

**TÜRKİYE İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK  
BÜTÜNCÜL BİR YÖNETİM MODELİNİN TASARLANMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**ZEREN ŞENYILDIZ**

**Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Geomatik Mühendisliği Programı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**

**HAZİRAN 2017**



**TÜRKİYE İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK  
BÜTÜNCÜL BİR YÖNETİM MODELİNİN TASARLANMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**ZEREN ŞENYILDIZ  
(501141637)**

**Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Geomatik Mühendisliği Programı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**

**HAZİRAN 2017**



İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 501141637 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi ZEREN ŞENYILDIZ, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “TÜRKİYE İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK BÜTÜNCÜL BİR YÖNETİM MODELİNİN TASARLANMASI” başlıklı tezini aşağıdaki imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

**Tez Danışmanı :**      **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU** .....  
İstanbul Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri :**      **Prof. Dr. Mustafa YANALAK** .....  
İstanbul Teknik Üniversitesi

**Prof. Dr. Taşkın KAVZOĞLU** .....  
Gebze Teknik Üniversitesi

**Teslim Tarihi :**      **05 Mayıs 2017**  
**Savunma Tarihi :**   **05 Haziran 2017**





*Annem'e ve Babam'a*





## ÖNSÖZ

Lisansüstü eğitimim ve tez çalışma süresince, tez konumda bana yol gösteren, bilgi, kaynak ve tecrübelerini benimle paylaşan, desteğini ve yardımlarını esirgemeyen değerli tez danışmanım sayın Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU'na çok teşekkür ederim.

Hayatımın her döneminde her zaman yanımda olan, bana güvenen, sevgi, yardım ve desteklerini esirgemeyen bugüne kadar eğitimim için bütün imkânları sağlayan sevgili annem Pervin ŞENYILDIZ'a ve sevgili babam Ergin ŞENYILDIZ'a teşekkürü bir borç bilirim.

Tez çalışmam sürecinde ve lisans döneminden itibaren eğitimim her aşamasında teknik konularda beni bilgilendiren ve manevi desteğini esirgemeyen kıymetli dostum Araş. Gör. Mustafa Serkan IŞIK'a çok teşekkür ederim.

Bu çalışma süresince sevgi ve anlayışla desteğini esirgemeyen ve beni çalışmam konusunda motive eden Burak PİROĞLU'na teşekkür ederim.

Haziran 2017

ZEREN ŞENYILDIZ  
(Geomatik Mühendisi)



## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| ÖNSÖZ .....                                                           | vii       |
| İÇİNDEKİLER .....                                                     | ix        |
| KISALTMALAR.....                                                      | xi        |
| ÇİZELGE LİSTESİ.....                                                  | xiii      |
| ŞEKİL LİSTESİ.....                                                    | xv        |
| ÖZET .....                                                            | xvii      |
| SUMMARY .....                                                         | xix       |
| <b>1. GENEL BİLGİLER .....</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1 Giriş .....                                                       | 1         |
| 1.1.1 Problem tanımı .....                                            | 4         |
| 1.1.2 Çalışmanın amacı .....                                          | 6         |
| 1.1.3 Metodoloji .....                                                | 6         |
| 1.1.4 Literatür çalışması .....                                       | 6         |
| 1.2 Temel Kavramlar .....                                             | 10        |
| 1.2.1 Taşınmaz değerlemesine ilişkin tanımlar .....                   | 10        |
| 1.2.2 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri .....                         | 12        |
| 1.2.2.1 Emsal yöntemi .....                                           | 12        |
| 1.2.2.2 Gelir yöntemi .....                                           | 13        |
| 1.2.2.3 Maliyet yöntemi .....                                         | 16        |
| 1.2.2.4 Stokastik yöntemler .....                                     | 16        |
| 1.3 Dünya’da Taşınmaz Değerlemesi .....                               | 20        |
| 1.3.1 Uluslararası değerlendirme kuruluşları ve standartları .....    | 20        |
| 1.3.1.1 Uluslararası değerlendirme standartları komitesi - IVSC ..... | 20        |
| 1.3.1.2 Avrupa Değerlemeciler Birliği Grubu - TEGoVA .....            | 22        |
| 1.3.1.3 Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü - RICS.....            | 23        |
| 1.3.1.4 Uluslararası Organizasyonlar.....                             | 24        |
| 1.3.2 Dünya’da taşınmaz değerlendirme yöntemleri .....                | 26        |
| 1.3.3 Uluslararası uygulama örnekleri.....                            | 27        |
| 1.3.3.1 Almanya’da taşınmaz değerlendirme .....                       | 27        |
| 1.3.3.2 Hollanda’da taşınmaz değerlendirme .....                      | 33        |
| 1.3.3.3 Danimarka’da taşınmaz değerlendirme .....                     | 35        |
| 1.3.3.4 İsviçre’de taşınmaz değerlendirme .....                       | 36        |
| 1.3.3.5 İngiltere’de taşınmaz değerlendirme .....                     | 37        |
| 1.3.3.6 Finlandiya’da taşınmaz değerlendirme.....                     | 38        |
| 1.3.3.7 ABD’de taşınmaz değerlendirme .....                           | 39        |
| <b>2. YAPILAN ÇALIŞMALAR .....</b>                                    | <b>41</b> |
| 2.1 Taşınmaz Değerlemesinin Mevzuattaki Yeri .....                    | 41        |

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.1.1 T.C. Anayasası .....                                                 | 42         |
| 2.1.2 Emlak Vergi Kanunu .....                                             | 43         |
| 2.1.3 Türk Medeni Kanunu .....                                             | 44         |
| 2.1.4 Kadastro Kanunu .....                                                | 45         |
| 2.1.5 Kamulaştırma Kanunu .....                                            | 46         |
| 2.1.6 Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun .....                       | 47         |
| 2.1.7 Sermaye Piyasa Kanunu .....                                          | 48         |
| 2.1.8 Kat Mülkiyeti Kanunu .....                                           | 50         |
| 2.2 Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Uygulamalar .....                       | 50         |
| 2.2.1 Vergilendirme .....                                                  | 51         |
| 2.2.2 Kamulaştırma işlemleri .....                                         | 53         |
| 2.2.3 Arazi Toplulaştırması .....                                          | 55         |
| 2.2.4 Kentsel Dönüşüm .....                                                | 57         |
| 2.2.5 Özelleştirmede değerlendirme .....                                   | 60         |
| 2.2.6 SPK tebliğ uygulaması .....                                          | 60         |
| 2.3 Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Süreçleri .....                          | 63         |
| 2.3.1 Taşınmaz değerlendirilmesinde iş süreci.....                         | 66         |
| 2.3.1.1 Hazırlık aşamaları .....                                           | 66         |
| 2.3.1.2 Uygulama aşaması .....                                             | 67         |
| 2.3.1.3 Raporlama aşaması .....                                            | 69         |
| 2.3.2 Türkiye’de taşınmaz değerlendirilmesinde karşılaşılan sorunlar ..... | 70         |
| 2.3.2.1 Yasal sorunlar .....                                               | 70         |
| 2.3.2.2 İdari sorunlar .....                                               | 73         |
| 2.3.2.3 Teknik sorunlar .....                                              | 77         |
| 2.3.3 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar ..... | 82         |
| <b>3. BULGULAR.....</b>                                                    | <b>85</b>  |
| 3.1 Taşınmaz Değerlemesi İçin Yapılanma Modeli.....                        | 85         |
| 3.1.1 Taşınmaz değerlendirilmesinde için yasal altyapı .....               | 86         |
| 3.1.2 Taşınmaz değerlendirilmesinde için idari yapılanma.....              | 88         |
| 3.1.3 Taşınmaz değerlendirilmesinde için teknik yapılanma .....            | 90         |
| 3.1.4 Bütüncül taşınmaz değerlendirme modeli .....                         | 91         |
| <b>4. SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>                                          | <b>93</b>  |
| <b>KAYNAKLAR.....</b>                                                      | <b>99</b>  |
| <b>EKLER .....</b>                                                         | <b>103</b> |
| EK A.1 .....                                                               | 105        |
| EK A.2 .....                                                               | 109        |

## KISALTMALAR

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>BauGB</b>     | : Almanya İmar Yasası (Baugesetzbuch)                           |
| <b>BDDK</b>      | : Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu                      |
| <b>BM</b>        | : Birleşmiş Milletler                                           |
| <b>EVS</b>       | : European Valuation Standards                                  |
| <b>FIG</b>       | : Uluslararası Haritacılar Federasyonu                          |
| <b>ImmoWertV</b> | : Almanya Taşınmaz Değerlemesi Tüzüğü                           |
| <b>IVS</b>       | : International Valuation Standards                             |
| <b>IVSC</b>      | : International Valuation Standards Committee                   |
| <b>KAKS</b>      | : Kat Alan Kat Sayısı                                           |
| <b>PAD</b>       | : Project Appraisal Document                                    |
| <b>RICS</b>      | : Royal Institution of Chartered Surveyors                      |
| <b>SKAT</b>      | : Gümrükler ve Vergi İdaresi SKAT                               |
| <b>SPK</b>       | : Sermaye Piyasası Kurulu                                       |
| <b>SWOT</b>      | : Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats                 |
| <b>TAD-BİS</b>   | : Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi                              |
| <b>TAD-HAR</b>   | : Taşınmaz Değerleme Haritaları                                 |
| <b>TAKS</b>      | : Taban Alan Kat Sayısı                                         |
| <b>TDK</b>       | : Taşınmaz Değerlemesi Komitesi                                 |
| <b>TDS</b>       | : Taşınmaz Değerleme Sistemi                                    |
| <b>TDUB</b>      | : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği                           |
| <b>TEGoVA</b>    | : The European Group of Valuers' Association                    |
| <b>TIAVSC</b>    | : The International Assets Valuation Standards Committee        |
| <b>TKGM</b>      | : Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü                                 |
| <b>TKMP</b>      | : Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi                           |
| <b>TUGDES</b>    | : Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları                    |
| <b>UDES</b>      | : Uluslararası Değerleme Standartları                           |
| <b>UDSK</b>      | : Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi                  |
| <b>UNECE</b>     | : Birleşmiş Milletler ve Avrupa Ekonomi Komisyonu               |
| <b>USPAP</b>     | : United Standards of Professional Appraisal Practice           |
| <b>WertR</b>     | : Taşınmazların Pazar Değerlerinin Saptanmasına İlişkin Yönerge |
| <b>WertV</b>     | : Almanya Değer Saptama Tüzüğü                                  |



## ÇİZELGE LİSTESİ

|                                                                                                        | <u>Sayfa</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Çizelge 1.1:</b> Taşınmazın cinsine göre kullanılacak değerlendirme yöntemleri (Candaş, 2012). .... | 19           |
| <b>Çizelge 2.1:</b> Endekse karşılık gelen kısmi alan miktarları ( $m^2$ ) .....                       | 56           |
| <b>Çizelge 2.2:</b> Parsellerin toplam DS'si.....                                                      | 57           |
| <b>Çizelge 2.3:</b> Değeri belirlenecek taşınmaz. ....                                                 | 62           |





## ŞEKİL LİSTESİ

|                                                                                                     | <u>Sayfa</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Şekil 1.1</b> : Metodoloji. ....                                                                 | 7            |
| <b>Şekil 1.2</b> : Karşılaştırma yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008). ....               | 14           |
| <b>Şekil 1.3</b> : Gelire göre değerlendirme yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008). ....   | 15           |
| <b>Şekil 1.4</b> : Maliyete göre değerlendirme yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008). .... | 17           |
| <b>Şekil 2.1</b> : Değeri bilinen 2 no'lu parselin imar durumu. ....                                | 62           |
| <b>Şekil 2.2</b> : Değeri belirlenecek 13 no'lu parselin imar durumu. ....                          | 62           |
| <b>Şekil 2.3</b> : Taşınmaz değerlemesi sürecinin kapsamı. ....                                     | 66           |
| <b>Şekil 2.4</b> : Taşınmaz değerlemesi sürecinin kapsamı. ....                                     | 68           |
| <b>Şekil 2.5</b> : SWOT analiz tablosu (Yomralıoğlu, 2016). ....                                    | 82           |
| <b>Şekil 3.1</b> : Almanya İmar Yasası bölümleri (Köktürk, 2011). ....                              | 87           |
| <b>Şekil 3.2</b> : Taşınmaz değerlendirme idari yapı taslağı. ....                                  | 90           |
| <b>Şekil 3.3</b> : Bütünleşik taşınmaz değerlendirme modeli. ....                                   | 92           |



# **TÜRKİYE İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK BÜTÜNCÜL BİR YÖNETİM MODELİNİN TASARLANMASI**

## **ÖZET**

Kentleşme süreçlerinin hızlanması ile birlikte taşınmaz değerlendirme konusu oldukça önem kazanmış olup, nüfusun hızla artmasına neden olan Sanayi Devrimi ile birlikte toprakların verimli kullanılmasına ilişkin geliştirilmesi gereken politikalar oldukça önemli olmuştur. Toprakların daha verimli kullanılmasına yönelik arazi yönetimi alanında yapılandırılmalar gerçekleştirilmiştir. Kentsel yapılanmanın hızlı bir şekilde artması ile arazilerin de düzensiz ve plansız kullanımı da artmıştır. Bu nedenle kısıtlı bir kaynak olan arazilerin doğru politikalar ile yürütülmesi kaçınılmaz olmuştur. Tüm bu gelişmeler arazi değerlerini doğrudan etkileyerek, düzensiz bir taşınmaz pazarının da oluşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle, uygun standartların ve politikaların belirlenmesi ise taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin de etkin bir şekilde yürütülmesi ve denetlenmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

Taşınmaz Değerlemesi (TAD) kavramı, İkinci Dünya Savaşı sonrası özel mülkiyetin söz konusu olmaya başlaması ile uluslararası düzeydeki bazı ülkelerde oldukça önem kazanmıştır. TAD işlevleri mülkiyet hakkını içerisinde barındırdığından, değerlendirme faaliyetlerinin belirli bir sistem ile yürütülmesi adına çalışmalar yapılarak, değerlendirme konusunda tanımlamalar üretilip, standartlar ve yöntemleri geliştirilmiştir. Türkiye’de taşınmaz değerlendirme kavramı 1990 yılının son dönemlerinde ifade edilmiş olup, öncelikli olarak vergilendirme amaçlı çalışmalara temel oluşturduğu görülmüştür. Taşınmazların vergi değerlerinin belirlenmesi amaçlı yürütülen faaliyetler dışında taşınmaz değerlendirme günümüze kadar geçen süre içerisinde; arsa ve arazi düzenlemeleri, özelleştirme, kamulaştırma, kentsel dönüşüm, kredilendirme ve benzeri amaçlı yapılan uygulamalarda da etkili olmuştur.

Uluslararası ölçekte taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini sistematik bir şekilde yürüten ülkeler bulunmaktadır. Ancak ülkemizde genellikle dönemsel sorunlara ilişkin olarak yasal yürürlüğe eklenen hukuki, idari ve teknik maddeler olduğu için genel bir standart bulunmamakta olup, değerlendirme faaliyetleri sonucunda farklı yorumlamalar ortaya çıkmıştır. Bunun sonucunda ise taşınmaz değerlendirme konusunda belirli standartlar olmadığından farklı yorumlanan değerlendirme çalışmaları, konu hakkında güvensizlik yaratmıştır. Bu nedenle ülkemiz için taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini tek bir çatı altında toplayacak idari bir yapı oluşturulması, taşınmaz değerlendirme konusunda tüm faaliyetlere temel oluşturacak düzeyde bir yasa çıkarılması ve değerlendirme faaliyetlerinde raporlama süreçlerine kadar uyulması gereken işlem adımları ve standartları belirten teknik düzenlemelerin hazırlanması gerekmektedir.

Bu tez çalışması kapsamında; taşınmaz değerlemesine dair mevcut işleyiş ve sorunlar irdelenerek, özellikle Türkiye için bütünlük yapıda yeni bir taşınmaz değerlendirme modeli önerilmiştir. Bu amaçla öncelikle, taşınmaz değerlendirme hususunda ülkemizin temel faaliyetleri dikkate alınarak problem tanımlamaları yapılmıştır.

Takiben, taşınmaz değerlemesi konusunda gerekli tanımlar ve kavramlar aktarılarak, uluslararası düzeyde kabul görmüş değerlendirme yöntemleri açıklanmış ve örnekler verilmiştir. Bunlara ek olarak, taşınmaz değerlendirme konusunda başarılı bir yönetim yapısına sahip olan ülkelerin yasal altlıkları, idari yapılanmaları ve teknik şartları irdelenerek, değerlendirme konusunda uluslararası alanda öncü organizasyonlar incelenmiştir. Ayrıca taşınmaz değerlendirme konusunda ülkemizde temel alınabilecek yasalar gözden geçirilerek, bu yasalara göre yürütülen faaliyetler ve çalışmalar ile idari yapı analizleri yapılmıştır.

Yasal, idari ve teknik anlamda karşılaşılan problemler ve zorluklar aktarılmış ve öncelikli olarak, taşınmaz değerlendirme konusunda yasal altlık oluşturulması adına örnek olabilecek başarılı bir ülke olan Almanya'nın yasal dayanakları, idari ve teknik yapısı incelenmiştir. Ülkemizde kadastro sistemi temel alınmış ülke olan Almanya'nın taşınmaz değerlendirme konusundaki yasaları aktarılmış ve ülkemizde uygulanabilir olduğu değerlendirilmiştir. Ayrıca taşınmaz değerlendirme konusunda faaliyetlerin tek bir çatı altında düzenlenmesi, denetlenmesi ve yürütülmesi adına bir idari yapı sistemi öngörülmüştür. İdari yapının çalışmalarında belirli standartlara uyulması, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin farklı yorumlamalara neden olmaması amacı ile teknik anlamda, değerlendirme yöntemlerinin açık olarak ifade edilmesi, rapor standartlarının belirlenmesi adına teknik anlamda da kurulması gereken sistem aktarılmıştır. Buna göre; taşınmaz değerlemesi alanında yasal, idari ve teknik yapılanmasının bütünleştirilmesi adına bir "Bütünleşik Taşınmaz Değerleme Modeli" ortaya konulmuştur. Taşınmaz değerlemesi konusunda ülkemizde bir "Taşınmaz Değerleme Yasası" çıkarılması, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü himayesinde yetkilendirilecek olan "Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı" bünyesinde taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin yürütülmesi ve denetlenmesi adına şube müdürlüklerinden oluşan idari yapılanma sistemi geliştirilmiştir. Teknik anlamda da ülkemiz için gerekli olan standartları belirtilmesinin önemi aktarılmış; güncel TAD verilerinin toplanması ve taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi ile taşınmaz değerlendirme veri haritalarının yapılandırılması adına görüşler ifade edilerek, sonuçta; ülkemiz için bütüncül bir taşınmaz değerlendirme modeli sunulmuştur.

## **DESIGN OF AN INTEGRATED ADMINISTRATION MODEL FOR A REAL ESTATE VALUATION IN TURKEY**

### **SUMMARY**

Nowadays, with the acceleration of the urbanization process, real estate valuation and also, with the Industrial Revolution, which caused the population to increase rapidly, the policies that need to be developed in relation to the efficient use of land have become very important. Activities were carried out in the area of land management for the purpose of efficient use of the soil. The reason for the rapid increase in urban structure has led to the irregular and unplanned use of land. For this reason, it is inevitable that land, which is a limited resource, is executed with the right policies. Determination of the right standards and policies may be possible if the real estate valuation activities are carried out effectively.

With the Industrial Revolution, land has become a more profitable asset with more sales, rather than being a basic source. With this development and change, the land value has gained a different dimension and necessity of using the land in a planned and effective manner has emerged. It is obvious that efficient land management is required for the planned use of land. Because one of the most important sources today is the sustainability of land, but it is possible to manage land properly and effectively. The most important phenomenon under the national development plan applicable to the land management of an country is land policy.

Firstly, it should be emphasized that the concepts of land management and land management are used in semantically different contents. Because the concept of land management is used synonymously with the concept of land management in our country, but the terms in question meet different expressions in English. Therefore, it would be more appropriate to explain the concepts of land management and land management with internationally recognized expressions.

Land management can be described as activities to be tracked for the sustainability of the land. Also Land management is the process of registering the rights related to the land, information about valuation and land use. Through the land administration, it is understood that the collection of the data related to the land, the examination of the legal rights of the land, the determination of the purposes of use and especially the evaluation of the valuation works are provided. For this reason, it is understood that one of the most basic elements necessary for land administration is real estate valuation.

The concept of real estate valuation has gained considerable importance in the international real estate appraisal of private property after World War II. Since the concept of real estate valuation includes the right of property, on behalf of carrying out the valuation activities, the real estate valuation has been defined and standards and methods have been established. Apart from the activities carried out to determine the tax values, real estate valuation has also been effective in applications for land

arrangements, land regulations, banking, loan pricing, insurance, privatization and expropriation.

The notion of real estate valuation in Turkey draws attention in such cases as mortgage law design, privatization, the source of treasury real estate, unfair sharing in taxation system and profit taking. As seen in the real estate valuation, many areas have different values appreciation opinions. The reason for this situation is that the elements that affect the value in our country are handled from different directions with the reason that the legal regulations of different institutions are open to various interpretations in different applications.

The value of the real estate influenced by, such as region, location, zoning status, soil structure, social environment, government strategies, commercial policies of the country. While emphasizing that different elements that affect the value of real estate are important in real estate valuation, it is not mentioned in our country how to legally integrate these concepts in real estate valuation. For this reason, real estate property evaluation in Turkey is carried out without being managed by a basic institution without being bound to a legal basis yet. Real estate valuation is usually handled differently by different institutions without a specific strategy and business union. This situation is the result of the fact that the absence of real estate appraisal legislative subdivision which is realized in our country with healthy and correct rules and the absence of administrative management.

In Turkey, it is very important to determine the real estate values in the applications of expropriation, nationalization, land arrangements, privatization, real estate tax, urban transformation, registration transactions, lending, banking, insurance both public and private sector applications. However, in all these applications different valuation results and interpretations arise for the real estate. The reason for this is that the various laws and regulations contained in the legal legislation on real estate property are far from being integrated. In real estate valuation, variable properties such as properties, locations, purpose of use should also be considered in the name of correct value appraisal. However, the absence of a legal and administrative base at the level that will answer these qualities in our country leads to various problems.

Since the real estate valuation in our country is not based on a substantial legal structure yet, unfair sharing in real estate taxation leads to unfair gains through privatization. Such negativity can ultimately cause economic and social problems. Real estate valuation activities should be carried out objectively, subject to international valuation standards, by valuation experts in the field. As a result of these situations, real estate property activities in our country should be controlled by an impartial and legally binding administrative structure without making any profit. Although there is a structure that is important for the governments in our country, the real estate appraisal practices are insufficient from the legal and technical point of view. It is inevitable for our country to base its valuation methods on a healthier system in terms of social and economic aspects. For this reason, it is necessary to provide legal education for real estate valuation by establishing a legal basis, managing it by a single administrative management, and developing specialized individuals.

There are countries that systematically carry out real estate valuation activities on an international scale. In Turkey, there are quite different interpretations and differences due to the fact that the legislative acts are added to the legislative act in relation to the periodical problems on a periodic basis and the valuation activities are made according

to these legal basis. As a result, there are no specific standards and methods for real estate appraisal, and the valuation studies that are expressed differently and these cause distrust about the real estate valuation in Turkey. For this reason, an administrative structure to collect real estate valuation activities under one roof is required for our country.

Within the scope of this thesis study; a new real estate valuation model has been proposed, especially for Turkey, by examining the current functioning and problems of real estate property valuation. For this purpose, firstly problem definitions have been made taking into consideration the main activities of our country in real estate valuation. Subsequently, necessary definitions and concepts are explained in real estate valuation and internationally accepted valuation methods are explained and examples are given. In addition to these, the legal basis, administrative structures and technical conditions of the countries which have a successful management structure in immovable valuation are examined.

Furthermore, international organizations which leading on real estate valuation subject have been examined. In addition, laws and regulations that can be taken as basis for the real estate valuation in our country have been reviewed and the activities and works carried out according to this law and the administrative structure analysis have been made.

Moreover, problems and difficulties encountered in the legal, administrative and technical sense are mentioned. The legal basis, administrative and technical structure of Germany, which is a successful country that can be an example of legal basis for real estate valuation, has been examined. Germany, which is a country based on the cadastral system in our country, has passed the law on real estate valuation and has been evaluated as applicable in our country. In addition, a system of administrative structures has been envisaged on behalf of the organization, supervision and execution of real estate property under one roof. In order to comply with certain standards in the works of the administrative structure, in the technical sense of real estate value, the system which has to be established in terms of technical terms has been transferred in order to express the evaluation methods clearly and to set the reporting standards. According to this; An "Integrated Real Estate Valuation Model" has been put forward in order to integrate legal, administrative and technical structures in real estate valuation field. An administrative restructuring system consisting of branch directorates has been developed on behalf of the execution and supervision of the real estate valuation activities within the "Real Estate Valuation Department" which will be authorized under the auspices of the General Directorate of Land Registry and Cadastre to issue an "Real Estate Valuation Law" in our country regarding real estate valuation. In technical terms, the importance of specifying the standards required for our country has been conveyed. By expressing views on the collection of current REV data and the construction of real estate valuation information system and real estate valuation data maps, an integrated real estate valuation model has been presented for our country.





## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1 Giriş

Dünya’da ve Türkiye’de hızlı bir biçimde gerçekleşen nüfus artışı ve bu artışın beraberinde getirdiği kentleşme süreci, yeryüzünde sınırlı olan kaynakların plansız bir şekilde kullanılması sonucu günümüz insan yaşamı için gerekli temel kaynakların sürdürülebilir olması adına oldukça önemlidir. Kısıtlı kaynakların başında gelen ve insanlık yaşamının devamı için gerekli olan en temel olgu ise üzerinde yaşadığı toprak parçasıdır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra gerçekleşen endüstri devrimi ile arazi gereksinimi artmıştır. Buna ek olarak, bu sanayileşme sürecinde hızla gelişen kentleşme sürecinde araziler plansız ve etkin olmayan bir şekilde kullanılmıştır. Endüstriyel devrim ile arazi temel bir kaynak olmaktan daha ziyade, satış ile gelir elde edilebilen bir varlık haline gelmiştir (Yomralıoğlu, 2011). Bu gelişim ve değişim ile arazi değeri farklı bir boyut kazanmış olup, arazinin planlı ve etkili bir biçimde kullanılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Arazinin planlı bir şekilde kullanılması için etkin arazi yönetimine gereksinim olduğu aşikardır. Çünkü günümüzde en önemli kaynaklardan biri olan arazinin sürdürülebilir olması ancak doğru ve etkili bir şekilde arazinin yönetimi ile mümkündür. Bir ülkenin arazi yönetimi için geçerli olan ulusal kalkınma planı altındaki en önemli olgu arazi politikasıdır (Dale ve McLaughlin, 1988). Öncelikle arazi idaresi ve arazi yönetimi kavramlarının anlamsal olarak farklı içeriklerde kullanıldığının vurgulanması gerekmektedir. Çünkü "arazi idaresi (land administration)" kavramı ülkemizde "arazi yönetimi (land management) kavramı ile eş anlamlı olarak kullanılmaktadır, ancak söz konusu terimler İngilizcede farklı ifadeleri karşılamaktadır. Bu nedenle arazi idaresi ve arazi yönetimi kavramlarının açıklanması, uluslararası düzeyde tescil görmüş ifadeler ile yapılması daha uygun olacaktır (Yomralıoğlu, 2011). Arazi yönetimi; Nichols (1993)’a göre, arazinin sürdürülebilir olması adına izlenecek faaliyetler olarak nitelendirilebilir. Bir diğer deyişle, "Arazi idaresi; araziye ilişkin hakların kayıt altına alınması, değerlendirme ve arazi kullanımına ilişkin verilere/bilgilere ilişkin süreçlerdir" (İnan, 2010). Burada arazi idaresi sayesinde, araziye ilişkin verilerin toplanması,

arazinin yasal haklarının irdelenmesi, kullanım amaçlarının belirlenmesi ve özellikle değerleme çalışmalarının denetiminin sağlanmakta olduğu anlaşılmaktadır. Arazi idaresi için gerekli olan üç temel olgu ise; "mülkiyet", "değer" ve "kullanımı şeklinde ifade edilir (Dale ve McLaughlin, 1988). Bu nedenle, arazi idaresi için gerekli olan en temel unsurlardan birinin de taşınmaz değerlemesi olduğu anlaşılmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında özel mülkiyet kavramı belli başlı ülkelerde taşınmaz değerinin belirlenmesi kavramı olarak öne çıkarken, ülkemizde 1990 yılının sonlarında bu kavrama dikkat çekilmiştir (Uzer, 2009). Türkiye’de taşınmaz değerlemesi kavramı, "mortgage yasa tasarısı", "zelleştirme", hazineye ait taşınmazların kaynak haline gelmesi, vergilendirme sistemindeki haksız paylaşım ve bunlara bağlı olarak adaletsiz çıkar edinme gibi durumlarda dikkat çekmektedir (Torun vd., 2009). Taşınmaz değerlemesinde görüldüğü gibi pek çok alanda farklı değer takdir görüşleri oluşmaktadır. Bu durumun nedeni ise ülkemizde değere etki eden unsurların farklı uygulamalarda farklı kurumlarca yasal mevzuatın çeşitli yorumlara açık olması nedeni ile farklı yönden ele alınmasıdır. Taşınmazın değerini; yer aldığı bölge, konum, imar durumu, toprak yapısı, sosyal çevresinin yanı sıra, devlet stratejileri, ticari politikalar, ülkenin enflasyonu gibi unsurlar da etkilemektedir (Karaca, 2008). Taşınmaz değerleme konusunda, taşınmaz değerini etkileyecek farklı unsurların önemli olduğu vurgulansa da ülkemizde bu kavramların taşınmaz değerlemede yasal olarak nasıl entegre edileceği belirtilmemiştir (akır ve Sesli, 2013). Bu nedenle Türkiye’de taşınmaz değerlemesi, henüz yasal bir altığa bağlı olmadan, temel bir kurum tarafından idari olarak ynetilmeden yapılmaktadır. Taşınmaz değerlemesi genellikle belli bir strateji ve iş birliği olmadan farklı kurumlar tarafından farklı yöntemlerle ele alınmaktadır. Bu durum ülkemizde sağlıklı, etkin ve doğru kurallar bütünü ile gerçekleşen taşınmaz değerleme yasal altlığının ve idari yönetimin olmamasının bir sonucudur.

Ülkemizde, kamulaştırma, devletleştirme, arsa-arazi düzenlemeleri, zelleştirme, emlak vergisi, kentsel dönüşüm, tescile esas işlemler, kredilendirme, bankacılık, sigortacılık vb. hem kamusal hem de özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerinin belirlenmesi oldukça önem taşımaktadır. Ancak bütün bu uygulamalarda taşınmaz birim alanları için farklı değerleme sonuçları ve yorumları ortaya çıkmaktadır. Bunun nedeni ise, taşınmaz değerlemesi ile ilgili yasal mevzuatta

yer alan çeşitli kanun ve yönetmeliklerin bütüncül bir yapıdan uzak olması ve bu yasal altlıklara göre, görev alan kamu ve özel sektör kuruluşlarının bu mevzuat ilkelerini farklı yorumlamasıdır. Taşınmaz değerlemesinde, taşınmazların, konumları, kullanım amacı gibi değişken özellikleri de doğru değer takdiri oluşması adına göz önünde bulundurulmalıdır, ancak ülkemizde bu niteliklere cevap verecek düzeyde yasal ve idari bir altlık bulunmaması çeşitli problemlere neden olmaktadır (Torun vd., 2009). Ülkemizde taşınmaz değerlemesi henüz sağlam ve etkin bir yasal yapıya dayandırılmadığı için, emlak vergilendirmesindeki haksız paylaşım, özelleştirme ile haksız kazançlara neden olmakta ve önemli bir rant unsuru olarak dikkat çekmektedir (Yomralıoğlu, 1997). Bu gibi olumsuzluklar sonuçta ise ekonomik ve sosyal sorunlara neden olabilmektedir. Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, uluslararası değerlendirme standartlarına bağlı bir şekilde, objektif olarak, haksız kazançlara neden olamayacak şekilde alanında uzman değerlendirme uzmanları tarafından yürütülmelidir (Karaca, 2008). Bu durumlar sonucunda anlaşılmaktadır ki; ülkemizde taşınmaz değerlendirme faaliyetleri hiçbir kâr amacı gütmeyen, tarafsız ve adaletli bir kurallar bütününe sahip olmalı ve yasalara bağlı yaptırımlar uygulayacak bir idari yapı tarafından denetlenmelidir.

Türkiye’de "Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemiş olduğu standartlar ve çalışmalar mevcut olmasına rağmen taşınmaz değerlendirme konusunda anlam bütünlüğü sağlayacak, kamu ve özel sektörde yapılan taşınmaz değerlendirme faaliyetlerin adaletli şekilde gerçekleşmesini denetleyecek bir idari yapının oluşturulması kaçınılmazdır (Nuhoğlu, 2007). Ülkemizde yönetimlerce önem teşkil eden bir yapı olmasına rağmen, gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme uygulamaları yasal ve teknik açıdan yetersizdir (Değirmenciler, 2008). Ülkemiz sosyal ve ekonomik açısından değerlendirme yöntemlerinin daha sağlam ve sağlıklı bir sisteme dayandırılması, taşınmaz değerlemesindeki gereksinimlerin artması bununla birlikte konu ile ilgili eleştirilerin artması nedeni ile kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu nedenle taşınmaz değerlendirme adına yasal altlığın oluşturulması, tek bir kurum tarafından yönetilmesi, konu hakkında uzman ve yetkili bireylerin geliştirilmesine yönelik eğitimin sağlanması gerekmektedir (Uzer, 2009).

### 1.1.1 Problem tanımı

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme çalışmalarının yürütülmesini gerçekleştiren çok farklı birimler mevcuttur. Bunlara ilave olarak yargıda sorunların giderilmesine ilişkin çözüm üretmek amaçlı “bilirkişi komisyonları”, ayrıca “sermaye piyasasında” görev alan yetkili değerlendirme şirketleri ve lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından da taşınmaz değerlendirme işlemleri yapılmaktadır (Uzer, 2009). Sonuçta, Türkiye’de farklı kamu kurumları tarafından gerçekleştirilen “kamulaştırma”, “özelleştirme”, “vergi idaresi”, v.b. prosedürlerde etkin ve sağlam bir hukuki altlık olmadığından birçok hatalı değer takdir görüşleri ve yorumları oluşmakta, nitelikli bir taşınmaz değerlendirme politikası oluşturulamamaktadır (Kaya, 2011). Bu nedenle farklı kurumlarca değişik şekilde yorumlanan ve uygulanan taşınmaz değerlendirme işlemlerine taban olarak bir altlık teşkil edecek; şeffaf, anlaşılır, doğru ve etkin bir mevzuat altyapısının sağlanması gerekmektedir.

Taşınmaz değerlendirme altlığının oluşturması tek başına yeterli olmayıp, burada bu yasal altlığı tek bir elden yönetecek olan idari bir yapının da tesis edilmesi gerekmektedir. Çünkü Türkiye’de mevcut olan ve farklı alanlarda faaliyet gösteren; “belediyeler”, “valilikler” ile çeşitli “kamu kurumu” taşınmaz değerlemesi ile ilgili birtakım uygulamalarda görev almaktadır (Candaş, 2012). Görüldüğü gibi yasal altlığın yetersiz olmasının yanı sıra, taşınmaz değerlendirme çalışmalarının tek bir idari sistem ile yürütülmemesi de oldukça karmaşık bir yapının olduğunu göstermektedir. Bu nedenle Türkiye’de taşınmaz değerlemesi adına düzenlenmesi ve oluşturulması gereken bir diğer olgu ise; doğru bir şekilde oluşturulan yasal altlığı baz alarak taşınmaz değerlemesi için kuralları belirleyecek, uygulayacak ve bu kuralların devamlılığını sağlayacak bir idari kuruma olan ihtiyaçtır.

Dünya’da gelişmiş ülkeler tarafından taşınmaz değerlendirme yöntemleri ve uygulamaları için kendi ülkeleri için en etkin şekilde tasarlanmış teknik bir standartlar bütünü mevcuttur. Ülkemizde mevcut olan mevzuat altyapısı yetersiz olduğundan teknik açıdan da belirli bir standartlar yapı henüz oluşmamıştır. Örneğin; rayiç değer altında ya da üstünde beyan edilen taşınmaz değerleri, özellikle katma değer vergileri başlığı altında yer alan konularda, verginin daha az olmasına ve böylelikle farklı beyan edilen

değerler sonucunda düzgün bir vergi denetimi yapılamamasına neden olmaktadır (Kaya, 2011). Bunun yanı sıra, gelişmiş ülkelerde örneğin İngiltere’de ‘RICS-Royal Institution of Chartered Surveyors’ (Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü’) taşınmaz değerlemesi uygulamalarının yürütülmesinden sorumlu yetkili kurum olup, içeriğinde uyulması gerekli kurallar bütünü aynı zamanda değerlendirme uzmanlarının mesleki kurallarını da barındıran “Red Book (Kırmızı Kitap)” a bağlı taşınmaz değerlendirme standartlarına sahiptir (Yomralıoğlu, 1995). Bu bağlamda, taşınmaz değerlemesi konusunda, ülkemiz için gerekli olan diğer önemli bir unsur da değerlemede teknik hususları içeren bir standardizasyon gereksinimidir. Mevcut mevzuatımızda belirtilen kavramların, taşınmaz değerlendirme için yetersiz olduğu dikkate alındığında, uluslararası standartlara da uygun yeni bir yapılanmaya olan ihtiyaç açıktır.

Nitekim, 2014-2018 yıllarını kapsayan Onuncu Türkiye Kalkınma Planı’nın 448. Tedbiri’nde “Gayrimenkul değerlendirme sistemi oluşturulmasına yönelik yasal, idari ve teknik altyapı gereksinimleri belirlenecektir” hükmü yer almakta ve bu görev doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tevdi edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalarla birlikte, özetle, ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanındaki ana problemler;

- a. Taşınmaz değerlemesinde bütüncül yasal bir altlığın eksikliği,
- b. Taşınmaz değerlemesinde yönetim ve denetimini sağlayacak yetkin bir idari yapının eksikliği,
- c. Taşınmaz değerlemesinde, teknik açıdan etkin standartların eksikliği, şeklinde belirtilebilir.

Sonuçta, ülkemizde başlı başına bir yatırım amacı olarak kabul görmüş taşınmazların doğru ve etkin bir biçimde değerlendirilmesi; özellikle vergiye esas ödemeler, kamulaştırma, özelleştirme, arsa-arazi düzenlemeleri ve uygulamaları, bankacılık faaliyetleri, kredilendirme, çeşitli kamu kuruluşu ve özel sektörde sürdürülen değerlendirme çalışmalarında farklı değer takdirlerinin ortaya çıkmasını önlemek için oldukça önemlidir. Bu nedenle önemli bir gelir ve yatırım kaynağı olan taşınmazların değerlemesinde sağlam bir altyapı ve standartlar bütünü çerçevesinde yapılması

gerekliliği, aynı zamanda taşınmaz değerkemesi işlem adımlarını usulüne uygun şekilde yürütecek bir idari yapının olması zorunluluğu da ortaya çıkmaktadır.

### **1.1.2 Çalışmanın amacı**

Bu çalışmanın temel amacı; Türkiye’deki mevcut taşınmaz değerkeme sisteminin iyileştirilmesi için ihtiyaç duyulan mevzuat altyapısının yeni bir idari yapıyla bütünleşmesini sağlayacak bir yönetim modelinin tasarlanmasıdır. Bu bağlamda; Türkiye’de taşınmaz değerkemesi uygulamaları gerek kurumsal gerekse özel sektör bazında ele alınarak eksiklikleri incelenecek, farklı kurumlarca farklı değerk işlemlerinin oluşmasının yasal bir altlık ile nasıl giderilebileceği hususu irdelenecektir. Bu anlamda taşınmaz değerkemesinin Türkiye’de bulunan güncel uygulamaları, mevcut yasal altlıklar, hangi kurullar tarafından değerkeme çalışmalarının yapıldığı ortaya konulacak ve dünyada taşınmaz değerkemesinde etkin ve öncü idari yapıya ve yasal altlığa sahip örneklerle karşılaştırmalı olarak irdelenecektir. Gelişmiş sistemlerin idari yapısı, mevzuat ve standartlarının ülkemize ne şekilde entegre edileceği ve uygulanacağı açıklanacaktır.

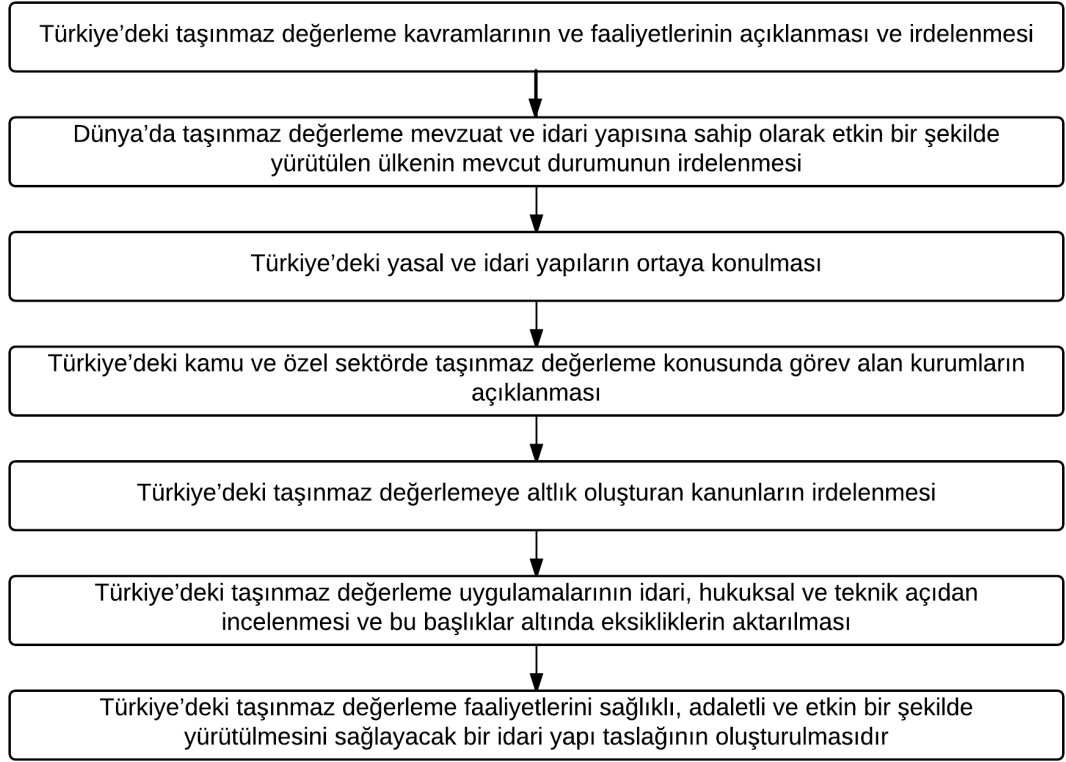
### **1.1.3 Metodoloji**

Bu çalışmanın amacına ulaşabilmesi için; öncelikle Türkiye’de taşınmaz değerkemesi adına mevcutta süregelen çalışmalar, yasal dayanaklar, çeşitli standartlar, faaliyetleri yöneten sivil ve özel kurumların işleyişleri ortaya konularak, idari yapı eksikliğinden kaynaklanan teknik ve yönetsel sorunlar tanımlanacaktır. Bununla birlikte, dünyada taşınmaz değerkemesi uygulamaları, yasal tasarılar, standartlar incelenip ve açıklanacaktır. Ayrıca Türkiye’deki standartların uluslararası değerkeme standartlarına sahip olmasının önemi ve bunların uygulamalara nasıl entegre edilebileceği yorumlanarak, durum tespiti ve olası önerilerle birlikte bir model tasarımı gerçekleştirilecektir.

Çalışma içeriğinde takip edilecek olan konu başlıkları ve temel işlem adımları Şekil 1.1’ de gösterilmiştir.

### **1.1.4 Literatür çalışması**

Taşınmaz değerkemesi kavramı Türkiye’de son dönemlerde önem kazanan bir konu olmakla birlikte bugüne kadar yapılan çalışmalarda problemin kaynağı olarak



**Şekil 1.1 : Metodoloji.**

görülen durum; taşınmaz değerlemesi konusunda ülke tarafından benimsenmiş olan standartların olmamasıdır. Türkiye için önemi günden güne artan taşınmaz değerlemesi için belirli standartlar, ancak sağlam bir yasal altlık dayanağı ile desteklenerek gelişecektir. Buna ek olarak, taşınmaz değerlendirme uygulamalarındaki karmaşıklığı, düzensizliği ve adaletsizliği denetleyecek ve bu çalışmaları doğru bir şekilde tek bir elden yönetecek idari bir kuruma da ihtiyaç duyulmaktadır.

Keykubat (2006), taşınmaz değerlendirme yöntemlerini mevzuat açısından irdelemiştir. Çalışmasında, Türkiye'de sürdürülen değerlendirme çalışmalarının adımları belirtilmiş, değerlendirme raporu hazırlama sürecinde yaşanan sıkıntılar ve problemler aktarılmıştır. Kamusal alanlardaki taşınmaz dosyalarının düzensiz olması, ülkemizde değerlendirme uzmanlarına gereken önemin verilmemesi konularına değinilmiştir. Bu sorunların çözümünün ise, taşınmaz değerlendirme meslek kurallarının, çalışma standartlarını belirleyecek ve bu çalışmaların devamlılığını sağlayacak yasal altlığın ve faaliyetlerin idaresini sağlayacak mesleki bir kuruluş oluşturulması ile gerçekleşecektir. Yasal altlığın ve idari yapının oluşturulması sırasında uluslararası değerlendirme standartları ve taşınmaz değerlendirme konusunda önde gelen ülkelerde gerçekleştirilen uygulamaların örnek alınması gerektiği vurgulanmıştır.

Nuhoğlu (2007), taşınmaz değerlendirme yöntemlerini irdelemiş, farklı değer sonuçlarının hangi unsurlardan kaynaklandığının nedenleri araştırılmış, farklı değerlendirme yöntemleri ile taşınmazlar için değer tespit çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın sonucunda ise, ülkemizde taşınmaz değerlemesine ilişkin değerlendirme standartlarının olması ve bu standartların yürütülmesini sağlayacak bir idari yapının gerekliliği vurgulanmıştır. Gerek kamu gerekse özel sektör için bu kurallar bütünün daha sağlıklı ve nitelikli taşınmaz değerlendirme standartlarının oluşturulması gerekliliği açıklanmıştır.

Deveci (2007), kentsel alanlarda taşınmaz değerlemesi konusunda Afyonkarahisar il merkezine ait birim değer metre kare fiyatlarına ulaşılması ile ilgili çalışma gerçekleştirmiş olup, istenilen bölge için mali birim değerlerinin belirtilmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışma sonucunda %90 oranında rayiç bedel değerleri ile uyum sağlanmasına rağmen bu değerler mevcutta doğru yansıtılmaz ise, sosyal ve ekonomik düzeyde problemlerin meydana geleceği belirtilmiştir. Taşınmazın değerlendirme yönteminin farklı taşınmazlara göre uygun olarak seçilmesi ve uygulanması gerekmektedir. Bu uygulamaların doğru bir yöntem ile desteklenmesi ise sadece belirli bir taşınmaz değerlendirme standardı ile gerçekleşecektir. Standartların oluşumunda, yeterli altlığın tamamlanması ise, doğru değer verilerinin toplanması, işlenmesi ve yönetilmesi sonucunda açığa çıkması durumu vurgulanmıştır.

Değirmenciler (2008), kentsel gelişme sürecinde Türkiye’de yaşanan gayrimenkul değerlendirme sorunları aktarılmış ve çözüm önerisi sunulmuştur. Çalışmasında “Değer İzleme Sistemi” modeli geliştirilerek, özellikle çeşitli bölgelerde konuda etkin bilgiye sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen değer görüşleri öncelikle lokal maliye birimleri tarafından toplanacaktır. Sonrasında ise taşınmazlar türlerine göre ayrıştırılacak ve bu bilgiler tek bir merkezde birleştirilecektir. Bu veriler aynı zamanda coğrafi bilgi sistem (CBS) bazlı bölgesel değer haritalarının oluşturulması için de altlık olacaktır. Bunun yanı sıra maliye birimleri ile Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan işlemlerin kayıtları da dönemsel olarak alınıp karşılaştırılacaktır. Ayrıca taşınmazın değer takdirini etkileyen farklı niteliklerde kayıt altına alınacaktır. Bu nedenle Maliye Bakanlığı ve belediyeler ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü birlikte çalışmasının önemi aktarılmıştır. Bu çalışmada yeni bir kurum kurulması yerine ülkedeki taşınmazların çoğunluğuna sahip olan devletin hazinesindeki kayıtlı taşınmazların denetiminden sorumlu Maliye Bakanlığı ile TKGM ve belediyenin



işbirliği yapmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Bu sistem sonucunda ise sosyal, ekonomik, hukuksal problemler minimum seviyeye indirilecek böylelikle Türkiye için adaletli taşınmaz değerlendirme faaliyetleri yürütülecektir.

Uzer (2009), Türkiye'deki mevzuat durumunu, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini yürüten kamu kurumları ile özel kuruluşları irdilemiş, farklı kurumlarca çeşitli şekilde yorumlanan taşınmaz değerlendirme yasal altlıkları vurgulamıştır. Dünya'daki gelişmiş ülkelerde uygulanan taşınmaz değerlendirme uygulamaları incelenmiştir. Özellikle başarılı bir yöntem ile değerlendirme uygulamalarını yürüten Almanya, Hollanda, Danimarka ve İsviçre'de bulunan kurumsal yapılanmalar, yasal altlıklar ve sorumlu idari yapılar açıklanmıştır. Türkiye için taşınmaz değerlendirme adına "Taşınmaz Değerleme Sistemi" (TDS) modeli geliştirmiş, sistem içerisinde "yasal düzenleme", "kurumsal yapılanma" ve "teknik organizasyon" başlıkları altında uygulanabilecek ve eklenebilecek düzenlemeleri aktarmıştır. Türkiye'deki taşınmaz değerlemesinde sorumlu lider kurumun ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) olması gerektiği belirtilmiştir. TKGM 3045 sayılı Teşkilat Kanunu'nda yapılacak bir düzenleme ile TKGM bünyesinde "Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı" birimi ve "Taşınmaz Değerleme Bölge Müdürlükleri" oluşturulması gerektiği vurgulanmıştır. Buna ek olarak, şube müdürlükleri tarafında gerekli düzenlemelerin sağlanması, sağlıklı bir denetim ile doğru taşınmaz değer verilerinin müdürlüklere aktarılması, yıllık değer haritalarının teknik yapı tarafından oluşturulması, özel lisanslı değerlendirme kuruluşları tarafından lisanslı değerlendirme uzmanlarının tanzim etmiş olduğu "ekspertiz raporlarının" kayıt altına alınması ve alım-satım işlemlerinde raporların baz alınmasının önemi vurgulanmıştır. Ayrıca hem kamusal hem de özel sektörde katkı sağlayan lisanslı değerlendirme şirketlerinde görev alan lisanslı değerlendirme uzmanlarının eğitimlerinin TKGM tarafından sağlanması, gerektiğinde ise lisanslarının iptaline kadar etkin bir denetime tabi tutulmasının gerekliliği aktarılmıştır.

Şahin (2010), taşınmaz değerlemesinde, değerlendirme faaliyetlerini gerçekleştirecek uzmanların eğitim içeriği hakkında çalışma gerçekleştirmiştir. Türkiye'deki taşınmaz değerlendirme çalışmalarını sürdüren değerlendirme şirketlerinin uyması gereken bir standartlar bütünüün olması, şirketlerin denetlenmesi ve yönetilmesinden sorumlu idari bir yapı olması gerekliliği vurgulanmıştır. Bu kurum gerek özel gerek ise kamu kurumlarının taşınmaz değerlendirme uygulamalarında gerçekleştirecekleri mesleki

eğitimlerin verilmesini de sağlamalıdır. Taşınmaz değerlendirme uygulamaları için denetleyici bir kurumun oluşturulması, ülke adına sosyal ve ekonomik düzeyde kalkınmanın sağlanması amacına katkı sağlayacağı belirtilmiştir.

(Candaş, 2012), Türkiye'deki taşınmaz değerlendirme sistemini incelemiş, dünyada bulunan başarılı örnekleri aktarmış, ülkemizdeki mevcut durum için yasal altyapının eksiklikleri açıklanmıştır. Türkiye'de farklı taşınmaz değerlendirme mevzuatları baz alınarak farklı kurumlar tarafından gerçekleştirilen uygulamalar sonucunda ortaya çıkan, sosyo-ekonomik problemler örnek gösterilerek, gerekli olan idari yapı ve bu idari yapının temel dayanağı olacak olan taşınmaz değerlendirme kanun taslağı oluşturulmuştur. İdari yapılanma gereksinimi ile idari yapı taslak örneği de açıklanmıştır. Türkiye için "Taşınmaz Değerleme Başkanlığı" altında idari, teknik ve organizasyonel müdürlükler tasarlanmış ve bunların görev tanımlamaları yapılmıştır. Ayrıca bu müdürlüklerin Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı'na bağlı olması, başkanlığın ise TKGM altında görevlendirilmesi gerekmektedir. Çeşitli alanlarda görev tanımı yapılan müdürlüklerin ise farklı taşınmaz değer kavramına neden olmaması temel amaç olmalı bu nedenle bütün uygulamalarda esas alacakları bir yasal altyapı olmalıdır. Bu altyapı ise "Taşınmaz Değerleme Kanun Taslağı" ile mümkün kılınacaktır. Bu amaç ile "Taşınmaz Değerleme Kanun Taslağı" sunulmuş ve maddeler halinde açıklanmıştır. Bu kanunun amacı taşınmaz değerlendirme ile ilgili her türlü idari, teknik ve faaliyetleri düzenlemenin temelini oluşturmaktır. Ayrıca bu kanun kapsamında farklı kısımlarda teknik, idari, kamu ve özel kurumların işlem ve görev adımları açıklanmıştır.

## **1.2 Temel Kavramlar**

### **1.2.1 Taşınmaz değerlemesine ilişkin tanımlar**

"Değer" kelimesi Türkçe'de sözlük anlamına bakıldığında maddi bir kavramdan daha ziyade soyut bir kavram olarak nitelendirilmektedir. Türk Dil Kurumuna göre değer; "Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet" olarak tanımlanmaktadır. Bu soyut ölçü taşınmaz değerlemesi başlığı çerçevesinde incelendiğinde genellikle, bir malın alım-satım işlemlerinde parasal karşılığıdır. Değer, taşınmaz mal değerlendirme uzmanı tarafından belirli yöntemler uygulanarak

belirlenen parasal ederi olarak ifade edilen ve fiyatla ölçülebilen bir kavramdır (Çakır, 2013). UDES’e göre; değer, “gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir”. Başka bir tanım ile taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın sahip olduğu farklı nitelikleri göz önünde bulundurarak, değerinin tarafsız bir şekilde tespiti için yürütülen faaliyetler olarak tanımlanabilir (Candaş, 2012). Kısaca değer kavramı, taşınmaz malın ekonomik bedeli olarak nitelendirilebilir.

Günümüzde taşınmaz değerlemesi başlığı altında kullanılan birçok değer kavramı mevcuttur. Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde farklı değer kavramları ile çeşitli tespitler yapılmakta olup, taşınmaz değerlemesinde sıkça kullanılan değer kavramlarından bazıları aşağıda yer almaktadır;

- Sigorta değeri: taşınmazın zarar görmesi ya da tamamen kullanılamaz duruma gelmesi sonucunda yeniden inşa edilmesi için gereken bedeldir. Özellikle, taşınmazın konumlandığı bölgede çeşitli doğal afetlerin olma olasılığının yüksek olduğu parseller için önem taşımaktadır (Gemici, 2008).
- Piyasa Değeri (Pazar Değeri): bir taşınmazın alım-satım için elverişli koşulların olduğu, alıcı ve satıcının istekli bir tutum sergilediği ve ortak bir zamanda taşınmazın “el değiştirmesi” için uygun görülen miktardır (Erdoğan, 2012). UDES’e göre; Pazar Değeri, bir taşınmazın fiziki özelliklerinden daha çok piyasada uygun görülen fayda miktarını gösterir.
- Yatırım Değeri: bir taşınmazdan gelecekte edinilmesi planlanan kâr değeridir. Yatırım değeri ekonomide gelişen olaylardan, piyasadan, sosyal ve kültürel durumların değişkenliğine göre değişebilir (Nuhoglu, 2007).
- Vergi Değeri: 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29.maddesine göre tespit edilen değer olup, madde: “emlak vergisi konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir” şeklinde tanımlanmıştır (Uzer, 2009). Kısaca emlak vergisi kapsamındaki taşınmazın alım-satım bedeli olarak nitelendirilebilir.
- İpotek Değeri: teminata karşı olarak, taşınmazın bir miktarının ya da tamamı için karşılık gösterilmesidir (Nuhoglu, 2007). Kısaca bir rehin çeşidi olarak nitelendirilen ipotek, 4721 Sayılı Medeni Kanunu’nun 881’inci maddesine göre;

“Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir” olarak tanımlanmıştır.

- Sürüm Değeri: taşınmazların belli bir tarihteki normal alım-satım değeridir (Deveci, 2007). Rayiç değer olarak da adlandırıldığı kaynaklar mevcuttur.

### **1.2.2 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri**

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 değerlendirme yöntemlerini belirlemede önemli etkenler taşınmazın kullanım amacı, mevcut durumu, çevresel nitelikleri, yönetsel amaçları, sosyal ve ekonomik özellikleri, altyapı nitelikleri, imar durumu, hukuki kısıtlamaları olarak özetlenebilir. Burada taşınmaz değerlemesinde birçok faktörün taşınmazın değerine etkisi olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerinin belirlenmesinde eş zamanlı olarak farklı yöntemlerden yararlanılabilir ve değer takdiri farklı yöntemlerle desteklenebilir. Taşınmaz değerlemesi yöntemlerinin kullanılma amacı ise; taşınmaz değer pazarında belirtilen doğru verilere göre şekillenen ve değerlendirme uzmanı tarafından “değerin” son takdirinin belirlenmesidir (Keykubat, 2006). Gerek uluslararası gerekse ulusal olarak kabul gören değerlendirme yöntemlerinin bazıları aşağıda açıklanacaktır.

#### **1.2.2.1 Emsal yöntemi**

Bu yöntemin uygulanabilmesi için öncelikle sağlıklı sürüm değeri ve bu değerini ortaya çıkmasını sağlayacak benzer nitelikli taşınmazların aynı bölge içerisinde yeterli miktarda olması gerekmektedir. Bu yöntem yeterli sayıda benzer taşınmazların gerçek pazar değerine ulaşıldığı durumlarda; genellikle gelir getirmeyen taşınmazlar, üzerinde

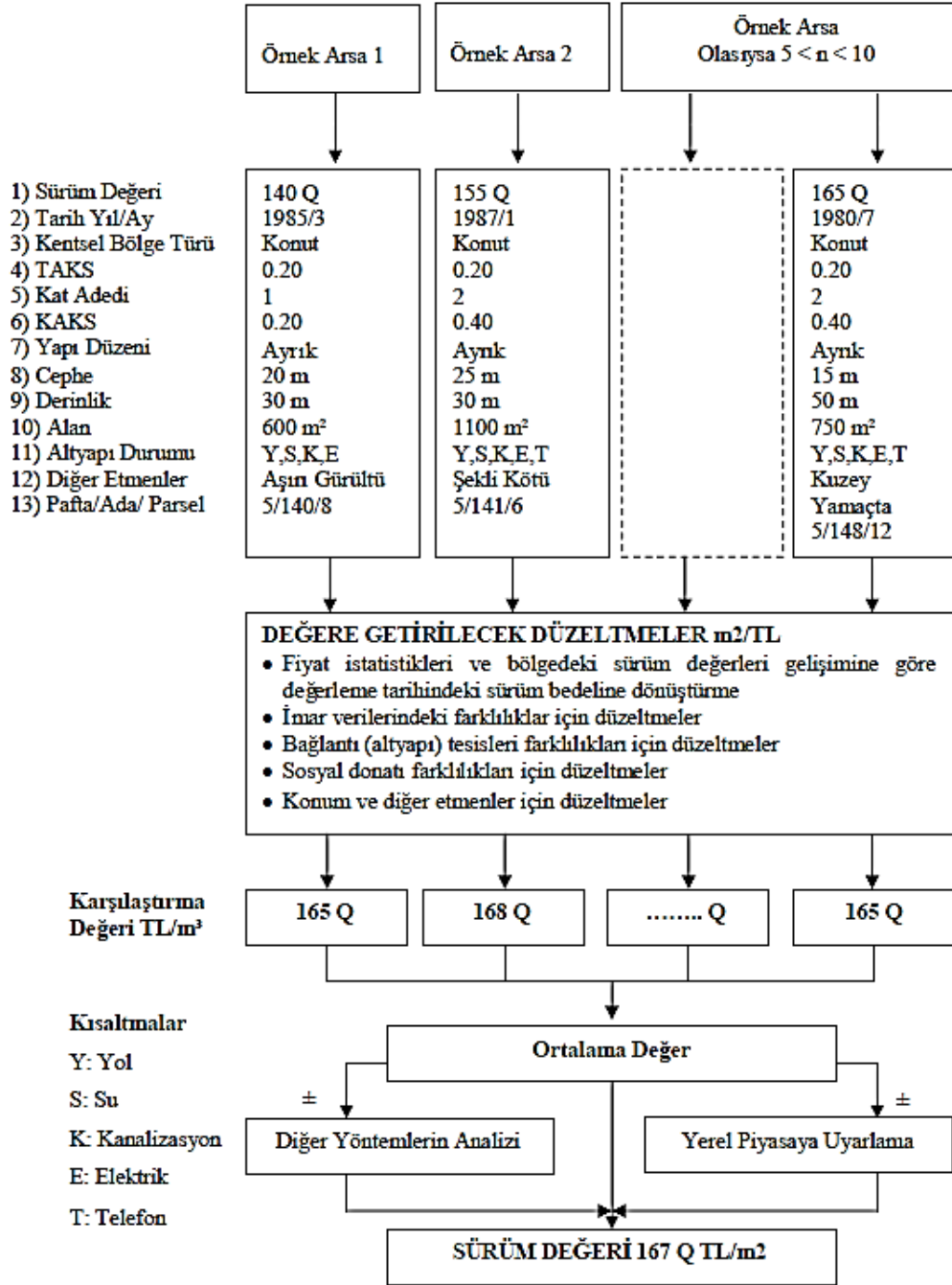
yapı bulunmayan arsa ve araziler için uygulanır. Sürüm değeri ise; örneğin arsa vasıflı taşınmaz için yapılacak olan değer takdirinde, benzer özellikteki emsaller ile ayrı olacak şekilde kıyaslanır ve bu değerlerin ortalaması alınarak sürüm değeri belirlenir (Candaş, 2012). Emsal yönteminde nihai değer belirlenmesinde benzer emsallerin alım-satım değerlerinin doğru aktarılması oldukça önemlidir.

Ancak taşınmaz ile aynı bölgede yeterli sayıda kıyaslama yapılacak emsaller bulunamıyor ise farklı bölgelerde bulunan taşınmazlar ile kıyaslamada yapılabilmekte olup, çeşitli dönüşüm katsayılarına uygun şekilde, taşınmazın öz nitelik sapmalarına istinaden bu yöntem kullanılabilir (Köktürk, 2011). Belirli tarihlerde değerlemesi yapılan benzer özellikteki taşınmazların “ortalama değerleri” ortaya koyması istenmektedir (Deveci, 2007). Bu nedenle söz konusu emsallerin değişken özelliklerinin birbirine uyumlu olması beklenmektedir. Karşılaştırma yöntemi diğer yöntemlere göre kavraması daha kolay bir yöntem olup, değerlemesi yapılan taşınmazın benzer nitelikli emsalleri ne kadar çok olursa takdir edilen değer doğruluğunun artacaktır (Uzer, 2009). Karşılaştırma yönteminde akış çizelgesi Şekil 1.2’ de belirtilmiştir.

#### **1.2.2.2 Gelir yöntemi**

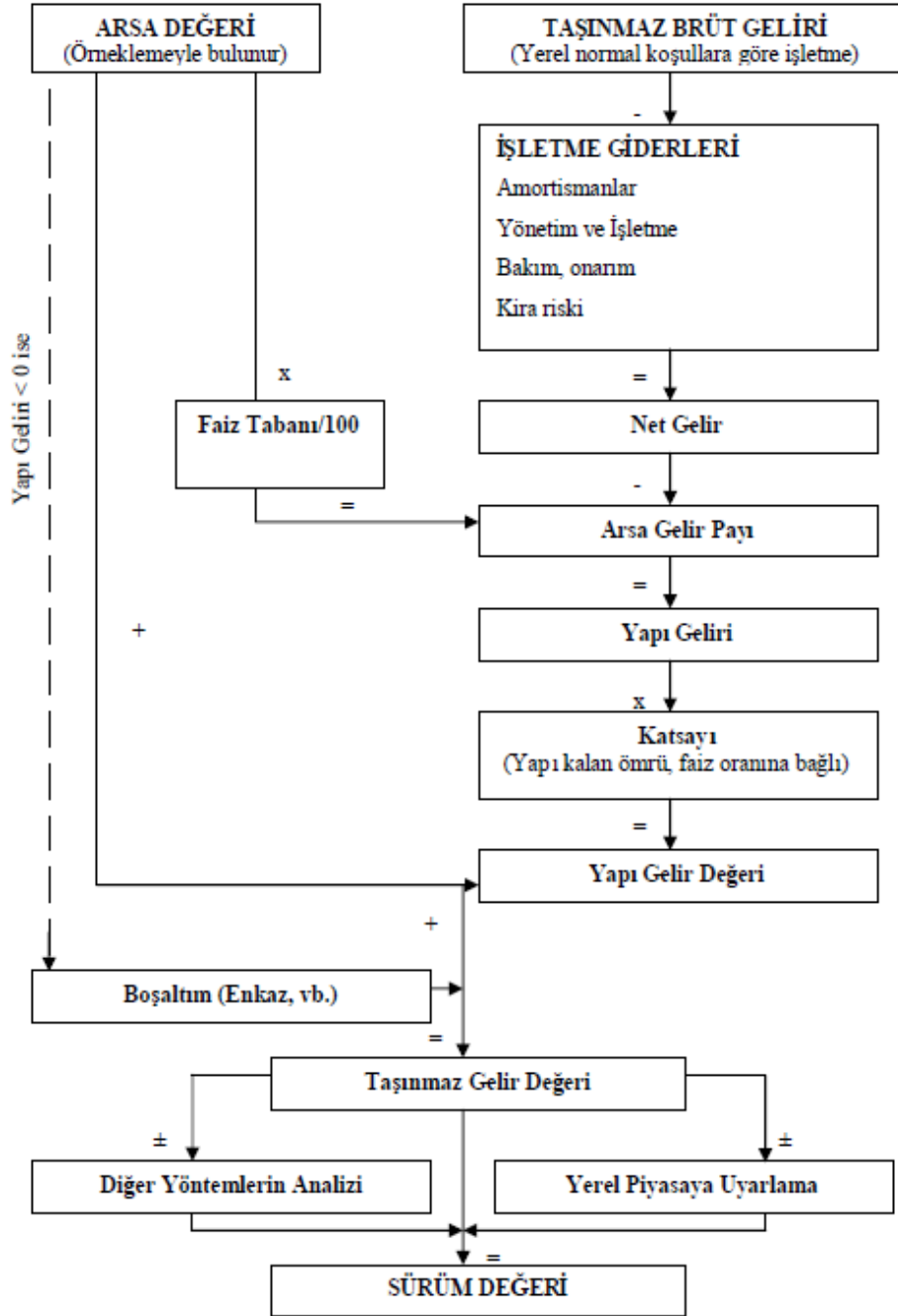
Gelir getiren taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemdir. Gelir yaklaşımı, bir taşınmazın geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır (Keykubat, 2006). Gelir yönteminde söz konusu taşınmazın brüt gelir ve gider faaliyetlerini belirlemek, net geliri tahmin etmek ve sonucunda direkt ve gelir kapitalizasyon oranını belirlemektir (Şahin, 2010). Bu yöntemde, “direkt kapitalizasyon” ya da belirsiz gelir ve öngörülemez durumlarda “getiri kapitalizasyon” yöntemleri uygulanabilir (Gemici, 2008).

Taşınmazın kullanımına, bölgesel özelliklerine ve ekonomik koşulları temel alındığında yıllık net gelir hesap edilerek değer takdirinde bulunulur. Genel olarak ticari amaçlı kullanılan taşınmazlar için uygulanmaktadır. Bu taşınmazlara, üzerinde yapı olan arsalar, kira getirisi olan dükkânlar, işletmeler ve ticari getirisi olan yapılar ile tarım ürünleri getirisi olan tarla vasıflı taşınmazlar örnek verilebilir. Gelir yöntemi yapının ekonomik ömrünün çok olmadığı, yapı maliyetinin etkisiz olacağı, emsal yapıların yeterli sayıda olmadığı durumlarda tercih edilmektedir (Nuhoğlu, 2007). Kısaca gelir yöntemi; ülkedeki ekonomik verileri de dikkate alarak, taşınmazın



Şekil 1.2 : Karşılaştırma yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008).

güncel ve sonraki yıllarda sağlayacağı faydayı fiyatlandırma olarak tanımlanabilir (Yomralıoğlu, 1997). Gelir yöntemine göre akış çizelgesi Şekil 1.3’ de gösterilmiştir.



Şekil 1.3 : Gelire göre değerlendirme yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008).

### 1.2.2.3 Maliyet yöntemi

Üzerinde yapı olan taşınmazların, yapının o günün koşullarında yeniden inşa edilmesi maliyetinin hesap edilmesi olarak tanımlanabilir. Genellikle taşınmazın üzerinde bulunduğu arsa değeri karşılaştırma yöntemi kullanılarak, üzerindeki yapılar ise günün koşullarına uygun birim değerleri temel alacak şekilde, maliyet yöntemi uygulanarak takdir edilir. Arsa değeri benzer emsallerin karşılaştırılması yöntemine göre tespit edilirken, yapının yeniden inşa edilmesi maliyetinden “amortisman” değeri çıkarıldıktan sonra taşınmazın maliyet değeri tespit edilmiş olur (Gemici, 2008).

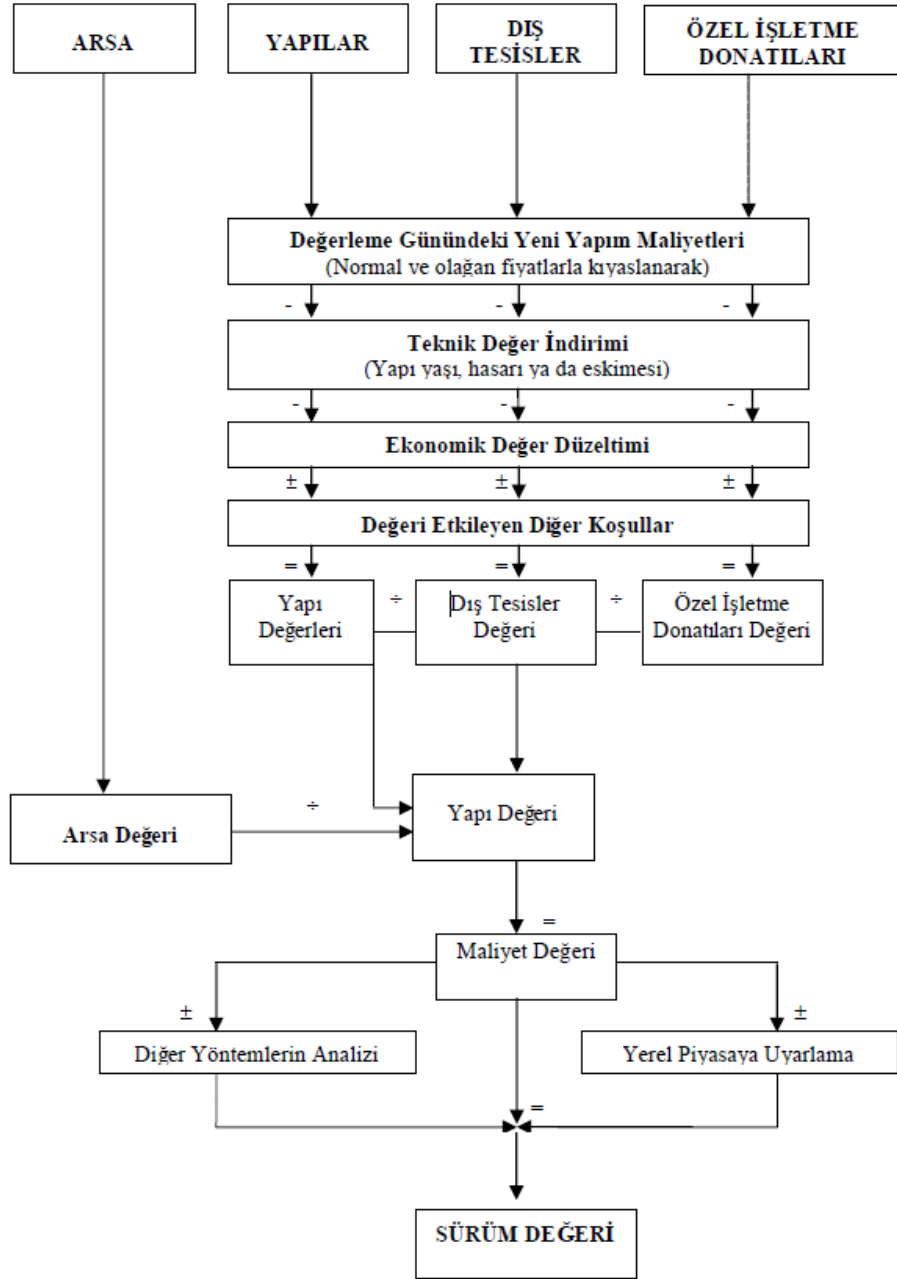
Farklı yöntemler kullanılarak ulaşılan değerler farklı yöntemler için kullanılabilir, örnek olarak; emsal yönteminden elde edilen arsa değeri, maliyet yönteminde arsa değeri için altlık oluşturabilir (Keykubat, 2006). Fabrika, sanayi bölgelerindeki yapılar ile müstakil evler, kira getirisi bilinmeyen yapılar ile otel ve yönetsel yapıların değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmaktadır (Deveci, 2007).

Maliyet yöntemi “yüklenici (müteahhit) yöntemi” olarak da tanımlanmış ve farklı ülkeler tarafından kabul görmüş olup, bu yöntemde değer tespit edilirken, arsa üzerinde yeni bir yapının inşa edilmesi maliyetlerinin ya da aynı amaç ile eski bir taşınmazın yenilenmesi maliyetlerini de baz alarak hesaplanmasıdır (Erdoğan, 2012). Toplam maliyet değerinden bölgedeki ve yapıya özel değeri olumsuz etkileyici faktörler çıkarılarak güncel değere ulaşılması amaçlanır. Maliyet yönteminde temel alınacak olan maliyet birim değerleri ise her yıl “1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl Maliye ile Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları” belirlemektedir (Erdoğan, 2012). Sigortaya esas bedel tespit edilmesinde genellikle maliyet yönteminden yararlanılır (Yomralıoğlu, 1997). Maliyet yöntemine göre akış çizelgesi Şekil 1.4’ de belirtilmiştir.

### 1.2.2.4 Stokastik yöntemler

Stokastik yöntemler diğer yöntemlerle karşılaştırıldığında bilgisayar ile analiz yapılmasını gerektiren istatistiksel modellere dayalı yöntemlerdir. Çünkü stokastik yöntemlerde fazla sayıda taşınmaz ve büyük alanlar için uygulanmaktadır. Taşınmaz değerleri arasında farklılıklar ve benzerliklerin ilişkilendirildiği “sayısal ve oransal bağıntılar” edinme prensibine bağlı yöntemlerdir (Uzer, 2009). Taşınmazların alım-satım değeri istatistiksel veriler olup, stokastik yöntemlerde, bu veriler bir küme





Şekil 1.4 : Maliyete göre değerlendirme yöntemi akış çizelgesi (Açlar ve Çağdaş, 2008).

halinde istatistiksel olarak açıklanmalıdır (Candaş, 2012). Stokastik yöntemlere, Nominal Değerleme, Regrasyon Analizi, Lineerleştirme, Matris Yöntemi, Yapay Sinir Ağları, Bulanık Mantık örnek olarak verilebilir.

Genel olarak belirli sınırlar içerisinde taşınmazların değerleri emsal olarak gösterilir, ancak her taşınmazın birbirine karşı olumlu ve olumsuz nitelikleri bulunmakta olup, her taşınmazın farklı bir değere sahip olabileceği, bazen genel bir yaklaşım ile değerlemenin doğru olmayacağı, özellikle emsal sayısı fazla olan bölgeler için taşınmazlar arasındaki değer farklılığının; örneğin baz alınacak bir “rayiç bedel” ile bir “değer katsayısı” ortaya konması yöntemi daha doğru sonuçlar verebilecektir (Deveci, 2007). Bu “değer katsayıları” taşınmazların birbirleri ile ilişkilerini gösteren ve istenen durumlarda “rayiç bedele” ulaşım yolu olarak değerlendirilir ve “nominal yöntem” olarak nitelendirilir (Yomralıoğlu, 1997).

Nominal yöntemde, taşınmazların birbiri ile ilişkisi istatistiksel yöntemler ile gösterilmekte olup, tahmine dayalı bir yöntem olmadığı görülmektedir. Matematiksel olarak düzenli bir şekilde değerlerin kontrol edilmesi sağlanmasına rağmen, değerlemede kullanılacak formülasyonların belirlenmesi değişken olabilmektedir (Candaş, 2012).

Bütün değerleme yöntemlerinde söz konusu taşınmazın özneliği, kullanım amacı, çevresel, ekonomik, sosyal durumları, teknik, hukuksal sınırlamalar, altyapı özellikleri, imar durumu ve daha birçok parametreler taşınmazın değerine etki etmektedir. Taşınmazın değer takdirinde tek bir yöntem kullanılabileceği gibi, taşınmazın niteliği açısından değer daha doğru belirlenebilmesi adına birkaç yöntem de uygulanabilir. Bu durum da “karma” değerleme yönteminden söz edilebilir. Taşınmazın Cinsine göre kullanılacak olan değerleme yöntemleri Çizelge 1.1’ de belirtilmiştir.

**Çizelge 1.1 : Taşınmazın cinsine göre kullanılacak değerlendirme yöntemleri (Candaş, 2012).**

| Kullanılacak Değerleme Yöntemleri | Taşınmaz Kategorileri     |        |      |               |                  |                  |                      |               |
|-----------------------------------|---------------------------|--------|------|---------------|------------------|------------------|----------------------|---------------|
|                                   | Bağımsız Bölüm ve Binalar |        |      |               | Arsa ve Araziler |                  | Ticari-Sınai Yapılar |               |
|                                   | Konut                     | İşyeri | Cins | Tashiqli Bina | Arsa             | Tarım Arsa Alanı | Akaryakit İstasyonu  | Üretim Tesisi |
| Emsal Karşılaştırma Yöntemi       | XXX                       | XXX    | XXX  | XXX           | XXX              | XXX              | XXX                  | XX            |
| Maliyet Yöntemi                   | X                         | X      | XXX  | XXX           | -                | -                | XXX                  | XXX           |
| Gelir Kapitalizyonu Yöntemi       | XX                        | XX     | XX   | XX            | X                | XX               | XXX                  | XX            |
| Geliştirme Analizi                | XX                        | XX     | XX   | XX            | XXX              | XX               | X                    | X             |

XXX Kullanılması zorunlu olup yöntemler içerisinde öncelikle tercih edilmelidir.

XX Karar destek amaçlı kullanılması önerilir, zorunlu değildir.

X Değerleme Uzmanının inisiyatifinde olup, değerlemeye esas ana yöntem değildir.

### **1.3 Dünya’da Taşınmaz Değerlemesi**

#### **1.3.1 Uluslararası değerlendirme kuruluşları ve standartları**

Taşınmaz değerlemesinde, değeri etkileyen birçok unsur, standart, yöntem mevcuttur. Söz konusu taşınmaz değerlemede etkili gerek sosyo-ekonomik gerekse teknik açıdan birçok etmen olması nedeni ile uluslararası düzeyde belirlenmiş olan standartların oluşturulması kaçınılmaz olmuştur. Bu nedenle, hem teknik unsurların hem de değerlemeyi etkileyen parametrelerin fazla olduğu bir alan olan taşınmaz değerlemesinde; gereken standartları oluşturmak, bu standartların uluslararası düzeyde benimsenmesini sağlamak, değerlemedeki haksız durumları ortadan kaldırmak, mesleki etik kuralların belirlenmesini sağlamak, ulusal bir düzeyde mesleki konuda görevli birlikleri birleştirmek, aralarındaki bilgi aktarımını kolaylaştırmak, mesleğin doğru bir şekilde açıklanmasını sağlamak adına ulusal ve uluslararası düzeyde çokça değerlendirme kuruluşu mevcuttur (Güngör, 1999).

Uluslararası düzeyde kabul görmüş bu kuruluşlara; Avrupa Değerlemeci Birliği Grubu (The European Group of Valuers’ Associations; TEGoVA) ve Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (International Valuation Standards Committee; IVSC) örnek verilebilir (Çete, 2008)). Bunlara ek olarak uluslararası düzeyde yaygın olan diğer kuruluşlarda aşağıda yer almaktadır.

##### **1.3.1.1 Uluslararası değerlendirme standartları komitesi - IVSC**

Değerleme konusunda mesleğin ileri gelen İngiliz ve ABD’li öncüleri tarafından, 1970’li yıllarda çeşitli bilgi alışverişleri sonucundan 1981 yılında kurulmuş olup, özgün ve herhangi bir kazanç sağlamak amacı ile kurulmamış özgün bir “özel sektör” kuruluşudur (Köktürk ve Köktürk, 2016). Kuruluş, 1981 yılında Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi (The International Assets Valuation Standards Committee, TIAVSC) olarak adlandırılmakta iken, 1994 yılında Uluslararası Değerleme Komitesi (International Valuation Standards Committee – IVSC) olarak belirtilmeye başlanmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), merkezi İngiltere’de bulunan, Birleşmiş Milletler’e bağlı olarak görevini yürüten, 42 ülkeden 53 üye organizasyon ve değerleme kurumlarıyla birlikte çalışan uluslararası bir örgüt olup, temel amacı; taşınmaz değerlemesinde üyeler arasındaki ilişkileri kuvvetlendirmek ve değerlendirme konusundaki kurallar bütününi oluşturmaktır (Güngör, 1999). Komitenin genel amaçları ise; özgün ve şeffaf, kamu faydası sağlamak amaçlı, açık, anlaşılır, uygulaması kolay uluslararası değerlendirme standartları oluşturmak, ulusal standartlar ile uluslararası değerlendirme standartları arasındaki farklılıkları açıklamak ve bunların uluslararası düzeye uyumlandırılmasını sağlamak, uluslararası platformda değerlemede görev alan kurumların kısacası mesleğin ilerlemesini sağlamak, mesleğin üst düzeyde ve en iyi şekilde uygulanmasını sağlamak ve uluslararası düzeyde değerlendirme mesleğinin sesini duyurmaktır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Komitenin oluşturmuş olduğu Uluslararası Standartlar-UVES (International Valuation Standards – IVS) ise “White Book” ta yayınlanmış olup, 06.03.2006 tarihli 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak ülkemizde de söz konusu standartlar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Türkçeye çevrilerek, açıklanmış ve ülkemizde de taşınmaz değerlemesinde uyulması zorunlu olan kurallar bütünü olarak belirtilmiştir. UVES’in üç temel amaç ise (Köktürk ve Köktürk, 2016);

- Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece uzmanların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak,
- Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak.

Uluslararası Değerleme Standartları, ülkemizin de içerisinde bulunduğu birçok ülke tarafından kabul görmüş olup, İngiltere ve İrlanda başta olmak üzere çeşitli ülkeler

tarafından ise ulusal standart olarak da benimsenmiştir. Farklı ülkelerde, çeşitli biçimlerde baz alınan standartlara; “İngiltere Finansal Hizmetler Kurumu” taşınmaz değerlemede görev alan firmalardan Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun değerlendirme raporları tanzim edilmesi, Avrupa Birliği tarafından “mortgage kredileri” ilgili uygulamalarda standartlara uyumluluğunun istenmesi, İspanya’da taşınmaz değerlendirme raporlarının UDES’e uygun olma zorunluluğu, “Hong Kong Menkul Kıymetler ve Vadeli İşlemler Komisyonu” adına UDES’e uygun değerlendirme raporu istenmesi örnek olarak verilebilir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

#### **1.3.1.2 Avrupa Değerlemeciler Birliği Grubu - TEGoVA**

Önceki yıllarda EUROVAL olarak adlandırılan Avrupa Değerlemeciler Birliği Grubu (The European Group of Valuers’ Association - TEGoVA), 1997 yılında kurulmuş olup, ulusal dernekleri Avrupa çatısı altında toplayan bir örgüttür (Köktürk ve Köktürk, 2016). 24 farklı ülkede 40 kuruluşun üyeliğine sahip olan TEGova, kar amacı gütmeyen, temel hedefi; taşınmaz değerlendirme alanında eğitim ve uzmanlık adına gerekli standartların oluşturulması ve buna ek olarak mesleğin uygulanması aşamasında etik kurallara sadık kalınmasını sağlamaktır. Bu uygulamalar sadece Avrupa Birliği’ de gerçekleştirilen uygulamalar için değil, aynı zamanda Orta ve Doğu Avrupa’da bulunan faaliyetler için de geçerli olmakta ve uygulanabilirliğinin sağlanması amaçlanmaktadır (Güngör, 1999). Bu durum çeşitli ülkelerde kabul görmüş olan standartların sadece Avrupa Birliği adına oluşturulmadığına, uluslararası düzeyde standartların oluşum çalışılmasına kanıt olarak gösterilebilir. İngiltere, ABD, Belçika, Fransa, Danimarka, Arnavutluk, Avusturya, Norveç, Rusya, İspanya, Birleşik Arap Emirlikleri, Almanya, Yunanistan TEGoVA’ya üye ülkelere örnek olarak verilebilir.

Merkezi Brüksel’de bulunmakta olan TEGoVA’nın temel etkinliğinden biri de, Avrupa Değerleme Standartları (European Valuation Standards – EVS)’ni belirlemek ve yayılmasını sağlamak olup, bu standartlar “Blue Book”’ta yayınlanmıştır. Söz konusu standartların üyeler için uygulanması zorunluluğu bulunmamakta olup, uygulanmasının faydalı olduğu aktarılmaktadır. EVS, Uluslararası Değerleme Standartları ile büyük ölçüde benzerlik taşımakta olup, değerlendirme yöntemleri açısından bakıldığında farklı olan tek yöntem “Kalan Yöntemi (Residual Method)”

olarak belirtilebilir (Köktürk, 2011). Buna ek olarak, EVS, Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen tanımlamaları temel alarak düzenlenmiş, bilhassa “Pazar Değeri” üzerinde yoğunlaşmış olup, EVS “Avrupa Değerleme Standartları” ve “Avrupa Değerleme Uygulamaları” olarak iki bölüm şeklinde açıklanmıştır (Köktürk ve Köktürk, 2016);

#### 1. Bölüm: Avrupa Değerleme Standartları

- EVS 1: Pazar Değeri
- EVS 2: Pazar Değeri Dışındaki Değer Tanımları
- EVS 3: Yeterliliğe Sahip Değerleme Uzmanı
- EVS 4: Değerleme Süreci
- EVS 5: Değerlemenin Raporlanması

#### 2. Bölüm: Avrupa Değerleme Uygulamaları

- EVA 1: Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme
- EVA 2: Kredilendirme Amaçlı Değerleme
- EVA 3: Menkulleştirme Amaçlı Değerleme
- EVA 4: Sigorta Değeri Değerlendirilmesi
- EVA 5: Bireysel Yatırımcılar İçin Yatırım Değeri Uygulamaları

TEGoVA, taşınmaz değerlemesi konusunda, üye örgütlerin uyumluluğunu sağlamak adına, eğitsel faaliyetler düzenlemekte, Avrupa Birliğine üye ülkeler için, taşınmaz değerlendirme konusundaki görüşlerini aktarır (Güngör, 1999).

##### **1.3.1.3 Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü - RICS**

Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü (The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), 1868 yılında Londra'da kurulmuş, 1881 yılında “Royal Charter” unvanı almış olup, merkezi halen Londra'da olan kurumun amacı ise; taşınmaz değerlendirme konusunda eğitimler vermek, mesleki standartları oluşturmak, konusunda uzman ve kaliteli eğitim standartları ile bağımsız bir şekilde faaliyetlerde bulunmak ve etik kurallarını her aşamada etkin bir biçimde baz almaktır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

50 ulusal birliğin ve derneğin bağlı olduğu, 120 ülkeden üyeleri bulunan bu örgütün, “Red Book” olarak adlandırılan, İngilizce’de “Appraisal and Valuation Manual”, Türkçe’de ise “Değerleme El Kitabı” şeklinde tanımlanan, ulusal ve uluslararası iki bölümden oluşan standartları bulunmaktadır (Köktürk, 2011). Söz konusu uluslararası bölüm genelde Uluslararası Değerleme Standartları ile örtüşmekte iken, gerekli olması halinde ulusal düzeyde de eklemeler yapılması amaçlanmıştır (Köktürk, 2011).

Merkezi Londra’da olmakla birlikte, Brüksel, Delhi, Dubai, Hong Kong, New York ve Sidney’de temsilci ofisleri bulunan enstitünün amaçları ve görevleri şunlardır (Köktürk ve Köktürk, 2016):

- Üyelerinin yüksek kaliteli eğitimlerini ve öğretimlerini sağlamak
- Meslek içinde kurallara bağlılığı sağlamak
- Devlete profesyonelce danışma hizmeti vermek
- Taşınmaz uzmanlığına ilişkin bilgilerin üyeleri arasında yayılmasını ve düzenli bir faaliyet programını (seminerler, konferanslar, vb) uygulamayı sağlamak.

Taşınmaz değerlendirme konusu İngiltere’de meslek açısından incelendiğinde, mesleki ilkelerin belirlendiği, gerekli uzmanlığın alınması aşamasındaki prosedürleri ve adımları ile etik kurallarını anlatan, gerektiğinde meslek kurallarına aykırı davranış ve tutumlarda meslekten çıkarılması, değerlendirme raporlarının ve yöntemlerinin RICS’ e bağlı olarak yürütüldüğü bir meslektir (Güngör, 1999).

#### **1.3.1.4 Uluslararası Organizasyonlar**

Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının yanı sıra, çeşitli uluslararası organizasyonlarda da taşınmaz değerlendirme ile ilgili olarak çeşitli ilkeler, yönergeler yayınlanmakta olup, Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG) ile Birleşmiş Milletler (BM) başta gelen organizasyonlara örnek olarak verilebilir. Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri adına birtakım yönergelerde bulunan kuruluşlar aşağıda açıklanmıştır. FIG tarafından 1995 yılında yayınlanan bildiride, taşınmaz değerlemesi ile ilgili olarak, “kamulaştırma”, “arazi toplulaştırılması”, “vergilendirme” gibi farklı faaliyetlerde mesleğin önemi vurgulanmıştır (Yomralıoğlu vd., 2011). Buna ek olarak, FIG’ in 2003 yılında Marekeş’te yaptığı toplantıda (Özten, 2006) ;



- Taşınmazların mülkiyet durumunun tespiti, tescili ve taşınmaz hukuki işlemlerini güven içinde yürütmek,
- Taşınmazların değerlendirme işlemlerini kadastroda üstlenmek ve yürütmek gibi maddelere de yer verilmiştir.

Birleşmiş Milletler ve Avrupa Ekonomi Komisyonu (UNECE, 2002), 1993 yılında “Arazi İdare Sistemi”nin güçlendirilmesi nedeni ile mevcut durumdaki gereksinimlerin açıklandığı ve alanında uzman kişilerle paylaşılması amacı ile 1996 yılında “Arazi İdaresi İlkeleri” raporu yayınlanmıştır (Ülger, 2015). Arazi İdaresi İlkeleri raporunda taşınmaz değerlendirme ile ilgili olarak çeşitli tanımlamalar yapılmış olup, merkezi idare ile taşınmaz değerlendirme konusunda bu şekilde bir merkezi değerlendirme idaresi sayesinde mevzuat ve standartların uygulanabilirliği sağlanmakta, farklı kurumlarca aynı amaç için yapılan farklı faaliyetleri azaltarak ülke ekonomisine fayda sağlamakta, değerlendirme konusunda yetkin uzmanların yetişmesini sağlamakta, arazi satışlarının izlenmesi ve kayıt altına alınması ile değer verileri tespit edilebilmektedir (Yomralıoğlu vd., 2011).

Birleşmiş Milletler tarafından 1996 yılında yayınlanan Bogor Deklarasyonu’nda taşınmaz değerlemesinde arazi idaresi ve yönetiminin birlikte yürütülerek, arazi idaresi ilkelerinde de belirtilen şekilde büyük verilere ulaşmanın kolaylaştırılması, farklı kurumlarca yapılan değerlendirme faaliyetlerindeki tekrarın önüne geçilerek, bütüncü bir yapının oluşturulması ile daha etkin bir arazi yönetimin ortaya çıkacağı vurgulanmıştır (Yomralıoğlu, 2011).

Deklarasyonda vurgulanan önemli maddeler, 7. FIG Komisyonu tarafından gerçekleştirilen Kadastro 2014’te aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

- basit ve etkili olmalı;
- nüfus yapıları ve oranlarına uyarlanabilmeli;
- arazi zilyetliğinin güvenliği, araziye erişimi ve arazi haklarının ticaretini sağlamalı;
- geniş miktarda seçenekler sunmalı;
- bütün devlet ve özel arazileri kapsamalı;
- bir ulusal konumsal veri altyapısının parçası olmalı.

Birleşmiş Milletler ve Uluslararası Haritacılar Federasyonu ortaklığı ile oluşturulan, 23 ülkeden 40 arazi uzmanının katılmış olduğu Avustralya'nın Bathurst şehrinde Bathurst Deklarasyonu düzenlenmiştir. Deklarasyon' da taşınmaz değerlemesi ile ilgili olarak; “ölçme, harita yapımı, kadastro, değerlendirme, fiziki planlama, arazi reformu, arazi toplulaştırması ve arazi kaydı kurumları arasında fonksiyonel işbirliği ve koordinasyona ihtiyaç vardır” maddesi ile belirtilmiştir (Ülger, 2015).

2010 yılında Uluslararası Haritacılar Federasyonu tarafından yayınlanan ‘Kamulaştırma ve Tazminatı Raporun’da taşınmaz değerlemesi ile ilgili olarak, değerlendirme faaliyetlerin ‘Uluslararası Değerleme Standartlarına’ uygun şekilde yürütülmesi ve bu standartların gereken ülkelerde uygulanabilirliğinin oluşturulması gerekliliği vurgulanmıştır Yomralıoğlu vd. (2011).

FIG’in 7. Komisyonu tarafından 1994’de çalışmalarına başlanarak 1998’de yayınlanan ‘Kadaastro 2014 Raporu’nda ise kadastronun gelişimi temel alınmıştır (Kaufmann ve Steudler, 1998). Raporda yer alan maddelerin gerek kamu gerekse özel sektörde hak ve sınırlamalarını belirten arazinin tüm yasal ve faaliyet uygulamalarını kapsayan bir içeriğe sahip olması nedeni ile taşınmaz değerlendirme konusunda da etkin bir yapının olmasının önemi vurgulanmıştır (Döner ve Bıyık, 2007).

### **1.3.2 Dünya’da taşınmaz değerlendirme yöntemleri**

Almanya, Hollanda, Danimarka, İspanya ve İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlendirme yöntemleri benzerlik göstermekle birlikte, taşınmaz değerlendirme standartları ve değerlendirme faaliyetlerini gerçekleştiren kurum ve kuruluşlar farklılık göstermektedir. Ülkelerdeki hukuksal sistemlerin farklı olması nedeni ile uygulanan yöntemler benzer olsa dahi dayandırıldıkları hukuksal altyapı ve uygulamanın gerçekleştirildiği kurumlar oldukça farklıdır.

Türkiye’de taşınmaz değerlemesi, kamulaştırma, emlak vergisinde değer tespiti adına yapılan çalışmalar, kamu faaliyetleri ile gerçekleştirilirken, farklı konulardaki değerlendirme çalışmaları ise özel kurumlar tarafından yönetilmekte olup, gelişmiş ülkelerde de buna benzer örnekler görülmektedir. Taşınmaz değerlemede başarılı bir sisteme ve standartlara sahip olan ülkeler ve yöntemler aşağıdaki bölümlerde ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

### 1.3.3 Uluslararası uygulama örnekleri

Gelişmiş ülkelerde farklı yasal altlıklar ile taşınmaz değerlemesinin temelini oluşturan maddeler ülkemizden daha önce belirlenmiş ve değerlendirme faaliyetleri ülke tarafından belirlenen ve kabul edilen yasal ve yönetsel birimlerce sistematik bir şekilde yürütülmektedir. Gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlemesi adına yasal maddelerin yanı sıra değerlendirme ilkelerinin ve yöntemlerinin belirtildiği standartların oluşturulmuş olduğu “White, Red ve Blue Book” olarak belirtilen kitaplarda değerlendirme yöntemlerinin standartları da belirtilmiştir. Ülkemiz için de hukuksal yapıya uygun olacak şekilde uluslararası düzeyde kabul görmüş standartları içeren bu kitaplardan faydalanması ve temel alması açısından uygun olacaktır (Köktürk, 2011).

Almanya, Hollanda, İspanya gibi gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlemesi adına temel alınan “Değerleme Yasası” ya da “Tüzüğü” bulunmakta olup, yöntemlerin uygulanmasına ilişkin yol gösterici belgeler tanzim edilmiş ve böylece değerlendirme faaliyetlerinin tek elden yürütülmesi sağlanmıştır (Candaş, 2012). Değerleme faaliyetlerinin temel aldığı yasal düzenlemelerde Almanya, diğer ülkelere göre “değerleme uzmanlığını” yasal olarak ele almış olup, özel kurumların oluşumuna olanak vermemiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

#### 1.3.3.1 Almanya’da taşınmaz değerlendirme

Almanya’da taşınmaz değerlendirme yöntemlerine ve uygulamalarına altlık oluşturan mevzuat; “Almanya İmar Yasası (Baugesetzbuch, BauGB),” ve “Değer Saptama Tüzüğü (ImmoWertV)” olarak belirtilmiş olup, emlak vergisi belirlenmesi yönünde yapılan değerlendirme çalışmalarını Maliye Bakanlığı altında çalışan komite tarafında yürütülmekte iken, diğer değerlendirme faaliyetleri ise Lisanslı Değerleme Uzmanları tarafından Değerleme Kurulları tarafından gerçekleştirilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Söz konusu değerlendirme faaliyetlerinde hangi değerlendirme yöntemlerinin uygulanacağı ve neden uygulandığının açıklanması gerekmekte olup, değerlendirme kurulları, taşınmazın değerlendirme tarihindeki güncel değerine ulaşılmasını sağlamak amaçlı pazar değerini yansıtan değerlendirme raporları oluşturur. Buna ek olarak, değerlendirme kurulları, bölgesel taşınmaz değerlendirme raporları oluşturmak, değerlendirme alanında adaleti sağlamak için güncel pazar değerini belirlemek, yıllık değer haritaları oluşturmak, taşınmazlar için pazar değer sertifikaları hazırlamak gibi

alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Bölgesel olarak farklılık gösteren kurullar “kadaastro müdürlükleri” altında çalışmakta olup, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin kontrolünü sağlayan “Değerleme Üst Kurulu” bulunmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011).

Almanya’da taşınmaz değerlemesinin özel kurumlar tarafından değil, yasal olarak ele alındığını belirten ve yasal altlığı oluşturan İmar Yasası ve Değer Saptama Tüzüğü’ne ilişkin kapsam ve maddeler ayrıntılı bir şekilde aşağıda açıklanmıştır.

#### **Almanya İmar Yasası :**

1960 yılında yürürlüğe girmiş olan “Alman İmar Yasası” (BauGB) ile 1971 yılında yürürlüğe girmiş “Şehirciliği Destekleme Yasası’nda düzenlenmiş olan Federal Şehircilik Tüzeti 1 Temmuz 1987 yılında, “Alman İmar Yasası” adı altında bir yasada birleştirilmiştir (Köktürk, 2011). Şehircilik tüzeti en önemli kaynağı olan Almanya İmar Yasası, dört bölümden oluşmakta olup, Birinci Bölüm; Genel Şehircilik Tüzeti, İkinci Bölüm; Özel Şehircilik Tüzeti, Üçüncü Bölüm; Diğer Hükümler ile Dördüncü Bölüm içerisinde; sonuç maddeleri belirtilmiştir.

Söz konusu yasanın 192.-199. maddeleri taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin temelini oluşturmakta olup, söz konusu maddeler içerisinde; Taşınmaz Değerleme Kurumu’nun Oluşumu, Taşınmaz Değerlemesi Kurulunun Görevleri, Piyasa Değeri, Satış Fiyatları Kümesi, Genel Toprak Değerleri, Taşınmaz Değerlemesi Kurulunun Yetkileri, Değerleme Üst Kurulu ve Yetkilendirmeler belirtilmiştir. Bu maddelerin içerikleri, Köktürk (2011)’ün Almanya’da Taşınmaz Değerlemesi kitabında irdelenmiş olup, sırasıyla aşağıda açıklanmıştır

#### **Taşınmaz değerlendirme kurulu :**

Taşınmaz değerlendirme kurulu (BauGb, madde 192):

- (1) Taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesi ve diğer değerlemeler için özerk ve bağımsız değerlendirme kurulları oluşturulur.
- (2) Değerleme kurulları bir başkan ve fahri olarak görev yapan diğer uzmanlardan oluşur.

- (3) Başkan ve diğer uzmanlar taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesinde ya da diğer değerlemelerde uzman ve deneyimli olmalıdırlar. Bu uzmanlar, değerlendirme kurulunun oluşturulduğu bölgenin bölgesel kurumunun taşınmazlarının yönetiminde asli görev yapamazlar. Toprak genel değerlerinin belirlenmesi için yetkili vergi kurumunun deneyimli bir görevlisi taşınmazların emlak vergisi amacıyla değerlendirilmesinde uzman olarak öngörülebilir.
- (4) Değerleme kurullarının bir yönetim yeri bulunur.

**Taşınmaz değerlemesi kurulunun görevleri :**

Taşınmaz değerlendirme kurulunun görevleri (BauGB, madde 193)

- (1) Değerleme Kurulu, eğer;
1. Görevlerini bu yasaya göre yerine getirmelerinde bu yasanın uygulanması için yetkili olan kurumlar,
  2. Bir taşınmazın ya da taşınmaz veya taşınmaz üzerindeki bir hak için yapılacak ödentinin değerinin belirlenmesi için diğer yasal hükümlere dayanarak yetkili olan kurumlar,
  3. Taşınmaz mal malikleri, onlarla eşit durumdaki geçen hak sahipleri, taşınmaz maldaki diğer hak sahipleri ve saklı payları için taşınmaz değerinin önemli olduğu saklı pay sahipleri ya da,
  4. Mahkemeler ve hukuk kurumları, başvurulursa, yapılı ya da yapısız taşınmaz malların ve taşınmazlardaki hakların piyasa değeri için rapor düzenler.
- (2) Değerleme Kurulu, hak kaybı için ödenti miktarından başka, diğer malvarlığı zararları için ödenti miktarı hakkında da rapor düzenleyebilir.
- (3) Değerleme Kurulu, satış fiyatları kümesini yürütür, bunları değerlendirir ve genel toprak değerleri ile değerlendirme için gerekli diğer verileri belirler.
- (4) Başka bir şey saptanmamış ya da tersi belirtilmemişse, raporların bağlayıcılığı yoktur.
- (5) Raporun bir kopyası mal sahibine gönderilmelidir.

**Piyasa değeri :**

Piyasa değeri (BauGB, madde 194):

Piyasa (pazar) değeri, değerlemenin yapıldığı zamanda, alışılmış ticari koşullarda, taşınmazın ya da diğer değer belirleme nesnesinin yasal verilerine, gerçek özelliklerine, diğer niteliklerine ve konumuna göre, olağan olmayan ya da kişisel koşullar hesaba katılmadan elde edilebilecek fiyat yardımıyla belirlenir.

**Satış fiyatları kümesi :**

Satış fiyatları kümesi (BauGB, madde 195):

- (1) Satış fiyatları kümesinin yürütülmesi için, bir kişiyi ödenti karşılığı ve trampa yolu ile de olsa bir taşınmazın mülkiyetini devretmekle ya da bir üst hakkı kurmakla yükümlü kılan her sözleşme, bunu belgeleyen kurum tarafından kopya olarak değerlendirme kuruluna gönderilmelidir. Eğer bunlar ayrı ayrı düzenleniyorlarsa, bir sözleşmenin önerilmesi ve kabulü, yanı sıra uygun biçimde, bir kamulaştırma kurumu nezdinde anlaşma ile kamulaştırma kararı, arsa düzenlemesinde bir kararın öne alınması, bir arsa düzenleme planı hazırlanması kararı, basitleştirilmiş arsa düzenlemesi kararı ve bir cebri müzayede işleminde artırma için de geçerlidir.
- (2) Satış fiyatları kümesi, vergilendirme amacıyla yalnızca yetkili vergi kurumuna verilebilir. Belgelerin ya da dosyaların mahkemelere ya da savcılıklara verilmesini öngören hükümler saklıdır.
- (3) Satış fiyatları kümesinden sağlanan bilgilerin, haklı bir çıkar durumunda, eyalet tüzesi hükümlerine göre verilmesi gerekebilir (m. 199, fıkra 2, bent 4).

**Genel toprak değerleri :**

Genel toprak değerleri (BauGB, madde 196):

- (1) Satış fiyatları kümesine dayanarak, her belediye bölgesi için, çeşitli gelişim durumlarının dikkate alınması koşuluyla, hiç değilse teknik altyapı harcamalarına katılma yükümlüsü olan ya da olmayan arsa için ortalama toprak konum değerleri (genel toprak değerleri) elde edilmelidir. Yapılı bölgelerde toprak genel değerleri, yapısız olması durumunda sahip olacağı değere göre belirlenmelidir. Başka

şekilde belirlenmemişlerse, genel toprak değerleri her takvim yılı sonu itibariyle saptanmalıdır. Taşınmaz malların emlak vergisi amacıyla değerlendirilmesi, vergi kurumunun bütünleyici verilerine göre temel belirleme gününde ve gerekli değerlemelerde değer koşulları için esas olan zamanda yapılmalıdır.

- (2) Bir bölgede bir uygulama imar planı ya da diğer önlemlerle toprağın niteliği değişmişse, genel toprak değerlerinin bir sonraki belirlenmesinde, değişen niteliğe dayanarak, genel toprak değerleri, temel saptama ve vergileme amacıyla taşınmazların en son değerlemesi günü itibariyle belirlenmelidir. Yetkili vergi kurumu bundan vazgeçerse, değerlendirme yapılmayabilir.
- (3) Genel toprak değerleri yayınlanmalı ve yetkili vergi kurumuna bildirilmelidir. Herkes ilgili birimden genel toprak değerlerini isteyebilir.

#### **Taşınmaz değerlendirme kurulunun yetkileri :**

Taşınmaz değerlendirme kurulunun yetkileri (BauGB, madde 197):

- (1) Taşınmaz değerlendirme kurulu, bilirkişilerden ve gerçek kişilerden sözlü ya da yazılı bilgiler isteyebilir. Bu veriler, arsa düzenleme işleminde para ödemelerinin, denkleştirme miktarlarının ve kamulaştırma ödentilerinin belirlenmesi için gerekli olan ve karşılaştırma yapabilmek için kullanılan verilerdir. Kurul, taşınmaz maliklerinin ve taşınmazdaki diğer hak sahiplerinin satış fiyatları veri tabanının (kümesinin) yürütülmesini ve raporlama için gerekli altlıkları sunmalarını isteyebilir. Taşınmazın malikleri ya da zilyetleri, uzmanların satış fiyatlarının değerlendirilmesi ve raporun hazırlanması için taşınmaz mallara girmelerine katlanmak zorundadırlar.
- (2) Tüm mahkemeler ve kamu kurumları, değerlendirme kuruluna yasal ve resmi şekilde yardım etmelidirler. Denkleştirme miktarlarının ve kamulaştırma ödentilerinin belirlenmesi için gerekli ise, vergi kurumu taşınmazlar hakkında uzmanlar kuruluna bilgi verirler.

#### **Değerleme üst kurulu :**

Değerleme üst kurulu (BauGB, madde 198):

- (1) Gereksinme durumunda, değerleme kurulları için geçerli olan hükümlere dayanarak, bir ya da birkaç st yönetim alanı için değerleme st kurulları oluşturulabilir.
- (2) Bir değerleme kurulunun raporu varsa, bir mahkemenin başvurusu üzerine değerleme st kurulu bir rapor hazırlayabilir.

#### **Yetkilendirmeler :**

Yetkilendirmeler (BauGB, Madde 199):

- (1) Federal Hkmet, Federal Meclisin bir kararnameyle vereceği onayla, piyasa değerlerinin belirlenmesinde ve değer belirlemesi için gerekli verilerin türetilmesinde benzer ilkelerin uygulanmasına ilişkin hükümler koyabilir.
- (2) Eyalet hkmetleri kararnameyle aşağıdaki konuları düzenleyebilirler:
  1. Bu yasada bulunmayan konularda, değerleme kurullarının ve değerleme st kurullarının oluşturulması ve çalışması, uzmanların işbirliği yapmaları ve özel durumlarda işlerine son verilmesi,
  2. Başkanın görevleri,
  3. Yönetim yerinin oluşturulması ve görevleri,
  4. Satış fiyatları veri tabanının yürütülmesi ve değerlendirilmesi, toprak genel değerlerinin belirlenmesi, genel toprak değerlerinin ve değerlemeye ilişkin diğer verilerin yayınlanması, satış fiyatları kümesinden bilgilerin verilmesi,
  5. Satış fiyatları veri tabanının yürütülmesi ve değerlendirilmesi için arazi toplulaştırması kurumlarından verilerin sağlanması,
  6. Değerleme kuruluna ve değerleme st kuruluna diğer görevlerin verilmesi ve
  7. Değerleme Kurulu ile değerleme st kurulu üyelerinin cretleri.

Almanya’da mevzuat altyapısını oluşturan bir diğer madde ise 1961 yılında yayınlanan taşınmaz değerleme tzğdr (ImmoWertV). Değer Saptama Tüzüğü, değer belirleme faaliyetlerini içermekte olup, tamamlayıcısı olan Değer Saptama Yönergesi (WertR), tzenin kullanımını düzenlemektedir (Köktürk, 2011). Değer Saptama Tüzüğü belli kurumlar için zorunlu bir biçimde kapsamakta olsa da, herhangi



bir zorunluluğu olmayan kurumlarda da temel alınmış olup, Almanya Yargıtay'ı tarafından da “Değerleme Saptama Tüzüğü’nün, değer saptama öğretisinin genel olarak kabul edilen kurallarını içerdiğini” kabul etmiştir (Köktürk, 2011). 2010 yılında ise Yeni Taşınmaz Değerlerini Saptama Tüzüğü ise 2010 yılında yayınlanmış olup, taşınmazların piyasa (rayiç) değerlerinin belirlenmesine yönelik faaliyetleri açıklamakta ve baz alınacak olan alanlarda, belirlemiş olduğu kurallara göre değer belirlenmesi sağlanacaktır (Köktürk, 2011). Bu değişimin nedeni ise nüfusun, kentleşmenin artması ile birlikte “kentsel dönüşüm”, “sosyal kent” gibi kavramların ve gerekliliklerin ortaya çıkması olmuştur.

Bu tüzük yine taşınmaz değerlemesi adına Almanya’yı diğer gelişmiş ülkelerden farklı kılmakta olup, taşınmaz değer tespitinde piyasa değerinin belirlenmesini tüzüklere bağlı kılarak çeşitli değerleme yorumlarını saf dışı bırakmış ve daha da önemlisi piyasa değerinin belirlenmesini kolaylaştırmıştır.

Almanya’da değerleme faaliyetlerinde genel olarak faydalanılan yöntem emsal (karşılaştırma) yöntemi olup, değerleme uzmanları piyasadaki taşınmaza ait alım-satım fiyatlarını baz alarak, değerleme komiteleri tarafından kontrol edilmesi sonucunda en güvenilir yöntem olarak kabul etmiştir. Komiteler tarafından kontrol edilen alım – satım belgeleri, noterler tarafından oluşturulmakta olup, komitelerin dışında vergi idaresince de kontrol edilmekte; taşınmaza ait, tarih, konum, alan, kullanım hakları ve olumsuz durumları gibi özelliklerini de içermektedir (Uzer, 2009). Emsal (karşılaştırma) yönteminin yeterli olmadığı durumlardaki taşınmazlar için, maliyet ve gelir yönteminden faydalanılmaktadır.

### **1.3.3.2 Hollanda’da taşınmaz değerlemesi**

Hollanda’da taşınmaz değerlemesi faaliyetleri “Taşınmaz Değerleme Yasası” ile düzenlenmiş (Kathmann, 2003), bu faaliyetlerin yürütülmesini sağlayıcı rehberlik yapan materyaller de mevcuttur. Hollanda’da taşınmaz değerlemesinin kurumsal yapısının oluşturulma sürecinde Danimarka’nın değerleme sistemi araştırılmış olup, 1993 yılında yapılanmalar tamamlanarak kurumsal yapı oluşmuştur (Kathmann ve Kuijper, 2006).

Değerleme faaliyetleri, değerleme uzmanlarını içerisinde barındıran ve faaliyet masrafların tamamı bu kurumlar tarafından karşılanan ve yürütülen yaklaşık 20 büyük

belediye bulunmakta olup, altyapı eksikliği bulunan küçük belediyeler ise, değerlendirme faaliyetlerini özel değerlendirme firmalarından faydalanmaktadır (UNECE, 2002). Küçük belediyelerin aynı zamanda, taşınmazların takibi, kadastrodan taşınmaz ile alakalı verilerin ve vergilerin toplanması ile değerlendirme sonuçlarını bildirmek gibi görevleri bulunmakta olup, deniz seviyesinin altında bir ülke özelliği taşınmasından dolayı, “Polderboard” olarak isimlendirilen ve su seviyesinin yönetilmesinden ve değerlendirme faaliyetlerinden sorumlu Kurullar da mevcuttur (Uzer, 2009). Bu kurullar belediyeler gibi vergi toplama yetkisine de sahiptirler.

Kurulların ve belediyelerin ana görevleri aşağıdaki şekilde açıklanmıştır (Kathmann, 2003);

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

Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri ise “Taşınmaz Değerlendirme Konseyi” olarak adlandırılan Ulusal Konsey tarafından kontrol edilmekte olup, Maliyet Bakanlığına bağlı olarak çalışmalarını yürütmektedir. Taşınmaz Değerlendirme Konseyi, kontrol sorumluluğu ile söz konusu belediyelerin denetlenmesinden, haftalık toplantılar yapılmasından, belediyeler tarafından aktarımı sağlanan taşınmaz değerlendirme verilerinin açıklanmasının yapılmasını sağlayan belediye personeli bulundurmaktan sorumlu bir kurumdur.

Hollanda’da genellikle emsal (karşılaştırma) yönteminden yararlanılmakta olup, taşınmazların alım- satım değerleri, nitelikleri ve çeşitli özelliklerinin bilgisayar ortamında saklanması ve işlenmesi ile oluşturulacak olan kitlesel değerlendirme modelleri (mass appraisal systems) ile yürütülmektedir (Kathmann ve Kuijper, 2006). Faaliyetlerin ana unsurları, alım – satım değerleri, taşınmazın nitelikleri ve elektronik ortamda olan değerlendirme modelleri olarak sıralanabilir (Kathmann ve Kuijper, 2006).

Ülkede vergilerin denetlenmesi adına yürütülen taşınmaz değerlendirme çalışmalarında, tarım arazileri ve kamusal yollardan vergi alınmadığı için bu alanlar değerlendirme çalışmaları haricinde tutulmaktadır (Kathmann, 2003). Değerleme raporlarında, alım – satım değerlerini içeren emsaller, model bazlı geliştirilen ve sonuçlandırılan değerlemelerin nasıl yapıldığını belirten ve vergi mükellefleri tarafından anlaşılması kolay olan bir şekilde açıklayan ve vergi amaçlı yapılan değerlendirme raporlarına internet ortamından da erişilmesi mümkün bir sistem mevcuttur (Kathmann ve Kuijper, 2006). Bütün belediyeler tarafından sistematik olarak kayıt altına alınan değerlendirme raporlarında zamanla değerlerde farklılık görülmesi olağan olmaktadır, ancak bu değer farklılıklarının vergi mükelleflerince anlaşılabilir olması adına, 2007 yılında yıllık yeniden değerlendirme sistemi ortaya çıkmış olup, farklı vergilendirme ve mortgage kredilendirme uygulamalarında değil, bütün değerlendirme faaliyetlerinde kullanılması sağlanmıştır (Kathmann ve Kuijper, 2006). Bunun yanı sıra değer farklılıkları ve değerlendirme raporlarının kontrolü aşamasında, harita modellerinde ve bilgisayar ortamında yürütülen Coğrafi Bilgi Sistemi’nden de (CBS) faydalanılmaktadır (Çete, 2008).

### **1.3.3.3 Danimarka’da taşınmaz değerlemesi**

Danimarka’ da taşınmaz değerlendirme adına temel oluşturan “Değerleme Yasası” (Vurderingsloven) bulunmakta olup, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin belirli bir kuralla bütünü içerisinde yürütülmesini sağlayan ve rehberlik eden, “Değerleme Rehberi” (Vurderingsvejledning) mevcuttur (Çete, 2008). Danimarka’da özel amaçlar ile yapılmak istenen değerlendirme faaliyetleri çeşitli kurumlar tarafından yürütülmekte olup, taşınmaz değerlendirme faaliyetleri vergilendirme amaçlı olarak yapılmakta iken, değerlendirme faaliyetleri “Gümrükler ve Vergi İdaresi” (SKAT)’a bağlı 8 alt bölgede gerçekleştirilmektedir (Müller-Jökel, 2002). 2005 yılı öncesinde belediyelerin yönetimi altında olan taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, 2005 yılının 1 Kasım tarihinde “Gümrükler ve Vergi İdaresi” (SKAT)’nin yönetimine bırakılmıştır (Yomralıoğlu vd., 2011).

Değerleme faaliyetlerinde genellikle karşılaştırma (emsal) yöntemine göre belirlenmekte olup, emsal taşınmazların alım – satım değerlerinin satış sözleşmelerinde belirtilmekte olup, çeşitli satış değerlerinin mevcut olduğu bu sözleşmeler belediyel-

erçe toplanmakta ve onaylanmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011). Belediye tarafından onaylanan bu sözleşmeler, kayıt ofisine ve Skat'a da ulaştırılmakta olup, çeşitli ve farklı niteliklere sahip taşınmazlar veri tabanında kayıt edilir, farklı zamanlarda oluşan değişimlerin güncellenmesi sağlanır (Wolters ve Enemark, 2002). Hollanda'nın da Danimarka'dan örnek almış olduğu, taşınmazların değerleri istatistiksel analize göre tanzim edilen "kitlesel değerlendirme modelleri" ile sağlanmakta olup, CBS teknolojilerinden faydalanılmaktadır (Müller-Jökel, 2002).

Danimarka'da taşınmaz değerlemesinde iki farklı bilgi sistemi bulunmakta olup, biri SKAT kapsamındaki sisteme sadece SKAT kullanıcıları tarafından görülmekte iken, bir diğeri ise, internet ortamından istenen taşınmazın konum bilgileri girişi yapılarak, taşınmazın değerlendirme tarihi, değeri gibi bilgilere ulaşılması mümkün iken, sadece SKAT kullanıcıları tarafından ulaşılan sistemde, taşınmazın değerlendirme tarihi, alım-satım değeri, açık pazar, mahkeme koşulları gibi taşınmazın hangi koşullarda satıldığını öğrenebilmek ve değerlendirme verilerine ulaşmaktadır (Çete, 2008).

#### **1.3.3.4 İsviçre'de taşınmaz değerlemesi**

İsviçre'de taşınmaz değerlendirme çalışmaları genellikle vergilendirme amaçlı yapılmakta, değerlendirme faaliyetlerine rehberlik oluşturacak materyaller hazırlamakta olup, Vergi Yasası'nın bir kısmında yer almaktadır (Çete, 2008). Taşınmaz değerlendirme İsviçre'de vergilendirme sisteminin temelini oluşturmakta olup, değerlendirme faaliyetlerinin sorumluluğunu ise kantonlar üstlenmekte, yani değerlendirme faaliyetleri ulusal olarak değil kantonlarda yürütüldüğünden çeşitli değerlendirme yöntemleri bulunmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011).

"İsviçre Kanton Taşınmaz Değerleme Uzmanları Komitesi", 26 kantonun değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak, fikir alışverişinde bulundukları, bir araya geldikleri federal bir komite olma özelliği taşımaktadır. Genelde kamu tarafından gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, ipotek kredisi, sigorta bedeli tespit amacı ile yapılan değerlendirme faaliyetlerinde bankalar ve sigorta firmaları gibi özel sektörde görev alan kurumlardan da yararlanılmaktadır (Çete, 2008).

İsviçre'de değerlendirme çalışmalarında yaygın olarak emsal (karşılaştırma) yöntemi kullanılmakta olup, emsal alım-satım fiyatları, taşınmazların nitelikleri, diğer ülkelerde de olduğu gibi noterler tarafından tanzim edilen alım-satım sözleşmelerinde

belirlenmektedir. Bu sözleşmelere tapu ofislerinden bilgisayar ortamından da erişim sağlanmakla birlikte, erişimin sağlanamayacağı tapu ofislerinde ise, tapu ofislerinden istenen bilgilere ulaşılması mümkündür (Çete, 2008). Bakanlık çatısı altında bulunan kanton değerlendirme ofisleri ve tapu ofisleri taşınmaz değerlendirme verilerinin doğru olmasını ve ulaşılmasını kolaylaştırmakta olup, aynı zamanda söz konusu bilgilere olan güven, İsviçre’de ceza uygulamalarının önemsenmeyecek derecede yüksek miktarda olması nedeni ile hatalı değer bildirimlerinin de önüne geçilmesi ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bütün niteliklerini içeren ve zamanla farklılıkların oluşabileceği taşınmazlar adına, söz konusu değişiklikler ilgili belediyeler tarafından, değerlendirme ofisine iletilmesi sonucunda sistematik olarak güncellemeleri de sağlamaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011).

### **1.3.3.5 İngiltere’de taşınmaz değerlemesi**

İngiltere’de taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, kamu ve özel değerlendirme kurumları tarafından sağlanmakta olup, vergiye esas değerlendirme faaliyetleri genellikle “Kamu Değerleme Kurumu (Valuation Office Agency) tarafından yürütülmekte iken, gereken durumlarda özel firmalar, üniversiteler ve özel kişilerden de danışmanlık ve değerlendirme hizmeti satın alabilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016). İngiltere’de bankacılık, özel değerlendirme ve taşınmaz geliştirme projelerinin değerlendirme faaliyetleri, lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından yapılmakta, kırsal ve kentsel bölgeler için gruplanan değerlendirme uzmanlarının yanı sıra, uluslararası düzeyde kabul gören Değerleme Standartları Komitesi (IVSC) ve Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) da değerlendirme faaliyetlerini yürütmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

“RICS; içeriğinde zorunlu kuralları, en iyi uygulama rehberliğini ve ilişkili değerlendirmeleri içeren ‘Değerleme Standartları’nı ve paralelinde de değerlemecilerin meslek ilkelerini içeren ‘Kırmızı Kitap’ (Red Book) ı yayınlanmaktadır” (Yomralıoğlu vd., 2011). Ayrıca vergilendirme faaliyetlerinde görev alan “Kamu Değerleme Kurumu (Valuation Office Agency) oluşturularak, kurum içerisinde çalışan uzmanlar kurumun düzenlediği değerlendirme standartlarına uymak zorunda olmakla birlikte, devlet tarafından kabul gören bu kuruluş tarafından sertifika almaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Yukarıda aktarılan gelişmiş ülkelerdeki taşınmaz değerlendirme faaliyetlerin genellikle, kamusal ve özel amaçlı çalışmalar için farklı kurumlardan ve organizasyonlardan yardım almakta oldukları görülmekte olup, değerlendirme çalışmalarında görev alacak olan uzmanların yetiştirilmesini sağlayıcı eğitimlerin verilmesini, sertifika programları ile lisanslı uzmanların oluşumu sağlanmaktadır. Buna ek olarak, uzmanların sertifikalara sahip olması zorlu bir eğitim sürecinden sonra gerçekleşmekle birlikte, değer saptama yöntemlerinde temel bilgiler taşınmaz piyasasından elde edilir, toplanan veriler uzman kurumlar ya da noterler gibi yetkili birimler tarafından toplanır ve yayınlanır, böylelikle taşınmaz değerlemesi faaliyetlerine olan güven de artar (Köktürk ve Köktürk, 2016).

#### **1.3.3.6 Finlandiya’da taşınmaz değerlemesi**

Finlandiya taşınmaz değer bilgileri kadastro bilgileri arasında yer almakta, kadastro kuruluşu tarafından üretilmekte ve güncel tutulmaktadır. Bunun yanında vergilendirmeye esas toplu değerlendirme çalışmaları da yürütülmekte ve belli aralıklarla güncellenmektedir. Kamulaştırma çalışmalarındaki değer tespiti de kadastro kurumu tarafından yapılmaktadır. Taşınmazların kamulaştırılması amacıyla yapılan değerlemede tam değer (piyasa rayıcı) belirlenir. Bu husus kanunla düzenlenmiş olup aynı durum taşınmazların kullanım kısıtlamaları (irtifak hakkı) için de geçerlidir. Böylece eğer taşınmaz kamulaştırılmamış, sadece kısıtlanmışsa, bu durumda da tamamen tazminat altına alınmalıdır. Bu tazminat hâlihazırdaki fiyata tekabül eder, ancak mülkün gördüğü zarar ve öteki zararlı etkiler de kapsanır. Mevcut fiyat karşılaştırma yöntemiyle hesaplanır. Fakat eğer mevcut fiyat mülk sahibinin bütün kaybını karşılamıyorsa değerlendirme işi taşınmaz malın geliri üzerinden yapılır. Burada gelir yöntemi kullanılır. Örneğin, su kanununda bir tazminat kuralı mevcuttur fakat bir barajın inşa edilmesinden itibaren mülkü sular altında kalacak olan arazi sahibi normal fiyatın % 150 oranında fazlası üzerinden tazminatlandırılır. Bu ekstra tazminatın, taşınmaz sahibinin taşınmazı ve diğer zararlı etkileri karşılaması beklenir. Finlandiya’daki en yaygın metot satış karşılaştırma yöntemidir. Otoriteler tarafından yürütülen değerlendirme işi kamulaştırma kanununda öngörüldüğü üzere satın alım fiyatları üzerinden gerçekleştirilir. Eğer pazar yaklaşımı mülk sahibinin bütün kaybını üretecek bir değer ortaya koyamıyorsa alternatif yöntemler uygulanır. Böylece Taşınmaz Fiyat Sicili karşılaştırılabilir satış bulunması için veri tabanı olarak kullanılır.

Ayrıca istatistiksel değerleme metotları da yaygın sayılır. Eğer satış fiyatları bulunamamış ise, güvenilir değilse ya da kullanımı zor ise, gelir ya da maliyet yöntemleri kullanılır.

#### **1.3.3.7 ABD’de taşınmaz değerlemesi**

ABD’de taşınmaz değerleme işi ile emlak komisyonculuğu, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmıştır. ABD’nde uygulamada değerleme faaliyetleri ya kişisel olarak ya da küçük veya büyük ölçekli değerleme işletmeleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Değerlemede temel amaç vergilendirmedir. Ayrıca, profesyonel olarak değerleme ile uğraşan firmaların bağlı olduğu bazı organizasyonlar da bulunmaktadır. Bunlardan başlıcalar; American Society of Appraisers olup, uluslararası bir organizasyondur. Değerleme konusunda sertifika vermekte ve her 5 yılda bir sertifikanın yenilenmesi şartını aramaktadır. Bir diğer organizasyon olarak ta American Institute of Real Estate Appraisers’ sayılabilir. Amerika Birleşik Devletleri’nde, önde gelen değerleme uzmanları bir araya gelerek 1932 yılında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Enstitüsü’nü (The American Institute of Real Estate Appraisers), 1935 yılında Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği’ni (The Society of Residential Appraisers) kurmuşlardır. Daha sonra Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Enstitüsü ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği’nin birleşmesi sonucunda Ocak 1991’de Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute) kurulmuştur. Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada’nın dokuz değerleme örgütü temsilcilerinden oluşun komite, 1986 ve 1987 yıllarında, (United Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP) Profesyonel Değerleme Uygulamasının Tek Tip Standartlarını oluşturmuş ve 1989 yılında vakfın sekiz asil üyesi USPAP’ı kabul etmiştir. USPAP’a göre değerleme, bir değer düşüncesini geliştirme faaliyeti ya da süreci olarak tanımlanmış olup bir değerleme sorununun uygun bir biçimde çözülmesi için, uygun bir pazara yönelmiş, ilgili verilerin toplanması, uygun analitik tekniklerin kullanılması, bilginin deneyim ve profesyonel yargının uygulanmasını içermektedir. USPAP’a göre değerleme uygulamaları üç tip faaliyeti kapsamaktadır. Bunlar, değerleme, değerleme danışmanlığı ve değerlemenin gözden geçirilmesidir.





## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

### 2.1 Taşınmaz Değerlemesinin Mevzuattaki Yeri

Türkiye’de taşınmaz değerlemesi, başta vergilendirme amaçlı olmak üzere; bankacılık işlemleri, kamulaştırma, kadastro uygulamaları gibi faaliyetlerde kullanılmaktadır. Cumhuriyet dönemi ile ortaya çıkan özel mülkiyet kavramı ile birlikte, taşınmaz değerlemesi konusunda gereksinimler ortaya çıkmış, günümüze kadar gelinen noktada ise, Yomralıoğlu (1997)’nin belirttiği gibi “emlak vergisi, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında da “taşınmaz değerlemesi” uygulamalarından faydalanılmaktadır (Uzer, 2009).

Taşınmaz değerinin belirlenmesinde, mevzuatların birbirinden farklı olması nedeni ile bir taşınmazın “kamulaştırma değeri emlak vergi değerinden farklı olabilmektedir” (Yomralıoğlu vd., 2011). Bu ve benzeri örnekler görülmekte olup, ülkemizde bu uygulamaları düzenleyen belirli bir kanun ve tek bir kurum bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlendirme standartlarını oluşturacak bir kurum gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Günümüzde ise; T.C. Anayasa’sı başta olmak üzere, Emlak Vergi Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kadastro Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü, Gelir Vergisi Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Özelleştirme, SPK Tebliği gibi yasal düzenlemelerde taşınmaz değerlendirme ifadeleri yer almaktadır. Farklı kanunlarca ele alınan taşınmaz değerlendirme, farklı amaçlar için, çeşitli uygulamalar altında ifade edilmiştir. Bu nedenle taşınmaz değerlendirme yöntemleri de oldukça çeşitli olmakta ve farklı görüşler ortaya çıkmaktadır. Bu değişken görüşlerin oluşma nedeni ise, “standart birliğin” oluşturulmamış olmasına bağlanabilir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Bu anlamda ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunda faaliyetlerin yürütüleceği bir kurumun oluşturulması, değerlendirme faaliyetlerinin farklı sonuçlar vermesine neden olacak farklı mevzuatların bir çatı altında toplanmasının önemi ortaya çıkmaktadır. Taşınmaz

değerlemesi faaliyetlerini içeren kanunlar ve yasal düzenlemelerden bazıları, taşınmaz değerlendirme yöntemleri ve faaliyetleri aşağıda açıklanmaktadır.

### 2.1.1 T.C. Anayasası

Anayasada taşınmaz değerlemesine ilişkin olarak; Mülkiyet Hakkı, Kamulaştırma ve Devletleştirme kavramları bulunmaktadır. 1982 Anayasası'nın 35. Maddesi, Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkının Kısıtlanması adına belirtilen yasal düzenlemelerde, taşınmaz değerlendirme ile ilgili olarak; *“Madde 35: Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* Söz konusu madde ile mülkiyet hakkının kullanım yöntemi adına kısıtlamaları belirtilmiştir. Anayasa maddeleri içerisinde Kamulaştırma ve Devletleştirme ile ilgili maddeler de yer almakta olup, Kamulaştırma hükümleri; *“Madde 46- (Değişik: 3/10/2001-4709/18 md.) Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyılarının korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.”* Olarak, Devletleştirme hükümleri ise; *“Madde 47- Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.”* olarak belirtilmiştir. Yukarıda bulunan maddelerden de anlaşıldığı gibi, kamulaştırma, devletleştirme adına yapılan taşınmaz değerlendirme uygulamaları anayasada değer karşılığının nasıl oluşturulacağı ve sınırlamaları belirtilmiştir.

### 2.1.2 Emlak Vergi Kanunu

Türkiye’de vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlendirme çalışmalarının yapılması bu kanun içerisinde yer almakta olup, emlak vergisi amaçlı olarak 11.08.1970 tarihinde yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlak Vergi Kanunu ile oluşturulmuştur (Köktürk ve Köktürk, 2016). Bu kanun ile arsa, arazi ve bina vasıflı taşınmazların vergilerinin belirlenmesine yönelik hükümler yer almaktadır. Bu kanun ile ilk defa arsa ve arazi konusunda yasal ile açıklama getirilmiş ve “*Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır*” açıklaması yapılmıştır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Emlak Vergi Kanunu’nda taşınmazlardan adaletli bir şekilde vergi alınmasını amaçlamakta olup, vergi değerlerinin belirlenmesinde temel alınacak; piyasa değeri, maliyet değeri ile kira ve yıllık üretim değerleri gibi tanımlara yer verilmiştir. Söz konusu vergilendirme çalışmalarında zamanla gereksinim duyulan durumlar karşısında farklı zamanlarda Emlak Vergi Kanunu’nda değişiklikler ve eklemeler yapılmış olup, bunun yanı sıra gerekli durumlar için kararnameler ve tüzükler de yayınlanmıştır. Vergi belirlenmesinde rayiç bedel temel alınmakla birlikte, Emlak vergi Kanunu, 4751 sayılı Vergi Usul Kanunu, Harçlar Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yapılan değişiklikler belirtilmiş; belediyelerin denetimde görev yapmakta olan değer takdir komisyonlarınca rayiç bedellerin yüksek takdir edilmesi nedeni ile değerlerdeki dengesizlik engellenmek amaçlanmıştır. Örneğin arsa ve araziler ile binaların değer hesaplama yöntemleri ve temel alınacak unsurlar kanunun 29. Maddesinde belirtilmiştir.

*MADDE 29 - (Değişik madde: 03.04.2002 - 4751 S.K./2. md.)*

*Vergi değeri;*

- a) *Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,*

b) *Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.*

Belediye sınırları içerisinde kalan ve kalmayan arsa arazi ve bina vasıflı taşınmazların vergi oranları, vergilendirme çalışmalarında taşınmazların bina, arsa ve arazilerin sınıflandırılması, değerlerinin belirlenmesine ilişkin ayrıntılı bilgiler, 1319 sayılı Emlak Vergi Kanunu'na dayanan, 1972 yılında 7/3995 sayılı Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük' te aktarılmıştır. Taşınmazların vergilendirmesi amaçlı yapılan çalışmalarda da piyasa bedeli ve maliyet bedeli gibi tanımların belirlenmesinde kullanılacak yöntemler ve üçüncü kişilerden de istenecek bilgiler de tüzükte yer almaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

### **2.1.3 Türk Medeni Kanunu**

1912 tarihli İsviçre Medeni Kanunu'ndan dilimize çevrilmiş olan 17.02.1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Medeni Kanunu, birtakım düzenlemeler sonucunda 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı yasa olarak yeniden yürürlüğe girmiş olup, taşınmaz hukukunun temelini oluşturmakta ve mülkiyet kavramını açıklamaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda; malvarlığı değeri, değer artış payı, sürüm değeri, gelir değeri, ipotekli borç senedi değeri, irat senedi değeri, rehinli taşınmazın değeri, geçit hakkı bedeli, paydaşlığın sona ermesi davalarında taşınmaz değeri gibi taşınmaz değerleme tanımlarına yer verilmiştir. Taşınmaz değerlemesinde uygulanacak yöntemler ve uygulamayı gerçekleştirecek kurum bilgileri kanunun 899 ve 904. Maddelerinde açıklanmıştır.

*MADDE 899 - İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilir. Biçilmiş değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulamaz.*

*MADDE 904 - İrat senetlerindeki alacak miktarı, tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının beşte üçünü aşamaz. Değerlendirmeler tapu idaresince resmen yapılır.*

#### 2.1.4 Kadastro Kanunu

09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanan ve yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun amacı 1. Maddesinde açıklanmış olup, mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturma’nın temel amaç olduğu aktarılmıştır.

*Madde 1 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/1 md.)*

*Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.*

Buna ek olarak taşınmaz değerlendirme çalışmalarına yönelik hükümlerin yer aldığı, değerlendirme süreçlerinin nasıl ve hangi kurumlarca gerçekleştirileceği belirtilmektedir.

*MADDE 36 - Taraflardan her biri dava harcını, dinlenmesini talep ettiği tanık ve bilirkişi ücretini ve diğer yargılama giderlerini karşılamak zorundadır. Davacı hâkim tarafından belirlenecek süre içinde gerekli giderleri mahkeme veznesine yatırmadığı takdirde, onunla ilgili delillere dayanmaktan vazgeçmiş sayılır. Bu Kanun gereğince resen yapılması gereken soruşturma ve tebligat işlemleri için zaruri giderler, ileride haksız çıkacak taraftan alınmak üzere bütçeye konulan ödenekten karşılanır. Kadastro hâkimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespit ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır. Hâkim, hükmün kesinleşmesinden itibaren on beş gün içinde giderin miktarı ile mükellefin kimliği ve en son ikametgâhını bir yazı ile maliyeye bildirir. Bu yazıda belirtilen giderler maliye tarafından yapılacak tebligattan başlayarak iki ay içinde ödenir. Süresi içinde ödenmeyen giderler için Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Kadastro yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir. Kadastro yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir.*

### 2.1.5 Kamulaştırma Kanunu

1982 Anayasası'nın 46'ncı maddesi ile düzenlenen Kamulaştırma Kanunu, taşınmaz değer tespiti ile ilgili olarak çeşitli tanımlamalara yer verilmiştir. Bunlardan bazıları; tahmini değer, net gelir, artan ve eksilen değer, vergi değeri, kamulaştırma tarihindeki resmi kurumlar tarafından yapılan değer takdirleri, kısmen kamulaştırılan ve kamulaştırılmayan kısmın değeri, mahkemece takdir edilecek ekin bedeli, irtifak hakkının başvuru tarihindeki değeri olarak belirtilebilir. Kamulaştırma Kanunu'nda taşınmaz değerlemesine ilişkin olarak öne çıkan maddesi 11. Madde olup, taşınmazların değerlemesinde dikkate alınacak unsurların ve uygulanacak yöntemleri belirtilmiştir.

*MADDE 11 - (Değişik madde: 24.04.2001 - 4650/6. md.)*

*15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;*

- a) *Cins ve nevini,*
- b) *Yüzölçümünü,*
- c) *Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,*
- d) *Varsa vergi beyanını,*
- e) *Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,*
- f) *Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,*
- g) *Arsalarda, kamulaştırma günüinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,*
- h) *Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,*
- i) *Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,*

*Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.*

*Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz.*

*Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.*

Temelinde kamu yararını gözetten bir amaçla yürürlüğe konan kanunda, bilirkişiler tarafından da taşınmaz değer tespit çalışmaları yürütülmekte ve çalışmalar sonucunda değer takdiri ortaya konmaktadır. Kamulaştırma Kanunu 15. Maddesinde ise bilirkişi kuruluna ilişkin bilgiler yer almaktadır.

*MADDE 15 - (Değişik madde: 24.04.2001 - 4650/8. md.)*

*Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak her il için on beş ila yirmi beş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.*

Kamulaştırma Kanunu'nda taşınmazın değer tespitinde uygulanacak yöntemler belirli bir kurum tarafından ve tek elden yürütülmemektedir. Bu nedenle kamulaştırma uygulamasında; belediyeler tarafından emlak vergi değeri, tapuda belirlenen değer ve ipotek değeri ile bilirkişi kurulu tarafından ise yine farklı bir değer tespit edilebilmektedir (Candaş, 2012).

#### **2.1.6 Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun**

Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Yasa içeriğinde taşınmaz değerlendirme tanımlarına yer verilmiştir. Bunlardan bazıları; indirgenmiş nakit akımları, defter değeri, net

aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fiyat / kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon oranı, ekspertiz değeri gibi birçok değer tanımı ortaya çıkmakta olup, taşınmaz değerleme ile ilgili ifadelerin açıklamalarındaki farklılık ve çeşitlilik olması taşınmaz için birçok farklı değer belirlenmesine neden olmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016). Bu nedenle söz konusu farklı kanunlarca tanımlanan, uygulama yöntemleri açıklanan taşınmaz değerleme uygulamalarının hangi kurum tarafından yapılacağını açıklayan yasalarda standart oluşturulması, taşınmazın değerlemesinde uyulacak kuralların farklı yorumlanmasına neden olacak ifadelerden kaçınılması ve tüm bu tanımların, uygulamaların tek çatı altında belirli bir kurum tarafından gerçekleştirilmesi gereksinimine ihtiyaç duyulmaktadır.

### **2.1.7 Sermaye Piyasa Kanunu**

30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasa Yasası’nda, kurulun görev ve yetkileri, taşınmaz değerleme çalışmalarını gerçekleştirecek kişilerin sahip olması gereken donanımlar ve gerekli yetkinliğin sağlanmasına ilişkin sınavların hazırlanması, yeterliliği sağlayanların lisansa sahip olması, meslek kurallarının açıklanması, idari ve yasal düzenlemelerin yapılması ve gerektiğinde disiplin cezaları verilmesi, taşınmaz değerleme ilişkin istatistiklerin oluşturulması ve paylaşılması gibi konular ile çeşitli değer tanımlarına değinilmiştir.

Buna ek olarak Sermaye Piyasası Yasası’nın 35. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendinde taşınmaz değerleme şirketleri “ değerleme kuruluşları” şeklinde belirtilmiş olup, sermaye piyasası kurumlarından kabul edilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Sermaye Piyasası Kurulunun görev ve yetkileri ayrıntılı olarak kanunun 22. Maddesinde belirtilmiştir.

*MADDE 22 - (Değişik: 3794 - 29.4.1992) Sermaye Piyasası Kurulunun başlıca görev ve yetkileri şunlardır:*

*r) (Değişik: 5582 - 21.2.2007 / m.10) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerleme kurumlarından sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerleme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanun’un 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü*



*fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,*

*Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Madde 40/D - (Ek: 5582 - 21.2.2007 / m.15) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca 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. Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.*

Bu maddelere ek olarak, farklı tebliğ ve yönetmeliklerde taşınmaz değerlendirme tanımlarına yer verilmiştir. Seri: VIII, No: 35 numaralı SPK Tebliği'nde taşınmaz değerlemesine ilişkin olarak “ gayrimenkul”, “gayrimenkul değerlendirme” ve “konut değerlemesi” kavramları açıklanmıştır. Söz konusu Tebliği'nin 3. maddesinde taşınmaz değerlendirme; *Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki olası değerinin bağımsız ve tarafsız olarak biçilmesi olarak tanımlanmıştır.*

### 2.1.8 Kat Mülkiyeti Kanunu

02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde, arsa payı değeri, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer, devir bedeli, arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri gibi tanımlara yer verilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Buna ek olarak, mülkiyet hakkı ile taşınmaz değerlemesinde geniş kapsamlı açıklamalar bulunmakta olup, “mülkiyet hakkı sadece belirtilen parsel alanı içerisinde kalmayıp, parsel üzerinde parsel üzerine inşa edilmiş tüm birimler için de söz konusudur” (Yomralıoğlu, 1997). Kat Mülkiyeti Kanunu 3. Maddesinde taşınmaz değerlemesi adına baz alınacak tanım ve edinilme şekli ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

*MADDE 3 - Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. (Değişik: 13/4/1983 - 2814/2 md.) Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.*

### 2.2 Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Uygulamalar

Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin ülkemizde farklı hukuksal altlıklar temel alınarak oluşturulduğu görülmekte olup, değerlendirme uygulamalarında da farklı kamusal ve özel kuruluşlar tarafından yürütülen çalışmalar özellikle, vergilendirme, kamulaştırma ve özelleştirme alanlarında yapılmaktadır. Ancak ülkemizde taşınmaz değerlemesi gerek mevzuat gerekse idari yapı anlamında bir standartlar bütününe sahip olmadığından, taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, çeşitli uygulama alanlarında farklı kurumlarca

yürütülmektedir. Ülkemizde öncelikle vergilendirme amaçlı olarak yapılan taşınmaz değerlendirme uygulamaları, taşınmazların rayiç, piyasa, satış ve benzeri değerlerinin saptanması, satış ve kira bedellerinin tespiti, taşınmazların üzerindeki hakların belirlenmesi faaliyetlerinde oldukça önem arz etmektedir. Bu uygulamalarda hangi kurum ve kuruluşların hangi yasal altlığı temel alarak, hangi kurumlar tarafından yürütüldüğü aşağıda açıklanacaktır.

### **2.2.1 Vergilendirme**

1982 Anayasası'nda verginin kanunla belirlenmesine ilişkin hükümler yer almakla birlikte, emlak vergisinin düzenlenmesi amaçlı olarak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ilk başta belirtilen kanun olup, vergilendirme faaliyetlerini ve taşınmaz değerlendirme konusunda açıklama getirilen kanun, tüzük ve tebliğlerde bulunmaktadır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda vergilendirmeye konu; arsa arazi ve bina tanımlamaları yapılmış olup, kanunun 2. Maddesinde; “yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar...” olarak vergilendirmede dikkate alınacak olan bina tanımı yapılmıştır. Buna ek olarak; arsa ve arazi tanımlarına da açıklık getirerek; kanunun 12. Maddesinde; “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır ...” buna ek olarak “parsellenmemiş arazilerin hangilerinin yasaya göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir...” olarak belirtilmiştir. Böylelikle, vergilendirme amaçlı olan taşınmazların nasıl nitelendirileceği belirtilmiş olup, gerekli tanımlamalar yapılmıştır.

Taşınmazların değerlemesinde vergi değerini belirlemek için öncelikle taşınmazın, arsa, arazi ve bina olarak belirlenmesi gerekmektedir. Emlak vergisine konu taşınmazların, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük' e göre “vergi değeri” belirlenmektedir. Tüzükte belirtilen vergi değeri, emlak vergisi uygulamalarına tabi taşınmazların “rayiç bedeli” olarak belirtilmekte olup, kanunda rayiç bedel; bina arsa ve arazinin “normal alım satım bedeli” olarak tanımlanmıştır.

Vergilendirme amaçlı yapılan çalışmalarda, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 90. Maddesinde belirtilen şekilde “satış komisyonları” tarafından yapılmakta olup, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu en az (asgari) ölçüde birim değer belirlenmesine ilişkin hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca bulunacak

arsa ve arsa olarak nitelendirilecek parsellenmemiş arazide, arazinin türü ile takdir edilen birim değerlere göre hesaplanan değerden az olamaz (Yomralıoğlu vd., 2011). Binaların emlak vergi değerinin belirlenmesinde, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirtilecek ve resmî gazetede yayımlanacak olan yapı birim metrekare inşaat maliyetlerinden yararlanılmaktadır.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük içerisinde “İnşaat Maliyet Bedelinin Hesaplanması” hususunda bilgilendirme 20. Madde içerisinde 3. ve 4. fıkralarında belirtilmiş olup; “*Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde göz önüne alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için ayrıca %6 oranında ekleme yapılır. Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ekleme yapılmaz.*” Olarak ifade edilmiştir. Maliyet bedelinin Emlak Vergi Tüzüğü ile çözülmesine yönelik bir örnek çözüm aşağıda yer almaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

**Örnek:** Yüzölçümü  $150 m^2$  olan bir büronun vergi değeri 150.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu büronun arsa payının değeri 40.000 TL’dir. Büroda bir kombi bulunmakta olup, bağımsız olarak ısıtılmaktadır. Bu iş merkezinde eşya, yük ve insan taşıma amacı ile iki asansör bulunmaktadır. Yapının yıpranma oranı %15 olarak belirlenmiştir. Bu verilere göre yapının birim metrekare yeniden yapım maliyet bedeli kaç TL olur?

**Çözüm :**

$$VD = APD + (YPA \times YYM) \times (1 + (0.08 + 2 \times 0.06)) \times (1 - YO) \times (1 + KO) \quad (2.1)$$

Eşitlik 2.1’de  $VD$  Vergi Değeri’ni,  $APD$  Arsa Payı Değeri’ni,  $YPA$  Yapı Birim Alanı’nı,  $YYM$  metrekare ( $m^2$ ) biriminde Yeniden Yapım Maliyeti’ni,  $YO$  Yıpranma Oranı’nı ve  $KO$  Kar Oranı’nı ifade etmektedir.

$$150,000 = 40,000 + (150 \times YYM) \times 1.20 \times (1 - 0.15) \times (1 + 0.20)$$

$$150,000 = 40,000 + 183.6 \times YYM$$

$$YYM = (150,000 - 40,000) / 183.6$$

$$YYM = 599.13 \text{ TL}/m^2$$

### 2.2.2 Kamulaştırma işlemleri

1982 Anayasa ile düzenlenen 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu olup, taşınmaz değerlendirme konusunda ülkemizde en kapsayıcı kanundur. Kamulaştırma, 05/11/2001 tarihinden günümüze kadar 2942 sayılı kanunda değişiklik yapan 4650 sayılı kanun ile düzenlenmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Kamulaştırma işlemi yapılacak olan taşınmazın değerlendirilmesi 4650 sayılı yasanın 11.maddesinde belirtilen “Kıymet Takdiri Esaslarına” göre yapılmaktadır. 4650 sayılı yasa ile yapılan değişikliklerden taşınmaz değerlemesinde en önemli olanları ise; değerlendirme işlemlerinin öncelikle kamulaştırma yapacak kurumun bünyesinde oluşturulacak olan “değer takdir komisyonu” ya da “komisyonlarca” yapılması, buna ek olarak görevli idarenin değerlemesi yapılan taşınmazın malikleri ile komisyon tarafından belirlenen değer ile pazarlık yapılarak değer belirlenmesidir (Uzer, 2009). Ancak, Kamulaştırma Kanunu madde 3’te; *“idareler, yeterli ödeneye sahip olmadan kamulaştırma işlemine başlayamazlar”* olarak belirtilmiştir.

Kamulaştırma işleminin yapılması için yetkili kurumlar tarafından kamulaştırmanın mutlaka kamu yararına olacağı kararının ve onayının alınması gerekmekte olup, yetkili kurumlara örnek olarak; “İlgili Bakanlık, Köy İhtiyar Kurulu, Belediye Encümeni, İl Daimî Encümeni, İl İdare Kurulu, Yükseköğretim Kurulu, İlçe İdare Kurulu, İl İdare Kurulu” verilebilir. Kamulaştırma konuları ise; Bakanlık Kurulu tarafından karar verilecek olan uygulamalar; büyük enerji ve sulama projeleri, iskan projeleri, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması, turizm amacıyla yapılacak kamulaştırma işlemleri, İl İdare Kurumu tarafından yapılacak devlet yararına kamulaştırma, yükseköğretim kurulu yararına yapılacak uygulamalarda Yükseköğretim Kurulu, Üniversite Yararına yapılacak uygulamalarda Rektörün onayı ile Yönetim Kurulları, aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmada İlçe İdare Kurulu, il sınırları içerisindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediye yararına kamulaştırmada İl İdare Kurulu tarafından kamulaştırma çalışmaları yapılmakta ve yürütülmektedir. Kamulaştırma uygulamalarında çok farklı konularda farklı ve birbirinden bağımsız kurumlar olması sonucunda standart bir yasal altlığın ve idari yapıya olan ihtiyacı göstermektedir.

Kamulaştırma işlemi yapılacak olan taşınmazın değerlendirilmesi 4650 sayılı yasanın 11.maddesinde belirtilen “Kıymet Takdiri Esaslarına” göre yapılmakta olup, madde

içerisinde arsa, arazi ve binalarda değer tespitinde hangi özelliklere dikkat edileceği ve değer belirlenmesine ilişkin gereken uygulamalar ile yetkili kurumlar belirtilmiştir. Kamulaştırma için sayısal bir örnek uygulama aşağıda verilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

**Örnek:** 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesine göre yapılan kısmen kamulaştırmada,  $20.000m^2$ 'lik bir arazinin yarısı kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma öncesi arazinin yıllık ortalama net geliri  $0.75 TL/m^2$  ve ortalama kapitalizasyon oranı %12'dir. Kamulaştırmadan sonra arazinin yıllık ortalama net geliri ve kapitalizasyon oranı değişmemiştir. Buna göre, kamulaştırma bedeli kaç TL'dir?

**Çözüm Yaklaşımı :**

**Verilenler:**

1. Taşınmazın Yüzölçümü:  $20.000 m^2$
2. Kamulaştıran Kısım:  $10.000 m^2$
3. Kamulaştırma Öncesi Yıllık Ortalama Net Gelir:  $0.75 TL/m^2$ ; Kapitalizasyon Oranı: %12
4. Kamulaştırma sonrası taşınmazın değerinde değişme olmamıştır.

**İstenen:** Kamulaştırılan kısmın değeri kaç TL'dir?

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Ortalama Net Gelir} / \text{Taşınmazın Değeri} \quad (2.2)$$

$$\text{Taşınmazın Değeri} = \text{Yıllık Ortalama Net Gelir} / \text{Kapitalizasyon Oranı}$$

**Kamulaştırma Öncesi:** Kamulaştırılan kısmın değeri kaç TL'dir?

$$1m^2\text{'nin Değeri} = \frac{0.75TL/m^2}{0.12} = 6.25TL/m^2$$

$$\text{Kamulaştırma Miktarının Değeri} = 10,000 m^2 \times 6.25TL/m^2 = 62,500 TL$$

### 2.2.3 Arazi Toplulaştırması

Ülkemizde taşınmazlar ile ilgili olarak araziler ayrı kanunlar ile açıklanmıştır. Anayasanın 44. Maddesinde; *“Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağılamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değışik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağılanması, üretimin düşürölmesi, ormanların küçölmesi ve diğeri toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz,”* olarak arazilerin kullanılmasına ilişkin yaptırımları açıklamış ve anayasa ile toprağın etkili kullanılmasını belirtmiştir. Buna ek olarak arazi toplulaştırma konusunda gerekli düzenlemeler ve tanımlamalar özel kanunlar ile yapılmıştır.

Arazi toplulaştırmasında iki temel özel yasa bulunmakta olup, birincisi 22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu”, diğeri 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Yasası” olarak adlandırılmaktadır. Farklı yasalar ile düzenlenen arazi değeri belirlenmesine ilişkin açıklamalar iki farklı kanun tarafından çeşitli tanımlamalar ile açıklanmıştır. 5403 sayılı yasanın amaç ve kapsamı 1. ve 2. Maddesinde aşağıda şekilde ifade edilmiştir.

*MADDE 1. — Bu Kanunun amacı; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürölabilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağılayacak usul ve esasları belirlemektir.*

*MADDE 2. — Bu Kanun; 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 değeriendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağılayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usul ve esasları kapsar.*

5403 sayılı yasaya bağılı olarak, “Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına İlişkin Tüzük” oluşturulmuş ve tüzük iğeriisinde de arazi

özellikleri ve değerlemede göz önünde bulundurulacak nitelikler ve arazi geliştirme uygulamalarına yönelik bilgiler aktarılmıştır. Buna ek olarak, 3083 sayılı kanunda ise; toplulaştırma ile ilgili olarak yasanın 6. maddesinde belirtilmiştir.

*Madde 6 - Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek ve kredi imkânlarından daha fazla faydalandırmak gibi destekleyici tedbirler alınabilir. Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.*

Arazi toplulaştırması kapsamında işlemlerin yürütülmesine ilişkin oluşturulan yasaların temel amacı; toplulaştırma öncesi uygulamanın yapılmasına ilişkin koşulları oluşturmak ve kamulaştırmanın yapılmasını sağlamaktır. Tarımsal koşullara elverişli olmayan parsellerin geliştirilmesine yönelik yeniden düzenlenmesi işlemlerini kapsar, tarımsal üretim faaliyetlerin etkili olmasına olanak sağlar.

**Örnek:**  $6.290m^2$  alanı olan bir tarlanın değerlemesi aşağıda gibi yapılır (Eşitlik 2.3);

Kırsal kalkınmada değer hesabı için alan birimi,  $10 m^2$ 'dir.

Her bir endeks için aşağıdaki kısmi alanlar hesaplama haritalarında bu parsel için saptanırlar:

**Çizelge 2.1 :** Endekse karşılık gelen kısmi alan miktarları ( $m^2$ )

| Endeks | Alan  |
|--------|-------|
| 10     | 200   |
| 14     | 620   |
| 20     | 760   |
| 21     | 3,350 |
| 22     | 900   |
| 23     | 460   |
| Toplam | 6,290 |



$$\text{Değer Sayısı (DS)} = \text{Endeks (E)} \times (\text{Alan } m^2 / 10) \quad (2.3)$$

Parselin Toplam DS'si Çizelge 2.3'de verilmiştir.

**Çizelge 2.2** : Parsellerin toplam DS'si.

| Endeks         |   | Alan (10 m <sup>2</sup> ) |   |           |
|----------------|---|---------------------------|---|-----------|
| 10             | × | 90                        | = | 900 DS    |
| 14             | × | 20                        | = | 280 DS    |
| 20             | × | 62                        | = | 1,240 DS  |
| 21             | × | 76                        | = | 1,596 DS  |
| 22             | × | 335                       | = | 7,370 DS  |
| 23             | × | 46                        | = | 1,058 DS  |
| Değişim Değeri |   |                           | = | 12,444 DS |

#### 2.2.4 Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm, kısaca bir kentin belirli bir bölümünün yenilenmesi olarak açıklanmakta olup, bölgenin daha elverişli yaşam koşullarına sahip olması adına değiştirilmesi uygulamalarında da taşınmaz değerlemesi yapılmaktadır. Özellikle sanayi devrimi sonrası, kent içerisinde yer alan kent dışına taşınan sanayi, liman ve tersanelerin boşalan alanlarının kent içi gelişimini sağlayıcı şekilde yeniden projelendirmek, yıpranan tarihi yapıların bulunduğu bölgelerde yenilenmesini sağlamak, bunlara ek olarak, “kamu – özel sektör- sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın” birlikte hayata geçilecek olan projelerin bütüncül şekilde yürütülmesini amaçlamaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmasındaki başka nedenler ise, doğal afetler sonucunda geri kazandırılması zorunlu olan yapılar ile uygulama yapılmasını zorunlu hale getiren ruhsatsız yapılaşma alanları ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesidir. Kentlerde toprak mülkiyetleri tapu kütüğüne işlenmesine rağmen kamuya ait olan taşınmazların belediyeler, maliye, vakıflar ve valiliklerce tam olarak denetim altına alınamaması gibi durumların ortaya çıkması nedeni ile gecekondulaşma ve kaçak yapılar oluşmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm faaliyetlerinde çok çeşitli aksiyonlar alındığı görülmekte olup, bu değişiklikler Avrupa'dan farklı olup, her uygulama ve özel durum için özel yasa çıkarılmasından kaynaklanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016). Özel yasalara örnek olarak, “5393 sayılı Belediye Yasası, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki

Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Yasa” verilebilir.

5393 sayılı Belediye Yasası’nın 73. Maddesinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hakkında açıklamalar yapılmıştır.

*Madde 73- (Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.)*

*Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.*

*Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.*

Kanun ile belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin büyükşehir belediye meclisinin onayı ile uygulanacağı, büyükşehir belediye ve mücavir alan içerisindeki alanlarının kentsel dönüşüm bölgesi olarak ilan edilmesi de büyükşehir belediyeleri

tarafından yapılacağı ve kamu mülkiyetinde bulunan yerlerin ise proje alanı olarak belirlenmesi Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceği açıklanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa'nın 6. Maddesinde uygulamaların hangi kurum tarafından yetkilendirileceği açıkça belirtilmiştir.

*MADDE 6- (1) (Değişik: 14/4/2016 - 6704/23 md.) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Söz konusu madde ile taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde yetkili olan kurumlar açıkça belirtilmiştir.*

Kentsel dönüşüm kapsamında çıkarılan 5366 ve 6306 sayılı yasa kapsamında yapılacak kamulaştırmaların, “2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 3. Maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır” kamulaştırma bedellerinin 5 yıl içerisinde 6 eşit taksitte ödenmesine yasal dayanak oluşturulmuş buna ek olarak, Bakanlık, TOKİ veya İdarenin tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilmesi durumunda 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 3. maddesinin 2. fıkrasının iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma yapılması ve değer tespiti açıklanmıştır. (Köktürk ve Köktürk, 2016). “Tüm yasalarda değerlemenin yasal dayanağının 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası olduğu konusunda ortak hüküm yer almaktadır” (Köktürk ve Köktürk, 2016).

### 2.2.5 Özelleştirmede değerlendirme

Özelleştirme kapsamında taşınmaz değerlemesine istinaden, birçok yasada da belirtilmiş olan çeşitli değer tanımları yer almakta olup, bunlara örnek olarak; “indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri, ekspertiz değeri, fiyat/nakit akım oranı” verilebilir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Özelleştirme uygulamalarında, taşınmaz değerlerimin tespiti, Değer Tespit Komisyonunca sağlanmakta olup, 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Yasa’sında; “*Özelleştirme Programına alınan kuruluşların değer tespiti çalışmaları bu Kanuna göre idarede oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütülür. . .*” Ayrıca “*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 belirtilmiştir.

Özelleştirme faaliyetlerinde, belirlenmiş olan taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden en iki tanesi ile değer belirlenmesi esas olup, değer yetkili kurul tarafından onaylanması ile kamuoyuna duyurulur. Özelleştirme uygulamalarında, idare tarafından daha geniş kapsamlı değer tespiti yapılırken, taşınmazın değer belirlenmesinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna istinaden belirlenen değer temel alınarak, Özelleştirme Kanunu’nun 18. Maddesinde belirlenen Değer Tespit Komisyonlarınca takdir edilir (Yomralıoğlu vd., 2011).

### 2.2.6 SPK tebliğ uygulaması

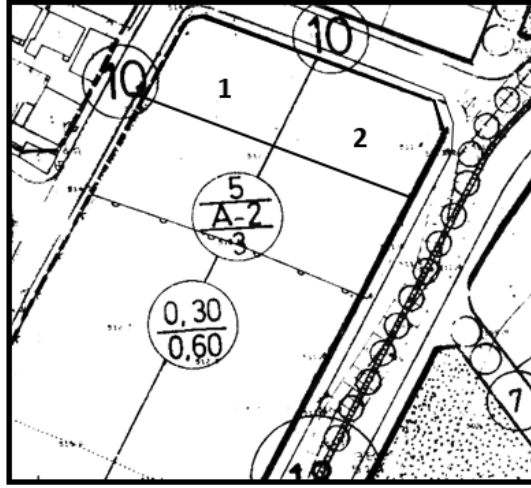
30.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nda taşınmaz değerlemesine ilişkin olarak, kanunun 35. maddesinde; “*Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak bağımsız denetim, değerlendirme ve derecelendirme kuruluşları*” olarak belirtilmiş ve değerlendirme şirketlerini sermaye piyasası kurumlarından olduğunu açıklamıştır. Buna ek olarak, *Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerlendirme*

*Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ* yayınlanmıştır. *Tebliğin amacı Resmi Gazete’ de (2001a) açıklanmıştır; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemektir.*

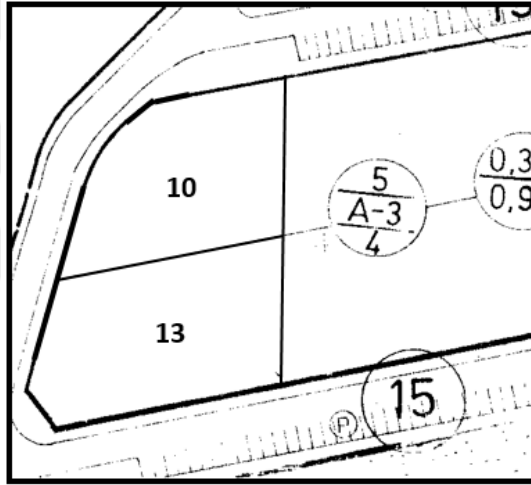
Uluslararası Değerleme Standartlarını temel alarak oluşturulan tebliğlerde; taşınmaz değerlendirme ile ilgili faaliyetlerde bağımsız bir şekilde hareket edilmesini, değerlendirme faaliyetlerinde görev alacak olan yeterli donanımına sahip “Değerleme Uzmanları” tarafından yapılmasının gerekliliği vurgulanmıştır. “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri”, bir taşınmazın değerinin bağımsız ve tarafsız olacak şekilde, taşınmazı etkileyen tüm hak ve faydaları göz önünde bulundurulması ile günün şartları altında piyasa değerinin belirlenmesi ve uluslararası kabul görmüş değerlendirme yöntemleri temel alınarak tanzim edilecek raporların oluşturulması, bu raporların ise alanında yetkin olan “değerleme uzmanı” tarafından tanzim edilmesini sağlayan kurumlardır (Yomralıoğlu vd., 2011). Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığında yetkin olma şartları kanunda belirtilmiş olup, buna ek olarak Sermaye Piyasası Kurumu tarafından da uzmanlık sınavları düzenlenmektedir. Sınavda başarılı olanlar ise günümüzde önemi ve yetkinliği daha çok artan “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansına” sahip olmakta ve taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde görev almaktadır.

Uzmanlığa sahip olan bireyler de taşınmaz değerinin belirlenmesinde uluslararası düzeyde bilinen karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemlerini öncelikli olarak kullanırlar. Örneğin bir taşınmazın sürüm (pazar) değerinin belirlenmesi örneği aşağıda belirtilmiştir (Çelik ve Aşık, 2003);

**Örnek:** *İmar durumu verilerine göre Taban Alan Kat Sayısı(TAKS), kat adedi ve pazar değeri bilinen emsal taşınmaza göre bölgedeki değeri bulunması istenen taşınmazın pazar değerinin hesaplanması:*



**Şekil 2.1** : Değeri bilinen 2 no'lu parselin imar durumu.



**Şekil 2.2** : Değeri belirlenecek 13 no'lu parselin imar durumu.

Pazar değeri bilinen 2no'lu imar parselinin imar planı verileri; ön bahçe mesafesi 5m, Ayrık Nizam İki kat (A-2), TAKS = 0.30 ve KAKS = 0.60 olarak verilmiştir. Parselin değeri 300 Q TL olarak bilinmesine karşın alanı bilinmemektedir. Pazar değeri bilinen parsel ve değeri hesaplanacak parselin değerleri tabloda şöyle özetlenebilir. (Q: kullanıldığı büyüklüğü güncel boyuta dönüştüren katsayıdır) Tabloda verilen değerlere

**Çizelge 2.3** : Değeri belirlenecek taşınmaz.

| Parsel Verisi | Emsal Taşınmaz             | Değeri Belirlenecek Taşınmaz |
|---------------|----------------------------|------------------------------|
|               | Parsel No: 2               | Parsel No: 13                |
| Alan          | -                          | 1000                         |
| TAKS          | 0.30                       | 0.30                         |
| Kat Adedi     | 2                          | 3                            |
| Değeri        | 300 Q (TL/m <sup>2</sup> ) | ?                            |

göre 13 no'lu taşınmazın pazar değeri hesaplansın. Emsal alınan taşınmazın  $m^2$  değeri ile değeri belirlenecek imar parseli özellikleri ve emsal alınan imar parselinin imar özelliklerinin oranlarının belirlediği formül, değeri belirlenecek taşınmazın  $m^2$  değeri elde edilir.

$$TD(X13) = \text{Değeri belirlenecek 13 no'lu taşınmazın metrekare } m^2 \text{ değeri}$$

$$TD(E2) = \text{Emsal alınacak taşınmazın metrekare değeri}$$

$$TD(X13-ÖZ) = \text{Değeri belirlenecek 13 no'lu taşınmazın imar özellikleri}$$

$$TD(E2-ÖZ) = \text{Emsal alınan taşınmazın imar özellikleri}$$

$$TD(X13) = TD(E2) \times ((DBA(X13 - ÖZ)_1 / BDA(E2 - ÖZ)_1) \times (DBA(X13 - ÖZ)_2 / DBA(E2 - ÖZ)_2 \times (DBA(X13 - ÖZ)_i / DBA(E2 - ÖZ)_i))$$

$$TD(X13) = 300 \text{ Q (TL)} \times (0.3/0.3) \times (3/2)TD(X13) = 450 \text{ Q (TL/m}^2\text{)}$$

Pazar değeri istenen taşınmazın değeri:

$$1000 \text{ m}^2 \times 450 \text{ Q (TL/m}^2\text{)} = 450,000 \text{ Q (TL)}$$

Örnekte görüldüğü gibi bir kat fazla imar hakkı olan parselin  $m^2$  birim değeri fiyatı %50 daha fazla olmaktadır. Bu her zaman lineer olmamakla birlikte her parselin özelliğine göre değerinin farklılaştığı görülmektedir. Emsal değeri bilinen farklı parseller olduğunda bu parsellere göre ayrı ayrı birim  $m^2$  değer bulunur ve bu pazar değerlerinin ortalaması alınır.

### 2.3 Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Süreçleri

Tüm dünyada gelir kaynağı olarak görülen taşınmazlar ülkemizde devlet tarafından; vergilendirme, borç veren kişiler açısından; teminat, kamulaştırma idaresi tarafından; kamulaştırma bedelinin tespiti, özelleştirme faaliyetlerinde; satış koşullarının belirlenmesi, şirket sahipleri tarafınca; finansal tablolar, yatırımcı tarafından; uygun yatırımlara karar verilmesi, alıcı ve satıcılar tarafından ise bilgilendirme ve pazarlama adına gerçekleştirilecek tüm işlemlerde taşınmaz değerinin tespiti kritik önem taşımaktadır (Tanrıvermiş, 2016). Bu maddeler sonucunda taşınmaz değerlemesinin ülkemizde, ekonomik, teknik ve hukuksal konularda oldukça önemli olduğu

anlaşılmakta olup, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin dikkatli bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme faaliyetleri taşınmazın hukuksal, teknik ve ekonomik bilgilerinin göz önünde bulundurularak, tercihen lisanslı değerlendirme uzmanı tarafından gerçekleştirilen gerek yetkili kurumlar gerekse taşınmazın bulunduğu bölgedeki saha araştırmalarını bağımsız bir şekilde ve titizlikle yürütülmesi oldukça önem arz etmektedir. Türkiye’de değerlendirme uzmanlığı yetkilendirmesi SPK tarafından yapılmakta olup, UDES’e göre yapılan değerlendirme faaliyetlerinin ülkemize adapte edilmesi ile ilgili çalışmaları da yürütmektedir. Buna ek olarak, taşınmaz değerlendirme uygulamalar için, değerlendirme çalışmalarında ve bu amaçlı raporlarda standartların belirlenmesine ilişkin tebliğler de yayınlamaktadır.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 40/d maddesine istinaden Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü Bakanlar Kurulu’nun 30.10.2009 tarihinde kabul edilmiş olup, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tüzel kişiliği bulunan bir kurum olarak belirtilmiştir. TDUB’ un amacı ise; taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini düzenlemek, gelişmesini sağlamak, değerlendirme konularında eğitimler vermek, mesleki standartların oluşumunu, SPK tarafından ve mevzuatla ifade edilen alanlarda düzenlemelerin yapılmasını ve yürütülmesini değerlendirme çalışmalarında görevli olan kurum ve kuruluşlar arasında bir bağ oluşturmak ve standardizasyonu sağlamak, idari ve yasal düzenlemelerde üyeleri bilgilendirmek olarak sıralanabilir (Ülger, 2015).

TDUB bunlara ek olarak uluslararası kabul gören değerlendirme standartlarını ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme faaliyetlerine adaptasyonunu sağlamak adına çalışmalar yürütmekte ve modeller geliştirmektedir. TDUB tarafından, 03/10/2011 tarihinde, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları (TUGDES) taslak olarak yayımlanmıştır. Günümüzde taşınmaz değerlendirme raporları tanzim edilirken taşınmaz değerlendirme firmaları tarafından TUGDES tarafından belirtilen taslaktan yararlandıkları ve raporlarında belirtilen bilgilere yer verildiği görülmektedir. 2011 yılı TUGDES taslağında aşağıda belirtilen şekilde taşınmaz değerlendirme raporunda bulunması gereken asgari unsurlar belirtilmiştir;

Bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususlar:

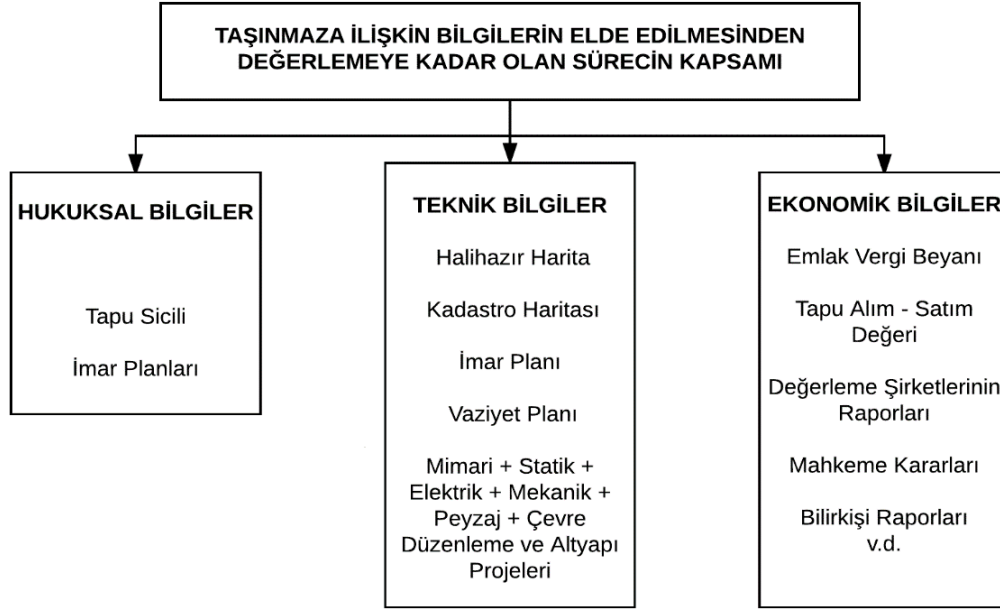


- Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi,
- Müşterinin kimliği,
- Değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı,
- Değerin tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli,
- Değerlendirilecek varlıkların niteliği, imar durumu ve yasal kısıtlamaları araştırmanın tarihi ve boyutu,
- Değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu,
- Varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar,
- Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi,
- Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.

Türkiye’de değerleme raporu oluşturulmasında hâlihazırda bir standart olmasa da TUGDES tarafından belirtilen taslak ile uyumlu olacak şekilde değerleme raporları tanzim edilmektedir. Taşınmaz değerleme firmaları tarafından hazırlanan raporlar birbirlerinden farklılık gösterse de içerik olarak benzerlik göstermektedirler. Raporun içeriğinde ağırlık verilen konu ve durumlar raporda belirtilen taşınmaza göre değişiklik gösterse de rapor içerisinde; değerlemede başvuru yöntem ve nedenleri, yapılan analizlerin nedenleri ve amaçları, taşınmazın sahip olduğu teknik ve yasal hak ve durumlar, değerleme raporunun hazırlandığı tarih mutlaka belirtilmelidir. Taşınmaz değerleme raporunun uzunluğu ve içeriği farklılık gösterse de değerleme raporunu hazırlamak ve değerleme faaliyetlerini yürütmekle görevli değerleme uzmanının uyması gereken mesleki, ahlaki ve etik kurallara uyduğunu tasdik eden imzalı UDES’nda da belirtilmiş olan, Uygunluk Beyan’ının (Uygunluk Belgesi) eklenmesi gerekmektedir (TDUB, 2011). Farklı ülkelerde “değer tasdiknamesi” olarak belirtilen uygunluk beyanı değerleme uzmanının değerleme faaliyetlerinde ahlaki ve mesleki etik kurallarına uygun şekilde görev aldığını belirten bir belgedir (Tanrıvermiş, 2016).

### 2.3.1 Taşınmaz değerlemesinde iş süreci

Taşınmaz değerlemesinin kapsam ve amaçları değişiklik gösterse de iş sürecinde uyulması gereken adımlar önemli benzerlikler göstermektedir. Şekil 2.4’ de taşınmaz değerlendirme sürecinin genel bir kapsamı gösterilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016).



Şekil 2.3 : Taşınmaz değerlendirme sürecinin kapsamı.

Taşınmaz değerlendirme süreci, bir taşınmazın sahip olduğu tüm teknik, hukuki ve idari özelliklerin belirlenmesini içeren, değerlendirme uzmanı tarafından taşınmazın değerlendirme amaç ve kapsamından başlayarak, değerlemede kullanılan yöntemlerin adımları ve sonuç olarak değerin tespitine kadar olan bütün süreçleri kapsamaktadır. Taşınmaz değerlemesinde iş süreçleri hazırlık, uygulama ve raporlama adımları aşağıdaki alt başlıklarda daha ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

#### 2.3.1.1 Hazırlık aşamaları

Taşınmaz değerlemesinde öncelikle, değerlemesi yapılacak olan taşınmazın tanımlanması gerekmektedir. Hazırlık aşamasında söz konusu değerlemenin amacı, niteliği, sahip olduğu koşullar, yasal haklar, taşınmazın hangi değerlendirme yöntemleri ile değerlendirileceğinin belirlenmesi, değerlemenin yapılacağı tarihteki ekonomik koşulların belirlenmesi, taşınmaz ile ilgili olarak gerekli kurum ve kuruluşlardan bilgi

ve belgelerin toplanması, dosyaların incelenmesi, irdelenmesi ve sistematik olarak işlem sırasının belirtilmesi gerekmektedir.

Taşınmaz için öncelikle ilgili tapu belgesiyle yardımıyla detaylı mülkiyet bilgileri, belediye kurumlarında taşınmazın teknik ve yasal durumlarını gösterir imar hakkındaki bilgiler edinilir. Resmi kurumdan edinilen taşınmazın yasal olarak sahip olduğu beyan, şerh ve irtifak hakkı gibi niteliklerin öğrenilmesi sonucu konu ile ilgili çeşitli kurumlardan da bilgi edinilir.

Değerleme uzmanı, değerlemesi yapılacak olan taşınmaz ile ilgili olarak resmi kurum araştırmalarından sonra fiziksel özelliklerini ve mevcut durumları ile ilgili gerekli verilerin toplanması amaçlı taşınmazın bulunduğu bölgede çevresel ve sosyal etkileri irdelemeli, taşınmazın mevcut durumdaki en verimli ve etkin kullanımını tespit edebilmek adına piyasa araştırmasını çok detaylı olmasına özen göstermelidir. En etkin ve en verimli kullanım ise bir taşınmazın en faydalı şekilde nasıl kullanılacağını gösteren analiz olup, SPK Yeterlik Etüdünde; *“Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.”* şeklinde tanımlanmıştır (Güngör, 1999). Bu kapsamda gerekli bilgi ve veriler toplandıktan sonra taşınmaz için değerlendirme yöntem(leri) belirlenerek uygulama ve sonrasında raporlama aşamalarına geçilir.

### **2.3.1.2 Uygulama aşaması**

Değerlemeye konu taşınmazın tüm yasal, teknik, ekonomik verileri elde edildikten sonra, deneyimli değerlendirme uzmanı tarafından taşınmazın niteliğine ve sahip olduğu diğer tüm etmenleri göz önünde bulundurarak en verimli ve en etkin şekilde kullanılması amacı ile gerekli olan değerlendirme yöntem veya yöntemleri belirlenir. Değerleme yönteminin daha doğru sonuç vermesi adına taşınmazın bulunduğu bölgede öncelikle bir pazar araştırması yapılarak, bölgedeki alıcı ve satıcı potansiyeli ile istekleri ve gereksinimleri, o günün koşullarındaki beklentiler tespit edilir. Örneğin bölgedeki, ulaşım kolaylığı, ticari hareketlilik, yatırım fırsatları, imar hareketleri, turizm bölgesi olması ve benzeri nitelikler göz önünde bulundurularak değere etki eden faktörler de araştırılır.

Taşınmaz değerine etki eden birçok faktör bulunmakta olup, genel faktörler Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslağında aşağıdaki şekilde belirtilmiştir (TUGDES, 2011).

Taşınmaz için değere etki eden faktörlerde genel olarak belirlendikten sonra taşınmaza en uygun değerlendirme yöntemi seçilir. Uluslararası düzeyde kabul görmüş olan karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemlerinden en uygun olanlarından biri veya birkaçı birlikte ele alınarak değerlendirme uzmanının sorumluluğunda değer tespit faaliyetleri tamamlanır. Değerleme uzmanı, değer tespitinde gerekli dayanakları gösterir şekilde değeri belirler ve değerlendirme yöntemleri ile destekler, sonrasında ise değerlendirme raporunun yazım aşamasına geçilir.

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

**Şekil 2.4 :** Taşınmaz değerlemesi sürecinin kapsamı.

### 2.3.1.3 Raporlama aşaması

Türkiye’de taşınmaz değerlemesi konusunda yasal, idari ve teknik anlamda standartlar henüz oluşturulmamış olup, taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, yeterli donanımına sahip uzmanların bulunduğu değer tespit komisyonlarınca ve değerlendirme firmalarında görev alan değerlendirme uzmanları tarafından yürütülmekte ve raporlanmaktadır. Değerleme sürecinin en son aşaması olan raporlamada değerlendirme uzmanı açık, anlaşılır ve tarafsız bir şekilde değerlemedeki tüm adımları ilgisine aktarabilmelidir.

Değerleme raporunda hâlihazırda belirli bir format bulunmamakta olup, değerlendirme faaliyetlerini gerçekleştiren kamu ve özel kuruluşlar tarafından hazırlanmakta olup, talep eden kişi ve kurumun istekleri doğrultusunda içeriği değişmektedir. Ancak değerlendirme raporunda mutlaka taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılan araç, yöntemler ve taşınmazın sahip olduğu yasal ve teknik özellikler mutlaka belirtilmelidir. Değerleme uzmanı rapor içerisinde belirttiği tüm bilgiler için kaynak göstermeli ve değer belirlenmesine ilişkin yöntemleri açıkça aktarmalı ve gereken sorumluluğu üstlenmelidir (Güngör, 1999).

Ülkemizde raporlama konusunda uyulması gereken belirli bir standart bütünlüğü henüz bulunmasa da hâlihazırda değerlendirme raporunun içeriği hakkında uyulması gereken adımlar ve bölümler iki kurum tarafından belirtilmiştir. Söz konusu yasal düzenlemeleri ifade eden kurumlar; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu (BDDK) olarak belirtilmiştir. Yasal düzenlemeler iki kurum tarafından üstlenilmiş olan değerlendirme raporlarında ülkemizde mevcut durumda da taşınmaz değerlendirme firmaları tarafından uyulmakta ve bu kurumlar belli ölçüde denetlenmektedir.

SPK tarafından 02.08.2007 tarihinde yayımlanan, “*Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ*” de değerlendirme raporunda olması gereken asgari içerikler ve format belirtilmiştir.

SPK tarafından sermaye piyasası mevzuatı temel alınarak yapılacak olan taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde “değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar” aşağıda belirtilmiş olup, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası’nın 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde tanzim edilecek olan konut raporlarında ise taşınmaz

değerleme firmaları tarafından mevcut olarak kullanılan rapor formatı ile devam edebileceği belirtilmiştir. SPK ve BDDK rapor formatı sırasıyla EK A.1 ve EK A.2’de verilmiştir. Ancak her banka tarafından ayrı olarak belirlenmekte olup, raporlama aşamasında da belirli bir standart henüz oluşturulmamıştır. BDDK ve SPK tarafından asgari ölçüde istenen ve belirtilen içerikler denetlenmektedir.

### **2.3.2 Türkiye’de taşınmaz değerlemesinde karşılaşılan sorunlar**

Taşınmaz değerleme faaliyetlerinde ülkemizde henüz hukuki, teknik ve idari olarak bir bütünlük bulunmamakta olup, günümüzde bu başlıklar altındaki sorunların çözülmesi ve taşınmaz değerleme konusunda belirli standartların oluşturulması adına öncelikle bu sorunların belirlenmesi ve çözüm yollarının neler olabileceğinin açıklanması gerekmektedir. Taşınmaz değerlemesi uygulamalarının doğru ve belirli standartlar çerçevesinde yürütülmesi, doğru değer tespitlerinin yapılması ile ülkenin sosyal ve ekonomik yönlerden gelişiminin sağlanması, değerleme konusunda güvenilir bir ortam oluşturulması kaçınılmazdır. Ancak, Türkiye’de değerleme alanında yapılan faaliyetlerde belirli bir iş bütünlüğü, kurallar ve standartlar ile yasalarca belirlenmiş kanun ve yönetmelikler olmadığı gibi, bu standartların belirlenmesinde yetkili bir idari yapı da bulunmamaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011). Taşınmaz değerleme alanındaki hukuksal, idari ve teknik sorunlar aşağıda daha ayrıntılı şekilde açıklanmaktadır.

#### **2.3.2.1 Yasal sorunlar**

Türkiye’de taşınmaz değerlemesi adına faaliyetlerin adımlarını belirten ve çeşitli tanımlamaları yapan birden fazla yasal altlık bulunmaktadır. Söz konusu yasalara ayrı ayrı bakıldığında bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde farklı uygulamalar ve tanımlamalar yer almaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlemesinde hukuksal boyutta yapılan düzenlemelerin arasında bir bağlantı bulunmamakta ve değerleme sonucunda değer belirlenmesinde farklılıklar oluşabilmektedir. Özellikle emlak vergi değerinin belirlenmesi, kamulaştırma ve kentsel dönüşüm bedel tespitlerinde taşınmaz değerlemesi adına sıkça hukuksal düzenlemeler yapılmakta ve değişik uygulamalar söz konusu olabilmektedir.

Ülkemizde özellikle taşınmaz değerleme konusunda ayrıntılı olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda açıklamalar yapılmıştır. Kamulaştırma Kanunu’na ek

olarak 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kamulaştırılacak olan taşınmazın ilk olarak tarafların anlaşması ile satılması durumu ortaya çıkmış olup, bu işlemin gerçekleştirilmesi adına idare tarafından “kıymet takdir komisyonu” kurulur. Burada esas amaç idare tarafından “rayiç bedel” in tespit edilmesidir (Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006). Rayiç bedelin tespitinde ise kıymet takdir komisyonu tarafından kamulaştırma bedeli tespit edilirken taşınmazın değeri devlet tarafından alınacağından bölgedeki rayiç bedel üzerinden ya da tam tersi şekilde devlet tarafından alınacağı için çok yüksek emsaller belirtilmek suretiyle oldukça yüksek değerler de takdir edilmekte olup, değer farklılıkları sonucunda mahkemelerde yani hukuksal süreçte de problemler oluşmaktadır (Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006).

Tapu ve kadastro faaliyetlerinde ise taşınmazların sahip olduğu yasal değişikliklerin takip edilmesini ve güncellenmesini düzenleyen yasal bir düzenleme bulunmamakta olup, bunun sonucunda; ülkemizdeki taşınmazlara ait güncel hukuki bilgileri içermeyen bir sistem ile karşılaşılma birlikte, bu durum sonucunda; mevcut durumda hatalı tapu kayıtları ile birlikte örneğin bir kamulaştırma çalışması yapılacağı zaman eğer tapuda taşınmazın malik bilgisi hatalı kalmış ise, değerlendirme süreci uzamakta ve maliyet artmaktadır (Çete, 2008).

Tapu sicil sisteminde sadece kadastro yapılan bölgelerdeki taşınmazların kayıtları yapılmış, kadastro yapılmayan alanlarda ise, taşınmazların mevcut durumu zabıt defterlerine kayıt edilmektedir. İlçeleri temel alarak kayıtları tutulan zabıt defterlerinde farklı tarihlerde yapılan aylık işlemleri zabıt defterine kayıt edilmekte olup, taşınmaza ait ayrı bir sayfada yapılan işlemler belirtilmez. Taşınmazın farklı sayfalara işlenen bilgileri sonucunda kadastro faaliyetlerinin ve kayıt tutulması şeklinin de yasal düzenlemeye alınması gerektiğini göstermektedir.

Bunlara ek olarak, konut finansmanı adına çıkarılan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (TUTSAT Yasası)” ile birlikte taşınmaz değerlendirme kavramı sıkça duyulmaya başlanmış olup, SPK tarafından taşınmaz değerlemesi faaliyetleri büyük ölçüde üstlenilmiş ve bu durumda da konut kredisi amaçlı taşınmaz faaliyetleri artmış ancak gerekli yasal ve idari altyapının değerlendirme şirketlerinde olmaması durumu bulunduğundan çok farklı değerlendirme sonuçları ortaya çıkmıştır (Hışır, 2009). Ayrıca söz konusu değerlendirme şirketlerinde görev alacak olan, değerlendirme uzmanlarının yasalarca hangi meslek

grupları tarafından yapılıp yapılamayacağı belirtilmemiştir. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme uzmanının herhangi bir bölüm belirtilmeksizin dört yıllık bir üniversiteden mezun tüm kişiler tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Bu nedenle taşınmaz değerlemesi ile ilgili hukuksal ve teknik donanıma sahip olmayan bir birey sadece SPK mevzuatı çerçevesinde yapılan lisanslama sınavı ile değerlendirme uzmanı olabilmektedir. Burada yasal mevzuat ile değerlendirme sektöründe görev alabilecek olan meslek gruplarının belirlenmesi gün geçtikçe kaçınılmaz olmaktadır.

Değerleme uzmanı tarafından taşınmaz ile ilgili olarak yapılan hukuki araştırmalarda gerek tapu müdürlüğü gerek ise imar arşiv dosyasının incelenmesi aşamasındaki farklı belediye ve tapularda yasal düzenleme olmaması nedeni ile farklı uygulamalar yapılmaktadır. Örneğin dosya incelenmesi adına ücret talep edilmektedir. Dahası şifahi bilgi ve fiziksel dosyanın incelenmesinde dahi farklı ücretler talep edilmekte ve yüksek ücret talep edilmesi sonucu taşınmaz ile ilgili yasal ve teknik anlamda eksik bilgilere ulaşılmaktadır. Böyle bir değerlendirme sonucunda ise taşınmazın sahip olduğu nitelikler eksik kalabilmektedir. Aynı zamanda taşınmaz hukuki sahip olduğu beyan, şerh ve ipotek bilgilerinde ilgili resmi kuruma gidildiğinde bilgi verilmemesi durumlarında, değerlemede oldukça hatalı sonuçlar ortaya çıkabilmektedir. Bu nedenlerle resmî kurumların hukuki bir düzenleme ile taşınmaz değerlendirme konusunda bir standarda gidilmesi, taşınmazın kayıtlarının güncellenmesi ve yetkili kişilerce doğru şekilde paylaşılması kaçınılmaz olmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, il sınırları içerisinde belediyelerin kontrolüne verilmiş olan mücavir alan içerisinde imara ilişkin uygulamalarda birlikte yürütülmesi gereken istisna kanunlarda bulunmaktadır. Bunlara örnek olarak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu verilebilir. Burada farklı yasa kapsamında bulunan bir taşınmaz için hukuksal süreçler oldukça zaman almakta olup, yasa bütünlüğü sağlanarak kurumlarında ortaklaşa çalışması ve iş birliği yapması sonucunda hukuksal sorunlar ortadan kalkacaktır. Bunun içinde farklı kanunlardaki taşınmaz ile ilgili olan hak ve niteliklerin belirli bir standart yasa ile düzenlenmesi ve tek bir kurum tarafından gerekli bilgilerin yetkililere sunulması gerekmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergi Yasası kapsamında da yürütülen taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde de taşınmazların emlak vergisinin belirlenmesi amaçlı yapılan



faaliyetlerde rayiç değer üzerinden bildirilen veya taşınmazın doğru alım – satım değerinin belirtilmemesi sonucunda kayıt altına alınan bedeller ile gerçek piyasa değerleri arasında oldukça farklılık oluşmakta ve gerçek değerler resmî kurumlarca yansıtılamamaktadır. Yasal bir yaptırım ile gerçek değerlerin belirtilmesi denetlenmeli ve gerek maliye gerekse tapu müdürlükleri tarafından sistematik olarak değerlerin kayıt altına alınması gerekmektedir. “Vergilendirmede, beyan esası yerine, gerçek değer tespit esasına dayalı düşük vergi oranı uygulamasına geçilmesi” bu durum için bir çözüm olabilir (Yomralıoğlu, 1997).

Taşınmaz değerlendirme konusunda hukuki olarak oldukça farklı yorumlanan birçok kanun bulunmaktadır. Türkiye’de Anayasa başta olmak üzere, Türk Medeni Kanunu, Vergi Usul Yasası, Emlak Vergisi Yasası, Kamulaştırma Yasası, Sermaye Piyasası Yasası, Kat Mülkiyeti Yasası, Özelleştirme Yasası, Harçlar Yasası, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa’da taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinde farklı hukuksal süreçler yer almakta olup, bütünlük sağlanması adına ortaklaşa bir taşınmaz değerlendirme hukuksal standartları geliştirmeleri ve yasal süreçlerin bu kurallar doğrultusunda ilerlenmesi adına da yasal yaptırımlar uygulanmalıdır.

Yukarıdaki tüm açıklamalar bağlamında, görüldüğü üzere taşınmaz değerlendirme konusunda çeşitli yasalar tarafından belirlenen hukuksal ve teknik anlamda birçok bilgilendirme süreçleri bulunmaktadır. Ancak farklı kanunlar tarafından farklı hukuksal süreçlere tabi tutulan bir taşınmazın değerlemesi süresi uzamakta ve doğal olarak sonuçlar da tutarsızlıklar meydana gelmektedir. Hukuki anlamda bir standarda sahip olunması durumunda yapılacak olan taşınmaz değerlendirme işlemlerdeki sorunların da zamanla giderilebileceği aşikardır.

#### **2.3.2.2 İdari sorunlar**

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme adına hukuki olarak belirtilen yasalarda farklı idari birimlerin farklı süreçler uygulaması sonucunda farklı idari birimler tarafından oluşturulan komisyonlarca yapıldığı görülmektedir. İdari yapıdaki sorunlar ise farklı yasalar sonucunda uygulanan değişik idari yöntemlerden kaynaklanmaktadır. İdari sorunların neden oluştuğunu anlamak adına hangi yasa çerçevesinde taşınmaz değerlendirme adına oluşturulan komisyonların belirtilmesi uygun olacaktır. Ülkemizde değerlendirme faaliyetlerinde uygulanacak olan süreçlerde yasalar kapsamında standart

olmaması idari anlanmada da kurumlar tarafında bir standart olmamasına neden olmaktadır. Her kurum tarafından öznel şekilde yorumlanan ve faaliyetlerini yürüten birimler bulunmakta olup, bu kurumlarda tarafsızlığın ve bağımsızlığında ne ölçüde olacağı da ortaya çıkan bir diğer sorundur. Farklı yasa kapsamında oluşturulan ve görevleri belirtilen idari komisyonlar aşağıda açıklanacaktır.

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 bürolarından 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” olarak belirtilmiş olup, kamulaştırmada görevli olacak olan idarece belirlenecek “kıymet takdir komisyonu” tarafından değerlendirme faaliyetlerinin yürütüleceği belirtilmiştir. Burada idarenin ilgili komisyonu kurma yetkisi verilmiş olup, yeterli bütçe olmaması durumunda kamulaştırma işlemlerini gerçekleştiremezler (Hışır, 2009). Buna ek olarak idare tarafından, kamulaştırma sonucu takdir edilen değer ile ilgili olarak pazarlık yapılarak satın alınması adına idare bünyesinden sağlanan en az üç kişiden oluşan “uzlaşma komisyonu” da yetkilendirilir. Uzlaşma komisyonu ile de taşınmazın değerinde malik ile anlaşılabilmesi durumunda ise idare tarafından değer belirlenmesi aşamasındaki belge ve bilgiler ile taşınmazın bulunduğu bölgedeki Asliye Hukuk Mahkemesine başvurarak tespit edilen değer ödenmesi adına onaylarına sunulur ve mahkemede de anlaşılabilmesi durumunda “Bilirkişi Kurulu” değer tespitini gerçekleştirir, yine anlaşamama durumu olur ise başka bir bilirkişi kurulundan faydalanır ve nihayetinde ise değer tespiti yargıç tarafından belirlenir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Emlak vergi Yasası'nın 29. maddesinde taşınmaz değerinin belirlenmesine ilişkin olarak arsa, arazi ve binaların değer tespitinin nasıl yapılacağı ve hangi idari yapı tarafından yönetileceği belirtilmiştir;

*Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre “takdir komisyonlarınca” arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından*

*farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,*

*Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31. madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.*

Danıştay 9. Dairesi 17/01/1986 tarih ve 1986/132 sayılı kararda; “belediyelerin emlak vergisi ile ilgili takdir komisyonu kurma yetkisi verilmediği, Maliye Bakanlığı tarafından kurulan takdir komisyonlarına da Belediye Gelirleri Yasası’nda belirtilen belediye gelirlerine ait dönem matrahlarını takdir etme yetkisinin verilmediği görülmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre, taşınmaz değerinin tespit edilmesinde, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde görev alacak olan anonim taşınmaz değerlendirme şirketlerinin görev alacağı yasanın 35. Maddesinde belirtilmiştir. Burada sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde taşınmaz değerlendirme şirketlerinin denetlenmesi gerekli koşulları sağlamadıkları durumda yasal yaptırımlar uygulanması, değerlendirme uzmanlığı lisansının alınmasına ilişkin sınavların düzenlenmesi, konu başlıklarının belirlenmesi, gereken deneyim şartlarının belirlenmesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun idaresindedir. Ancak taşınmaz değerlendirme şirketlerinin uygulaması gereken süreçler tam olarak bir standarda bağlanmadığından farklı şirketlerce farklı analizler yapılmaktadır.

4046 sayılı Özelleştirme Yasası’nda taşınmaz değerinin belirlenmesi adına “değer tespit komisyonu” kurulmakta olup, bu komisyonun özelleştirme faaliyetlerinden sorumlu proje grubu başkanlığında olacak şekilde; görevli uzman, Proje Değerlendirme ve Hazırlık Daire Başkanı veya bu dairede görevli uzman, Sermaye Piyasaları Daire Başkanı veya bu dairede görevli uzman ile taşınmaz işlemlerinden sorumlu Proje Grup Başkanı veya bu grup başkanlığında görevli bir uzman olmak üzere 5 üyeden oluşmakta ve bu komisyon Özelleştirme İdaresi Başkanı’nın ve Başbakan’ın onayı ile faaliyetlerine yürütmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Ancak yasanın 19. maddesinde taşınmazların devri aşamasında; konu taşınmazın değer takdiri yapılırken

taşınmazın değeri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilen değerlendirme adımları baz alınarak gerçekleştirilir (Yomralıoğlu vd., 2011).

6306 sayılı Afet Riski Alanlarındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa’nın 6. Maddesi 7. Fıkrasında; *“Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.”* olarak belirtilmiş olup, bu kanun ile taşınmaz değerlemesinden sorumlu idari yapı açıklanmıştır. Burada yetkinin TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, mücavir sınırlar içerisinde belediyelere, mücavir sınırların dışındaki bölgelerde ise il özel idareleri ve büyükşehir belediyelerine verilmiş olduğu anlaşılmakta olup, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri’ne bağlı olarak *“Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu’nda”* faaliyetleri yürütecek olan yetkililerin değerlendirme sırasında uyulması gereken kuralları belirtilmemiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Bu nedenle kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak olan taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde idari eksiklikler olduğu görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunun Arsa ve Arazi Düzenlemesi başlıklı 18. Maddesinde de kentsel dönüşüm ile ilintili olarak; *“Madde 18- İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri ve diğer hak sahiplerinin muvafakat aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.”* olarak belirtilmiştir (Ülger, 2015). Bilindiği üzere, arsa ve arazi düzenlemesinde yasa gereğince, *“değer artışı”* karşılığı maliklerden *“düzenleme ortaklık payı”* adı altında, kamu kullanımı adına zorunlu bir alan kesintisi yapılmaktadır. Bu tür uygulamalarda değer tespiti vurgusu yapılmasına karşın, düzenleme öncesi ve sonrası, taşınmaz değerlendirme işlemlerinin kimler tarafından ve nasıl yapılacağına dair mevzuatlarımızda herhangi bir açık hüküm henüz getirilebilmiş değildir.

Türk Medeni Kanunu’nun 899. Maddesine istinaden ipotekli borç senedi adına rehin belirtilmesi için tapu idaresince, 904. Maddesine göre de irat senetlerindeki bedelin takdir edilmesi adına yine tapu idaresince değer takdir işlemleri gerçekleştirilir olarak

belirtilmiştir (Yomralıoğlu vd., 2011). Görüldüğü gibi Medeni Kanun kapsamında taşınmaz değerlendirme tapu idaresince; tapu müdürü, kadastro müdürlüğünde görev yapan mühendis veya kontrol memuru, defterdarlık veya mal müdürlüğünden bir yetkili, il, ilçe kurulu veya belediye encümeni tarafından belirlenecek olan ilgili konu hakkında teknik eleman, değerlendirme tespiti yapılacak olan taşınmaz tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, arsa veya bina ise ticaret veya sanayi odası tarafından belirlenecek teknik eleman olmak üzere beş kişiden oluşmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme konusunda yapılmış olan yasal düzenlemelerin değişkenlik göstermesi buna ek olarak da her yasa kapsamı altında görev alan ve yetkili olan idari yapıların farklı olması sonucunda değer takdir sonuçlarında ve taşınmazların farklı yorumlanmasında oldukça farklı neticeler ortaya çıkmaktadır. Gerek hukuki gerek ise idari anlamda bir yapı bütünlüğünde gidilmesi ve daha da önemlisi idari anlamda ucu açık bırakılan görevlendirmelerin mutlaka irdelenmesi ve bir standarda bağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde farklı idari yapılarca yapılan taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinde farklı sonuçlar çıkmakta ülkemiz için taşınmaz değerlemesi konusunda tutarsızlık olmakta ve daha da önemlisi taşınmaz ekonomisinde güven ortamı sağlanamamaktadır.

### **2.3.2.3 Teknik sorunlar**

Taşınmaz değerlemesi kapsamında Türkiye’de uygulanan ve yönetilen hukuki altyapı ve faaliyetlerin yürütülmesinde görev alan idari yapılanmalarda bulunan problemlere ek olarak değerlendirme faaliyetlerinde teknik sorunlar da bulunmaktadır. Bunun sonucunda; taşınmazların değerlemesinde farklı yasalar ve idari kurumlar tarafından taşınmazların değerlemesinde belirtilen ve başvuru yöntemleri ve teknik konularda da farklılıklar bulunmaktadır.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’ te emlak vergisine konu taşınmazlar belirtilmiştir. Arsa arazi, işyeri, konut, özellik gösteren yapılar vergi emlak vergisine konu olup, emlak vergisinin belirlenmesi adına bina, arsa ve arazilerin değerlemesinde baz alınan değer vergi değeri, vergi değeri ise taşınmazın belirli tarihteki normal alım – satım değeri olarak tanımlanmıştır (Köktürk ve Köktürk, 2016). Ancak birbirinden farklı taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler ve

temel alınacak olan nitelikler birbirinden farklılık göstermektedir. Örneğin; binaların bina inşaat maliyetleri ile arsa değerinin bulunması ile yapılmaktadır. Bina inşaat birim değerleri her yıl binalara ilişkin normal inşaat maliyet değerlerini gösteren cetvel ile Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan birim metrekaare inşaat maliyetleri, arsa değeri ise Vergi Usul Kanunu’ a göre kurulan takdir komisyonlarınca tespit edilir. Binanın kullanım amacına göre yapı birim maliyetleri değişmekle birlikte yapıların maliyet değerinden düşülmesi gereken “yıpranma (aşınma) payı” da olabilir. Burada amaç eski bir binanın yeniden inşa edilmesi yöntemi ile taşınmazın değerine ulaşılacak istenmesi olup, aşınma pay oranları da taşınmazın sahip olduğu yaş niteliğine göre alınacak oranlar gerekli idareler tarafından yayınlanmaktadır.

Arsaların değerlemesinde tüzüğün 29. Maddesinde belirtilen şekilde, takdir komisyonları görev almakta olup, genellikle emsal yöntemine göre tespit edilir. Taşınmaz ile ilgili olarak benzer yasal ve teknik emsaller araştırılır, bunlara ek olarak vergi dairelerince kayıt altında tutulan normal alım – satım cetvellerinde yararlanılmakta olup, burada önemli olan normal alım – satım değerlerinin doğru beyan edilmesidir. Teknik anlamdaki bilginin doğru kayıt altına alınması bölgedeki bütün taşınmazlara emsal oluşturacağından oldukça önem taşımaktadır. Arazilerin değerlemesinde ise tüzüğün 40. Maddesinde belirtildiği şekilde, arsadan farklı olarak toprak türü de önemli olmakla birlikte, yıllık üretim yapılan bir arazi ise yıllık üretim değerine göre de tespit yapılabilir.

Bunlara ek olarak Emlak Vergi Tüzüğü’nün 5. maddesinde ise “vergi haritaları” ndan söz edilmiş olup aşağıda kanun içerisinde açıkça ne şekilde düzenleneceği belirtilmiştir.

*Madde 5 – Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakin değerlendirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskân, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilirler.*

*Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskûn yerler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibarıyla kısımlara ayrılır.*

*Arazi ile ilgili vergi haritaları, şehir, kasaba ve köyler itibariyle ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterecek şekilde düzenlenir.*

Bu bilgilere istinaden vergi haritalarının doğru bildirimler yapılması sonucu üretilmesi ile elektronik ortama taşınan taşınmaz bilgileri işlemlerin daha hızlı olmasını sağlamakla birlikte, idari yapılanmada görev alan yetkililerin gerekli teknik donanımına da sahip olması amaçlı eğitimler düzenlenmelidir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Kamulaştırma Kanunu'na istinaden yapılan teknik çalışmalarda, taşınmazın değerinin tespit edilmesi esasları kanunun 11. Maddesinde açıkça belirtilmiş olup, taşınmazın 15. Madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu bölgeye mahkeme heyeti ile birlikte gidilmesi ve bölgede de bilgi toplanması sonucunda tespitler gerçekleştirilir. Değer takdir edilmesinde göz önünde bulundurulacak maddeler ise; taşınmaza ait cins ve nevi, yüzölçümü, kıymeti etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların ve her unsurun ayrı ayrı değeri, varsa vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdiri, arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir, arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri, yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerdir (Nişancı, 2005).

Kamulaştırmada öncelikle teknik açıdan taşınmazın türü ve niteliğine karar verilmesi olup, bu bilgiler bilirkişi kurulunca tespit edilmektedir. Taşınmazın değerinin belirlenmesinde öncelikli olarak türüne göre değerlendirme faaliyetini yürütecek olan bilirkişi kurulunda yetkilendirilmesi gereken uzmanların belirlenmesidir, örneğin taşınmazın vasfı arazi ise “ziraat mühendisi”, yapı ise “inşaat mühendisi ve mimarın”, arsa ise “harita, inşaat ve şehir plancısının” ve bunların yanı sıra “taşocağı, mermer” ve farklı işletme türlerine sahip ise ziraat, jeoloji ve jeofizik mühendislerinin yer alması da oldukça önemli olacaktır (Köktürk ve Köktürk, 2016). Taşınmaz ile eksik bilgi edinilmesi sonucunda gerek teknik gerek yasal süreçlerde aksamalar olmakla birlikte değer tespitinde hatalar meydana gelmektedir. Kamulaştırma kanunu ile belirtilen değerlendirme ölçütleri oldukça farklılık göstermenin yanı sıra yorumlanmaya açık olması nedeni ile bir taşınmaz için farklı meslek gruplarınca oldukça farklı şekilde tespitlerde bulunabilmektedir (Yomralıoğlu, 1995).

3194 sayılı İmar Kanunu'nda ise 18. Maddesinde imar parsellerin oluşturulması ve dağıtılması faaliyetlerinden bahsedilmektedir. Uygulamada düzenleme sonrası oluşan parsellerin genellikle teknik bir problemi bulunmuyor ise parselin eski bulunduğu bölümden oluşturulması bunun mümkün olmadığı durumlarda ise o parsel en yakın konumda olan parsellerin tahsisine gidilmekte iken, teknik bir sorunun olması durumunda farklı bir imar adasına tahsis edilir ise burada malik zarara uğramamalıdır (Yomralıoğlu vd., 2011). Ancak yapılan uygulamalarda görülmektedir ki teknik zorunluluklar neticesinde aynı imar koşullarına sahip olmayan farklı bir imar adasına taşınan parseller gerek yasal gerekse idari olarak problemlere neden olmaktadır. Düzenleme sonucunda oluşan parsellerin eski parsel konum ve imar koşullarının farklı olması nedeni ile maddi kayıplara neden olması sonucu yasal süreçler uzamakta, adli yargı tarafından faaliyetin iptal edilmesi ile de sonuçlanabilmektedir (Ersoy ve Keskinok, 2000).

Arazi toplulaştırılması faaliyetlerinde de farklı yasalar belirtilmiş ve bu yasalara göre teknik olarak uygulanan yöntemler açıklanmıştır. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Yasası ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası kapsamında toplulaştırma adına yapılacak olan faaliyetler gerekli yönetmelik ve tüzüklerde aktarılmıştır. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Yasası'nın 20 maddesinde toplulaştırma kapsamında olan taşınmazlar açıklanmıştır.

*Madde 20 – Toplulaştırma, uygulama alanında ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde parçalı ve hisseli arazinin birleştirilmesi ve bu amaçla kamulaştırma, az topraklı veya topraksız çiftçinin topraklandırılması, sahibine bırakılacak arazinin belirlenmesi, köy gelişme ve yeni köy yerleşme alanlarına yer ayrılması gibi arazi düzenlemesine dair diğer hususları kapsar.*

*Toplulaştırmanın uygulanacağı yerler, teknik, ekonomik, sosyal ve hukuki faydalar göz önünde bulundurularak Bölge Müdürlüğü'nün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile belirlenir.*

Arazi ve arsaların değerlerinin tespit edilmesinde Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yetkili olup, "Bedel Takdir Komisyonu" tarafından değerlendirme işlemi gerçekleştirilir. Burada teknik anlamda taşınmazın kamulaştırılacak olan toprağın, mümkün olan



şekilde en verimli olacak şekilde seçilmesi taşınmazın sahibi tarafından gerçekleştirilememesi durumunda, taşınmazın düzenli ve en verimli koşullarını sağlamadığından Kamulaştırma Kanunu maddelerine uygun ilerlenir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası'nın 1. Maddesinde yasanın amacı ve uygulama alanları açıklanmıştır. Buna göre; yeterli büyüklüğü sağlamayan tarımsal taşınmazların toplulaştırılabileceği belirtilmiştir.

*Madde 1 — Bu Yönetmeliğin amacı; 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda öngörülen toprak ve arazi varlığının belirlenmesi, arazi kullanım planlarının yapılması, tarımsal amaçlı arazi kullanım ile toprak koruma plan ve projelerinin hazırlanması, erozyona duyarlı alanların, yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğünün tespiti ve toprak koruma kurulunun çalışmalarına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.*

Bu yasa kapsamında yapılan toplulaştırma işleminde görev alacak kurul ve yetkili idari yapılanmalar yasanın 5. Maddesinde açıklanmıştır.

*Madde 5 —Kurul, her ilde valinin başkanlığında, il müdürünün başkan yardımcılığında Maliye Bakanlığının ildeki üst düzey temsilcisi, konuyla ilgisi ve plan yapma yetkisi gözetilerek vali tarafından belirlenecek; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı veya Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı, il özel idaresi veya büyükşehir olan illerde büyükşehir belediyesi, diğer illerde il Belediye Başkanlığı, ilde bulunan üniversitelerin konuyla ilgili fakültelerinden isimleri kurumları tarafından bildirilecek üst düzey temsilcilerinden üç üye, yine vali tarafından belirlenecek Türkiye genelinde planlama ve/veya toprak koruma konularında ulusal ölçekte faaliyette bulunan ildeki sivil toplum örgütlerinden birinin, ilde faaliyet gösteren Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinden bir temsilci veya Türkiye Ziraat Odaları Birliği temsilciliğinden bir ziraat mühendisi, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İl Koordinasyon Kurulu veya TMMOB-Ziraat Mühendisleri Odası il temsilciliklerinden isimleri temsilciliklerince bildirilecek üç üyeden olmak üzere toplam dokuz üyeden teşekkül eder. Ayrıca, kurulun gündeminde bulunan araziler, özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün proje alanı veya 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama*

alanı ilan edilen yerlerden ise bu alanlarda uygulama yapan birimin yetkili temsilcisi de Kurula dâhil edilir.

Arazi toplulaştırma faaliyetlerinde dahi farklı yasalar kapsamında farklı uygulamalar yapılmakta ve teknik yorumlar getirilmektedir. Görülmektedir ki aynı uygulama kapsamında dahi farklı teknik süreçler yürütülmektedir. Buradan gerek yasal gerek ise teknik açıdan standartlar bütünlüğünün oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Taşınmazın cinsine bağlı olarak uluslararası düzeyde de kabul gören değerlendirme yöntemlerinin temel alınması gerekmektedir.

Bu yöntemlere ek olarak ise her taşınmazın yine uluslararası düzeyde kabul gören taşınmazın sahip olduğu nitelikleri belirten SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats - Güçlü yönler, Zayıf yönler, Fırsatlar, Tehditler) analizinin belirtilmesi de oldukça önemlidir. SWOT analiz tablosu; Şekil 2.5’de gösterilmiştir.

|               | YARDIMCI                                                                                                                                                                                            | ZARARLI                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İÇ NİTELİKLER | <b>Strengths (Güçlü Yönler)</b><br>TAKS , KAKS<br>Parsel Büyüklüğü, Geometrisi<br>Ulaşım İmkanları<br>Kent Merkezine Olan Mesafe<br>Manzara                                                         | <b>Weaknesses (Zayıf Yönler)</b><br>Zararlı Alanlara Olan Yakınlık<br>Mezarlık Alanlarına Olan Yakınlık<br>Gürültü<br>Hapishanelere Olan Yakınlık<br>Güvenlik                                                    |
| DIŞ ETKENLER  | <b>Opportunities (Fırsatlar)</b><br>Yapılacak Olan Altyapı Tesisleri<br>Kentin Gelişme Hızı<br>Belediye Hizmetlerinden Faydalanma<br>Bölgenin Nüfus Artış Oranı<br>Taşınmazların Alım - Satım Oranı | <b>Threats (Tehditler)</b><br>İmar Kararları (Değişiklik, Revizyon)<br>Jeolojik Durum<br>Sit Bölgeleri, Su Havzaları, Askeri Alan<br>Yasal Sınırlamalar (irtifak hakkı v.b.)<br>Hissedar Sayısı<br>Doğal Afetler |

Şekil 2.5 : SWOT analiz tablosu (Yomralıoğlu, 2016).

### 2.3.3 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar

Taşınmaz değerlendirme konusunda ülkemizde yürütülen en önemli projelerde biri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) idari yönetiminde gerçekleştirilmekte olup, Tapu

ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP) olarak belirtilen proje 2008 yılında gerçekleşen 2. Kadastro Kongresi’nde açıklanmıştır. Kongre’de projenin “Türkiye Cumhuriyeti ile Dünya (Uluslararası İmar Ve Kalkınma) Bankası” arasındaki 9 Haziran 2008 tarihinde “Tapu ve Kadastro Modernizasyonu” konulu bir Milletlerarası Anlaşma imzalanmış, 3 Ağustos 2008 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdiği belirtilmiştir.

Projenin amacı; tapu bilgilerinin kolaylıkla güncellenmesinin sağlanması adına dijital ortamda kadastro haritalarının oluşturulması, gerekli bilgilerin kamu ve özel sektör kuruluşlarına sunulması, Tapu ve Kadastro müdürlüklerinde işlemlerin hızlı bir biçimde ilerlenmesi, Türkiye’de uluslararası düzeyde kabul görmüş politikaların benimsenmesi ile tapu ve kadastro hizmetlerinde üretkenliğin artırılması ve belirli standartların oluşturulmasıdır. Projenin taşınmaz değerlemesine ilişkin bileşen hedefi *“Gayrimenkul değerinin belirlenmesi, kayıt altına alınması, sürekli olarak güncellenesi ve kullanıma sunulması konusunda bir politika belirlenmesi, bu politikaya uygun idari, teknik ve yasal altyapıya ihtiyaç duyulması sebep teşkil etmiştir”* şeklinde hedef olarak belirtilmiştir (Meşhur, 2008).

Taşınmaz Değerleme Birimi, Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 08.01.2016 tarihli Taslak Politika Geliştirme Raporu’nda taşınmaz değerlendirme için belirli bir politika belirlenmesi ve uygulanması adına gerçekleştirilen çeşitli uygulamaları belirtmektedir. Dünya Bankası Sürdürülebilir Kalkınma Departmanı tarafından, TKMP için hazırlanan 07.04.2008 tarihli, Proje Değerlendirme Raporu (Project Appraisal Document - PAD)’nda; Türkiye’de Avrupa’da gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme politikalarının ve kurumsal olarak yapılandırmaların sağlanması, belediyelerde emlak vergi sistemi adına toplu taşınmaz değerlendirme pilot uygulamalarının yapılması, TKGM himayesinde, taşınmaz değerlendirme adına yerel yönetimlerde uygulamaların yürütülmesi, taşınmaz değerlendirme konusunda eğitimlerin verilmesi, çalıştayların düzenlenmesi ve kamu kuruluşlarında ve değerlendirme faaliyetlerinde görev alacak bireylerin okul sonrası eğitimlerinin yapılması gerekliliğinden bahsedilmektedir.

Uygulama sırasında ise karşılaşılan en büyük problem doğru güncel alım – satım bedellerinin bulunması olmuştur. Belirtilen alım – satım değerlerinin emlak vergi değerleri nedeni ile oldukça farklılık göstermekte olup, gerçek piyasa değerlerini

yansıtmamaktadır. Bu nedenle proje kapsamında; mortgage kapsamında yapılan değerlendirme faaliyetlerinde piyasada anketler yapılar alım – satım değerlerinde daha gerçekçi sonuçlara ulaşılmaya çalışılmıştır. Piyasa değeri olarak belirlenen değerler de TDUB tarafından belirtilmiştir. Projede; “Çoklu Regresyon Analizi, Yapay Sinir Ağları, Karar Ağaçları ve Lineer Modelleme” yöntemleri kullanılmış olup, farklı yöntemler ile değerler tespit edilmiş ve karşılaştırılmıştır. Bunun sonucunda ise konut vasıflı taşınmazlar için projenin başarılı olduğu belirtilmiştir. Projenin sonucunda, mevcut emlak vergi değerleri ve toplu değerlendirme yöntemi ile bulunan değerler karşılaştırılmış olup, pilot bölgelerde uygulanan değerlendirme yöntemleri benzer sonuçlar verdiğinden, söz konusu değerlerin ortalaması alınarak gereken karşılaştırmalar yapılmıştır. Karşılaştırmalar sonucunda ise oldukça büyük farkların bulunduğunu göstermiş olup, örneğin; Ankara Kızılay’da yapılan uygulamada; toplu değerlendirme sonucunda elde edilen vergi değerlerinin, kayıtlı olan mevcut vergi değerlerinden sekiz buçuk kat fazla olduğu tespit edilmiştir.

Toplu değerlendirme için raporda belirtilen gereksinimler ise; piyasadaki doğru alım–satım bilgilerinin beyan edilmesi, taşınmazların değerlemesinde standartların belirlenmesi ve standartlara uyulmasıdır. Böylelikle ülkemizde; emlak vergileri doğru beyan edilecek, vergilerin adil olarak dağıtımı sağlanacak, yerel yönetimlerin gelirlerinin artması sağlanacak, taşınmaz değerlendirme alanında piyasadaki şeffaflaşma sağlanacak, gelir kayıpları önlenecek ve düzensiz vergilerin önüne geçilmiş olacaktır. Toplu değerlendirme toplu değerlendirme uygulamalarında veri altyapısı oluşturulacak, bunun sayesinde ise; ekspertiz raporları yerine doğru piyasa verilerinden yararlanılacak toplu değerlendirme faaliyetlerinden yararlanılacaktır.

Toplu değerlendirme faaliyetlerinin belirli standartlara sahip bir kurum tarafından yürütülmesi gerekmekte olup, mevcut durumda böyle bir kurum bulunmamaktadır. Bu nedenle raporda; projenin uygulanabilmesi, denetlenmesi ve yürütülmesi adına bir kurumun kurulması gerektiği belirtilmiştir. Bu kurumun ise; vergi verilerinin toplandığı, tapu–kadaastro işlemlerinin yürütüldüğü ve toplu değerlendirme pilot uygulamalarını gerçekleştiren TKMP projesinin gerçekleşmesini sağlayan TKGM yönetiminde olması gerektiği belirtilmiştir.

### 3. BULGULAR

#### 3.1 Taşınmaz Değerlemesi İçin Yapılanma Modeli

Türkiye’de hukuk sisteminin kurulumu aşamasında farklı, kanunların belirlenmesi aşamasında da değişik ülkelerden örnek alınmış olup, “Medeni Kanun konusunda İsviçre, yönetim yasaları konusunda Fransa, Ceza Yasası konusunda İtalya, İmar Mevzuatı konusunda Almanya örnek alınmış olup, gerek kentsel gerekse kırsal alanlarda başarılı örnekleri uygulanan düzenlemeler ile Almanya sisteminden faydalanılmış; mülkiyet düzenlemesi, imar uygulamaları ve taşınmaz değerlendirme konusunda da 100 yıldan fazla bir geçmişe sahip başarılı bir biçimde uygulanan sistemden yararlanılmasının devam edilmesinde önemli bir gerekçedir (Köktürk, 2011).

Taşınmaz değerlendirme konusu ülkemizde yasal, idari ve teknik olarak bir standartlar bütünlüğüne henüz sahip değildir. Gerek yasal gerek ise uygulama anlamında birbirinden kopuk uygulamalar yapıldığı bunun sonucunda ise yasal ve teknik anlamda problemlerin olduğu görülmektedir. Kamulaştırma, vergilendirme, piyasa amaçlı değer tespitlerinde kavram sorunu bulunmakta olup, bu sorun sadece değer belirlenmesinde değil, bunun yanı sıra taşınmaz tüzeti ve değerlendirme yöntemleri açısından da büyük bir sorundur (Köktürk, 2011). Taşınmaz değerlendirme adına yapılan en önemli gelişme 2002 yılında SPK tarafından yayımlanan tebliğler, lisanslama sürecine ilişkin düzenlemeler, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurulması öngören maddeleri belirtmiş olsa da taşınmaz değerlendirme konusundaki problemleri bütüncül olarak çözümleyememiştir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Taşınmaz değerlendirme konusunda bağımsız bir idari yapı ve yasal taslak olmasının gerekliliği de günümüzde kaçınılmaz hale gelmiştir. Taşınmaz değerlendirme uygulamalarında işlemlerin yasal bir altyapıya dayanarak tek bir çatı altında yürütülmesi, denetlenmesi ve kayıt altına alınması, farklı kurumlarca yürütülen faaliyetlerdeki değişkenlik gösteren değerlemelerin ve hataların giderilmesi adına taşınmaz değerlendirme için bir kanun ve idari yapı oluşturulması ihtiyacı bulunmaktadır

(Candaş, 2012). Taşınmaz değerlemesi konusunda faaliyet gösteren kurumların ülkemizde birbirinden bağımsız ve eksik değerlendirme süreçleri gerçekleşmekte olup, bu faaliyetlerin, toplanan verilerin tek bir yetkili birimde saklanması, gerçek alım-satım değerlerini kayıt altında tutulmasını sağlayan yasal yaptırımlar ve idari bir yapılanma olmadığından ülkemizde vergi alanında da önemli kayıplar ortaya çıkmaktadır (Uzer, 2009).

Yukarı belirtilen ve daha önceki başlıklarda da aktarılan günümüzde uygulanan taşınmaz değerlemede mevcut yasal, idari ve teknik konularda eksiklikler bulunmakta olup, gerek kurum ve kuruluşlarda uygulanan süreçlerin, teknik adımların ve bu faaliyetlerin temelini oluşturan yasal altyapının düzenlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle ülkemiz için yasal, idari ve teknik anlamda uygulanabilecek ve taşınmaz değerlendirme süreçlerinin düzenlenmesini sağlayacak sistem ve yapılanmalar aşağıdaki başlıklarda açıklanacaktır.

### **3.1.1 Taşınmaz değerlendirme için yasal altyapı**

Taşınmaz değerlendirme uygulamalarının dayanağını oluşturan yasal altyapının yetersiz ve dağınık olması nedeni ile mevcut durum için yeni bir düzenleme, faaliyetlerin tek bir çatı altından yürütülmesi ve denetlenmesi ile süreçlerdeki kuralların belirlenmesine yönelik “Taşınmaz Değerleme Yasası” oluşturulması gerekmektedir. Yasal altyapının oluşturulmasında uluslararası düzeyde kabul gören ve başarılı bir şekilde işleyen yapıların birbirini tamamlayıcı biçimde ele alınmaları ve ülkemiz şartlarına göre geliştirilip sisteme entegre edilebilmesi uygun olacaktır. Bu nedenle ihtiyaç duyulan yasal altyapı gereksinimi için uluslararası düzeyde sağlıklı yürütülen sistemler incelenmiştir. Anayasal sistemimizdeki benzerlikler, imar uygulamalarındaki kavramlarda benzerlik, mülkiyet düzenlemesindeki benzer düzenlemeler nedeni ile taşınmaz değerlendirme konusunda temel alınması gereken öncelikli ülke Almanya olarak gözükmektedir (Köktürk, 2011).

Almanya’da taşınmaz değerlemenin yasal temelini “Almanya İmar Yasası (Baugesetzbuch, BauGB)” oluşturmaktadır. Almanya İmar Yasası taşınmaz değerlendirme konusunda tüm süreçleri kapsayan yasal altlık görevi görmekte olup, imar planlarının yapılmasından, taşınmaz değerinin saptanması, kurum ve kuruluşlarının yetkilerinin belirtilmesine kadar olan süreçlerde gerekli olan yöntemleri de açıklamıştır.

Avrupa Birliği Mevzuatı Uyumlandırma Yasası ile 1960 yılından itibaren değişime uğramış olan ve dört bölümden oluşan Almanya İmar Yasası, en son 21/07/2009 tarihinde değiştirilmiş olup, yasa kaurpsamı Köktürk (2011)’ün Almanya’da Taşınmaz Değerlemesi adlı kitabında, Almanya İmar Yasası Kapsamı dilimize çevrilmiştir. Buna göre Almanya İmar Yasası Bölümleri Şekil 3.1’ de belirtilmiştir;

|                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Birinci Bölüm; Genel Şehircilik Mevzuatı</b>                                                                |
| <i>Birinci Kısım: İmar Planlama</i>                                                                            |
| <i>İkinci Kısım: İmar Planlarının Güncellenmesi</i>                                                            |
| <i>Üçüncü Kısım: Yapısal ve Diğer Kullanımın, Ödentinin Düzenlenmesi</i>                                       |
| <i>Dördüncü Kısım: Toprak Düzenleme</i>                                                                        |
| <i>Beşinci Kısım: Kamulaştırma</i>                                                                             |
| <i>Altıncı Kısım: Altyapı</i>                                                                                  |
| <b>İkinci Bölüm; Özel Şehircilik Tüzeti</b>                                                                    |
| <i>Birinci Kısım: Kentsel Sağıklaştırma Önlemleri</i>                                                          |
| <i>İkinci Kısım: Kentsel Gelişme Önlemleri</i>                                                                 |
| <i>Üçüncü Kısım: Kentsel Dönüşüm</i>                                                                           |
| <i>Dördüncü Kısım: Sosyal Kent</i>                                                                             |
| <i>Beşinci Kısım: Özel Girişimler (Gruplar)</i>                                                                |
| <i>Altıncı Kısım: Koruma Yönetmeliği ve Kentsel Koşullar</i>                                                   |
| <i>Yedinci Kısım: Sosyal Plan ve Yoksunlukların Denkleştirilmesi</i>                                           |
| <i>Sekizinci Kısım: Kira Koşulları</i>                                                                         |
| <i>Dokuzuncu Kısım: Kırsal Yapının İyileştirilmesine İlişkin Önlemlerle Bağlantılı Olarak Kentsel Önlemler</i> |
| <b>Üçüncü Bölüm; Diğer Hükümler</b>                                                                            |
| <i>Birinci Kısım: Değer Saptama</i>                                                                            |
| <i>İkinci Kısım: Genel Hükümler, Yetkiler, Yönetim Süreçleri, Planların Edinilmesi</i>                         |
| <i>Üçüncü Kısım: Arsa İşleri Meslek Birliği (Senatosu) Prosedürleri</i>                                        |
| <b>Dördüncü Bölüm; Sonuç</b>                                                                                   |
| <i>Birinci Kısım: Geçiş Hükümleri</i>                                                                          |
| <i>İkinci Kısım: Sonuç Hükümleri</i>                                                                           |

**Şekil 3.1** : Almanya İmar Yasası bölümleri (Köktürk, 2011).

Almanya İmar Yasası’nda da belirtildiği gibi ülkemizde taşınmaz değerleme kapsamında bağımsız bir “Taşınmaz Değerleme Yasası” dört bölüm ile oluşturulabilir ve idari yapılanma ile teknik faaliyetler yasal bir çatı altında toplanabilir. Farklı kanunlarla ele alınan taşınmaz değerlemesine ilişkin gerekli başlıklar altında toplanarak yasal anlamda standart bir bütünlük sağlanabilir.

### 3.1.2 Taşınmaz değeriemesi için idari yapılanma

Taşınmaz değerieme uygulamalarını faaliyetlerin tek bir elden yürütölmesini, denetlenmesini sağlayacak idari bir kurum gerekmektedir. Ülkemizde hâlihazırda taşınmazların yürütölmesinden sorumlu olan bir idari yapılanma bulunmaması nedeni ile değerieme faaliyetlerin dağınık bir sistem ile yürütölmeye çalışılmakta ve bu nedenle birçok problem ve işlemlerde aksamalarla karşılaşılmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değeriemesi adına faaliyetlerin doğru bir şekilde yürütölmesini sağlayacak, koordinasyondan sorumlu, değeri haritalarının oluşturulması ve denetimini sağlayacak, yasal altlıkların düzenli bir şekilde değerieme faaliyetlerinde uygulanmasını denetleyecek bir yapıya gereksinim duyulmaktadır. Taşınmaz değeriemenin temel kaynağı olan vergilendirme faaliyetlerinde ve taşınmazların bilgilerini kayıt altında tutan en etkin kurum olan, kuşkusuz Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'dür. Bu nedenle taşınmaz değerieme faaliyetlerinin tek elden yürütölmesini sağlayacak idare olarak TKGM en hazır altyapıya sahip kurum olarak gözükmektedir.

TKGM himayesinde bütüncül bir taşınmaz değerieme modeli oluşturulması adına bir Taşınmaz Değeriemesi Daire Başkanlığı öngörülebilir. Taşınmaz Değerieme Daire Başkanlığı altında hukuki, teknik ve idari faaliyetlerin yürütölmesi adına; Hukuki Şube Müdürlüğü, Teknik Şube Müdürlüğü ve İdari Şube Müdürlüğü kurulur.

Hukuki Şube Müdürlüğü içerisinde; yasal altlık düzenlemeleri belirtilir, mevzuatta yer alan taşınmaz değerieme faaliyetlerinin bir bütün halinde kalması ve birbirini destekleyen açıklamalarla uygulamalara temel oluşturulması sağlanır. Teknik Şube Müdürlüğü tarafından ise; ülkemizde uygulanacak olan değerieme yöntemlerinin teknik ayrıntıları hakkında bilgi verir, taşınmazın türüne göre hangi yöntemin kullanılacağı hakkında detaylı bilgi aktarımlarında bulunur ve değerieme faaliyetleri sonucunda bir veri tabanı oluşturarak verilen saklanması ve denetlenmesini kolaylaştıracak, değeri haritalarını üretecek bir Taşınmaz Değerieme Bilgi Sistemi (TADBİS) kurgulanır.

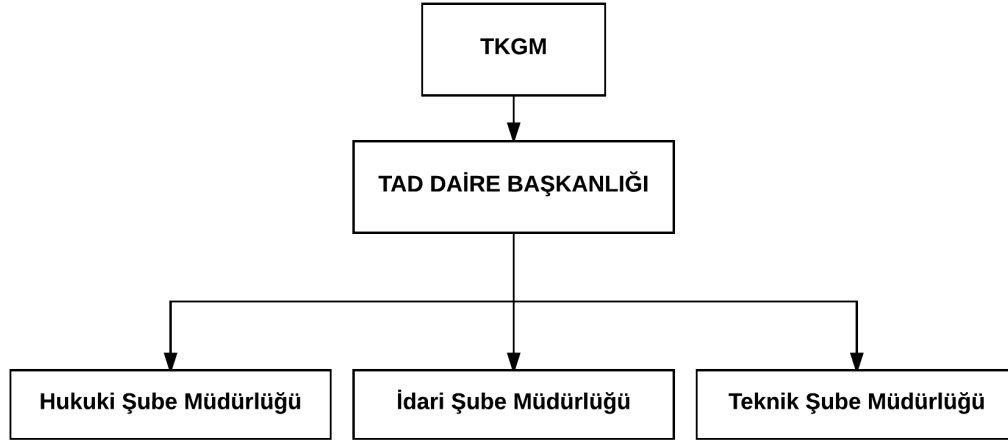
İdari Şube Müdürlüğü; taşınmaz değerieme birimlerinde faaliyet gösterecek olan çalışanların iş alımlarının yapılması, denetlenmesi ve işe alım için gereken ölçütlerin belirlenmesini sağlamak, birimler arasındaki hukuki ve idari sorumlulukları



hatırlatmak, uygulanmasını sağlamak ve aykırı bir durum tespit edildiğinde ise üst mercilere sorunların iletilmesini sağlamaktır. Buna ek olarak, SPK tarafından taşınmaz değerlendirme alanında verilecek olan eğitimlerin düzenlenmesi, gerekli organizasyonların yapılması sağlanır. Lisanslama sınavlarındaki sorumlu olunan konuların belirtilmesi, eğitim verilerinin hazırlanması ve sunulması ile sınavda başarılı olma koşulları belirlenir. Lisansa sahip olan taşınmaz değerlendirme uzmanlarının ve değerlendirme faaliyetlerinde bulunan taşınmaz değerlendirme kuruluşlarının denetlenmesi yapmak, Taşınmaz Değerleme Yasası ve idari anlamda bulunan ihlallerin İdari Şube Müdürlüğü'ne bildirimini yapmakla yükümlüdür.

TDUB ise Türkiye değerlendirme standartlarının bütünleştirici bir şekilde yapılandırılmasını sağlamalıdır. TDUB Türkiye değerlendirme standartlarını belirlerken uluslararası düzeydeki belirtilen standartları irdelemeli ve ülkemize uygun olacak şekilde gerekli düzenlemeleri gerçekleştirilmelidir. Güncel olarak Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları (TUGDES) taslak halinde olup, TDUB tarafından en son hali ile Teknik Şube Müdürlüğü'ne sunulmalı ve bunun sonucunda ise taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde ve organizasyonlarında mutlaka uyulması gereken işlem adımları ile standartlar kesinleştirilmelidir. Ayrıca TDUB tarafından taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde görev alabilecek meslek gruplarının da belirtilmesi gerekmektedir. Günümüzde dört yıllık üniversiteden mezun olan bireylerin hepsi taşınmaz değerlendirme lisansı alarak meslek sahibi olabilmektedir. Bu nedenle teknik anlamda oldukça bilgi gereksinimi olan bir meslek grubu olan taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinde mutlaka meslek grubu sınırlamaları getirilmelidir. Bunlara ek olarak idari anlamda, yapılacak olan değerlendirme faaliyetlerinin kamu kurumları tarafından tümünün yapılamaması durumu bulunmakta olup, bankacılık faaliyetlerinde ve kredilendirme gibi konularda yapılmak istenen değerlendirme çalışmalarında sivil toplum kuruluşlarından, taşınmaz değerlendirme firmalarından yardım alınmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde öncelikle; geomatik, harita ile jeodezi ve fotogrametri bölümlerinden mezun olan bireyler ile; inşaat mühendisliği, şehir bölge ve planlama ve gerekli yetkinlik durumları için ziraat ve orman mühendisleri görev almalıdır. Yukarı belirtilen başkanlıklar ile bütüncül bir idari yapı sunulmuş olup, Taşınmaz Değerlemesi İdari Yapı Taslağı Şekil 3.2'de özetlenmiştir.



**Şekil 3.2 :** Taşınmaz değerlendirme idari yapı taslağı.

### **3.1.3 Taşınmaz değerlemesi için teknik yapılanma**

Taşınmaz değerlemesi adına teknik düzenlemelerin gerçekleştirileceği teknik yapılanma ise Teknik Şube Müdürlüğü içerisinde belirtilmelidir. Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri ve organizasyonlarında uyulması gereken bütün teknik bileşenlerin standartlaştırılması da oldukça önemlidir.

Teknik Şube Müdürlüğü'nün alt birimleri olan SPK ve TDUB birimleri tarafından taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde uygulanacak yöntemler, taşınmaz değerlendirme ekspertiz raporlarında uyulacak kurallar ve denetimlerinin yapılmasını sağlamakla yükümlüdür. Ayrıca meslekte görev alacak olanların etik kurallara uyması gerekliliği ve bu etik kuralların belirtilmesi de sağlanmalıdır. Buna ek olarak teknik anlamda taşınmaz değerlendirme adına genel olarak uyulması gereken standartları yayınlamak da Teknik Şube Müdürlüğü'nün sorumluluğunda gerçekleşir.

Teknik Şube Müdürlüğü belirlediği teknik anlamda oluşturduğu ve faaliyetlerde uyulması gereken standartları İdari Şube Müdürlüğü'ne sunar ve hangi yasal altlık temel alınarak değerlendirme faaliyetlerinin düzenleneceğine karar verilmesi adına düzenlemeler yapılır. Teknik Şube Müdürlüğü tarafından belirlenen değerlendirme standartlarına uygun tanzim edilen raporlar toplanır ve kaydedilerek değer haritalarının oluşumu da sağlanır. Bu aşamada, TADBİS kapsamında coğrafi bilgi teknolojilerinden üst düzeyde yararlanılır. TADBİS için tapu müdürlüklerinde doğru alım – satım değerlerinin belirtilmesi, ekspertiz raporlarında değer tespitlerinin mümkün oldukça farklı değerlendirme yöntemleri ile desteklenmesi ve emsal araştırmalarının etkili

yapılması gerekmektedir. TADBİS ile toplanan veriler sonucunda ise TAD – HAR (Taşınmaz Değerleme Haritaları) olarak nitelendirilen veri haritalarının oluşturulması ve güncellenmesi gerekmektedir.

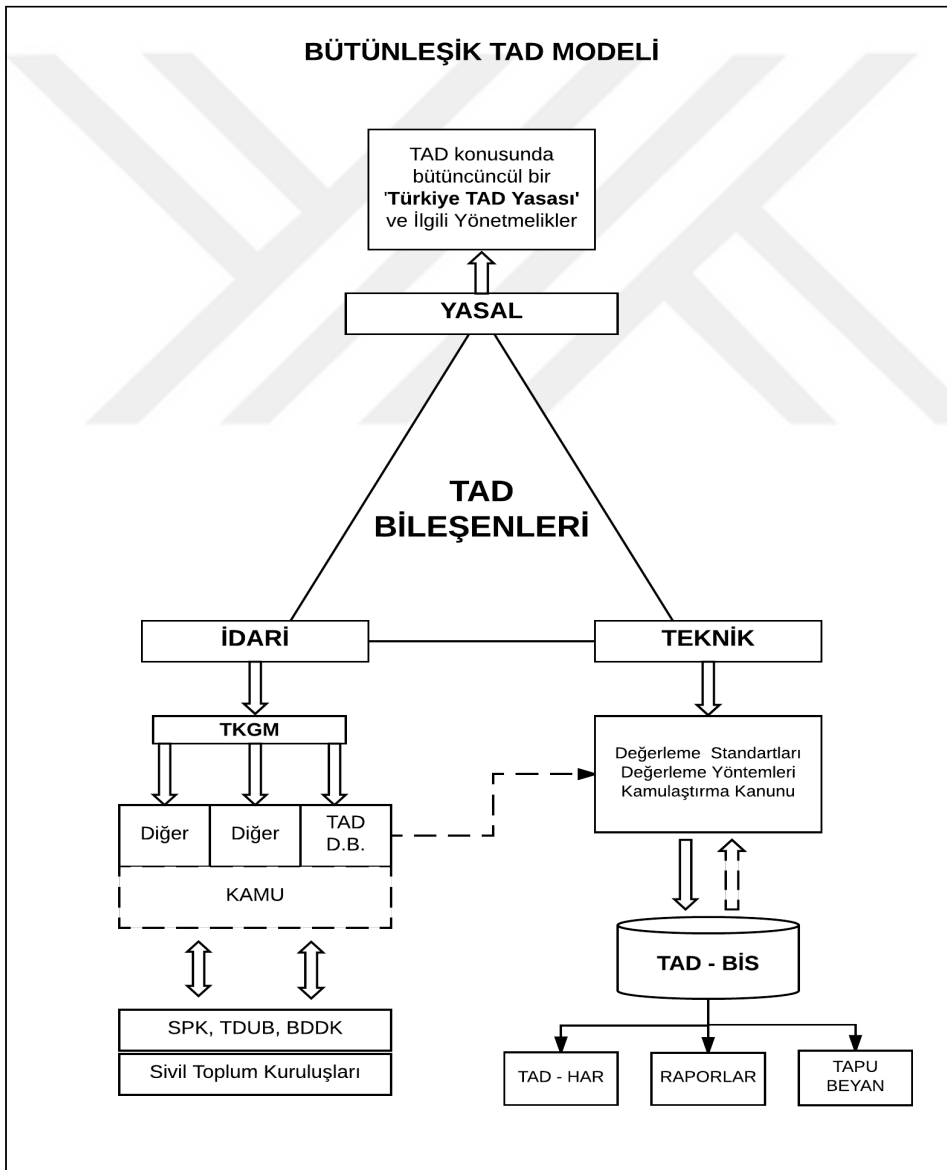
Türkiye’de mevzuat olarak bakıldığında değerlendirme faaliyetlerinin temelinde Kamulaştırma Kanunu olduğu görülmekte olup, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin, vergilendirme, özelleştirme, devletleştirme, toplulaştırma, kentsel dönüşüm uygulamalarında da temelinde Kamulaştırma Kanunu olduğu görülmektedir. Bu nedenle teknik anlamda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Değişik: 24/04/2001- 4650/6 Md.) temel alınarak değerlendirme çalışmaları yürütülmelidir. Özellikle Kamulaştırma Kanunu 11. Maddesinde “kamulaştırma bedeli tespiti esasların” da yapılacak olan düzenlemeler ile teknik anlamda tartışmaya açık olan bölümler tamamlanmalı ve değerlendirme faaliyeti sonucu farklılık gösteren sonuçlardan kaçınılmalıdır.

Kamulaştırma Kanunu kapsamında değerlendirme faaliyetlerinin yürütülmesinde sorumlu kanunda da belirtildiği şekilde Değer Takdir Komisyonları bulunmalı ve komisyonda görev alacak olan bireylerin yeterli mesleki düzeyde olması ve değerlendirme lisansına sahip olması gerekmektedir. Komisyonların yeterli olamayacağı farklı değerlendirme faaliyetlerinde örneğin, günümüzde oldukça yaygın bir uygulama grubu olan bankacılık, kredilendirme amaçlı taşınmaz değerlendirme çalışmalarında lisanslı değerlendirme firmaları görevlendirilmedi. Lisanslı değerlendirme firmalarında da görev alacak çalışanlardan da yine değerlendirme lisansına ve yeterli teknik meslek yetkinliğine sahip olma şartı aranmalıdır.

#### **3.1.4 Bütüncül taşınmaz değerlendirme modeli**

Uluslararası ülkelerde taşınmaz değerlendirme konusunda belirli bir yasal dayanak, idari yapılanma ve taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinde uyulacak teknik kuralların belirtildiği teknik yapı bileşenlerinin olduğu görülmektedir. Ülkemizde henüz taşınmaz değerlendirme yasal altlığı olacak tek bir yasa ve idari yapı bulunmamakta olup, değerlendirme faaliyetlerinde birçok yasal ve teknik uygulamalarda problemlerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle yasalar tarafından güvence altına alınan bir Taşınmaz Değerleme Yasası, yönetimden sorumlu olacak ve faaliyetlerin tek bir çatı altından yürütülmesini sağlayacak TKGM altında kurulacak olan; Daire Başkanı ve teknik faaliyetler ve organizasyonlardan sorumlu Teknik Şube Müdürlüğü kurulmalıdır.

Bu başkanlıklar ve kurumlar sayesinde taşınmaz değerlemesinde ülkemizde yasal yapı ve idari anlamda hakların korunması sağlanacak, değerlendirme faaliyetlerinde karışıklıklar ve sorunlar giderilecek, belirli teknik yöntemler ve standartların uygulanarak hazırlanan ekspertiz raporları ile Türkiye için bir standartlar bütünlüğü oluşacaktır. Taşınmaz değerlemesi adına bir bütünlük oluşturan Taşınmaz Değerleme Model'inin ülkemiz adına uygulanması; taşınmaz değerlemenin tek bir çatı altında toplanmasını sağlayacaktır. Ülkemiz için yasal, idari ve teknik yapılanma yukarıdaki başlıklarda aktarılmış olup, yasal, teknik ve idari yapıların bütünlüğünü oluşturduğu, Bütünleşik Taşınmaz Değerleme Modeli Şekil 3.3' de gösterilmiştir.



**Şekil 3.3 : Bütünleşik taşınmaz değerlendirme modeli.**

#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması kapsamında, Türkiye’de taşınmaz değerlemesi konusunda standart bir yapılanma henüz var olmadığından, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerine altlık oluşturulması adına öncelikle yasal gereksinimler gözden geçirilerek, değerlendirme faaliyetlerinde karşılaşılan teknik sorunlar irdelenmiştir. Buna ek olarak, taşınmaz değerlemesi hususlarında kurumsal anlamda öncülük edecek, denetim görevini yapacak ve faaliyetlerin belirlenen standartlara uygun olarak yürütülmesini sağlayacak bir idari yapılanma ihtiyacı da açıklanmıştır. Uluslararası düzeyde kabul görmüş taşınmaz değerlendirme standartları, kurumları ve yöntemleri incelenerek, taşınmaz değerlendirme konusunda başarılı idari yapılara sahip ülkeler örnek gösterilmiştir. İlaveten, Türkiye’de taşınmaz değerlemesi konusunda mevcut olan yasal altyapının aktarılması adına farklı kanunlarda yer alan değerlemeye ilişkin tespitler ile birlikte, değerlendirme faaliyetlerinde yer alan kurumlar belirtilmiştir. Genel anlamda Türkiye’de taşınmaz değerlendirme süreçlerine değinilerek, farklı kurumlar ve yasal altlıklara göre yürütülen değişik uygulamalar ve bunların sonucunda karşılaşılan temel sorunlar için hukuki, idari ve teknik anlamdaki yeni yaklaşımlar ve çözüm önerileri öngörülmüştür.

Türkiye’ de mevcut mevzuat içerisinde taşınmaz değerlemesi ayrı bir kanun ile belirtilmemiş olup, farklı kanunlar içerisinde değerlemeye ilişkin hükümler belirtilmiştir. Bununla birlikte taşınmaz değerlendirme konusunda ayrı bir idari yapılanma bulunmadığından değerlendirme faaliyetlerinden olan; vergilendirme, kamulaştırma, kredilendirme, özelleştirme ve benzeri uygulamalarda farklı kurumlarca yürütülmektedir. Bunun sonucunda ise çok farklı değerlendirme yorumları bulunmakta ve çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Taşınmaz değerlendirme konusunda yapılacak uygulamaları tek bir çatı altında toplayacak idari bir kuruma ihtiyaç olup, tez çalışması kapsamında ülkemiz için taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini yönetecek ve uygun mevzuatlarla bu alandaki işlevlerin güvence altına alınmasını sağlayacak bir idari altyapının oluşturulması gerekliliği görülmüştür.

Bu bağlamda, uluslararası düzeyde taşınmaz değerlendirme konusunda gerekli standartlara sahip, belirli idari kurumlar tarafından yönetilen başarılı sistemler incelenmiş olup, ülkemizde de taşınmaz değerlemesinde uygun standartlar bütünlüğünün oluşturulması hususu vurgulanmıştır. Standartların oluşturulmasına ilişkin olarak, uluslararası düzeyde belirlenmiş olan değerlendirme standartları, yöntemleri ve tanımlamaları incelenerek, ülkemiz için en uygun hukuki, idari ve teknik nitelikler aktarılmıştır.

Taşınmaz değerlemesi adına etkin bir “Taşınmaz Değerleme Yasası” ile hukuki olarak değerlendirme faaliyetlerinin adil, güvenilir ve yasalara uygun yürütülmesi gerekmekte olup, bunun için başarılı bir şekilde yıllardır böyle bir yasaya sahip olan ve ülkemizin mülkiyete dair altyapısına benzerliği bakımından, “Almanya Modeli” örnek olarak öngörülmüştür. Bu amaçla hukuki anlamda bir yasal altlık oluşturulması için “Almanya İmar Yasası” ndan yararlanılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. Elbette ki böylesi bir yasanın tümüyle ele alınıp Türkiye’ye uyarlanması doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Ancak burada temel hedef, yasanın ülkemiz koşulları dikkate alınarak kendi içerisinde revize edilip, mevzuatımıza adaptasyonunu sağlayacak ön bir teknik çalışmanın yapılması olmalıdır. İlâveten değerlendirme konusunda herkesçe kabul görecektir “piyasa” değerlerin tespit edilmesi adına yapılacak olan yasal bir düzenleme ile de ülkenin vergi kayıplarının azalmasını sağlanacağı ve bölgesel olarak doğru değer tespitlerinin yapılabileceği de aşikârdır.

Taşınmaz değerlendirme konusunda teknik olarak; taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin belirlenmesi, gerekli lisanslama sınavlarının organize edilmesi, değerlemede kullanılacak standartların belirtilmesi ise; mevcut güçlü bir kurum altında “Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı” olarak görev alacak bir birim tarafından yapılmasının gerekliliği anlaşılmaktadır. Bu bağlamda, güçlü üst kurum olarak, mevcudiyeti ve taşınmazlar ile olan doğrudan ilgi ve sorumlulukları nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) olarak ön görülmektedir. Yine taşınmaz değerlemesinin teknik boyutunda, UDES yapısı da incelenmeli, uluslararası düzeyde kullanılan ve başarılı sonuçlar veren yöntemlerin ülkemize uyarlanması sağlanmalı, bunun yanında değerlendirme yapılan taşınmazın niteliklerinin dahi teknik olarak belirlenen ölçütlerle gösterilmesi gerekmektedir. Taşınmaz değerlendirme raporlarındaki yer alması gereken önemli bilgilerin de hangi teknik formatta düzenleneceği de belirtilmelidir.

Ülkemizde taşınmaz değerlemesinde teknik anlamda en çok Kamulaştırma Yasası'nın 11. Maddesine atıfta bulunulduğu tespit edilmiş olup, teknik anlamda 11. Maddenin yeni bir düzenlemeye tabi tutulabileceği öngörülmüştür. Arazi toplulaştırması, arsa–arazi düzenlemesi, kentsel dönüşüm, özelleştirme ve daha birçok amaç ile gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde Kamulaştırma Yasası'na istinaden değerlerin belirlenmesi görüşü belirtildiğinden bu yasa kapsamında teknik ifadelerin açık olarak belirtilmesi ve standartları dikkate alarak detaylandırılması ve bir “Taşınmaz Değerleme Yönetmeliği” ile desteklenmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Ülkemizdeki mevcut uygulamalara bakıldığında taşınmaz değerlendirme hususunda oldukça dağınık bir düzenleme yapısıyla karşılaşılmaktadır. Bu yapı mevcut uygulamalar neticesinde çok farklı değerlendirme sonuçlarının ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Oysa taşınmaz değerlendirme konusunda bütün hukuki ve teknik standartların tek bir çatı altında tesis edilecek bir idari yapılanma ile yürütülmesi oldukça önemlidir. Kurulacak olan idari yapı; ülkede taşınmaz değerlendirme kavramının genel olarak mülkiyet yapısıyla bağlantılı olması, taşınmazlara dair her türlü veri ve bilgileri kayıt altına alan, güncelleyen, denetleyen ve belgelendiren kurum olması nedeni ile, yukarıda da belirtildiği üzere, TKGM himayesinde oluşturulmalıdır. Ülkemizde en geniş anlamda taşınmaz değerlendirme faaliyetleri tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilmekte olup, TKGM altında kurulacak olan bir “Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı” idari yapısının taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin sorumluluğunu üstlenmesi gerekmektedir. İdari anlamda uyumlandırmanın bu yapı ile daha kolay çözülebileceği düşünülmekte olup, yasal olarak etkin şekilde kayıtların tutulduğu hâlihazırda denetlemelerin yürütüldüğü bir kurum altında yapılandırma, süreç açısından da daha faydalı olacağı gibi, mevcut durumda taşınmaz değerlendirme konusunda bireyler tarafından güvenilen bir kurumun olması açısından da yarar sağlayacaktır. Bu idari yapılanma sayesinde; farklı hukuki düzenlemeler ve farklı teknik bilgiler ile açıklanan taşınmaz değerlendirme faaliyetleri belirli bir standart düzene kavuşup, emlak vergilendirmesine ilişkin olarak doğru piyasa değerlerinin belirlenmesi ile ülke tarafından kayıplar azalacaktır.

Özetlemek gerekirse; bu tez çalışması kapsamında, giriş bölümünün yer aldığı ilk bölüm içerisinde; problemin tanımı, çalışmanın amacı aktarılmış, işlem adımları belirtilmiş olup, taşınmaz değerlendirme konusunda çalışmalarda bulunan kaynaklar

incelenerek literatür çalışması yapılmıştır. Birinci bölüm içerisinde taşınmaz değerlendirme konusuna ilişkin tanımlamalar kavramlar ve taşınmazlar değerlendirme yöntemlerinin neler olduğu aktarılmıştır. Uluslararası düzeyde yürütülen taşınmaz değerlendirme faaliyetleri irdelenmiş, Almanya, Hollanda, Danimarka, İngiltere gibi taşınmaz değerlemesi konusunda başarılı idari kuruluşlara, standartlara ve yasalara sahip olan ülkeler incelenmiştir. Uluslararası standartlar ve uluslararası organizasyonlar aktarılmıştır. Taşınmaz değerlemesinin genel ölçekte uygulanan yöntemleri, standartları ve faaliyetleri incelenmiştir.

İkinci bölümde ise; taşınmaz değerlendirme konusunda ülkemizde bulunan mevcut yasal mevzuat yapısı incelenmiş, farklı kanunlarda değinilen taşınmaz değerlemesine yönelik ifadeler açıklanmaya çalışılmış, Türkiye’de taşınmaz değerlendirme adına tanımlar yapan, faaliyetlerin yürütülmesinde uygulanan yöntemleri belirten kanunlara yer verilmiş, kanunlardaki maddeler aktarılmış, farklı kanunlar tarafından farklı yorumlanan taşınmaz değerlendirme hükümleri ifade edilmiştir. Bunlara ek olarak farklı hukuksal altyapılara tabi olan uygulamalar açıklanmıştır. Emlak vergisi, kamulaştırma, kadastro, özelleştirme, kat mülkiyeti, SPK, arazi toplulaştırması, kentsel dönüşüm ve benzeri uygulamalarda taşınmaz değerlendirme yöntemleri açıklanmış ve değerlendirme faaliyetlerinin nasıl yapıldığına ilişkin yorumlar yapılmıştır. Dahası, Türkiye’de değerlendirme faaliyetlerinde; iş süreçleri, değerlendirme faaliyetlerine ilişkin olarak hazırlık, uygulama ve ekspertiz raporlarının oluşturulması süreçleri aktarılmıştır.

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme konusunda hazırlık aşamasından raporlama aşamasına kadar olan süreçlerde hangi sorunlarla karşılaşıldığı belirtilmiş, yasal, idari ve teknik konularda bulunan eksiklikler aktarılmıştır. Yasal ve idari anlamda belirli standartların ve bütünlüğün eksikliği ile ortaya çıkan problemler ifade edilmiştir. Problemlere ilişkin olarak, günümüzde de süregelen sorunlara örnekler verilmiş olup, bu problemlere neden olan durumlar açıklanmıştır. İkinci bölümün son kısmında ise TKGM tarafından günümüzde taşınmaz değerlendirme faaliyetlerin kolaylaştırılması adına yapılan mevcut projeler aktarılmış ve projelerde belirtilen ortak ana fikrin ise; taşınmaz değerlendirme adına ülkemizde çalışmaların tek bir elden yönetileceği idari yapı ile oluşturulacağı belirtilmiştir.

Üçüncü bölümde ise; öneri anlamında, taşınmaz değerlemesine ilişkin bir yönetim modeli tasarlanmış olup, ülkemizde bu yaklaşımın başarılı bir şekilde uygulanmasını



mümkün kılacak sistem kurgusu açıklanmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda idari yapı bileşenleri değerlendirilerek, sonuçta bütüncül bir taşınmaz değerlendirme modeli yaklaşımı sunulmuştur. Bu tez çalışmasının sonrasında, ülkemiz için bütüncül bir değerlendirme modeli kapsamında tamamlanması ve geliştirilmesi gereken hususlar bulunmakta olup, bunlar aşağıdaki özet biçimde ifade edilmişlerdir;

Bu tez çalışmasının sonrasında, ülkemiz için bütüncül bir değerlendirme modeli kapsamında tamamlanması ve geliştirilmesi gereken hususlar bulunmakta olup, bunlar aşağıdaki özet biçimde ifade edilmişlerdir;

- Öncelikli olarak, taşınmazların doğru alım – satım değerlerinin belirtilmesi ve bu durumun zorunlu olması adına yasal yaptırımların gerçekleştirilmesi,
- Doğru piyasa değerlerinin kayıt altında tutulması, veri haritalarının oluşturulması ve aktif olarak güncellenmesi,
- Halihazırda taslak halinde olan standartların UDES’e uygun olacak şekilde ülkemize uyarlanması ve uygulanmasının zorunlu hale getirilmesi,
- Taşınmaz değerlemesi adına yasa oluşturulması ve yasanın uygulanmasının sağlanması,
- TKGM tarafından yürütülen mevcut uygulamaların denetlenmesi ve idari yapının oluşması adına çalışmaların yapılandırılması,
- Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin tek bir elden yürütülmesine ilişkin TKGM altında Daire Başkanlığı oluşturulması ve faaliyetlerin tek bir elden yönetilmesi olarak sıralanabilir.



## KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, V.** (2008). *Taşınmaz (gayrimenkul) değerlemesi, 2. Baskı.* TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Candaş, E.** (2012). Taşınmaz değerlemesi için mevzuat altyapısının modellenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çakır, P.** (2013). Arsa vasıflı taşınmazların değerine etki eden faktörlerin ve bu faktörlerin Önem sıralarının belirlenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Samsun.
- Çakır, P. ve Sesli, F. A.** (2013). Arsa vasıflı taşınmazların değerine etki eden faktörlerin ve bu faktörlerin Önem sıralarının belirlenmesi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 5(3):1-16.
- Çelik, K. ve Aşık, Y.** (2003). Emlak vergisi değerinin piyasa koşullarına göre belirlenmesi. *Mülkiyet Dergisi*.
- Çete, M.** (2008). *Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı.* Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D.** (1988). *Land information management: an introduction with special reference to cadastral problems in Third World countries.* Oxford (UK) Clarendon Press.
- Değirmenciler, E.** (2008). Kentsel gelişim sürecinde Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme sorunları ve Çözüm Önerileri. Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Deveci, E.** (2007). Kentsel alanlarda taşınmaz mal değerlemesi ve Afyonkarahisar Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyonkarahisar.
- Döner, F. ve Bıyık, C.** (2007). Kadastro nun gelişimi sürecinde Üç boyutlu kadastro ihtiyacı. *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan.*
- Erdoğan, S.** (2012). Gayrimenkul değerlendirme. Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Ersoy, M. ve Keskinok, A.** (2000). Mekan planlama ve yargı denetimi. *Kent planlama ve Uygulamasında Menfaat İhlali ve Dava Açma Ehliyeti, Yargı Yayınevi, Ankara.*
- Gemici, A.** (2008). Gayrimenkul değerlemesinde maliyet yaklaşımına dayalı bina değer tahmin yöntemi ve İstanbul İli İçin bir uygulama. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Güngör, E.** (1999). Gayrimenkul değerlemesi ve Türkiye’de sermaye piyasalarında gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapılmasına ilişkin öneriler. *Yeterlik Etüdü, TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.*
- Hışır, M.** (2009). Türkiye’de taşınmaz değerlendirme ve harita mühendisliği. 12. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.*
- İnan, H.** (2010). *Arazi İdare Sisteminin Tarım Bileşeni Olarak Konumsal Veri Modeli Geliştirilmesi.* Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Karaca, H.** (2008). *Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri Ve Karşılaştırılması.* Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kathmann, R. ve Kuijper, M.** (2006). How to evaluate valuation models. In *XXIII FIG Congress, Munich, Germany.*
- Kathmann, R. M.** (2003). Mass valuation in the Netherlands from fiscal valuation to multi-purpose valuation, FIG Working Week. *Paris, France, April,* sayfa 13–17.
- Kaufmann, J. ve Steudler, D.** (1998). *Cadastral 2014: A vision for a future cadastral system.* J. Kaufmann, D. Steudler.
- Kaya, F.** (2011). Gayrimenkul değerlemeleri ve değerlemelerin vergi üzerindeki etkileri. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keykubat, A.** (2006). Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ve taşınmaz değerlendirme kriterlerinin mevzuatımız açısından incelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Köktürk, E.** (2011). Almanya’da taşınmaz değerlendirme, Hermes Ofset, 1. *Baskı, Ankara.*
- Köktürk, E. ve Köktürk, E.** (2016). *Taşınmaz değerlendirme, 3. Baskı.* Seçkin Yayınları, İstanbul.
- Meşhur, Y.** (2008). Tapu ve Kadastro Modernizasyonu Projesi (T.K.M.P). 2. *Kadastro Kongresi, 21-24 Mayıs.*
- Müller-Jökel, R.** (2002). Land evaluation in urban development process in Germany. *TS, 8:1–7.*
- Nişancı, R.** (2005). *Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının üretilmesi.* Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Nuhoğlu, B. A.** (2007). Gayrimenkul değerlendirme. Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.
- Özkan, G. ve Yalpır, K.** (2005). Taşınmaza ekonomik bakış ve değerlendirmesi. 10. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan.*

- Özten, A.** (2006). Türkiye’de taşınmaz değerlendirme ve Harita Mühendisliği. *Türkiye Kadastro (panel) Kadastro Kongresi (HKMO Genel Başkanı), 22-24 Mayıs*.
- Şahin, D.** (2010). Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, değerlemede eğitim süreci ve Türkiye uygulamaları. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Tanrıvermiş, H.** (2016). Gayrimenkul değerlendirme esasları. *SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu, 1014*.
- TDUB** (2011). 2011 yılı Faaliyet Raporu.
- Torun, M., Yanalak, M., ve Şeker, D.Z.** (2009). Taşınmaz değer haritalarının coğrafi bilgi sistemleri ile üretilmesi. *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*.
- UNECE** (2002). The report of workshop on mass valuation systems of land (real estate) for taxation purposes, Committee on Human Settlements, United Nation Economic Commission for Europe.
- Uzer, E.** (2009). Türkiye İçin taşınmaz değerlendirme kurumu oluşturulmasına yönelik bir model Önerisi. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Ülger, N. E.** (2015). Türkiye’de arazi yönetiminin gerekliliği. Dünya Kadastro Zirvesi, 20-25 Nisan, İstanbul
- Wolters, J. ve Enemark, S.** (2002). Property valuation and taxation in denmark. *The Danish Way, An International Publication Series on Surveying, Cadastre and Land Management in Denmark, The Danish Association of Chartered Surveyors (DdL), Publication, 8*.
- Yomralıoğlu, T.** (1995). Taşınmaz değerlendirilmesi, Ders notları.
- Yomralıoğlu, T.** (1997). Taşınmazların değerlendirilmesi ve kat mülkiyeti mevzuatı. *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD) Yayını, Trabzon, sayfa 153–167*.
- Yomralıoğlu, T.** (2011). Dünya’da arazi yönetimi. *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, İstanbul*.
- Yomralıoğlu, T.** (2016). Taşınmaz değerlendirme, Ders notları.
- Yomralıoğlu, T. ve Nişancı, R.** (2006). Türkiye’de harita mühendisliği’nin taşınmaz değerlemesi’ndeki yeri ve rolü. *HKMO Taşınmaz Değerleme Raporu, Trabzon*.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., ve Candaş, E.** (2011). Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz değerlendirme. *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, İstanbul*.



## **EKLER**

**EK A.1 :** SPK'ya Göre Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

**EK A.2 :** BDDK'ya Göre Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar







## **EK A.1**

### **Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar**

#### **1. Rapor bilgileri**

- İçindekiler
- Raporun tarihi,
- Raporun numarası,
- Raporun türü,
- Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
- Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı,
- Değerleme tarihi,
- Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,
- Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

#### **2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler**

- Şirketin unvanı ve adresi,
- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi,
- Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

#### **3. Değerleme konusu hakkında bilgiler**

- Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
- Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,
- Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,
- Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,
- Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

- Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

#### 4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,
- Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,
- Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,
- Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,
- Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
- Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,
- Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,
- Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,
- Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- Nakit / Gelir akımları analizi,
- Maliyet oluşumları analizi,
- Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,
- Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

#### 5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,
- Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,
- Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

## 6. Sonuç

- Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,
- Nihai değer takdiri.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

- (a) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- (b) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- (c) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## 7. Rapor Eki

- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri,
- Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.



## **EK A.2**

19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Yasası ile belirtilen Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikle bankalara değerleme faaliyetlerinde hizmet verecek olan kuruluşların yetkilendirilmesi, değerleme raporlarında belirtilmesi gereken hususlar ve rapor formatı hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen hususları içerecek şekilde düzenlenir:

### **a) Rapor bilgileri;**

- 1) İçindekiler,
- 2) Başlık,
- 3) Raporun sunulduğu merci,
- 4) Raporun tarihi,
- 5) Değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzaları,
- 6) Değerleme raporunu imzalamaya yetkili Ortağın adı ve soyadı ile imzası, değerleme yapan kuruluşun Kalkınma ve Yatırım Bankası olması halinde ise ilgili Genel Müdür Yardımcısının adı, soyadı ve imzası,
- 7) Değerleme tarihi,
- 8) Dayanak sözleşmenin düzenlenme tarihi,

### **b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıttıcı bilgiler;**

- 1) Değerleme kuruluşunun unvanı ve adresi,
- 2) Bankanın unvanı ve adresi,
- 3) Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,
- 4) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler;

### **c) Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ve değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,**

### **d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili olduğu tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,**

### **e) Sonuç;**

- 1) Raporu imzalayan ortağın veya ilgili genel müdür yardımcısının sonuç cümlesi,

- 2) Nihai Değer Takdiri: Bu değer in takdirinde; peşin satış fiyatı esas alınarak Yeni Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılır. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Yeni Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Yeni Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.

f) Rapor eki;

- 1) Değerlemeyi yapan personel ile ilgili aşağıdaki hususları içeren bilgiler:

- İş tecrübesi,
- Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,
- Mesleki ve akademik faaliyetler ile varsa üye olunan mesleki kuruluşlar,
- Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi,
- Daha önce aynı banka için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi.

- 2) Değerleme konusuna ilişkin ilave bilgi ve belgeler

## ÖZGEÇMİŞ



**Ad Soyad: Zeren ŞENYILDIZ**

**Doğum Tarihi ve Yeri: 22.09.1991 / İstanbul**

**E-Posta: zeren.senyildiz@gmail.com**

### ÖĞRENİM DURUMU:

- **Y. Lisans:** 2014-, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Programı
- **Lisans:** 2009-2014, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü (% 100 İngilizce Programı)

### MESLEKİ DENEYİMLER:

- Şubat 2016- : Yapı Kredi Bankası, Ekspertiz Grubu Uygunluk ve Denetim Yetkilisi
- Ekim 2014 – Aralık 2015 : TSKB Gayrimenkul Değerleme, Değerleme Uzmanı
- Şubat 2014 – Eylül 2014 : ALFA Harita & Maket, Geomatik Mühendisi
- Temmuz 2013 – Eylül 2013 : İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü, Stajyer

### Yayınlar:

- Işık, M. S., Şenyıldız, Z., Sunar, F. (2014). *Çok Zamanlı Uydu Verilerinin Tarımsal Haritalamada Kullanımı: Altınova Devlet Üretim Çiftliği*, 5. Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2014), 14-17 Ekim, İstanbul, Türkiye.
- Işık, M. S., Şenyıldız, Z. (2014). *Çok Zamanlı Uydu Verilerinin Tarımsal Haritalamada Kullanımı: Altınova Devlet Üretim Çiftliği*, Lisans Bitirme Tezi (ingilizce), İstanbul Teknik Üniversitesi