi

3.1.2. Kurumsal Yapı

Taşınmaz değerleme sistemleri incelenen ülkelerin kurumsal yapılanmalarının farklı olduğu görülmektedir. Bu ülkelerde genel olarak, vergilendirme amaçlı yapılan taşınmaz değerleme faaliyetleri, lider bir kamu kurumu tarafından gerçekleştirilmekte, bu kamu kurumları ihtiyaç duydukları zamanlarda özel değerleme kuruluşlarından destek

almaktalar. Ayrıca, yapılan değerleme faaliyetlerini denetleyen, kurum ve kuruluşlara danışmanlık yapan, sektördeki bilgi alışverişini sağlayan, komite veya konsey adı verilen üst birimler bulunmaktadır (Tablo 8.).

Tablo 8. İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerlemesi açısından kurumsal yapılanmaları

Ülke	Kurumsal Yapılanma		
	Sorumlu	Denetim Ve Danışma	Yardımcı
ALMANYA	Değerleme Uzmanları Komitesi	Değerleme Uzmanları Yüksek Komitesi	- Değerleme Uzmanları Komitesi - Lisanslı Özel Değerlemeciler
HOLLANDA	Belediyeler	Taşınmaz Değerleme Konseyi	Özel Değerleme Şirketleri
DANİMARKA	Gümrükler ve Vergi İdaresi	-	-
İSVİÇRE	Vergi İdareleri	Taşınmaz Değerleme Uzmanları Komitesi	Özel Değerleme Şirketleri

3.1.3. Temel Karakteristikler

İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerleme sistemleri teknik açıdan önemli benzerliklere sahiptir. Bunların başında, (1) alım-satım fiyatları envanteri, (2) taşınmaz karakteristikleri veritabanı ve (3) kitlesel değerleme sisteminin dört ülkede de değerleme çalışmalarının temelini oluşturması gelmektedir.

Bu ülkelerden Almanya, Hollanda ve İsviçre'de alım-satım fiyatları noterler tarafından hazırlanmakta olan sözleşmelerden elde edilirken, Danimarka'da bu verilerin kaynağını belediyelerin değerleme idaresine gönderdiği beyannameler oluşturmaktadır.

Değerlemenin temel bileşenlerinden birini oluşturan alım-satım fiyatlarının doğruluğu değerleme sonuçlarını doğrudan etkilediğinden, bu verilerin sağlıklı olmasına büyük özen gösterilmektedir. Nitekim bu, Almanya'da, sözleşmelerin geçerliliğinin fiyatların doğru beyan edilmesine bağlanmasıyla; Hollanda'da piyasa değerinden düşük beyan edilen bir alım-satım fiyatının harca esas değer olarak kabul edilmemesiyle; İsviçre'de ise yüksek cezai yaptırımların uygulanmasıyla sağlanmaktadır.

Taşınmaz değerleme çalışmalarının temel girdi verilerinden bir diğerini oluşturan taşınmaz karakteristikleri, ilgili ülkelerin tamamında, bilgisayar ortamındaki veritabanlarında tutulmaktadır.

Alım-satım fiyatları ile taşınmaz karakteristiklerinin bir arada değerlendirildiği kitlesel değerleme sistemlerine gelince, bu sistemler her geçen gün daha da geliştirilmekte olan modeller çerçevesinde yürütülmekte ve taşınmaz değerlerinin tespitinde uzmanlara son derece büyük kolaylıklar sağlamaktadır. Bu sistemler sayesinde ülkeler, yeniden değerleme periyotlarını kısaltmakta ve böylece hem tespit edilen taşınmaz değerlerinin vergilendirme dışı amaçlarla da kullanımını sağlamaya hem de değerleme sonuçlarına yapılan itirazların sayısını azaltmaya çalışmaktadırlar.

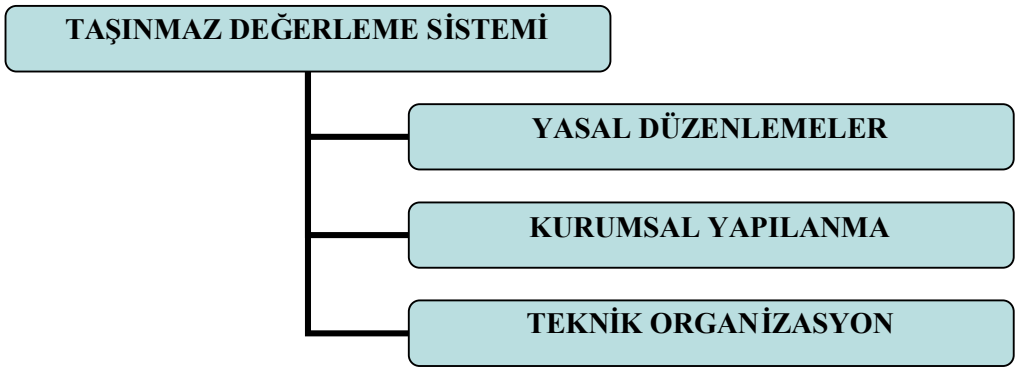
İnceleme kapsamındaki ülkelerin taşınmaz değerleme sistemlerindeki ortak noktalardan bir diğeri de, resmi anlamda olmasa da, değerleme çalışmaları sırasında CBS teknolojilerinden yararlanılmasıdır. CBS, özellikle değerleme sonuçlarının kontrolünde önemli bir araç olarak görülmektedir.

Değerleme sistemlerindeki bu ortak yaklaşımların yanında, ülkelerde teknik anlamda bazı dikkat çekici özel uygulamalar da bulunmaktadır. Örneğin Almanya'da değerleme çalışmalarının üç ana ürünü bulunmaktadır. Bunlar; güncel alım-satım fiyatları temelinde belirlenen standart fiyatlar, yerel taşınmaz pazarı raporları ve her yılın başında hazırlanan tavsiye edilen yaklaşık arazi değerleri haritasıdır. Özellikle, değerleme sonuçlarının harita üzerinde gösterilmesi diğer ülkelerde rastlanmayan bir yaklaşımken, Almanya'da bu uygulama düzenli bir şekilde yürütülmektedir. İnceleme kapsamındaki ülkelerden Danimarka'da da, gayrimenkul değerlemesi alanında diğer ülkelerde uygulanmayan bir yaklaşım mevcuttur. O da ülkede vatandaşların taşınmaz değerlerine internet ortamından erişilebilmeleridir (Çete, 2008).

3.2. Ülkemiz İçin Etkin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Önerisi

Bu bölümde, tez kapsamında yapılan çalışmalardan elde edilen veriler ışığında, ülkemiz için bir taşınmaz değerleme sistemi yaklaşımı sunulmaktadır. Taşınmaz Değerleme Sistemi (TDS) olarak adlandırılan bu yaklaşımın üç temel bileşeni bulunmaktadır.

Bunlar Şekil 7.'de görüldüğü üzere; (1) "mevzuat", (2) "kurumsal yapılanma" ve (3) "teknik organizasyon" dur.

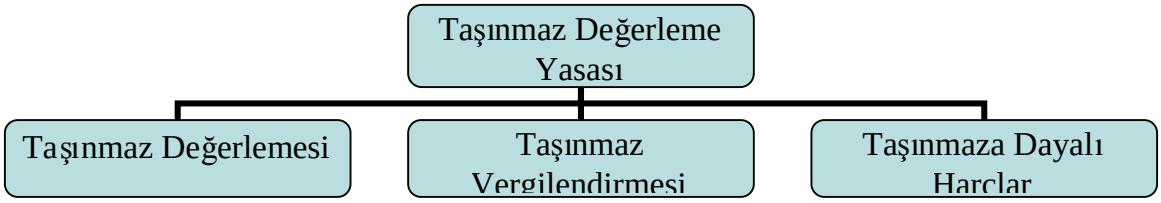


Şekil 7. Önerilen taşınmaz değerleme sisteminin üç temel bileşeni

3.2.1. Mevzuat

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinde yaşanan mevcut yasal dağınıklığın giderilebilmesi ve uygulamalarda uluslararası değerleme standartlarının sağlanabilmesi için değerleme faaliyetlerini düzenleyen bir "Taşınmaz Değerleme Yasası" na ihtiyaç vardır.

Uygulamadaki mevcut eksiklikler değerlendirildiğinde, önerilen çerçeve "Taşınmaz Değerleme Yasası"nın içeriği Şekil 8'de özetlenmektedir.



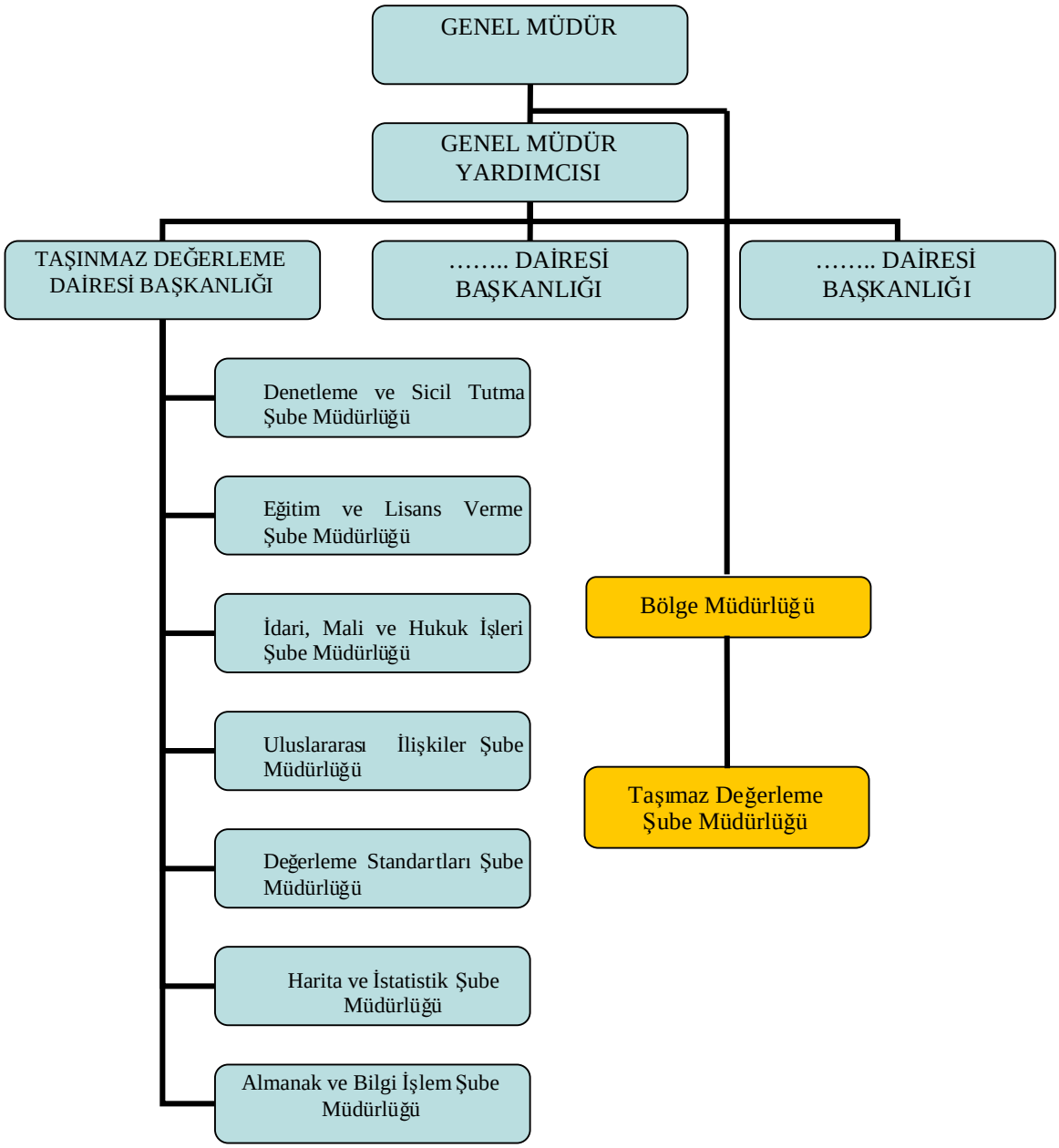
Şekil 8. Önerilen taşınmaz değerleme yasasının üç temel bileşeni

3.2.2. Kurumsal Yapı

Tez kapsamında yapılan incelemelerde, ülkelerin taşınmaz değerleme sistemlerine bakıldığında değerleme çalışmalarının temelini (1) alım-satım fiyatları envanteri, (2) taşınmaz karakteristikleri veritabanı ve (3) kitlesel değerleme sistemi oluşturmaktadır. Yine bu ülkelerde değerleme faaliyetleri, lider bir kurum önderliğinde, gerekli olduğu yerlerde yardımcı kurum ve kuruluşlar marifetiyle yürütülmektedir ve yapılan değerleme faaliyetlerinin önemli sonuç ürünlerinden biri de " Değer Haritaları"dır.

Taşınmaz değerleme sistemleri açısından ülkemizden oldukça deneyimli olan bu ülkelerin TDS'nin bu özellikleri dikkate alındığında, ülkemizde taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinde lider kurum, ana görevi taşınmazları hukuki ve teknik yönleriyle kayıt altında tutmak olan, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olmalıdır.

TKGM' nün 3045 sayılı Teşkilat Kanunu'nda yapılacak düzenlemeyle TKGM bünyesinde "Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı" birimi ve TKGM bünyesindeki 22 adet bölge müdürlüğünde " Taşınmaz Değerleme Şube Müdürlüğü" oluşturulabilir (Şekil 9).



Şekil 9. Önerilen taşınmaz değerleme sisteminin kurumsal yapısı

Önerilen lider kurumsal yapılanmanın üstleneceği görevler;

- Anayasa, Kamulaştırma Yasası ve ilgili diğer yasaların, yargı kurulu kararlarının taşınmaz değerlemesine ilişkin uygulama esaslarını belirlemek;
- Kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, vergi, sigorta, kredi ve benzeri amaçlar için taşınmaz değerlemesi işlerinin uluslararası standartlara da uyan ülkemizdeki gelişimini sağlamak üzere, taşınmaz bilgi sistemi oluşturmak, değer haritaları üretmek, kriterler-bağıntılar geliştirmek, ölçüt değerler saptama araştırmaları yapmak ve bu amaçla teknik ve tüzel dayanaklar oluşturmak;
- Mesleki etiğe uygun çalışacak değerleme uzmanlarını seçmek amacıyla sınavlar düzenlemek, onları yetkilendirmek amacıyla kural ve ölçütler koymak;
- Yeni değerleme uzmanları yetiştirmek ve yetişmiş olanların mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim programları, seminerler ve konferanslar düzenlemek;
- Değerleme uzmanlarının görevleri sırasında uyacakları mesleki, teknik standartları ve etik kuralları düzenleyen yönetmelik ve tebliğler hazırlamak ve denetlemek;
- Kural ve meslek etiğine aykırı davranan değerleme uzmanlarına uygulanacak yaptırımları ve uzmanlıktan ihraç edilme koşullarını belirlemek;
- Ulusal bir taşınmaz değerleme bilgi sistemi oluşturmak ve ilgili kurumlar arasında veri akışını sağlamak;
- Taşınmaz ve diğer değerlemeler alanındaki ulusal ve uluslararası gelişmeleri izlemek, ülkemiz ile etkileşimlerini incelemek, ülkemizdeki değerlemelerin daha güvenli hale gelmesini sağlamak,
- Ülkedeki alım-satım fiyatları, kamulaştırma ve mahkeme değerleri envanterini tutmak,
- Ulusal değerlere ilişkin istatistikî verileri yayınlamak olmalıdır.

3.2.3. Teknik Yapı

Önerilen sistemin temel işleyişi aşağıda özetlenmektedir.

- Ülkemizde taşınmaz alım-satım işlemleri TKGM' ne bağlı Tapu Sicil Müdürlükleri'nde yapılmaktadır. Alım-satım işlemlerinde harca esas değerin

doğru beyan edilebilmesi için, alım-satım işlemi için gerekli belgeler arasında, satışı yapılacak taşınmaza ait, içinde bulunulan yılda, Lisanslı Değerleme Uzmanı tarafından hazırlanmış "Ekspertiz Raporu" da bulunmalıdır.

- Ülkedeki tüm kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme ve mahkemeler gibi kamusal alanda gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerine ilişkin değer verileri ve TSM' lerinde gerçekleştirilen alım-satım değerleri, TKGM Bölge Müdürlükleri bünyesindeki Taşınmaz Değerleme Şube Müdürlükleri tarafından bir veritabanında toplanarak, " Değer Verisi Havuzu" oluşturulmalıdır.
- TKGM Bölge Müdürlükleri bünyesindeki Taşınmaz Değerleme Şube Müdürlükleri veritabanında tutulan bu güncel alım-satım ve diğer kamu kurumlarından gönderilen değerlerle, Coğrafi Bilgi Sistemlerinden de yararlanarak bölgesel değerleme faaliyetlerini yapmalı, merkezle yani TDDB ile sürekli irtibat halinde olmalıdır. Bu birimlerde Lisanslı Değerleme Uzmanlığı sertifikasına sahip uzman personel istihdam edilmeli ve birimin, yetersiz kaldığı ve yetişemediği durumlarda özel sektörden (Lisanslı Özel Değerleme Şirketleri) hizmet alımı yapabilmelidir.
- Her yıl Ocak ayında TDDB tarafından bölgesel bazda değer haritaları ve istatistikler yayınlanmalıdır.
- Kamulaştırma Kanunu kapsamında, kamulaştırma yapan kamu kurum ve kuruluşlarında "Değer Takdir Komisyonları" bulunmaktadır. Bu komisyonlar, Lisanslı Değerleme Uzmanlığı sertifikasına sahip uzman personellerden oluşturulmalıdır. TDDB tarafından yayınlanan yıllık değer haritaları, bu komisyonların değerleme faaliyetlerinin altlığını teşkil etmelidir. Kurumlar komisyonların imkanlarını aşan çok büyük kapsamlı kamulaştırma faaliyetlerinde özel sektörden hizmet alımı yapabilmelidir.
- Lisanslı Özel Değerleme Şirketleri ve Lisanslı Değerleme Uzmanlarından oluşan özel sektör, sermaye piyasasına, gerektiğinde TKGM' ne ve kamulaştırma yapan kamu kurumlarına hizmet verebilmelidir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

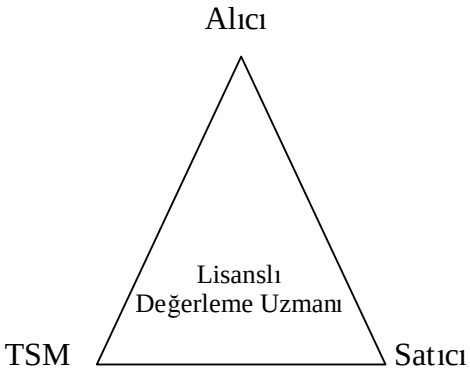
Tez kapsamında yapılan çalışmalarda öncelikle, ülkemizde taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin yürütüldüğü mevcut yasal ve kurumsal yapı araştırılmıştır. Buna göre, ülkemizde taşınmaz değerlemesine yönelik hükümleri içeren, Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sı da içinde olmak üzere toplam 14 adet kanun, tüzük, yönetmelik ve tebliğ bulunmaktadır. Ayrıca ülkemizde taşınmaz değerlemesi çalışmaları, farklı uygulamalarda 21 farklı kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir. Bu kurumların yanı sıra, değerle ilgili anlaşmazlıkların yargıya taşınması halinde, değerleme görevini, ilgili mahkemelerce oluşturulan bilirkişi komisyonları üstlenmektedir. Kamusal alanda değerleme yapan kurum ve komisyonlar dışında, sermaye piyasasına yönelik değerleme faaliyetleri (ipotek, alım-satım vs.) "gayrimenkul değerleme şirketleri" tarafından yapılmaktadır. Bu açıklamalardan da anlaşılacağı gibi ülkemizdeki taşınmaz değerlemesinin yasal ve kurumsal yapısı oldukça düzensizdir, çünkü ülkemizde birçok konuda olduğu gibi taşınmaz değerlemesi konusunda da çok geç kalınmış, uygulamalar için gerekli yapılanmalar bütüncül bir yaklaşımla değil, dönemsel ihtiyaçları karşılamak için çok parçalı yapıda gerçekleştirilmiştir.

Taşınmaz değerlemesi sistemimizde yaşanan sorunların temelinde, değerleme için gerekli olan bilgileri eksiksiz sağlama, kurumsal yapılanmayı tek bir çatı altında toparlama görevini üstlenen bir lider kurumun olmayışı yatmaktadır. Bu yüzden, ülke ekonomisine zarar getiren uygulamaları faydaya dönüştürecek, kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesini sağlayacak, güncel değerlerin belirlenmesini ve kayıt altına alınmasını sağlayacak, kalkınma politikalarının üretilmesine yardımcı olacak bütüncül bir sistem içerisinde mevzuat bütünlüğü sağlanmalı ve lider bir kurum olarak önerdiğimiz TKGM bünyesinde çalışmalara başlanmalıdır. Bu anlamda aşağıdaki öneriler dikkate alınabilir:

- Taşınmaz değerlemesinin üniversitelerin ders müfredatlarına alınması sağlanmalı, Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Mimarlık, Şehir ve Bölge Planlama ve Ziraat Mühendisliği gibi meslek alanlarında eğitim veren programlarda taşınmaz değerlemesi dersleri verilmelidir.
- Yasayla yüklenmiş dolaylı görevlerinde etkin olabilmek ve kendisini ilgilendiren konularda koordinasyonu sağlayabilmek için TKGM' nün devlet teşkilat yapısı

içindeki konumu ile organizasyon kapasitesi gözden geçirilerek daha etkin bir rol alması sağlanmalıdır.

- Ülkemizde taşınmaz değerlemesi konusundaki çok başlılık giderilmeli, TKGM bu konuda tek kamusal düzenleyici olmalı ve denetim görevini üstlenmelidir.
- Yasal bir çerçeve ve idari bir yapılanmaya gidilmeden önce, ilgililerin katılımıyla bir arama konferansı yapılmalıdır.
- Taşınmaz değerlemesi bağlamında yeni kurumsal yapılanmada ilgili disiplinlerden nitelikli eleman açığı giderilmelidir.
- Mali ve kuraldışı ilişkilere açık bir uğraş alanı olması nedeniyle etik kurallar ve sıkı denetim mekanizmaları oluşturulmalıdır.
- TKGM bünyesinde, yürürlükteki görev konuları yanında taşınmaz değerlemesini de içeren bir akademik araştırma enstitüsü kurulmalıdır.
- Alım-satım işleminde gerekli belgeler arasında satışı yapılacak taşınmaza ait, lisanslı değerleme uzmanı tarafından hazırlanmış ekspertiz raporu bulunmalıdır (Şekil 10.).



Şekil 10. Alım-satım döngüsü

Böyle bir mevzuat ve kurumsal yapılanma ile günümüzde yaşanmakta olan ve bazıları aşağıda belirtilmiş sorunlara çözümler bulunabilecektir:

- Taşınmaz değerlerindeki değişimlerin devlet tarafından etkin bir şekilde takip edilmesi, beyan sisteminden kaynaklanan kayıpların önüne geçilmesi sağlanmış olacaktır. Yine; yabancıların satın aldıkları taşınmazlarla ilgili olarak herhangi bir nedenle uluslararası yargıya tazminat için başvurmaları durumunda tapu değeri

ile gerçek değer arasındaki astronomik fark dolayısıyla ortaya çıkabilecek yüksek tazminatın önüne geçilmiş olunacaktır.

- Farklı iki mahkemede dava konusu olmuş bitişik iki taşınmaza ait farklı farklı değer tespitlerinin ortaya çıkması önlenmiş olacaktır.
- Değerleme yapmakla yükümlü olan kurum ve özel sektörün yaralanabileceği ve her yıl güncellenen kentsel ve kırsal alanlara yönelik değer haritalarının hazırlanması, önerilen kurumsal yapılanma sayesinde sağlanmış olabilecektir.
- Taşınmaz sahipleri arasında itiraza konu olan emlak vergisine esas olan mahalle, cadde ve sokak bazındaki taşınmaz değerlerini belirleyen komisyonların, sağlıklı verilere dayalı değer tespiti yapmasına olanak sağlanmış olacaktır.
- Kamusal yatırımlar sonucu, bu yatırımın etki alanına giren taşınmazlarda artan büyük oranlı değer artışlarının bir kısmının kamuya döndürülmesine ve kentleşme maliyetinin bir kısmının karşılanmasına yönelik olarak yeni mekanizmaların oluşturulmasında, öneri kurumsal yapılanma çok önemli bir etken olabilecektir.

5. KAYNAKLAR

Açlar, A., 1977. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma, Doçentlik Tezi, İDMMA Yayını, İstanbul.

Açlar, A., Demir, E. ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi-Fotogrametri (Harita) Mühendisliği, HKM Jeodezi, Jeoinformatik ve Arazi Yönetimi Dergisi.

Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN: 975-395-551-0, Ankara.

Açlar, A., Demir, H. ve Çağdaş, V., 2003a. Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi ve Fotogrametri (Harita) Mühendisliği, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 88, 15-20.

Açlar, A., Demirel, Z., Demir, H., Çağdaş, V., Gür, M. ve Kurt, V., 2003b. Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 129-144.

Alp, A. ve Yılmaz, M.U., 2004. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul.

Arslan, R., 1997. Arazi Kullanış Ekonomisi, Y.T.Ü. Yayını, Mimarlık Fakültesi Yayın İşliği, İstanbul.

Bruce, J. W. 1998. Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages, Madison.

Çete, M., 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D., 1999. Land Administration, Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-823390-6, 169.

Değirmenciler, E., 2008. Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, KÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.

Demir, H., 2006. Kadastronun Mali Boyutu (Bileşeni), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kadastro Kongresi-2006, Ankara.

Demirel, Z. ve Demir, H., 2002. Kamulaştırma Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanunun) İrdelenmesi, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya.

Deveci, E., 2007. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Afyonkarahisar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyon.

Erkan, H., 1991. Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları, SÜ Yayını, Konya.

Ertaş, M., 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ertaş, M., 2007. Taşınmaz Değerlemesi İçin Değer ve Değer Öğretisi, Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksek Okulu, Teknik-Online Dergisi, 6, 3.

Güngör, E., 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara.

Henssen, J., 1995. Basic Principles of the main cadastral Systems in the World, Proceedings Seminar "Modern Cadastres and Cadastral Innovations" in Delft, FIG Commission 7, Melbourne.

Kathmann, R. M., 2003. Mass Valuation in the Netherlands – From Fiscal Valuation to Multi-Purpose Valuation FIG Working Week 2003, Paris, France, April, 13-17.

Kathmann R. M. ve Kuijper, M., 2006. How to evaluate valuation models?, XXIII FIG Congress, Munich, Germany.

Kaufmann, J. ve Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication.

Kertscher, D., 2002. On the Way to a Valuation GIS/Valuation Information System, FIG XXII International Congress, Washington, D.C.USA.

Kertscher, D., 2004, Digital Purchase Price Collections – The German Way to Provide Transparency for the Real Estate Markets, FIG Working Week 2004, Athens, Greece.

Kertscher, D., 2007. Base of Transparency in Markets of Real Estate in Germany: Purchase Price Collection and the Report of Real Estate, The XXX FIG General Assembly and Working Week 2007, Hong Kong SAR.

Köktürk, E., 1985. Kadastronun Mali-Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları, Doktora Tezi, YÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

van der Molen, P., 2004. Good Administration of Land in Europe, UN, FIG, PC IDEA Inter-regional Special Forum on The Building of Land Information Policies in the Americas, Aguascalientes, Mexico, 26-27.

van der Molen, P., 2005. Incorporating Sustainable Development Objectives Into ICT Enabled Land Administration Systems In The Netherlands, Expert Group Meeting on Incorporating Sustainable Development Objectives into ICT enabled Land Administration Systems, Melbourne, Australia.

Müller, A., 2000. Property Taxes and Valuation in Denmark, OECD Seminar about Property Tax Reforms and Valuation, Vienna, Austria.

Müller, A., 2002. Property Taxes and Valuation in Denmark, Workshop Papers, Committee on Human Settlements Working Party on Land Administration, UNECE, Page: 61-82, Moscow, Russia.

Müller-Jökel, R., 2002. Land Evaluation in Urban Development Process in Germany, FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA.

Nişancı, R., 2005. Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 216.

OECD, 2007. Glossary of Statistical Terms, Organisation for Economic Co-operation and Development, December 2007, Paris, 863.

Pedersen, J. ve Morch-Larssen, G., 1991. Computerized Land Valuation in Denmark, International Conference on Property Taxation and its Interaction with Land Policy, p. 38–63, Cambridge, Massachusetts, U.S.A.

Resmi Gazete, 1961, Gelir Vergisi Kanunu, 10700, 06.01.1961.a

Resmi Gazete, 1961, Vergi Usul Kanunu, 10703 – 10705, 10.01.1961.b

Resmi Gazete, 1970, Emlak Vergisi Kanunu, 13576, 11.08.1970.

Resmi Gazete, 1972, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük , 14129, 15.03.1972.

Resmi Gazete, 1982, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 17863, 09.11.1982.

Resmi Gazete, 1983, Kamulaştırma Kanunu, 18215, 08.11.1983.b

Resmi Gazete, 1987, Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik, 19618, 28.10.1987.

Resmi Gazete, 1994, Tapu Sicili Tüzüğü, 21953, 07.06.1994.

Resmi Gazete, 2001, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, 24491, 12.08.2001.a

Resmi Gazete, 2001, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 24556, 17.10.2001.b

Resmi Gazete, 2006, Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007–2013), 26215, 01.07.2006.a

Resmi Gazete, 2006, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik, 26333, 01.11.2006.b

Resmi Gazete, 2006, Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik, 26356, 26.11.2006.c

Resmi Gazete, 2007, Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 26454, 06.03.2007.

Rokahr, F., 1998. Land Registers, Multi-Purpose Cadastre, Land Appraisal in the Federal Republic of Germany, National Meetings on Immovables, Land Registry and Taxation, Roma.

Seele, W., 1987. Boden-und Liegenschaftsbewertung in Lehre und Praxis, Bonn, p.p. 7-20.

Seele, W., 1992. Çeviri, Ö.Bildirici, Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi Ders Notları, Bonn.

Seidel, C., 2005, Transparency in the German real estate market, FIG Commission 9,

CIREA and HKIS Symposium – Property Valuers Fronting the Triple Bottom Lines of Economic, Environment and Social Conflicts, Xian, China P. R.

Töre, E., 2004. Gayrimenkul Değerlemesi, The Appraisal of Real Estate Kitabı Onikinci Baskı Çevirisi, İMKB Yayınları, İstanbul.

Tüdeş, T. ve Bıyık, C., 1997. Kadastro Bilgisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, 2. Baskı, 518 Sayfa, Trabzon.

UNECE, 1996. Land Administration Guidelines, United Nations Publication, ISBN 92–1–116644–6, New York and Geneva.

UNECE, 2002. The Report of Workshop on Mass Valuation Systems of Land (Real Estate) for Taxation Purposes, Committee on Human Settlements, United Nation Economic Commission for Europe, Geneva.

UNECE, 2004, Guidelines on Real Property Units and Identifiers, United Nations Economic Commission for Europe, New York and Geneva, 68 pages.

URL–1 Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Resmi İnternet Sitesi, http://www.tdk.gov.tr, 09.01.2008.

URL–2 Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, http://www.hgk.mil.tr/sozluk/sozluk.asp, 09.01.2008.

URL–3 Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), http://www.un.org, 09.01.2008.

URL–4 Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Council of Europe, Registry of the European Court of Human Rights, Rome, 39 Sayfa.

URL–5 Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Tanıtım Rehberi, http://www.spk.gov.tr, 07.09.2007.

URL–6 (Royal Institute of Chartered Surveyors) Değerleme Standartları Altıncı Baskı ve IVS 16 (International Valuation Standards), http://www.evagyd.com.tr, 26.08.2009.

URL–7 Volkan Çağdaş Ders Notları, http://www.yildiz.edu.tr/~volkan/degerleme/ kavramlar.pdf, 26.08.2009.

URL–8 Türkiye'deki Tüm Üniversitelerin Web Siteleri, http://www.yok.gov.tr/content /view/531/lang,tr/, 05.09.2009.

URL–9 Değerleme Uzmanları Derneği Web Sitesi, http://www.dud.org.tr, 25.09.2009.

Utkucu, T., 2009. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar, Vergi Dünyası Dergisi, 305.

Uzun, B., 2000. Çevre Yolu – Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Uzun, B. ve Yomralıoğlu, T., 2007. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme, TMMOB HKMO 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Weiss, E., 2006. Replacing a 'Combined Tax on Land and Buildings' with a Simplified 'Land Tax Value' in the Federal Republic of Germany, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 1, 94, 34-37.

Wolters, J. ve Enemark, S., 2002. Property Valuation and Taxation in Denmark, The Danish Way, An International Publication Series on Surveying, Cadastre and Land Management in Denmark, The Danish Association of Chartered Surveyors (DdL), Publication No: 8, ISBN: 87–982481–6–2, 118 pages, Frederiksberg, Denmark.

Yalpır, Ş., Özkan, G. ve Erdi, A., 2002. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya.

Yıldız, N., 1983. Arazi Toplulaştırması, Yıldız Üniversitesi Yayını, İstanbul.

Yomralıoğlu, T., 1997. Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD) Yayını, Trabzon, 153-167.

ÖZGEÇMİŞ

Enver UZER 1984 yılında İzmir' de doğdu. İlk ve orta öğrenimini İzmir' de tamamladı. 2002 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü' nde lisans eğitimine başladı. 2007 yılında bu bölümden mezun oldu. 2008 yılının Şubat ayında Trabzon Çukurçayır Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde göreve başladı. Aynı yıl TKGM' nün açtığı sınavı kazanarak TKGM İzmir Bölge Müdürlüğü emrine Denetmen Yardımcısı olarak atandı ve halen aynı görevde bulunmaktadır. Orta düzeyde İngilizce bilmektedir.