

**T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE
UYGULAMA ALANLARININ İRDELENMESİ**

**GÜRKAN ODABAŞI
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI**

**GEBZE
2020**

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ VE UYGULAMA
ALANLARININ İRDELENMESİ

GÜRKAN ODABAŞI
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI

DANIŞMANI
DOÇ. DR. İSMAİL ÇÖLKESEN

GEBZE

2020

T.R.
GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

**EXAMINATION OF REAL ESTATE
VALUATION METHODS AND
APPLICATION AREAS IN TURKEY**

GÜRKAN ODABAŞI

**A THESIS SUBMITTED FOR THE DEGREE OF
MASTER OF SCIENCE
DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING
GEODESY AND GEOGRAPHICAL INFORMATION
TECHNOLOGIES PROGRAM**

**THESIS SUPERVISOR
ASSOC.PROF.DR. İSMAİL ÇÖLKESEN**

GEBZE

2020

GTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 17/07/2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 24/07/2020 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Gürkan ODABAŞI'nın tez çalışması Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE

(TEZ DANIŞMANI) : Doç. Dr. İsmail ÇÖLKESEN

ÜYE

: Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU

ÜYE

: Dr. Öğr. Üyesi Alper AKAR

ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun

...../...../..... tarih ve/..... sayılı kararı.

ÖZET

Ekonomik açıdan insan hayatında büyük önemi olan gayrimenkuller, hayatın ilk başladığı zamanlarda yalnızca barınma, korunma maksatlı düşünülmekteyken bugün insan hayatında barınma ve korunma gereksiniminin yanında ekonomik bir araç olarak görülmektedir. Gayrimenkul değerlemesi; şehir planlama ve dönüşüm uygulamalarının rant etkisinin dürüst bir şekilde denetimi, taşınmazlarla ilgili uyuşmazlıkların yargıda çözümünün sağlanması, vergi adaletinin sağlanması ve kamunun sahip olduğu kaynakların verimli bir şekilde yönetilmesi açısından önemli işlevler üstlenmektedir. Bu nedenle gayrimenkul değerlemesi hem kişilerin hem de kamunun haklarının korunması açısından önemi olan bir üst disiplindir. Gayrimenkul değerlerinin kavranabilmesi; taşınmazla alakalı bütün bilgilerin toplanması, bu bilgilerin belirli bir sistem dahilinde bir araya getirilmesi ve seçilecek değerlendirme yöntemleriyle gayrimenkule uygulanmasını içermektedir. Bilimsel açıdan değerlendirme mevzuatının Türkiye’de yeteri kadar gelişmemiş olması, kopuk ve yanlış uygulamaları da beraberinde getirmektedir. Gerçekleştirilen bu tez çalışmasında, gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin esasını meydana getiren kavramlar, değerlendirme süreci, standartlar ile değerlendirme metodları açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz. Değerleme. Gayrimenkul.

SUMMARY

While real estates, which are of great importance in economic life, are considered only for the purpose of shelter and protection at the beginning of life, today they are seen as an economic tool besides the need for shelter and protection in human life. Real estate valuation; It performs important functions in terms of fair control of the rent effect of city planning and transformation practices, ensuring the resolution of the disputes related to the real estate in the judiciary, ensuring tax justice and managing the publicly owned resources efficiently. Therefore, real estate valuation is an upper discipline that is important in terms of protecting the rights of both the public and the public. Realization of real estate values; It involves collecting all information related to the real estate, systematizing this information and applying it to real estate through certain valuation methods. Turkey is not developed enough in terms of scientific appraisal regulations are broken and misapplication bring along. In this study, the concepts, valuation process, standards and valuation methods that form the basis of real estate valuation activities are explained.

Keywords: Realestate. Valuation. Realestate.

TEŞEKKÜR

Yaşamımın her döneminde maddi ve manevi tüm olanakları sağlayan, beni koşulsuz destekleyen aileme teşekkür ederim.

Yüksek lisans ve tez çalışmam sırasında her türlü imkânı sağlayan, tez danışmanım, saygıdeğer hocam sayın Doç. Dr. İsmail ÇÖLKESEN' e şükranlarımı sunarım.



İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
TABLolar DİZİNİ	xii
1.GİRİŞ	1
1.1.Problem Tanımı ve Tez Çalışmasının Amacı	1
1.2.Literatür Taraması	3
2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMEYLE İLGİLİ KAVRAM VE TANIMLAR	4
2.1.Mal Tanımı	4
2.1.1.Taşınabilir Mal (Menkul Kıymet) Kavramı	4
2.1.2.Taşınmaz Mal (Gayrimenkul) Kavramı	5
2.1.2.1.Arsa ve Arazi Kavramları	6
2.1.2.2.Tapu, Tapu Sicili ve Tapu Kütüğü	7
2.1.2.3.İmar, Ada ve Parsel	8
2.2.Değerlemeye İlişkin Kavram ve Tanımlar	8
2.2.1.Değer Kavramı	8
2.2.2.Değerleme Kavramı	9
2.2.3.Gayrimenkul Değerleme Kavramı	10
3.TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ	13
3.1. Taşınmaz Mal Değerleme Esasları	13
3.1.1. Taşınmaz Mal Değerlemesi Önemi	15
3.1.2. Taşınmaz Mal Değerlemesi Amacı	16
3.1.3. Taşınmaz Mal Değerlemesi Yapılmasını Gerektiren Durumlar	17
3.1.4. Taşınmaz Malın Değerini Etkileyen Faktörler	18
3.1.4.1. İçsel Faktörler	18
3.1.4.1.1. Fiziksel Şartlar	18
3.1.4.1.2. Fayda	18
3.1.4.1.3. Kıtlik Kavramı	19
3.1.4.1.4. İstek Kavramı	19
3.1.4.1.5. Satın Alma Gücü	20

3.1.4.2. Dışsal Faktörler	20
3.1.4.2.1. Sosyal Faktörler	20
3.1.4.2.2. Ekonomik Faktörler	21
3.1.4.2.3. Yasal Faktörler	21
3.1.4.2.4. Çevresel Faktörler	22
3.2. Taşınmaz Mal Değerleme Uzmanlığı	23
3.3. Taşınmaz Mal Değerleme (Ekspertiz) Raporu	24
4.TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
4.1. Geleneksel Değerleme Yöntemleri	27
4.1.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi	27
4.1.2. Gelir Yöntemi	28
4.1.3. Maliyet Yöntemi	28
4.2. İstatistiksel Yöntemler	28
4.2.1. Nominal Yöntem	29
4.2.2. Çoklu Regresyon Yöntemi	29
4.2.3. Hedonik Yöntem	30
4.3.Gelişmiş değerleme yöntemleri	31
4.4.Değerlemede Yöntem Seçiminin Önemi	31
5.TÜRKİYE’DEKİ TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME FAALİYETLERİNİN İNCELENMESİ	33
5.1. Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi	33
5.2. Türkiye’deki Taşınmaz Değerleme Faaliyetlerinin İrdelenmesi	36
5.2.1. Tarihsel Gelişim	36
5.2.2. Hukuki Yapı	36
5.2.3. Kanunsal Yapı	38
5.2.4. Kurumsal Yapı	41
5.2.4.1. Değerleme Yapan Kurum ve Kuruluşlar	42
5.2.4.2. Değerleme Uzmanlığı Alanındaki Gelişmeler	44
5.3.Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Uygulamalar	46
5.3.1. Vergilendirme Uygulamaları	46
5.3.2. Kamulaştırma İşlemleri	47
5.3.3. Arazi Toplulaştırması Uygulamaları	48
5.3.4. Kentsel Dönüşüm	50
5.3.5. Özelleştirmede Değerleme	51
5.3.6. İmar Uygulamalarında Değerleme	52
5.3.7. SPK Tebliğ Uygulaması	52

5.4. Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Süreçleri	53
5.4.1. Taşınmaz Değerlemesinde İş Süreci	55
5.4.1.1. Hazırlık Aşamaları	56
5.4.1.2. Uygulama Aşaması	57
5.4.1.3. Raporlama Aşaması	58
5.4.2. Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesinde Karşılaşılan Problemler	59
5.4.2.1. Yasal Problemler	60
5.4.2.2. İdari Problemler	61
5.4.2.3. Teknik Problemler	62
6.SONUÇ VE ÖNERİLER	64
KAYNAKLAR	66
ÖZGEÇMİŞ	70

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>Sekil No:</u>	<u>Sayfa</u>
5.1: Türkiye taşınmaz değerlendirme sistemi için kurumsal yapılanma önerisi.	35
5.2: Taşınmaz değerlemesi sürecinin kapsamı.	56
5.3: Taşınmaz değerlendirme sürecinin faktörleri.	58



TABLÖLAR DİZİNİ

<u>Tablo No:</u>	<u>Sayfa</u>
5.1: Ülkemizde taşınmaz değerleme ile ilişkili kanunlar.	39
5.2: Ülkemizde taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar.	43



1.GİRİŞ

1.1. Problem Tanımı ve Tez Çalışmasının Amacı

Eski Mısır'da Nil nehrinin taşmasıyla tarlalarının sular altında kalması ve sular çekildikten sonra eski durumun yeniden saptanmasında zorlukların ortaya çıkması, sınırların bugün olduğu gibi işaretlenmesi ve parsellerin belirli biçimlere ölçülerek belirlenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Eski mısırdaki vergilendirme amacıyla taşınmazın sınırlarının ve alanlarının tespiti ile başlayan süreç günümüze kadar taşınmaz değerlemesi taşınmaz malların yönetiminde ve idaresinde önemli bir araç olarak kullanılmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından gelişmiş Avrupa ülkelerinde ve Amerika'da taşınmaz değerlemesinin sahip olduğu önem hızlı bir şekilde fark edilmiş; bugüne gelindiğinde ise bu ülkelerin büyük kısmında sistematik bir biçimde çalışan taşınmaz değerlendirme yapılanmasının o günlerden itibaren oturtulmuş olduğu görülmektedir. Türkiye'de taşınmaz değerlemesinin önemi ise 1990'lı senelerin sonlarında fark edilmiştir.

Taşınmaz değerlendirme işlemi, sahip olunan malın değerinin tespitinin zorunlu bir ihtiyaç olduğunun anlaşılmasından itibaren önemli bir çalışma alanı olarak ortaya çıkmıştır. Bu alanda taşınmaz tespitine yönelik yapılan çalışmalarda günümüze dek farklı yöntemler kullanılmıştır. Değerleme işlemine esas taşınmazın coğrafi konumu, kendine has özellikleri ve piyasa şartları dikkate alınarak uygun bir değerlendirme yöntemi ile değer tespiti yapılabilmektedir [Üreten, 2007].

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme uygulamasında yasal boşlukların bulunması ve belirli bir sisteme oturtulmamış olması da değerlendirme işlemini güçleştirmektedir. Kamulaştırma, alım-satım değerinin saptanması, emlak vergisi, kredilendirme, arazi ve arsa düzenlemesi, arazi özelleştirmesi ve arazi toplulaştırması gibi uygulamalar için değer tespiti işlemi gerekmektedir.

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme alanında bir sistematik bilgi bankası olmadığı için, gerçekleştirilecek her uygulamada yoğun saha çalışmalarına gereksinim duyulmaktadır. Bu durum, maliyet ve zaman kayıplarına sebep olmakta ve bunun yanında çoğunlukla farklı değerlendirme uzmanlarının tek bir taşınmaz için farklı değer tespitinde bulunmasına neden olmaktadır.

Türkiye’de pek çok mal değeri çoğunlukla sadece bir değer ile ifade edilmektedir. Fakat taşınmazlar için aynı durum olası değildir. Türkiye’de bir taşınmaza ait (alım-satım değeri, kamulaştırma değeri, rayiç değer, sigorta değeri vb.) pek çok farklı değer ile karşı karşıya kalınabilmektedir. Taşınmazların doğası gereği, sahip oldukları değeri pozitif veya negatif yönde etkileyebilecek pek çok değişken olduğu için, bir taşınmazın belirli bir dönemde yalnızca bir değeri olmalıdır. Fakat ülkemizde bu değerlendirme kavramı, tam anlamıyla bir sisteme dayalı olmadığı için ve bu çalışmalar genellikle uluslararası standartlar bazında gerçekleştirilmediği için farklı yaklaşımlar neticesinde ortaya farklılıklar gösteren değerler çıkmaktadır.

Türkiye’de gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme çalışmaları, başta kamulaştırma ve özelleştirme olmak üzere, birbirinden farklı çalışmalarda pek çok farklı kurumun yapısında meydana getirilen ve bir uzmanlık belgesi (kamulaştırma bilirkişiliği, değerlendirme uzmanı vb.) olmayan bireylerden meydana gelen değer takdir komisyonlarınca yürütülmektedir. Bu çalışmaların gün geçtikçe öneminin artmasından dolayı, mevzu bahis alanda bir yapılanma gereksinimi gittikçe artmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme alanındaki tartışmaların artması ve bu konudaki bilgilere olan gereksinimin artması, gayrimenkullere ilişkin uygulamaların daha sağlıklı bir hale kavuşturulması gereği Türkiye’nin ekonomik durumu açısından da önemli bir husustur [Kızılot vd., 2005].

Gayrimenkul değerinin tespitinde net modellerden bahsetmek güçtür. Her ülkenin gayrimenkul değer tespitinde kendine özgü bölgesel ve kültürel özelliklerine göre yarandıkları metodlar da birbirinden farklıdır. Kullanılan metodların büyük kısmı alım-satım değerini belirlemek için karşılaştırma esasına dayanmaktadır. Bu tez çalışmasının temel amacı; Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında yararlanılan değerlendirme yöntemlerinin uygulama esaslarının açıklanması ve söz konusu değerlendirme yöntemlerinin hangi alanlarda kullanıldığının irdelenmesidir. Çalışmada ilk olarak taşınmaz değerlemesiyle ilgili bazı kavram ve tanımlar açıklanacaktır. İlerleyen bölümlerde taşınmaz değerlendirme faaliyetinin önemi ve değerlendirme yöntemleri açıklanacak olup; Türkiye’de gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme faaliyetleri ve süreçleri mevcut mevzuatlar ile birlikte detaylı şekilde analiz edilecektir.

1.2. Literatür Taraması

Keykubat (2006), gayrimenkul değerleme metotlarını mevzuat çerçevesinde değerlendirmiştir. Yaptığı çalışmada, ülkemizde sürdürülen çalışmaların aşamaları ifade edilmiş, değerleme işleminin raporu hazırlama esnasında ortaya çıkan sorunlar aktarılmıştır. Kamusal alanlardaki taşınmaz dosyalarında gerekli düzenin olmaması, değerleme uzmanlarına yeteri kadar değerin verilmemesi konularından bahsetmiştir. Bu problemlerin çözümünün ise, değerleme mesleki etiklerinin, çalışma koşullarını belirleyecek ve gerçekleştirilen çalışmaların sürdürülmesini sağlayacak yasal altlığın ve etkinliklerin iradesini sağlayacak bir kurum meydana getirilmesi ile gerçekleşecektir. Yasal çerçevenin ve idari altyapının sağlanmasında uluslararası standartlar ve taşınmaz değerlemesinde önde gelen bazı ülkelerde uygulanan faaliyetlerin örnek alınması gerektiği ifade edilmiştir.

Şahin (2010), gayrimenkul değerlemesinde, değerleme işlemlerini gerçekleştirecek olan uzmanların eğitimi ile ilgili bir çalışma gerçekleştirmiştir. Ülkemizde bu alandaki çalışmaları gerçekleştiren şirketlerin uyması gereken birtakım standartlar bütünün olması, gerekli denetlemelerin yapılmasından ve yönetimden sorumlu idari altyapının olması gerektiğini ifade etmiştir. Mevzubahis kurum özel ya da kamu kurumlarının bu uygulamalarda ortaya koyacakları mesleki eğitimlerin verilmesini de sağlamalıdır. Taşınmaz değerleme çalışmaları için denetim yapan bir kurumun meydana getirilmesi, ülkemiz için ekonomik ve toplumsal yönden kalkınmanın da sağlanabilmesi adına büyük katkılar sağlayacaktır.

Nuhoğlu (2007), taşınmaz değerleme uygulamalarında kullanılan yöntemleri incelemiş, farklı değerlerin hangi faktörlerden kaynaklandığını ve bunların sebeplerini araştırmıştır. Gerçekleştirdiği çalışmada vardığı sonuç ise, Türkiye’de taşınmaz değerlemesine ilişkin standartların olması ve bunların yürütülmesini sağlayacak olan bir idari yapının zorunluluğunu vurgulamıştır. Kamuda veya özel sektörde daha sağlıklı değerleme standartlarının meydana getirilmesi gerektiğini ifade etmiştir.

2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMEYLE İLGİLİ KAVRAM VE TANIMLAR

2.1. Mal Tanımı

Mal kavramı, kişi ihtiyaçlarını ve taleplerini karşılamak amacıyla kullanılan somut araçlardır [Karalar, 2001]. Mal şeklinde isimlendirilen her nesne dağıtılabilir ve el değiştirebilir. Bahsi geçen bu özellikleriyle mal, hizmet kavramından ayrılmaktadır. Taşınabilir mallar aynı zamanda “menkul kıymetler” şeklinde de ifade edilmektedir. Başka bir tanıma göre ise “zarar almadan herhangi bir yerden başka bir yere taşınabilen nesnelerdir [Orkun, 2010]. Taşınmaz mal ise aynı zamanda “gayrimenkul” olarak ifade edilebilmekte ve zarar verilmeden herhangi bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan nesneler olarak tanımlanabilmektedir.

2.1.1. Taşınabilir Mal (Menkul Kıymet) Kavramı

Sıklıkla kullanılan “menkul” kavramı Arapça kökenlidir ve “bir yerden başka bir yere taşınan; söylenegelmiş ve taşınabilir mal” anlamlarına gelmektedir. Menkul kıymet “Bireylerin yatırım maksadıyla edinmiş oldukları, alacak hakkı sağlayan ve çıkarılması için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin alınan evraklardır” şeklinde tanımlanabilir.

Menkul kıymetlere örnek olarak, tahviller, hisse senetleri ve türevleri, geçici ilmühaberler, değiştirilebilir tahviller (DET) ve türevleri, yeni pay alma kuponları, banka ve hazine bonoları, altın, platin ve gümüş bonolar, kar ve zarar ortaklığı belgeleri, gelir ortaklığı senetleri, varlığa dayalı olan menkul kıymetler, finansman bonoları, tahvil faiz kuponları, gayrimenkul sertifikaları, katılma intifa senetleri, tertip halinde çıkarılan ve 2 sene ya da daha uzun süreli ipotekli borç senetleri, borsa yatırım fonu belgeleri sayabiliriz. Uluslararası düzeyde ise “Eurobondlar” örnek olarak verilebilir.

2.1.2. Taşınmaz Mal (Gayrimenkul) Kavramı

Resmi kuruluşlarda ve halk içinde “gayrimenkul” şeklinde ifade edilen “taşınmaz mal”, “toplum yararı maksadıyla getirilmiş sınırlamalar haricinde sahiplerine, bunları istedikleri gibi kullanma hakkı tanıyan yapılar” olarak tanımlanmaktadır. “Taşınmaz mallar, arazi, arsa gibi bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, sabit şeylerdir. Bu yüzden de taşınmaz mal denmektedir” [Kızılot vd., 2005]

Gayrimenkul kavramı, yabancı, farklı anlamına gelen gayr sözcüğü ile nakledilmiş, taşınmış anlamına gelen menkul sözcüğünün birleştirilmeden meydana gelmiştir. Bu yüzden de taşınmaz mal olarak isimlendirilmektedir [Kızılot vd., 2005]. Taşınmaz mallar ise değerini ve özelliğini kaybetmeksizin bir yerden farklı bir yere taşınamayan mallardır. Arsa, arazi, ev, apartman, tarla, bahçe, dükkân, fabrika, iş yeri, alışveriş merkezi, atölye, iş merkezi, otel, marina, maden, liman ve depo gibi malları kapsamaktadır. Taşınmazın sahibi, taşınmazın altına, üstüne veya taşınmazın kaynaklarına sahiptir. Bunun dışında gemiler de menkuldür fakat hukuksal yönden gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul olarak tanımlanabilen ev, arazi ve arsa gibi taşınmaz mallar, 2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. Maddesinde detaylı bir şekilde tanımlanmıştır. Buna göre taşınmaz mallar:

- Araziler,
- Tapuda farklı sayfaya yazılmış bağımsız ve devamlı haklar ile
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Yine aynı kanunun 718. Maddesinde

“Arazi üzerinde bulunan mülkiyet, kullanılmasında fayda olduğu zaman, üzerindeki hava ve altındaki katmanları da kapsar. Sahip olunan mülkiyetin kapsamına hukuki sınırlamalar saklı kalmak üzere bitki ve kaynaklar da dâhildir”

hükmü bulunmaktadır.

Taşınmaz mallar kullanıcı ve gayrimenkul türü yönünden beş ayrı şekilde sınıflandırılmaktadır. Bunlar;

- Konut,
- Endüstriyel taşınmaz mal,
- Ticari taşınmaz mal,
- Tarımsal taşınmaz mal ve
- Özel amaçlı taşınmaz mal gibi sınıflandırılmaktadır.

Bahsi geçen taşınmaz mal türlerinin hepsi ayrı ayrı değerlendirme açısından bir uzmanlığı ve deneyimi gerektirmektedir [Üreten, 2007]. Taşınmaz mallar şeklinde sınıflandırılan ve verilen tanımlamalar kapsamında değerlendirilen gayrimenkullerden “arazi, arsa, konut, tapu, tapu kütüğü, tapu sicili gibi kavramların açıklanmasında fayda olduğu görülmektedir.

2.1.2.1. Arsa ve Arazi Kavramları

Karapınar (2010) arsa kavramını “belediye veya kırsal alanlarda yapılandırılmış planlarda yapılaşma sahası olarak ayrılmış bölgelerdeki arazi parçaları” olarak tanımlamıştır. Hukuki olarak imara açılan topraklara “arsa” denmektedir. Yaman (2004) arsayı “şekil ve büyüklük açısından bölünmüş, gerekli görülen yol ağı yapılıp, su ve elektrik gereksinimi karşılanmış imar parseli” olarak tanımlamaktadır. Kentsel ve kırsal bölgelerde planlama işlemleri kapsamında araziler imarlı toprak ya da kentsel arsa haline dönüşmektedir [Değirmenciler, 2008].

1983 tarihli 17984 sayılı Resmî Gazete’ de yayınlanmış olan “Arsa Sayılacak parsellenmiş Arazi Hakkında Karar’ın 1. Maddesine göre;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yola Şerh verilen arazi ve arazi parçaları,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı 13 şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi üzerine bakanlar kurulu kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılır” hükümleri bulunmaktadır.

Arazi kavramı ise yerleşim yerleri ve önceden yapılmış olan yollar haricindeki toprak parçası olarak tanımlanmaktadır [Karapınar vd., 2010]. Hukuki yönden imara açılan toprak parçasına da arazi denmektedir. Arazi kavramı, çoğunlukla üst kısmında yerleşim bulunmayan, ekilebilen boş toprak manasına gelen arz kelimesinin çoğul halidir [Baydemir, 2006]. Arazi kavramı Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mal olarak açık bir şekilde belirtilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'nda bu kavram yerin yüzeyi, bu yüzeyin alt kısmında kalan boşluk ve yüzeyin üzerinde bulunan gökyüzüne kadar ulaşan boşluk olarak yer almaktadır [Sermaye Piyasası Kurulu, 2006]. Parsel kavramı arazi ile sıklıkla karıştırılmaktadır. Parsel kavramı ise, haritası çıkarılan ve sınırları belli olan arazi parçalarıdır [Bozan, 2003].

2.1.2.2. Tapu, Tapu Sicili ve Tapu Kütüğü

Arazinin belli bir kısmının ya da üstünde bulunan kısmının malikini gösteren, “Tapu Sicil Müdürlüğü” tarafından verilmiş, tersi ispat edilene dek geçerli olan resmî belgedir. Tapuya aynı zamanda tapu senedi de denilmektedir. İtimat yani günlük dildeki karşılığı güven anlamına gelen tapuk kelimesinden türemiştir.

Tapu sicili ise taşınmaz mal ile üzerindeki hakların halini belirtmek için devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık esaslarına göre kaydı tutulan sicildir. Diğer taraftan, tapu sicilini meydana getiren ve taşınmazların üzerindeki hakları gösteren, köy ya da mahalle ilkesine göre kaydı tutulan defterlere tapu kütüğü olarak isimlendirilmektedir.

Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların halini belirtmek için Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık esaslarına göre kaydı tutulan sicildir. Diğer taraftan, tapu sicilini meydana getiren ve taşınmazların üzerindeki hakları gösteren, köy ya da mahalle ilkesine göre kaydı tutulan defterlere tapu kütüğü denir.

2.1.2.3. İmar, Ada ve Parsel

Yerleşim alanları ve bu alanlardaki yapılaşmaların sağlık, plan, fen ve çevre koşullarına uygunluğunu gerçekleştirmek için olduğu bölgeye göre yapılacak resmi ve özel tüm yapıları bir düzene sokan imar planı hazırlama uygulamasıdır. İmar parseli kavramı ise imar adaları içindeki parsellerin imar mevzuatı ve planı baz alınarak düzenlenmiş halidir.

Diğer taraftan, etrafı devlete ait sokak, cadde, dere, göl, yol, kanal, deniz, ark vb. yapay ve doğal sınırlarla, kadastro alanı ile sınırlanmış ya da Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrelenmiş parsellerin bütününe kadastro adası ismi verilmiştir. Bahsi geçen bu adaların numaraları 101'den başlar ve köy sınırlarına dâhil olan bütün parseller ölçülene dek numaralar aralıksız bir şekilde birbirini takip eder [Açlar ve Çağdaş, 2008]. Parsel ise, haritalar aracılığıyla sınırları belli olan arazi parçasıdır. Bahsettiğimiz bu harita eğer kadastro haritası ise parsel de kadastro parseli, imar haritası ise imar parseli olarak adlandırılmaktadır. Parselasyon kavramı ise imar parselleri meydana getirmek maksadıyla, parsellerin içinde yol, yeşil alan, otopark, meydan, park gibi kamu hizmetine ayrılmış alanlardan birini ya da birkaçını temsil edecek bir şekilde gerçekleştirilen taşınmaz ayırma işlemidir.

2.2. Değerlemeye İlişkin Kavram ve Tanımlar

2.2.1. Değer Kavramı

Türk Dil Kurumu (TDK) sözlüğünde değer kavramı için “Herhangi bir şeyin ne kadar önemli olduğunu kavramaya yarayan soyut bir ölçü, bir şeyin karşılığı, kıymet; bir şeyin para birimiyle ölçülebilen karşılığı, paha, bedel, kıymet, valör” ifadeleri yer almaktadır.

Karapınar (2010) değer kavramını “genel açıdan herhangi bir şeyin önemini ve yararını ifade etmeye yardımcı olan karşılık. Karşılığın ölçüsü ise bir ürünün alımı ve satımı esnasında ortaya çıkan fiyatıdır” olarak tanımlamıştır. Diğer taraftan, Açlar ve Çağdaş (2008) değer kavramı “bir şeyin önemini anlatmaya yarayan soyut ölçü, paha, kıymet” cümlesiyle ifade etmektedir.

01/05/2006’da yürürlüğe girmiş olan “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)”de değer sözcüğü aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

Değer, satın alınmak için piyasaya sürülen mal ya da hizmetin satıcılar tarafından konulan fiyat anlamına gelmektedir. Değer kavramı, mal veya hizmet için alıcı ve satıcının uzlaşacakları varsayımsal fiyatı ifade etmektedir. Bu yüzden değer kavramı bir gerçeklik değil de herhangi bir zaman içerisinde satın alınmak için sunulmuş olan bir mal ya da hizmet için ödenen fiyattır [Sermaye Piyasası Kurulu, 2006]

Değer, herhangi bir zaman dilimi içerisinde bir mal ya da hizmetin alıcı ve satıcı açısından maddi ederi olarak ifade edilebilir. Değer kavramının tam anlamıyla tespiti çok karışık ve insanlar arasında farklılık teşkil edebilecek bir konudur. Zira bu kavram bakış açısına göre farklılık göstermektedir [Gönülal, 2009].

Değer, arz eden birey yönünden piyasa ekonomisinde “maliyet değeri” şeklinde düşünülmektedir. Bir ürünün alınması amacıyla gerçekleştirilen veya hesabı yapılan masraflar, bu ürüne karşı ilgisi olan kişi için değer anlamına gelmektedir. Masrafların ekonomik şartlarda yüksekliği ya da düşüklüğü önem arz etmemektedir. Ekonomik bir kişi, aldığı bir malı piyasaya sunarsa, kendi gereksinimini masraf değerine göre saptamaya çalışır. Farklı bir açıdan piyasa ekonomisinde talep eden, ürünün ekonomik yönlü kullanımından sağlayacağı kazancı hesap eder düşünür [Tınaz, 2009].

2.2.2. Değerleme Kavramı

Değerleme kavramı, ekonomik varlıklarının ederinin maddi yönden saptanması, bir işletmenin arsa, ürün, bina, makine, teçhizat gibi tüm varlıklarının toplam ederinin varsayımda bulunmak üzere tahmini bir şekilde ifade edilmesidir [Tınaz, 2009]. Yine benzer şekilde değerlendirme; bir varlığın, düşüncenin veya hizmetin kendisinden

bekleneni karşılama durumunu saptamak, bir varlığın ederini saptamak amacıyla bahsi geçen varlığın özellikleriyle ilgili bir fikir ve tahmin bildirmektir.

Değerleme, gerekli verilerin analiziyle desteklenen, doğru bir şekilde tanımlanmış yapıyı alakadar eden, belirli bir zamandaki, bir ya da birden çok ekonomik etkene ait bir fikirdir. Değerleme, mesleki kurallar kapsamında, gerekli bilgilerin analiz edilmesi sonucunda elde edilen değerle ilgili bir sonucu ortaya koyar. Değerlemenin özelliği; değerlendirme faaliyetini gerçekleştiren birey ve grupların niteliğine, elde bulunan araç gereçlere ve çalışmayı gerçekleştirenin içerisinde olduğu etkenlere ve koşullara bağlıdır [Karapınar vd., 2010].

Değerleme, bir varlığın değerini saptamak amacıyla gerçekleştirilen varlıkla ilgili bir değer belirleme, bir varsayımda bulunma ya da kıymet takdirinde bulunmak olarak ifade edilebilir. Diğer taraftan değerlendirme, esas olarak maddi bir karşılığı olan varlıkların belli bir zaman içindeki değerinin parasal olarak ifade edilmesidir. Değerleme, vergi matrahlarının tespit edilmesiyle ilgili ekonomik varlıkların takdir ve tespit edilmesi işlemidir. Hukuki açıdan değerlendirme kavramı, şahsi ve uygun olmayan bir hareketin etkisi bulunmaksızın, alıcının bilgilendirildiği piyasa şartlarında, mülkiyetin yararlarının makul bir zaman içinde satış görebileceği satış kıymetinin tespit edilmesi çalışmaları olarak tanımlanabilmektedir.

2.2.3. Gayrimenkul Değerleme Kavramı

Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın ve bu taşınmaza ait hakların ve sınırlılıkların ya da taşınmaz projesinin değerlendirme zamanındaki tanımlı değerinin, yansız ve öznel olmayan ölçülere bağlı bir şekilde kestirimidir [Açlar ve Çağdaş, 2008].

Karapınar (2010) taşınmaz mal değerlemesini “taşınmazın değerinin saptanması; bir taşınmazın ya da taşınmaza dayalı kanuni bir hakkın talep edilen bir zaman aralığındaki değerinin türlü metotlarla hesaplanarak saptanması işlemidir” şeklinde ifade etmektedir. Yabancı dillerden Türkçeye girmiş olan “gayrimenkul değerlendirme” ya da “gayrimenkul ekspertizi” ifadeleri “taşınmaz mal değerlendirme” ile eş anlamlı bir şekilde hala kullanılmaktadır.

“Gayrimenkul değerlendirme” SPK tarafından bir taşınmazın ya da bu taşınmaza ait olan hak ve faydaların belirli bir zaman süreci içerisindeki muhtemel değerinin

bağımsız bir şekilde tespit edilmesi olarak tanımlanmaktadır [Tanrıvermiş, 2016]. Türkiye’de son yıllarda gayrimenkul alanında ortaya çıkan büyümeyle doğru orantılı bir şekilde her geçen gün artan bir önemi olan Gayrimenkul Değerleme Hizmeti, SPK listesinde yeri olan “Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri” tarafından gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkuller, bireyin sahip olduğu alım gücüne, sürekli değişmekte olan faiz oranlarına ve piyasa koşullarına göre fiyat bazlı farklılık gösterdiği için bu işlemin sık bir şekilde yenilenmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme faaliyeti gerçekleştirilirken aşağıda belirtilmiş olan esaslara dikkat edilmesi, bu faaliyette daha net ve tutarlı neticeler oluşturulmasını sağlayacaktır [Karaca, 2008]:

- “Tüm ülkelerce de benimsenmiş olan değerlendirme metodlarından yararlanılması,
- Taşınmazın kullanım şartlarının, niteliklerinin, gelir getirebilme ihtimaline dikkat edilmesi,
- Gayrimenkul değerlendirme konusundaki yetkili uzmanının deneyimi ve bilgisiyle yukarıda bahsedilen durumlara da dikkatli bir şekilde yaklaşarak bu bilgileri harmanlaması,
- Gayrimenkul değerlendirme raporundaki hataların en az seviyede olmasının sağlanması,
- Rapora tarih eklenmesi”

Gayrimenkul değerlendirme aşağıda ifade edilen hallerde gerekli görülebilmektedir [Yalçın, 2006]:

- “Gayrimenkulü alım-satım durumlarında,
- Gayrimenkulün ipotek altına alınmasıyla birlikte alınabilecek kredi işleminde,
- Gayrimenkulün sigorta değerinin saptanması işleminde,
- İşletme birleştirme, işletme devri vb. hallerde işletme aktifinde bulunan gayrimenkul değerlerinin belirlenmesi işleminde,
- Kiralama maksadıyla gayrimenkul değerinin saptanması işlemlerinde” gerekli görülebilmektedir. Bunun dışında, türlü gerçek ya da tüzel kişiler birden çok

maksatla gayrimenkul değerleme isteğinde bulunabilir. Bahsi geçen bu taleplere örnek olarak [Yalçın, 2006]:

- “Kamunun, emlak vergisi miktarını bulma,
- Alıcının, bilgilenme ve bütçesini düzenleme,
- Satıcının, satış işleminde pazarlama yapmak,
- Borç verenlerin, teminat olarak kullanmak,
- Kamulaştırma idaresinin, gayrimenkul sahibine verilecek kamulaştırma karşılığını saptamak,
- Yatırımcının, yatırımı gerçekleştirip gerçekleştirmeme kararı verebilmek,
- Özelleştirme idaresinin, satış fiyatını saptamak,
- İhale Makamının, esas değer tespiti yapabilmek,
- Yargı kurumlarının, karar almada kesinlik sağlayabilmek,
- İşletme yetkililerinin, finansal tabloları görebilmek maksadıyla talepte bulunmaları gösterilebilir”

3.TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ

3.1. Taşınmaz Mal Değerleme Esasları

Taşınmaz mal değerlemesi, taşınmazın ve taşınmazın bulunduğu çevrenin özelliklerine göre, taşınmazın esas değerinin tespitine görelilik faaliyetlerin tümünü içermektedir. Bu işlem, konuyla ilgili alanlarda detaylı bir araştırmayı, gerekli bilgilerin edinilmesini, analitik metotlara hâkimiyeti ve ilgili konudaki ihtimali olan negatif durumlara çözüm sağlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübeye gereksinim duymaktadır [Tanrıvermiş, 2016].

Taşınmaz değerlendirme, arazinin o esnadaki durumuna uygun metotlardan herhangi birinin kullanılarak bahsi geçen taşınmazın ederini hesaplamaktır. Bu faaliyette temel amaç, normal olarak kabul edilebilecek alım-satım ederinin saptanmasıdır. Hakkaniyetli bir değer belirleme için:

- Gerekli bütün bilgi ve vesikaların toplanması,
- Sağlanan tüm materyal ve bilgiyi doğru kullanabilmek için bütün unsurların kesin bir şekilde tanımının ifade edilmesi gerekir.

Tüm bunların dışında gayrimenkul bulunduğu yerde incelenir, esas belgelerin tahkikinin gerçekleştirilmesinden sağlanan neticeler gayrimenkulün yerindeki gerçeklerle örtüştürülür.

Taşınmaz değerlendirme ciddi bir incelemeyi gerektirmektedir. Federal Almanya Toprak Değerlemesi Bilimsel Komisyonunun 1958 yılındaki çalışmasında birtakım tespitleri bulunmaktadır. Satıcı da alıcı da fiyat konusundaki pazarlıkta kıyaslayabilecekleri bazı objektif dayanaklara ulaşamamışlardır. Alıcının taşınmazı edinmek için ödediği bedel, çevresi için baz fiyat olarak değerlendirilebilir [Yalçın, 2006].

Gayrimenkul Değerlemesi (Real Estate Valuation/Appraisal); objektif bir şekilde bir taşınmaza ait özellik, çevre, menfaat, faydalanma koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi yoluyla bahsi geçen taşınmazın değerinin tespiti işlemidir. Bu değer, başlı başına maliyeti meydana getiren bedel olabileceği gibi bunun dışında piyasa fiyatı olarak da ifade edilebilmekte ve farklı yaklaşımlarla belirlenebilmektedir.

Yatırımı yapılabilecek her malın farklı ilkelere göre hesaplanan değerleri bulunmaktadır. Örneğin, Pazar değeri, taşınmazın tarafsız bireyler tarafından el değişimi yaşaması halinde, pazarlama için gerekli zamanın verilmesi durumunda pazarda işlem göreceği ederi ifade eder.

Gayrimenkul sektöründe pazarlama işlemleri çoğunlukla emlak uzmanlarınca gerçekleştirilmektedir. Gereken zaman ise aracının alıcılara ulaşmasını sağlayacak uygun bir süre şeklinde belirlenmelidir. Aracı gerekenden daha fazla bir vakte sahipse çalışma yoğunluğunu ele alarak farklı işlere öncelik verebilir. Bu durum da gelir kaybı anlamına gelmektedir [Yalçın, 2006].

Taşınmazın değeri mevcut çevrede bulunan yatırımlara paralel bir şekilde farklılık gösterir. Örneğin, bir arazinin yakınından geçen bir yol, ulaşım imkânlarının artması gibi dışsal faktörler ya da bölgede bulunan nüfusun ve taşınmazın kalitesinin yükselmesi direkt olarak taşınmaza bir yatırım yapılmasını gerektirmez fakat taşınmazın değerini yükseltir.

Tüm bu süreçlerde aynı değere sahip iki ya da daha çok sayıda taşınmazın mülkiyetine sahip olmanın değeri ara sıra ikinin üstünde olabilir. Zira sinerjiyle artış gösteren alan şayet parseller birbiriyle bitişik ya da toplu bir faaliyete uygun ise, proje kapasitesinin arttırmaktadır.

Gayrimenkul alanındaki önemli konulardan birisi de ne kadar kaliteli bir proje var olsa da bölgenin sahip olduğu gayrimenkul stoku ve çevre halkının beklentilerinden çok farklı bir yatırım yoluyla değerini yükseltmek mümkün olmayabilir. Yüksek niteliklere sahip inşaat standartları, bölgenin talebiyle paralel değilse satış gerçekleşmez ve proje sonuç olarak başarısız olur. Gayrimenkulde meydana gelen değer yükselişi, çevrede bulunan gayrimenkul standardı ve talebin kaldıracağı satış ölçeğinde bir proje ile gerçekleştirilebilir. Verimli ve kaliteli bir proje ile taşınmazın değerini yükseltmek mümkündür. Taşınmazın değerini çok yüksek olarak belirlemek, birçok kez rekabet sebebiyle hatalı değerlemeye yol açabilir.

Uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde taşınmaz değerlendirme işleminde bir arsanın değeri, “en iyi ve en verimli kullanım” neticesinde tespit edilir. Bu durumda gayrimenkul değerlendirme uzmanı bahsi geçen arsa ile ilgili gerçekleştirilebilecek her proje için bir analiz yaparsa, taşınmazın değerini en yükseğe çıkaran projenin değeri elde edilebilir. Böyle bir durumda proje kısıtı imar iznidir. Örneğin konut ya da AVM yapılabilirliği, maksimum yükseklik gibi bazı kısıtlayıcı faktörler taşınmazın değerini büyük oranda etkilemektedir [Üreten, 2007].

Uluslararası değerleme standartları taşınmaz değerleme için genellikle üç farklı metot önermektedir. Değeri saptamayı sağlayan bu yaklaşımlar maliyet, gelir ve emsal (karşılaştırma) yöntemleridir. Emsal karşılaştırma yöntemi, benzer uygulamaları, maliyet yöntemi arsanın maliyetini, gelir yöntemi ise projenin nakit akışını esas almaktadır. Taşınmaz değerleme uzmanları çoğunlukla, bahsi geçen bu metotlardan bir ya da birkaçını beraber kullanmaktadır.

Gayrimenkul değerleme ikame ilkesi, uygunluk ilkesi, beklenti ilkesi olarak üzere üç esas ilke üzerine yapılanmaktadır.

- **İkame ilkesi:** Değerleme işlemi genel olarak ikame etme ilkesine dayanır. Bu ilke alıcının bir taşınmaz için açık piyasa şartlarında aynı derecede satın alınmak arzulanan farklı bir taşınmaza ödenecek olan bedelden fazlasını ödemeyeceğini ileri sürer. Bir malın değeri, onun yenileme maliyetinden daha yüksek olamaz. Örneğin, bir binanın yenileme maliyeti 400.000 TL iken, bahsi geçen bina için 500.000 TL değer biçilmesi doğru değildir.
- **Uygunluk İlkesi:** Taşınmazın, yer aldığı çevrenin sahip olduğu nitelikler ile uyumunun gözetilmesi gerektiğini belirtir. Bir gayrimenkulün en yüksek değerine ulaşması amacıyla, bu taşınmazın yer aldığı bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini benimser.
- **Beklenti İlkesi:** Beklenti ilkesi, bir taşınmazın günümüzdeki ederinin, taşınmazın gelecekteki beklenen değerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar [Üreten, 2007].

3.1.1. Taşınmaz Mal Değerlemesi Önemi

Gayrimenkul değerlemenin önemi her gün giderek daha da hissedilmekte ve bu yüzden de bu konuda gerçekleştirilen bilimsel araştırmaların sayısı da artmaktadır. Akademisyenler kendi uzmanlık alanlarında sahip oldukları bilgilerini güncellemek amacıyla sık sık daha önce gerçekleştirilen çalışmalardan faydalanmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul değerleme günümüze dek doğru bir mevzuat altyapısında gerçekleştirilememiştir. Gayrimenkullerin ekonomik yaşamdaki önemi hızlı bir şekilde artarken, değerleme işlemlerinin mevzuat altyapısı, uluslararası standartları da içerecek bir şekilde sağlıklı bir bünyeye dönüştürülemediği [Erbil, 2014].

Taşınmaza dayalı ekonomik araçların kaynağını meydana getiren arsaların, binaların, dükkânların, iş yerlerinin değeri çok büyük bir uzmanlık gerektiren bir iştir. Gelişen ekonomilerde, “uzmanlaşma” çok büyük bir öneme sahiptir. Bu açıdan da ekonomi içinde önemli bir konuma sahip olan değeri işi, uzmanlaşma içindeki en önemli alanlardan biridir. Taşınmaz değeri işinin bilgili, tecrübeli, lisanslı, eğitilmiş birey ve bu bireylerin bağlı olduğu, bu konuda iş yapmak üzere kurulan işletmelerce yapılmasına ilişkin düzenlemeler günümüzde artık daha sağlam temellere oturmuştur. Bu konuda bankalar en önemli müşterilerden biridir. Tüm bunlar sonucunda gayrimenkul değeri uzmanlığı giderek gelişmiş ve gelişmeye devam eden bir alan haline gelmiştir. Değerlemenin en düzgün şekilde gerçekleştirilmesini sağlayacak teknik ilkeleri iyi tespit etmeli, var olan uygulamalardaki problemleri çözüme kavuşturmalı, yeni gereksinimlere uygun bir şekilde hareket edebilen yenilikçi bir sisteme sahip olmalıdır.

3.1.2. Taşınmaz Mal Değeri Amacı

Taşınmaz mallar genellikle alım-satım, vergilendirme ve kamulaştırma amacıyla değerlendirilir [Ertaş, 2000]. Değeri işleminde amaç, rayiç bedelin saptanmasıdır. Vergi maksatlı gerçekleştirilen değeri belirlenmiş olan devlet politikasına göre gerçekleştirilir. Taşınmazın kullanımının sosyal menfaatlara uygun olması gerekmektedir. Bu konuda yapılan vergi maksatlı değeri daha farklıdır. Taşınmaz malların değeri ve bu işlemlerin neticesinde elde edilen değerlerin ekonomiye yansıtılması gelişmiş ülkelerin vergi kaynaklarındandır. Dünyadaki tüm sermaye kaynağının yaklaşık %56’lık bir kısmı taşınmazlara dayanmaktadır [Bender vd., 1997]. Kamulaştırma maksatlı gerçekleştirilen değeri işlemlerinde de farklı faktörler bulunmaktadır. Kamulaştırmada plandaki bir yatırımın o bölgeye uygulanması maksadıyla gerçekleştirilmektedir.

Ülkemizde taşınmaz değeri işlemleri belli bir standardizasyona bağlı bir şekilde gerçekleştirilmediği için bir taşınmazın birbirinden ayrı çalışmalarda farklı bedelleri ortaya çıkabilir ve bu durum da toplumsal ve ekonomik dengelere negatif yönde etkiler yaratabilmektedir [Yomralıoğlu, 1997]. Şehirleşmenin düzenli bir şekilde gelişmemesi, var olan taşınmazların değeri işleminin bilimsel metotlarla yapılmasıyla sağlıklı gerçekleşebilir [Eren, 1998].

3.1.3. Taşınmaz Mal Değerlemesi Yapılmasını Gerektiren Durumlar

Taşınmaz malların değerlemesi işlemi, aşağıda verilen durumlarda gerçekleştirilmektedir:

- Taşınmazın satın alma, satış ya da kiralanma işlemleri,
- Taşınmaz karşılığı teminatlandırılan uzun süreli kredi alımı,
- Açık artırma, hurda değer tespit işlemleri,
- Sigorta ve kamu faydası için bir kamu kuruluşunca istimlak yapılması,
- Şirket birleştirme ve devirlerde şirket aktifinde olan taşınmazların değerlerinin saptanması,
- Taşınmaza dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve taşınmaz portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföydeki taşınmazların değerlerinin saptanması,
- Taşınmaz mallara ilişkin vergi matrahlarının saptanması,
- İpotek portföylerinin, teminatlarının değerinin saptanması,
- İflas ve haciz durumlarında, açılacak davalardan önce taşınmazların değerinin saptanması,
- Miras paylaşımı ve boşanma gibi durumlarda hukuki paylaşımlarda taşınmaz değerinin saptanması,
- Şirketlerin sermaye artırımını sebebiyle meydana gelen değerlendirme gereksinimlerinde taşınmazların değerinin saptanması,
- Proje oluşturma işlemlerinde taşınmazların değerinin saptanması,
- Fizibilite raporlarının oluşturulmasında,
- Banka kredilerinden ortaya çıkan ipoteklerin krediye dönüştürülmesinde,
- Mevzuat kapsamında değerlendirme yapılmasının gerekli olduğu bazı farklı durumlarda

şeklindedir [Karapınar vd., 2010].

3.1.4. Taşınmaz Malın Değerini Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerini tespit etmede fiziki şartlar, yarar, kıtlık, satın alma gücü ve devredilebilirlik durumu gibi içsel; ekonomik, toplumsal, hukuki ve çevresel faktörler gibi dışsal faktörler bulunmaktadır. İçsel olan faktörler, taşınmaz mala direkt olarak etki ederken; dışsal olan faktörler, dolaylı bir şekilde etki etmektedir.

3.1.4.1. İçsel Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden içsel faktörler fiziksel şartlar, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücü olarak isimlendirilen beş başlık altında incelenebilirler.

3.1.4.1.1. Fiziksel Şartlar

Taşınmazın mevcut değerini arttıran, bahçe ya da otopark gibi alanların olması, yapılan işçiliğin kaliteli oluşu ve binanın kalitesi gibi bazı fiziki şartlar, taşınmazın değerlemesinde dikkat edilmesi gereken önemli faktörlerdendir.

Fiziksel şartlar, taşınmazda bir değer yaratabileceği gibi, bu değeri yok edebilecek faktörlerden de oluşur. Mesela arsa değerlemesinde konum, alan, cephe, şekil, alt yapı, topoğrafya, etrafta bulunan yollar ve hatta manzara gibi faktörler de alınmalıdır. Değerleme işlemini yapan eksper, arsada yapılacak olan inşaatlarda da malzeme, işçilik ve değer kaybını da ele almak durumundadır [Alp ve Yılmaz, 2000].

3.1.4.1.2. Fayda

Fayda, bir malın ya da bir hizmetin, bir insanın talep ve gereksinimlerini karşılama durumudur. Her taşınmazın sahibine ya da kiracısına faydası bulunmaktadır. Konutlar, bireylerin barınma gereksinimini karşılarken, ticari taşınmazlar gelir sağlamaktadır. Bu iki tip taşınmazın da sahip olduğu çekiciliği arttıran bazı özellikleri bulunmaktadır. Bahsi geçen bu özellikler rahatlık olarak isimlendirilir. Sağlanan rahatlığın önemi, taşınmazdan yararlanan bireyin sağladığı faydaya bağlıdır. Mesela taşınmazı kullanan kiracı bu taşınmazsın daha fazla fayda elde ediyor ise bu fayda kendisine yüksek kira şeklinde geri dönecektir. Rahatlık bir taşınmazın çekiciliğini

artıran birçok faydayı kapsamaktadır. Tasarım, büyüklük ve kullanıcısının gereksinimini karşılayan diğer faktörler taşınmazın değerini büyük oranda etkilemektedir [Üreten, 2007].

Bir taşınmazın şehir merkezine, denize, ormana veya bir nehre olan uzaklığı hatta manzaraya sahip olması gibi faydaları olmasının haricinde; kişilerin hayatlarını kolaylaştıracak (alışveriş merkezine, yüzme havuzuna, toplu taşıma araçlarına yakın olması gibi) faydaları da olabilmektedir.

3.1.4.1.3. Kıtlık Kavramı

Türkçe sözlükte kıtlık kavramı “gereksinime yetmeyecek ölçüde azlık” şeklinde karşılık bulmaktadır. Bu kavram arz ve talebe göre meydana gelmektedir. Bir ürün hakkında meydana gelen talep ve bu talep karşısında o ürünün arzının azlığı kıtlık kelimesiyle ifade edilmektedir. Bir malın talebi sabitken o malın kıt olması, malı daha da değerli hale getirmektedir. Şayet bir mal faydalı ve kıt ise piyasada değerinin ortalamadan yüksek olması oldukça normaldir.

Mesela bir yörede satılık pek çok arsa bulunabilir. Satın almak isteyen bireyin arsadan umduğu faydayı sağlayabilecek nitelikte arsa sayısı çok değildir. Kişinin beklentisini karşılayacak nitelikleri olan bir arsanın bulunmaması bir kıtlıktır. Bu kıtlık sebebiyle nitelikli olan arsa değer kazanır.

3.1.4.1.4. İstek Kavramı

İstek sözcüğü, insan gereksinimlerini karşılayan bir ürünü satın alma arzusudur. Bahsi geçen bu arzu barınma, gıda ve giyim gibi mecburi gereksinimler de olabilir, hayatımızda büyük önemi olmayan kişisel ihtiyaçlar da olabilir. Yasal açıdan “talep” kavramıyla aynı anlamdadır. Bir ürüne olan talep yükseldikçe, malın satışı artar ve piyasada bulunan ürün miktarı azalır ve böylelikle de malın değeri yükselir.

3.1.4.1.5. Satın Alma Gücü

Satın alma gücü, insanların peşin ya da farklı bir ödeme şekliyle bir ürünü ya da hizmeti elde etme yeteneğidir. Bir taşınmazın değeriyle ilgili doğru bir söylemde bulunabilmek amacıyla taşınmazı satın alacak bireylerin ödeme gücünü doğru bir biçimde tahmin etmek gerekir.

Değeri ortaya çıkaran bu dört faktörün arasındaki ilişki ekonominin esas ilkesi olan arz ve talebi yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin faydası, bahsi geçen malın az ya da çok olması, kişilerin onu edinmek için verdiği gayret ve sahip oldukları satın alma gücü, bahsi geçen malın arz ve talebini meydana getiren faktörlerdir.

3.1.4.2. Dışsal Faktörler

Arz ve talebin denge içinde olduğu taşınmaz mal piyasalarını büyük oranda etkileyen dışsal faktörler sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörler olarak dört temel başlık altında ele alınabilir.

3.1.4.2.1. Sosyal Faktörler

Değerleme işlemini gerçekleştiren uzmanların dikkat ettikleri unsurlardan olan sosyal faktörler nüfus ile ilgilidir. Nüfusun durumu taşınmaz mal için talebi meydana getirir. Zira taşınmazın değeri yalnızca nüfusta gerçekleşen artış ya da azalıştan etkilenmez. Bunun dışında bölgenin yaş ortalaması, cinsiyet yoğunluğu, evlenme oranları, aile yapıları gibi etkenler de taşınmaz mal talebini ve böylelikle de değerini etkilemektedir. Yoğun göç alan bölgelerde taşınmaz mal talebi daha fazla olur ve bu yüzden de değerinde artışlar gerçekleşir. Binaların ve binaların bulunduğu çevrenin kişi istekleriyle uyumlu olup olmaması, kişilerin gayrimenkullere yapacağı ödemeyi direkt olarak etkilemektedir [Üreten, 2007].

3.1.4.2.2. Ekonomik Faktörler

Bireylerin satın alma gücü, satın alınabilecek taşınmaz sayını ve kalitesini kısıtlamakta ve taşınmazlara olan talebi direkt olarak etkilemektedir. Taşınmazın değerini etkileyen başlıca ekonomik faktörler aşağıda sıralanmıştır. Bunlar;

- İşgücü,
- Ücret düzeyi,
- Ekonomik büyüme,
- Toplumun ekonomik durumu,
- Fiyat düzeyleri,
- Uzun süreli kredi olanağı ve maliyeti,
- Bitmiş ve bitmekte olan gayrimenkul stoku,
- Yapımına henüz başlanan ve plan halinde olan projeler,
- Doluluk oranı,
- Var olan taşınmazların fiyat ve kira durumu,
- İnşaat maliyetleridir [Mckinley, 2001].

Bölgede bulunan bina alımlarının rahat bir şekilde yapılabilmesi durumu, konut piyasasının dinamik olduğunu ortaya koyar ve bu durum taşınmazın değerini olumlu yönde etkiler. Kredi aracılığıyla sahip olunan gayrimenkulün istendiği zaman rahatlıkla satılabilir, pazarlanabilir bir özelliğe sahip olması, gayrimenkul yatırımcısının pozitif bir durum örneği olarak benimsenmektedir.

3.1.4.2.3. Yasal Faktörler

Devletin politik olarak vereceği kararların taşınmaz değerleri üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. Devlet taşınmaz kullanımına etki eden birçok fırsat ve hizmeti belli bir yerde ya da belli bir zamanda halka sunabilir. Bahsi geçen yer ya da zamanda taşınmaz fiyatlarının yükselmesine sebep olur. Bu yüzden de değerlendirme işlemini gerçekleştiren uzmanlar, aşağıda verilen unsurların taşınmaz değerini ne şekilde etkilediğini tanımlamalı ve uygulamalıdır;

- Kamu hizmetleri, (mesela elektrik, su, güvenlik, ulaşım olanakları, sağlık, itfaiye, doğalgaz vb.)
- Milli ve yerel maliye politikaları
- Taşınmaz değerine etki eden bazı düzenlemeler [Üreten, 2007].

3.1.4.2.4. Çevresel Faktörler

Taşınmaz kullanımına engel olan birtakım insan yapımı ve doğal sınırlamalar bulunmaktadır. Mesela, dağlar, göller ve nehirler doğal engellere örnektir. Taşınmazın sahip olduğu değer ve mevcut kullanımına engel olan insani engeller ise, hava limanları, mevcut demir yolları, kara yollarıdır. Bunların dışındaki faktörler ise iklim gibi unsurlara bağlı olarak meydana gelen çevresel faktörlerdir. Mesela kar yağışı, yağmur, havanın sıcaklığı ya da nemi, toprak yapısı, deprem gibi taşınmazın yer aldığı alandaki çevresel faktörlerin, taşınmazın sahip olduğu değer üzerinde büyük etkileri vardır.

Ulaşım olanaklarının varlığı, hastane, okul, park ve bahçe, alışveriş merkezleri, yeşil alanlar, camiler, iş olanakları gibi imkânların var olması, mevcut alıcıların gözünde taşınmazın daha kolay satılabilmesi için çok önemlidir. Bir arsa ya da bir arazinin kullanım şekli, birey ve kurumların vereceği kararlar gereği değiştirilebilir. Fakat bahsi geçen taşınmazın yerini değiştirmek mümkün değildir. Bu yüzden de yer tercihi çok önemli kararlardan biridir [Üreten, 2007].

Değeri belirlenecek olan gayrimenkule bir anaokulunun, lisenin ya da bir hastanenin yakın olması, gayrimenkulün pozitif yönlerini etkilemektedir. Benzer şekilde gayrimenkulün etrafında olan alışveriş merkezleri, üniversite binaları, ulaşım noktaları gibi toplumsal alanlar da gayrimenkulün değerini artıracaktır. Değeri saptanacak olan gayrimenkulün yer aldığı bölge, değer tespiti aşamasında çok önemlidir. Çevre etkeni bölgede bulunan arsaların doluluk oranı doğrultusunda artış var ise, yapılacak olan yeni binaların yapılaşmaya başladığı fark edilmişse bölgedeki değişimin taşınmazların değerine etkisi olacaktır.

3.2. Taşınmaz Mal Değerleme Uzmanlığı

Türkiye’de değerleme uzmanlığı konusunda düzenleme gerçekleştirebilen iki farklı kurum bulunmaktadır. Bu iki kurumdan biri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), ikicisi ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’dur. Sermaye Piyasası Kurulu, gayrimenkul değerlemesinde tebliğler yayınlar ve gerekli olan düzenlemeleri yerine getirir.

Değerleme yapan uzmanları alakadar eden tebliğlerden ilki “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”dir. Diğer bir tebliğ ise “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”dir. Ekonomide “dünya standartlarında hizmet sağlamak” ilkesinin son derece önemli olduğu bugünlerde, ülkenin gelişebilmesi ve riskli ülkelerden biri olmaması için değerlemede “tarafsız” birtakım yaklaşımların piyasaya oturması gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanmış olan tebliğlerden sekizinci tebliğ, gayrimenkul değerleme uzmanlılarıyla alakalıdır. 2001 yılında 24491 Sayılı Resmi Gazete ’de yayınlanmış olan “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35)”in 3. Maddesinde bu uzmanın tanımı bulunmaktadır. Bu tanıma göre taşınmaz mal değerleme uzmanı “Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da bir taşınmaza bağlı hak ve yararların değerlemesini gerçekleştirecek olan taşınmaz değerleme şirketlerince istihdam edilen, şirketin etkinlik konusunu oldukça yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, işletme, ekonomi, harita ve kadastro mühendisliği, mimarlık gibi alanlarda 4 yıllık lisans mezunu ve konuda en az 3 senelik bir deneyime sahip olan kişileri” ifade etmektedir.

2005-2008 seneleri arasında kredi faizlerinin düşmesi ve insanlar tarafından “mortgage yasası” olarak bilinen yasanın geçerli olmasıyla birlikte gayrimenkul değerleme alanında uzman sayısının azlığı gün yüzüne çıkmıştır. 2005 senesinde mevcut değerleme uzman sayısı ülke genelinde yüzlerle ifade edilecek kadar az miktardaydı. Var olan gereksinim üzerine 2001 senesinde yayınlanan VIII. Serinin 35 numaralı tebliğin bazı maddeleri 2007 senesinde yayınlanmış olan “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin

Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğde değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII No:50)” ile değiştirilmiştir.

Değerleme işlemini gerçekleştiren uzman, bu işlemi yapabilmek için gerekli olan kaliteye ve tecrübeye sahip olan bireydir. Pek çok ülkede ve Türkiye’de de bu konuda uzman olarak iş yapabilmek için lisans belgesine sahip olmak gerekmektedir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre bir değerleme uzmanı;

- Kabul edilen herhangi bir öğretim kurumundan ya da o kuruma eşdeğer olan bir akademik özelliğe sahip olan bir kurumdan geçerli bir öğrenim derecesi almış,
- Piyasada ve varlık kategorisinde değerlendirme işlemini gerçekleştirebilecek seviyede tecrübe ve beceri kazanmış,
- Doğru ve güvenilir bir değerlendirme işlemi gerçekleştirebilmek için kabul edilmiş yöntem ve teknikleri kavramış olan ve doğru bir biçimde uygulayabilen,
- Bilinen bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,
- İş hayatı boyunca uzman bir eğitim programı izleyen ve meslek kurallarının gereklerini yerine getiren kişidir [Sermaye Piyasası Kurulu, 2006].

Uluslararası Değerleme Standartları’nda değerlendirme uzmanlarının sahip olması gereken kuralları incelikli bir biçimde tanımlanmaktadır. Bahsi geçen bu kurallar ahlaki krallar (örneğin, dürüstlük, çıkar çatışmaları, gizlilik ve tarafsızlık), yetkinlik (örneğin, talimatların kabulü, dışarıdan yardım ve verimlilik), açıklama ve değerlerin rapor edilmesi şeklindedir.

3.3. Taşınmaz Mal Değerleme (Ekspertiz) Raporu

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, işlem sonucunda değerlendirme kuruluşlarının oluşturduğu raporlama standartlarına uygun bir şekilde bu işlemi gerçekleştirmelidir. Bahsi geçen bu kuruluşlar mesleki etiklere ve değerlendirme standartlarına ilişkin belirli düzenlemeler yapmakta ve yapılan uygulamaları denetlemektedir. Uzman, oluşturduğu rapordan sorumludur ve aynı zamanda kullanmış olduğu bütün verileri de kaynak olarak belirtmek mecburiyetindedir [Gül, 1998].

Uzmanın oluşturduğu değerlendirme raporu, uzmanın takdir etmiş olduğu sonucu ifade etmek için düzenlenir. Fakat bu rapor işlem sonucunda elde edilen değer

meydana gelmesinde etkili olan unsurları da içermek mecburiyetindedir. Mesela uzmanın adı, değerlemenin yapıldığı tarih, uzmanın imzası ve değerlendirme işleminde etkisi olan faktörler bu raporda yer almak zorundadır. Bunun dışında bu raporda varılan netice itibariyle, tarafların bilgilendirilmeleri amaçlanmaktadır. İdeal bir değerlendirme raporunda temel alınacak ilkeler aşağıdaki şekilde belirtilmiştir [Tataoğlu, 2008];

- Değerleme işlemini açık ve yanıltıcı olmayan şekilde ortaya koymalı,
- Okuyanın raporu net anlamaları için gerekli tüm bilgiyi içermeli,
- Değerlemeyi direkt olarak etkileyen ve etkisini değerde gösteren olağan dışı bir varsayım ya da sınırlayıcı şartlar raporda net bir şekilde verilmelidir.

Değerleme sorusuna karşılık verilen yanıtın doğru ve mantıklı bir biçimde aktarılması için; kullanıcının gerçekleştirilmiş olan süreçleri ve süreçlerin sonuç ile olan ilişkisini net olarak anlayabilmesini sağlayan metotlar gereklidir. Rapor, okuyan kişiye uzmanın ulaştığı neticeleri net bir şekilde aktarabilmeli ve taşınmaz ile ilgili önceden bir bilgisi olmayan bir birey tarafından da bilgilendirilebilir bir özellikte olmalıdır. Bu rapor, metodu net, şeffaf ve mantıklı bir şekilde ifade etmelidir [Kabataş, 2005].

Raporun teslim edileceği kullanıcıya, hukuki şartlara ve değerlemenin özelliğiyle ve karmaşıklığına bağlı bir şekilde, bu raporun içeriği ve uzunluğu değişiklik gösterebilmektedir.

Değerleme raporları sözlü raporlar, form raporlar ve yazılı raporlar olmak üzere üç farklı şekilde açıklanabilir [Yıldırım, 2005].

Yazılı olan değerlendirme raporlarının belirli bir biçimde raporda bulunması şartıyla, üç farklı seçenekten herhangi biriyle hazırlanması esastır. Bunlar;

- “ Bağımsız değerlendirme raporu,
- Özet değerlendirme raporu ve
- Kısıtlı kullanımlı değerlendirme raporudur ”.

Bu üç raporlama seçeneğinin temel farkı, bazı alanlardaki detay seviyesi ve yanında sunulmuş olan ekler ve çalışma dosyasıdır [Açlar ve Çağdaş, 2008].

Değerleme raporunda çoğunlukla talep eden kurumun talepleri doğrultusunda oluşturulur. Kurum herhangi bir detay içermeyen bir rapor talep etse de sonradan herhangi bir durumda savunma isteme ihtimaline karşı uzman iş boyunca gerekli olan analizleri yapmak mecburiyetindedir.



4.TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmaz değerlemesinde, ülkemizde en çok kullanılan yöntemler; emsal (karşılaştırma), maliyet ve gelir yöntemi olarak sıralanabilir. Genellikle, boş arsa ve arazilerin değerlemesinde emsal yöntemi, getirisi olan ticari ve konut vasıflı taşınmazların değerlemesinde gelir yöntemi, sigortaya esas değere ve maliyete göre değerlendirilecek olan taşınmazlarda ise maliyet yönteminden yararlanılmaktadır [Özkan ve Yalpır, 2005]. Ancak bu yöntemlerin yeterli olmadığı veya farklı metotlar ile desteklenmesi adına farklı değerlendirme yöntemlerine de ihtiyaç duyulmaktadır. Son zamanlarda kullanım alanı giderek artan stokastik (istatistiksel) yöntemler de taşınmaz değerlemesinde önemli bir yere sahiptir. Taşınmaz değerlemesinde kullanılan yöntemler geleneksel değerlendirme yöntemleri, istatistiksel yöntemler ve modern değerlendirme yöntemleri olarak 3 ayrı başlık altında açıklanacaktır.

4.1. Geleneksel Değerleme Yöntemleri

Geleneksel metotların uygulanmasındaki problemlerin varlığı ve teknolojinin devamlı olarak gelişmesi yüzünden alternatif metot arayışına girilmiştir. Bu yüzden de araştırmacılar gerçekleştirdikleri çalışmalara göre alternatif metotlar ortaya koymuşlardır. Taşınmazların değerlendirilmesinde çoğunlukla tercih nedeni olan metotlar vardır. Bu metotlar; karşılaştırma (emsal) yöntemi, gelir yöntemi ve maliyet yöntemleridir.

4.1.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Son zamanlarda gerçekleştirilen satışların değerlerinin kıyaslanmasıyla değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin bulunmasıdır. Yapısız arsaların ve arazilerin değerlemelerinin yapılması çoğunlukla bu yöntem yoluyla gerçekleştirilir. Bu metot değerlemeye konu olan gayrimenkule yönelik alım satım değerlerinin ve karşılaştırılabilir niteliklerinin olmasıdır. Sonucun anlaşılmasının basit olması için sıklıkla tercih edilmektedir. Ancak değerlendirme yapılacak taşınmazla karşılaştırılması yapılacak özelliğe sahip bir taşınmaz bulma şansı zor olduğu için uygulaması kimi zaman zorlaşmaktadır. Karşılaştırma yapılacak parsel miktarı arttıkça karşılaştırma

metodu ile elde edilecek olan değer, gerçeğe daha da yaklaşmaktadır [Yalpır vd., 2002].

4.1.2. Gelir Yöntemi

Değerleme yöntemlerinden biri olan gelir yöntemindeki esas mantık, gayrimenkulün senelik gelirinin tahmin edilmesine dayanmaktadır. Bu metoda göre gayrimenkulün gelecekteki geliri günümüzdeki gelirine eşittir. Farklı bir ifadeyle bu yaklaşımda değer, gayrimenkulün ekonomik ömrü süresince meydana getireceği gelirlerin bugünkü değeridir.

Bu metodun sahip olduğu bazı özellikler bulunmaktadır [Yomralıoğlu, 1997]. Bunlardan ilki gayrimenkulün gelecekteki gelirinin ülkenin enflasyonunun da ele alınarak hesaplanmasıdır. Bu metot yapılacak yatırımlar için sıklıkla tercih edilen bir metottur. Bunların yanında bu yöntem kimi zaman taşınmazın gelirlerinin detaylı bir biçimde tespit edilmesine imkân vermeyebilmektedir.

4.1.3. Maliyet Yöntemi

Maliyet yönteminde belli bir taşınmazın satın alınması değil, o taşınmazın aynısını ya da aynı faydası sağlayacak olan farklı bir taşınmazı inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkulün değeri, yapı değeri, özel işletme donatıları, dış tesis ve arsa değerini içermektedir. Bu değer, maliyet değerinden fiziksel ve çevresel faktörlerin değer azaltıcı etkileri eksiltilerek hesaplanmaktadır [Deveci ve Yılmaz, 2009]. Bu metot çoğunlukla piyasada sıklıkla alım-satımı geręekleřmeyen gayrimenkul değerlemede, özel kullanımı olan binalarda, emsali olmayan gayrimenkullerde, ön hazırlık çalışmalarında, eklenti ve yenileme söz konusu ise emsal karşılaştırma metodunda birtakım kalemlerin parasal düzeltmelerinde kullanılır [Erbil, 2014].

4.2. İstatistiksel Yöntemler

İstatistiksel yöntemlerinin yapısında barındırdığı bazı nitelikler bulunmaktadır. Bu yöntemler bir grup oluşturan gayrimenkul değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden

hareketle oransal bağlantılar meydana getirilmesi ilkesine dayanan yöntemlerdir. İstatistiki metotlarda yararlanılan rayiç bedeller ekonomik yapıya bağlı bir şekilde değişebileceği sebebiyle devamlı olarak takip edilmelidir. İstatistiki değerlendirme yapılacak bölgelerin geniş olması ve gayrimenkul sayısının çok olması gerçekleştirilecek değerlemede bilgisayarlar teknolojisinden yararlanmaya imkân tanımaktadır ve istatistiki yöntemle gerçekleştirilen hesaplamalarla gayrimenkulün değer tespiti için matematiksel modeller meydana getirilmesi gerektiği için, mevcut piyasa değerleri doğrulanmış gayrimenkuller gerekmektedir [Yalpır, 2007].

4.2.1. Nominal Yöntem

Gerçekleştirilen pek çok gayrimenkul değerlemesinde piyasa değerleri temel alınmaktadır. Fakat yararlanılan değerlendirme metoduna göre baz alınan birimler ülkenin ekonomisine bağlı bir şekilde değişebilmektedir. Fakat gayrimenkullerin özellikleri çoğunlukla aynı kalmaktadır. Mevcut Pazar şartlarında meydana gelen değişiklikler fiyat değişimlerine de neden olduğu için taşınmazlar üzerindeki birim değerleri denetim altında tutmak giderek zorlaşmaktadır [Candaş, 2012]. Yomralıoğlu (1993)'nın yapmış olduğu çalışmada kentsel arsa-arazi düzenleme uygulamalarında taşınmazların nesnel değerlerini esas alan eşdeğere dayalı yeni bir model önerisinde bulunmuştur. Bu model kapsamında söz konusu taşınmazların düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası "nominal" birim değerlerini CBS teknikleri ile belirleyerek vektörel tabanlı taşınmaz değer haritalarının üretimini gerçekleştirmiştir [Nişancı, 2005].

4.2.2. Çoklu Regresyon Yöntemi

Çoklu regresyon yönteminin başka bir ismi de en küçük karelerdir ve bu yöntem taşınmaz değerinin belirleyicilerinin miktarının saptanması için, bahsi geçen taşınmaza has özelliklerle beraber değerlendirilmeye alınmasını sağlayan bu metot istatistiksel bir yöntemdir [Alpaslan, 2015].

Regresyon metodu iki farklı şekilde uygulanır [Özkan ve Yalpır, 2005];

- Lineer regresyon metodu
- Lineer olmayan regresyon metodu

Bağımlı ve bağımsız değişkenler arasındaki ilişki eğer doğrusalsa lineer regresyon, eğer bu değişkenler arasında herhangi bir doğrusallık yoksa bu durumda da lineer olmayan regresyon kullanılabilir.

Bu metot, taşınmazın değerini saptayan faktörlerin tanımlanması ve meydana getirdiği etkilerin miktarının belirlenmesi maksadıyla, taşınmazı ilgili faktörlerle beraber değerlendirilmesine imkân tanıyan bir teknik şeklinde tanımlanabilmektedir [Alpaslan, 2015]. Bu yöntem, mevcut piyasadan elde edilmiş, bilinen ve doğrulanmış olan bilgilere dayanarak, verilerin tahmin edilmesi maksadıyla kullanılan bir yöntemdir. Farklı bir anlatımla, çoklu regresyon birden çok bağımsız değişken kullanarak bağımlı olan değişkenin tahmin edildiği bir yöntemdir. Taşınmaz üzerinde anlamlı bir etkisi olan her nitelik bağımsız değişken, değer ise bağımlı değişkendir.

Literatür taramasında Yapay Sinir Ağları'nın taşınmaz değerlemesi üzerine uygulamalarında genellikle Çoklu Regresyon yöntemi ile karşılaştırılmalar yapıldığı görülmektedir [Worzala vd. 1995, Brondino ve Silva 1999]. Bir başka çalışmada taşınmaz değerlemede YSA ve Çoklu Regresyon Analizi (ÇRA) ve kullanımdaki performanslarının karşılaştırılması yapılmıştır. Bu çalışmaya göre YSA performansı ÇRA den daha iyidir. Pratik amaçlar için yeterli örnek veri grubu olduğunda ve/veya veri model fonksiyonu şeklindeyse YSA tavsiye edilmektedir [Nguyen ve Cripps 2001].

4.2.3. Hedonik Yöntem

Hedonik kavramının kelime anlamı; mal ve hizmetler sayesinde meydana gelen haz, memnuniyet ve yarardır. Hedonik fiyat ise kişilerin memnuniyeti için harcamayı göze aldığı miktardır [Alpaslan, 2015]. Hedonik değerlendirme; taşınmazın sahip olduğu farklı özelliklerinin bir araya getirilmesinden meydana gelen bileşik bir mal olduğu düşünülürse, taşınmazın değerinin taşınmazı meydana getiren niteliklerin ölçülebilir bir işlevi olduğunu kabul eder [Tanrıvermiş, 2016]. Hedonik yaklaşım, fiyat üzerinde etki sahibi olan değişkenleri açıklamaya fırsat tanımaktadır. Taşınmazın değeri kendisini meydana getiren her bir niteliğinin fiyatlarının toplamıdır.

Bu değerlendirme yöntemi, taşınmazların sahip olduğu karakteristik özelliklerinin veri haline dönüştürülmesi ve karakteristikleriyle fiyatlarının ilişkilendirilmesidir. Güvenilir olmaları durumunda regresyon modelleriyle hedonik fiyat endeksleri

türetilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından, bu yöntem kullanılarak Türkiye gelenini kapsayan hedonik konut fiyat endeksi oluşturulup yayınlanmaktadır.

Selim ve Demirbilek (2009), yılında yapmış oldukları çalışmalarında Türkiye’de konut kira değerlerini belirleyen faktörler analiz edilmiştir. Çalışmada Yapay Sinir Ağları (YSA) kullanılmıştır. Çalışmada hedonik regresyon modeli ile Yapay Sinir Ağları modelinin tahmin performansı karşılaştırılmıştır. Sonuç olarak Yapay Sinir Ağlarının iyi bir alternatif yöntem olduğu belirlenmiştir.

4.3.Gelişmiş Değerleme Yöntemleri

Bugünlerde bilgisayar teknolojisi yaşamlarımızın her anında kullanılmaktadır. Bu teknoloji sayesinde çok daha fazla veriyle çok daha detaylı analizler gerçekleştirilerek daha hızlı bir şekilde ve daha doğru sonuçlar elde edilmektedir. İnsanın sahip olduğu önemli özelliklerden biri olan mantığın bu teknolojide kullanılması yapay zekâ yöntemleriyle gerçekleştirilmektedir. Yapay zekâ yöntemleri ve bunun kullanım alanları birbirinden farklı olan pek çok konuya ayrılmıştır [Yalpır, 2007].

En çok kullanılanları yöntemler ise bulanık mantık, yapay sinir ağları, uzman sistemler (bilgi tabanlı sistemler), doku tanıma-bilgisayarla öğrenme, makine öğrenmesi ve evrimsel programlama yöntemleridir. Yapay zeka teknikleri şeklinde isimlendirilen Bulanık mantık metodolojisinin ekonomi, makine sistemleri, tıp vb. alanlar ilk sırada olmak üzere pek çok alanda uygulama örneklerine sıklıkla rastlanmaktadır [Derinpınar ve Aydınoglu, 2015]. Gayrimenkul değerlendirme uygulamalarında bulanık mantık ve yapay sinir ağları verilen yöntemler arasından en sık tercih edilen metotlardandır [Özkan ve Yalpır, 2005].

4.4.Değerlemede Yöntem Seçiminin Önemi

Gayrimenkul değerlemesi tüm toplumların önemli ekonomik dayanaklarından biridir. Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme uygulamaları bir standardizasyona bağımlı olmadığı için, farklı yaklaşımlar neticesinde ortaya büyük farklılıklar içeren bedeller çıkmaktadır. Bu bedellerin de ekonomik ve toplumsal dengelerde negatif yönlü etkileri

olmaktadır. Ülkemizde sağlıklı bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin altyapısı bugünün şartlarına uyumlu olarak en kısa zamanda oluşturulup, bilgi sistemlerinin gayrimenkul değerlemesiyle entegrasyonu sağlanmalıdır [Yomralıoğlu, 1997].

Uygulamada pek çok gayrimenkul değerlendirme metodu bulunmasına karşın bu metotlardan en sık kullanılan üç metot, karşılaştırma, gelir ve maliyet metotlarıdır. Her bir metodun değerlendirme için gayrimenkulde aradığı nitelikler genel olarak birbirinden farklıdır. Gayrimenkulün kullanım şekline, sağladığı kazanca, zamana ve mevcut haline göre bahsi geçen metotlardan biri seçilir. Bu metotlar bazen birbirinden öyle kesin çizgilerle ayrılmıştır ki, bir metodun yerine diğerini kullanmak yanlış neticeler meydana getirebilir [Ertaş, 2000]. Gayrimenkulü böyle hatalardan kurtaran, ona kullanılma şekli ve nitelikler kazandıran, onun o esnada bulunduğu arsalaşma kademesidir. Herhangi bir parseli edinin o parseli mülkiyet, endüstri vb. maksatlı kullanmak isteyen birey istemeden bile olsa gayrimenkulün arsalaşmasının ne aşamada olduğu ile ilgilenir. Örneğin, endüstri bölgesinde altyapısı halledilmiş bir gayrimenkulü kimse tarımsal maksatlı kullanmayı düşünmez. Bunun temel nedeni, bir gayrimenkul endüstri maksatlı değerlendirilirse ya da kiraya verilirse tarımsal maksatlı kullanımdan daha yüksek kazanç sağlar ve endüstri bölgesinin havasında bulunan kirlilik, sulama durumu gibi olumsuz şartlardan dolayı verimli bir tarım yapılamaz. Benzer şekilde tarımsal alanda bulunan bir gayrimenkulü kimse endüstri maksatlı değerlendirmez zira bu gayrimenkulün altyapısı buna olanak vermez.

Bir gayrimenkul için üç farklı değerlendirme metodu ile farklı değerlendirme neticeleri ortaya çıkabilir ve elde edilen bu neticeler birbirinden büyük ölçüde farklılık gösterebilir. Çünkü ilgililerin değerlemeye ait olan düşüncelerinde farklılıklar olabilir, toprağın sahip olduğu nitelik sebebiyle serbest pazar dolaşımında olabilir, değerlendirme öğretisi net olmayabilir ve matematiksek modeller bazı bölgelere göre farklı bir şekilde tanımlanmış olabilir.

5.TÜRKİYE'DEKİ TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME FAALİYETLERİNİN İNCELENMESİ

5.1. Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi

İnsanlar hayatlarını devam ettirdikleri yere ve bu yerler arasındaki bağlantılara, ihtiyaçlara, zamanın ekonomik ve toplumsal şartlarına göre yön vermek isterler. Şehirlerin oluşumlarının esasında pek çok toplumsal ve ekonomik unsur bulunmaktadır. Zira giderek gelişen sanayi, toplum içinde sosyal, ekonomik ve kültürel değişiklikler oluşturarak farklı gereksinimlere sebep olmaktadır. Planlamanın da yardımıyla şehirlerin şekillendirilmelerine yön vermek olanaklı hale gelmektedir [Açlar ve Çağdaş, 2002].

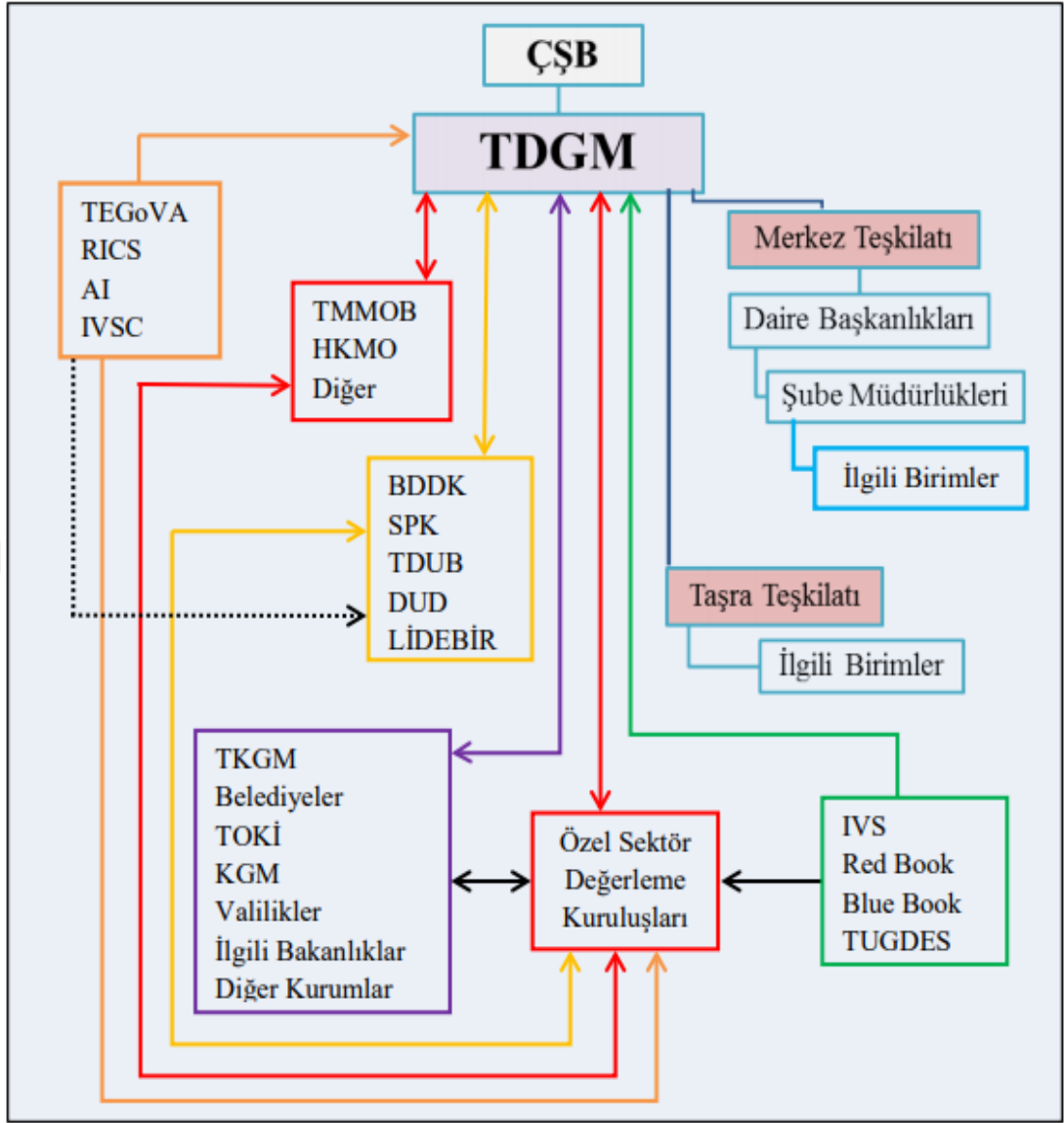
Türkiye’de 20. Yüzyılın sonlarında iç göçlerdeki artış sebebiyle büyük şehirlerde plansız bir şehirleşme gerçekleşmiştir. Bu yüzden de bugün mevcut olan gecekondulaşma, sağlıklı konut inşasının azlığı, çarpık kentleşme gibi konular önemli sorunlardandır. Hızlı büyüme sebebiyle meydana gelen kentleşme modellerinde imar planlarının siyasi araç olarak kullanılması, arazi ve arsa değerlerinde hızlı bir artışa ve arz-talep dengesinin bozulmasına yol açmıştır.

Şehirleşmenin orantılı ve planlı bir şekilde gerçekleşmesi, imar planlarının ekonomik yönünün değerlendirilmesi, fakat gayrimenkullerin bilimsel metotlarla değerlendirilmeleriyle olasıdır. Bunun dışında kamu yatırımlarıyla beraber ortaya çıkan gayrimenkullerin değer artışlarının tekrar kamuya döndürülmesi, gayrimenkullerin yatırımdan önceki ve yatırımdan sonraki değerlendirilmeleriyle gerçekleştirilebilir. Kentsel bölgelerde parça parça olan parsellerin birleştirilip planlı bir şekilde düzenlenmesi, gayrimenkul piyasalarının güvene kavuşturulması, böylelikle piyasadaki fiyat oynamalarının izlenmesi, gayrimenkul alıcı, satıcı ve gayrimenkul üzerinde hak tesislerinde taraflara yardımcı olması için de gayrimenkul değerlemesi önem taşımaktadır [Eren, 1998].

Ülkemizde de bütün dünyada olduğu gibi taşınmaz değerlendirme uygulamalarının önemi giderek artmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, vergilendirme ve kamulaştırma gibi pek çok alanda gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve değerlendirme uygulamalarıyla ilgili düzenleme yapılması gerektiği için birçok hukuki düzenleme yapılmıştır [Tanrıvermiş, 2016].

Değerleme uygulamalarının her gün daha da önemli hale gelmesiyle Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yapılan düzenlemeler sayesinde bu meslek kurumsal düzeyde bir kimlik kazanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirme işlemini yapacak olan görevlilere sınavla beraber lisans verilmektedir. Bu uzman kişilerce kurulmuş olan şirketler listeye alınmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gerçekleştirdiği lisanslama işlemi farklı kurullar tarafından referans alınmaya başlanmıştır. Bugün hem kamuda hem de özel sektörde pek çok kurum değerlendirme uygulamalarını SPK tarafından lisans verilmiş olan uzmanlara ve listedeki değerlendirme şirketlerine yaptırmaktadırlar [Tanrıvermiş, 2016]. Türkiye'de değerlendirme işlemlerine ilişkin bütün uygulamaların sadece bir kanuna dayalı bir şekilde yapılması mümkün değildir. SPK ve BDDK kurumlarının yönetmelik düzeyinde düzenlemeleri bulunmaktadır. Bahsi geçen düzenlemeler birbiriyle paralel olsa da farklılıkları da bulunmaktadır.

Değerleme uygulamalarının sağlıklı ve doğru bir şekilde yapılabilmesi için gereksinim duyulması halinde TDGM'ye bağlı olan bölge ve il müdürlükleri de oluşturulmalıdır. Önerilen TDGM'nin merkez ve taşra teşkilatı yapılanması Şekil 5.1'de özetlenmektedir. Önerilen TDGM'nin bölge ya da il müdürlükleri, değerlendirme işleminin gerekli altyapıya sahip olan belediyeler tarafından gerçekleştirilmesi noktasında ya da özel sektör tarafından yapılan değerlendirme işlemlerinin kontrolü sırasında destek sağlayabilir. Bu yaklaşımda, ülkemizde bulunan özel değerlendirme şirketlerinin niteliklerinin artırılması büyük önem arz etmektedir.



Şekil 5.1:Türkiye taşınmaz değerleme sistemi için kurumsal yapılanma önerisi.

Açlar ve Çağdaş (2002)'ın belirttiği gibi, gayrimenkullerden vergi almak, gayrimenkulleri kamulaştırmak veya devletleştirmek, gayrimenkuller üzerinde bir hak oluşturmak, anlaşmazlık gibi durumlarda gayrimenkul kiralarnı tespit etmek ve benzer işlemleri devam ettirebilmek amacıyla, gayrimenkullerin ilgili hukukta tanımlanmış olan değerlerinin bilinmesi gerekmektedir. Bundan sonraki bölümde de gayrimenkul değerlemesinin Türkiye'deki bazı uygulama alanlarından bahsedilecektir.

5.2. Türkiye’deki Taşınmaz Değerleme Faaliyetlerinin İrdelenmesi

Bu bölümde, Türkiye’de uygulanan taşınmaz değerlemesi işlemlerinin geçmişi ile günümüz hukuki, kurumsal ve teknik yapısı anlatılacaktır.

5.2.1.Tarihsel Gelişim

Osmanlı Devleti’nin sahip olduğu toprakların büyük bir bölümü miri arazilerden meydana gelmekteydi. Bu taşınmazların mülkiyeti hükümete ait olup, işletmek amacıyla belirli bir bedel karşılığında köylülere verildiği için, değerleme işlemine bugün de olduğu gibi pek çok farklı alanda değil, bilhassa topraklardan ne kadar vergi alınacağını belirlemek için gereksinim duyuluyordu [Açlar, Çağdaş, 2002]. Osmanlı Hükümeti’nin son zamanlarında, Cumhuriyet döneminin başlangıcıyla birlikte büyük ölçüde farklılaşan mülkiyet yapısı ve özel mülkiyete geçişle beraber değerleme işlemlerine değişik alanlarda da gereksinim duyulmaya başlanmıştır. Günümüzde geline nokta, kamulaştırma, tescile esas işlemler, emlak vergisi, devletleştirme, özelleştirme, irtifak hakkı tesisi ve toprak düzenlemeleri gibi kamu uygulamalarıyla sermaye piyasası, sigortacılık, bankacılık ve kredilendirme gibi özel uygulamalarda da gayrimenkul değerleme işlemine gereksinim duyulmaktadır [Çete, 2008].

5.2.2.Hukuki Yapı

Anayasa’ımızda gayrimenkul değerlemesi hakkındaki hükümler, değerleme işleminin ne kadar önemli bir unsur olduğu vurgularken kamulaştırma, özelleştirme ve devletleştirme uygulamaları hakkında hükümler içermektedir [Çete, 2008]. 8.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası’nın “Kamulaştırma” başlıklı 46. Maddesinde, devlet ve kamu tüzel kişilerinin, devlet faydasının gerektirdiği durumlarda, “gerçek karşılıklarını” peşin yolla ödemek koşuluyla, özel mülkiyette olan gayrimenkullerin tümünü ya da bir bölümünü, kanunla gösterilen usullere uygun bir şekilde kamulaştırabileceği ve bu taşınmazlar üzerinde idari irtifaklar kurabileceği belirtilmiş, bu maddenin geri kalanında da bedelin ödenme biçimiyle alakalı düzenlemeler yapılmıştır. “Devletleştirme ve Özelleştirme” başlıklı 47. Maddede kamu hizmeti özelliğine sahip olan özel teşebbüslerin, devlet yararının mecburi kıldığı durumlarda

devletleştirilebileceği belirtildikten sonra, “Devletleştirme ‘gerçek karşılığı’ üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir” hükmü eklenmiştir [Resmî Gazete, 2001b]. Kısaca Anayasa’ımızda; kamulaştırma, özelleştirme ve devletleştirme uygulamalarında gayrimenkullerin ‘gerçek değerlerinin’ saptanması ve bu değerın saptanma usullerinin de kanunla sağlanması öngörülmektedir.

Ülkemizde gayrimenkul değerlerinin saptanması hususunu en kapsamlı şekilde düzenleyen yasa, 1982 Anayasa’sı kapsamında düzenlenen 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’dur. Bu kanunda 18 yıl boyunca herhangi bir değişiklik olmadan yürürlükten kaldırılmış ve sonrasında 24.04.2001 tarihli ve 4650 sayılı “Kamulaştırma Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile büyük ölçüde değişikliğe uğramıştır. Bahsi geçen bu değişikliklerden en önemlisi, gayrimenkullerin değer takdir işlemlerinin kamulaştırma yapacak kurum yapısında meydana getirilecek değer takdir komisyonu ya da bu komisyonlar tarafından yapılması, devamında da idarenin gayrimenkul sahipleriyle bu değer tahmininden pazarlık yaparak gayrimenkulün fiyatının saptanması yaklaşımıdır. Kamulaştırma Kanunu’nda kamulaştırma bedelinin mahkeme tarafından saptanması ve bu bedelin tespiti esaslarıyla ilgili düzenlemeler de yer almaktadır [Resmî Gazete, 1983b].

“Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik”: 24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmî Gazete ‘de yayınlanan bu yönetmelik Kamulaştırma Kanunu’nun 15. Maddesi kapsamında görevlendirilecek bilirkişilerin özelliklerini ve çalışma şartlarını düzenlemek maksadıyla hazırlanmıştır. Bu Yönetmelik, Kamulaştırma Kanunu’nun 15. Maddesi kapsamında mimar, şehir plancısı ve mühendislerden meydana gelen bilirkişilerle alakalı odalar ve kurumların işlemlerini içerir [Resmî Gazete, 2006c].

Türkiye’de taşınmazların vergileri, ilgili taşınmazların değeri esas alınarak belirlenmektedir. Bu açıdan 29.07.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası’nda vergi miktarının ne şekilde saptanacağı konusu tanımlanmaktadır [Resmî Gazete, 1970].

04.01.1961 tarihli ve 213 sayılı bu kanunda, emlak vergisi miktarı ve değerlerin tespiti ve kesinleşmesi, arazi ve arsa değer takdir komisyonlarının meydana getirilmesi, bu komisyonların görevleri, değerlemenin yapılışı, ilkeleri, ölçütleri, arazi kıymetlerinin tespiti, amortismanlarla ilgili düzenlemeler yer almaktadır [Resmî Gazete, 1961b].

31.12.1960 tarihli ve 193 sayılı bu kanunda gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardaki değer yükselişlerinin vergilendirilmesi kapsamında yayınlanan düzenlemeler yer almaktadır. Yasada arsa, bina ve taşınmazların ayrı bir şekilde kiralanan mütemmim cüzleri ve taşınmaz olarak tescillenen hak edinme biçimi ne şekilde olursa olsun iktisap tarihinden başlayarak 5 sene içinde elden çıkarılmasından doğan kazanımlar değer artışı kazançları olarak değerlendirilmektedir [Resmî Gazete, 1961a].

07.06.1994 tarihli ve 21953 sayılı Resmî Gazeteyle birlikte yürürlüğe giren bu tüzükte değerlendirme kapsamında, ipotekli borç senedi çalışmalarında gerçekleştirilmesi gereken gayrimenkul değerlendirme işlemleri düzenlenmektedir. Tüzükte; komisyonun hangi kişilerden meydana geleceği, değer takdirinin nasıl gerçekleştirileceği, değerlendirme faaliyeti sırasında hangi ilkelerin değerlendirileceği, irat senedi tesisi maksatlı bina, arazi ve arsa değerlerinin ne şekilde hesaplanacağı, tarım alanlarının gelir değerinin ne şekilde belirleneceği vb. düzenlemeler yer almaktadır [Resmî Gazete, 1994].

5.2.3. Kanunsal Yapı

Ülkemizde yürürlükte olan mevzuatlar incelendiğinde taşınmaz değerlendirme ile ilgili kanunlarının çok fazla olduğu ve birbiriyle bağlantılı olmadığı görülmektedir. Yapılan incelemelerde taşınmaz değerlendirme ile ilgili olan Anayasa, Kanunlar, Yönetmelikler ve Tüzükler incelenmiş olup, taşınmaz değerlendirme ile ilişkili detaylar belirtilmiştir. Kanunsal yapı ile, taşınmaz değerlendirmeyle ilgili kanunlar irdelenerek mevcut uygulamadaki karışıklık konuyla ilgili yeniden ve sürdürülebilir olan düzenlemeye gereksinim olduğu belirtilmek istenilmiştir.

Türkiye’de mevcut da bulunan kanunlarda taşınmaz değeri yerine daha çok miktar ve alan gibi hususlar dikkate alınmış olması sebebiyle değerlendirme yöntem ve uygulamada sürdürülebilirlik sağlanamadığı gibi belli bir standart da oluşmamıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda oluşturulan Taşınmaz Değerleme ile İlişkili Kanunlar Tablo 5.1’de gösterilmektedir.

Tablo 5.1: Ülkemizde taşınmaz değerlendirme ile ilişkili kanunlar.

TARİH/MEVZUAT	TAŞINMAZ DEĞERLEME İLE İLİŞKİLİ KANUNLAR
1924/Köy Kanunu	Madde 44 – Değer Pahasıyla Satın Alma
1934/Tapu Kanunu	Madde 17 – Taşınmaz kıymetlerinin takdiri ve ikinci derece tasdiki
1961/Vergi Usul Kanunu	Madde 308 – Arazi kıymeti tahmin esası Madde 309 – Arazi kıymetinin takdirindeki esaslar
1961/Gelir Vergisi Kanunu	Madde 73 – Emsal Kira Bedeli
1964/Harçlar Kanunu	Madde 57 – Tapu Kadastro Harçları Madde 61 – Değer Esası Madde 63 – Kayıtlı Değer, Emlak Vergisi Değeri
1964/Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun	Madde 2 – Güncel İhale Değeri ve Emsal Değer/Arsa Stoku Madde 13 – Değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak
1965/Kat Mülkiyeti Kanunu	Madde 3 – Bağımsız bölümlerin arsa payları değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmesi
1970/Emlak Vergisi Kanunu	Madde 29 – Vergi Değeri
1981/2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	Madde 20 – Vergi Değeri Deyimi
1981/Sermaye Piyasası Kanunu	Madde 22 – Görev ve yetkiler Madde 40/D – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
1982/Türkiye Cumhuriyeti Anayasası	Madde 35 – Mülkiyet Hakkı Madde 46 – Kamulaştırma, kamu yararı, kamulaştırma bedeli Madde 47 – Devletleştirme, “gerçek karşılık (değer)”
1983/Kamulaştırma Kanunu	Madde 11 – Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları Madde 15 – Kamulaştırma bilirkişiliği
1983/Devlet İhale Yasası	Madde 75 – Ecrimisil ve Tahliye
1984/Toplu Konut İdaresi Yasası	Ek Madde 7 – Madde ile ilgili gayrimenkullerin değerinin Başbakanlık tarafından belirlenmesi
1984/Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu	Madde 6 – Kamulaştırma

Tablo 5.1: Devam

1985/İmar Kanunu	Madde 17 – Kamulaştırma Bedeli Takdiri Ek Madde 8 – İmar planı değişiklikleri nedeniyle ortaya çıkan arsa değer artışları için “Değer Artış Payı (DAP)” ihdas edilmiştir
1987/Kadastro Kanunu	Madde 36 – Kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdiri yapılması
2001/Türk Medeni Kanunu	Madde 899 – Değer Biçilmesi Madde 904 – Sorumluluğun Sınırı
2001/Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Madde 4 – Hazineye ait taşınmaz malların satışı Ek Madde 3 – Hazine taşınmazlarının bazı özel yatırımlara tahsis edilmesi
2002/Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik	Madde 7 – Arazi ve Arsaların Maliyet Hesabı Madde 10 – Trampa
2004/Tapu Sicil Tüzüğü	Madde 39 – Değerlendirme Komisyonu Madde 40 – İpotekli borç Senedi İçin Değer Belirleme Madde 41 – İrat Senedi İçin Değer Belirleme Madde 42 – Taşınmaz Malın Gelir Değerinin Belirlenmesi Madde 43 – En Yüksek Değerin Belirlenmesi
2005/Belediye Kanunu	Madde 73 – İmar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması
2012/Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	Madde 6 – Satış bedelinin belirlenmesi Madde 12 – Tarım arazilerinde atış bedelinin belirlenmesi

Tablo 5.1: Devam

2012/Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Madde 6 – (1) Rayiç bedelin tespiti Madde 6 – (5) Taşınmaz mülkiyetinin menkul değere dönüştürülmesi Madde 6 – (7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların değer tespiti işlemleri Madde 12 – Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşları ve Bilirkişiler Madde 16 – Bu Kanun kapsamında açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın tesciline ilişkin davalarda görev alacak bilirkişiler Madde 11 – (1) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün görevleri
---	--

5.2.4. Kurumsal Yapı

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme işlemlerini gerçekleştiren kuruluşlar araştırıldığında, faaliyetlerin büyük oranda farklı bakanlıkların bünyesinde bulunan genel müdürlüklerce yürütüldüğü, kurumların sahip oldukları görev sınırlarında bazı çakışmalar olduğu, kurumların arasında gerekli olan koordinasyonun sağlanamadığı, mevcut verilerin paylaşımı konusunda da pek çok problem yaşandığı saptanmıştır. Bu sorunlar ve benzeri bazı durumlar sebebiyle ülkemizde gayrimenkul değerlemesi uygulamalarının sadece bir elden yürütülmesi ve kontrol edilebilmesi maksadıyla bütün işlemlerden sorumlu bir “lider kurum” yapılanması gereksinimi bulunmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı olan Taşınmaz Değerleme Genel Müdürlüğü (TDGM) gibi kurum meydana getirilmeli ve lider kurum bu kurum olmalıdır. Bu genel müdürlük, bütün değerlendirme işlemlerini idare edebilir, faaliyeti gerçekleştiren özel sektör, denetleyen de Taşınmaz Değerleme Genel Müdürlüğü olabilir.

Türkiye’de gayrimenkullerle alakalı en köklü ve önemli kurumlardan biri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKDM)’dir. Bu kurum, değerlendirme konusunda gerçekleştirdiği pilot uygulamalarıyla birlikte, bazı personellerine bu konuda yüksek lisans ve doktora yaptırmasıyla, konuyla ilgili birçok seminer, eğitim, çalıştay ve konferans düzenlemesiyle, bu konuda bir lider kurum rolünü üstlenmiş durumdadır.

Ülkemizde vergilendirme maksatlı yapılan toplu değerleme işlemleri, ekonomik ve teknik altyapıya sahip olan belediyelerin bünyelerinde gerçekleştirilebilir, diğer belediyeler ise özel sektörden hizmet alabilir. Bu açıdan, değerleme faaliyeti gerçekleştiren özel şirketlere güç kazandırılmalı ve kamunun gereksinim duyduğu kamulaştırma, vergilendirme ve benzer maksatlı toplu değerleme uygulamaları da hizmet alma yoluyla özel sektörde hizmet veren şirketlere yaptırılmalıdır. Tavsiye edilen TDGM'nin bölge müdürlükleri veya yerel müdürlükleri, değerleme uygulamalarının gerekli altyapısı olan belediyeler tarafından gerçekleştirilmesi konusunda ya da özel sektörde bulunan şirketler tarafından gerçekleştirilen değerleme faaliyetinin denetlenmesi aşamasında destek verebilir. Ülkemizde değerleme faaliyeti gerçekleştiren kuruluşlar ile bu uzmanlık alanında son yıllarda büyük gelişmeler yaşanmıştır [Tanrıvermiş, 2016].

5.2.4.1. Değerleme Yapan Kurum ve Kuruluşlar

Türkiye'de gayrimenkul değerlemesi işlemleri, gereksinim duyulan değerlere erişmek maksadıyla 21 kurumun bünyesinde meydana getirilen değer takdir komisyonlarınca gerçekleştirilmektedir (Tablo 5.2). Bu kurumların dışında, değerleme işlemiyle ilgili durumlarda yargıya intikal eden problemlerin çözümü için, mahkemeler tarafından meydana getirilen bilirkişi komisyonları da değerleme yapmaktadır [Çete, 2008].

Komisyonların oluşturulma biçimleri ve değerleme işleminin nasıl gerçekleştirileceği, faaliyetin amacına göre, farklı yönetmelik ve yasalarda tanımlanmıştır. Bu açıdan, değeri saptanacak gayrimenkulün cinsine ve özelliğine göre, bu komisyonlarda bulunan üyelerin meslek etiklerinin de farklılaştığı görülmektedir. Arsa değerlemesi işlemlerinde ilgili belediye ve kadastrodan teknik kişiler, arazilerin değerleme işlemlerinde ziraat mühendisleri, binaların değerleme işlemlerinde ise inşaat mühendisleri ağırlıklı bir şekilde bulundurulmalıdır.

Tablo 5.2: Ülkemizde taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar.

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

Tablo 5.2’de verilen kurumlar dışında, değerlendirme işlemini gerçekleştiren “taşınmaz mal değerlendirme şirketleri” de bulunmaktadır. Bahsi geçen bu şirketlerin uygulama alanlarıyla alakalı son yıllarda birtakım düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2001 senesinde gerçekleşen bu düzenlemelerle birlikte; sermaye piyasası mevzuatı kapsamında taşınmaz değerlendirme hizmeti veren kurumların SPK tarafından liste haline getirilmelerine, listeden çıkarılmalarına, bahsi geçen bu şirket ve kurumların sahip oldukları özelliklere ilişkin ilkeler belirlenmiş ve uygulamalarını gerçekleştirirken uymaları gereken bazı kurallar tanımlanmıştır. Fakat SPK’nın sahip olduğu yetki sadece sermaye piyasası mevzuatı kapsamında taşınmaz değerlendirme hizmeti sunacak şirketler üzerindedir ve bu kapsamın haricindeki taşınmaz değerlendirme şirketlerinin kurul düzenlemelerine uyum sağlamak gibi herhangi bir mecburiyeti bulunmamaktadır.

Değerleme işlemi yapan kurum ve şirketler tablo dan da görüleceği gibi çok sayıdadır. Bu durum da şunu ifade etmektedir: Her kurum ürettiğini kendi yapısında işlemekte ve muhafaza etmektedir. Bir kurumun ihtiyaç duyabileceği veriyi hangi kurumdaki sağlayabileceği konusunda bir belirsizlik bulunmaktadır. Bu durum, her kurum ve şirketin farklı maksatlar için gerçekleştireceği değerleme işlemlerinde dürüst ve adil değerle yapılacak çalışmalar gerçekleştirememesine sebep olabilecektir. Kurumsal bir şekilde edinilmiş tecrübelerin ilgili kurumlarla paylaşılmasının neticeleri, tahmin edilebileceği gibi, değerleme faaliyeti sonucunda etkilenmiş olan gayrimenkul sahiplerinin haklarını yargıda aramasında görülebilir.

5.2.4.2. Değerleme Uzmanlığı Alanındaki Gelişmeler

Türkiye’de değer takdiri faaliyetini görev edinen komisyonların ya da taşınmaz değerlendirme şirketlerinin yapısında görevlendiren değerlendirme sorumlularının eğitimiyle alakalı birtakım düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Bahsi geçen bu düzenlemeler kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu, taşınmaz değerlendirme şirketlerini listeye alma haricinde, şirketlerin değerlendirme işlemlerini istihdam edecekleri bilgi ve deneyime sahip olan “Değerleme Uzmanları’nca gerçekleştirebilmelerini sağlamak amacıyla “Değerleme Uzmanlığı Lisansı” verme faaliyetlerini de gerçekleştirmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 12.08.2001 tarihli ve 24491sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olduğu 35 no’lu Tebliğin 3. Maddesi kapsamında Değerleme Uzmanları; “kurumun faaliyet konusunu yakın bir şekilde alakadar eden inşaat mühendisliği, işletme mühendisliği, ekonomi, mimarlık, işletme ve şehir ve bölge planlaması gibi uzmanlık alanlarında asgari 4 senelik üniversite mezunu ve taşınmaz değerlemesi alanında da en az 3 sene deneyimi olan ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri kapsamında kendilerine ‘Değerleme Uzmanlığı Lisansı’ verilen bireylerdir. 28.09.2009 tarihinden itibaren Türkiye, Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi’nde bulunan kayıtlara göre Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslı kişi sayısı 1541’dir. Bu sayı 2002 senesinden 2009 senesine kadar düzenlenen 21 sınavda başarı sahibi olan bireylerle muafiyet kapsamında belgelendirilen kişilerden meydana gelmektedir.

Değerleme işlemlerinde görevlendirilecek bireylerde aranacak özelliklerle ilgili gerçekleştirilen başka bir düzenleme ise, 26.11.2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmî

Gazete 'de yayınlanmış olan “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik” tir. Bu yönetmeliğe göre kamulaştırma davalarında bilirkişilik rolünü üstlenecek olan mimar, mühendis veya şehir planlamacılarının, “Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği” ne (TMMOB) bağlı ihtisas yetki belgesi almak üzere TMMOB gözetiminde ihtisas odalarınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitimlerine katılmaları mecburiyeti getirilmiştir. Değerleme faaliyeti, bu eğitimlerin büyük bir kısmını meydana getirmektedir [Resmî Gazete, 2006b].

Gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetiştirilmesi kapsamında son yıllarda gerçekleşen farklı bir gelişme ise 21.02.2007 tarihli ve 5582 sayılı “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” çerçevesinde tüzel kişiliği haiz kamu kurumu özelliğinde bir mesleki kurum olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TDUB) kurulmasıdır.

Aynı yasanın 15. Maddesinde TDUB'nin görev ve yetkileri aşağıda verildiği gibi tanımlanmıştır: “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya SPK'ncı belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir. Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.” Yasayla, taşınmaz değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan kişilere TDUB'ye üye olma mecburiyeti da getirilmiştir [Resmî Gazete, 2007].

Değerleme Uzmanları Derneği, değerleme konusunda mesleki örgütlenmeyi sağlayabilmek ve profesyonellikle kaliteyi teşvik etme amacıyla kurulmuş bir dernektir. Bu derneğe; değerleme uzmanlığı konusunda uygulamada bulunanlar arasından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavı'nda başarılı olup, lisans almayı kazanan bireylerle değerleme

konusunda faaliyette bulunan, farklı herhangi bir ticari faaliyeti olmayan bireyler ve değerlendirme uzmanlığı konusunda uygulamada bulunmamakla birlikte, konuyla alakalı farklı sektörlerde (bankalar, emlak komisyoncuları, inşaat şirketleri, sigorta şirketleri, menkul değerler yatırım şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, hukuk büroları, özel gayrimenkul yatırım şirketleri vb.) çalışmakta olan bireyler ve öğrenciler üye olabilmektedirler.

5.3.Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Uygulamalar

Gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının Türkiye’de farklı yasal altlıklar baz alınarak meydana getirildiği bilinmekte olup, değerlendirme faaliyetlerinde de farklı kuruluşlarca gerçekleştirilen faaliyetler özellikle, kamulaştırma, özelleştirme ve vergilendirme alanlarında gerçekleştirilmektedir. Fakat ülkemizde gayrimenkul değerlemesi gerek mevzuat gerekse idari açıdan bir standarda sahip olmadığı için gayrimenkul değerlendirme işlemleri türlü alanlarda birbirinden farklı kurum ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Türkiye’de ilk olarak vergilendirme maksatlı gerçekleştirilen gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri, gayrimenkullerin piyasa, satış, rayiç vb. değerlerinin belirlenmesi, kira ve satış karşılıklarının saptanması, gayrimenkullerin üzerindeki hakların tespiti faaliyetlerinde oldukça önem taşımaktadır. Bahsi geçen tüm bu uygulamalarda hangi kurum ve şirketlerin hangi hukuki yasal altlığı baz alınarak, hangi kurumlarca gerçekleştirildiği konunun devamında verilecektir.

5.3.1. Vergilendirme Uygulamaları

1982 Anayasası’nda vergi miktarının kanun ışığında belirlenmesine ilişkin hükümler bulunmakla beraber, emlak vergisinin düzenlenmesi amacıyla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu en başta ifade edilen kanun olup, vergilendirme işlemlerini ve gayrimenkul değerlendirme konusunda açıklama yapan kanun, tüzük ve tebliğler yer almaktadır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda verilecek konuyu; “bina, arsa ve arazinin tanımlamaları verilmiş olup, kanunun 2. Maddesinde “yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın tamamını kapsar” şeklinde vergilendirme konusunda dikkat edilmesi gereken bir bina tanımı verilmiştir.

Ayrıca arazi ve arsa tanımlarını da vererek; kanunun 2. Maddesinde “Belediye sınırları içinde belediye tarafından parsellenmiş arazi arsa sayılı” buna ek olarak da “parsellenmemiş arazilerin hangilerinin yasaya göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir” şeklinde bir açıklama bulunmaktadır. Böylelikle de vergilendirme maksatlı olan gayrimenkullerin nasıl nitelendirileceği ifade edilmiş olup, gereken tanımlamalar verilmiştir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde vergi miktarını saptamak amacıyla ilk olarak gayrimenkulün bina, arsa ve arazi şeklinde belirlenmesi gerekmektedir. Emlak vergisine konu gayrimenkullerin “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük” e göre vergi değeri saptanmaktadır. Tüzükte ifade edilen vergi değeri emlak vergisi faaliyetlerine tabi gayrimenkulün “rayiç bedeli” olarak ifade edilmekte olup, kanunda rayiç bedel; “bina arazi ve arsaların normal alım satım bedeli” şeklinde ifade edilmiştir.

Vergilendirme maksatlı gerçekleştirilen faaliyetlerde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 90. Maddesinde ifade edilen şekilde “satış komisyonları” tarafından gerçekleştirilmekte olup, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu asgari ölçüde birim değer saptanmasına ilişkin hükümlerine göre, takdir komisyonlar tarafından belirlenecek arsa ve arsa şeklinde nitelendirilecek parsellenmemiş arazide, arazinin çeşidi ile takdir edilen birim değerlere göre hesaplanmış olan değerler az miktarda olamaz [Yomralıoğlu vd., 2011].

5.3.2. Kamulaştırma İşlemleri

1982 Anayasası ile birlikte düzenlenmiş olan 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Konunu olup, gayrimenkul değerlendirme konusunda Türkiye’de en kapsamlı kanundur. Kamulaştırma 05.11.2001’den bugüne dek 2942 sayılı kanunda değişiklik yapan 4650 sayılı kanunla tekrar düzenlenmiştir [Köktürk ve Köktürk, 2016]. Kamulaştırma uygulaması gerçekleştirilecek olan gayrimenkulün değerlendirilmesi 4650 sayılı yasanın 11. Maddesinde ifade edilen “Kıymet Takdiri Esaslarına” uygun bir şekilde yapılmaktadır. Bu yasayla birlikte ortaya çıkan değişikliklerden gayrimenkul değerlemesinde önemli olanlar ise değerlendirme faaliyetlerinin ilk olarak kamulaştırma işlemini yapacak kurumun bünyesinde meydana getirilecek olan “değer takdiri komisyonu” veya komisyonlar tarafından

yapılması, buna ilave olarak görevli kişilerin değerlemesi yapılan gayrimenkulün malikleriyle komisyonca tespit edilen değer ile pazarlık yapılarak değerın saptanmasıdır [Uzer, 2009]. Fakat Kamulaştırma Kanunu'nda madde 3'te "idareler, yeteri kadar ödeneğe sahip olmadan kamulaştırma işlemine başlayamazlar" şeklinde ifade edilmiştir.

Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi için yetki sahibi kurumlarca kamulaştırmanın kamu faydasına olacağı kararının ve onayının alınması gerekmektedir. Bahsi geçen yetkili kurumlara örnek olarak "İlgili Bakanlık, Köy İhtiyar Kurulu, Belediye Encümeni, İlçe İdare Kurulu, İl Daimî Encümeni, İl İdare Kurulu, Yükseköğretim Kurulu verilebilir. Kamulaştırma konuları ise; Bakanlık Kurulu tarafından karar verilecek faaliyetler; iskan projeleri, büyük enerji ve sulama projeleri, yeni ormanların yetiştirilmesi, turizm amacıyla gerçekleştirilecek kamulaştırma faaliyetleri, kıyıların korunması, İl İdare Kurumu tarafından gerçekleştirilecek kamu yararına kamulaştırmada İlçe İdare Kurulu, aynı ilçe sınırları içinde köy ve belediyeler yararına kamulaştırmada İlçe İdare Kurulu, il sınırları içindeki pek çok ilçeye bağlı köyler yararına kamulaştırmada İl İdare Kurulu tarafından kamulaştırma faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

5.3.3. Arazi Toplulaştırması Uygulamaları

Ülkemizde gayrimenkullerle alakalı olarak araziler farklı kanunlarla açıklanmıştır. Anayasanın 44. Maddesinde "Devlet, toprağın verimli bir şekilde işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun bu amaçla değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğurmaz" şeklinde arazilerin değerlendirilmesine ilişkin yaptırımları açıklanmış ve anayasayla toprağın etkin kullanılmasını ifade etmiştir. Buna ilave olarak arazi toplulaştırma hakkında gereken düzenlemeler özel kanunlarla yapılmıştır.

Arazi toplulaştırma konusunda iki esas yasa bulunmaktadır. Bu yasalardan ilki 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı "Sulama Koruma ve Arazi Kullanma Yasası"

şeklinde isimlendirilmektedir. Farklı yasalarla düzenlenen arazi değerinin saptanmasına ilişkin açıklamalar bahsi geçen iki kanun tarafından birçok tanımla ifade edilmiştir. 5403 sayılı yasanın amacı ve içeriği 1. ve 2. Maddesinde belirtilmiştir.

Madde 1’de, kanunun amacının toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek olduğu ifade edilmiştir.

Kanunun 2. maddesinde ise, arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanmasının usul ve esaslarının belirlendiği ifade edilir.

5403 sayılı yasaya ilişkin olarak, “Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük” meydana getirilmiş ve içerisinde de arazinin sahip olduğu nitelikler ve değerlendirme işleminde dikkat edilecek nitelikler yer almaktadır. Buna ilave olarak, 3083 sayılı kanunda ise toplulaştırma faaliyetinin bahsi yasanın 6. maddesinde ifade edilmiştir.

Madde 6’da;

“Uygulama bölgelerinde ilgili kurullar tarafından talebe bağlı ya da maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırması işlemi yapılabilir. Talebe bağlı olanlara sıralamada öncelik tanımak kaydıyla arazi toplulaştırma işlemini teşvik etmek amacıyla ilgili kuruluşlar tarafından kredi koşullarından daha çok yararlanmak ve arazi genişletmek gibi tedbirler alınabilir. Toplulaştırma işlemi sonunda sahibine bırakılan tarım alanları malikleri adına, diğer araziler ise Hazine adına uygulayıcı rolde olan kuruluşun talebiyle tapuya tescil edilir. Tescil edilen arazi, belirli hükümler dışında bölge için saptanan dağıtım normundan daha küçük parçalara hükmen taksim edilemez. Bu durum tapu siciline şerh edilir”

hükmü bulunmaktadır.

Arazi toplulaştırma faaliyeti kapsamında uygulamaların gerçekleştirilmesine ilişkin meydana getirilen yasaların esas amacı; toplulaştırma işlemi öncesi uygulamanın yapılmasına ilişkin şartları meydana getirmek ve bu işlemin yapılmasını sağlamaktır. Tarımsal şartlara uygun olmayan arazilerin geliştirilmesi için tekrar düzenlenmesi faaliyetlerini kapsar, tarımsal faaliyetlerin etkin olmasına imkân sağlar.

5.3.4. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramı, özetle bir şehrin bazı alanlarının yenilenmesi şeklinde açıklanabilmekte olup, bahsi geçen alanların daha elverişli hayat şartlarına sahip olması için farklılaştırılması uygulamalarında da taşınmaz değerlendirme işlemi yapılmaktadır. Sanayi devriminin gerçekleşmesinden sonra, şehir içinde bulunan şehirden uzak alanlara taşınan tersane, liman ve sanayilerin boş alanlarının şehir içi gelişimini sağlayıcı bir biçimde tekrardan projelendirmek, yıpranmış vaziyette olan tarihi alanların olduğu yerde yenilenmesini sağlamak, tüm bunlara ek olarak “kamu-özel sektör-sivil toplum örgütleri ve halkın” beraber gerçekleştirilecek olan projelerin bütüncül bir biçimde sürdürülmesini amaç edinmektedir [Köktürk ve Köktürk, 2016].

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesindeki diğer sebepler ise, doğal afetler neticesinde geri kazandırılması gerekli olan yapılarla uygulama yapılmasını mecburi hale getiren ruhsatsız alanların dönüştürülmesidir. Şehirlerde kamuya ait olan gayrimenkullerin vakıflar, valilikler, maliye ve belediyelerce kontrol altına alınamaması gibi bazı durumların yaşanması sebebiyle gecekondulaşma ve kaçak yapılar meydana gelmektedir [Köktürk ve Köktürk, 2016].

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında türlü aksiyonlar alındığı ortada olup, bahsi geçen bu değişiklikler Avrupa’dan daha farklı olup her uygulama için özel yasa oluşturulmasından kaynaklanmaktadır [Köktürk ve Köktürk, 2016]. Bahsi geçen özel yasalara örnek olarak da “5393 sayılı Belediye Yasası, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yasatılarak Korunması Hakkında Yasa” verilebilir.

İlgili kanunda kentsel dönüşüm projelerinin büyükşehir belediye meclisinin verdiği onay ile gerçekleşeceği, büyükşehir belediye içerisindeki bölgelerin kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmesi de belediye tarafından yapılacağı ve kamuya ait olan yerlerin de Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceği ifade edilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında çıkarılmış olan 5366 ve 6306 sayılı yasalar kapsamında gerçekleştirilecek olan kamulaştırmaların “2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 3. Maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır” kamulaştırma bedellerinin 5 sene içinde 6 taksitte ödenmesine karar verilmiş ve bunlara ilave olarak Bakanlık, TOKİ ya

da İdare tarafından “acele kamulaştırma” yapılması halinde 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 3. Maddesinin 2. Fıkrasının iskan projelerinin gerçekleştirilmesi maksatlı kamulaştırma gerçekleştirilmesi ve değer saptanması açıklanmıştır [Köktürk ve Köktürk, 2016]. “Tüm yasalarda değerlemenin yasal dayanağının 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası olduğu konusunda ortak hüküm yer almaktadır” [Köktürk ve Köktürk, 2016].

5.3.5. Özelleştirmede Değerleme

Özelleştirme uygulamaları kapsamında gayrimenkul değerleme işlemlerine istinaden pek çok yasada da ifade edilmiş olan birçok değer tanımı bulunmakta olup, tüm bunlara ilave olarak; “indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer) defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, piyasa kapitalizasyon değeri, tasfiye değeri, fiyat/kazanç oranı, ekspertiz değeri, piyasa değeri/defter değeri, fiyat/nakit akım oranı” verilebilir [Köktürk ve Köktürk, 2016].

Özelleştirme işlemlerinde, gayrimenkul değerlerinin saptanması, Değer Tespit Komisyonu tarafından sağlanmakta olup, 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Yasasında; “Özelleştirme Programına alınan kuruluşların değer tespiti çalışmaları bu Kanuna göre idarede oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütülür”. Buna ilave olarak “Özelleştirilecek kuruluşun özelleştirme işlemlerinden sorumlu proje grup başkanının başkanlığında, özelleştirilecek kuruluşun işlemlerinden sorumlu proje grup başkanlığında görevli bir uzman, Proje Değerlendirme ve Hazırlık Daire Başkanı veya bu dairede görevli bir uzman, Sermaye Piyasaları Daire Başkanı veya bu dairede görevli bir uzman ile gayrimenkul işlemlerinden sorumlu Proje Grup Başkanı veya bu grup başkanlığında görevli bir uzman olmak üzere beş üyeden oluşur” olarak ifade edilmiştir.

Özelleştirme uygulamalarında kullanılan taşınmaz değerleme metotlarından iki tanesiyle değer in saptanması esas olup, değerin yetkili kuruluşlarca onaylanmasıyla kamuoyuna duyurulur. Özelleştirme faaliyetlerinde idare tarafından kapsamı daha geniş olan değer tespiti yapılırken, gayrimenkulün değer inin saptanmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na istinaden saptanan değer esas alınarak Özelleştirme Kanunu’nun 18. Maddesince saptanan değer, komisyonlar tarafından takdir edilir [Yomralıoğlu vd., 2011].

5.3.6. İmar Uygulamalarında Değerleme

İmar uygulamaları kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen 8 inci madde ile imar planı değişiklikleri sebebiyle ortaya çıkan arsa değerinin artışları için Değer Artış Payı (DAP) eklenmiş olup yürürlüğe girmiştir.

Ada bazından yapılacak olan imar plan değişikliğinde taşınmaz maliklerinin hepsinin talebi alınarak yapılacak plan değişikliği sonucunda değerde artış olan taşınmazlar değer artış payı söz konusu olacaktır. Değer artış payının oluşabilmesi için;

- Taşınmaz maliklerinin tamamının imar planı değişikliği talebi olmalı,
- Ada bazında imar planı değişikliği yapılmalı,
- İmar planı değişikliği sonucunda taşınmazın değerinde artış olmalıdır.

Değer artışının tespiti ise eklenen 8 inci madde de;

“İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen esaslara göre belirlenecektir”

olarak ifade edilmiştir.

5.3.7. SPK Tebliğ Uygulaması

30.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda gayrimenkul değerleme uygulamalarına ilişkin olarak, aynı kanunun 35. Maddesinde “Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak bağımsız denetim, değerleme ve derecelendirme kuruluşları” ifade edilmiş ve değerleme işlemi yapan şirketlerin sermaye piyasası kurumlarından olduğunu belirtmiştir. Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında Değerleme İşlemini Gerçekleştirecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurul Tarafından Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ yayınlanmıştır. Bu tebliğin esas amacı [Resmî Gazete, 2001a] ifade edilmiştir: Sermaye piyasası mevzuatına bağlı olan ortaklıkların bu mevzuat uyarınca değerleme yaptırımları mecburi tutulan işlemlerine

bağlı olarak değerleme hizmeti vermek için kurul tarafından listeye dahil edilecek taşınmaz değerleme şirketlerine bağlı esasları belirlemektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarını esas alarak meydana getirilen tebliğlerde gayrimenkul değerlemeyle alakalı uygulamalarda bağımsız olarak hareket edilmesini, değerleme uygulamalarında görevlendirilecek yeterli donanım sahibi değerleme uzmanlarınca yapılmasının zorunluluğu ifade edilmiştir. Taşınmaz değerleme şirketleri bir gayrimenkulün değerinin bağımsız olacak bir şekilde, gayrimenkulü etkileyen bütün hak ve yararların dikkate alınarak bugünün koşullarıyla piyasa değerinin saptanması ve uluslararası çapta kabul gören değerleme metotları esas alınarak gerekli raporların meydana getirilmesi, raporların da alanında yetkin olan bir değerleme uzmanınca tanzim edilmesini sağlayan kurumlardır [Yomralıoğlu vd., 2011]. Taşınmaz değerleme uzmanlığında yetkin olma koşulları kanunda ifade edilmiş olup, buna ilave olarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından da uzmanlık sınavları yapılmaktadır. Bu sınavda başarılı olan bireyler bugün de önemi giderek artan “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansına” sahip olur ve taşınmaz değerleme uygulamalarında görevlendirilmektedir.

5.4. Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Süreçleri

Bütün dünyada gelir kaynağı şeklinde değerlendirilen taşınmazlar Türkiye’de devlet tarafından; vergilendirme, borç veren bireyler açısından; teminat, kamulaştırma idaresince; kamulaştırma bedel tespiti, özelleştirme uygulamalarında; satış şartlarının belirlenmesi, şirket sahiplerince; mali tablolar, yatırımcılarca; uygun yatırımlara karar verilmesi, satıcı ve alıcı tarafından ise pazarlama ve bilgilenme adına yapılacak bütün faaliyetlerde gayrimenkul değerinin saptanması büyük önem taşımaktadır [Tanrıvermiş, 2016]. Tüm bunlar neticesinde de gayrimenkul değerlemesinin Türkiye’de hukuksal, ekonomik ve teknik alanlarda büyük öneme sahip olduğu fark edilmekte olup, gayrimenkul değerleme işlemlerinin dikkatli bir biçimde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul değerleme uygulamaları gayrimenkulün hukuksal, ekonomik ve teknik bilgilerine dikkat ederek, lisans sahibi değerleme uzmanlarınca gerçekleştirilen saha araştırmaları bağımlı olmadan ve büyük titizlik ile gerçekleştirilmesi çok önemlidir. Ülkemizde değerleme uzmanı atamaları Sermaye

Piyasası Kurulu (SPK) tarafından gerçekleştirilmekte olup, Uluslararası Değerleme Standartları'na göre gerçekleşen değerleme işlemlerinin ülkemize uyum sağlayabilmesiyle alakalı çalışmalar da gerçekleştirilmektedir. Buna ilave olarak gayrimenkul değerleme çalışmaları için hazırlanan raporların standartlarının saptanmasına ilişkin tebliğler de yayınlanmaktadır.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/d maddesine göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü Bakanlar Kurulu'nun 30.10.2009'da kabul ettiği, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tüzel kişiliği olan bir kurum olmuştur. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin amacı ise gayrimenkul değerleme uygulamalarının gelişmesini sağlamak, çalışmaları düzenlemek, değerleme konularında gerekli eğitimleri vermek, mevzuat ile ilgili alanlarda gerekli düzenlemelerin yapılması, görevli kuruluşlar arasında bir uyum ve standardizasyon sağlamak, hukuki ve idari düzenlemelerle ilgili üyelere gerekli bilgileri ulaştırmak, mesleki standartların oluşumunu sağlamak olarak sıralanabilir [Ülger, 2015].

TDUB tüm bunların yanında uluslararası benimsenmiş olan değerleme standartlarını Türkiye'deki değerleme faaliyetlerine uyumunu sağlamak için gerekli çalışmalar yapmakta ve modeller oluşturmaktadır. TDUB tarafından 03.10.2011'de Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları (TUGDES) yayımlanmıştır. Bugün taşınmaz değerleme raporları oluşturulurken değerleme firmalarınca TUGDES tarafından yayımlanan taslaktan faydalandıkları ve gerekli bilgilere yer verdikleri görülmektedir. 2011 senesine ait TUGDES taslağında aşağıda da verilmiş olan unsurlar, taşınmaz değerleme raporunda bulunması gerekenlerdir. Bunlar:

- Değerleme Uzmanına ait kimlik ve rapor tarihi,
- Müşteriye ait olan kimlik,
- Değer takdirinin tarihi, değerlemenin hangi amaç için yapıldığı ve nerede kullanılacağı,
- Değerin çeşidi ve tanımı ile beraber değerlemenin esası,
- Değerlendirilecek malların özelliği, imar durumu ve hukuki kısıtlamaları araştırmanın tarihi ve boyutu,
- Değerleme işleminin içerik ve boyutu,
- Varsayımlar ve kısıtlayıcı hallerle özel, olağanüstü ihtimaller,

- Değerlemenin bu standartlara ve birtakım açıklamalara göre gerçekleştirildiğini gösteren uygunluk ifadesi,
- Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.

5.4.1. Taşınmaz Değerlemesinde İş Süreci

Taşınmaz değerlendirme faaliyetinin kapsam ve maksatları birbirinden farklılık gösterse bile bu süreçte uyulması gerekli olan unsurlar birbirine benzerlik göstermektedir. Şekil 5.2’de bu sürecin kapsamı belirtilmiştir [Köktürk ve Köktürk, 2016].

Değerlemenin alanı, kapsamı çok geniştir. Bu kapsam içinde taşınmaz bilgilerinin elde edilmesinden değerlemeye kadar olan süreçte etkili olan unsurlar şunlardır;

- Taşınmaz Bilgilerinin Temelini,
 - Tapu ve Kadastro Sistemi,
 - İmar ve Planlama Sistemi, oluşturur.
- Taşınmaz Bilgilerinin Çerçevesini,
 - Mülkiyete ilişkin düzenlemeler,
 - Taşınmazların arazi kullanışlarına ilişkin düzenlemeler,
 - Yapılaşmaya ve denetimine ilişkin düzenlemeler,
 - Ekonomik düzenlemeler, çizer.
- Taşınmazlarla İlgili Temel Mali Araçlar ise,
 - Toprak Hukuku,
 - Değerleme Hukuku,
 - Vergi Hukuku,
 - Finansman Hukukudur [Köktürk ve Köktürk, 2016].



Şekil 5.2: Taşınmaz değerlemesi sürecinin kapsamı.

Bahsi geçen süreci, bir gayrimenkule ait olan bütün yasal, idari ve teknik niteliklerin saptanmasını içeren, uzmanca gayrimenkulün değerlendirme amaç ve içeriğinden başlayarak, faaliyet aşamasında kullanılan metotların aşamaları ve sonuç olarak da değer tespiti için kullanılan tüm işlemleri içermektedir.

5.4.1.1. Hazırlık Aşamaları

Gayrimenkul değerlendirme faaliyetinden önce, mevzubahis olan gayrimenkulün tanımlanması şarttır. Hazırlık safhasında bahsi geçen değerlendirme işleminin amacı, niteliği, var olan şartlar, yasal haklar, taşınmazın hangi metot ile değerlendirileceğinin saptanması, değerlendirme faaliyetinin yapılacağı tarihteki ekonomik şartların belirlenmesi, gayrimenkul ile alakalı belirli kurumlardan bilgi ve gerekli belgelerin toplanması, bu belgelerin incelenmesi ve sistemli bir şekilde işlem sırasının belirlenmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul için ilk olarak tapuyla birlikte ayrıntılı mülkiyet bilgileri, gerekli kurumlardan gayrimenkulün yasal durumunu gösteren belgeler edinilir. Değerleme

uzmanı, gayrimenkul ile ilgili araştırmalardan sonra mevcut durumunu ve fiziksel nitelikleriyle alakalı bilgilerin toplanması için gayrimenkulün bulunduğu yerde toplumsal ve çevresel etkileri değerlendirilmeli, gayrimenkulün en verimli kullanımını saptamak amacıyla piyasa araştırmasını ayrıntılı bir şekilde gerçekleştirmek çok önemlidir [Güngör, 1999].

En verimli kullanım ise gayrimenkulün en yararlı şekilde nasıl değerlendirileceğini gösteren analizdir. Sermaye Piyasası Kurulu Yeterlik Etüdünde; “Bir taşınmazın fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır” şeklinde tanımlanmaktadır.

5.4.1.2. Uygulama Aşaması

Değerlemesi yapılacak olan gayrimenkulün bütün ekonomik, yasal ve teknik bilgileri sağlandıktan sonra, tecrübeye sahip bir uzmanca gayrimenkulün niteliğine ve diğer tüm unsurlara da dikkat ederek en etkin şekilde kullanılması için gereken değerlendirme metodu veya metotları belirlenir. Seçilen metottan doğru sonuç alabilmek için gayrimenkulün bulunduğu alanda Pazar araştırması yapılmalı, bölgede bulunan alıcı-satıcı durumu ve ihtiyaçları, o günkü şartlar çerçevesindeki beklentiler saptanmalıdır. Mesela bölgede bulunan ulaşım imkanları, yatırım imkanları, ticari hareketlilik, turizm durumu, imar hareketleri gibi özellikler dikkate alınmalıdır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen pek çok unsur bulunmakta olup, genel unsurlar Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslağında aşağıda verildiği gibi ifade edilmiştir [TUGDES, 2011]. Taşınmaz değerine etki eden şekil 5.3 ‘de gösterilen faktörler saptandıktan sonra gayrimenkule en uyumlu olan metot seçilir. Uluslararası açıdan da kabul edilmiş olan karşılaştırma, gelir ve maliyet metotlarından uygun olanlarından biri ya da birkaç tanesiyle beraber, uzmanın sorumluluğunda değerlendirme işlemi tamamlanır. Uzman değer tespiti aşamasında gerekli dayanakları gösterir şekilde değeri saptar ve metotlarla bunu destekler. Daha sonra değerlendirme raporunun yazıya dökümü adımına geçilir.

A. Ekonomik faktörler <i>1.A Ekonomik Faktörler</i> <i>1.A.1. Enflasyon</i> <i>1.A.2. Satın alma gücü (ülke GSMH artarsa gayrimenkul fiyatları artar)</i> <i>1.A.3. Alternatif Yatırım Araçları (Faiz, borsa, altın, döviz kuru vb.)</i> <i>(Faizlerin yüksek seyrettiği dönemlerde yatırımlar faize yönelir)</i> <i>1.A.5. Kredi Politikaları</i> <i>1.A.4. Diğer Ekonomik Faktörler</i> B. Piyasadan kaynaklı faktörler, <i>1.B. Piyasadan Kaynaklı Faktörler</i> <i>1.B.1. Arz-talep (Rekabet unsuru)</i> <i>1.B.2. Nadir bulunma</i> <i>1.B.3. Arzu (arzu edilen daha değerlidir)</i> <i>1.B.4. Hitap ettiği kitle (fiyat segmenti)</i> <i>1.B.5. Likidite Kabiliyeti</i> <i>1.B.6. Uygunluk</i> <i>1.B.7. İkame (Yerine koyma)</i> <i>1.B.8. Yararlılık</i> C. Devlet politikaları <i>1.C. Devlet Politikaları</i> <i>1.C.1. Vergi</i> <i>1.C.2. Yasal Düzenlemeler, Teşvik, Muafiyet</i> <i>1.C.3. Sektörsel kararlar</i>	D. Çevresel faktörler <i>1.D. Çevresel Faktörler</i> <i>1.D.1. İklim</i> <i>1.D.2. Topoğrafya ve toprak bileşenleri</i> <i>1.D.3. Nehir, dağ, göl, deniz gibi gelecekteki gelişmeyi durduran doğal engeller</i> <i>1.D.4. Doğal Güzellik ve arzulanabilir oluşu</i> <i>1.D.5. Ulaşım hatları (karayolu, demiryolu, seyir edilebilir denizyolu, hava alanı)</i> <i>1.D.6. Yeraltı Kaynakları</i> E. Diğer faktörler <i>1.E. Diğer Etkenler</i> <i>1.E.1. Denge</i> <i>1.E.1.1. Uyumluluk (içsel ve dışsal)</i> <i>1.E.1.1.1. Çevresi ile uyum</i> <i>1.E.1.1.2. Gayrimenkulün içindeki uyum</i> <i>1.E.1.2. Etkileşim</i> <i>(İyi gayrimenkul, yanındakinin değerini yükseltir veya tersi)</i> <i>1.E.2. Kullanışlılık</i> <i>1.E.3. Dış Etkenler</i> <i>1.E.3.1. Azalan ve çoğalan piyasa getirileri</i> <i>1.E.3.2. Beklenti ve değişim</i> <i>1.E.4. Risk Etkenleri</i> <i>1.E.4.1. Piyasa Riski</i> <i>1.E.4.2. Finansal Risk</i> <i>1.E.4.3. Sermaye Piyasası Riski</i> <i>1.E.4.4. Satın alma gücü riski /Enflasyon Riski</i> <i>1.E.4.5. Pazarlanabilirlik / Likidite Riski</i> <i>1.E.4.6. Çevresel Risk</i> <i>1.E.4.7. Yasal Risk</i> <i>1.E.4.8. Yönetmel Risk</i> <i>1.E.4.9. Taşınmazın Biçimsel ve Fonksiyonel Değiştirme Riski</i>
---	--

Şekil 5.3: Taşınmaz değerlemesi sürecinin faktörleri.

5.4.1.3. Raporlama Aşaması

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde hukuki, idari ve teknik standartlar hala oluşturulamamış olup, gayrimenkul değerlendirme işlemleri, gerekli donanımına sahip uzmanların yer aldığı değer tespit komisyonları tarafından ve değerlendirme firmalarında çalışan uzmanlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Değerleme prosesinin son noktası olan raporlamada, uzman anlaşılır ve tarafsız bir biçimde gerçekleştirilen tüm aşamaları aktarabilmelidir.

Değerleme raporu konusunda belli bir format bulunmamaktadır. Değerleme işlemini gerçekleştiren kuruluş tarafından hazırlanmakta olup, talep doğrultusunda

içeriğinde değişiklikler yapılabilmektedir. Fakat bu raporda gayrimenkulün değerinin saptanmasında kullanılan metotlar, araçlar ve gayrimenkulün yasal ve teknik nitelikleri mutlaka ifade edilmelidir. Uzman raporda belirttiği bütün bilgiler için bir kaynak göstermeli ve değer saptanmasına ilişkin metotları açık bir şekilde aktarmalı ve raporun sorumluluğunu üstlenmelidir [Güngör, 1999].

Türkiye’de raporlama aşamasında uyulması gerekli olan standartlar var olmasa da halihazırda raporun içeriği ile ilgili uyulması gerekli olan birtakım adımlar bulunmaktadır. Bu adımdan iki kurum tarafından belirlenmiştir. Mevzubahis yasal düzenlemeleri ifade eden bu kurumlardan biri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve diğeri Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu (BDDK) olarak belirlenmiştir. Bu konudaki yasal düzenlemeler bahsi geçen iki kurum tarafından üstlenilmiştir ve bu raporların denetimi de bu kurumlar tarafından yapılmaktadır.

5.4.2. Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesinde Karşılaşılan Problemler

Ülkemizde yapılan gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde henüz idari, hukuki ve teknik bir bütünlük bulunmamaktadır. Bugün, bu konudaki problemlerin çözülmesi ve gayrimenkul değerlendirme konusunda gerekli standartların meydana getirilmesi için ilk olarak bu problemlerin saptanması ve çözümleri için neler yapılabileceğinin bulunması gerekmektedir. Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin belirli standartlar kapsamında yapılabilmesi, doğru tespitlerin yapılabilmesiyle ülkenin ekonomik ve sosyal açılardan gelişmesinin sağlanması, değerlendirme konusunda daha güvenli bir ortam meydana getirilmesi kaçınılmazdır. Fakat ülkemizde değerlendirme uygulamalarında iş bütünlüğü ve kurallar olmadığı gibi, bu kuralların belirlenmesini üstlenecek yetkili bir idari yapı da bulunmamaktadır [Yomralıoğlu, 2011]. Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde karşılaşılan hukuksal, teknik ve idari problemler aşağıda daha detaylı bir şekilde işlenmiştir.

5.4.2.1. Yasal Problemler

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin aşamalarını belirten ve pek çok tanım yapan birden çok yasal altlık bulunmaktadır. Mevzubahis yasalar tek tek incelendiğinde bir gayrimenkulün değerinin saptanmasında birbirinden farklı uygulamalar ve tanımlamalar bulunmaktadır. Bu yüzden de gayrimenkulün değerlemesinde yasal açıdan gerçekleştirilen düzenlemelerin arasında bir ilişki bulunmamakta ve değer tespiti sonucunda farklılıklar oluşabilmektedir. Emlak vergilerinin belirlenmesi, kentsel dönüşüm bedel tespitlerinde, taşınmaz değerlendirme ismine sıklıkla hukuksal düzenlemeler yapılmakta ve bazı değişik faaliyetler söz konusu olabilmektedir.

Konut finansmanı ismine çıkarılan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (TUTSAT Yasası)” ile beraber gayrimenkulün değerlendirme kavramı daha sık duyulmaya başlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme işlemleri büyük oranda üstlenilmiş ve konut kredisi maksatlı gayrimenkul işlemleri artmış fakat hukuki ve idari altyapının değerlendirme firmalarında bulunmaması durumu olduğu için birbirinden farklı değerlendirme sonuçları meydana çıkmıştır [Yomralıoğlu vd., 2011].

Bunların haricinde mevzubahis değerlendirme firmalarında görevlendirilecek olan uzmanların yasalarca hangi meslek gruplarınca yapılabileceğini ifade etmemiştir. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme işlemini yapan uzmanın bölüm belirtilmeksizin dört yıllık üniversiteden mezun olan tüm bireyler tarafından yapılabileceği ifade edilmiştir. Bu yüzden de gayrimenkul değerlendirmeyle alakalı yasal ve teknik yeterliliğe sahip olmayan bir kişi sadece Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamında yapılan sınav ile uzman olabilmektedir. Bu durumda da mevzuat ile bu sektörde çalışabilecek meslek gruplarının belirlenmesi giderek kaçınılmaz olmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme konusunda hakkında pek çok yorum yapılan çok sayıda kanun bulunmaktadır. Ülkemizde Anayasa ilk sırada olmak üzere, Türk Medeni Kanunu, Vergi Usul Yasası, Emlak Vergisi Yasası, Kamulaştırma Yasası, Sermaye Piyasası Yasası, Harçlar Yasası, Kat Mülkiyeti Yasası, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa, Özelleştirme Yasası’nda gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde birbirinden farklı proseler bulunmakta olup, ortaklaşa bir gayrimenkul

değerleme standartları oluşturmaları ve hukuki süreçlerin bu standartlar doğrultusunda ilerlenmesi için yasal yaptırımlar uygulanmalıdır.

Yapılan tüm bu açıklamalara kapsamında, gayrimenkul değerleme faaliyetlerinde pek çok yasa tarafından ifade edilen teknik ve hukuksal pek çok süreç bulunmaktadır. Fakat farklı kanunlarca farklı hukuksal proselere tabi olan bir gayrimenkulün değerleme süresi uzamakta ve böylelikle de sonuçlarda farklılıklar yani tutarsızlıklar oluşabilmektedir.

5.4.2.2. İdari Problemler

Türkiye’de gayrimenkul değerleme faaliyetleri adına belirtilen yasalarda idari birimlerin farklı proseler uygulaması neticesinde farklı birimlerce oluşturulan komisyonlar tarafından yapıldığı görülmektedir. İdari yapıdaki problemler ise farklı yasalar neticesinde uygulamaya geçirilen farklı idari idari metotlardan kaynaklanmaktadır. İdari problemlerin hangi nedenle meydana geldiğini anlamak için hangi yasa kapsamında gayrimenkul değerleme adına oluşturulan komisyonların belirtilmesi doğru olacaktır. Türkiye’de değerleme işlemlerinde uygulanacak olan proselerde yasalar çerçevesinde standart olmaması idari açıdan da bir standart olmamasına yol açmaktadır. Her kurumca öznel olarak yorumlanan ve işlerini yürüten birimler bulunmakta olup, bahsi geçen bu kurumlarda bağımsızlığın ne durumda olduğu ortaya çıkacak olan bir problemidir [Yomralıoğlu vd., 2011].

4650 sayılı Kamulaştırma Yasası’nda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yasa’nın 8. Maddesinde; “Kamulaştırmayı yapacak idare, bu yasanın 11’inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarında alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinde en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirilir” şeklinde ifade edilmiş olup, kamulaştırmada görevlendirilecek idare tarafından belirlenecek “değer takdir komisyonu” tarafından değerleme işlemlerinin gerçekleştirileceği ifade edilmiştir. İdarenin komisyon oluşturma yetkisi verilmiş olup, gerekli olan bütçeye sahip olunmaması durumunda kamulaştırma faaliyetlerini gerçekleştiremezler [Yomralıoğlu vd., 2011].

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre gayrimenkulün değerinin tespitinde, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında görevlendirilecek olan değerleme firmalarının görev alacağı yasanın 35. Maddesinde ifade edilmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkul değerleme firmalarının kontrol edilmesi gerekli şartları sağlamadıkları durumlarda gerekli yasal yaptırımların uygulanması, uzmanlık lisansının alınmasına dair sınavların yapılması, konuların saptanması, gerekli tecrübe koşullarının saptanması Sermaye Piyasası Kurulu'nun sorumluluğundadır. Fakat gayrimenkul değerleme firmalarının hayata geçirmesi gereken prosesler net bir şekilde standarda bağlanmadığı için farklı firmalar tarafından farklı analizler yapılmaktadır.

5.4.2.3. Teknik Problemler

Gayrimenkul değerlemesi kapsamında ülkemizde gerçekleştirilen faaliyetlerde görevlendirilen idari yapılardaki sorunlara ilave olarak bu faaliyetlerde teknik bazı problemler de yaşanmaktadır. Bu durumun neticesinde; gayrimenkullerin değerlemesinde başvuru metotları ve teknik konularda da farklılıklar yer almaktadır [Köktürk ve Köktürk, 2016].

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te emlak vergisine konu gayrimenkuller ifade edilmiştir. Arazi, konut, işyeri, arsa vb. yapılar emlak vergisine konu olup, verginin belirlenmesi için arazi, bina ve arsaların değerlemesinde temel alınan değer vergi değeri olarak tanımlanmıştır [Köktürk ve Köktürk, 2016]. Fakat farklı gayrimenkullerin değerlemesinde yararlanılan metotlar ve esas alınacak olan özellikler farklılık göstermektedir.

Mesela binaların inşaat masraflarıyla arsa değeri saptanmaktadır. İnşaat birim değerleri her sene binalara ilişkin normal masraf değerlerini gösteren cetvelle Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından saptanmış olan inşaat maliyetleri, arsa değeri ise Vergi Usul Kanunu'na göre oluşturulmuş olan komisyonlar tarafından tespit edilir. Binanın kullanım şekline göre yapı masrafları farklılık göstermektedir ve aynı zamanda binaların yıpranma payının da maliyet değerinden düşülmesi gerekmektedir [Nişancı, 2005].

Kamulaştırma Kanunu'na dayanarak gerçekleştirilen teknik işlemlerde, gayrimenkulün değerinin saptanması esasları kanunun 11. Maddesinde ifade edilmiş olup, gayrimenkulün 15. Madde kapsamında meydana getirilecek bilirkişi kurulu,

kamulaştırılacak olan gayrimenkulün yer aldığı bölgeye heyet ile beraber gidilmesi ve gerekli bilgilerin edinilmesi sonucunda tespitler gerçekleştirilir.



6.SONUÇ VE ÖNERİLER

Gayrimenkul değerleme, taşınmazların sahip olduğu nitelikleri de göz önünde bulundurarak değer tespiti işlemidir. Gayrimenkullerin değerleme faaliyetinde kesin modellerden bahsetmek muhtemel değildir. Gayrimenkul değerleme faaliyeti, somut bir kavram değil, soyuttur. Geçmişten bugüne dek değerlerin tespiti için arayışlar sürmektedir.

Gayrimenkullerin bilimsel teknik metotlarla doğru ve güncel verilere dayalı bir şekilde saptanan değerleri, sermaye piyasası faaliyetleri, imar uygulamaları, vergi hesaplamaları, kentsel dönüşüm, kamulaştırma, ayni hak tesisi gibi birden çok faaliyetin dayanağını oluşturmaktadır. Bu yüzden de gayrimenkul değerinin güvenli ve tarafsız bir şekilde saptanması, toplumsal problemler, kamu yönetimi ve kamu ekonomisi ülkemizin kalkınması için oldukça önemlidir.

Tez kapsamında, ülkemizde gayrimenkul değerlemesi konusunda var olan yasal altyapının aktarılabilmesi için birçok kanunda geçen değerleme faaliyetine ilişkin tespitlerle beraber, değerleme uygulamalarında yer alan kurumlar belirtilmiştir. Ülkemizde gayrimenkul değerleme metotlarından ve süreçlerinden bahsederek, kurumlar ve yasal dayanaklara göre hayata geçirilen farklı uygulamalar ve bu uygulamalar sonucunda ortaya çıkan temel problemler için teknik, hukuki ve idari farklı yaklaşımlar ve çözümler öngörülmüştür.

Gayrimenkul değerleme faaliyeti, sistemde ortaya çıkan problemlerin aslında, değerleme işlemi için ihtiyaç olan bilgileri sağlama, kurumsal yapıyı yalnızca bir çatı altında toplama rollerini üstlenen bir lider kurum eksikliğinden kaynaklandığı söylenebilir. Bu sebeple ekonomiyi kötü etkileyen uygulamaları yarara çevirecek, kaynakların verimli bir biçimde kullanılmasını sağlayacak, değerlerin güncel olmasını ve kaydedilmesini sağlayacak, kalkınma ile ilgili politikaların oluşturulmasına destek olacak bir sistemde mevzuat bütünlüğü oluşturulmalı ve lider bir kurum olabilecek Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) yapısında çalışmalar yapılmalıdır. Bu söylenenlerin ışığında bazı öneriler dikkate alınabilir:

- Ülkemizde gayrimenkul değerlemesindeki çok başlılık ortadan kaldırılmalı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) konu hakkında tek düzenleyici olmalı ve kontrol sorumluluğunu üstlenmelidir.

- Taşınmaz değerleme uygulamalarının standart bir hale getirilmesi, denetlenebilmesi, oluşan değerlerin veri tabanı altında kayıt edilerek gayrimenkul piyasasında oluşabilecek dalgalanmaların kontrolü, oluşabilecek tekrarlı ve farklı değerlerin ortadan kaldırılması için ülkemizde yasalaşmış Taşınmaz Değerleme Kanunu'na gereksinim bulunmaktadır.
- Yasal bir kapsam ve idari bir sisteme gidilmeden önce, ilgili bireylerin katılımıyla birlikte çalıştaylar yapılmalıdır.
- Kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) 'nin daha önce yayınladığı Türkiye Ulusal Gayrimenkul Değerleme Standartları (TUGDES) Taslak Raporu, hazırlanması gereken kanun taslağının kaynağı olmalıdır.
- Hazırlanacak olan kanun taslağında taşınmazların türüne uygun değerleme yöntemleri belirtilmiş olmalıdır.
- İlgili uzmanlar tarafından sahadan toplanan taşınmaz değerlerinin ve gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından hazırlanan raporlarla ilişkili olan gayrimenkul değerleme yönetim sistemlerinde tutulan verilerin ortak bir veri tabanı altında tutularak taşınmaz değer haritalarını üretip ilgili kurumlara bilgi paylaşımı yapmak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 'nın yetki ve sorumluluğu altında olmalıdır.
- Taşınmaz Değerleme Kanunu taslağı hazırlanmadan önce Almanya, Hollanda gibi değerleme kanunu veya yasası olan ülkeler incelenerek uluslararası değerleme standartlarına uygun bir yapıda taslak oluşturulmalıdır.
- Gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında yeni kurumsal yapılanmada disiplinlerden nitelik sahibi eleman açığı giderilmelidir.
- Gayrimenkul değerleme işleminin üniversitelerin ders müfredatlarına eklenmesi sağlanmalı, Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Mimarlık, Şehir ve Bölge Planlama ve Ziraat Mühendisliği gibi mesleklerde gerekli eğitimi sağlayan programlarda bu değerleme dersleri verilmelidir.
- TKGM bünyesinde, mevcut görev konuları dışında taşınmaz değerlemesini de kapsayan bir akademik araştırma enstitüsü kurulmalıdır.

KAYNAKLAR

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

Alp A., Yılmaz M. U., (2000), Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası.

Alpaslan H. İ., (2015), TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama. Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 4(2015), 17-35.

Baydemir M., (2006), Her Yönüyle Emlak, 2. Baskı, Didim Hür Ekspres Gazetesi Yayınları, No:1, Aydın.

Bender A., Din, A., Favarger P., Hoesli M., Laakso J. (1997). “An Analysis Of Perceptions Concerning The Environmental Quality Of Housing In Geneva”, Urban Studies, 34(3), 503-513.

Bozan M., (2003), Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu, İstanbul.

Brondino N. C. M., Silva A. N. R., (1999), “Combining Artificial Neural Networks and GIS for Land Valuation Purposes”, Computers in Urban Planning and Manegement, Venice, Italy 9.

Candaş E., (2012), “Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi” Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Çete M., (2008), “Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı” Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Değirmenciler E., (2008), “Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri” Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi.

Demirel Z., Demir H., (2002), “Kamulaştırma Kanunu’nda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanunun) İrdelenmesi” Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumu, 166-173, Konya/Türkiye, 16-18 Ekim 2002.

Derinpınar M. A., Aydınoglu A. Ç., (2015), “Bulanık Mantık ile Coğrafi Bilgi Teknolojilerini Kullanarak Taşınmaz Değerlemesi” 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-28 Mart 2015, Ankara, Türkiye (2015).

Deveci E., Yılmaz İ., (2009), “Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi: Afyonkarahisar İl Merkezi Örneği” Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi 2009, 1(1) 33-47.

Erbil E.H., (2014), “Taşınmaz Mal Değerleme Amaçlı Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı” 5. Uzakdan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2014), 295-318, İstanbul/Türkiye 14-17 Ekim 2014.

Eren E., Tüdeş T., Yomralıoğlu T., (1998), “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi “ Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Ertaş M., (2000), “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi” Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Gönülal F., (2009),” Gayrimenkul Değerleme Sürecinde ‘En Etkin ve Verimli Kullanım Amaçlı Pazar Analizinin İspartakule Örneğinde İncelenmesi “ Yüksek Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Güngör E., (1999), “Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler” Yeterlik Etüdü, TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.

Kabataş Y., (2005), “Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’deki Uygulamaları” Mali Çözüm Dergisi (71).

Karalar R., (2001), “Genel İşletme”, Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Eskişehir.

Karapınar A., Bayırlı R., Çına Bal E., Bal H., Altay A., Torun S., (2010), “SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık”, 8. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.

Kızılot Ş., Sarısu E., Özcan S., Kızılot Z., (2005), “Gayrimenkul Rehberi”, 2. Baskı, Yaklaşım Yayıncılık, İstanbul.

Köktürk E., (2016), “Taşınmaz Değerlemesi” Seçkin Yayınları, ISBN: 9789750237393, Ankara.

McKinley M. D., (2001), “The Appraisal of Real Estate. Appraisal Institute” Chicago.

Nguyen N., Cripps A., (2001), “Predicting Housing Value: A Comparison of Multiple Regression Analysis and Artificial Neural Networks” Jrer, Vol. 22, No.3, Paper 313-336, Middle Tennessee State University, Murfreesboro.

Nişancı R., (2005), “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi” Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Orkun E., (2010), “Emlakçının El Kitabı”, 7. Basım, Alfa Yayınları 440, İstanbul.

Özkan G., Yalpır Ş., (2005). “Taşınmaza Ekonomik Bakış ve Değerlendirilmesi” TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara/Türkiye, 28 Mart - 1 Nisan 2005.

ResGaz-1, (2007), Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-2, (1961), Gelir Vergisi Kanunu, 06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-3, (1961), Vergi Usul Kanunu, 10.01.1961 tarih ve 10703 – 10705 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-4, (1970), Emlak Vergisi Kanunu, 11.08.1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-5, (1994), Tapu Sicili Tüzüğü, 07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-6, (2001), Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-7, (2001), Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 17.10.2001 tarih ve 24556 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-8, (2006), Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik, 01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-9, (2006), Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik, 26.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-10, (2007), Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete.

Sermaye Piyasası Kurulu, (2006). Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No:45). İstanbul, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Mevzuat Serisi: 5.

Shimoda M., (2002), “A natural interpretation of fuzzy sets and fuzzy relations. Fuzzy Sets and Systems” 128(2), 135-147, Shimonoseki City University, Shimonoseki.

Tanrıvermiş H., (2016), “Gayrimenkul Değerleme Esasları”, Ankara.

Tatoğlu H. E., (2008), “Gayrimenkul değerlemesi ve Eryaman/Ankara Bölgesinde Bir Uygulama” Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.

Tınaz O. F., (2009), “Otel Değerleme” Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Uzer E., (2009), “Türkiye İçin Taşınmaz Değerleme Kurumu Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi” Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Ülger N. E., (2015), “Türkiye’de Arazi Yönetiminin Gerekliliği” Dünya Kadastro Zirvesi, İstanbul/Türkiye, 20-25 Nisan.

Üreten A., (2007), “Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti” Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.

Worzala E. M., Lenk M., Silva A. (1995), “An Exploration of Neural Networks And Its Application to Real Estate Valuation”, Journal of Real Estate Research, Vol. 10, No. 2, Pages 185-201, Colorado.

Yalçın S., (2006), “Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme” Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Yalpır Ş., (2007), “Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi ve Uygulaması Konya Örneği”, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi.

Yalpır Ş., Özkan G., Erdi A., (2002), “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği” Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumu, 127-139, Konya/Türkiye, 16-18 Ekim 2002.

Yaman S., (2004), “Açıklamalı İctihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat”, Mahallî İdareler Derneği Yayınları, Ankara.

Yıldırım E., (2005), “Gayrimenkul Değerleme Esasları” Bilgi Üniversitesi Seminer Notları.

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

Yomralıoğlu T., Nişancı R., Çete M., Candaş E., (2011), “Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi” II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İstanbul/Türkiye, 21-22 Mayıs 2012.

ÖZGEÇMİŞ

Gürkan ODABAŞI 1981 yılında Erzincan’da doğdu. İlköğrenim ve lise eğitimini Erzincan’da lisans eğitimini Trabzon’da tamamladı. 2000 yılında başladığı Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümünü 2004 yılında tamamlayarak devamında Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında yüksek lisans eğitime başladı. Enerji projelerinde mühendis, şef ve yönetici görevlerinde bulunmuş olup halen özel bir boru hattı projesinde bölge direktörü olarak görev yapmaktadır.

