



**T. C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI**

**DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞER TAKDİRİNİN
EMLAK VERGİSİ ÜZERİNE ETKİLERİ**

**EFFECTS OF REAL ESTATE VALUE ASSESSMENT ON
PROPERTY TAXES IN THE WORLD AND TURKEY**

SEDA KARAKUŞ

**DANIŞMAN
Dr. Öğr. Üy. M. Kemal BOSTAN**

KIRIKKALE-2022



**T. C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI**

**DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞER TAKDİRİNİN
EMLAK VERGİSİ ÜZERİNE ETKİLERİ**

**EFFECTS OF REAL ESTATE VALUE ASSESSMENT ON
PROPERTY TAXES IN THE WORLD AND TURKEY**

SEDA KARAKUŞ

**DANIŞMAN
Dr. Öğr. Üy. M. Kemal BOSTAN**

KIRIKKALE-2022

KABUL-ONAY SAYFASI

Seda KARAKUŞ tarafından hazırlanan “DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞER TAKDİRİNİN EMLAK VERGİSİ ÜZERİNE ETKİLERİ” adlı tez çalışması, aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Dr. Öğr. Üy. M.Kemal BOSTAN

İmza.....

Maliye Anabilim Dalı, Kırıkkale Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum.

Başkan: Dr. Öğr. Üy. M.Kemal BOSTAN

İmza.....

Maliye Anabilim Dalı, Kırıkkale Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum.

Üye: Doç. Dr. Alparslan UĞUR

İmza.....

Maliye Anabilim Dalı, Kırıkkale Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum.

Üye: Dr. Öğr. Üy. Şahin YEŞİLYURT

İmza.....

Maliye Anabilim Dalı, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum.

Tez Savunma Tarihi: 19/01/2022 Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....

Unvanı Adı SOYADI

..... Enstitüsü Müdürü

ETİK BEYANI

Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Seda KARAKUŞ

19/01/2022

ÖZET

DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞER TAKDİRİNİN EMLAK VERGİSİ ÜZERİNE ETKİLERİ

Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Maliye Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğr. Üy. M. Kemal BOSTAN

Şubat 2022, 105 Sayfa

Konusu bina, arsa, arazi gibi kavramlar olan emlak vergisi, yerli ve yabancı literatürde üzerinde pek çok çalışma yapılmış konulardandır. Ülkeden ülkeye farklı şekillerde uygulanabilen emlak vergisi, servet vergileri içerisinde yer almakta ve yerel idareler tarafından tahsil edilen objektif bir olmaktadır. Vergi değerinin belirlenebilmesi için kullanılan gayrimenkul değerleme yöntemleri, ilgili taşınmazın mevcut durumuna uygun yöntemler kullanılarak rayiç piyasa değerini ortaya çıkarmak için kullanılmaktadır. Söz konusu değerleme yöntemleri mükelleflerin vergisel yükümlülük miktarlarını belirlediği gibi özellikle kamu tarafından yapılan satışlarda elde edilecek kamu gelirlerini de etkilemektedir. Değerleme işlemleri yapılırken kullanılacak yöntemlerin yerinde ve isabetli olması mükelleflerin mali yüklerini etkilemekte olduğundan, vergilemede adaletin sağlanabilmesi için en uygun yöntemlerin kullanılması önem arz etmektedir. Bu çalışmanın amacı, gayrimenkul değerlemesi konusunda kullanılan yöntemlerin ilgili vergi gelirleri üzerinde meydana getirdiği etkileri ortaya koymak ve vergilemede adaletin sağlanabilmesi konusundaki önemini vurgulamaktır. Bu kapsamda taşınmaz değer takdirinin ve emlak vergisinin kavramsal çerçevesine değinildikten sonra Dünyada ve Türkiye’de kullanılan gayrimenkul değerleme yöntemleri ilgili literatür kullanılarak incelenmiştir. Gayrimenkul değer takdirinde ve emlak vergi değeri belirlemede kullanılan yöntem seçiminin vergi gelirlerine ve mükelleflere olan etkisini ortaya koyabilmek için ise 2021 yılında Tokat ilinde kamu tarafından satışı yapılan taşınmazlara ilişkin alan çalışmasının verileri kullanılmıştır. Alan çalışmasının sonuç ve bulgularına göre taşınmazların vergi değerleri ile gerçekleşen satış değerleri arasında önemli bir fark olduğu, farklı özellikteki taşınmazlara aynı rayiç değerlerin verildiği ve bu durumun da malikler açısından adaletsiz bir vergilendirmeye, mahalli idareler açısından ise vergi gelir kaybına yol açtığı sonucuna ulaşılması ile birlikte belirtilen duruma ilişkin çeşitli çözüm önerileri getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi, Taşınmaz Değerleme, Vergi Değeri, Vergi Kaybı.

ABSTRACT

EFFECTS OF REAL ESTATE VALUE ASSESSMENT ON PROPERTY TAXES IN THE WORLD AND TURKEY

Kırıkkale University Social Sciences Institute
Department Of Finance, Master's Thesis
Supervisor: Dr. Öğr. Üy. M. Kemal BOSTAN
February 2022, 105 Pages

Subjects such as property tax (real estate tax), parcel, and land are concepts on which many studies have been made in domestic and foreign literature. Real estate tax, which can be applied in various ways in different countries, is considered to be in the scope of wealth taxes and is an objective collected by local administrations. Real estate valuation methods used to determine the tax value are used to reveal the current market value of the relevant real estate by using methods suitable for the current situation. These valuation methods not only determine the taxpayer's amount of tax liability, but also affect the public revenues to be obtained especially from the sales made by the public organizations. It is important to use the most appropriate methods in order to ensure justice in taxation, since the appropriate and accurate methods to be used in valuation processes affect the financial burden of taxpayers. The aim of this study is to reveal the effects of the methods used in real estate valuation on the relevant tax revenues and to emphasize the importance of ensuring taxation justice. In this context, after analyzing the conceptual framework of real estate valuation and real estate tax, real estate valuation methods used in different countries and in Turkey were examined using the relevant literature. In order to reveal the effect of method choice used in real estate valuation and determining the real estate tax value on tax revenues and taxpayers, the data of the field study on the real estates sold by the public authorities in the province of Tokat in 2021 were used. According to the results and findings of the field study, it has been concluded that there is a significant difference between the tax values of the immovables and the actual sales values, even though the same values were given to the immovables with different properties, which lead to an unfair taxation for the owners and a loss of tax revenue for the local administrations. Within this scope hereby various solutions have been proposed.

Key Words: Real Estate Tax, Real Estate Valuation, Tax Value, Loss of Tax.

TEŞEKKÜR

Yüksek Lisans ders döneminden başlayarak tez çalışmam ile devam eden bu süreçte bilgisi ve deneyimi ile bana her türlü desteği veren ve yol gösteren danışmanım Sayın Dr. Öğr. Üy. M. Kemal BOSTAN Hocama, akademik eğitim sürecim boyunca birikimlerinden ve katkılarından istifade ettiğim çok değerli Maliye Bölümü Hocalarıma, çalışmamda kullandığım verilerin temininde yardımcı olan Özelleştirme İdaresi Başkanlığına, Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret A. Ş'ye teşekkürlerimi sunar, hayatımın her alanında desteklerini benden bir an olsun esirgemeyen sevgili aileme teşekkürü bir borç bilirim.



İÇİNDEKİLER

KABUL-ONAY SAYFASI

ETİK BEYANI

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLolar DİZİNİ	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	viii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE EMLAK VERGİSİNE İLİŞKİN

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. Taşınmaz Değerleme: Kavramsal Çerçeve	3
1.1.1. Taşınmaz Kavramı	3
1.1.2. Değer Kavramı	3
1.1.3. Değerleme Kavramı	5
1.1.4. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi.....	5
1.2. Emlak Vergisi: Kavramsal Çerçeve	9
1.2.1. Emlak Vergisinin Konusu ve Kapsamı	9
1.2.2. Emlak Vergisinin Tarihçesi.....	11
1.2.3. Emlak Vergisi Uygulama Gerekçeleri	12
1.2.4. Emlak Vergisinin Özellikleri	14
1.2.5. Emlak Vergi Değeri	16
1.2.6. Vergi Usul Kanunu'na Göre Değerleme Ölçütleri.....	17
1.2.7. Emlak Vergisi Kanunu'nda Ön Görülen Düzenlemeler.....	19
1.2.8. Emlak Vergi Değerinin Doğrudan Etkilediği Diğer Vergiler ve Bazı Kamu Alacakları ..	21
1.2.9. Emlak Vergisinin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı ve Önemi	24
1.3. Dünya'da ve Türkiye'de Emlak Vergisi	26
1.3.1. Seçilmiş OECD Ülkelerinde Emlak Vergisi Uygulamaları	26
1.3.2. Türkiye'de Emlak Vergisi	31

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME

2.1. Dünyadaki Durum: Dünyadaki Değerleme Kurumları ve Standartları	39
2.1.1. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)	41
2.1.2. Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA)	41
2.1.3. Amerika Birleşik Devletleri Değerleme Enstitüsü (AI)	42
2.1.4. Kanada Değerleme Enstitüsü (AIC)	43

2.1.5. Amerikan Değerleme Uzmanları Derneği (ASA).....	43
2.1.6. Taşınmaz Ekonomisi ve Değerleme Çalışmaları Merkezi (Ce.S.E.T.).....	44
2.1.7. Gayrimenkul Danışmanları Kuruluşu (CRE).....	44
2.1.8. Fransa Değerleme Enstitüsü (IFEI)	45
2.1.9. Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS).....	45
2.2. Dünyada Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları	46
2.2.1. Amerika Birleşik Devletleri	50
2.2.2. Hollanda	52
2.2.3. İngiltere	53
2.2.4. Danimarka	54
2.3. Dünyadaki Bazı Ülkelerde Gayrimenkullerin Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi.....	55
2.4. Türkiye’deki Durum: Türkiye’de Değerleme Kurumları ve Standartları	57
2.4.1. TDUB.....	57
2.4.2. LİDEBİR.....	57
2.4.3. TSPB	58
2.4.4. SPL.....	58
2.5. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları	58
2.6.Türkiye’de Gayrimenkullerin Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi	60
2.6.1.Arazi ve Arsalarda Vergi Değeri Belirleme.....	60
2.6.2.Binalarda Vergi Değeri Belirleme	60
2.6.3.Vergi Değerinin Tapu ve Kadastro Harcına Etkisi	61
2.7. Türkiye’de Emlak Vergi Değeri ile İlişkili Temel Uygulamalar	63

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ DEĞER TAKDİRİNİN

EMLAK VERGİSİ ÜZERİNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ

(TOKAT İLİ, TURHAL İLÇESİ ÖRNEĞİ)

3.1. Literatür Taraması	69
3.2. Tokat ili, Turhal ilçesi Örneği.....	73
3.2.1. İnceleme Alanının Tanıtımı	73
3.2.2. İncelemeye Konu Taşınmazların Özellikleri	74
3.3. Araştırma Bulguları	78
SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	81
KAYNAKLAR	85
ÖZGEÇMİŞ.....	90

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1 : Emlak Vergisinin Unsurları	10
Tablo 2 : Taşınmaz Değerleme ve Emlak Vergisine İlişkin Politika Belgelerinde Yer Alan Düzenlemeler.....	17
Tablo 3 : Emlak Vergisi Oranları	21
Tablo 4 : Emlak Vergisinin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı.....	25
Tablo 5 : 2021/2022 Yılı İngiltere Belediye Vergisi Hesaplaması	30
Tablo 6 : Aşınma Paylarına İlişkin Oranlar.....	33
Tablo 7 : Arsa Değeri Hesabı (1)	34
Tablo 8 : Arsa Değeri Hesabı (2)	35
Tablo 9 : Emlak Vergi Değeri Hesabı (1)	36
Tablo 10 : Emlak Vergi Değeri Hesabı (2)	37
Tablo 11 : Satışa Konu Taşınmaz Bilgileri	77

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 : Taşınmazların Konumu, Yapısı ve Fiziki Özellikleri.....	73
Şekil 2 : Tokat İli ve İlçeleri	74
Şekil 3 : Taşınmazların Uydu Görüntüsü.....	75
Şekil 4 : Satışa Konu Taşınmazlardan Bazı Görseller	76
Şekil 5 : Örnek 6’da Yer Alan Parsellerin Uydu Görüntüsü	79
Şekil 6 : Örnek 7’de Yer Alan Parsellerin Uydu Görüntüsü	80



SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AI	: Appraisal Institute (ABD Değerleme Enstitüsü)
ADÜAŞ	: Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
BKK	: Bakanlar Kurulu Kararları
Bkz	: Bakınız
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CAMA	: Computer Assisted Mass Appraisal (Bilgisayar Destekli Kitlemel Değerleme)
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
ÇRA	: Çoklu Regresyon Analizi
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
GSYH	: Gayri Safı Yurtiçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IAAO	: International Association of Assessing Officers (Uluslararası Değerleme Çalışanları Birliği)
IVSC	: International Valuation Standards Committee (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi)
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
KDV	: Katma Değer Vergisi
M	: Metre
M2	: Metrekare
HMB	: Hazine ve Maliye Bakanlığı
MTV	: Motorlu Taşıtlar Vergisi
OECD	: Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Teşkilatı
ÖİB	: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
ÖTV	: Özel Tüketim Vergisi

RICS	: Royal Institution of Chartered Surveyors (Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu)
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPL	: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TEGOVA	: The European Group of Valuers' Associations (Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu)
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TL	: Türk Lirası
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TSPB	: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartları
USPAP	: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (Profesyonel Değerleme Uygulaması için Tekil Standartlar)
Vb.	: ve benzeri
VİV	: Veraset ve İntikal Vergisi
VUK	: Vergi Usul Kanunu
YSA	: Yapay Sinir Ağları

GİRİŞ

Taşınmaz; arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, işyeri, konut, villa, fabrika) gibi niteliğine zarar vermeden bir yerden başka bir yere taşınamayan varlıklara verilen genel isim olmakla birlikte insan tarafından yapılmış, sınırları nesnel olarak belirlenebilen, görülebilen, dokunulabilen, yer altında, yüzeyinde ve tüm ekleriyle birlikte fiziksel bir varlık olarak tanımlanabilmektedir. Taşınmaz kavramını, zarar görmeden başka bir yere götürülemeyecek olan eşya olarak da tanımlamak mümkündür. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetine konu olabilmektedir, şeklinde belirtilmiştir. Değer ise uzmanın konu taşınmaz için takdir ettiği ve değerlendirme sonucunda ulaşılan sayısal bir ifadeyi oluşturmaktadır.

Günümüz küresel dünyasında gayrimenkul değerlemeye ilişkin olarak birçok farklı uygulama örnekleri mevcuttur. Bu kapsamda üzerinde birçok araştırmanın yapılmış olduğu kavram, önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme kavramını önemli kılan husus, değerlemeye bağlı olarak ilgili taşınmazın mevcut durum tespitine istinaden piyasa değerinin belirlenmesidir. Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün kalitesi, karlılığı, çevresel kullanım koşulları gibi faktörlere bağlı olarak alım satımın yapıldığı gündeki değerinin adil bir şekilde belirlenmesi işlemidir. Gayrimenkul değerlendirme kapsamında; emlak vergileri, tahliyeler, özelleştirme, arazi toplulaştırması, serbest piyasa değeri, banka işlemleri, arsa ve arazi yönetimi gibi alt başlıklar altında toplanan arsa, arazi ve bina uygulamaları bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen gayrimenkul değerlemeye ilişkin küresel kapsamda ve ülkemizde uygulanan farklı yöntemler bulunmaktadır. Bu yöntemler: karşılaştırma (emsal değer) yöntemi, gelir yöntemi, maliyet yöntemi, nominal değerlendirme yöntemi vb. şekilde alt başlıklara ayrılmaktadır. Bu bağlamda araştırmanın ilgili bölümünde bu yöntemlere değinilmiş ve literatür taraması bölümünde farklı çalışmalarla karşılaştırılarak açıklanmıştır. Her ülkenin kendine özgü ekonomik koşulları nedeniyle gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinde de farklılıklar ortaya çıkmakta olup gayrimenkul değerlemeye ilişkin olarak bazı kurum ve kuruluşlar veya örgütler değerlendirme işlemini yürütmekle görevlidir. Bu kurum ve kuruluş veya örgütlerin asıl

amacının değişen ekonomik koşullar ışığında gayrimenkul değerlemesini düzenlemek olduğu gözlemlenmektedir.

Araştırmanın bir diğer bölümünü mahalli idareler özelinde emlak vergisi oluşturmaktadır. Emlak vergisi, sahip olunan bir mülk nedeniyle bir kişi veya kuruluş tarafından ödenmektedir. Emlak vergisi, geçmişten günümüze uzanan ve çeşitli evrelerden geçmiş bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Kavramın gelişiminde ödeme gücü teorisi, fayda teorisi vb. gibi gelişim teknikleri izlenmiştir. Farklı zellikleri bulunan emlak vergisine ilişkin farklı değerleme ltleri bulunmaktadır. Bu ölçütlerin temelinde emlak vergisinin; objektif oluşu, mahalli oluşu ve gayri safi oluşu ve mülki oluşu gibi özellikleri yer almaktadır. Küresel kapsamda ve ülkemizde emlak vergisine ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır ve yapılmaya devam etmektedir. lkeler farklı düzenlemeler veya geliştirmeler ile emlak vergisi kapsamını genişletmekte ve mevcut ekonomik koşullara ayak uydurmasını sağlamaktadır.

Belirtilen açıklamalar kapsamında araştırmanın üçüncü bölümünü taşınmaz değer takdirinin emlak vergisi üzerindeki etkisini incelemek oluşturmaktadır. Gayrimenkul (veya taşınmaz) değerlemesi, herhangi bir gayrimenkulün değerinin belirli bir süre ve koşullar içinde belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkulün değeri, çoğunlukla piyasa koşullarında belirli bir zamanda oluşan objektif değeri ifade etmekte olup gayrimenkul değerlemesinin emlak vergisi üzerinde çeşitli etkileri bulunmaktadır. Bu etkilerin yol açtığı sorunlara ve çözüm önerilerine de ilgili bölümde değinilmiştir.

Bu kapsamda bu çalışmada vergi amaçlı taşınmaz değerlemesinin yani vergi değerinin dünyadaki bazı lkelerde ve Türkiye’deki uygulamalarına yer verilmiş olup taşınmaz, değer ve değerleme kavramlarına, değerleme yöntemlerine, taşınmaz değerlemesi sonucunda vergi değerinin belirlenmesi uygulamalarına değinilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE EMLAK VERGİSİNE İLİŞKİN KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. Taşınmaz Değerleme: Kavramsal Çerçeve

Araştırmanın bu bölümünde çalışma kapsamında yer alan kavramlar alt başlıklar halinde açıklanacaktır.

1.1.1. Taşınmaz Kavramı

Değerleme kavramına geçmeden önce üzerinden değerlendirilecek olan taşınmaz (gayrimenkul) kavramının da bilinmesi gerekmektedir.

Taşınmaz; Arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, işyeri, konut, villa, fabrika) gibi niteliğine zarar vermeden bir yerden başka bir yere taşınamayan mülklere verilen genel isim olmakla birlikte insan tarafından yapılmış, sınırları nesnel olarak belirlenebilen, görülebilen, dokunulabilen, yer altında, yüzeyinde ve tüm ekleriyle birlikte fiziksel bir varlık olarak tanımlanabilmektedir. Taşınmaz kavramını, zarar görmeden başka bir yere götürülemeyecek olan eşya olarak da tanımlamak mümkündür (Demirel vd., 2018, s.667).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde taşınmaz kavramı, kat mülkiyetinde ayrı bir sayfada kayıtlı olarak bağımsız bölümler, arsalar ve bağımsız ve sürekli haklar olarak ifade edilmiştir.

Mülkiyet kavramı, kendisine ait olan bir şeyi kanunlar çerçevesinde dilediği gibi kullanabilme hakkıdır. Taşınır ve taşınmazlarda zilyetlik tapu kütüğüne kaydedilmekte olup tapuda bu tescil ile taşınmaz üzerindeki hak, menfaat ve gelirler ispatlanmaktadır (Aydınoglu, 2018).

1.1.2. Değer Kavramı

Değer kavramı birçok farklı şekilde tanımlansa da bakış açısına göre değişen bir kavramdır. Bir şeyin önemi hakkında konuşmak için değer kavramını kullanırız. Literatürde değer birçok tanımla bulunmakta ve gayrimenkul değerlemesini anlamak için bu tanımları bilmek gerekmektedir.

Değer, maliyet ve fiyat kavramları birbiriyle karıştırılmamalıdır. Fiyat, belirli bir alıcının ödemeye istekli olduğu ve satıcının almaya istekli olduğu miktardır. Maliyet ise bir şey için yapılan toplam harcamadır. Değer kavramı ise uzmanın o şey için takdir ettiği ve değerlendirme sonucunda ulaştığı sayısal bir ifadedir (Gözen, 2019). Farklı değer tanımları aşağıdaki gibidir;

Piyasa Değeri: Herhangi bir malın piyasadaki alım satım sırasında oluşan değerini oluşturmaktadır. Gayrimenkulün piyasa değeri, diğer benzer gayrimenkullerin değerlemesi dikkate alınarak, benzer gayrimenkulün arz ve talebinin önceki gayrimenkullerle karşılaştırılması suretiyle belirlenmektedir. Bu şekilde raporlama, emlak piyasası üzerindeki etkiyi, yani emlak piyasasına verilen tepkiyi ortaya koymaktadır. Bölgesel fiziksellik, konum özellikleri ve bu faktörlerdeki farklılıklar açısından gayrimenkulleri benzer gayrimenkullerle karşılaştırarak, nihai bir piyasa fiyatı elde etmeyi amaçlamakta ve söz konusu gayrimenkullerin birçoğunun gerçek piyasa fiyatından standart sapmayı azaltmaktadır. Her mülkün raporlanması gerekmekte olup satılan diğer mülklerle karşılaştırmalı olarak dikkate alınan faktörler şu şekilde sıralanmaktadır (Kırar, 2008);

Yaş, bakım, döşeme, ısıtma sistemleri, asansörler, otoparklar, görünürlük, güvenlik, ulaşım, sosyal tesisler vb. olumlu ve olumsuz farkları belirleyerek gerçek piyasa fiyatları üzerindeki etkinin değerlendirilmesi faktörleridir.

Kayıtlı değer: Gayrimenkullerin ve ekonomik varlıkların muhasebe kayıtlarına kaydedilen değeridir ve defter değeri olarak da tanımlanır. Vergi hukukunda bu değer birçok mülkiyet hakkının taban fiyatını oluşturmakta olup taraflarca beyan edilen bedelin bu miktardan az olmaması gerektiği vurgulanmaktadır.

Sigorta değeri: Mülkün hasar görmesi veya kullanılamaz hale gelmesi durumunda değiştirme maliyetine denmektedir. Sigorta masrafları, bir sigorta şirketinin azami sorumluluğunu oluşturmaktadır. Bu nedenle, poliçe sigortalı rizikonun maliyetini yanlış yansıtsa dahi, sigorta bedelini aşan kayıplardan sigorta şirketi sorumlu olmayacaktır. Düzgün işleyen bir sigorta sözleşmesinde, sigorta bedeli ile sigorta değeri eşit olmalı ve ender durumlarda sigortacının sorumluluğu sigorta bedelini aşmalıdır. Bunlar genellikle bir sigorta şirketi aleyhine bir hukuki ihtilafın karara bağlanması ve sigorta şirketinin sigorta masraflarına ek olarak ertelenmiş faiz, mahkeme masrafları vb. ödemekle yükümlü olduğu durumlarda ortaya çıkmaktadır.

1.1.3. Değerleme Kavramı

Değer kelimesinden türetilen birçok kavram bulunmaktadır. Değerleme, bir şeyin değerinin ifadesidir, bir şeyin değerlendirilmesi anlamına gelmektedir. Gayrimenkul değerlemesi; Gayrimenkulün durumuna uygun yöntemlerden biri kullanılarak bir mülkün piyasa değerinin belirlenmesidir (Ertaş, 2007, s.148).

Çeşitli yazarlara göre; Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün kalitesi, karlılığı, çevresel kullanım koşulları gibi faktörlere bağlı olarak alım satımın yapıldığı gündeki değerinin adil bir şekilde belirlenmesi işlemidir. Gayrimenkul değerlemesi kapsamında; Emlak vergileri, tahliyeler, özelleştirme, arazi toplulaştırması, serbest piyasa değeri, banka işlemleri, arsa ve arazi yönetimi gibi alt başlıklar altında toplanan arsa, arazi ve bina uygulamaları bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi, başlangıç kalitelerini ve istatistiklerini analiz ederek gerçeğe uygun değerlerini belirleme sürecidir. Gayrimenkul değerlemesi bir süreç olmasına rağmen, gayrimenkulün değerlemesinde piyasa yöntemi, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı gibi çeşitli yöntemler kullanılmaktadır (Töremen, 2018).

Bir gayrimenkulün değerini belirlemek için bir gayrimenkulün kalitesi, karlılığı, çevresi ve kullanım koşulları gibi faktörlerin objektif ve tarafsız bir şekilde değerlendirilmesi sürecine bir bütün olarak gayrimenkul değerlemesi denmektedir (Büyükkaracıgan, 2017, s.79).

1.1.4. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi

Gayrimenkul değerlemesi ve belirlenen değerlerin vergilendirilmesi gelişmiş toplumlar için en önemli ekonomik dayanaklardan biri olma maksadı taşımaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün mevcut durumuna uygun yöntemler kullanılarak gayrimenkulün mevcut piyasa değerinin belirlenmesidir. Ekonomik sistemin parçası olan taraflar, gayrimenkulün değerini farklı amaçlarla belirlemek isteyebilirler. Bunlar hükümetler, firmalar, finansal kurumlar veya bireyler olabilir.

Gayrimenkul değerlendirme, para, borsa ve gayrimenkul sektörü başta olmak üzere geniş bir yelpazeyi kapsayan ve ülke ekonomisi üzerinde önemli etkileri olabilecek bir faaliyettir. Gayrimenkul değerlendirmesi; halka açık şirketlerin ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul işlemleri ayrıca ipotek ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler için önemli bir işlem olarak kabul edilmektedir. Özellikle, gayrimenkul

kredilerinin güvence altına alınmasında ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinde önemli bir rol oynadığı görülmektedir. Gayrimenkul Değerleme; mümkün satın alma, satma, kiralama, gayrimenkul teminatlı uzun vadeli krediler, müzayedeler, tasfiyeler, kurtarma değerlendirmeleri, sigorta, vergiler, kamu yararı Devlet mallarının iktisabı, konsolidasyonu, devri, satın alınması veya kiralanması işlemlerinde bir şirketin sahip olduğu gayrimenkulün değerinin belirlenmesi gerektiğinde gayrimenkul fiyatının belirlenmesi, gayrimenkul ile ilgili vergi matrahının belirlenmesi gibi çok geniş bir yelpazede yapılabilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi sadece değer hakkında fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda edinilen değeri destekleyen faktör ve unsurları da içerir. Gayrimenkulün değerini belirlemek için birçok ilke olmasına rağmen bunlardan üçünün ortaya çıktığına inanılmaktadır. Bunlar (Alp ve Yılmaz, 2000, s.2-3) ;

i) İkame ilkesi: Bir ögenin değeri, onu ikame eden değeri aşmamalıdır.

ii) Uygunluk ilkesi: Değerleme uzmanının değerleme yaptığı tarihteki gayrimenkulün çevresel özelliklere uygunluğunun gözlemlenmesidir.

iii) Beklenti ilkesi: Bir mülkün bugünkü değerinin, mülkün gelecekteki beklenen getirisinin (ticari gayrimenkul veya konuttan elde edilen faydaların bugünkü değeri) bir fonksiyonu olduğunu varsayar, şeklinde açıklanmaktadır

Mülk değerlemesinin amacı, nihai değerlemenin temelini oluşturmaktadır. Bir gayrimenkul değerleme sisteminin yapısı, değerleme fikrinin kullanılma amacına veya istenilen değer türüne göre şekillenebilmektedir. Örneğin; gayrimenkul değerlemeleri, ipotek finansmanını kolaylaştırmak, davalarda kullanılmak veya vergi matrahını belirlemek maksadıyla kullanılabilir. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde fiyat türünün yanı sıra fiyatı etkileyen faktörlerin de sınıflandırılması gerekmektedir. Nüfus, çevre, altyapı hizmetleri, pazarlar, güvenlik, inşaat kalitesi vb. kilit konular bölgesel olarak ele alınmalıdır. Ülkemizde arsa, arazi ve yapı ekspertizini gerektiren başlıca uygulamalar;

- “Emlak Vergisi,
- Kamulaştırma,
- Özelleştirme,
- Arazi Toplulaştırma,
- Serbest Piyasadaki Alım Satım”, şeklinde ifade edilmektedir.

Takas, haciz, alım, satım, fiili ve sınırlı mülkiyet, kiralama ve irtifak hakkı gibi tüm işlemler sonucunda taşınmazın değerinin bilinmesi gerekir. Kayıt dışı iktisadi faaliyet ve kara para ile başarılı bir şekilde mücadele edilebilmesi için iktisadi faaliyete ilişkin taşınmazların bugünkü değerinin tespit edilmesi gerekmektedir (Kırar, 2008).

Tapu ve muhasebe kayıtlarında bu değerlerin tespit edilip kayıt altına alınması önemlidir ve bu değerler emlak sektöründe ve kara para aklamada yaygın olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların tapuda cari fiyatının altında işlem görmesi vergi, harç ve harçların tahsil edilememesi gibi sorunlara yol açabilmektedir. Yine şirketler bilanço tarafında cari değerini aşan gayrimenkuller nedeniyle daha düşük vergilere tabi tutulmaktadır. Gayrimenkul değerlemesinde aranan özellikler her yaklaşımda farklılık göstermektedir. Literatürde yaygın olarak kullanılan yöntemler; geleneksel yöntemler olarak bilinen karşılaştırma (emsal değer) , gelir ve maliyet yöntemleridir. Ancak son yıllarda değişen ihtiyaçlara bağlı olarak gayrimenkul değerlendirme de istatistiksel ve modern yöntemler de kullanılmaya başlanmıştır. Söz konusu yöntemler başlıklar halinde kısaca açıklanmıştır.

1.1.4.1.Karşılaştırma (Emsal Değer) Yöntemi

Bu yöntem, benzer değerlerin (konum, büyüklük, şekil, yükseklik, TAKS, KAKS gibi bölgesel özellikler, imar hakları, kentsel faaliyetler, arazi, altyapı özellikleri) karşılaştırılmasına dayanmaktadır. Bu yöntem, değerlemesi yapılacak mülkün bölgedeki mevcut satış fiyatını dikkate almakta ve bu fark, değerlemesi yapılacak mülkün kalitesinin karşılaştırılabilir mülkün kalitesinden farklı olması durumunda yapılmaktadır. Toplama veya çıkarma yoluyla indirilebilecek benzer özelliklerin sayısı büyükse, eşdeğer fiyatı belirlemek için ortalama değer bulunabilmektedir.

Yalın arazi ve parsellerin değerlendirilmesi genellikle nominal değer bazında yapılmaktadır. Arazi kıymet takdirinde arazinin cinsi (çorak, derin, sulak alan), akma mukavemetine göre sınıfı (iyi, orta, fakir, ekilmemiş) ve tarım türüne göre kullanımı dikkate alınarak hesaplama katılmaktadır. (Kırar, 2008, s.29). Bu yöntem, aynı nitelikteki tüm gayrimenkullerin değerlendirilmesi için yeterli ve güvenilir veri mevcutsa en uygun yaklaşım olmakla birlikte, özel amaçlı inşa edilen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmamaktadır. Sahibine ait ticari ve sınai gayrimenkullerin en iyi göstergelerini sağlamasının yanı sıra, veri döneminden bu yana gelişen piyasa

davranışındaki değişiklikler dikkate alınmadığı için keskin fiyat değişimlerinin olduğu dönemlerde tercih edilmemesi gereken bir yöntemdir (Büyükkaracıgan, vd., 2017, s.10).

1.1.4.2.Gelir Yöntemi

Gelire göre değerlendirme yöntemi, ancak mülkün değeri, getirdiği gelire göre belirlenebiliyorsa kullanılan yöntemdir.

Yapılandırılmış gayrimenkulün değerini gelir yöntemiyle belirleme kriteri, elde edilebilecek net geliri ifade etmekte ve bu net gelir bina, bina ile ilişkili diğer yapılar ve arsa paylarından oluşmaktadır. Mevcut ve gelecekteki gayrimenkul gelirlerinin cari gelire tekabül ettiği kabul edilmekte ve yapılandırılmış gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde temel kuralın net gerçekleşebilir gelirin belirlenmesi olduğu kabul edilmektedir (Büyükkaracıgan vd., 2017, s.8). Bu yöntem, gelir fırsatlarına ve fırsatlara göre işlem gören mülkler için kullanılmaktadır.

1.1.4.3.Maliyet Yöntemi

Ülkemizde resmi eserleri değerlemede genellikle emsaller arası karşılaştırmalar kullanılmaktadır, ancak değerlemesi yapılan mülkün türü ve değerlemenin amacı zorunlu olarak bir maliyet yöntemini gerektirmekte ve bu bazen yeniden üretim değeri olarak ifade edilebilmektedir. Maliyet yöntemi, inşaat maliyetinden mülkün piyasa değerini çıkarmak, edinilen değeri arsa fiyatına eklemek ve kira geliri belirlenemeyen (fabrikalar, oteller, fabrikalar, ofis binaları, çiftlikler, bahçeli evler vb.) mülkü değerlemek amacıyla kullanılmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkul, diğer harici tesisler ve özel kullanım için ekipman inşa etme ve satın alma maliyeti, ekonomik değerlerine göre hesaplanmakta olup bir mülkün bugünkü değeri, toplam maliyetinden amortisman, bakım ve onarım maliyetlerinin değeri çıkarılarak belirlenmektedir. Bu yöntem çoğu zaman sigorta işlemlerinde tercih edilmektedir.

1.1.4.4.Nominal Değerleme Yöntemi

Uygulamalarda pek çok gayrimenkul değerlendirme sürecinin piyasa değerine dayandığı iyi bilinmektedir, ancak değerlendirme yöntemine dayalı birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir.

Gayrimenkul piyasası durumundaki bu değişiklikler fiyat varsayımları oluşturduğundan, mülkün değerlendirilen değerini kontrol etmek çok zor hale gelmektedir. Değerleme alanının geniş olması ve gayrimenkul miktarının fazla olması değerlemeyi zorlaştıran unsurlardandır. Bu durumda mülkün değeri, sokaklar ve bölgeler dikkate alınarak bu sınırlar içinde eşit kabul edilmektedir. Ancak, bir bölgedeki herhangi bir mülk, bir bölgenin sınırları içinde olsa bile, diğer mülklere göre olumlu veya olumsuz özelliklere sahip olabilmektedir (Büyükkaracığan, vd., 2017).

Çok sayıda mülkün değerinin eşit zamanlı olarak belirlenebilmesi için günümüzde istatistiksel yöntemler olarak bilinen çoklu regresyon, nominal, hedonik modeller ile ileri başka bir ifade ile modern yöntemler olarak bilinen yapay sinir ağları, bulanık mantık ve konumsal analiz yaklaşımları kullanılmaktadır. (İlhan, 2019).

Yukarıdaki yöntemlerden özellikle karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemlerinin aynı ekonomik göstergelere dayandıkları ancak birbirlerinden tamamen bağımsız oldukları belirtilmektedir. Bu yöntemler, değerlemenin amacına, varlığın türüne, analiz için elde edilen bilgilerin miktarına ve niteliğine ve belirlenen çalışmanın kapsamına bağlı olmaktadır.

1.2.Emlak Vergisi: Kavramsal Çerçeve

Emlak vergisini kısaca, konusu ev, arsa, arazi gibi taşınmazlar olan emlak vergisi, söz konusu varlıkların sahipleri ve sahibi gibi tasarruf edenler tarafından yıllık olarak ödenen bir vergi olarak nitelendirebiliriz. Bu kapsamda araştırmanın bu bölümünde emlak vergisi konusu, tanımı, kapsamı, tarihçesi, uygulama gerekçeleri ve emlak vergisi paralelinde yer alan çeşitli teoriler incelenecektir.

1.2.1. Emlak Vergisinin Konusu ve Kapsamı

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu emlak vergisinin konusunu vergi, arsa vergisi ve arazi vergisi olmak üzere iki kısımda tanımlamaktadır. Bu kapsamda Tablo 1, vergi konuları, mükellefler, emlak vergisi matrahı ve tahsilatı gibi temel bilgileri özetlemektedir.

Tablo 1 : Emlak Vergisinin Unsurları

Vergi Konusu	Türkiye sınırları içinde bulunan binalar ile araziler (arsa)
Vergiye Tabi Olaylar	Tapuya tescil işlemi/ malik olunması/ malik gibi davranılması
Vergi Mükellefi	Binanın/arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler
Mükellefiyetin Başlangıcı	Takip eden bütçe yılından itibaren
Vergi Matrahı	Binanın/arazinin 3194 sayılı kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri
Vergi Oranları	Meskenlerde binde bir, diğer binalarda binde iki <u>Arazilerde</u> binde bir, arsalarda binde üç Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki yerlerde bu oranların %100 fazlası uygulanır
Ödeme Süresi	Birinci taksit Mart, Nisan ve Mayıs ayları İkinci taksit Kasım ayı
Ödeme Yeri	İlgili Belediye

Kaynak: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu; İlhan ve Öz, 2020.

5 Aralık 2019 tarihli ve 7194 sayılı Kanun'un 30'uncu maddesi, Taşınmaz Emlak Vergisi Kanunu'na "Menkul Değerler Konut Vergisi" başlıklı yeni bir bölüm ekleyerek kanunun kapsamını genişletmiştir. Vergi kalemi, aynı kanunun 29'uncu maddesinde tanımlanan bina vergi değeri 5.000.000 Türk Lirası'nın üzerinde olan Türkiye sınırları içindeki konut amaçlı gayrimenkullerden de oluşmaktadır. Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili olup merkezi konut vergisi genel bütçe gelirlerine işlenmektedir. 7221 sayılı Kanunun 19'uncu maddesine göre vergi yükümlülüğü 2021 yılı başından itibaren başlamıştır.

Emlak vergisinin konusu, bazı ülkelerde yalnızca arazi, bazılarında yalnızca binalar ve çoğu ülkede hem arazi hem de binalardır. Öte yandan, Belçika ve İrlanda gibi ülkelerde makine teçhizat vb. unsurlar da emlak vergisi kapsamına girmektedir. Verginin konusu ne olursa olsun emlak vergisi sistemi kuruluş süreci aşağıdaki ana adımlardan oluşmaktadır (Karakuş, 2020, s.36):

- *"Vergi Konusunun Seçilmesi,*
- *Vergi Yükümlüsünün Tanımlaması,*
- *Vergi Matrahının Belirlenmesi,*

- *Değerleme Ölçütlerinin Oluşturulması,*
- *Vergi Oranlarının Saptanması,*
- *Vergileme Dışında Tutulacak Unsurların Belirlenmesi”.*

Emlak vergisinin konusunun ve kapsamının incelendiği bu bölümden sonra emlak vergisinin ne zaman ortaya çıktığı, hangi medeniyetlerde kullanıldığı vb. gibi bilgilerin açıklanması hususu paralelinde emlak vergisinin tarihçesinin incelenmesi önem taşımaktadır. Bu kapsamda bir sonraki bölümde emlak vergisinin tarihçesi incelenecektir.

1.2.2. Emlak Vergisinin Tarihçesi

Eskiden arazi vergisi olarak bilinen emlak vergisi, dört bin yıl önce Çin'de ve daha sonra eski Mısır'da uygulanmış olup kaydedilen en eski vergi olarak kabul edilmiştir. Roma'nın birincil arazi vergileri, Orta Çağ boyunca Batı Avrupa'da uygulanmış ve İngiltere'de, hükümet kamu hizmetleri sağlamadığında, arazi hizmetleri için ödeme yapmak için feodal yükümlülükler üzerinden arazi vergileri alınmıştır. Fransız Devrimi'nden sonra arazi vergileri tüm dünyaya yayılmaya başlamıştır (Edizdoğan vd., 2013, s.14).

Arazi uzun zamandır en önemli gayrimenkul olarak kabul edilmiştir. Araziyi vergilendirme fikrinin temelinde, araziyi kullanmanın bir yolu olan “kamu malı” fikri yatmaktadır. Arazi üzerindeki bu özel mülkiyet hakkı hemen hemen her yaştan insanın ilgisini çekmiştir ve diğer gayrimenkullere göre birçok avantajı vardır. Mevcut emlak vergisinin arazi vergisine benzer olmasının nedeni, göçebelikten yerleşik hayata geçişle birlikte arazi vergisinin önemli hale gelmesidir, çünkü insanların asıl işi tarım ve temel gelir kaynakları toprak olmuştur (Hacıköylü, 2009, s.8).

Tanzimat sonrası olarak bilinen dönemde getirilen emlak vergisinde, 1863 tarihli Emlak Vergisi Yasası ile birlikte binalar ve araziler vergilendirilmiştir (Tunç, 2019). Türkiye'de emlak vergisi 2000'li yıllardan itibaren uygulaması ile diğer ülkelere göre yeni bir vergi olmuştur. İlk olarak Osmanlı İmparatorluğu döneminde uygulanmaya başlanmış, 1860'lardan II. Meşrutiyet dönemine kadar arazi ve binalar tek bir emlak vergisi içinde vergilendirilmiştir. II. Meşrutiyet'ten sonra arazinin tescilinin zorluğu ve o dönemde arazinin önemi nedeniyle arazi vergisinin reformu sonraya bırakılmış olup önce bina vergisi reformu yapılmaya başlanmıştır. 1910

yılında bina vergisi arazi vergisinden ayrılmış ve binalar için Müsakakat Vergisi Kanunu kabul edilmiştir. 1931 yılında müsakakat vergisindeki aksaklıkları gidermek ve düzenli bir vergi yapısı sağlamak amacıyla bina ve arazi vergileri kabul edilmiştir (Ulu, 2015, s.26).

Bu uygulama cumhuriyetin ilanından sonra 1931 yılına kadar devam etmiş olup 1931 yılında ise 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ve 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu yürürlüğe girerek bina ve arazilerin ayrı ayrı vergilendirilmesine devam edilmiştir. 1936 yılında bina ve arazilerin vergilendirilmesi mahalli idarelere devredilmiştir. 1937 yılına gelindiğinde ise araziler ile binaların vergilendirilmesini tek bir çatıda toplayan ve halen yürürlükte olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu yürürlüğe girmiştir.

Günümüzde de yürürlükte olan bu Kanun'da güncel gelişmeleri ve ihtiyaçları doğrultusunda zaman zaman bazı hükümlerin eklenmesi, çıkarılması veya üzerinde değişiklik yapılması gibi düzenlemeler yapılmıştır. 1972 yılında ise emlak vergisi uygulamasında beyan sistemine geçilmiştir. 1972 ile 1985 yılları arasında ise emlak vergilerini tahsil görevi Merkezi İdare'ye bırakılmıştır. 1985 yılında yürürlüğe giren 3239 sayılı Kanun ile 01.01.1986 tarihinden başlayarak geçerli olmak üzere emlak vergilerini toplama yetkisi merkezi idarelerden belediyelere geçmiştir. 1319 sayılı Kanun üzerinde 09.04.2002 tarihli ve 4751 sayılı Vergi Usul Kanunu ile yapılan değişiklikle emlak vergisinde beyan esası uygulaması kaldırılmış yerine bildirim sistemi gelmiştir (Tunç, 2019).

Emlak vergisi, sabit kıymetlerin ve vergi matrahlarının çeşitliliği ve gayrimenkulün kolay tanınması nedeniyle geçmişte en çok tercih edilen vergilerden biri olmuştur. Arazi vergilerine ek olarak, nüfus artışı yoluyla medeniyet, ekonomik aktivite ve şehirleşmenin gelişmesiyle birlikte emlak vergilerinin önemi artmıştır. Sanayileşmenin ve büyük şehirlerin ortaya çıkmasıyla birlikte binaların değeri artmış ve binalar vergilendirilmiştir.

1.2.3. Emlak Vergisi Uygulama Gerekçeleri

Emlak vergisine duyulan ihtiyaç, ödeme gücü veya fayda ilkesine dayanmaktadır. 19. yüzyılın başlarında emlak, vergi ödeme gücünün bir işareti olarak kabul edilmiş ve yetki kurallarına göre vergilendirilmiştir. 19'uncu yüzyılın ortalarından itibaren, zenginliğin diğer unsurlarıyla birlikte bina ve arazinin göreceli önemi ve finansal piyasaların hızlı gelişimi, gelir ile gayrimenkul arasında yakın bir

ilişkinin olmadığını göstermiştir. Böyle bir ilişkinin olmaması durumunda gelir vergisi, vergi ödeme gücünün bir ölçüsü olarak kabul edilmiş ve mülkiyete dayalı koruma, fayda ilkesi üzerindeki konumunu kaybetmiştir. Emlak vergisinin doğru bir şekilde uygulanmasını destekleyecek öneriler bulunmakla birlikte, bu görüşler tarihsel perspektifte farklılıklar göstermiş olup emlak vergisi uygulamasının gerekçelerini savunan görüşler iki şekilde incelenmiştir. Bunlar (Şataf, 2019):

1. *Ödeme gücü teorisi*
2. *Fayda teorisi.*

Belirtilen kapsamda yukarıda verilen teoriler alt başlıklar halinde açıklanacak ve incelenecektir.

1.2.3.1.Ödeme Gücü Teorisi

Vergi adaleti için önerilen teorilerden biri olan “ödeme gücü teorisi”, gelir dağılımında adaleti tesis etmeyi amaçlamaktadır. Bireylerin gelir ve servet düzeyleri vergilendirilirken değişiklik göstermekte olup vergi adaleti açısından bu farklılıkların vergilendirme sürecinde dikkate alınması son derece önemli bir husustur. Bu teori, vergi yükünü mükelleflere adil bir şekilde dağıtmakta ve mükellefin vergi ödeme gücünü vergilendirmenin temeli olarak kabul etmektedir. Ödeme gücü teorisi, yerel yönetimler tarafından toplanacak vergilerin, mükelleflerin servet ve gelirlerine bağlı olduğunu belirtmektedir. Bu teoriye göre, kamu hizmetlerinin faydalarının değil, vergi mükellefinin ödeme gücünün dikkate alındığı ayrıca emlak vergilerinin bir servet ölçüsü olan gayrimenkulün değerine dayandığı görüşüne varılmaktadır (Yıldırım, 2019).

1.2.3.2.Fayda Teorisi

Fayda teorisi, kamu hizmetlerinden yararlananlara sağlanan faydaların bir yüzdesinin vergilendirilmesi olarak tanımlanabilmektedir. Fayda teorisinin amacı, ödenen vergileri kamu hizmetlerinin maliyeti biçiminde bir tazminat olarak ele almaktır. Özellikle mahalli sınırlar içinde yaşayan insanlar, toplum tarafından sağlanan yer altı ve yer üstü hizmetler için vergi mükellefi olarak değerlendirilmektedir. Örneğin emlak vergisi oranları belediyelerin sunduğu hizmetlere benzetilebilir.

Emlak vergisini basitçe bir kamu hizmeti satın almanın maliyeti olarak nitelendirmek mümkündür. Başka bir deyişle, emlak vergileri sadece bir vergi olmayıp, aynı zamanda işletme maliyeti niteliği taşımaktadır. Gayrimenkulün

bulunduğu bölgelerde gerçek kişilerin sağlayamadığı hizmetler eyalet ve yerel yönetimler tarafından verilmekte olup bayındırlık işleri, gayrimenkulün değerini artıran hizmetler olmakta ve kamu hizmetleri üzerinden emlak vergisi şeklinde alınmaktadır (Çiftçi, 2014).

Araştırmanın bu bölümünde emlak vergisinin uygulama gerekçeleri teorilerle desteklenerek açıklanmıştır. Emlak vergisinin bünyesinde barındırdığı çeşitli özellikleri bulunmaktadır. Bu kapsamda belirtilen özelliklerin açıklanması bir sonraki alt başlıkta verilmiştir.

1.2.4. Emlak Vergisinin Özellikleri

Emlak vergisi, geliri ve yönetimi genellikle yerel yönetime bırakılan gerçek ve tüzel kişilerin arsaları, arazileri ve binaları üzerinden alınan sürekli, aynı ve özel emlak vergisi olarak tanımlanabilmektedir. Mükellefler genellikle gayrimenkul ve intifa hakkı sahipleri iken, bu hakları malik veya taşınmaz maliki olarak kullananlar da söz konusudur.

Taşınmaz emlak vergisi, gerçek ve tüzel kişilerin mal varlıklarından borçları mahsup etmediği ve mükellefin bireysel ve ailevi durumunu dikkate almadığı için nesnel bir vergi özelliği taşımaktadır. Dolayısıyla benzer durumlarda tüm gayrimenkullere aynı oranın uygulanması bu vergi türü için en iyi seçenek olarak görülmekte ve genellikle mükellefin özelliklerine göre değişmeyen tek oranlı bir yön izlenmektedir. Emlak vergisinin temel özellikleri; Objektif, mahalli, gayrisafi bir vergi olması ve mülkiyet ilkesinin uygulanmasıdır (Karakuş, 2020, s.36-37).

Bu bağlamda verilen terimlerin açıklanması konunun anlaşılabilirliği açısından önemlidir. Bahsedilen özellikler aşağıda alt başlıklar altında sırasıyla açıklanmıştır.

1.2.4.1.Emlak Vergisinin Objektifliği

Vergiler subjektif ve objektif vergiler olarak ikiye ayrılabilir. Objektif vergiler, vergi mükellefinin kişisel durumuna bakılmaksızın doğrudan ekonomik faktörler üzerinden alınmaktadır. Emlak vergileri de objektif vergilerden biri olma niteliğindedir. Bazı vergiler kişilerin ödeme gücü ve ekonomik durumları üzerinden alınmaktadır, ancak objektif bir vergi olan emlak vergisinde verginin konusunu “menkul kıymet” oluşturmakta ve mükellefin bireysel ve ailevi özellikleri dikkate alınmamaktadır. Bu nedenle gelir vergisi, veraset ve intikal vergisi subjektif vergiye

örnek olarak kullanılabilirken, gayrimenkul sahipleri tarafından bireysel statülerine bakılmaksızın uygulanan bina ve arazi vergisi ise objektif vergi olarak tanımlanabilmektedir (Yıldırım, 2019).

1.2.4.2.Emlak Vergisinin Mahalliliği

Emlak vergisi, gayrimenkul sahipleri ve yerel yönetimler tarafından gayrimenkulün değeri oranında alınan yerel bir vergidir. Çoğu ülkede arazi, bina ve arsa konusu olarak alınan bu vergi, yerel yönetimler tarafından sağlanan hizmetler için vergi mükelleflerinin önemli bir finansman kaynağıdır.

Emlak vergilerinin yerel olması ve mükelleflere yakın takibin olması kayıp ve kaçak kullanımını önleme avantajına sahiptir. Sabit kıymetlerin kontrolü diğer gelir kaynaklarına göre daha kolay olmakta ve bu da yerel yönetimlerin emlak vergisi ödemesi gerekliliğini göstermektedir. Ancak, son yarım yüzyılda düşen arazi ve inşaat vergi gelirleri ve yeni gelir vergisi bölgelerinin genişlemesi yerel yönetimleri emlak vergisini uygulamalarını zorlaştırmıştır (Çiftçi ve Organ, 2015).

1.2.4.3.Emlak Vergisinin Gayrisafililiği

Taşınmaza olan borçların matrahtan indirilememesi, bu verginin gayri safi vergi olduğu anlamına gelmekte olup emlak vergisi bu özelliği ile adalet açısından olumsuzluklara neden olabilmektedir.

Borçlu olarak gayrimenkul alan kişi ile borcu olmayan kişi arasında vergi yükü doğabilir. Dolayısıyla vergi yükünün, servetini gayrimenkule yatıran düşük gelirli kişilerde daha ağırlıklı olacak şekilde kalmasıyla birlikte bu durumun sosyal adalet açısından eksikliklere yol açması mümkün olabilmektedir (Yıldırım, 2019).

1.2.4.4.Emlak Vergisinin Mülkiliği

Mülkiyet ilkesi, bir ülkenin kanunlarının o ülke sınırları içinde yaşayan yerli ve yabancı tüm bireylere uygulanmasıdır. Vergilendirmede mülkiyet ilkesi kaynağını egemenlik gücünden almaktadır. Kişilerin bulundukları ülke ne olursa olsun, o ülke sınırları içinde vergiye tabi bir olay meydana gelirse, o kişi o ülkenin kanunlarına göre vergiye tabi olmaktadır.

Mülkiyet ilkesinin daha yaygın olduğu vergi türlerini, taşınmaz üzerinden alınan vergiler, harçlar ve tüketim vergileri oluşturmaktadır. Taşınmazlar üzerinden alınan emlak vergisinin de mülki bir vergi olduğu açıkça ortadır (Tunç, 2019).

1.2.5. Emlak Vergi Değeri

Vergi değeri, değerlendirme kriterleri ve bu kriterlerin uygulanmasına ilişkin hususlar Emlak Vergisi Kanunu ve Vergi Usul Kanunu ile düzenlenmektedir. Vergi matrahı, Vergi Kanunu'nun 268'inci maddesinde "Gayrimenkul Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen bina ve arsa bedeli olarak tanımlanmıştır. Taşınmaz Emlak Vergisi Kanunu'nun 4751 Sayılı Kanun'un 2/f maddesinde yapılan değişiklikten önce, "Gayrimenkul vergisine tabi bina ve arazilerin cari fiyatları; bugünkü değer, tebligat yapıldığı gün bir bina veya arazinin alınıp satılabileceği normal fiyat olarak ifade edilmektedir. Değişiklik, emlak vergisi oranını "cari fiyattan" çıkarmakta ve belirli kriterlere göre "hesaplanan fiyat" haline getirmektedir (İlhan ve Öz, 2020).

Buna göre mevcut düzenlemeler incelendiğinde,

İnşaat vergisinin değerinin belirlenmesinde; İnşaat maliyetleri, arazi oranları, amortisman oranları ve asansör/ısıtma ekipmanı dahil olmak üzere maliyet yöntemleri, lokasyon, fiziksel veya yapısal özellikler veya piyasa koşulları ne olursa olsun kullanılmaktadır.

Alt birim arsa değeri cadde ve sokak tarifesine göre, arsa olarak kabul edilen boş arsa biriminin değeri ise farklı bölgelerin ölçeğine göre belirlenmektedir. Asgari arazi biriminin il veya ilçede arazi tipine (yalın arazi, toprak arazi, sulak alan) göre belirlendiği görülmektedir.

Diğer taraftan 1971 yılında yapılan değişiklikler ve emlak vergisinin mükelleflerin beyanına dayanacağı düzenlemeleri esas alınarak 15.3.1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te mülkün değerinin nasıl belirleneceğine karar verilmiştir". Ancak, 2002 yılında yapılan değişiklik, beyanname ilkesini beyan ilkesine çevirmiş olmasına rağmen kuralları değiştirmemiştir. Bu kapsamda ülkemizde vergi değeri belirlenirken arsalar ve binalar için, minimum arsa birimi ve bina metrekaresi başına normal inşaat maliyeti olmak üzere iki ana kriter izlenmektedir (İlhan ve Öz, 2020).

Vergiye esas değerler Vergi Usul Kanunu'nun 72'nci maddesinde belirtilen "Takdir komisyonları (arsalar için, belediye başkanı veya vekil kılacağı bir memur (başkan), ilgili belediyeden yetkili bir memur, tapu müdürü veya vekil kılacağı bir

memur, ticaret odasınca seçilmiş bir üye ve ilgili mahalle ve köy muhtarı) tarafından 4 yılda bir yeniden belirlenmekte ve aksi kararlaştırılmadığı sürece her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan ve ÜFE'ye göre tayin edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle güncellenmektedir". Emlak vergi değeri kavramının uygulamaya konu edilmesini daha iyi anlamak amacıyla güncel emlak vergi değeri planlamalarını incelemek gerekmektedir.

Tablo 2: Taşınmaz Değerleme ve Emlak Vergisine İlişkin Politika Belgelerinde Yer Alan Düzenlemeler

Düzenlemelerin Yer Aldığı Kamu Metinleri	Düzenlemelerin İçeriği
On Birinci Kalkınma Planı Büyüme Odaklı Vergilendirme Çalışma Grubu Raporu;	Yerel idarelerin öz kaynaklarının artırılması amacıyla, emlak vergisi kanunu da kapsayan yasal değişiklik taslağı oluşturulması, Kamusal faaliyetler nedeniyle ortaya çıkacak taşınmaz değer artışlarından, hazine menfaatini arttıracak bir sistem geliştirilmesi, Hazine menfaatlerine de uygun bir şekilde taşınmazların gerçek değerleri üzerinden vergilendirilmesi ve veraset ve intikal vergisi yönünden adaletin sağlanması
100 Günlük İcraat Programı;	"Taşınmaz Değerleme Sisteminin Kurulması"
100. yıl Ekonomik Eylem Planı;	"Taşınmaz değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul envanterinin tamamlanması, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değeri üzerinden alınması sağlanarak gayrimenkul vergilendirme sisteminin yeniden düzenlenmesi"
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi;	"30677 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde, Taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleri ile değerini belirlemek, değer bilgi bankasını kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak"

Kaynak: İlhan ve Öz, 2020, s.79'dan yararlanılarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Yukarıdaki tablodan, taşınmaz değerlendirme ve emlak vergisinde verimliliği ve etkinliği sağlamak için kamu tarafından en üst düzeyde düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir.

1.2.6. Vergi Usul Kanunu'na Göre Değerleme Ölçütleri

Vergi Usul Kanunu'nun 258'inci maddesi değerlemeyi, matrahın hesaplanmasına ilişkin ekonomik değerin tahakkuk ve tespiti olarak tanımlamaktadır. Vergi usulünün değerlendirme kriterleri ve uygulama şekilleri çerçevesinde, VUK'un 261. maddesinde değerlendirme kriterleri tam olarak açıklanmış olup tarhiyatın ekonomik değerinin aşağıdaki kriterlerden biri ile belirlendiği belirtilmektedir. VUK'un 261. maddesine göre, değerlendirme faaliyetlerinin ekonomik değerin niteliğine ve özelliklerine bağlı olarak aşağıdaki kriterlerden biri ile gerçekleştirilmesi gerekir ve kanunda bu kriterlerin tanımı aşağıda verilmiştir (Karakuş, 2020, s.39).

“Maliyet bedeli; İktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder. Gayrimenkuller, demirbaş eşya (alet, edevat, mefruşat ve demirbaş eşya maliyet bedeli ile değerlendirir), emtia, zirai ürün ve hayvanlardır”(Vergi Usul Kanunu (VUK), Md. 262).

“Borsa rayici; Gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerin ortalama değerlerini ifade eder. Yabancı paralar ve menkul kıymetler ile servet değerlemesindeki yabancı para, alacak ve borçlar”, şeklinde ifade edilmiştir (VUK, Md. 263).

“Tasarruf değeri; Bir iktisadi kıymetin değerlendirme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir” (VUK, Md. 264).

“Mukayyet değeri; Bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir (Alacaklar, ilk kuruluş giderleri, peştamallıklar, aktif geçici hesaplar, borçlar, pasif geçici hesaplar, karşılıklar)”VUK, Md. 265).

“Vergi değeri; Bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29’uncu maddesine göre tespit edilen değeridir. Diğer bir ifadeyle, Emlak Vergisinde Kanuna göre tespit edilen bina, arsa ve arazi değeri”(VUK, Md. 268).

“Emsal bedeli ve ücreti; Gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir. Emsal bedeli sıra ile aşağıdaki esaslara göre tayin olunur”:

“Birinci Sıra: (Ortalama fiyat esası) aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan ‘Ortalama satış fiyatı’ ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran % 25 ten az olmaması şarttır”.

“İkinci Sıra: (Maliyet bedeli esası) Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için % 5, perakende satışlar için % 10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder”.

“Üçüncü sıra: (Takdir esası) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli

edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz” (VUK, Md. 267) .

“Rayiç bedel; Bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeridir (diğer usullerle belirlenemeyen mallar için). Piyasada oluşan değer ve emlak vergisini esas alan değer olmak üzere ikiye ayrılır. Arz talep dengeleri, semt, ilçe, mahalle, sokak, ulaşım, manzara rayiç bedeli etkileyen unsurların birkaçıdır. Rayiç bedel piyasa koşullarına göre belirlenir. Emlak vergisi rayiç bedeli belirlenirken mülkün minimum değeri hesaplanır ve genellikle piyasa değerinin altındadır” (VUK, Md. 266).

1.2.7. Emlak Vergisi Kanunu’nda Ön Görülen Düzenlemeler

Emlak Vergisi Kanunu'nun 16. maddesinde, bir bina vergisinin değerinin, binanın satıldığı veya satın alındığı olağan fiyat üzerinden ve bunun mümkün olmadığı (maliyet fiyatı, ortalama gelir değilse) durumlarda ise kıyaslanabilir alış ve satış fiyatları üzerinden belirlenebileceği belirtilmektedir. Bu kapsamda kanunda belirtilen değerlendirme kriterlerine ilişkin hükümlere aşağıdaki maddede yer verilmiştir (Karakuş, 2020).

“Bina vergi değerleri; aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır” (EVK, Md. 17).

“Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur. Binanın maliyet bedeli, 20’nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun % 20’si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır. Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıdaki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23’üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür. Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı

malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder. Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini, devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet eklenir” (EVK, Md. 19).

“Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur. Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutat olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır. Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralar esas alınır. Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir” (EVK, Md. 25).

“Arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur” (EVK, Md. 29).

“Arsa vergi değeri, aynı vasıftaki arsanın normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arsanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arsanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır” (EVK, Md. 30).

“Normal alım satım bedeli; vergi değerinin 30’uncu madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli aynı veya benzer vasıftaki başka bir arsa üzerinde bulunan binanın takdir olunan vergi değeri içindeki arsa bedeli esas alınmak suretiyle bulunur. Bina için takdir olunan vergi değerinden binanın inşaat maliyet bedeli ile % 20 satış karı tutarı düşüldükten sonra kalan miktar, arsa bedeli olarak kabul edilir. Arsa payı için hesaplanan değer metrekareye isabet eden miktarı ile değer takdir edilecek arsanın yüzölçümü çarpılmak suretiyle o arsanın normal alım satım bedeli tespit edilir” (EVK, Md. 32).

Emlak Vergisi Kanunu’nun, 11’inci maddesinin 1’inci fıkrasının “a” bendinde “dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında emlak vergisi tarh edilecektir.” ibaresi yer almaktadır.

2020 yılında ve takip eden yıllarda vergi oranı, bina ve yapıların metrekare başına maliyeti, arazi değerlendirme tahminleri ve Maliye, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ortaklaşa belirlenen tahmini büyüme oranları dikkate alınarak hesaplanacaktır. Tablo 3, tahmini vergi değerine dahil edilecek emlak vergisi oranlarını göstermektedir.

Tablo 3 : Emlak Vergisi Oranları

	B. Şehir Belediyesi sınırları dışındaki yerler	B. Şehir Belediyesi sınırları içindeki yerler
Diğer binalar	0,002	0,004
Meskenler	0,001	0,002
Araziler	0,001	0,002
Arsalar	0,003	0,006

Kaynak: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu.

Diğer taraftan 27.12.2019 tarih ve 2. Mükerrer 30991 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 76 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde "2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2020 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapmaktır" hükmüne yer verilmiştir. Vergi Kanunu Genel Tebliği / Bölüm 512 /de yayınlanan "Gerekçeler" başlıklı 2. madde, 2019 yılı yeniden değerlendirme oranını yüzde 22,58 olarak belirlemektedir. Madde 3, 2019 ve önceki yıllarda, mükellefler için 2020 emlak vergisi oranının, 2019 vergi oranının %11,29 (%22,58 / %2) artırılmasıyla hesaplanacağını belirtmekte olup bu oran yeniden değerlendirme oranının yarısına tekabül etmektedir.

"2019 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2020 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabının 2019 yılı vergi değerlerinin, yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %11,29 (%22,58 / 2) oranında artırılması suretiyle yapılacağı 3. maddede belirtilmiştir" (Karakuş, 2020).

1.2.8. Emlak Vergi Değerinin Doğrudan Etkilediği Diğer Vergiler ve Bazı Kamu Alacakları

Emlak vergisi değerini ifade eden diğer bazı vergi ve harçların yanı sıra kamulaştırma ve hazine taşınmazlarının satış, takas ve kiralama bedelleri ile bazı katkı payları ilgili mevzuatta yapılan düzenlemelerle emlak vergisi değerine göre

belirlenmektedir. Emlak vergi değerinin etkilediği diğer vergiler ve bazı kamu alacakları aşağıda sıralanmıştır (İlhan ve Öz, 2020):

- “Gelir Vergisi Kanunu,
- Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu,
- Kamulaştırma Bedeli,
- Harçlar Kanunu,
- Emlak Vergisi Kanunu,
- Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı,
- Taviz Bedeli,
- Yargılama Giderleri,
- Yol, Kanalizasyon, Su Harcamaları”.

“Bina ve arazide emsal kira bedeli yetkilisi özel mercilerce ya da mahkemelerce takdir ve tespit edilmiş kirası, böylece takdir ya da tespit edilmiş kira mevcut değilse, Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 49. maddesine göre belirlenen vergi değerinin %5’idir” (Gelir Vergisi Kanunu Madde 73).

“Gayrimenkuller ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın Emlak Vergisine esas olan değerle değerlenir” (Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Madde: 10/b).

“Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir” (Emlak Vergisi Kanunu Madde 42).

“Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır” (Harçlar Kanunu Madde 63).

“.....bilirkişi kurulu taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nevini,

b) Yzlmn

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

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

esas tutarak.... Taşınmaz malın değerini tespit ederler” (Kamulaştırma Kanunu Madde 11).

“Endüstri Bölgeleri Kanunu hükümleri uyarınca ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaare birim değeri toplamının binde beşidir. Endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ise ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaare birim değeri toplamının binde biridir.”

“...Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayii Müsteşarlığınca bildirilen yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaare birim değeri toplamının binde biridir” (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Madde 12/(2)). “Tapu kayıtlarında, icareteyn ve mukataalı vakıf şerhi bulunan gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde veya tasarrufundaki taşınmazlar, işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin yüzde onu oranında taviz bedeli alınarak serbest tasarrufa terk edilir” (Vakıflar Kanunu Madde 18).

“Belediyelerin ve il özel idarelerinin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 8 inci ve 18 inci maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin %10’u nispetinde Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı tahakkuk ettirilir ve ilgili belediyesince emlak vergisi ile birlikte tahsil edilir” (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Madde 12).

“Kadastro hâkimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespit ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır” (Kadastro Kanunu Madde 36).

“Harcamalara katılma payları bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2’sini geçemez. Harcamalara Katılma Payının hesaplanmasında, gayrimenkulün vergi değerinde tahakkuktan sonra meydana gelen değişiklikler nazara alınmaz” (Belediye Gelirleri Kanunu Madde 89.).

1.2.9. Emlak Vergisinin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı ve Önemi

Emlak vergisi hemen hemen tüm ülkelerde yerel yönetimler tarafından uygulanan bir vergi olup bina, arsa ve araziler emlak vergisine tabidir. Emlak vergisinin belediye yönetimine bırakılmasının iki nedeni vardır: Birincisi, vergi konusunun belediye sınırları içinde olması ikincisi ise, belediye idaresinin sunduğu hizmetler sonucunda mülkün değerinin değişebileceği hususudur. Gayrimenkul değerleri, gayrimenkul sahibi olan ve vergi ödeyen kişiler için oldukça önemlidir ve kişiler, gelirlerine ve ödeme güçlerine göre farklı bölgeler seçebilmektedir. Bu anlamda taşınmazın değerini belirlemeye mahalli idarelerin yetkili olması, kişilerin idarenin kendi bölgesinde ikamet etmesinde önemli bir etkidir. Değerleme çalışmalarında yerel komisyonlar kurulmuştur. Genel olarak mülk değerleri 4-5 yılda bir yeniden belirlenmekte olup enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde bu süre düşürülebilmektedir. Gerçek değerlemenin yapılabildiği ülkelerde, mahalli idarelerin öz vergi gelirlerinde emlak vergisi önemli bir paya sahiptir (Çetinkaya, 2015, s.85).

Tablo 4, Türkiye’de 2006-2021 yılları aralığındaki emlak vergisinin mahalli idare vergi gelirleri içindeki payını göstermektedir.

Tablo 4 : Emlak Vergisinin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı

Yıllar	Toplam Mahalli İdare Vergi Geliri (Bin TL)	Emlak Vergisi (Bin TL)	EV'nin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı (%)
2006	3.377.516	1.396.353	41,3
2007	3.690.832	1.464.249	39,6
2008	4.190.482	1.717.466	40,9
2009	3.776.080	1.854.219	49,1
2010	5.904.388	2.669.363	45,2
2011	6.901.489	3.464.202	50,1
2012	7.279.848	3.528.072	48,4
2013	8.212.046	3.846.950	46,8
2014	9.291.679	4.993.030	53,7
2015	10.852.895	5.881.830	54,1
2016	12.243.842	7.204.004	58,8
2017	13.237.799	7.274.505	55,0
2018	14.507.159	9.244.329	63,7
2019	15.715.805	10.303.022	65,6
2020	18.299.223	11.983.990	65,5
2021	11.754.586	7.656.932	65,1

Kaynak: T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü, Bütçe İstatistikleri (2006-2021) .

Emlak vergisinin son 10 yıllık süre içerisinde 2021 yılı hariç rakamsal olarak sürekli arttığı ve yıllar itibariyle mahalli idare vergi gelirleri içerisindeki payının da oransal olarak genellikle artış gösterdiği görülmektedir.

Emlak vergileri, gelir vergileri ve harcama vergileri gibi ekonomideki dalgalanmalardan fazla etkilenmediği için yerel yönetimler için istikrarlı ve öngörülebilir bir gelir kaynağı oluşturmaktadır (Kesik vd., 2014, s.117).

1.3.Dünyada ve Türkiye’de Emlak Vergisi

İlk olarak feodal zamanlarda uygulanan erken dönem emlak vergileri, öncelikle topraktan alınmaktaydı. Bu nedenle geçmişte emlak vergisi, çoğunlukla çiftçi olarak çalışanlar tarafından ödenmiştir. Modern zamanlarda, emlak vergisi gayrimenkul gibi varlıklara karşı da alınmaktadır. Vergi, gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu mülkler üzerinden mükerrer olarak ödenmektedir. Yalnızca araziye değil, aynı zamanda binalara ve arsalara da uygulanan yüksek emlak vergileri, işletmelerin ek vergi ödemek zorunda kalacağı altyapıya yatırım yapmayı caydırdığı için yatırımı caydırabilir. Bu nedenle emlak vergisinin yüksek olduğu yerlerden uzakta işletme yeri kararlarını da etkileyebilir (Slack & Bird, 2015, p.20). Belirtilen kapsamdan hareketle bu bölümde dünyada ve ülkemizde emlak vergisi başlığı altında çeşitli faktörler incelenecektir.

1.3.1. Seçilmiş OECD Ülkelerinde Emlak Vergisi Uygulamaları

Araştırmanın bu bölümünde çeşitli ülke örnekleri verilerek bu ülkelerdeki emlak vergisi uygulamaları incelenecektir. Bu kapsamda araştırmanın bu bölümünde, Almanya, Avustralya, İngiltere, Danimarka ve Türkiye’de emlak vergileri değerlendirilecek ve ilgili alanyazın bilgileri paralelinde değerlendirmeler yapılacaktır.

1.3.1.1.Almanya’da Emlak Vergisi

Almanya'daki her mülk sahibi emlak vergisi (Grundsteuer) ödemekle yükümlüdür. Vergi oranı, gayrimenkulün türüne bağlıdır. Almanya'daki gayrimenkuller iki ayrı kategoriye ayrılır. Emlak vergisi oranı, mülke atanan kategoriye bağlıdır. Buna göre emlak vergisi şu şekilde sınıflandırılır:

Emlak vergisi "A": Tarım ve ormancılık için kullanılan gayrimenkul

Emlak vergisi "B": İnşa edilebilir gayrimenkul veya binaları olan gayrimenkul

Temel bir emlak vergisi reformunun sonucu olarak 2025'ten itibaren "C" tipi bir emlak vergisi getirilecektir. Belediyeler, gelişmeye hazır, gelişmemiş alanlar için "C" tipi emlak vergisi uygulayabilir. Taşınmaz vergisi yükü, taşınmazın tespit edilen değeri ile emlak vergisi oranı ve belediye çarpanının çarpılmasıyla hesaplanır.

Değerlendirilen gayrimenkul değeri, vergi makamları tarafından Alman Değerleme Kanunu'na (Bewertungsgesetz) göre belirlenir. Alman Değerlendirme

Kodu, genellikle mevcut piyasa değerinden önemli ölçüde düşük olan tarihi mülk değerlerini ifade eder. Vergi oranı, Federal Eyalette (gayrimenkulün bulunduğu yer) ve mülkün kullanımına bağlı olarak yüzde 0,26 ile yüzde 1 arasında değişmektedir. Ticaret vergisi davasında uygulanan belediye çarpanına benzer şekilde, emlak vergisine uygulanan belediye çarpanı da her belediye tarafından öngörülmektedir (tr.wikithe.ru).

Belediyeler hem emlak vergisi "A" hem de emlak vergisi "B" için bir belediye çarpanı belirler ve "B" oranı genellikle daha yüksektir. Emlak vergisi reformu, emlak vergisi oranının hesaplanmasına yönelik üç aşamalı sistemi sürdürmekle birlikte, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren gayrimenkul değerlerinin yeni bir değerlendirmesine ilişkin hükümler getirmektedir. Gayrimenkulün değerlendirilen değerini hesaplamak için ortalama ve istatistiksel verilere dayanır. Alman federal eyaletleri, emlak vergisi uygulamak ve hesaplamak için kendi sapma hükümlerini uygulamakta özgürdür

Örnek1: Emlak vergisi yükü nasıl belirlenir:

Batı Alman federal eyaletindeki bir belediye'deki ticari bir bina için emlak vergisi yükü, ortalama emlak vergisi "B" tahsilat oranı yüzde 475 olmak üzere:

Değerlendirilen Değer 1.000.000 Euro x Temel emlak vergisi oranı x yüzde 0,35 x Belediye çarpanı "B" x yüzde 475 = Emlak vergisi yükü = 16.625 Euro (veya yaklaşık %1,63) Emlak vergisi reformu nedeniyle, temel emlak vergisi oranı "B" 2025'ten itibaren yüzde 0.034'e düşürülecektir (Gürbüz, 2015).

1.3.1.2.Amerika Birleşik Devletleri'nde Emlak Vergisi

Amerika Birleşik Devletleri'ndeki çoğu yerel yönetim, başlıca gelir kaynağı olarak, aynı zamanda bir milyonluk oranı olarak da bilinen bir emlak vergisi uygular. Bu vergi, gayrimenkul veya kişisel mülk üzerinde uygulanabilir. Emlak vergisi, her zaman mülkün adil piyasa değeri çarpı değerlendirme oranı çarpı vergi oranı olarak hesaplanır ve genellikle mülk sahibinin yükümlülüğü altındadır. Değerler yerel yetkililer tarafından belirlenmekte olup mülk sahipleri tarafından tartışmaya konudur. Vergi dairesi için, emlak vergisinin satış vergisi veya gelir vergisi üzerindeki bir avantajı diğer vergilerden farklı olarak gelirin her zaman vergiye eşit olmasıdır. Emlak vergisi genellikle belediyelerin vergi harçları için gerekli geliri üretmekte olup

mükellef açısından bir dezavantaj olan vergi mükellefinin gelirinin sabit olmamasına karşın vergi borcunun sabit olması durumunu doğurur (Gürbüz, 2015).

Vergiler yerel yönetim düzeyinde uygulanmaktadır. Pek çok eyalet, mülkün yerel yargı yetkisi altında nasıl vergilendirileceğine ilişkin kısıtlamalar getirirken, bazı eyaletler, birçok mülk birden fazla yerel yargı alanında vergilendirildiğinden, bu yargı bölgelerine göre değer eşitleme yöntemi sunmaktadır. Emlak vergileri nadiren mal sahibi tarafından ödenmekte olup vergiler, mülke bağlı yasaya göre belirli bir günde uygulanabilmektedir. Çoğu eyalet, emlak vergisine benzer bir vergi uygulamaktadır ve bazı eyaletler diğer ticari mülk türleri için de bir vergi uygulamaktadır.

Vergi oranları yargı yetkisine göre değişmekle birlikte genellikle vergi idaresinin yönetim organı tarafından belirlenmektedir. Yüzdeyi belirleme yöntemi büyük ölçüde değişir, ancak eyalet yasalarıyla sınırlandırılabilir durumdadır. Emlak vergileri, yatırım bakımından avantajlı işletmeler için birinci ve ikinci en önemli vergidir, dolayısıyla ekonomik risk yüksektir. Bazı ülkelerde, gayrimenkuller kategorilere göre vergilendirilir. Kategorizasyon, benzer uygulamalara dayalı özelliklerin gruplandırılması sistemidir. Kategorilere örnek olarak konut, ticari, endüstriyel, boş ve yanmış gayrimenkuller verilebilir. Varlık sınıflandırması, emlak vergilerini farklı oranlarda ve farklı hükümet politikası amaçları için kullanmaktadır.

Örneğin Washington'da gayrimenkul kullanımı, konut amaçlı gayrimenkullere % 0,85 oranında katma değer vergisi ile teşvik edilirken, boş konutlara %5 oranında katma değer vergisi uygulanmaktadır. Vergi oranı, vergiye tabi mülkün değerinin yüzdesini göstermektedir. Bazı durumlarda bu durum, tahmini değer bin dolar başına bir "milaj" veya dolar vergisi olarak ifade edilmektedir.

1.3.1.3. Avustralya'da Emlak Vergisi

Avustralya üç katmanlı bir hükümettir. Federal hükümetler, eyaletler ve yerel yönetimler olarak ikiye ayrılırlar. Yerel yönetimlerin anayasal sorumlulukları federal hükümetlere ve eyaletlere aittir. Federal hükümet ve eyaletler yerel seçim sistemlerini yönetir, şehir sınırlarını tanımlar ve yerel hizmetleri düzenler. Avustralya'da emlak vergileri arazi vergileri ve belediye harçları olarak ikiye ayrılır. Arazi vergisi, bölgede kamu hizmetlerinin finansmanında kullanılan finansal kaynaklardan biri ve bölgedeki devlet gelir kaynaklarından biridir. Arazi vergileri devlet gelirlerine, şehir vergileri ise yerel bütçe gelirlerine dahil olmakla birlikte arazi vergisi ve belediye oranları

eyalet/bölgeye göre değişmektedir. Arazi vergi oranı limitleri eyaletten eyalete değişmekte olup genellikle ticari ve yatırım amaçlı arazi vergisi oranları uygulanmaktadır. Mülkün niteliğine ve değerine bağlı olarak arazi vergileri ve şehir vergileri için sabit oranlar kullanılmaktadır.

1.3.1.4.İngiltere’de Emlak Vergisi

İngiltere’de belediye vergisi olarak adlandırabileceğimiz “council tax” mevcuttur. İngiltere’de 1991 yılından beri yürürlükte olan council tax; mülkün değerine, inşa edildiği yıla, evin tipine (ev veya apartman), kata ve oda sayısına bağlı olup kiracı tarafından ödeme yükümlülüğü esastır. Ayrıca council tax miktarı, mülkte yaşayan kişi sayısına ve varsa mülkte yaşayan kişilerin özel koşullarına da bağlı olmaktadır.

Bu vergi İngiltere’de ödenmesi zorunlu vergilerden olmakla birlikte bazı durumlarda bu verginin indirimli olarak ödenmesi mümkündür. Belediyeler tarafından yerel hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla alınan bir emlak vergisi olan bu belediye vergisinin uygulanmasında taşınmaz değerlendirme sistemi kullanılmakta olup bu sistem hem kamu hem de özel derecelendirme kuruluşları tarafından yürütülmektedir (Tunç, 2017).

Mükellefler için, en yüksek değer aralığına denk gelen taşınmaz değeri, en yüksek vergi tutarına tabi tutulmaktadır. A,B, C, D, E, F, G ve H olmak üzere 8 değer aralığı bulunmaktadır. Yerel yönetimler tarafından belirlenen emlak vergisi oranları, varlıkları “D” aralığında göstermektedir. “D” aralığının oranı olarak katsayılar belirlenmekte ve diğer aralıklar hesaplanmaktadır. Ancak çoğu konutun değeri “D” aralığının altında olduğu için mükellefler “D” aralığında belirlenen değerden daha az vergi ödemektedirler (Yıldırım, 2019).

Tablo 5 : 2021/2022 Yılı İngiltere Belediye Vergisi Hesaplaması

Grup Aralıkları	Değer Aralıkları	Tutar
A	40,000£ kadar	893.94 £
B	40,000£ üzerinde ve 52,000£'e kadar	1,042.93 £
C	52,000£ üzerinde ve 68,000£'e kadar	1,191.92 £
D	68,000£ üzerinde ve 88,000£'e kadar	1,340.91 £
E	88,000£ üzerinde ve 120,000£'e kadar	1,638.89 £
F	120,000£ üzerinde ve 160,000£'e kadar	1,936.87 £
G	160,000£ üzerinde ve 320,000£'e kadar	2,234.85 £
H	320,000£ üzerinde	2,681.82 £

Kaynak: Calculating Council Tax, 2022.

Bu tablo dikkate alındığında, A Grubu ve H Grubu değer aralığına tekabül eden taşınmazların vergi tutarları arasında yaklaşık üç kat fark olduğu görülmektedir.

1.3.1.5.Danimarka'da Emlak Vergisi

Sözde "Danimarka Krallığı" hükümeti "anayasal monarşi" ile yönetilmektedir. (Kral ve kraliçenin hak ve sorumlulukları anayasal olarak sınırlıdır) 2007'den beri Danimarka, bölgesel hükümetler tarafından yönetilen beş bölgeye ayrılmıştır. Bölgesel yönetimler yerel yönetimlere benzer, ancak merkezi hükümetten daha fazla güce sahiptir. Gelir vergileri merkezi hükümet tarafından, arazi vergisi ise şehir idaresi tarafından tahsil edilmektedir (Yıldırım, 2019)

Belediyeler ve eyaletler, gelir vergisi oranlarını veya vergi tahsilat oranlarını belirleme hakkına sahiptir. Danimarka'da iki tür emlak vergisi vardır. Bunlar; arazi vergisi değeri ve emlak vergisi değeridir.

Arazi vergisi il ve belediye yetkilileri tarafından tahsil edilmekte ve arazilerin değerleri piyasaya göre belirlenmektedir.

Emlak değeri vergisi, konut vergisi olarak bilinir. Tüm ev sahipleri bu vergiyi ödemekle yükümlüdür.

Danimarka emlak vergisine göre, gayrimenkulün piyasa fiyatı vergi matrahını oluşturmaktadır. Diğer bir deyişle, arsa ve gayrimenkul fiyatlarının vergi matrahı, her türlü arsa ve konut için piyasa fiyatını belirlemektedir. Emlak fiyatları, şehir yönetimi tarafından belirlenen bir vergi oranına tabidir. Emlak katma değer vergisi oranları, maksimum emlak fiyatı 3.400.000 Danimarka Kronu olmak üzere, %1 ile %3 arasında değişmektedir.

1.3.2.Türkiye’de Emlak Vergisi

Servet üzerinden alınan vergiler kategorisine dahil edilen emlak vergisinin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan bina (inşaat vergisi), arsa ve araziler (arazi vergisi) oluşturmaktadır. Bu verginin mükellefi, bina ve arazinin maliki, intifa hakkı sahibi veya tasarruf sahibi olan gerçek veya tüzel kişidir. Emlak vergisi matrahı ise ülkelere göre değişmekle birlikte genellikle bina ve arazinin vergi değeridir (Yavuz, 2018).

Emlak vergisi mükellefleri, bina, arsa ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de mevcut değilse bina, arsa ve araziye malik olarak sahiplenlenlerdir. Bir binaya, arsaya veya araziye müşterek (ortak) sahip olanlar hisseleri oranında sorumlu tutulmaktadır. Belediye gelirleri içinde önemli bir yere sahip olan emlak vergisi, birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikincisi ise Kasım ayında olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir. Hazine ve Maliye Bakanlığı, bölgelerin özelliklerine göre verginin ödeneceği ayları değiştirebilme yetkisine sahiptir. Bir il veya ilçe sınırları içinde birden fazla belediye bulunması halinde, belediye mücavir alan sınırları dışında kalan binalar için bina vergisi almaya yetkili olacak belediye, ilgili valiliklerce belirlenmektedir. Emlak vergisi oranı; konutlarda binde 1, konut dışı binalarda binde 2, arazilerde binde 1, arsalarda binde 3 olarak uygulanmaktadır. Ancak Emlak Vergisi Kanunu'nun 8 ve 18'inci maddelerinde 4736 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle bina, arsa ve araziler için vergi oranlarının 1.1.2002 tarihinden itibaren büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde sıfır arttırımlı olarak uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Bu değişiklikle birlikte emlak vergisi oranı büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki konutlarda binde 2, konut dışı binalarda binde 4, arazilerde binde 2 ve arsalarda binde 6'ya yükseltilmiştir. Cumhurbaşkanı, söz konusu vergi oranlarını yarıya indirmeye veya üç katına kadar arttırmaya yetkilidir (Kesik vd., 2014, s.293).

Arsa ve arazi vergisinin değerini belirlerken, değerleme komisyonu, değerlemesi yapılacak bölgedeki asgari birim fiyatı belirlemektedir. “Asgari düzeyde arsa birim değerleri, cadde ve sokak üzerinden hesaplanan ölçek, arsa sayılacak parsel edilmemiş arazilerin birim değerleri değerleme açısından farklı bölgeler leği, asgari düzeyde arazi birim değerleri ise il veya ilçe ölçeğinde arazilerin kıraç, taban ve sulak cinsinde olup olmaması dikkate alınarak tespit edilmektedir”. Verilen detaylar açısından bakıldığında “Türkiye’de vergi değerinin tespitinde iki ana bileşenin kullanılmakta olduğu görülmektedir. Bunlardan birincisi bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, ikincisi ise arsa ve araziler için asgari düzeyde birim değerleridir” (EVK, 78 no’lu Genel Tebliği, 2020).

Binaların vergi değeri; Taşınmaz mallar üzerinden alınacak verginin değeri, verginin kıymet takdiri usulünün ikinci bölümünün birinci kısmının yedinci maddesine göre belirlenmektedir. Bu nedenle vergi değeri belirlenirken binanın kullanım şekli, tipi ve sınıflandırması başta olmak üzere binanın aşağıdaki özellikleri dikkate alınmalıdır (Karakuş, 2020);

- “Binanın konumunun bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak koşulları,
- Okullara, hastanelere, alışveriş merkezlerine, parklara, kreşlere, yerleşim yerlerine, tesislere uzaklığı, ulaşım kolaylığı, durumu,
- Su, elektrik ve kanalizasyon gibi altyapı işler olup olmadığı,
- Binanın metrekare açısından ölçüsü, katsayısı, oda, hol, banyo gibi bölümlerinin sayısı,
- Oda, hol, banyo gibi bölümlerinin kullanışlılık durumu,
- Kuzey, güney, doğu, batı cephe durumu,
- Asansör, kalorifer ve klima tesisatının bulunup bulunması durumu,
- Binanın ahır, bahçe, kömürlük, depo gibi bölümlerinin olup olmaması durumu,
- Deniz ve orman gibi manzara görme durumu,
- Binalarda yaşa göre yıpranma durumu”.

Aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel dikkate alınan cetvel Tablo 6’da gösterilmiştir.

Tablo 6 : Aşınma Paylarına İlişkin Oranlar

	YAŞ ARALIĞI (%)									
	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 üstü
İnşaatın Nevi Çelik Karkas - Betonarme Karkas Binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, Taş Duvarlı (Çamur Harçlı) Gecekondur Tarz Ve Vasfında Binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç Ve Diğer Basit Binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Kaynak:17886 Sayılı Resmi Gazete.

“Kalorifer ve asansör farkı: Kalorifer, kalorifer yerine kullanılan klima ve asansör tesisatı bulunan binalarda, dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare maliyet bedelinin çarpımı sonucu bulunacak rakama, kalorifer ve asansör farkı ilâve edilecektir. Bu ilâve söz konusu rakamın asansör için %6 sı kalorifer veya klima için de %8 i oranında olacaktır.”

Verilen açıklamalar, asgari değerin nasıl hesaplanacağına dair bilgilerdir ve aşağıda tablo 7 ve 8’de verilmiş olan örnekler konunun anlaşılabilirliğini arttıracaktır.

Vergilendirme her konut ve arsa için aynı olmamakla birlikte emlak vergileri, mülkün değeri ile doğru orantılı olarak artmakta veya azalmaktadır. Ayrıca asgari gerçeğe uygun değer, yani gayrimenkulün cari piyasadaki alış ve satış fiyatı yıllık olarak yeniden hesaplanmakta ve bu hesaplama vergi fiyatlarındaki değişimi büyük ölçüde etkilemektedir.

Aşağıdaki tablolarda verilen örneklerde taşınmaz özellikleri doğrultusunda asgari ölçülere göre arsa değeri hesaplamaları yapılmıştır.

Tablo 7 : Arsa Değeri Hesabı (1)

Örnek 2:		
İnşaatın türü ve sınıfı	:	Betonarme karkas, 3'üncü sınıf
Binanın yaşı (2017-2022)	:	5
Arsa (veya arsa payının) alanı	:	70 m ²
Arsanın asgari m ² birim değeri	:	3000 TL
Kullanma şekli	:	Mesken
Binanın dıştan dışa yüz ölçümü (Eklentiler ve ortak yer payları dahil)	:	130 m ²
Bina m ² normal inşaat maliyet bedeli	:	X 13.500 TL
	:	1.755.000 TL
Toplam		
Asansör farkı (%6) 3	-	
Kalorifer farkı (%8)	+	
	Toplam :	1.755.000
Aşınma Payı 1.755.000 x %6)		105.300
	Kalan :	1.395.900
Asgari ölç. göre arsa değeri (50 x 2.000)		+100.000
Toplam (Asg. Ölç. göre bulunan değer)	:	1.495.900

Kaynak: Emlak Vergisi Kanunu 78 no'lu Genel Tebliği'nden (2020) yararlanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

Tablo 8 : Arsa Değeri Hesabı (2)

Örnek 3:		
İnşaatın türü ve sınıfı	:	Betonarme karkas, 2' inci sınıf
Binanın yaşı (2015-2021)	:	6
Arsa (veya arsa payının) alanı	:	60 m ²
Arsanın asgari m ² birim değeri	:	6.000 TL
Kullanış şekli	:	Mesken
Binanın dıştan dışa yüzölçümü (Eklentiler ve ortak yer payları dahil)	:	620 m ²
Bina m ² normal inşaat maliyet bedeli	:	<u>x 16.800 TL</u>
Toplam	:	10.416.000 TL
Asansör farkı (2.016.000 x %6)	:	<u>- 110.960</u>
Kalorifer farkı (2.016.000 x %8)	:	<u>+ 116.280</u>
Toplam	:	10.421320 TL
Aşınma Payı (2.298.240 x %10)	:	<u>- 229.824</u>
Kalan	:	10.191.496
Asgari ölç. göre arsa değeri (40 x 4.000)	:	<u>+ 160.000</u>
Toplam (Asgari ölçülere göre bulunan değer)	:	10.351.496 TL

Kaynak: Emlak Vergisi Kanunu 78 no'lu Genel Tebliği'nden (2020) yararlanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

“2020 Yılı ve Önceki Yıllarda Mükellef Olanların 2021 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabına ilişkin; Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı) tarafından 29 Aralık 2020 tarih ve 31349 sayılı 1 inci Mükerrer Resmi Gazete’de, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 78 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği yayımlanmıştır”.

Söz konusu tebliğ doğrultusunda, 2021 vergi matrahına ve gayrimenkul (bina, arsa, arazi) hesaplamasına dahil edilecek arsa ve arazi birimlerinin asgari birim değeri hakkında açıklama yapılmış olup 2021 yılında vergi mükelleflerinin emlak vergisi değerlendirmesi yapılmıştır.

2020 yılı yeniden değerlendirme oranı % 9,11 olarak belirlenmiş ve 28 Kasım 2020 tarih ve 31318 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Vergi Kanunu Genel Tebliği'nde (Sıra No: 521) duyurulmuştur.

Emlak vergisi artış oranı, “mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2021 yılı vergi değerleri, 2020 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\% 9,11/2=$) $\% 4,555$ (dört virgöl beş yüz elli beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır” .

Örnek 4: “Mükellef (A) Bursa ili, Nilüfer Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2014 yılında satın almıştır. 2020 yılı emlak vergi değeri 220.000,00 TL olan meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır”.

Tablo 9 : Emlak Vergi Değeri Hesabı (1)

1	Meskenin 2020 yılına ait emlak vergi değeri	220.000,00 TL
2	2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ($\%9,11/2=$)	4.555 %
3	Meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri [$1+(1 \times 2)$]	230.021,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	230.000,00 TL

Kaynak: Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A. Ş.(UBD), 2021

2021 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti;
“Mükellefiyeti 2021 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri; 30 Kasım 2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%23,73/2=$) $\%11,865$ (onbir virgöl sekiz yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, 23 Aralık 2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile 2019 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (onbir virgöl yirmi dokuz) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2020 yılı değerinin, 28 Kasım 2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 521) ile 2020 yılına

ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%9,11/2=$) $\%4,555$ (dört virgöl beş yüz elli beş) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır”.

Örnek 5: Mükellef (B) 2020 yılında Bingöl Merkez İlçesi'nde 350 m2 arazi satın alarak emlak vergisi beyannamesini ilgili idareye sunmuştur. 2018 yılı itibari ile uygulanacak arsanın bulunduğu yerde sokak ve saha değerlendirme komisyonu tarafından değerlendirilen arsanın metrekare başına asgari değeri 200,00 TL'dir (Resmi Gazete, 2020).

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%11,865$, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%11,29$ ve 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise $\%4,555$ olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2021 yılında başlayacak bu mükellefin 2020 yılında satın aldığı arsanın 2021 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Tablo 10 : Emlak Vergi Değeri Hesabı (2)

1	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
2	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%23,73/2=$)	11.865%
3	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	223,73 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%22,58/2=$)	11.29%
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[3+(3 \times 4)]$	248,99 TL
6	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%9,11/2=$)	4.555%
7	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[5+(5 \times 6)]$	260,33 TL
8	Arsanın yüzölçümü	350 m ²
9	Arsanın 2021 yılı vergi değeri (7x8)	91.115,50 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	91.000,00 TL

Kaynak: Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A. Ş.(UBD), 2021

Yukarıda verilen örneklerde yıl bazında yeniden değ erleme oranları esas alınarak asgari  l  de arsa ve arazi metrekaresi birim değ erleri doğrultusunda emlak vergi değ erleri hesaplamaları yapılmıştır.



İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Gayrimenkul değerlemesi veya taşınmaz değerlemesi, bir mülkün gerçek değerini belirleme sürecidir. Genel olarak, değerlendirmeler veya değerlemeler, boşanma sırasında varlıkların bölünmesinden vergilendirmeye kadar çeşitli bağlamlarda kullanılmaktadır. Ancak gayrimenkul yatırımcısı için değerlendirme, tespit için kullanılmaktadır. Değerleme gereklidir, çünkü çoğu insan yatırımlarını ipotek gibi bir tür finansman yoluyla finanse etmektedir. Ayrıca bir mülk satın almak için borç para alındığında; borç veren mülkün karşılık geldiği değere değdiğini bilmek çeşitli faydalar sağlamaktadır (Mooya, 2016, s.2). Belirtilen kapsamda gayrimenkul değerlendirme olgusu dünyada ve ülkemizde oldukça önemli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda araştırmanın bu bölümünde gayrimenkul değerlendirme kavramı, kurumları, standartları, alt başlıklar halinde sıralanacak ve açıklanacaktır.

2.1.Dünyadaki Durum: Dünyadaki Değerleme Kurumları ve Standartları

Birçok ülkede gayrimenkul değerlendirme dahil değerlendirme alanında farklı modeller ve yapılar bulunmaktadır. Hemen hemen tüm ülkelerde kamu sektöründe değerlendirme araştırmalarının organizasyonundaki finansal kuruluşlar dahil olmak üzere bireylere, kuruluşlara değerlendirme hizmetlerinin sağlanmasındaki farklılıklar, birçok ülkenin diğer ülkelerde iyi rol model olarak görülmesine izin vermemektedir. Birçok ülkede, değerlendirme uzmanlığı tamamen yasal statüsü temelinde geliştirilmiştir.

Bazı ülkelerde, değerlendirme işlemleri bireyler ve değerlendirme şirketleri tarafından yürütülmektedir. Hemen hemen tüm ülkelerde para ve borsa değerlendirme hizmetleri bu şekilde verilmektedir. Bununla birlikte, bazı ülkelerde kamu sektörünün iyi organize olduğu ve hükümetin genel olarak kadastro değerini veya emlak vergisini belirleme konusunda köklü olduğu gözlemlenmiştir. Özellikle Birleşik Krallık, Hollanda, Almanya ve Amerika Birleşik Devletleri'nde toplum örgütleri merkezi ve yerel düzeyde örgütlenmektedir. Hollanda belediyesi, Merkez Konseyi ve Gayrimenkul Değerleme Konseyi (Hollanda Gayrimenkul Değerleme Konseyi) tarafından yürütülen gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini denetlemekle birlikte 25 üyeli kurul Maliye Bakanlığı'na rapor vermektedir. Meclisin ilk görevi, 1993 yılında gayrimenkul değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılması için yasal ortamı hazırlamak ve kent yönetimi için gerekli yapıyı oluşturmak olmuştur. Belediye, değerlendirme konusunda

uzmanlaşmıştır ve değerlendirme sonuçlarını düzenleyen ve izleyen bir birim haline gelmiştir.

Kamu sektörü değerlendirme yapısındaki en büyük iş kapasitesi organizasyonu Birleşik Krallıktaki Değerleme Ajansıdır. Bazı İskandinav ülkelerinde böyle bir yapı Tapu, Kadastro Bakanlığı veya Maliye Bakanlığı tarafından geliştirilmektedir. Almanya'daki ABD Gelir İdaresinin Gelir Komitesi ve Değerleme Komiteleri, uygulanacak diğer modellerdir. Birçok ülkede, uluslararası sektör değerlemeleri, varlığın ederi ile önceki alış ve satış fiyatlarını birleştiren bir sisteme göre yapılmaktadır. Noterlik sözleşmesinin satış ve alış bedeli, elektronik ortamda mülkiyet hakları dairesi ekspertiz ofislerinden öğrenilebilir. Özellikle komisyon, kadastro, tapu gibi değerlendirme komisyonlarının hepsi aynı bakanlığa bağlı olup bilgi edinmeyi kolaylaştırmaktadır. Değerleme bilgilerinin bir diğer önemli kısmı olan varlığın niteliği, vergi mükellefinin gelir vergisi beyannamesinden değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmektedir. Gayrimenkul değişiklikleri ilgili şehir uygulamasına göre dinamik olarak güncellenmektedir (Yomralıoğlu vd., 2011) .

Bu statülerde, Değerleme Uzmanları Derneği ve Değerleme Enstitüsü gibi organizasyonel modellerin seçilmiş olduğu görülmektedir. 2008 yılından bu yana etkili olan 2008 sonrası küresel krizde, her ülkede değerlendirme uzmanlarının yasal statüsü oluşturulmuş ve mesleki beceriler, lisanslama alanlarında ilerleme kaydedilmiştir. Aşağıda, uluslararası öneme sahip ana değerlendirme kuruluşları ve bunların faaliyet alanlarına ilişkin kısa bir genel bakış yer almaktadır.

Uluslararası kuruluşlar arasında; “Uluslararası Değerleme Standartları Kurulu (International Valuation Standards Council – IVSC), Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (The European Group of Valuers’ Associations-TEGoVA), ABD Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute-AI), Kanada Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute of Canada-AIC), Amerikan Değerleme Derneği (The American Society of Appraisers-ASA), Taşınmaz Ekonomisi ve Değerleme Çalışmaları Merkezi (Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale - Ce.S.E.T.), Gayrimenkul Danışmanları Kuruluşu (The Counselor of Real Estate-CRE), Fransa Değerleme Enstitüsü (Institut Français De L’Expertise Immobilière - IFEI) ve Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS) ” gibi önemli kuruluşların başlıca sayılması esastır (Tanrıvermiş, 2016, s.401).

2.1.1. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)

Konsey; 1981 yılında Birleşmiş Milletler tarafından tanınan, 50'den fazla ülkeyi temsil eden, özellikle değerlendirme uygulamaları alanında dünya çapında değerlendirme standartları geliştirmek için çalışan bir kuruluştur. Konseyin Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) bu alandaki ilk girişimdir. Bu standartlar ilk olarak Beyaz Kitap adı altında pazarlandı ve 2014 yılının sonlarında sürekli güncellenen ve yeniden basılan Kırmızı Kitap adı altında hızla güncellendi. Konsey üyeleri, iki ülkenin değerlendirme alanında uzmanlaşmış kuruluşları, değerlendirme uzmanlarının meslek kuruluşları ve araştırma kurumları olabilir. IVSC üyelik kriterleri, üye kuruluşların mesleki standartların oluşturulmasına katkıda bulunmalarını gerektirir. Buna göre, mesleki standartlar kuruluşunun standartları (örneğin, değerlendirme, etik, eğitim) açıkça belirtilmelidir. Londra merkezli Konseyin temel amaçları (Tanrıvermiş, 2016, s.401) ;

- Pratik, anlaşılması kolay, kamu yararına yönelik yüksek standartlar, yüksek verimlilik ve kapsamlı uluslararası değerlendirme standartları geliştirmek ve sürdürmek
- Yerel ve bölgesel standartları belirlemek ve bu standartlar ve uluslararası değerlendirme standartları ile daha tutarlı olmalarını sağlamak.
- Küresel kalkınmaya katkıda bulunmak ve en iyi uygulamaları teşvik ederek kamu çıkarını korumaktır.

IVSC; Birleşmiş Milletlere Bağlı 50 ülkeden 80 kurumun üye olduğu bir kuruldur. IVSC'nin amacı; değerlendirme alanında standartlar oluşturmak, üyeler arasında işbirliğini artırmaktır.

2.1.2. Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA)

TEGoVA; Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren değerlendirme kuruluşlarının koordinasyonunu ve iş birliğini sağlamak ve değerlendirme için bazı standart prosedürler oluşturmak amacıyla Avrupa düzeyinde kurulmuştur. TEGoVA'nın 24 Avrupa ülkesinde 40 üye kuruluşu vardır ve TEGoVA'ya katılmak için Avrupa Birliği üyeliği gereklidir. Türkiye'den Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Bölümü TEGoVA'ya (Dernek Üyeliği) üye olmuş ve tüm TEGoVA faaliyetlerine aktif olarak katılmakta ve ülkemizi temsil etmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IEA), değerlendirme mesleğinin

uluslararası arenada gelişimini ve kurumsallaşmasını düzenler ve üye kuruluşları aracılığıyla düzenlemelerin uygulanmasına katkıda bulunur. TEGoVA ve IVSC'nin temel amacı, uluslararası değerlendirme standartları, ilgili yöntemler ve raporlar geliştirerek finansal, varlık ve gayrimenkul piyasalarında şeffaf ve güvenilir bir değerlendirme oluşturmaktır. Bu amaçla TEGoVA, Avrupa Onaylı Değerleme Standardı (EVS) adı altında standart bir el kitabı geliştirmiştir. Bu el kitabı, TEGoVA üyesi kuruluşların sorumluluklarını ve cezalarını kapsamamakta, ancak gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bazı önemli düzenlemeleri içermekle birlikte, doğası gereği tavsiye niteliğindedir (Han, 2018). EVS'nin içeriği ve amacı aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Değerleme uzmanlarının müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları üretmelerine yardımcı olmak;
- Piyasa değeri ve değerlendirme yöntemlerinin standart tanımlarını getirerek tutarlılığın sağlanması;
- Gayrimenkul değerlemede profesyonel kalite standartlarının iyileştirilmesi,
- Değerleme uzmanlarının gayrimenkul değerlemedeki rolleri hakkındaki bilgilerini geliştirmek;
- Diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak, değerlendirme raporlarının açık ve anlaşılır bir şekilde düzenlenmesine ilişkin prosedürleri tanımlamak,
- Şirketlerin mali tablolarındaki bilgileri doğru ve güvenilir tutmalarına ve kamuyu aydınlatmayı daha etkin hale getirmelerine yardımcı olmaktır.

2.1.3. Amerika Birleşik Devletleri Değerleme Enstitüsü (AI)

ABD Değerleme Enstitüsü; yaklaşık 60 ülkede faaliyet gösteren ve dünya çapında yaklaşık 22.000 derecelendirme uzmanı olan uluslararası bir kuruluştur. Kuruluşun misyonu, mülkiyet kavramını küresel ekonomik kalkınmaya getirmek ve değerlendirme mesleğinin gelişimi için dünya standartlarında yöntem ve uygulamalar geliştirmektir. 1932 yılından beri faaliyet gösteren kuruluş MAI, SRPA, SRA, AI-GRS ve AI-RRS565 unvanlarına layık görülmüştür. MAI ve SRPA lisanslı profesyoneller; Genel olarak her türlü gayrimenkul, sanayi ve perakendenin ticari değerlemesi alanında yetkilidirler. SRA lisansı, konut değerlemeye verilen isimdir. MAI ve SRA lisanslı üyeleri, gayrimenkul değerlendirme konularında mahkemelere, devlet

kurumlarına, finans kuruluşlarına ve yatırımcılara hizmet verme hakkına sahiptir. Tüm adayların öncelikle Değerleme Enstitüsü tarafından verilen standartlar ve etik eğitimlerine katılmaları gerekmektedir. Adaylar, ilk yıllarında 15 saatlik Profesyonel Değerlendirme Uygulamasının Tekdüzen Standartları (USPAP) eğitimini tamamlamalı ve sınavı başarıyla geçmelidir (Tanrıvermiş, 2016, s.403).

2.1.4. Kanada Değerleme Enstitüsü (AIC)

1938'de kurulan AIC, Kanada'nın önde gelen derecelendirme kuruluşudur. AACI (Akredite Değerleme Uzmanı Kanada Enstitüsü, Lisanslı Değerleme Uzmanı) ve CRA (Kanada Konut Değerleme Uzmanı) Enstitü tarafından lisanslıdır. AAIC veya CRA derecesi almak için mesleki deneyim, sınavlar ve eğitim gereksinimleri gereklidir. Enstitü, hizmet içi eğitimlerle de yaşam boyu öğrenmeyi desteklemektedir. AIC uzmanları, piyasadaki profesyonel değerlendirme uzmanlarıdır ve gerçek değeri değerlemek için mütevellî olarak hareket etmektedir. AAIC derecesi eğitim gereksinimleri; Temel gayrimenkul matematiği üzerine vaka çalışmaları ve araştırma, finansal muhasebeye giriş, kentsel ve gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul yatırım analizi ve ileri gelir değerlemesi, ticari gayrimenkul analizi, değerlendirme, analiz ve tahminde bulunma, vaka çalışmasına dayalı gibi konulara hakim olmalıdır. Özellikle son 10 yılın ardından adayların öncelikle bir devlet üniversitesinden gayrimenkul geliştirme alanında yüksek lisans derecesine sahip olmaları ve ardından aday değerlendirme diploması için başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Üç yıl boyunca değerlendirme yardımcısı olarak görev yapanlara, yazma, rapor yazma, problem çözme ve hukuk bilgisi becerileri sınanmakta ve başarılı olanlara değerlendirme sertifikası verilmektedir. Son derece başarılı olan değerlendirme uzmanları ayrıca kamu ve özel sektörde kıdemli uzman olarak çalışma fırsatına sahip olmaktadır (Tanrıvermiş, 2016, s.404).

2.1.5. Amerikan Değerleme Uzmanları Derneği (ASA)

AM (Akredite Üye) ve ASA (Akredite Kıdemli Değerleme Uzmanı) sertifikaları, ASA tarafından verilen lisanslar ve sertifikalardır. Topluluğa değerlemenin her alanında uzman olan kişiler üye olarak alınır. (Emlak, şirketler, makine, mücevher, antika ve eski kitaplarda çalışan ekspertizler derneğe üyedir). Lisanslı üye (atanmış üye) olabilmek için öncelikle derneğe üyelik adayı olarak başvurmak gerekmektedir. Adaylar üye olmak için mülakata alınmaktadır. Adaylar,

15 saatlik ASA Etik Kuralları ve USPAP kursunu başarıyla tamamlamalıdır. Bu sınavları geçtikten sonra, bir kişi Akredite Üye (AM) veya Akredite Kıdemli Değerleme Uzmanı (ASA) olmaya hak kazanmaktadır. Lisanslı Üye (Kredili Üye, AM) olmak için en az iki yıllık deneyim ve üniversite diploması gereklidir. Kıdemli Lisanslı Değerleme Uzmanı Adayı (Akredite Kıdemli Değerleme Uzmanı, ASA); En az 5 yıl iş tecrübesi, bu 5 yılın 3'ü uzmanlaşmak istediğiniz meslekte olmakla birlikte üniversite mezunu olma şartı da aranmaktadır. ASA yönetimi, üyelik için adayın geçmiş yaşamını, eğitimi ve mali durumunu incelemekte olup toplulukta önemli çalışmalar yapmış kıdemli lisanslı (ASA lisanslı) ekspertizcilere FASA (Fellow ASA) unvanı verilmektedir (Han, 2018).

2.1.6. Taşınmaz Ekonomisi ve Değerleme Çalışmaları Merkezi (Ce.S.E.T.)

Ce.S.E.T., 1976 yılında Floransa, İtalya'da kurulmuştur; Öğretmenler, araştırmacılar, profesyoneller ve değerlendirme alanında çalışan kişilerin (uzmanların) buluşma yeridir. Ce.S.E.T. 1978'de Gayrimenkul Ekonomisi ve Değerleme Merkezi olarak yeniden adlandırılmış olup 1988 yılında Floransa Üniversitesi Arazi ve Tarım Ekonomisi Bölümü ile bir anlaşma imzalamıştır. 10 Mart 1993 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile Ce.S.E.T.'nin hukuki niteliği kamu yararına çalışan bir kuruluş olarak değiştirilmiştir. Merkez, 30 yıldır değerlendirme alanında önemli araştırmalar yürütmüş, temel ilkeleri ve uygulama olanaklarını düzenlemiş ve son yıllarda teorik ve metodolojik düzeyde disiplinler arası bilimsel ve mesleki becerilerin geliştirilmesine odaklanmıştır (Han, 2018).

2.1.7. Gayrimenkul Danışmanları Kuruluşu (CRE)

CRE ünvanı 1953 itibariyle CRE'ye verilmiştir. Kuruluş, kişilere davetiye göndermekte olup CRE ünvanına sahip 1.100 üyeden oluşmaktadır. Organizasyona davet edilenler, mesleki deneyim, muhakeme, müşteriler ve işverenler tarafından kabul ve itibar kriterleri için değerlendirilir. Ayrıca, üçü gayrimenkul danışmanlığı hizmeti olmak üzere 10 yıllık pratik deneyim şartı aranmaktadır. Staj zorunluluğu dışında 1 yıl süreyle gayrimenkul alanında yüksek lisans veya akademik akreditasyon almış olmak gerekmektedir. Üyeler, devlet kurumları ve özel mülk sahipleri gibi farklı tüketici gruplarına hizmet etmekte ve finansman, kaynak yaratma, sürdürülebilirlik ve yeşil planlama gibi konulara çözümler geliştirmektedirler. CRE ataması, emlak danışmanlığı endüstrisindeki en itibarlı kimlik kartını temsil etmektedir.

Danışmanların aşına olması gereken konular; ekonomik ve finansal etki çalışmaları, fizibilite çalışması, finansman, değerlendirme, satın alma, tasarruf, aracılık, inşaat, mülkiyet, varlık yönetimi, saha konumu (yer değiştirme, kiralama veya satın alma değerlemesi), kurumsal gayrimenkul stratejisi, ticari ipotek kredisi Sertifikalı Menkul Kıymetler (CMBS) , ortak girişimler, uzman tanıklar, tahkim ve aracılık, yatırım analizi ve stratejisi, pazar araştırması ve arz ve talep analizi, maksimum ve optimal kullanım, portföy denetimi, mülk yönetimi ve performans değerlendirmesi, devlet onayları, arazi kullanımı veya genel planlama, kar amacı gütmeyen danışmanlık hizmetleri, kiracı temsilciliği, ipotek kredileri, emeklilik danışmanlığı, kamu-özel ortaklıkları, programlar, çevre danışmanlığı hizmetleri, kaynak yaratma ve sendikasyon, finansal danışmanlık, kayıtlı yatırım danışmanlığı hizmetleri, borsa, gayrimenkul yatırım ortaklığı gibi konulardır (Tanrıvermiş, 2016; Han, 2018).

2.1.8. Fransa Değerleme Enstitüsü (IFEI)

IFEI, 1979 yılında kurulmuş olan Fransa'da yalnızca gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çıkarlarını korumakla kalmayıp, aynı zamanda değerlendirme uzmanları ve değerlendirme kullanıcıları (yatırımcılar, avukatlar, geliştiriciler, komisyoncular, vb.) arasındaki alışverişi teşvik ederek gayrimenkul değerlendirme bilim dalını destekleyen birkaç kuruluştan biridir. İki tür üyesi vardır:

- Tam üyeler; En az 7 yıllık gayrimenkul değerlendirme deneyimine ve yüksek öğrenime sahip bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmalıdır.
- Dernek Üyeleri; gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından oluşmaktadır ve sayıları üye sayısının beşte ikisini geçmemekle birlikte yönetime katılamazlar.

Organizasyon, Paris bölgesine ek olarak yerel birimlere de eğitim vermektedir. IFEI, ilk kez Fransa'da yayınlanan genel değerlendirme standartları kavramında önemli bir rol oynamaktadır. Gözetim komitesi, kuruluşun güncel ve saygın olmasını sağlayarak Fransa'daki uzmanlar için bir uygulama ve standart kaynağı olmuştur (Han, 2018).

2.1.9. Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)

Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) 1868'de İngiltere'de kurulmuştur ve 1881'de yasal olarak tanınmıştır. RICS üyelerine lisanslı veya yeminli uzmanlar ya da eksperler denir. RICS, eğitim, araştırma ve akreditasyon için uluslararası bir profesyonel kuruluştur. RICS uzmanlık dalları; değerlendirme (kentsel,

kırsal, iş, maddi olmayan, sanat eseri, antika değerlendirme), varlık ve tesis yönetimi, inşaat denetimi, inşaat araştırması, ticari gayrimenkul, koruma, inşaat, çevre, finans, yatırım, genel değerlendirme deneyimi, arazi araştırması, petrol ve gaz, planlama, inşaat, proje yönetimi, gayrimenkul yönetimi, inşaat ekonomisi, keşif, nicel araştırma, inşaat yönetimi gibi branşlardan oluşmaktadır (Tanrıvermiş, 2016).

2.2.Dünyada Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları

Gelişmiş birçok ülkede taşınmaz değerlemesi profesyonel kuruluşlar tarafından yapılmaktadır. Bu kuruluşlar çeşitli yöntemler kullanarak Pazar fiyatı, nominal al-sat fiyatları veya satış fiyatlarını değer olarak belirleyebilmektedirler.

Gelişmiş ülkelerde yaygın olarak kullanılan bir emlak piyasası aracı olan gayrimenkulün değerlemesinde gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve şirketler önemli rol oynamaktadır. Amerika Birleşik Devletleri, Birleşik Krallık, Kanada, Almanya ve Fransa gibi gelişmiş ülkelerdeki tüketim üzerine yapılan bir araştırma, gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin yetkili ve bağımsız değerlendirme uzmanları ve şirketler tarafından verildiğini göstermektedir (Çiftçi ve Organ, 2015).

Almanya'da gayrimenkul değerlemeye ilişkin düzenlemeler; 'İmar Kanunu' ve 'Değerleme Yönetmeliği'nde yer almaktadır. Ülkede bu düzenlemelere ek olarak, uygulamacılara değerlendirme çalışmalarında yol gösteren bir "Değerleme İlkeleri" belgesi bulunmaktadır. Almanya'da vergilendirme amaçlı gayrimenkul değerlendirme çalışmaları federal düzeyde Maliye Bakanlığı bünyesinde yürütülürken, diğer tüm değerlemeler 'Değerleme Komisyonu' ve 'Lisanslı Özel Değerleme Uzmanı' tarafından yürütülmektedir. Değerleme Uzmanları Kurulu, görevi yerel emlak piyasasını emlak uzmanları ve vatandaşlar için anlaşılır ve şeffaf hale getirmek olan bir grup bağımsız uzmandan oluşmaktadır. Ülke genelinde yaklaşık 500 kişiden oluşmakta olup sorumluluk alanının büyüklüğüne ve iş yüküne bağlı olarak her biri belirli bir bölge veya şehirden sorumlu 10-20 fahri uzmandır. Komite bünyesini yer alan uzmanlar; inşaat mühendisleri, mimarlar, emlak komisyoncuları, eksperler, banka yöneticileri, tarım uzmanları vb. oluşturmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011).

Komitelerin temel görevlerinden biri, tüm gayrimenkullerin standart (rehber/önerilen) fiyatlarını cari alış ve satış fiyatları üzerinden belirlemek, yerel emlak piyasası raporlarını hazırlamak ve tavsiye edilen yaklaşık arsa değerlerini yayınlamaktır. Değerleme uzman kurullarının bir diğer görevi ise; şahıslar, şirketler

ve mahkemeler tarafından talep edilen piyasa değeri belgelerini hazırlamaktır. Bu sertifikaların hazırlanmasında başkan ve en az iki üyenin katılımı gerekmektedir. Komiteler; Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan malzeme ve belgelerin sağlanması, değerlendirme sertifikaları ve haritaların hazırlanması ve yayınlanması görevini yerine getiren bir sekreteryaya sahiptir. Eyaletten eyalete farklılık gösterse de bu sekreterlikler genellikle kadastro ofislerinde bulunur. Ayrıca değerlendirme uzman kurullarının çalışmalarını denetleyen ve bu çalışmalara yapılacak itirazlarda hakemlik yapan "Değerleme Uzmanları Yüksek Kurulları" da bulunmaktadır (Yomralıoğlu, vd., 2011).

Gayrimenkul değerlemesi, tüm işletmeler için merkezi bir ilkedir. Arazi ve mülkiyet, üretim faktörleridir ve diğer herhangi bir varlıkta olduğu gibi, arazinin değeri, kullanıldığı kullanımdan akar ve bu da üretilen ürüne yönelik talebe (ve arza) bağlıdır. Değerleme, en basit haliyle, mülkün belirli bir tarihte işlem yapacağı tutarın belirlenmesidir. Bununla birlikte, değerlemelerin gerekli olduğu çok çeşitli amaçlar vardır. Bunlar, alım ve satım, devir, vergi değerlendirmesi, kamulaştırma, miras veya emlak yerleşimi, yatırım ve finansman için değerlemelerden oluşur. Bu makalenin amacı, gayrimenkul değerlemesinde kullanılan yöntemlere kısa bir genel bakış sağlamaktır. Değerleme yöntemleri geleneksel ve gelişmiş olarak gruplandırılabilir. Geleneksel yöntemler regresyon modelleri, karşılaştırılabilir, maliyet, gelir, kar ve yüklenici yöntemidir. Gelişmiş yöntemler YSA, hedonik fiyatlandırma yöntemi, mekansal analiz yöntemleri, bulanık mantık ve otoregresif bütünleşik hareketli ortalama yöntemleridir (Töremen, 2018). Bu kapsamda belirtilen yöntemlere kısaca değinmekte fayda görülmektedir.

Regresyon Modeli: Regresyon analizi, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının değer ayarlamalarını belirlemek için kullandıkları araç veya yöntemlerden biri olarak nitelendirilmektedir. Değerleme uzmanları regresyon analizini kullandıklarında, satış fiyatını (bağımlı değişken) birçok bağımsız değişkenle karşılaştırmaktadırlar. Değerleme uzmanları istatistiksel verileri kullanabilir ve analiz edebilir (Wozala et. al, 1995, p.7).

Gayrimenkul değerlendirme için regresyon modellerini kullanmanın sayısız faydası vardır. Bu faydalar: Esneklik, objektif yaklaşım ve temel yetkinliğe bağlı kalmak şeklinde sınıflandırılabilir. Esneklik özelliği sayesinde diğer modellerden bağımsız olarak uyum içerisinde çalışabilmektedirler. Esneklik

kapsamında yer alan en doğru yaklaşım, modelin bir çıktısı olarak mülkün değerini tahmin etmek için mevcut satış verilerini kullanmaktır. Objektif yaklaşımı ise şu şekilde açıklayabilmekteyiz: Sağlam istatistiksel ilkelerin kullanılması, değerlemeye daha objektif bir yaklaşım sağlar. Bu durum, insanlar önceden var olan görüşlerini doğrulayan bilgiler aradıklarında veya onunla çelişen yeni bilgileri reddettiklerinde ortaya çıkan onay yanlılığından kaçınmanın en iyi yollarından biri olarak kabul edilmektedir. Geleneksel değerlendirme yöntemlerinin hepsinde önemli bir seçim yanlılığı riski vardır. Karşılaştırılabilir mülkleri seçerken, en iyi sonuçları seçme ve bunları projeye en çok benzediğini varsayma tuzağına düşmek çok kolaydır. Bu tahmine olan ihtiyacı ortadan kaldırmak birçok gayrimenkul yatırımcısı için çekici olabilir, bu nedenle regresyona dayalı değerlendirme temel yetkinliğe bağlı kalmak açısından faydalı bir yaklaşım olarak kabul edilmektedir (Bin et. al., 2017).

Satış Karşılaştırma Yaklaşımı: Satış karşılaştırma yaklaşımı, bir gayrimenkulün değerini tahmin etmek için satış fiyatlarının piyasa verilerini kullanmaktadır. Bu yöntemde mülk değerlemesi, bir mülkü yakın zamanda satılan diğer benzer mülklerle karşılaştırarak yapılmaktadır. Karşılaştırılabilir mallar olarak da bilinen karşılaştırılabilir mülkler, söz konusu mülkle belirli özellikleri paylaşmalıdır. Bunlardan bazıları; metrekare, oda sayısı, binanın durumu ve yaşı gibi fiziksel özellikleri; ancak, en önemli faktör şüphesiz mülkün konumudur (Pagaourtzi et. al., 2003).

Hiçbir iki özellik tam olarak aynı olmadığından farklılıkları hesaba katmak için genellikle ayarlamalar gerekir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, mülkleri karşılaştırırken uygun ayarlamalar yapmak için karşılaştırılabilir mülkler arasındaki farkları ve bu farklılıkları nasıl değerlendireceklerini bilmelidir. Satış karşılaştırma yaklaşımı, genellikle analiz edilebilecek çok sayıda karşılaştırılabilir ürünün bulunduğu müstakil evler için yaygın olarak kullanılır (Wyatt, 1997).

Maliyet Yaklaşımı: Maliyet yaklaşımı, bir mülkün değerini, arsa maliyeti artı mülkün yenilenme maliyeti (inşaat maliyetleri) eksi fiziksel ve işlevsel amortisman olarak kabul eden bir gayrimenkul mülk değerlendirme yöntemidir. Bu yaklaşım en çok okullar, hastaneler ve devlet binaları gibi kolay satılamayan gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Değerleme konusu mülke yakın arazilerin son satışları incelenerek satış karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak arazi maliyeti tahmin edilebilir ve bu satışlar büyüklük ve konum olarak karşılaştırılabilir olmalıdır. Yenileme maliyetlerini tahmin

etmenin farklı yolları vardır. Bunlardan en yaygın olanı, karşılaştırılabilir mülklerin bir metrekaresini inşa etme maliyetinin binanın toplam metrekaresi ile çarpılması yöntemi olarak kabul edilmektedir (Tourkolias et. al., 2015).

Bu kapsamda ilgili alanyazın incelendiğinde French (2004) maliyet yaklaşımının özelliklerini şu şekilde sıralamıştır:

- Gayrimenkul değerlemesinde maliyet yaklaşımı, eşdeğer bir yapı inşa etmek için değer toplam maliyete eşit olması gerektiği düşüncesi üzerine kurulmuştur.
- Maliyet yaklaşımı, arazi maliyetini artı inşaat maliyetlerini, daha az amortismanı dikkate almaktadır.
- Maliyet yaklaşımı, diğer gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden daha az güvenilir olarak kabul edilir, ancak yeni inşaat veya birkaç karşılaştırılabilir benzersiz bir evin değerlendirilmesi gibi belirli durumlarda faydalı olabilir, şeklinde açıklanmıştır (French, 2004).

Gelir Yaklaşımı: Gelir yaklaşımı tipik olarak gelir getiren mülkler için kullanılır ve gayrimenkul değerlemeye yönelik üç popüler yaklaşımdan biridir. Gayrimenkul değerlemeleri için gelir yaklaşımı, finans için indirgenmiş nakit akışına benzemektedir. Gelir yaklaşımı, kiraların gelecekteki değerini kapitalizasyon oranı ile iskonto etmektedir. Bir kiralık mülk satın almak için gelir yaklaşımını kullanırken, bir yatırımcı, mevcut piyasa koşullarında mülkün ne kadar satabileceğini belirlemek için elde edilen gelir miktarını ve diğer faktörleri dikkate alır (Finansal Ansiklopedi, 2021).

Gelir yaklaşımı ile bir yatırımcı, bir kapitalizasyon oranı seçmek için emsallerin piyasa satışlarını kullanmaktadır. Örneğin, belirli bir ilçede dört dairesel bir apartmana değer biçerken, yatırımcı aynı ilçedeki benzer mülklerin son satış fiyatlarına bakar. Yatırımcı, kapitalizasyon oranını hesapladıktan sonra, kiralık mülkün NOI'sini bu orana bölebilir. Örneğin, net işletme geliri (NOI) 700.000 ABD Doları ve seçilen sermaye oranı %8 olan bir mülk 8.75 milyon ABD Doları değerindedir (Finansal Ansiklopedi, 2021).

Kısacası gelir yaklaşımı; gerçeğe uygun değeri tahmin etmek için mülkün ürettiği geliri kullanan bir gayrimenkul değerlendirme yöntemidir ve net işletme gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Bu kapsamda alıcı gelir

yaklaşımını kullanırken mülkün durumuna, işletme verimliliğine ve boşluğa özellikle dikkat etmelidir, şeklinde ifade edilebilir.

Kar Yaklaşımı: Mülk değerlemesinin kar yöntemi, tipik olarak, ana değer bileşeninin yalnızca arazi veya binaların kendileri değil, binaları işgal eden işletmelerin karlılığı tarafından yönlendirildiği ticari mülk değerlemelerine uygulanır. Kar değerlendirme yönteminin uygun olacağı durumlar arasında oteller, misafirhaneler, barlar ve sinemalar yer almaktadır. Kar yönteminin finansal “gerçekler ve rakamlar” pratikliğine rağmen, ticari mülkü değerlemek için kullanılan en popüler tekniklerden biri hala karşılaştırılabilir yöntemdir. Karşılaştırılabilir mülk değerlendirme yöntemi, basitçe, söz konusu mülk için yaklaşık bir değer oluşturmak amacıyla benzer konumlardaki benzer mülklerin değerlerinin karşılaştırılması ve karşılaştırılması ile ilgilidir. Karşılaştırılabilir ticari mülk değerlendirme yönteminin uygulanması ve anlaşılması kolay olduğu kabul edilmektedir ve daha da önemlisi, çoğu durumda iyi sonuç verdiği görülmektedir, şeklinde ifade edilmektedir (Carte, 2005, p.6).

Yüklenici Yöntemi: Diğer ticari değerlendirme yaklaşımlarından hiçbirisi söz konusu mülk için uygun değilse, normalde yüklenicilerin değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntem oldukça basittir ve arsa maliyeti artı arsa üzerinde yer alan binaları inşa etme maliyeti, genel olarak mülkün değerine eşittir. Bununla birlikte, bunun yeterince doğru bir değerlendirme yöntemi olup olmadığı konusunda şüpheler olduğu söylenmelidir. Örneğin, mülk değerlerinin inşaat maliyetiyle aynı olacağı varsayımını yapar, hangi yönden bakarsanız bakın kusurlu bir varsayımdır, çünkü inşaat maliyeti kesin bir rakamdır, oysa değer subjektif olması kesinlikle değildir (Yamani et. al., 2019).

Yukarıda belirtilen kapsamda gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının açıklanması konunun anlaşılabilirliğini artıracak ve konuya karşılaştırmalı bir perspektiften bakış açısı sağlayacaktır. Bu kapsamda araştırmanın bu bölümde dünyada gayrimenkul değerlendirme uygulamaları çeşitli ülkeler referans alınarak, alt başlıklar halinde açıklanacaktır.

2.2.1. Amerika Birleşik Devletleri

Hem teoride hem de pratikte yaygın olarak kullanılan bir dizi mülk değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar “geleneksel” ve “ileri düzey” değerlendirme yöntemleri olarak kategorize edilmiştir. Geleneksel yöntemler, bir piyasa değerine

ulaşmada diğer karşılaştırılabilir mülklerle bir tür kıyaslamaya dayanmakta ve uygulamalarında genellikle az sayıda karşılaştırılabilir mülk gerektirmektedir. Ayrıca gelişmiş yöntemler genellikle gayrimenkul paydaşlarının düşünce sürecini taklit eder ve mülk değerlerini tahmin etmek için çok sayıda geğmiş işlem verisi gerektirir, şeklinde açıklanmaktadır (Pacharavanich, et. al., 2000).

Konu paralelinde araştırmacılar, gelişmiş değerleme yöntemlerinin geleneksel yöntemlerle karşılaştırıldığında doğru ve güvenilir mülk değerleme tahminleri üretme eğiliminde olduğunu tartışmışlardır. Hiçbir mülk değerleme yöntemi geręek hayattaki tüm değerleme problemlerini çözemese de, gelişmiş yöntemin lehindeki makul nedenler, mülk değerleri ile mülk belirleyicileri arasındaki doğrusal olmayan ilişkiyi ele alabilmeleridir. Belirtilen kapsamda gelişmiş ülke statüsünde yer alan Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul değerleme uzmanı mesleği, yetkili bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından geręekleřtirilir. Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul değerleme hizmeti verenlerin mesleğe kaydolmaları ve etik kurallara uymaları için çok katı düzenlemeler bulunmaktadır. Değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan tüm çalışmalar ve raporlar düzenli olarak gözden geğirilmekte, denetlenmekte ve küçük ihlallerde çalışma izinleri derhal iptal edilmektedir. Amerika Birleşik Devletleri'nde, gayrimenkul değerleme işletmeleri ve emlak komisyonculuğu birbirinden kesinlikle ayrılmıştır. Ayrıca mesleki değerlendirmeler tek bir standarda göre yapılmaktadır (Kırar, 2008).

ABD'de yaklaşık 95.000 gayrimenkul değerleme uzmanı vardır. Belirtilen oran 2000'lerin ortalarına göre %10 daha az olarak karşımıza çıkmaktadır. Değerleme uzmanlarının azalan sayısı, 2006'da başlayan konut piyasalarının çöküşüne ve değerleme mesleğinin demografisine bağlanabilir. Değerleme uzmanlarının yarısından fazlası şu anda 51-65 yaş grubunda ve yalnızca yaklaşık %12'si 35 yaşın altındadır (Gotham, 2006). Bu kapsamda bir ülkede uygulama yapan değerleme uzmanları tarafından benimsenen değerleme yaklaşımlarının türü, eğitim geğmişleri, kültürleri, deneyimleri, maruz kalmaları vb. gibi bir dizi faktöre bağlı olarak değişliklik gösterebilmektedir. Ayrıca, bir ülkede benimsenen mülk değerleme yöntemlerinin türünün, ülke ekonomisini ve denizaşırı ülkelerin ekonomisini de etkileyebileceği tespit edilmiştir (bkz. Gilbertson & Preston 2005). Bu etki olumsuz olduğunda küresel bir krize yol açabilir. Örneğin, 2007-2009 yılları arasında meydana gelen küresel finansal kriz, ABD'de başlayan ve dünyaya yayılan subprime ipotek kredilerinin

uygunsuz ve güvenilir uygulamalarının bir sonucu olduğu iddia edilen gayrimenkul sektörünü derinden etkilemiştir, yorumunu da yapabilmekteyiz.

2.2.2. Hollanda

Hollanda'da gayrimenkul değerlendirme araştırması kanunla düzenlenmektedir. Bu düzenleme yönergelerle desteklenmektedir. Hollanda'da gayrimenkul değerlemesinin mevcut yapısı, 1993 yılında bir yeniden yapılanma ile oluşturulmuştur. Bu ülkede, vergi değerlendirmelerinin yapılmasından şehir yönetimi sorumlu tutulmaktadır. Ülkede toplam 20 belediye, uzmanların ve iç imkanların yardımıyla değerlendirme işlemlerini yürütmektedir. Belediye bu çalışmalar için yeterli kadroya ve altyapıya sahip olmadığından özel değerlendirme firmalarına iş vermektedir. Özel değerlendirme şirketleri ile belediyeler, kadastro araştırmaları yapmak, gayrimenkul fiyatlarındaki değişiklikleri izlemek, ilgi alanlarını raporlamak ve veri toplamak için nitelikli personele sahiptir (Aydınoglu, 2018, s.21).

Günümüze gelindiğinde, salgının getirdiği ekonomik gerilemeye rağmen yükselen emlak fiyatları ve değerlemeleri, Hollandalı politika yapımcıların dikkatini potansiyel makro-finansal ve sosyo-ekonomik etkilere odaklamış olduğu gözlemlenmektedir. 2014'ün başından beri devam eden yüksek ev fiyatlarına yönelik eğilim, son krizle kesintiye uğramıştır. Talep, tarihsel olarak düşük ipotek faiz oranları tarafından desteklenirken, Hollanda'daki konut amaçlı gayrimenkul (RRE) piyasalarının, sahibi tarafından kullanılan konutlara yönelik avantajlı vergi muamelesi ve uzun süredir devam eden arz darboğazları gibi yapısal özellikleri, fiyat baskılarına daha fazla katkıda bulunmuştur. Benzer şekilde, ticari gayrimenkul fiyatları (CRE), yatırım döngüsündeki mevcut fark oranlarındaki artışa rağmen yükselişini sürdürmüştür. Ayrıca, ekonomik gerileme, birden fazla CRE segmentinde yapısal kaymaları güçlendirme eğiliminde olmuş ve böylece piyasa gelişmelerini yorumlama zorluğuna katkıda bulunmuştur, şeklinde ifade edilmektedir (Luttik, 2000).

Yükselen gayrimenkul fiyatları, özellikle Hollanda finans sektörü tarafından geliştirilen çeşitli politikalar ışığında, değerlendirme endişelerini artırmıştır. Konut değerlemeleri, avro bölgesi ortalamasını aşan kiralarla ilgili fiyatların artmasıyla 2014'ten bu yana önemli ölçüde yükselmiştir. Aynı zamanda, GSYİH'nın yüzde 80'inden fazlasını oluşturan hane halklarının ipotek borcu, Euro bölgesindeki en yüksek borçlar arasında yer alarak, kırılganlıkları şiddetlendirmiştir (Klamer et. al., 2018; Luttik, 2000).

Hollanda özelinde gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili alanyazın incelendiğinde karşımıza çıkan bir diğer sonuç ise; pahalı konutların toplumda çeşitli eşitsizlikler doğurduğudur (Klamer et. al., 2018). Bu kapsamda satın alma fiyatlarının hane gelirleriyle ilişkisi ölçüldüğünde, Hollanda'da konutların karşılanabilirliğinin 2014'ten bu yana azaldığı gözlemlenmiştir. Bu duruma karşın ev sahiplerinin pahalı bir biçimde kiraya verdiği konutlar ve bu durumun sonucunda sürekli artan piyasa 2014-2020 yılları arası Hollanda'da krizlere neden olmuştur. Düşük gelirli kiracıların çoğu, geniş ve kira kontrollü sosyal konut stokuna erişirken, bu tür yardımlar için uygun olmayan ve bir mülk satın almak istemeyen veya alamayan nüfus grupları, uygun fiyatlı kira kısıtlılığı ile karakterize edilen bir pazarla karşı karşıya kalmaktadır, şeklinde açıklanmaktadır (Marona et. al., 2018).

2.2.3. İngiltere

İngiltere'de değerlendirme uzmanı lisansı ve imza yetkisi verilmesi koşullarını belirleyen taşınmaz değerlemesine ilişkin meslek örgütü, Kraliyet Lisanslı Ekspertleri Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors) (RICS)'dur. Bu kurumun üyelerine “yeminli uzman” (chartered surveyor) denilmektedir. Kar amacı gütmeyen bu bağımsız kuruluş, yeminli uzmanların yeterlilik standartlarını ve üyeleri arasında dürüstlük ve bütünlük ilkelerini sağlamasını hedeflenmektedir. Bu uzmanlar RICS üyelerine taşınmaz sektörü hakkında bilgi vererek rehberlik etmektedir. (RICS, 2021)

RICS'in boyutu ve kapsamı göz önüne alındığında, Değerleme Profesyonel Grubu'nun da aralarında bulunduğu 17 profesyonel gruba bölündüğü gözlemlenmektedir. Meslek grupları ise dört ana alana odaklanmaktadır. Bunlar (RICS, 2014):

- Standartlar,
- Mesleki Açıklamalar,
- Pazar içgörüler,
- Düzenleme, şeklinde kategorize edilmiştir.

Değerleme profesyonel grubu ise aşağıdaki uygulama alanlarını kapsamaktadır (RICS, 2014):

- Genel değerlendirme,
- Tazminat esasları,
- Zorunlu satın alma için değerlendirme,

- Yatırım değerlendirmesi,
- Performans ölçümü ve analizi,
- Karar alma,
- Derecelendirme değerlemesi ve emlak vergi kanunu ve uygulaması,
- Mülk finansmanı.

Bu nedenle, RICS'i geliştirme ve sürdürme sorumluluğu üstlenen bir grup olarak karşımıza çıkmaktadır. İngiltere'deki bu grup gayrimenkul ile ilgili değerlemeleri mesleki klavuzlar paralelinde yapmaktadır, şeklinde ifade edilmiştir (RICS, 2014).

2.2.4. Danimarka

Danimarka'da gayrimenkul değerlemesi, Değerleme Yasası ile düzenlenmektedir. Vergi İdaresi Kanunu, bir değerlendirmenin sonuçlarına nasıl itiraz edileceğini sağlar. Ayrıca değerlendirme araştırmalarında izlenecek yöntem ve teknikleri açıklayan bir Değerlendirme Kılavuzu da bulunmaktadır. Danimarka'da 1960 ve 1980 yılları arasında vergi mükellefi kimlik kartları, satış fiyatları ve değerlendirme sonuçları bilgisayar ortamına aktarılmıştır. Bu şekilde, değerlendirme araştırması otomatikleştirilerek bir sistemde toplanmıştır (Aydınoğlu, 2018, s.23) .

İsviçre'de gayrimenkul değerleme ile ilgili düzenlemeler Vergi Kanununda yer almakta ve ülkede değerleme uzmanları için kılavuzlar bulunmaktadır. Vergi amaçlı yapılan değerleme araştırmalarından öncelikle kantonlar sorumludur, bu nedenle farklı kantonların değerleme sistemleri arasında farklılıklar olabilir. Genel olarak, ekspertiz araştırmaları, Kanton Vergi İdaresi'nin hem tam zamanlı hem de yarı zamanlı değerleme uzmanları tarafından gerçekteştirilmektedir. Ülkede ayrıca 26 kanton değerleme uzmanının toplandığı ve zaman zaman çalışmalarını paylaştığı bir federal komitesi bulunmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011, s.6).

Çeşitli ülkeler paralelinde dünyadaki gayrimenkul değerleme yöntemlerinden ve içeriğinden bahsedilen bu bölümde, sonuç olarak; gayrimenkul değerleme uygulamalarının ve değerleme uzmanları tarafından sağlanan hizmetlerin bireylere ve işbirliği yapan kuruluşların yatırımlarına olan önemi bu çalışmanın yapılmasına yol açtığı yorumunu yapabilmekteyiz. Literatürde bulunan çeşitli gelişmiş mülk değerleme yöntemlerinin farklı koşullarda faydalı sonuçlar vereceği de düşünölmektedir. 1970'lerden bu yana geçen 40 yılda, dünya çapında tutarlı gayrimenkul değerleme standartlarının üretilmesi ve ardından geliştirilmesi

konusunda önemli ilerlemeler kaydedildiği ilgili alanyazın çalışmaları paralelinde ortaya çıkan ortak kanıdır. 1970'lerin başında, diğer şeylerin yanı sıra değerlendirme uzmanlarına eğitim ve rehberlik sağlamak için kurulmuş iyi kurulmuş profesyonel değerlendirme uzmanları örgütleri olmasına rağmen, rehberlik ve standartların üretimi için resmi bir çerçevenin de olmadığı gözlemlenmiştir. Belirtilen kapsamda dünyada gayrimenkul değerlendirme uygulamaları çeşitli ülke örnekleri referans alınarak sunulmuştur. Bir sonraki başlıkta dünyadaki bazı ülkelerde gayrimenkullerin emlak vergisi değerinin belirlenmesinden bahsedilecektir.

2.3.Dünyadaki Bazı Ülkelerde Gayrimenkullerin Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi

Dünyadaki birçok ülkede emlak vergisi yıllık olarak tahsil edilmekte ve emlak vergisine esas değer arazi veya binanın piyasa değeri olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu ülkelerdeki vergi idareleri bu taşınmazların piyasa değerini bilmek zorundadır. Yine birçok ülkede vergisel amaçlı olarak taşınmazın piyasa değeri belirlenmemişse veya belirlenen değer ile taşınmazın gerçek piyasa değeri arasında büyük farklılıklar var ise vergi idaresi taşınmazın gerçek değerini tespit için araştırma yapabilir ve hatta gerekirse kayıtlarda yer alan ve vergi mükellefi tarafından belirlenen değeri veya satış fiyatını iptal edebilir. Vergi idaresi bu çalışmaları yaparken bağımsız özel uzmanlardan da yardım alabilmektedir.

Gelişmiş ülkelerde her ne kadar emlak vergisine esas değer taşınmazın piyasa değeri olarak kabul edilse de gelişmekte olan ülkelerde piyasa değerlerinin tespitinin zor olması sebebiyle emlak vergisi, taşınmazın metrekaresi üzerinden belirlenmiş olan bir paranın alınması ile hesaplanır. Bu konuda ayrıca gelişmekte olan ülkelerde değerlendirme yöntemleri geliştirilirken vergi toplama yöntemleri de geliştirilmelidir. Ülkelerin vergi değeri belirleme yöntemlerine bakacak olursak;

ABD’de emlak vergisi mahalli idarelerin en önemli gelir kaynağını oluşturmaktadır. Emlak vergisi eyaletlerin her biri tarafından belirlenen kanunlar ve kurumlar tarafından idare edilmektedir. Çoğu eyalet hükümeti emlak vergisinde uygulanacak genel düzenlemeleri belirleme ve çoğu yerel değerlendirme birimlerine danışmanlık ve eğitim verme görevini üstlenmiştir. Emlak vergisinin uygulanmasından asıl sorumlu yerel idarelerdir. Yerel idareler öncelikle değer biçme, değerlendirme ve vergi toplamakla sorumludurlar. ABD’de emlak vergisinde değer ölçütü

olarak taşınmazın piyasa değeri esas alınmakla birlikte vergi tabanı ve vergi oranları eyaletten eyalete değişebilmektedir. Her eyalet taşınmaz değerlemesini ve vergilendirmesini kuramsal yapı ve hukuki temeller üzerine kurmuştur. Emlak vergisinin yönetimi yirmi dokuz eyalette vergi gelirleri bölümünde ve sekiz eyalette eyalet vergi komisyonlarındadır. Her eyalette yer alan taşınmaz değerlendirme birimleri yasalarla belirlenmiş taşınmazların değerlemesi için gerekli bilgi ve belgeleri toplar ve bu süreci yönetirler. ABD’de vergisel amaçlı taşınmaz değerlemesinde göz önünde bulundurulmuş temel ilke maksimum ve en iyi ekonomik kullanıma bağlı olarak taşınmazın piyasa değerine göre değerlendirilmesidir. Taşınmazın piyasa değerinin tespitinde, daha önce açıklanan karşılaştırmalı satış, gelir ve maliyet yöntemleri kullanılmaktadır.

ABD’de emlak vergisinin tahsil edilmesi ve vergi amaçlı değerlendirme uygulaması devletin temel sorumluluğu haline gelmiştir. Memurlar tarafından yerel anlamda çıkarılmış kanunlarına ek olarak eyalet kanunlarına uygun olarak verginin tahsil edilmesi zorunludur. Avrupa Birliğine üye ülkelerde taşınmaz değerlendirme ülkeden ülkeye farklılık gösterse bile genellikle taşınmaz değerlemelerinde kira değeri veya piyasa değeri esas alınmaktadır.

AB ülkelerinde taşınmazların vergisel amaçlı değerlerinin belirlenmesinde taşınmazın piyasa değeri, vergileme yılının başlangıcı gibi belirli bir tarihteki açık piyasa şartları altında taşınmazların değerinin belirlenmesine dayanır. Örneğin; İsveç’te bu tarih, vergileme yılından önceki iki yılı da içermektedir. Taşınmazın üç yıllık bir süredeki değer tahmini yapılmaktadır. Her ne kadar Avrupa Birliği üyesi ülkelerde taşınmaz değerlendirme için farklı modeller geliştirilse de mevcut durum aşağıdaki gibidir (Yıldırım, 2019) ;

Değer ölçütü olarak taşınmazın piyasa değerini temel alan ülkeler Danimarka, Finlandiya, Almanya, Hollanda ve İspanya gibi ülkelerdir. Taşınmaz değerlemesinde kira değerinin esas alındığı ülkeler Belçika, Fransa, İrlanda, İtalya, İrlanda ve Portekiz gibi ülkelerdir. AB üyesi Slovenya vergisel amaçlı taşınmaz değerlendirme sistemlerini geliştirmek için reform çalışmalarına başlamıştır. Bu çalışmalardaki asıl amaç, taşınmazların gerçek piyasa değerine ulaşımının sağlanmasıdır.

2.4. Türkiye’deki Durum: Türkiye’de Değerleme Kurumları ve Standartları

Türkiye’de değerleme mesleği ile ilgili yasal düzenlemeler yerine birden fazla kuruluş tarafından oluşturulan farklı beyan ve düzenlemelerle düzenlenmektedir. Mesleki değerleme faaliyetleri, “Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), ile Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu’nun (BDDK) düzenlemelerine de sahiptir. İki kuruluşun düzenlemeleri arasında benzerlikler olsa da, farklı yönleri de mevcuttur. Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği (TDUB), Lisanslı Değerleme Şirketleri Derneği (LİDEBİR), Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB), Sermaye Piyasası Lisanslama ve Eğitim Kurumu (SPL) ve diğer değerleme kuruluşları Türkiye’deki değerleme örgütlerindendir. Bu kapsamda alt başlıklar halinde bu kurumlar açıklanacaktır” (Tanrıvermiş, 2016).

2.4.1. TDUB

2001 yılında Sermaye Piyasası Kanununa ilişkin bir açıklamanın yayınlanmasının ardından Türkiye’de değerleme alanında profesyonel araştırmalar başlamıştır. Ardından SPK, sektörü desteklemek ve geliştirmek için ek düzenlemeler yapmıştır. Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu tarafından 2006 yılında çıkarılan bir yönetmelik, SPK’nun sektörü disipline etme açıklamasını desteklemiş ve Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu (BDDK) tarafından yayınlanan 2010 yılında Yönetim Kurulu kararı ile bunun bir parçası olarak değerleme şirketlerinin finans sektöründe hazırladıkları tüm raporların Değerleme Şirketleri tarafından yapılması gerekliliğini ortaya koymuştur. Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği (TDUB), bir devlet kurumu olarak 2007 tarihinde kurulmuş olup 2010 tarihinde çalışmalara başlamıştır. Derneğin amacı, üye birliğini sağlamak, değerleme araştırmaları için gerekli özen ve disiplini sağlamak, haksız rekabeti önlemek ve üyelerinin mesleki eğitim, öğretim ve gelişimini sağlamak olmuştur (Aydınoğlu, 2018).

2.4.2. LİDEBİR

Sermaye Piyasası Komisyonu tarafından listelenen Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sağlayıcıları tarafından kurulan LideBİR Lisanslı Değerleme Uzmanları Derneği, İstanbul merkezli bir platform olarak 2007 yılında kurulmuştur. Derneğin amacı, Türkiye’de denetçilik mesleğinin dünya standartlarına ve ulusal mevzuata uygun, mesleki eğitim ve etik kurallara uygun olarak yürütülmesini sağlamaktır.

Derneğin misyonu, mesleğin etkinliğini ve itibarını artırmaya yönelik faaliyetlerde bulunarak sektördeki çalışanların mesleki niteliklerini sürekli iyileştirmek olup vizyonu ise; Değerleme uzmanlığı mesleğinin, mesleki eğitim ve davranış kuralları aracılığıyla ülkemizde küresel standartlara ve yasalarımıza uygun olarak yürütülmesini sağlamak olmuştur (Tanrıvermiş, 2016).

2.4.3. TSPB

Kamu kurumu niteliği taşıyan “Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB), Sermaye Piyasası Kanunu ile 2001 yılında kurulmuştur. 2014 yılından itibaren sermaye piyasasında faaliyet gösteren bankalar, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumları ve borsada işlem gören yatırım ortaklıkları Birliğin üyesidir. Ayrıca öz düzenleyici bir meslek kuruluşu olan Birliğin bünyesinde, Aracı Kurumlar Meslek Komitesi, Bankalar Meslek Komitesi, Portföy Yönetim Şirketleri Komitesi, Yatırım Ortaklıkları Komitesi ve Finansal Eğitim Çalışma Komitesi kurulmuştur” (Aydınoğlu, 2018).

2.4.4. SPL

Sermaye Piyasası Kurulu (Yönetim Kurulu) tarafından sermaye piyasası kurumları ve menkul kıymet şirketlerinin halka açık borsada işlem yapan, lisans sahibi sicilini tutan ve lisanslama işlemlerini organize eden çalışan veya çalışanlarına lisans vermek üzere yetkilendirilmiş bir sermaye piyasası kayıt ve lisanslama kuruluşudur (SPL). Sermaye Piyasası Kurumlarında ve ortaklıklarda çalışan kişilere lisans verilmekte olup lisans sahiplerinin sicilini tutmak ve lisanslarla ilgili eğitim programları düzenlemek SPL’nin görevlerindendir. Ayrıca, lisans sahiplerinin, her üç yılda bir lisans yenileme eğitimine katılmaları zorunlu tutulmuştur (İlhan, 2019).

2.5. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları

Öncelikle Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve özel düzenlemeler kapsamında yargıya sunulan bilirkişilik ve bilirkişilik hizmetleri 2000’li yıllardan itibaren zorunlu ve mesleki bir faaliyet haline geldiğini söylemek gerekmektedir. 5582 sayılı Konut Finansmanı Kanunu’nun çıkmasıyla birlikte Türkiye’nin gündemine oturan ekspertizin önemi hızla artmış ve bu alanda kurumsallaşma gerçekleşmiştir. Kredi kuruluşları için ikincil piyasada menkul kıymetleştirme, değerlendirme raporunun uluslararası arenada doğru olmasını gerektirmektedir. Özellikle toplam aktifleri, net satışları ve istihdamı

belirli limitleri aşan şirketlerin dış denetim yoluyla varlık değerlendirme hizmeti almaları gerekmektedir. Değerleme uzmanları ve şirketlerle ilgili birçok alan, özellikle para piyasası, icra ve iflas, vergilendirme, kentsel gelişim ve mülkiyet başta olmak üzere yasal sorumluluklar açısından düzenlenmiştir.

Türkiye’de değerlendirme mesleği, Sermaye Piyasası Kurulu kurallarına uygun bir şekilde geliştirilerek itibar kazanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun amaçlarından biri, anonim şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından gayrimenkul alımı, satımı ve kiralanması konusunda şirket hissedarlarına bilgi ve koruma sağlamaktır. Lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve onların kurdukları şirketleri listelemeye başlamış ve daha sonra Kurul tarafından verilen lisanslar, referans amacıyla diğer kuruluşlara sevk edilmiştir. Günümüzde bankalar, özel şirketler ve uluslararası kuruluşlar, gayrimenkul değerlemelerine Kurul lisanslı değerlendirme uzmanlarını ve Kurul kayıtlı değerlendirme şirketlerini tercih etmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerine ilişkin kural ve standartları belirleyecek bir meslek kuruluşu henüz oluşturulmamış olup değerlendirme usul ve konularına ilişkin kanun, yönetmelik ve benzeri düzenlemeler mevcuttur. Ancak gayrimenkul değerlemesine ilişkin birbirinden bağımsız kanun ve yönetmelikler bulunmaktadır. Örneğin, bir mülkün haciz fiyatı emlak vergisi oranından farklı olabilir. Gayrimenkul satışında veya satışında aksi belirtilmedikçe, vergi ve harçlar asgari emlak vergisini aşan şekilde alınmaktadır. Emlak vergisi değeri asgari fiyattan az değilse, taşınmaz mal sahipleri taşınmazın fiyatını kendileri belirleyecek ve bu bedel taşınmaz miktarı kadar tapuya kaydedilecektir. Türkiye’de mülkiyet belgesi ilgililere açıktır, bu nedenle devlet kurumları dışında ikinci bir kişinin gayrimenkulün değerinin bilgisini alması mümkün değildir. Türkiye’de kuruluşlar, değerlendirme ihtiyaçlarını kendi bünyesinde oluşturdukları bir komisyon aracılığıyla karşılamaktadır (Tanrıvermiş, 2016).

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesi doğrudan ve dolaylı olarak pek çok amaçla yapılmaktadır. Bunlara vergi tahsilatı, mülkiyet, devlet mülkiyeti, gayrimenkul yönetimi, taşınmaz mülkiyet hakları ve bazı durumlarda gayrimenkul satış fiyatları ve kiralari da dahildir. Bu faaliyetler, ilgili mevzuatta belirlenen metodolojiye uygun olarak komisyon ve kuruluşlar tarafından yürütülmektedir.

2.6.Türkiye’de Gayrimenkullerin Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi

Türkiye’de gayrimenkullerin vergi değerlerinin belirlenmesinde iki temel durum vardır; bunlardan birincisi binaların metrekare inşaat maliyet bedelleri, ikincisi ise; arazi ve arsalar için en küçük birim değerlerdir.

Emlak vergileri belediyelerin önemli bir gelir kaynağıdır. Emlak vergisi değerinin piyasa değerini yansıtmaması yönetimin gelir kaybedeceği anlamına gelmektedir. Yerel yönetimlerin artan sorumluluklarını yerine getirebilmeleri, güçlü mali kaynaklara olan ihtiyacı artırmaktadır. Gayrimenkulün vergi matrahının belirlenmesi yöntemi, gayrimenkulün piyasa değerini yansıtmadığı için eleştirilere konu olmuştur (Küpelı vd., 2019, s.2376). Taşınmazların vergi değerlerinin tespiti Emlak Vergisi Kanunu kapsamında incelenecektir.

2.6.1.Arazi ve Arsalarda Vergi Değeri Belirleme

Arsa ve araziler için vergi değeri, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değeri tespitine ilişkin hükümleri uyarınca “ takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değeri bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değeri bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırac, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan bedeldir. Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz” ibaresi geçerli olmuştur (EVK, 29. Md.).

Arazi vergisi mükellefiyetinin başlangıç yılında tespit edilen vergi değerinin, izleyen yıllar itibarıyla belirli ölçüler çerçevesinde artırılması öngörülmekte ve bu amaca yönelik olarak da; "başlangıç yılını izleyen yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması" yeni vergi değerinin hesaplanmasında esas alınmaktadır (EVK, 29. Md.).

2.6.2.Binalarda Vergi Değeri Belirleme

Emlak Vergisi Kanunu’nun 7. maddesine göre; “Bina vergisinin matrahı, binanın Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre tespit edilen vergi değeridir. Binalar için, Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik bakanlıklarınca müştereken tespit ve

ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedel” olarak belirtilmiştir. “Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz” (Kırar, 2008).

2.6.3.Vergi Değerinin Tapu ve Kadastro Harcına Etkisi

Taşınmazlar üzerinden alım, satım, devir veya vb. işlemler nedeniyle “Tapu ve Kadastro Harçları” adı ile farklı oran ve miktarlarda harç tahsil edilmektedir. “*Tapu harcı, gayrimenkulün satıldığı yıl için geçerli olan vergi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen alım satım bedeli üzerinden hesaplanmaktadır.492 Sayılı Harçlar Kanunu’na bağlı (4) sayılı tarifiede yer alan tapu işlemleri, tapu harcına tabi bulunmaktadır. Gayrimenkul devir ve iktisapları yapılırken, tapu işlemlerinde gayrimenkullerin gerçek alım-satım bedellerinin beyan edilmesi ve bu gerçek bedeller üzerinden tapu harcı ödenmesi, ayrıca beyanı gereken bir kazancın doğması halinde gelir vergisi beyannamesi verilmesi gerekmektedir. Vatandaşlar tarafından çeşitli sebeplerle doğru ve tam ödenmeyen tapu harçları, vergi idaresi tarafından daha sonra tespit edilmesi halinde, alıcı ile satıcıdan ayrı ayrı cezalı olarak tahsil edilmektedir*”(Türkay, 2015).

Harçlar Kanunu’nun 63. maddesinde 4751 sayılı Kanun ile 2002 yılında yapılan değişiklik sonucu tapu harcı uygulamaları bakımından emlak vergisi değeri yeniden tanımlanmıştır. Buna göre Kanunun 63. maddesinin ilk fıkrası; “Bu kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlak vergisi değeri” deyimi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.” şeklinde değiştirilmiştir (*Emlak Vergisi Kanunu 78 no’lu Genel Tebliği, 2020*). Dolayısıyla emlak vergisi değerlerinin adil belirlenmesi tapu harcından elde edilecek geliri de etkileyecektir.

Taşınmaz mal devirleri, mülkiyet belgeleri ve alımlar için kadastro ücretleri, emlak vergisinin değeri ile beyan edilen devir ve edinim bedelinden az olmayacak şekilde hesaplanmakta olup, tapu ile işlem yapıldıktan sonra bedelin taşınmazın vergi

değerinden daha düşük bir bedelle ödenmesi veya devredilen devir veya alış bedelinin gerçeğe uygun olmaması halinde aradaki fark kadar ücret tahsil edilmektedir.

Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nde "06.06.2008 tarihinden itibaren yapılacak taşınmaz devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedelinin tapu işlemine yansıtılmadığının tespit edilmesi halinde alıcı ve satıcı adına cezalı tarhiyat yapılacaktır. Tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harç, %25 oranında vergi ziyai cezası ile birlikte tahsil edilecektir." hükmüne yer verilmekte ancak alım veya satımdaki gerçek bedelinin tespitinin nasıl olacağı belirtilmemektedir.

Bu itibarla, tapu işlemleri gerçekleştirilirken alım-satım değerlerinin tapu kayıtlarına olması gerekenden daha düşük olarak girmesi hangi vergi konusuna dâhil olursa olsun vergi kayıplarına sebep olmaktadır.

Sonuç olarak bina, arsa ve araziler üzerindeki emlak vergisi, emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanmakta ve belediyeler tarafından tahsil edilmektedir. Emlak vergisi değerlerinin piyasa değerlerinden düşük olması emlak vergisi gelirlerinin düşük olmasına neden olmaktadır. Emlak vergisi değerinden kaynaklanan vergi kayıpları sadece emlak vergileriyle sınırlı değildir. Nitekim emlak vergisi değeri, gayrimenkul değer artış kazançlarının vergilendirilmesinde, veraset ve intikal vergisi, tapu harçlarının vergilendirilmesinde ve basit usule tabi mükelleflerin tespitinde kullanılmaktadır. (Küpeli ve Saygın, 2019).

Ülkemizde halen uygulanmakta olan emlak vergisi sisteminin alt yapısını oluşturan ve 1972 mali yılbaşından itibaren yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda 1972 tarihinden günümüze kadar değişiklik yapan yirmiye yakın kanun çıkarılmıştır. Otuz beş yılı aşkın bir süredir uygulanmakta olan Emlak Vergisi Kanunu'nda yapılan düzenlemeler çoğunlukla emlak vergisine matrah olacak taşınmazın değerinin belirlenmesine ilişkindir. Mevzuat, değerlendirme alanı ile ilgili birçok kuruluşa yetki vermektedir. Bu durum kuruluşların yetkilerini karıştırmakta ve mükerrerliğe, tutarsızlıklara ve sağlıksız faaliyetlere yol açmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sürecinde tapu ve kadastro bilgilerinin belediyeye akışının sağlanması önemlidir. Ancak tapu ve kadastro müdürlüğü, belediyelere gerekli gayrimenkul bilgilerini vermemekte olup tapu ve kadastro tescili güncel ve hatalı

olmaktadır. (Hacıköylü ve Heper, 2010). Devlet kurumlarının gayrimenkul değerlemesi, kurum bünyesinde oluşturulan bir komisyon tarafından yapılmaktadır. Ancak, değerlendirme komisyonunun yapısı tek tip değildir ve üyeleri değerlendirme bilimi konusunda deneyime veya yeterli bilgiye sahip değildir, bu nedenle genellikle ayrıntılı inceleme yapmadan değerlemeye çalışılmaktadır.

Ayrıca ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin uluslararası standartlarda uygulanabilmesini sağlamak üzere Değerleme Uzmanları Derneği'nin de katkılarıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ilişkin olarak “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” 2006 yılında yürürlüğe girmiştir. Mevcut emlak vergisi sisteminin yapısı incelendiğinde yaşanan pek çok sorunun ve verim düşüklüğünün temelinde taşınmaz değerlerinin sağlıklı bir şekilde belirlenemeyişi bulunmaktadır (Çağdaş vd., 2003, s.89).

2.7. Türkiye’de Emlak Vergi Değeri ile İlişkili Temel Uygulamalar

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesi doğrudan ve dolaylı olarak pek çok amaçla yapılmaktadır. Bunlara vergi tahsilatı, kamulaştırma, özelleştirme, gayrimenkul yönetimi, taşınmaz mülkiyet hakları ve bazı durumlarda gayrimenkul satış fiyatları ve kiralari dahildir. Bu uygulamalar ilgili mevzuatta belirtilen yöntemler, komisyonlar ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilir.

Kamulaştırma; 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun amacı, gayrimenkulün cinsini, alanını, değeri etkileyebilecek tüm niteliklerini, vergi beyannamelerini, resmi makamlarca o gün düzenlenen tarhiyatların sonuçlarını dikkate almaktır. Zorunlu tahliye ve diğer pratik önlemler değerlerin belirlenmesinde ve emlak bedellerinin piyasa değerleriyle eşitlenmesinde etkili olabilir. 2002 yılında yürürlüğe giren 4650 sayılı Kanun, Kamulaştırma Kanununda önemli değişiklikler getirmiştir. Değişikliklerden biri, planlı mülkiyet edinimidir. Bu yöntem, mülkün değerinin satın alma ve işlem aşamasında belirlenmesini gerektirdiğinden, 4650 sayılı Kanun, idareye en az üç üyeden oluşan bir "Takdir Komisyonu" kurma yetkisi vermektedir. Taşınmazın tahmini değerini belirleyecek olan komisyonlara ayrıca konuyla ilgili uzmanlar, kurum ve kuruluşlar, yerel emlak komisyoncuları ile sanayi ve ticaret odalarından bilgi alma olanağı tanınmıştır. Yine ilgili kanun, değer belirleme görevini satın alma ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda idare tarafından oluşturulacak “Değerlendirme Komisyonu”na, tarafların anlaşamaması durumunda ise

önce “Arabuluculuk Komisyonu”na ardından Asliye Hukuk Mahkemesine başvurmaları gerekmektedir (Karakuş vd., 2011) .

Vergilendirme; Emlak Vergisi Kanunu'na göre, bir bina veya arazinin temeli, bu Kanunda belirtilen vergi değeridir (Emlak Vergisi Kanunu'nun 7 ve 17. maddeleri). Vergi fiyatı, emlak vergisine tabi bir bina veya arazinin cari fiyatıdır. Cari piyasa fiyatı, bina veya arsanın başvuru günündeki normal alış ve satış fiyatıdır (Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesi). Vergi Kanununa göre yapılan bu tür bir başvuru, 6183 sayılı Amme Alacakları Kanununun 90'ıncı maddesine göre kurulan Takdir Komisyonu tarafından yapılan bir tahakkuktur. Vergi Kanununun Asgari Birim Değerin Belirlenmesine İlişkin 213 üncü maddesi hükmü uyarınca, değerlendirme komisyonu her boş arazi, köy, sokak, cadde ve bölge için birim fiyatını her hedef ve ilçe için hesaplar. Arsanın nihai fiyatı, genel beyanname sırasında ilgili vergi dairesi, belediye binası ve muhtarlıklara asılarak ilan edilmektedir (Yomralıoğlu vd., 2012). Gayrimenkul işlemlerinden el konulan tapu ve kadastro harçları devletin gelir kaynaklarından birini teşkil etmektedir. Harçlar Kanunu'nda düzenlenen tapu ve kadastro harçları, emlak vergisi değeri ile mükellef tarafından beyan edilen tutarın yüzdesi olarak hesaplanır. Davalılar, vergi tutarından az olduğunu beyan ederse, vergi bedeli, ücretin hesaplanmasında esas alınır. Bu durum verginin değerinin doğru belirlenmesini daha önemli hale getirmektedir.

Özelleştirme; Ülkemizde özelleştirme faaliyetleri 24 Kasım 1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu ile düzenlenmektedir. Özelleştirilecek taşınmazların değerlendirme yöntemi Madde 18 (B)'de belirtilmektedir. Buna göre, özelleştirme programında yer alan kuruluşların değerlemeleri, bu kuruluşların uzmanlaşması ve bunlarla ilgili özelleştirme yöntemleri dikkate alınarak; İndirgenmiş nakit akışları (net bugünkü değer), Temettü getirisi, Defter değeri, Net varlık değeri, İtfa edilmiş yenileme fiyatı, Tasfiye fiyatı, Fiyat / kâr oranı, Piyasa değerlendirme fiyatı, Piyasa fiyatı / düzeltme fiyatı, Değerleme fiyatı, Fiyat / nakit akış oranı gibi genel kabul görmüş değerlendirme metotları kullanılarak yapılır. Bu değerlendirme işlemleri, Daire Başkanının onayı ile en az 5 üyeden oluşan Değerleme Komisyonu veya idarenin onayı ile özel sektöre ait bağımsız bir ihtisas kuruluşu tarafından yapılmaktadır. Değerleme sürecinde kullanılan yöntem ve araştırmalar, açıklık ve şeffaflık ilkeleri doğrultusunda kamuoyuna duyurulur. Yine aynı kanunun 19 (c) maddesinde özelleştirme kapsamındaki taşınmazların devri sırasında yapılacak değerlemenin açıklaması yer

almaktadır. Buna göre, özelleştirme sürecinde genel kıymet takdiri İdare tarafından, kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün kıymet takdiri ise Özelleştirme Kanununun 18'nci maddesinde belirtilen değerleme esasları dikkate alınarak Özelleştirme Kanununun 18'nci maddesinde belirtilen Değerleme Kurulları tarafından belirlenmektedir (Yomralıoğlu vd., 2012).

Sermaye Piyasası Kurulu; Sermaye Piyasası Kanunu, “kurumsal bir taşınmaz finansman sisteminin oluşumu için öncelikle menkul kıymet yatırım ortaklıklarını düzenlemiş, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul sertifikalarına ilişkin tebliğleri yayınlamış, ardından bu araçların sermaye piyasasında saydam ve güvenilir biçimde işlem görmesi için taşınmaz değerlemesine yönelik yapılanma çalışmalarını başlatmıştır. Bu çalışmaların sonunda, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” ile “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” yürürlüğe konulmuştur.

Bu tebliğin amacı, Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı gayrimenkul değerleme şirketlerinin borsa mevzuatı uyarınca varlık değerlemesi yapması gereken şirketlere işlem değerleme hizmeti verebilmek için izleyecekleri esasları belirlemektir. Gayrimenkul değerleme, ilgili duyuruya uygun olarak yalnızca yetkili bir Gayrimenkul Değerleme Şirketi (GDS) tarafından yapılmalıdır. GDS, bir gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul ile ilgili hak ve menfaatleri, gayrimenkulün niteliğini, piyasasını ve çevresel koşullarını analiz ederek belirli bir süre boyunca bağımsız ve bağımsız olarak raporlayabilecek bilgi ve deneyime sahiptir. Rapor edilen bu değer ancak, uluslararası kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde etkilenebilmektedir (Yomralıoğlu vd., 2012).

Tapu Kadastro Uygulamaları; Tescile esas işlemlerin yapılması esnasında taşınmazın asgari emlak değerinden az olmamak koşuluyla “Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde, harç tahakkuk ettirilir Bunun yanında kadastro yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir. Kadastro yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmazlara, kadastro ve dava

harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir” (Kadastro Kanunu 36. Md.).

Sonuç olarak; Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme alanında denetim ve düzenlemeden sorumlu uzmanların sorumluluklarını, seçim, eğitim, ruhsatlandırma, değerlendirme teknikleri, etik ve uygulama normlarını düzenleyen bütünleşik bir sistem ve teorik bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle de yukarıda değinilen kanun hükümlerinin uygulanabilmesi için Kamulaştırma Kanunu uyarınca “Kıymet Takdir Komisyonları” ve “Merkez Komisyonları”, Özelleştirme Kanunu uyarınca “Değer Tespit Komisyonları”, Tapu Sicili Tüzüğü uyarınca “Değer Takdir Komisyonları”, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanun uyarınca “Değer Tespit Komisyonları” ve Emlak Vergisi Kanunu’na göre kurulan “Kıymet Takdir ve Merkez Komisyonları” görev yapmaktadır (4706 Sayılı Kanun). Fakat bu kurulların isimleri ile işlevleri birbirine benzemesine rağmen bu kurullarda yer alacak üyelerin teknik ve etik açıdan yeterlilikleri ve nitelikleri ile eğitimlerine ilişkin yapılan düzenlemeler yetersiz kalmakta, taşınmaz değerlemeleri ise üyelerin tecrübeleri esas alınarak yapılmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ DEĞER TAKDİRİNİN EMLAK VERGİSİ ÜZERİNE

ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: TOKAT İLİ, TURHAL İLÇESİ ÖRNEĞİ

Taşınmaz varlıkların değerlemesi vergi hukukunda "gayrimenkul değerlemesi" olarak anılır. Gayrimenkul değerlemesi ve bu değerlerin vergilendirilmesi özellikle gelişmiş toplumlar için önem arz eden bir konudur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde olmakla birlikte gelişmiş ülkeler açısından da sorun teşkil eden husus taşınmazın değerlemesi yani verginin matrahının tespitidir. Çünkü taşınmazın değerinde artış meydana gelmesine rağmen emlak vergisi gelirlerinde paralel bir artışın olmadığı görülmektedir. Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya kavuşturulmamış olan gayrimenkullerin vergisel amaçlı değerlemesi, yerel yönetimler tarafından özellikle ekonomik kaynak arayışları başta olmak üzere gayrimenkul vergi sisteminin adaletsiz dağılımı ile ilgilidir. Özellikle mevcut mevzuatla belirlenen gayrimenkul fiyatlarının serbest piyasa koşullarından farklı olması kamuoyunun dikkatini çekmektedir. Bu konuyla ilgili artan tartışmalar, vergi amaçlı gayrimenkul değerlendirme prosedürünün hem vergi sistemi hem de ülke ekonomisi için sağlıklı bir sistem yaratması gerektiği anlamına gelmektedir.

Vergi amaçlı taşınmaz değerlemesinde matrah, verginin üzerinden alındığı miktar ve değer olarak belirtilebilir. Emlak vergisi için matrah belirlemede değer ve değer dışı ölçütler olarak iki farklı ölçüt kullanılmaktadır. Değer ölçütünde genel olarak piyasa değeri esas alınmaktadır. Taşınmazların piyasa değerinin tespiti içinse yukarıdaki başlıklarda üzerinde durduğumuz karşılaştırmalı yöntem, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmaktadır. ABD, Arjantin, Avustralya, Japonya ve Kanada gibi ülkelerde vergi matrahı taşınmazın piyasa değeridir. AB’de piyasa değerinin vergi matrahı olarak kullanıldığı ülkelerin başında ise Almanya, Danimarka, Hollanda ve İsveç gelmektedir. Vergi matrahı olarak yıllık kira değeri kullanan ülkelere örnek olarak İrlanda, Hindistan, Malezya, Pakistan ve Singapur verilebilmektedir.

Değer dışı ölçütlerde ise alan veya net alan ölçütleri kullanılmaktadır. Piyasa değerinin bilinemediği durumlarda alan ölçütü kullanılmak zorundadır. Bahsedilen alan ölçütü ise; birim metrekare olarak belirlenmiş değer ile taşınmazın alanına bağlı olarak bulunmaktadır. Bu değer arazi ya da bina için farklılaşabilmekte olup alan ölçütlü sistemlerde vergi, taşınmazın yüzölçümü üzerinden hesaplanmakta ya da tarh

edilmektedir. Alan ölçütlü sistemlerde taşınmazın konumu, yerel piyasa koşulları, kamu hizmetlerinden yararlanma olanakları vb. nitelikler göz ardı edilmekte, taşınmazlar salt yüzölçümlerine dayanılarak vergilendirilmektedir. Emlak vergisini alan üzerinden tarh eden emlak vergisi sistemleri daha çok serbest piyasa ekonomisine henüz geçmekte olan Macaristan, Çek Cumhuriyeti, Estonya ve Slovakya gibi AB ülkeleri ile Çin, Kenya ve Tunus gibi ülkelerde uygulanmaktadır.

Emlak vergisi sistemlerinde incelenmesi gereken bir diğer husus da taşınmazların toplu değerlemesidir. Gayrimenkul değerlemesinde temel amaç, mülkün piyasa değerini belirlemektir. Gayrimenkulün niteliği birçok değerlendirme sürecinde genel olarak aynı kalmakta, ancak değerlendirme yöntemine dayalı birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Aynı zamanda, piyasa koşullarındaki değişiklikler, gayrimenkulün değerini kontrol etmeyi zorlaştıran fiyat varsayımları oluşturmakta olup değerlendirilecek alanın geniş olması ve gayrimenkulün büyük ölçüde olması değerlendirmeyi oldukça zorlaştırmaktadır. Bu durum genellikle emlak vergisi değerlemelerinde geçerlidir. Genel olarak bu sınırlar içerisinde gayrimenkulün değeri bölge veya cadde bazında hep aynı olmakla birlikte, her bir mülk, diğer komşu mülklere kıyasla ekonomik olarak olumlu veya olumsuz özelliklere sahip olabilmektedir.

Taşınmazın vergilendirilmesi için yapılacak olan toplu değerlendirme uygulaması uluslararası standartlara da dâhil edilmiştir. Emlak vergisi için taşınmaz değerlemesi tek taşınmazın değerlendirilmesi ve toplu değerlendirme olarak iki farklı şekilde yapılmaktadır. Tek taşınmazın değerlendirilmesi daha önce de bahsedilen maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleriyle yapılabilmekteyken; taşınmazın toplu değerlendirilmesi ise taşınmaz piyasasına özgü örneklemelerin belirlenmesi, taşınmazın değerini etkileyen, belirleyen unsurların tespit edilmesi ve belirlenen bu örneklem modellerinin vergilendirilecek bölgedeki tüm taşınmazlara uygulanması şeklinde yapılmaktadır. İki yöntemde de asıl amaç taşınmazların piyasa değerlerine ulaşmaktır.

Vergileme amacıyla değerlendirme sürecinin toplu halde yapılması bir başka deyişle toplu değerlendirme sürecinde değerlendirilecek olan ve verginin konusunu oluşturan tüm taşınmazların belirlenmesi gerekmektedir. Tek taşınmaz değerlemesinde olduğu gibi toplu değerlendirme sürecinin de sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi ve taşınmazların değerlemesinin doğru olarak yapılabilmesi için değerlendirme, aşağıdaki süreçlerden oluşmalıdır.

Vergi amacıyla yapılan taşınmaz değerlemesi işleminin ilk aşaması taşınmazla ilgili olan temel bilgilerin bilinmesidir. Tapu kayıtları bu kapsamda taşınmazlarla ilgili bilgileri sunmaktadır. Satışa ilişkin piyasa bilgilerinin ve kiraya verilme durumunun/kira gelirinin bilinmesi değerlendirme sürecinin önemli bir parçasıdır. Burada genel uygulama tapu sicil dairelerinden veya benzer yerlerden satış fiyatının elde edilmesi şeklindedir. Kiralar taşınmazların piyasa değeri ile ilgili önemli bir göstergedir ve kiralara ilişkin bilgiler genellikle değerlendirme sürecinin bir parçası olarak toplanmaktadır. Eğer emlak vergisinde değer ölçütü olarak kira değeri esas alınıyorsa kira bedeli bilgileri özel bir önem taşımaktadır. Piyasa analizine başlarken, taşınmazın konumu, büyüklüğü, yapının niteliği ve satış fiyatına etki eden diğer faktörler de bölgesel olarak belirlenmelidir.

Eğer emlak vergisi için taşınmazın piyasa değeri esas alınacaksa düzenli aralıklarla taşınmazlar yeniden değerlendirilmelidir. Taşınmazların değerlendirme süreleri arasında fark çoksa bu durum emlak vergilerinde aşınmaya sebep olacaktır.

Gelişmekte olan ülkelerin genelinde emlak vergisi ile ilgili yapılacak düzenlemelerin siyasi baskılar sonucunda yapılamadığı ve bu gibi ülkelerin güçlü vergi daireleri olmadığı görülmektedir. Dolayısıyla emlak vergisine ilişkin takip edilen süreç; taşınmaz tespiti, taşınmazların değerlerinin doğru bir şekilde belirlenmesi, idare tarafından belirlenen değer üzerinden matrah hesaplanması, hesaplanan verginin mükellefe bildirimi ve vergi toplanması sağlıklı bir şekilde işlemeyecektir. Bu sebeple gelişmekte olan ülkelerde emlak vergisi konusuna ilişkin reformlar devam etmektedir.

3.1. Literatür Taraması

Emlak vergisini, kişinin sahip olduğu taşınmazlar için yıllık olarak ödemesi gereken vergi olarak ifade edebilmekteyiz. Taşınmazlar; ev, arsa, bahçe, ofis gibi sabit varlıklardır. Bu kapsamda küresel bir olgu olarak karşımıza çıkan emlak vergisi, dünyada ve Türkiye’de çeşitli uygulamalarla karşımıza çıkmaktadır. Belirtilen uygulamaların pratik aşamasında ise çeşitli sorunlar ortaya çıkmakta ve çözüm önerileri geliştirilmektedir. Bu kapsamda hazırlanan çalışmaları inceleyeceğiz.

Çiftçi (2014) çalışması incelendiğinde; araştırmanın konusunun emlak vergisi olduğu ve belirtilen kavram özelinde dünya ve Türkiye örneklerinden bahsedildiği gözlemlenmektedir. Araştırmanın amacı ise emlak vergisinin; teorik temellerini,

tarihsel gelişimini, seçilmiş ülke mevzuatlarını açıklamak ve Türkiye uygulamasında yaşanan sorunları öne çıkarmak ve bu sorunlara çözüm önerileri getirmek, olarak ifade edilmektedir. Araştırmada Türkiye’de emlak vergisi uygulamasında ortaya çıkan sorunların; emlak vergisinin konusu, mükellefi, muafiyet ve istisnası, matrah sorunu, değer tespiti, emlak vergi değeri, oranı, veri toplamada yaşanan zorluklar, binaların emlak vergisi değerinin net olarak belirlenememesi vb. gibi sınıflandırmalarla açıklandığı gözlemlenmektedir. Araştırma kapsamında sayılan sorunlara ilişkin olarak ortaya atılan çözüm önerilerinde ise Türkiye’de vergi tarhının, genel olarak belli matrah ve nispetler üzerinden idareler tarafından yapıldığını ancak, arsa ve arazilerde matrahın hesaplanması ile ilgili ölçülerin takdir ve tespitinin, belirli yasa hükümleri gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapıldığını vurgulayarak emlak vergisine ilişkin komisyon üyelerinin bilinçlendirilmesinin ve iş yüklerinin hafifletilmesinin hem emlak değerlendirme hem de emlak vergisi konularında çeşitli faydalar sağlaması açısından önemli olacağını ifade edilmiştir. Taşınmazların değerlemesinde mevzuat bütünlüğünün olmaması durumu da emlak vergisi hususunda önemli bir diğer sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durumun çözümü olarak da gayrimenkullerin değer belirleme usul ve esasları, farklı kanunları ve bu kanunların amaçlarına göre değil tüm hizmet ihtiyaçlarına cevap verebilecek seviyede, aynı usul ve esaslara göre tespit edilen tek bir değerlendirme sistemi olmalıdır, önerisinde bulunulmuştur (Çiftçi, 2019).

İlhan (2019) tarafından hazırlanan araştırma incelendiğinde; araştırma kapsamında, toplu değerlemeye ilişkin temel kavramlar, standartlar, toplu değerlendirme yöntemleri ve bu konuda yapılmış gerek dünyadaki uygulamalar gerekse akademik çalışmaların incelenmiş olduğu ve araştırmada kullanılan verilerin 2017 yılında satışı gerçekleştirilmiş Hazineye ait taşınmazlar olduğu gözlemlenmektedir. Araştırma Ankara’da yürütülmüş ve arsa fiyatı tahminine ilişkin alan çalışması niteliğinde yürütülmüştür. Araştırmada elde edilen veriler arsa birim satış fiyatını etkileyen 13 parametre seçilerek sayısallaştırılmış ve sayılaştırılan veriler ile yapay sinir ağı oluşturulmuştur. Yapay Sinir Ağları (YSA)’nın tahmin başarısı hakkında karşılaştırma yapabilmek için “Çoklu Regresyon Analizi (ÇRA) kullanılmıştır. Analizler sonuçlarına göre YSA modelinin, %94 R² ve %4,8 MAPE ile ÇRA’ya göre daha iyi tahmin yaptığı, buna karşın model parametrelerinin yorumlanmasında yetersiz kaldığı görülmüştür. Başta emlak vergisine esas değer belirlenmesi olmak üzere yapılacak toplu değerlendirme çalışmalarında, özellikle regresyon analizi varsayımlarının

sağlanamadığı, analizin gerçekleştirilemediği veya örnek sayısının sınırlı olduğu durumlarda değer tahmininde YSA'nın tercih edilebileceği" sonucuna ulaşılmıştır (İlhan, 2019).

Töremen (2018) araştırması incelendiğinde, arsa takdir komisyonlarınca tespit edilen arsa birim değerlerinin fiyatlar genel seviyesindeki artışlar karşısındaki durumunun incelendiği gözlemlenmektedir. Araştırma kapsamında her 4 yılda bir yapılan arsa birim değerlemesinin enflasyon ve yeniden değerlendirme oranı ile karşılaştırılması yapılmış ve ortaya çıkan bulgular ışığında sorunlara çözüm önerileri getirilmiştir. Araştırmada kullanılan yöntemin örnek olaydan yola çıkarak, tümevarım yöntemi uygulayarak, yorumlayıcı ve açıklayıcı yaklaşım kullanarak, emlak vergi değerinin sorunları ve çözüm önerileri temelinde genelleme yapılmasına yönelik olduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca araştırma değerlendirildiğinde bu çalışmanın da konusunu oluşturan ve diğer birçok çalışmada yer alan (Çiftçi, 2019; İlhan, 2019; Töremen, 2018) "vergi matrahı, bina birim ve değeri, vergi mükellefi" vb. gibi başlıklara değinildiği gözlemlenmektedir. Araştırma kapsamında ortaya çıkan ana sorunun "arsa birim değerinin belirlenmesinde temel sorun arsa değerinin gerçekçi ve doğru olarak belirlenmemesi" olduğu gözlemlenmiştir. Bu çalışmada da önemli bir sorun olarak ele alınan bu durumun ana kaynağının emlak vergi değerinin belirlenmesinde ortaya çıkan ufak veya büyük sorunlar olduğu gözlemlenmektedir.

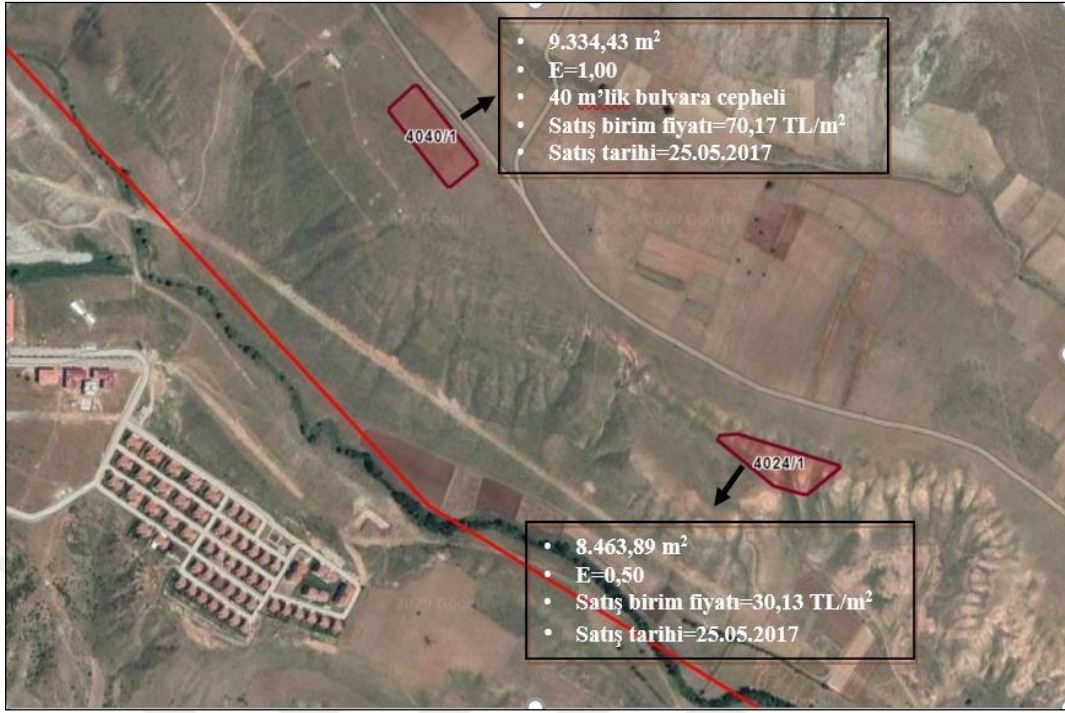
Yıldız (2014) çalışması incelendiğinde; araştırmada ilk olarak kitlesel değerlemenin teorik esasları ve akademik çalışmaların incelendiği sonrasında ise uluslararası ve ulusal belgelerin değerlendirildiği olguları karşımıza çıkmaktadır. Araştırma kapsamında Türkiye'de vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlendirme çalışmalarının bilimsel olmayan yöntemlerle gerçekleştirildiği ve bu yolla önemli ölçüde vergi ve harç gelirlerinde kaybın olduğu açıkça ortaya konulmuştur. Adil vergilendirmenin yapılabilmesi için kitlesel değerlendirme uygulamalarından yararlanılabileceği düşünülmektedir. Kitlesel değerlendirme sisteminin kurulabilmesi için, kurumlar arası veri paylaşımının sağlanabilmesi, taşınmaz yönetim sisteminin kurulabilmesi önerilmiştir. Kitlesel değerlendirme konusunda gerçekleştirilecek yapılanma için, üniversitelerde ve kamu kurumlarında çalışmakta olan yetmiş işgücünden yararlanılabileceği görüşü belirtilmiştir.

Erdem (2017) çalışması incelendiğinde; araştırmada bizim araştırmamızla da paralel olarak özellikle değerlendirme alanında iyi uygulamaya sahip ülkelerden Almanya,

Hollanda, Danimarka, İsviçre, İngiltere ve ABD başta olmak üzere diğer bazı ülkelerin sistemlerinin araştırıldığı gözlemlenmektedir. Araştırmalar sonucunda çalışmada “Ülkemiz için mevzuat, kurumsal ve teknik bileşenleri içeren bir Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi (TADES) yaklaşımı geliştirilmiştir. Bu yaklaşımda; değerlemenin yasal altyapısının çerçeve bir ‘Taşınmaz Değerleme Kanunu’ altında yeniden düzenlenmesi, bu Kanunun değerleme uzmanlarına yol gösterici diğer düzenleme ve rehber dokümanlarla detaylandırılması, değerleme faaliyetlerini düzenleyen, yöneten ve denetleyen bir ‘Taşınmaz Değerleme Genel Müdürlüğü’nün (TDGM) tesis edilmesi, toplu değerleme çalışmalarının lisanslı değerleme şirketlerinden de destek alınarak belediyeler tarafından gerçekleştirilmesi, gerek kamu gerekse özel sektörde gerçekleştirilen tekil ve toplu değerlemelerde kullanılmak üzere taşınmaz karakteristikleri ve emsal satışlar veritabanlarının oluşturması ve sürdürülmesi önerilmektedir”, şeklinde belirtilmiştir (Erdem, 2017).

Karakuş (2020) araştırmasında, emlak vergisinin konu ve kapsamı incelenerek, emlak vergisi değerinin diğer vergilerle ilişkisini incelemiştir. Çalışmada değerleme ölçütleri ve uygulama biçimlerine yasal düzenlemeler ve mevzuat çerçevesinde yer verilmiş olup arsa ve vergi değeri hesaplamaları üzerinde durulmuştur. Taşınmaz özellikleri ve emlak vergi değeri arasındaki uyumsuzluğun gözlemlenebilmesi için satışı gerçekleşmiş bir örnek sunularak konunun ehemmiyetinin anlaşılması sağlanmıştır. Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından ihale edilen “Hazineye ait Kütahya ili, Merkez ilçesi, Parmakören Mahallesi’ndeki 4040 ada, 1 parsel ve 4024 ada, 1 parsel aynı tarihte (25.05.2017)” satışa konu olmuşlardır. Söz konusu taşınmazların satış birim fiyatları ile konumsal, yapısal ve fiziksel özellikleri Şekil 1’de gösterilmiştir.

Şekil 1 : Taşınmazların Konumu, Yapısı ve Fiziki Özellikleri



Kaynak: Karakuş, 2020.

Söz konusu taşınmazların “2017 yılı emlak vergisine esas rayiç değerleri 13,46 TL/m² olup rayiç değerler arasında bir farklılık bulunmamaktadır. Bu durum daha kıymetli olan 4040 ada, 1 parseldeki taşınmazın diğeri ile aynı vergi değerine sahip olması buna karşın her iki taşınmaz malikinin de aynı rayiç değer üzerinden vergi ödemek durumunda olmaları, taşınmaz malikleri açısından adil bir vergilendirme yapılmadığının bir göstergesidir” (Karakuş, 2020) şeklinde ifade edilmiştir.

3.2. Tokat ili, Turhal ilçesi Örneği

Bu bölümde 2021 yılı içerisinde özelleştirme işlemleri gerçekleşen Tokat ili, Turhal İlçesi, Osmangazi Mahallesi'nde bulunan ve Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. adına kayıtlı muhtelif taşınmazlar özelinde; emlak vergi değerleri ile piyasa değerleri incelenmiş ve bu değerler arasında oluşan farklılıklar ortaya konmuş olup araştırma bulgularına ve değerlendirmelere bölüm sonunda yer verilmiştir.

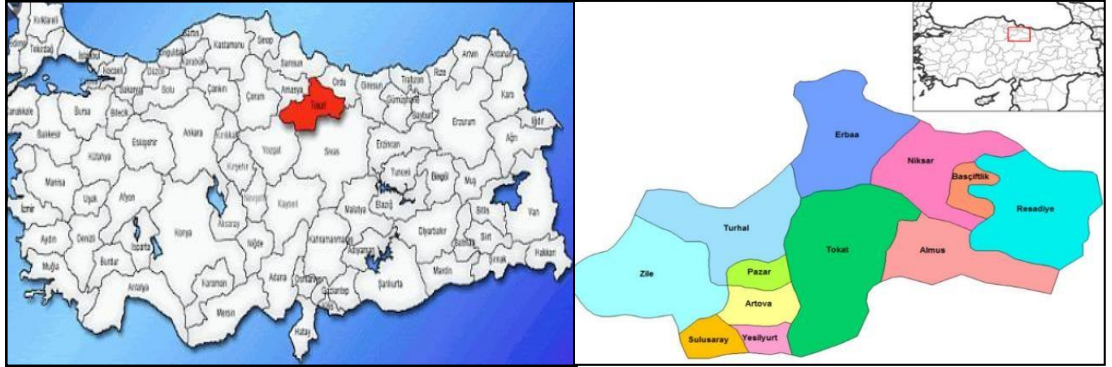
3.2.1. İnceleme Alanının Tanıtımı

Tokat Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. “Kuzeyde Samsun, kuzeydoğuda Ordu, doğu ve güneyde Sivas, güneybatıda Yozgat ve batıda Amasya illeriyle komşudur. İlçelerinden Yeşilyurt ve Sulusaray İç Anadolu Bölgesinde kalır.

Nüfusu: 597.861'dir. Bu nüfusun %79'u şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 10.044 km²'dir. İlde km²'ye 60 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 102'dir.) İlde yıllık nüfus %2,43 azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Erbaa (%2,86)- Başçiftlik (-%33,56)''(Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Tanıtım Dökümanı, 2021).

Turhal ilçesi, 1 belde ile birlikte 52 köyden oluşmaktadır. İlçe merkezinde 31 ve Şenyurt Beldesinde ise 4 adet mahalle bulunmaktadır. Yüzölçümü: 911 km². Turhal İlçesi Tokat -Samsun - Amasya - Ankara, Tokat - Turhal - Zile - Çekerek - Yozgat - Ankara yolları üzerinde bulunan ulaşım bakımından önemli bir merkezdir. Tokat ilinin demiryolu ağı Turhal ilçesi üzerinden geçmektedir. İlçeye 25 km uzaklıkta Tokat Havaalanı bulunmaktadır. Turhal ilçesinin nüfusu, 2020 yılı Turhal ilçesi nüfusu 79.776 kişidir. Tokat nüfusunun %51,22'sini oluşturmakta olan ilçe yoğunluk bakımından Tokat'ın 3. büyük ilçesidir.

Şekil 2 : Tokat İli ve İlçeleri



Kaynak: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Tanıtım Dökümanı, 2021.

3.2.2. İncelemeye Konu Taşınmazların Özellikleri

Konu taşınmazlar “Bahçeli Kargir Ev” niteliğinde farklı yüz ölçümlerine sahip olup her bir parsel üzerinde 132 m² alana sahip kargir ev bulunmaktadır. Taşınmazlar düz bir zeminde yer almakta olup parseldeki yapılar bitişik nizamlı ve 2 katlıdır.

Şekil 3 : Taşınmazların Uydu Görüntüsü



Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması.

Taşınmazların birçoğu topoğrafik olarak düzgün, geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup bazıları ise üçgen şeklindedir. Mevcut durumda diğer imar adalarına, ana caddeye ve sokağa cepheli olan taşınmazlar ilçe merkezine yürüme mesafesinde bulunmaktadır. Taşınmazların doğalgaz hattı, elektrik, su vb. teknik alt yapısı mevcuttur.

Turhal Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı, Ayrık Nizam, 2 kat TAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu taşınmazların görselleri ise Şekil 4' te sunulmuştur.

Şekil 4 : Satışa Konu Taşınmazlardan Bazı Görseller



Kaynak: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Tanıtım Dökümanı, 2021.

Konu taşınmazların yapılan özelleştirme sonucu oluşan satış birim bedelleri ile vergi birim değerleri karşılaştırmalı olarak tablo 11’de verilmiştir.

Tablo 11 : Satışa Konu Taşınmaz Bilgileri

No	Ada-Parsel	Alan (m ²)	KAKS	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Vergi Birim Değeri (TL/m ²)
1	73 ada, 4 ve 5 parseller	775,29	0,80	954,48	325,41
2	73 ada, 6 ve 7 parseller	719,21	0,80	973,29	325,41
3	73 ada, 8 ve 9 parseller	682,50	0,80	1.071,06	325,41
4	73 ada, 10 ve 11 parseller	628,58	0,80	1.384,07	325,41
5	73 ada, 12 ve 13 parseller	649,10	0,80	1.201,66	325,41
6	73 ada, 14 ve 15 parseller	624,95	0,80	949,08	325,41
7	73 ada, 16 ve 17 parseller	630,34	0,80	1.348,48	325,41
8	73 ada, 18 ve 19 parseller	613,95	0,80	1.514,78	325,41
9	73 ada, 20 ve 21 parseller	669,81	0,80	1.881,13	325,41
10	73 ada, 22 ve 23 parseller	725,47	0,80	1.241,95	325,41
11	74 ada, 13 ve 14 parseller	878,68	0,80	1.024,26	325,41
12	74 ada, 19 ve 20 parseller	863,48	0,80	1.152,31	325,41
13	74 ada, 21 ve 22 parseller	897,11	0,80	1.023,84	325,41
14	74 ada, 23 ve 24 parseller	1.002,00	0,80	908,18	325,41

Kaynak: Özelleştirme İdaresinden temin edilen bilgilerden faydalanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

3.3. Araştırma Bulguları

Elde edilen veriler incelendiğinde emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin tespitinde en önemli faktörlerin başta konum olmak üzere taşınmazların fiziki ve yapısal özellikleri olduğu ortaya çıkmıştır. Buna göre, bu değerlerin belirlenen standartlara uygun ve gerçekçi bir şekilde tespit edilmesi, emlak vergisi değerini etkilemekle birlikte emlak vergisine bağlı ortaya çıkan diğer vergi gelirlerini de etkilemesi bakımından oldukça önem arz etmektedir.

Tablo 1’de yer alan veriler incelendiğinde, tüm parsellerin emlak vergisine esas birim değerlerinin aynı olduğu buna karşın satış birim fiyatlarının başka bir ifade ile piyasa değerlerinin taşınmazların konumlarına, yapısal ve fiziksel özellikleri ile alıcı tercihlerine bağlı olarak farklılaştığı görülmektedir. Söz konusu farklılaşma aşağıdaki örneklerle açıklanmaya çalışılmıştır:

Örnek 6: 73 ada, 12 ve 13 no.lu parseller ile 74 ada, 13 ve 14 no.lu parsellerin konumsal özellikleri ile satış birim fiyatları arasındaki ilişkinin incelenmesi

Söz konusu taşınmazlardan 73 ada, 12 ve 13 no.lu parseller hem cadde hem sokak cepheli olup Devlet Hastanesinin karşısında yer almaktadır. Buna karşın 74 ada 13 ve 14 no.lu parseller ara sokağa bakmakta ve güneyde adada yer alan diğer parsellere komşu durumdadır (Şekil 5). Söz konusu taşınmazların yapılan özelleştirme işlemi neticesinde oluşan piyasa birim değerleri incelendiğinde çift cepheli ve hastane manzaralı olan parsellerin birim değerinin (1.201,66 TL/m²) ara parsellerde sokak cepheli olanlara (1.024,26 TL/m²) nazaran daha yüksek gerçekleştiği görülmektedir.

Şekil 5 : Örnek 6’da Yer Alan Parsellerin Uydu Görüntüsü



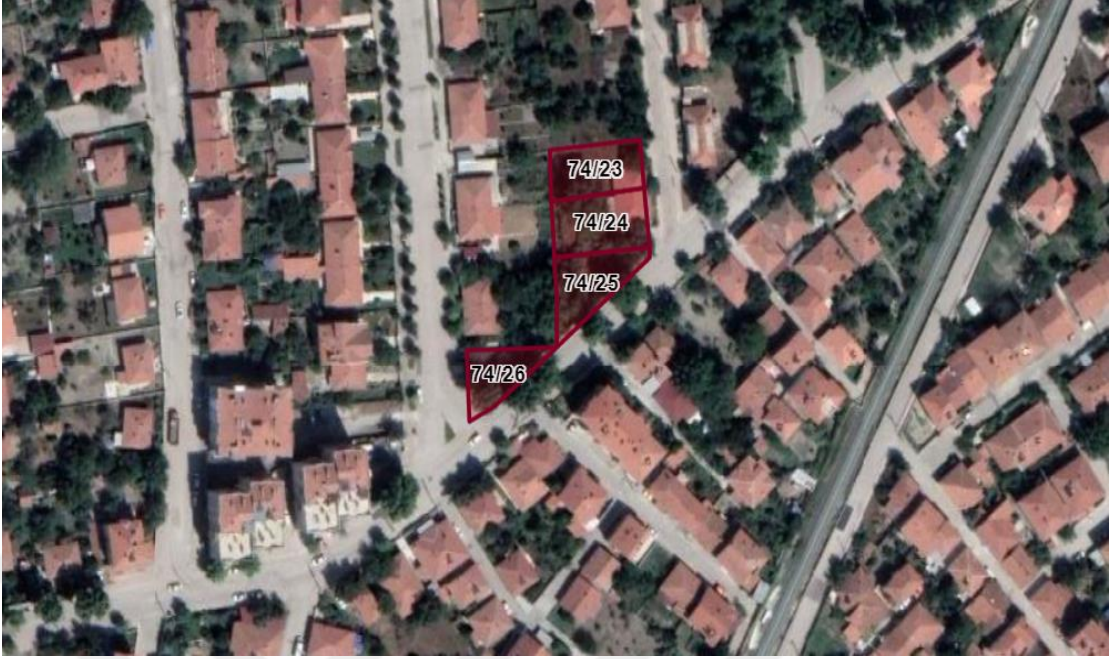
Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması.

Ancak söz konusu taşınmazların vergi değerlerinin konumsal özellikleri dikkate alınarak farklılaşmadığı, bedel tespit komisyonlarınca eşit olarak takdir edildiği görülmektedir.

Örnek 7: 74 ada, 23-24-25-26 no.lu parsellerin geometrik şekilleri ile satış fiyatları arasındaki ilişkinin incelenmesi

Söz konusu taşınmazlardan 74 ada, 23 ve 24 no.lu parsellerin geometrik şekli dörtgen formda olup yapılaşmaya elverişlidir. Buna karşın 25 ve 26 no.lu parseller üçgen formda olup bu durum söz konusu parseller üzerinde yapılaşma koşullarını etkilemekle birlikte ile kısıtlı olarak proje geliştirilmesine neden olmaktadır (Şekil 6). Söz konusu taşınmazların yapılan özelleştirme işlemi neticesinde oluşan piyasa birim değerleri incelendiğinde ise düzgün geometrik şekle sahip olanların yatırımcılar tarafından talep görmüş ve 908,18 TL/m² birim fiyatla satış işlemi gerçekleşmiş, diğerlerinin ise satış işlemleri gerçekleşmemiştir.

Şekil 6 : Örnek 7’de Yer Alan Parsellerin Uydu Görüntüsü



Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması.

Yukarıda verilen örneklerden de anlaşıldığı üzere, emlak vergi değerleri taşınmazların gerçek piyasa değerlerini yansıtmamakla birlikte taşınmazların özelliklerine bağlı olarak da farklılaşmamaktadır. Emlak vergi değerlerinin piyasa değerlerinden düşük olması gerek yerel idareler için önemli bir gelir kalemi olan emlak vergi tahsilatlarında kayıplara gerekse malikler açısından vergi adaletsizliğine yol açmaktadır.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Taşınmaz değerlemesi, taşınmazın konumu, inşaat yapısı ve zemini, ulaşım imkanı, tahsil edilen gelir, alt yapı durumu, imar durumu, boyutu, genişliği, parsel tipi gibi taşınmazın değerini etkileyen bütün hususların dikkate alınması ve taşınmazın değerinin para ile ifade edilmesidir. Gerek gerçek gerekse tüzel kişilerin malik olduğu bina, arsa ve arazilerden alınan emlak vergisi ülkemizde çok eskiden beri uygulanmaktadır.

Feodal zamanlarda uygulanan erken dönem emlak vergileri, öncelikle topraktan alınmaktaydı. Bu nedenle geçmişte emlak vergisi, çoğunlukla çiftçi olarak çalışanlar tarafından ödenmiştir. Günümüzde ise, emlak vergisi gayrimenkul gibi varlıklara karşı da alınmaktadır. Vergi, gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu mülkler üzerinden mükerrer olarak ödenmekte olup yalnızca araziye değil, aynı zamanda binalara ve arsalara da uygulanmaktadır.

Türkiye’de emlak vergisi uygulamasının temelini oluşturan Emlak Vergisi Kanunu’nda yıllar itibariyle sıkça değişiklikler yapılmıştır. Yürürlüğe konulan bu mevzuat değişikliklerinin asıl amacı ise; taşınmazların vergi matrahlarının tespiti ile alakalı olmaktadır. Mükellefi diğer vergilere kıyasla daha fazla olan emlak vergisinin ilişkili olduğu emlak vergi değeri ile taşınmaz değer tespitinin doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde yapılamaması gerek mükellefler gerekse yerel idareler açısından adaletsizliklere sebep olmakta olduğundan mevzuat değişikliklerinde hedeflenen konu, vergi gelirlerini artırmak ve yaşanan adaletsizliklere çözüm bulmak olmuştur.

Türkiye, dünya ülkeleriyle karşılaştırıldığında ülkemizde mevzuat altyapılarının yetersiz olduğu ve taşınmaz değerlemesi ile ilgili ortaya çıkacak her ihtiyaca cevap vermediği, Uluslararası Değerleme Standartlarının dikkate alınmadığı, ülkemizde mevcut değerlendirme uygulamalarında kullanılan ulusal değerlendirme standartlarının uluslararası standartlarla uyumlaştırılmadığı görülmektedir. Bu nedenle Türkiye’nin dinamiklerine uyum sağlayacak değerlendirme sistemi oluşturulması ve değerlendirme alanında çalışacak kurum yapılarının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu hususla ilgili olarak 05.02.2019 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Değerleme Dairesi Başkanlığı kurulmuş olup bu Başkanlığın amacı taşınmaz alım-satımında piyasa değeri ile ilgili kayıpları önlemek olduğu ifade edilmiştir. Bu düzenleme ile emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi ve tapu harcı gibi konularda kayıp ve kaçığın önleneyeceği düşünülmektedir.

Ayrıca, emlak vergisinin tahsilinde en önemli kurum olan belediyelerin vergi inceleme yetkisi olan personel sayısını artırması gerekmektedir. Yine belediyelerde taşınmaz değerlendirme konusu uzmanlığı olan kişilerin istihdamı artırılmalı ve halihazırda bulunan personel için ise bu konuda hizmet içi eğitimler düzenlenmelidir. Bu sayede belediyelerin önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisinde etkili bir yönetim sağlanacak, kayıp ve kaçak oranları azaltılarak emlak vergisi gelirleri artırılabilecektir.

Emlak vergisi gelirlerinin düşük olmasının bir diğer nedenini de mükellefler oluşturmaktadır. Mükelleflerin vergiyi idarenin belirlediği değer üzerinden ödemesi, mükellefi vergi ödemekten kaçınmaya itmektedir. Bu kapsamda emlak vergisi oranlarının düşürülmesi, belirlenen değerlerin mükelleflere bildirilmesi ve mükelleflerin bu değerlere itirazda bulunabilme hakkının verilmesi gerekmektedir. Ayrıca tapu harcı oranlarında yapılacak indirim ile de mükelleflerin gayrimenkul alıp satarken mülkünün gerçek değerini beyan etmeleri sağlanabilecektir.

Gayrimenkul değerlemesi veya taşınmaz değerlendirme, bir mülkün gerçek değerinin belirlenmesi süreci olmakla birlikte değerlendirme konusu oldukça önem arz etmektedir, çünkü çoğu insan yatırımlarını ipotek gibi bir tür finansman yoluyla finanse etmektedir. Gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının ve değerlendirme uzmanları tarafından sağlanan hizmetlerin bireylere ve işbirliği yapan kuruluşların yatırımlarına olan önemi bu çalışmanın ortaya çıkmasına sebep olan unsurlardan birini oluşturmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde, araştırma kapsamında yer alan taşınmaz değerlendirme ve emlak vergisine ilişkin kavramsal çerçeve sunulmuş olup konuyu oluşturan unsurlar, yasal düzenlemeler ve mevzuat incelenmiştir. Emlak vergisinin taşınmaz değer takdiri ile ilişkisinin yanı sıra doğrudan etkilediği diğer vergiler ve kamu alacakları açısından da doğru tespitinin gerekliliği dünyada ve Türkiye’de mevcut emlak vergisi değeri hesaplama örnekleri ile konu aydınlatılmaya çalışılmıştır.

İkinci bölümde, Dünyada ve Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme başlığı altında önce dünyadaki değerlendirme kurumları ve standartları incelenerek, seçilmiş olan ülkelerin gayrimenkul değerlendirme uygulamalarından örnekler verilmiş olup bu kapsamda gayrimenkullerin emlak vergisi değerinin nasıl belirlendiği üzerinde durulmuştur. Daha sonra aynı sıra izlenerek Türkiye’deki değerlendirme kurumları ve standartları incelenmiş ve gayrimenkul değerlendirme uygulamalarında izlenen süreç açıklanmaya çalışılmıştır. Buna bağlı olarak Türkiye’de gayrimenkullerin emlak

vergisi değerinin nasıl belirlendiği üzerinde durularak emlak vergisi değeri ile ilişkili temel uygulamalara değinilmiştir.

Son bölümde ise, öncelikle taşınmaz değer takdiri ile emlak vergisi ilişkisi genel kapsamda irdelenmiş olup ilişkili çalışmalara literatür taraması başlığı altında yer verilerek incelenmiştir. Daha sonra çalışmanın örneğini oluşturan 2021 yılı içerisinde özelleştirme işlemleri gerçekleşen Tokat ili, Turhal İlçesi, Osmangazi Mahallesinde bulunan ve Türkiye şeker Fabrikaları A.ř. adına kayıtlı muhtelif taşınmazlar özelinde; emlak vergi değerleri ile piyasa değerleri incelenmiş ve bu değerler arasında oluşan farklılıklar açıklanmaya çalışılmıştır.

Emlak vergisinin belirlenmesinde ortaya çıkan bir diğer sorun ise birim değerlerinin tespiti hususudur. Bu kapsamda taşınmazların değerlemesi ve değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların üzerinde önemle durdukları konulardan birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Emlak vergisinde gelişmekte olan ölkelerde daha yoğun olmakla birlikte gelişmiş ölkelerde de sorun oluşturan husus, vergiye konu taşınmaz değerlerinin doğru ve gerçekçi tespiti sorunudur.

Taşınmaz değerlemede kullanılan yöntemlerden araştırmanın ilgili bölümünde bahsedilmiş olup bu kapsamda bu yöntemlerin değerleme amacına bağlı olarak ve çeşitli faktörlerin etkisiyle değişiklik gösterdiği (zaman, maliyet, teklik ve okluk durumu vb.) bilinen bir durumdur. Küresel kapsamda uygulanan farklı ve çeşitli uygulamaların ölkemize uyarlanması da çeşitli sorunlar yaşanmaktadır.

Bu sorunlara çözüm olarak; taşınmazın türlerine göre güncel piyasa değerlerinin, yerleşimler ve alt yerleşimler düzeyinde doğru ve gerçekçi tespitinin sağlanması ve bu değerler üzerinden vergileme yapılması için birçok ölkede değerleme sistemi ve işleyişine yönelik düzenlemeler yapılmış olup özellikle artan kamu harcamalarının finansmanı için son 20 yılda gayrimenkul sektöründen alınan vergilere odaklanılmıştır. Taşınmaz değerleme sistemi kuran ölkelerde gayrimenkul sektöründen alınan vergilerin gayrisafı milli hasıla içindeki payının daha yüksek gerçekleştiği ve bu payın artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

Değerleme sistemlerine ilişkin olarak birçok araştırmanın yapılmış olduğu ilgili alanyazın çalışmaları incelendiğinde modern bir değerleme yöntemi yaklaşımı olarak ortaya atılan “Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı”nın uygulanmasının

taşınmaz değerlendirme yöntemlerinde ve emlak vergi değeri tespitinde yaşanan sorunların giderilmesi açısından faydalı olacağını belirtmek mümkündür.

Küresel kapsamda emlak vergisinin değerlemesi ile ilgilenen birçok farklı kurum bulunmaktadır. Bu kurumlardan ülkemizdeki ilgililerini, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu Müdürlükleri vb. şekilde sıralayabilmekteyiz. Bu kapsamda belirtilen kurumlara emlak vergisi ve taşınmaz değerlendirme alanlarında büyük roller düşmektedir. Bu rollerin bilinmesi, yerine getirilmesi ve değerlendirilmesi, emlak vergisi sorununa yönelik önemli bir fayda sağlayacaktır.

Sonuç olarak, taşınmazlara ilişkin gerçek değerler uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak, sağlam bir mevzuat altyapısıyla ve doğru verileri içeren bir veri tabanı oluşturulmasına bağlıdır. Etkili bir değerlendirme sisteminin sürdürülebilmesi için taşınmazların gerçek değerlerinin uzman kurumlar/kişiler tarafından yapılması, özelleştirme, vergilendirme, kamulaştırma, taşınmaz alım-satımı ile taşınmaz kiralalarının belirlenmesi gibi farklı işlemlerde bilinmesi gereken taşınmaz değerlerinin doğru ve gerçekçi bir şekilde tespit edilmesine imkan tanıyacaktır. Kurumların yapılanması, mevzuat ve denetim faaliyetleri bir bütün olduğunda değerlendirme çalışmaları daha gerçek bir sonuç verecektir.

Bu çalışmada değerlendirilen konularda dikkat çeken sorunlar ve sorunlara yapılan öneriler kapsamında hareket edilmesi Türkiye’de vergi/gelir kayıp ve kaçaklarını en aza indirebilecektir.

KAYNAKLAR

- Alp, Ali ve Yılmaz, Ufuk (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, 1.Basım, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları.
- Aydinoğlu, Güler (2018). *“Taşınmaz Değerleme Sistemleri ve Örgütleri”*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Projesi.
- Bin, J., Tang, S., Liu, Y., Wang, G., Gardiner, B., Liu, Z., & Li, E. (2017, September). *“Regression model for appraisal of real estate using recurrent neural network and boosting tree”*, In 2017 2nd IEEE international conference on computational intelligence and applications (ICCI) (pp. 209-213). IEEE.
- Büyükkaracıoğlu, Naci, Altınışık, İsa, Uzun, Hasan, (2017). *“Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”*, Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi, Sayı:14, ss. 77-91.
- Carte, N. (2005). *“The Maximum Achievable Profit Method Of Patent Valuation”*, International Journal Of Innovation And Technology Management, 2(02), 135-151.
- Çağdaş Volkan, Gür Mehmet ve Demirel Zerrin (2003). *“Emlak Vergisi ve Kadastro”*, HKM Jeodezi, Jeoiformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı:2003/89.
- Çat, A. , Yardımcıoğlu, F., 2020. *“Vergi Adaletine Etki Eden Unsurlar Üzerine Bir Araştırma: Türkiye Örneği”*, Uluslararası Ekonomik Araştırmalar Dergisi.
- Çetinkaya, Ö. (2015). *“Mahalli İdareler Maliyesi”*, Ekin Yayınevi, 2015, İstanbul.
- Çiftçi, T. E. & Organ, İ. (2019). *“Emlak Vergisi Özelinde Vergi Güvenlik Önlemlerinin Değerlendirilmesi”* . Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi , 27 (1) , 79-105 . DOI: 10.15337/suhfd.545160
- Çiftçi, T., & Organ, İ. (2015). *“Türkiye’de Emlak Vergisi Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri”*, Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 8(4), 127-147.
- Demirel, Betül, Yelek, Ayşe, Alaş, Hacı Ahmet ve Eren, Tamer (2018). *“Taşınmaz Değerleme Kriterlerinin Belirlenmesi ve Kriterlerin Önem Derecelerinin Çok Ölçütlü Karar Verme Yöntemi ile Hesaplanması”*, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt:8, Sayı:2, ss. 665-682.
- Edizdoğan, N., Çetinkaya,Ö., &Gümüş,E.(2013). *“Kamu Maliyesi”*, Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım.
- Erdem, N. (2017). *“Türkiye için bir taşınmaz değerlendirme sistemi yaklaşımı”*, Geomatik, 2(1), s.18-39.
- Ertaş, Mehmet (2007). *“Taşınmaz Değerlemesi İçin Değer ve Değer Öğretisi”*,

- French, N. (2004). *“The valuation of specialised property: A review of valuation methods”*, Journal of Property Investment & Finance.
- Gilbertson, B., & Preston, D. (2005). *“A vision for valuation. Journal of Property”*, Investment & Finance, 23(2), p.123-140.
- Gotham, K. F. (2006). *“The secondary circuit of capital reconsidered: globalization and the US real estate sector”*, American journal of sociology, 112(1), p.231-275.
- Gözen, Mustafa (Kasım 2019). *“Değer ve Değerleme Hakkında Kavramsal ve Kuramsal Bir Çalışma”*, Selçuk Üniversitesi, Cilt 22, Sayı 2.
- Gürbüz, Salih (2015). *“Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması”*, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- Hacıköylü, Canatay (2009). *“Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler”*, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Doktora Tezi.
- Hacıköylü, C., & Heper, F. (2010). *“Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri”*, 1. Maliye Dergisi, (158), s.1-14.
- Han, T. (2018). *“Altıncı Bölüm: Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler”*, <https://tanjuhan.wordpress.com/2018/02/15/> (Erişim Tarihi: 09.10.2021).
- İlhan, Aslı Tuba (2019). *“Yapay Sinir Ağları Yönteminin Gayrimenkullerin Toplu Değerlemesinde Uygulanabilirliğinin Araştırılması:Gölbaşı İlçesi Örneği”*, Yüksek Lisans Tezi.
- İlhan, Aslı Tuba ve Öz, N. Semih (2020). *“Türkiye’de Emlak Vergi Değerinin Toplu Değerleme Sistemi ile Belirlenmesi”*, Maliye Çalışmaları Dergisi, Sayı:64, s.73-92.
- Karakuş, H.H., Özdemir, T. ve Turabi, A. (2011). *“Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi Ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi”*, BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt 13(2) s.112-119.
- Karakuş, Seda, (2020). *“Emlak Vergisine Esas Değerlerin Belirlenmesinde Taşınmazların Fiziki, Yapısal Ve Konumsal Özelliklerinin Önemi”*, ADÜAŞ Akademi (1)s.36-46. Erişim adresi: <http://www.aduas.gov.tr/aduasakademi.pdf>
- Kesik A., Sakal M., Akdemir T.(2014). *“Mali Yerinden Yönetim Teori Kavramsal Açıklamalar ve Türkiye ye İlişkin Değerlendirmeler Uygulaması”*, Nobel Yayıncılık, Ankara, s.117;293.
- Kırar, Bülent (2008). *“Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği”*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Programı, Yüksek Lisans Tezi.

- Klamer, P., Bakker, C., & Gruis, V. (2018). **“Complexity in valuation practice: an inquiry into valuers’ perceptions of task complexity in the Dutch real estate market”**, Journal of Property Research, 35(3), s.209-233.
- Küpelî, İrfan ve Saygın, Özgün (2019). **“Emlak Vergisi Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farka Bağlı Vergi Kayıpları: Gebze Örneği”**, BMİJ, Cilt: 5, Sayı:7, s.2372-2384.
- Luttik, J. (2000). **“The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands”**, Landscape and urban planning, 48(3-4), p.161-167.
- Marona, B., & den Beemt-Tjeerdsma, V. (2018). **“Impact of public management approaches on municipal real estate management in Poland and The Netherlands”**, Sustainability, 10(11), p.4291.
- Mooya, M. (2016), **“Real estate valuation theory”**, Springer Books.
- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, **“Tanıtım Dökümanı”**, 2021.
- Pacharavanich, P., Wongpinunwatana, N., & Rossini, P. (2000). **“The development of a case-based reasoning system as a tool for residential valuation in Bangkok”**, Paper presented at the Pacific-Rim Real Estate Society (PRRES) Conference, Sydney.
- Slack, E., & Bird, R. M. (2015). **“How to reform the property tax: lessons from around the World”**, Institute on Municipal Finance and Governance.
- Şataf, Ceyda (2019), **“Türkiye’de Emlak Vergisine Yönelik Genel Bir Değerlendirme”**, Süleyman Demirel Üniversitesi, Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi.
- Tanrıvermiş, H. 2016. **“Gayrimenkul değerlendirme esasları”**, Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu yayınları, 502, İstanbul.
- Tourkolias, C., Skiada, T., Mirasgedis, S., & Diakoulaki, D. (2015). **“Application of the travel cost method for the valuation of the Poseidon temple in Sounio, Greece”**, Journal of Cultural Heritage, 16(4), p.567-574.
- Töremen, E. (2018). **“Emlak Vergisine Esas Arsa Birim Değerlerinin Belirlenmesindeki Sorunlar Ve Çözüm Önerileri: Ankara Atatürk Bulvarı ve Ankaralılar Caddesi 1986 - 2017 Yılları Örneği”**, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Dönem Projesi.
- Tunç, Y. (2019). **“Türkiye’de Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”**, Yüksek Lisans Tezi, Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Ulu, S. (2015). **“Türkiye Büyük Millet Meclisi Tutanaklarına Göre Aşar Vergisinin Kaldırılması”**, Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim

Dalı, Yüksek Lisans Tezi.

- Worzala, E., Lenk, M., & Silva, A. (1995). *“An exploration of neural networks and its application to real estate valuation”*, Journal of Real Estate Research, 10(2), p.185-201.
- Wyatt, P. J. (1997). *“The development of a GIS-based property information system for real estate valuation”*, International Journal of Geographical Information Science, 11(5), p.435-450.
- Yavuz. Hakan, (2018). *“Emlak Sahiplerinin Emlak Vergisine Bakışı: Sakarya Örneği”*, Maliye Araştırmaları - 2 23, Ekin Yayınevi - s.23-36.
- Yıldırım, Murat (2019). *“Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması”*, T. C. Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yıldız, Ü. (2014). *“Gayrimenkul Bilimlerinde Kitleli Değerleme Uygulamaları Ve Türkiye İçin Model Önerisi”*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, 209, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E., (2012). *“Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi”*, Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, 21-22 Mayıs 2012, İTÜ, İstanbul.
- Yomralıoğlu, Tahsin, Nişancı, Recep, Çete, Mehmet, Candaş, Ezgi, 2011, *“Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi”* Çalıştay, Okan Üniversitesi, s.26.
- Bütçe Büyüklükleri ve Bütçe Gerçekleşmeleri,
Hazine ve Maliye Bakanlığı Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü, <https://www.hmb.gov.tr/bumko-butce-buyuklukleri-ve-butce-gerceklesmeleri> , (Erişim tarihi: 09.10.2021).
- Calculating Council Tax, <https://www.essex.gov.uk/spending-and-council-tax>, (Erişim Tarihi 10.02.2022).
- Emlak Vergisi Kanunu 78 no’lu Genel Tebliği, 2020, <https://www.gib.gov.tr/78-seri-nolu-emlak-vergisi-kanunu-genel-tebliği>, Erişim Tarihi: 08.03.2021)
- Finansal Ansiklopedi, (2021). <https://tr.nesrakonk.ru/income-approach/?cv=1>, Erişim Tarihi: 25.08.2021.
- Resmî Gazete, 29 Aralık 2020 SALI, Sayı : 31349 (Mükerrer), Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, (Seri No: 78).
- RICS (2014) *RICS History*, <http://www.rics.org/uk/about-rics/who-we-are/history/>, Erişim Tarihi: 10.12.2021.

T. C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü, **Bütçe İstatistikleri (2006-2021), 2021**, <https://www.muhasibat.gov.tr>, ss. 1-2. (01.12.2021).

TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> , Erişim Tarihi: 09.10.2021.

Türkey, İmdat (2015), **Gayrimenkul Alım ve Satımının Vergisel Boyutları**, 28 Eylül 2015, <https://vergialgi.net/gayrimenkul-alim-ve-satiminin-vergisel-boyutlari>, Erişim Tarihi: 19.04.2021.

UBD, 2021, Uluslararası Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A. Ş. <http://www.ubdt.com.tr/user/sirkuDetay.aspx?id=31265> , (Erişim tarihi: 13.05.2021).

213 sayılı Vergi Usul Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/> , (Erişim tarihi: 16.07.2021).

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr>

1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr>

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/> , (Erişim tarihi: 21.07.2021).

3194 sayılı İmar Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/> , (Erişim tarihi: 21.07.2021).

3402 sayılı Kadastro Kanunu 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/> , (Erişim tarihi: 09.10.2021).

4751 sayılı Vergi Usul Kanunu, Emlâk Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, <https://www.mevzuat.gov.tr/> , (Erişim tarihi: 11.10.2021).

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, 6362 Sermaye Piyasası Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/>, (Erişim tarihi: 09.10.2021).

www.tr.wikithe.ru/ (Erişim Tarihi 13.12.2021).

https://intvd.gib.gov.tr/2014_Emlak_Arsa/pdf/AsinmaPaylarinaIliskinCetvel.pdf
<https://www.gib.gov.tr/emlak-vergisi-kanunu-genel-tebligleri>

<https://www.gib.gov.tr/yardim-ve-kaynaklar/yayinlar/arsa-ve-arazi-asgari-metre-kare-birim-degerleri>

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Seda KARAKUŞ
Yabancı Dil : İngilizce
Eğitim Durumu : Yüksek Lisans
Lisans : Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi 2018
Yüksek Lisans : Kırıkkale Üniversitesi 2022

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl/Yıllar :

Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi 2019-.....

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (Görevlendirme)

Yayımları (Diğer) :

ADÜAŞ Akademi (1. sayı)

Emlak Vergisine Esas Değerlerin Belirlenmesinde Taşınmazların Fiziki, Yapısal Ve Konumsal Özelliklerinin Önemi.

ISARC 3.Uluslararası Palandöken Bilimsel Çalışmalar Kongresi

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Tespiti Ve Analizi.

(ISARC 3. International Palandöken Scientific Studies Conference;

Detection And Analysis Of Tax Values Based On Real Estate Tax).

Araştırma Alanları :

Emlak Vergisi,

Emlak Vergisine Esas Değer Tespiti,

Taşınmaz Değer Takdiri.