

154334

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İMAR UYGULAMALARINDA
TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ,
AVCILAR ÖRNEĞİ

Şehir Plancısı Sevgi KELEŞER KARAYÜNLÜ

FBE Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Şehir Planlama Programında

Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

154334

Tez Danışmanı: Doç. Dr Betül ŞENGEZER

Prof. Dr. H. Seydi CENGİZ
Prof. Nedra Dökmeç
Doç. Dr. Betül Şengezer

İSTANBUL, 2004

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
SİMGE LİSTESİ	iv
KISALTMA LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ	1
2. PLANLAMA, PLANLAMA AÇISINDAN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNİN GEREĞİ VE ÖNEMİ	4
2.1 Planlama	4
2.1.1 Planlamada Hakçalık İlkesi	5
2.1.2 Planlamada Kamu Yararı İlkesi	5
2.1.3 Planlamada Sürdürülebilirlik İlkesi	6
2.1.4 Planlamada Katılımcı Planlama İlkesi	7
2.1.5 Planlamada Eşgüdüm ve Kademelenme İlkesi	7
2.2 Taşınmaz Değerlemesinin Planlama Açısından Önemi	10
2.3 Türkiye’de İmar Uygulama Araçları	11
2.3.1 Süreli/Süresiz İsteğe Bağlı Uygulamalar	12
2.3.1.1 Terk	12
2.3.1.2 Bağış	12
2.3.1.3 Tahsis	13
2.3.1.4 Kiralama	13
2.3.1.5 Geçici İşgal	13
2.3.1.6 İrtifak Hakkı Kurulması	13
2.3.2 Süresiz-Zorunlu Uygulamalar	13
2.3.2.1 Değiştirme (Trampa)	13
2.3.2.2 Satın Alma	14
2.3.2.3 Önalım (Şufa Hakkı)	14
2.3.2.4 Özel Uygulama Araçları	14
2.3.2.5 Kamulaştırma	14
2.3.2.6 Arazi ve Arsa Düzenlemesi	16
2.3.3 Türkiye’deki İmar Uygulama Araçları İle İlgili Değerlendirme	18
2.3.4 Diğer Ülkelerde Uygulama Araçları	19
2.3.4.1 İmar (Gelişme) Hakkı Transferi Yöntemi	20
2.3.4.2 İmar (Gelişme) Haklarının Topplulaştırılması Yöntemi	23

2.3.4.3	Kamulaştırma Yönteminin Diğer Ülkelerdeki Uygulanması.....	25
3.	TAŞINMAZ MALLAR DEĞERLEMESİ.....	26
3.1	Değerleme Ve Fiyatlama.....	26
3.1.1	Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları.....	30
3.1.2	Taşınmaz Mal Değerlemesi Ve Değerlemeyi Etkileyen Faktörler.....	34
3.1.3	Değerlemeye İhtiyaç Duyulmasının Nedenleri.....	39
3.1.4	Taşınmaz Değerlerine İlişkin Bazı Kuramlar.....	41
3.1.4.1	Yönetsel ve Sosyo-Ekonomik Kuramlar.....	41
3.1.4.2	Kentsel Bölgelere İlişkin Kuramlar.....	42
3.1.4.3	Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Kuramlar.....	42
3.1.4.4	Değerlendirme.....	43
3.1.5	Değerleme Yaklaşımları.....	44
3.1.5.1	Piyasa (Karşılaştırma) Yaklaşımı.....	44
3.1.5.2	Gelir Yaklaşımı.....	46
3.1.5.3	Maliyet Yaklaşımı.....	47
3.2	Taşınmaz Mallar Değerlemesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri.....	47
3.2.1	Karşılaştırma Yöntemi.....	49
3.2.2	Gelir Yöntemi.....	54
3.2.3	Maliyet Yöntemi.....	59
3.2.4	Değerlendirme.....	62
3.3	Taşınmaz Değerlemesinin Türkiye’deki Hukuki Yapısı.....	65
3.3.1	1982 Anayasası’nda Taşınmaz Değerlemesi.....	66
3.3.2	Kamulaştırma Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	67
3.3.3	Emlak Vergisi Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	69
3.3.4	Gelir Vergisi Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	71
3.3.5	Vergi Usul Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	72
3.3.6	Arsa Ofisi Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	75
3.3.7	Belediye Gelirleri Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	76
3.3.8	Sermaye Piyasası Yasasında Taşınmaz Değerlemesi.....	77
3.3.9	Uluslararası Değerleme Kuruluşları.....	78
4.	ÖNERİ VERİ TABANI ÇALIŞMASI ÖRNEĞİNDE, AVCILAR.....	87
4.1	Taşınmazların Kaydı İle İlgili Kurumlardan Elde Edilen Verilerin Dökümü.....	87
4.2	Avcılar Bölgesinde Karşılaştırma Yöntemine Göre Rayiç Değerlerin Belirlenmesi.....	91
4.3	Değerlendirme.....	97
5.	SONUÇLAR.....	99
	KAYNAKLAR.....	106
	EKLER.....	110
Ek 1	Değerleme raporu örneği ve raporun içeriği.....	110
	ÖZGEÇMİŞ.....	114

SİMGE LİSTESİ

D_o	Ortalama değer
D_y	Yapı sürüm değeri
F_y	Yapı değerinin yıllık faiz tutarı
G_{ny}	Yapının net geliri
H	Üretim değeri
H_g	Alışılmış üretim masrafları
H_t	Fiili üretim masrafları
I	Üretim masraflarının yılıyla ilişkili fiyat endeksi
K	Kapalı hacim m ³
N	Normal üretim masrafları
n	Yapının kalan kullanım süresi
p	Kredi faiz oranı/100
q	Amortisman faiz faktörü
Y_a	Yıllık amortisman tutarı
δ	Sapma aralığı



KISALTIMA LİSTESİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Bkz.	Bakınız
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
EVS	European Valuation Standards
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IVSC	International Valuation Standards Committee
İBŞB	İstanbul Büyük Şehir Belediyesi
İHTr.	İmar Haklarının Transferi
İHTr.S	İmar Hakkı Transfer Sertifikası
İ.Ü.	İstanbul Üniversitesi
KAKS	Kat Alanı Katsayısı
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
md.	Madde
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
TDR	Transfer of Development Rights
TEFE	Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TEGOVA	The European Group of Valuers' Association
TL	Türk Lirası
YTÜ	Yıldız Teknik Üniversitesi

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1 Taşınmaz edinim yöntemleri.....	12
Şekil 2.2 İmar hakları transferi (Lawrence,2003)	22
Şekil 2.3 İmar hakları toplulaştırılması	24
Şekil 3.1 Değerleme ve fiyatlama ilişkisi.....	37
Şekil 3.2 Taşınmaz değerlemesi uygulama süreci.....	39
Şekil 3.3 Değerleme yaklaşımları, (Sağında,2001).....	44
Şekil 3.4 Piyasa (karşılaştırma) yaklaşımı	45
Şekil 3.5 Karşılaştırma yöntemi akış şeması.....	54
Şekil 3.6 Gelir yöntemi akış şeması (Açlar,2002 ve Ertaş,2000).....	58
Şekil 3.7 Maliyet yöntemi akış şeması (Açlar2002,Ertaş2000)	61
Şekil 3.8 Sürüm değerini kayıtlı hale getirme problemi	64
Şekil 3.9 Taşınmaz değerlemesi veri tabanı sisteminin sağladıkları.....	65
Şekil 3.10 Emlak vergisi çeşitleri.....	70

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 2.1 Ülke nüfusunun yıllara göre dağılımı	9
Çizelge 2.2 Türkiye’de gecekondulu ve gecekondulu nüfus (Keleş,1996).....	9
Çizelge 3. 1 Taşınmaz değerlemesine ilişkin öneri veri tabanı.....	62
Çizelge 3. 2 Taşınmaz değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşlar (Güngör,1999).....	81
Çizelge 4. 1 Avcılar_Tapu, Avcılar_Parsel, Avcılar_Emlak Beyan ve Avcılar_Sokak Rayiç veri tabanında yer alan veriler	89
Çizelge 4. 2 Değerleme yöntemleri için gerekli olan ve kurumlarda işlenmiş olan verilerin dökümü	90
Çizelge 4.3 Emlakçılarla yapılan anket örneği.....	92
Çizelge 4.4 Kullanım alanlarına göre kira bedelleri ile ilgili t testi sonuçları.....	94
Çizelge 4.5 Kullanım alanlarına göre satılık fiyatları ile ilgili t testi sonuçları	94
Çizelge 4.6 Kullanım alanlarına göre birim m ² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları.....	94
Çizelge 4.7 Isıtma sistemine göre dairelerin birim m ² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları.....	95
Çizelge 4.8 Yapım yılına göre dairelerin birim m ² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları ...	95
Çizelge 4.9 KAKS değerlerine göre dairelerin birim m ² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları.....	95
Çizelge 4.10 TAKS değerlerine göre dairelerin birim m ² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları.....	96
Çizelge 4.11 Konumlarına göre dairelerin birim m ² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları .	96
Çizelge 4.12 Konumlarına göre dairelerin kira bedelleri ile ilgili t testi sonuçları	96
Çizelge 4.13 Konumlarına göre dairelerin satılık bedelleri ile ilgili t testi sonuçları	96
Çizelge 4.14 Manzara varlığına göre dairelerin birim m ² rayiç bedelleri ile ilgili t testi sonuçları.....	97
Çizelge 4.15 Manzara varlığına göre dairelerin kira bedelleri ile ilgili t testi sonuçları.....	97
Çizelge 4.16 Manzara varlığına göre dairelerin satılık bedelleri ile ilgili t testi sonuçları	97

ÖNSÖZ

Çalışmalarım süresince öneri ve yardımlarıyla beni destekleyen tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Betül Şengezer'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Yüksek Lisans yapmam konusunda bana destek gösteren Avcılar Belediyesi İmar ve Planlama Müdürü Sayın Hüseyin Aydos'a, Planlama Müdür Yardımcısı Sayın Tuncay Gürpınarlı'ya ve ayrıca yardım ve desteklerini benden esirgemeyen Planlama Şefi Sayın Seçil Yalçınkaya'ya, Sayın Doç. Dr. Gül Batuk'a ve Sayın Arş.Gör. Serap Yücel'e teşekkürlerimi sunarım.

Hayatım boyunca her zaman sevgi ve desteklerini benden eksik etmeyen sevgili aileme ve rahmetli BABAMA, ayrıca çalışmalarım süresince her konuda bana destek ve yardımcı olan eşim Suat Karayünlü'ye teşekkürü bir borç bilirim.



ÖZET

Türkiye’de kırdan kente göç, günümüzde halen devam etmektedir. Hızlı kentleşme sonucunda da sağlıksız, çarpık, riskli kentsel mekanlar oluşmaktadır. Kontrollü, sağlıklı ve düzenli bir yapının oluşturulması amacıyla olan planlar, hızlı kentleşmenin gerisinde kalmıştır. Oysa ki, planlama, sosyal, psikolojik ve politik bakımlardan arzu edilen ile, ekonomik ve teknik olanakların bağdaştırılmasını sağlayarak, mevcut durumda saptanan sorunları çözümlenmek, kararlar üretmek ve bu kararları gerçekleştirecek araçları oluşturmak için vardır.

Kentsel sorunların çözümü, planlama kararlarının uygulanabilirliği, yasal düzlemde tanımlanmış uygulama araçlarının varlığı, çeşitliliği ve bu araçların objektif ve sağlıklı bir şekilde kullanılıp, kullanılmadığı ile doğrudan ilişkilidir. Uygulama araçlarının sağlıklı ve dengeli bir biçimde kullanılmasında taşınmaz mal değerlemesinin önemi ortaya çıkmaktadır.

Günümüzde, mevcut sağlıksız ve riskli kentsel dokuların iyileştirilmesi veya yeniden üretilmesine yönelik kentsel dönüşüm projeleri planlamanın gündemine ve kapsamına girmiştir. Bu konularda taşınmaz malların değerlemesi özel önem taşımakta, taşınmaz mal değerlendirme konularının da planlama gündemine girmesini gerektirmektedir.

Bu çalışmada, önce planlama ve planlama ilkeleri kavramları ve planlamadaki uygulama araçları ve taşınmaz değerlemesinin planlama açısından önemi incelenmiştir. Sonraki aşamada ise, değerlendirme yöntemleri ele alınmış, taşınmaz değerlemesinin Türkiye’deki hukuki yapısı ve uluslararası değerlendirme kuruluşları araştırılmıştır. Değerlemeye ilişkin sürekli bir veri tabanının oluşturulması ve bu veri tabanının tasarımı konusunda öneriler getirilmiştir.

Anahtar kelimeler: Şehir planlama, planlama araçları, imar uygulama araçları, gayrimenkul, taşınmaz değerlendirme, değerlendirme yöntemleri

ABSTRACT

Nowadays, the migration from rural areas to urban areas has continued. Unhealthy, crooked and risky urban areas have formed as a result of rapid urbanization. The plans, that have the aim of forming controlled, healthy and systematic structures, are becoming underdeveloped of urbanization. Whereas, planning is exist for solving the existing problems, producing the rights forming the tools by achieving a harmony of economic and technical possibilities that are presented social, psychological and political aspects.

The solution of urban problems, the practicibility of plans, the existence and difference of applied instruments defined in legality are connected directly with these instruments that are directed or undirected objectively and healthy. The importance of immovable property evaluation is taken form in use of correct and healthy application tools.

In recent days, the importance and reproduction of existent unhealthy and risky urban areas are becoming the important subject in the concept of urban transformation projects in planning. At this point, immovable property evaluation has an important place and the matters of this immovable property evaluation have to join in planning.

In this thesis study, firstly, the importance of planning and the rules of planning, the application instruments in planning, the valuation of real property are investigated through the perspective of planning. Secondly, evaluation methods, the legal structure of valuation of real property in Turkey and in international institutions are studied. At the end, it is proposed a new continuous data base of evaluation.

Keywords: urban planning, planning tools, development application tools, real property, property valuation, evaluation methods

1. GİRİŞ

İnsan toplulukları artı ürün üretmeye başladıkları dönemden itibaren "planlama" kavramıyla, değişik boyut ve içerikle de olsa, tanışmaya başlamıştır. Planlama yoluyla üretim-tüketim ilişkileri düzenlenerek verimli bir kullanım amaçlanmıştır.

Bugün ülkemizde 1985 yılında çıkan 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerce belirlenen, bir fiziki planlama anlayışı olan "İmar Planı" yaklaşımı gündemdedir. Bu kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılanmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Bu kanunla planlama yetkisi Merkezi Yönetimden, Yerel Yönetimlere devredilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" biçiminde gruplandırılmıştır. İmar planları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler tarafından bunların dışında kalan yerlerde ise valilik veya ilgilisince yapılır ve vali tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde nazım imar planlarını yapmak Büyükşehir Belediyeleri sorumluluğundadır; nazım plana uygun olarak hazırlanacak Uygulama imar planların da, ilçe belediyeleri yetkili kılınmıştır.

Ancak yasalardan kaynaklanan bir yetki karmaşası gündemdedir. Bugün Planlama işlevi, 25 adet kamu kurum ve kuruluşunun yetki alanına girmekte olup, çok başlı bir yapı sergilemektedir (İBŞB,2003). Bu da doğal olarak bir "yetki dağılımı" ve "eş güdüm" sorunu yaratmaktadır. Bugün gelinen noktada, kurumlarıyla, yapısıyla, işleyiş ve uygulamalarıyla bir sorunlar yumağına dönüşmüş, "imar düzenleme" şeklinde ortaya çıkan bir "fiziksel planlama" anlayışı gündemdedir. Bütünlükten yoksun, parçacı bir yaklaşımın ürünü olan fiziki planlama anlayışıyla yapılan imar planları, statik ve yasakçı-emredici bir yapıya sahiptir (Ongan,1997).

Bu anlayışta, sektörler arası ilişkileri düzenleyen, ülkesel ve bölgesel ölçekte yatırımlar ve bunların mekansal yansımalarını kontrol edici ve yönlendirici kurumsal, örgütsel ve yasal düzenlemeler, gerekli nitelikte oluşturulamamıştır. Buna uygulamadaki yasal yetki ve organizasyon sorunları da eklendiğinde, karşımıza ekolojik, kültürel, sosyo-ekonomik, örgütlenme ve yerleşme sorunları çıkmaktadır.

Yasal çerçevedeki yasakçı anlayışın getirdiği, katı kurallar içeren imar anlayışı, beraberinde, bu yasakları delmeye çalışan eğilimler getirmiştir. Bunlar;

- Düşük gelir gruplarının kentlerin çevresinde oluşturdukları gecekondu alanları,

- Yüksek rant kaygısıyla planlara baskı yapan yapsatçı anlayış,
- Koruma alanlarında mülk sahiplerinin kentsel toprak rantının engellenmesi sonucu tarihi ve doğal sit alanlarında oluşturduğu planlara baskı, olarak özetlenebilir. Bu eğilimlerin oluşturduğu baskılar (kişisel ilişki, rüşvet, siyasal etki) sonucu planlarda delinmeler ve daha önemlisi imar afları gündeme gelmiştir. İlk olarak 1948 yılında Ankara kenti için gündeme gelen imar affı, sonraki yıllarda ortalama üç yılda bir çıkararak imar düzeninin bir parçası haline gelmiş, kentsel yerleşmelerin biçimlenmesinde, imar planı kadar belirleyici bir rolü olmuştur.

Yasalardaki karmaşanın, çok başlılığın ve yetki karmaşasının yarattığı bu olumsuz tablo, yerleşmelerin arazi kullanma kararlarını, tür ve yoğunluklarını etkilemiş, sonuçta sosyal ve teknik altyapıdan yoksun, denetimsiz gelişmelerden kaynaklanan yerleşim sorunlarına yol açmıştır. Fiziki planlama anlayışında maliyet ve kaynak kullanımı konularının gözardı edilmesi de yapılan planların uygulanabilirliğini etkilemiş, “plana rağmen plansız bir gelişme” gerçekleşmiştir.

Toprak çoğaltılamaz bir doğal kaynaktır. Toprağın arttırılamaması, yoktan var edilememesi, üstelik de kentsel işlevler için artan talep, toprağın değerini daha da arttırmaktadır. Sınırlı kaynakların akılcı bir biçimde değerlendirilebilmesi için, planlamaya, her dönemde gereksinim duyulmuştur. Kent toprakları üzerinde özel iyeliğin geçerli ve egemen olduğu ülkelerde, planlama ve yönetim örgütlerince planlama gereklerine yanıt verecek toprakların elde edilmesinde (Keleş,1996), uygulama araçları büyük önem taşımaktadır.

Ulaşılmak istenen amaç ve bu amaca ulaşmak için gerekli olan düzenlemeleri belirleyen araçlar, planlamayı oluşturan iki temel unsur olarak ele alınabilir (Ongan,1997).İmar Uygulama Araçları olarak tanımlayabileceğimiz, uygulama araçlarının görevi; planların araziye aplikasyonunu sağlama, plana uygun olmayan parselleri uygun hale getirme, kentsel rantların toplumla paylaşılmasını sağlama, spekülasyon ve baskılar gibi plan kararlarını olumsuz etkileyen faktörleri minimum düzeyde tutmaktır.

Ülkemizde uygulama araçları yalnızca fizik yapıya müdahale etmeye yöneliktir. Bu araçlar akçal araçlarla desteklenmemekte, kentsel rantlar toplum ile paylaşılmamaktadır. Ayrıca, bu araçlar kullanılırken, taşınmazlarda yapılan yanlış değerlemeler, uygulayıcı kurumlar ile taşınmaz sahipleri arasında sorunlara yol açmakta, kimi zaman mülkiyet haklarını zedelemekte, işleyişi geciktirmekte veya iptal ettirmektedir.

Taşınmaz değerlemesi, bir taşınmazın değerinin teknik ve yapısal özellikleri, bulunduğu semt

ve sosyal çevre gibi kıstaslar göz önüne alınarak günün rayiçlerine göre belirlenmesidir. Planlama çalışmaları yönünden bakıldığında; yeni yerleşim bölgelerinin seçiminde, mevcut sağlıklı ve düzensiz gelişme gösteren kentsel dokuların iyileştirilmesinde veya yeniden üretilmesinde, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılmasında, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleri konusunda taşınmazların objektif değerlemesinin yapılması gerekmektedir.

Taşınmaz değerlemesi, değer oluşumunu etkileyen bir çok etkenden dolayı, çok değişik boyutları ve özelliği olan geniş kapsamlı bir konudur. Ancak, bu konu ülkemizde ihmal edilmiş olup, taşınmaz değerlemesi, prosüdü ve yönetimi konularını kapsayan yasalar henüz oluşturulmamıştır.

Bu çalışma kapsamında taşınmaz mal değerlemesi ele alınarak, imar uygulama araçlarında taşınmaz değerlemesinin öneminin ve gereğinin araştırılması, değerlendirme işleminin objektif ve sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi için değerlemeye ilişkin veri tabanlarının hazırlanması gerekliliği vurgulanarak, öneri veri tabanı oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu amaçla hazırlanan çalışma, giriş ve sonuç bölümleri dışında üç bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde; planlama kavramı ve planlama ilkelerine değinilmiş, taşınmaz değerlemesinin planlama açısından önemi çerçevesinde, Türkiye'deki imar uygulama araçları tanımlanmış ve diğer ülkelerdeki bazı uygulama araçları ile bu araçların Türkiye'de uygulanma alanları belirlenmeye çalışılmıştır.

İkinci bölümde, Taşınmaz Mallar Değerlemesi başlığı altında, değerlendirme ve fiyatlandırma kavramlarına değinilerek, iki kavram arasındaki fark açıklanmış, taşınmaz malların değerini etkileyen faktörler, taşınmaz değerlerine ilişkin bazı kuramlar çerçevesinde ortaya konmuştur. Değerleme yaklaşımları tanımlanarak, bu yaklaşımlardan oluşan ve taşınmaz mallar değerlemesinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinden "Karşılaştırma", "Gelir" ve "Maliyet" yöntemleri incelenmiştir. Bu inceleme sonunda değerlemeye ilişkin veri tabanlarının hazırlanması gerekliliği vurgulanarak, öneri veri tabanı hazırlanmıştır.

Ayrıca bu bölümde, taşınmaz değerlemesinin Türkiye'deki hukuki yapısı araştırılmış, uluslararası değerlendirme kuruluşları ve bu kuruluşların yasal dayanakları incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, Avcılar'daki taşınmazların kaydı ile ilgili, kamu kurumlarından elde edilen verilerin dökümü yapılmıştır. Avcılar Bölgesinde karşılaştırma yöntemine göre rayiç değerlerin belirlenmesine çalışılmıştır.

2. PLANLAMA, PLANLAMA AÇISINDAN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNİN GEREĞİ VE ÖNEMİ

2.1 Planlama

Planlama, sosyal, psikolojik ve politik bakımlardan arzu edilen ile, mali ekonomik ve teknik olanakların bağdaştırılmasıdır. Özellikle hızlı bir gelişme içinde bulunan ülkeler toplumun yararına yönelik çalışmalarında bazı amaçlar saptamak ve kararlar almak zorundadırlar. Bu açıdan bakılınca planlamanın, akıl gücüne dayanarak toplumun geleceğini biçimlendirmek için gereken kontrollü çabayı göstermek olduğu anlaşılır.

Planlama kavramının ortaya çıkışının temel nedeni toplumun ortak gereksinmelerinin karşılanması olmakla birlikte planlama, mevcut durumda saptanan sorunları çözümlmek için yapıldığından sorun çözümlme de planlamanın nedeni olarak sayılmaktadır (İnan,1996). 20.yüzyıl, bir kentleşme çağıdır. Kentleşmeden, kalkınma amacıyla yararlanmaya çalışan ülkelerin sayısı her gün biraz daha artarken, kent ve kentleşme sorunlarının da boyutları büyümektedir.

Kapalı ekonomi ve devletçi politikaların ürünü olan geniş kapsamlı planlama yaklaşımı bugün uygulanan şekli ile, yatırım, arazi kullanım v.b kararların alınmasında tamamen piyasa ekonomisi kurallarının geçerli ve hakim olduğu günümüz dünyasında, gereksinimleri karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Mevcut uygulamalar, yürürlükteki mevzuata karşın ekonominin kurallarının planlamayı ne şekilde yönlendirdiğini açıkça sergilemektedir (İBŞB,2000). Bu noktada, sağlıklı bir planlama için;

- Sınırlı kaynakların saptanması,
 - Toplumsal tercih ve eğilimlerin ortaya konması,
 - Ulaşılmaması düşünülen amaç(lar)ın belirlenmesi,
 - Gerekli düzenlemelerin (araçların) tanımlanması,
 - Uygulamada doğru zamanlama (etaplama),
 - Çalışmada (planlamada) eşgüdüm,
- gereklidir.

Çağdaş kentler; o kentte yaşayan bireylerine, erişilebilir ve yüksek standartta kentsel donatı

olanağı ve yaşam kalitesi sunabilen, çevreye duyarlı kentler olmalıdır. Bu nedenle kentlerimizin, sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak günümüzde yaşanan değişimin hızına ayak uydurabilmesi için, kentsel gelişmeye yön veren yasal mevzuat ve planlama yaklaşımının; kamu yararını, sürdürülebilirliği, hakçılığı (planlama ile gelen değer değişikliklerinin adil paylaşımını), katılımcı planlama anlayışını ilke edinen ve kararları hızla hayata geçirilebilen, bilimsel tabana oturan stratejik planlama anlayışına ve esnek bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir.

2.1.1 Planlamada Hakçalık İlkesi

Planlama çalışmaları sonucunda, planlanan alandaki taşınmaz malların değer artışları söz konusu olabilir. Ancak bu değer artışları, kent ölçeğinde eşit biçimde dağılmaz. Bu durum planlamanın doğasından kaynaklanmaktadır. Çünkü planlama kararları doğrultusunda kimi taşınmazlar kamu yatırımlarından daha yoğun yararlanmakta iken kimi taşınmazlar ise daha az yararlanabilmektedir. Bunun sonucu taşınmazlar arasında değer değişimleri ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte, mevcut planlama mevzuatının değer artışlarından etkilenme konusunda eşitlik sağlayacak çözümler getirmediği de bilinmektedir. Planların sürekli dava konusu olarak uygulanamamasının başlıca nedenlerinden biri olan, değer artışlarının eşit paylaşımı konusunun; planlamada ilke olarak benimsenmesi ve yasal mevzuatta konuya ilişkin çözüm seçeneklerinin yer alması sağlanmalıdır (İBŞB,2000). Değer artışlarının kamuya döndürülmesine yönelik -İmar hakkının aktarımı, kamulaştırmanın değer sistemine göre yapılması gibi- yöntemler belirlenmeli ve bu yolla planlamayı politik baskılara konu olmaktan, spekülasyondan kurtararak, planlamada hakçalık (adalet) ilkesi kurulmalıdır. Planlamanın, kentsel yararın eşit paylaşımını sağlaması, plan üzerindeki baskıları azaltacak, planların tadilatlar ile delinmesi önlenerek verilen kararların, plan bütünlüğü içerisinde uygulanması sağlanabilecektir.

2.1.2 Planlamada Kamu Yararı İlkesi

Planlama, kamu yararına yapılan bir kamu girişimidir. Kamu yararı, iyelik hakkının sınırlarının belirlenmesinde, kamu işgörülerinin yerine getirilmesi amacıyla bu hakka yapılacak karışmalarda başvurulacak bir ölçüttür (Kansu,1998). Kamu yararı, çağdaş değerler bakımından çatışan yararlardan nitelik yönünden ağır bastığına yönetim organlarınca karar verilmesi (Kansu,1998) durumuyla toplumda egemen olan güçlerin yararı, kurulu düzenin korunmasındaki çıkar olarak yansımaktadır.

Toplum yararı, toplumun sözcük anlamına uygun olarak, geniş halk topluluklarının

benimsediği, özümlediği onların mutluluklarını arttıran, gereksinimlerini karşılayan, yaşamasını kolaylaştıran girişimlerin oluşturduğu yarar olup, ülkede yaşayan tüm insanların ortak çıkarlarını anlatır (Kansu,1998).

Batı toplumlarında benimsenen postmodern planlama yaklaşımlarında, arazi kullanım kararları, serbest piyasa ekonomisinin görünen gelecekteki karlılığına endekslenmiş modeller aracılığı ile alınmaktadır (İBŞB,2000). Planlamada alınacak kararlarda “kamu yararına uygunluk” ilkesi, bugünün koşullarında sürdürülebilirlik ilkesi ile birlikte boyut genişleterek daha da önem kazanmaya başlamıştır. Buna karşın ülkemizde demokrasinin olmazsa olmazı olan toplum bilinci henüz yaygın hale gelmemiş, kamu yararını savunacak mekanizmalar gerçek anlamda kurulmamıştır. Toplum adına bu görevi sivil toplum örgütleri üstlenmiş olmakla birlikte, bu çalışmalarda ülkemizde yeterli güce erişmemiştir. Planlamaya katılım, kamu yararına aykırı taleplerin kamu tarafından denetimine olanak sağlamaktadır. Kente yönelik olarak alınacak kararlarda payı olan kentlinin; aidiyet duygusu, kentli olma bilinci ve sorumluluğuna sahip olması kolaylaşacaktır. Bu konuda, bilimsel yöntemler çerçevesinde yapılacak araştırmalarla -bilişim teknolojileri, haberleşme ve etkileşim tekniklerinin olanaklarından yararlanarak- ortaya konacak yöntemlerin yönlendirici olması önemlidir.

Ayrıca, planlarda spekülasyon amaçlı yatırım yaklaşımı benimsendikçe, çıkar gruplarının spekülasyon amaçlı baskıları, planlamada, "kamu yararı ilkesi"ne zarar vermektedir.

2.1.3 Planlamada Sürdürülebilirlik İlkesi

İnsanı, hatta ekolojik yaklaşımda, tüm canlıların yaşamlarını bir arada sürdürebilecekleri ortamın sağlanmasının esas alınmasını gerektiren bir dünya sisteminde; öngörülecek planlama yaklaşımının; yerel ve küresel ölçekte yaşam kaynaklarını sürdürmeyi güvence altına alması gerekmektedir. Her kentin, coğrafik, topografik, doğal ve ekonomik koşullarına bağlı olarak, etki alanı ile birlikte sağlıklı bir organizma gibi çalışabilmesi, çevresi ile birlikte hayatiyetini yüksek kalite standardında sürdürebilmesi ve yaşam kaynaklarını koruyabilmesi için, belirli bir taşıma kapasitesi söz konusudur (İBŞB,2000). Bu nedenle orman alanları, tarım alanları, su havzaları gibi ülke kaynaklarının, tarihsel, doğal, arkeolojik sit alanları gibi korunması gerekli doğal ve kültürel değerlerin ve deprem kuşakları, jeolojik sakıncalı alanlar, fay hatları, maden ocakları, heyelan alanları gibi yerleşim açısından sakıncalı olması nedeniyle hiçbir şekilde yerleşilemeyecek ya da belirli kısıtlarla yerleşilebilecek alanların hızla envanterinin çıkarılması ve planlamada bu alanlara ilişkin konulması gereken kısıtlara uyulması ve bunun denetlenmesi gerekmektedir.

Dünya Bankası ve Habitat tarafından desteklenen “sürdürülebilir kent” vizyonu, yerel yönetimlerin kent halkının, özellikle de kentlerdeki yoksul kesimin, refah düzeyini yükselterek ülke kalkınmasına katkıda bulunması düşüncesine dayanmaktadır. Yerel yönetim stratejilerinin yalnızca kentsel alanlarla ya da kentsel nüfusla sınırlı olarak belirlenmesi artık olanaksızdır. Kentsel dönüşüm stratejilerinin aynı zamanda, daha iyi bir yaşam kalitesi ve sürdürülebilir kalkınma gözetilerek tasarlanması gerekmektedir (İBŞB,2003).

En önemli koşul kentsel çevrenin yaşanabilir kılınmasıdır. Kentin ve o kentteki toplumsal ve ekonomik yaşamın daha iyiye doğru sürdürülebilmesi için yaşanabilirlik vazgeçilemez, asal bir koşuldur. Kentteki sorun alanları hem fiziksel hem de sosyal ve ekonomik meselelerde farklılaşmaktadır. Planların, her alanın potansiyellerini ayrı ayrı değerlendirerek değişik planlama araçlarını devreye sokabilecek bir esneklikte olması tavsiye edilmektedir (İBŞB,2003).

2.1.4 Planlamada Katılımcı Planlama İlkesi

Kentsel planlama çalışmalarında, kentte yaşayan kentlilerin planları değerlendirme, yönlendirme ve etkileme yöntemleri geliştirilerek daha demokratik ve katılımcı bir plan / karar / uygulama zinciri benimsenmelidir.

Yerel Yönetimlere, dolayısı ile de planlamaya halkın katılımı, sadece seçimler aracılığıyla olmakta, sivil toplum örgütlenmeleri aracılığıyla, planlamanın her aşamasında halkın katılımı sağlanamamaktadır (Ongan,1997). Oluşturulan projeler üzerinde, demokratik bir katılım sürecinin gereği olarak kentlilerin görüşlerinin alınması ve kararlara katılımının sağlanması amacıyla yeni yasal ve yapısal düzenlemeler yapılmalıdır. Bir uçta yerel (mahalle, semt düzeyindeki) komitelerde görüşlerin oluşturulması ve değerlendirilmesi ve diğer uçta kent düzeyindeki makro kararların alınmasına kadar olan farklı planlama aşamalarında kentli grupların etkin katılımı sağlanmalıdır (İBŞB,2000).

Şehirciliğin demokratikleşmesi için kentliler, uzmanlar ve seçilmiş yöneticiler arasında gerçekleşecek bir işbirliği zorunludur. Ancak kentin gerçek sahipleri olan kentliler, herkesten iyi bildikleri gereksinim ve isteklerini belirleyip, merkezi ve yerel yönetimlere iletebilirlerse, kendi yaşam biçimlerinin ve kültürlerinin uzantısı bir kente sahip olabilirler.

2.1.5 Planlamada Eşgüdüm ve Kademelenme İlkesi

Türkiye’de gerek planlama ile ilgili kuruluşların karmaşıklığı, gerekse mekansal planlama işlevinin çok sayıda kamu kurum ve kuruluşunun yetki alanına girmesi sonucu ortaya çıkan

problemleri tek tek ele almak imkansızlaşmıştır. Mevzuat girift bir sarmal halini almıştır. Belki bir anlamıyla bu yetkilerin tek bir kurum altında toplanmasının farklı uzmanlık gerektiren özel planlama alanlarının farklı planlama yaklaşımları gerektireceği gerekçesiyle eleştirilmesi anlaşılır bir yaklaşımdır. Ancak, temel sorun bu farklı birimler arasında ciddi bir eşgüdüm mekanizmasının oluşturulmamış olmasıdır. Hangi kurumun hangi alanlarda, hangi ölçeklerde yetkili olduğu, yetkilerin çakışması durumunda nasıl bir uygulamaya gidileceği gibi en temel konulara dahi açıklık getirilememiştir. Diğer bir deyişle, yürütme sorumluluğu taşıyan, uygulayan ve bu uygulamaları denetleyen taraflar birbirinden bağımsız bırakılmış, ilişkileri ayrıca düzenlenmemiştir. Bu durumun kentlerin gelişiminde, yapılaşmasında oldukça olumsuz etkileri olmuştur (Karayünlü,2002).

Ayrıca, her kademede hazırlanan planların daha üst düzeydeki planlama ilkeleri ve kararlarına uygunluğu planlamanın kademelenme ilkesi gereği esas alınmalıdır. Birbirini yönlendiren ve denetleyen farklı ölçeklerdeki planlar arasındaki "kademeli birliktelik" planlamanın en temel unsurlarından birisidir (Ersoy,2000). Ancak, planlamada; planıcı-uygulayıcı-denetleyici ilişkisi kurulamamış, bu nedenle de, yapılan planlar sağlıklı bir biçimde hayata geçirilememektedir (Ongan,1997).

Planlama, yerel bir eylem olmakla birlikte, bölgesel etkileri de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu noktada Kent Planlama eyleminin çıkış noktası "Bölge Planları" olmalıdır. Çünkü yerleşim birimleri buldukları bölgeden soyutlanarak değerlendirilemez. Bölge planlamaları aracılığı ile dengeli kalkınma modelleri yönlendirilebilir. Dengeli kalkınma modellerinin yaratılmadığı koşullarda, hızlı kentleşme olgusunun en önemli etkilerinden biri de oluşan talep doğrultusunda, arazi spekülasyonlarına, kentsel arazi değerlerinin hızlı artışına neden olmaktadır.

Ülkemizde, üst ölçekli planların uygulanmaları bir yana, hazırlanmaları yönünde bir girişimde bile bulunulmamıştır. Nitekim, hızlı bir endüstrileşme ve kentleşme süreci sonucu yaşanan hızlı nüfus artışıyla birlikte pek çok ana sorunlar ortaya çıkmış bulunmaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün (DİE) 10 yıllık periyod için, 22.10.2000 tarihinde uyguladığı Genel Nüfus Sayımına göre; 67.844.903 kişi olan Türkiye nüfusunun 44.109.336'si il ve ilçe merkezlerinde, 23.735.567'si ise köylerde yaşamaktadır [1]. Çizelge 2.1'de de görülebileceği üzere, 70'li yıllarda ülke nüfusunun %32.4'ünü oluşturan kentsel alan nüfusu; 1990'lı yılların sonunda ise %70'li oranlara yaklaşmıştır.

Ayrıca Çizelge 2.2'de de görülebileceği üzere 1995 yılında gecekondularda yaşayanların

sayısının 10.000.000 kişi olduğu görülmektedir. Bu sayı ülke nüfusunun %16'sına, kentli nüfusun %27'sine karşılık gelmektedir.

Çizelge 2.1 Ülke nüfusunun yıllara göre dağılımı

Yıllar	Toplam Nüfus	Kent		Kır	
		Nüfusu	%	Nüfusu	%
1970	35.605.156	11.550.644	32,4	24.054.512	67,6
1975	40.347.719	15.181.918	37,6	25.165.801	62,4
1980	44.736.957	18.824.957	42,1	25.912.000	57,9
1985	50.664.458	23.926.262	47,2	26.738.196	52,8
1990	56.473.035	30.515.681	54	25.957.354	46
1995	62.171.000	37.853.969	60,9	24.317.031	39,1
1997	62.865.574	40.882.357	65	21.983.217	34,9
2000	67.844.903	44.109.336	65	23.735.567	34,9

Çizelge 2.2 Türkiye'de gecekondulu ve gecekondulu nüfus (Keleş,1996)

Yıllar	Gecekondulu	Gecekondulu	Kentsel Nüfustaki
	Sayısı	Nüfus	Payı %
1955	50.000	250.000	4,7
1960	240.000	1.200.000	16,4
1965	430.000	2.150.000	22,9
1970	600.000	3.000.000	23,6
1980	1.150.000	5.750.000	26,1
1990	1.750.000	8.750.000	33,9
1995	2.000.000	10.000.000	35

Böyle bir gelişmeyi planlamak ve programlı bir şekilde yürütebilmek şüphesiz ki zordur. Ayrıca bu sorunlarla birlikte ortaya çıkan konut üretimi ve yatırım işlerinin yürütmesi için

uygun değerle arsa sağlamak başlı başına bir sorundur. Bu durum düzenli konut yapımını etkilemekte, kiraların, gecekonduların artması sonucunu doğurmakta ve ülke ekonomisini baskı altında tutmaktadır. Öncelikle yerleşme ve yatırım bölgelerindeki ve vrelerindeki taşınmaz değerlerinin sürekli saptanması gerekmektedir. Böylelikle yatırım ve planlar için yapılacak kamulaştırmalara altlık oluşturacak, hız, kolaylık ve tasarruf sağlayacak veri tabanı hazırlanmış olacaktır. nk Keban baraj sahası, İstanbul Boğaz Köprüsü ayakları, vre ve bağlantı yolları geçki alanları ve yakınındaki kamulaştırma örneklerinde olduğu gibi ülkemizde kamulaştırmalar çok pahalıya mal olmakta, bu ise yatırımlara ayrılması gereken fonların büyük bir kısmının kamulaştırmaya harcanmasına, kısacası arazi spekulatrlerine büyük kaynakların akıtılmasına neden olmaktadır (Açlar,2002).

2.2 Taşınmaz Değerlemesinin Planlama Açısından nemi

Plan uygulamalarının amacı, birey toplulukları arasında toplu yarar ve çıkarları en yüksek düzeye ulaştırmaktır (Açlar,2002). Plan kararları sonucu, kimi bölgelerdeki taşınmaz değerleri artarken, kimi bölgeler ise bundan olumsuz etkilenmektedir. Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan taşınmaz değer artışlarının yine kamuya döndürülmesi, bu artışlardan yararlanan taşınmazların objektif değerlemeleriyle gerçekleştirilebilir.

Ayrıca yeni yerleşme bölgelerinin seçimi, seçenekler arasında i ve dış bağlantı giderlerinin karşılanması, yoğun kentsel yerleşmelerdeki iplik parsel hline gelen parsellerin toplulaştırılması (birleştirilip plana uygun düzenlenmesi), taşınmaz piyasalarının açıklık ve gvne kavuşturulması, böyle bölgelerdeki fiyat değişimlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, taşınmaz alıcı, satıcı varislerine ve taşınmazlar üzerinde hak tesislerinde taraflara yol gösterilmesi yönlerinden de taşınmaz değerlemesi çok büyük bir anlam taşır (Açlar,2002).

Ayrıca, günümüzde mevcut sağlıksız ve riskli kentsel dokuların sıhhileştirilmesi, yeniden üretilmesine yönelik Kentsel Dönüşüm Projeleri planlamanın gündemine ve kapsamına giren Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanmasında da taşınmaz mal değerlemesi en önemli konu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle planlama konuları içinde taşınmaz mal değerlemesi konusuna da yer verilmesi gereği kendini göstermektedir.

Sonuç olarak planlama çalışmaları yönünden bakıldığında;

- Kentlerimizin yerleşme dokusunun değişik kesimlerinde yaşanan köhneme bölgelerinin saptanmasında,
- Mevcut sağlıksız ve riskli kentsel dokuların sağlıklaştırılması ve yeniden üretilmesine

yönelik olarak planlamanın gündemine ve kapsamına giren Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanmasında,

- Bireysel hakların zedelenmesinin önüne geçilmesinde,
- Yapılan içsel ve dışsal yatırımlara taşınmazdaki değer artış oranına göre katılımın sağlanmasında,
- Plan kararlarının uygulanmasında, herkesin değer artışı oranında katılımının sağlanmasında,

“Taşınmaz Değerlemesi” önem arz etmektedir.

Ülkemizde planlama çalışmaları sonucunda yaratılan rantların özel kesime aktarılması planlama kavramını rant yaratmanın aracı haline getirmiştir. Oysa ki planlama çalışmaları ile yaratılan rantların toplum ile paylaşılması gereklidir. Yaratılan rantların toplum ile paylaşılabilmesi kentsel çatışmalara neden olmakta, arsa sahibi olmanın önemini arttırmaktadır. Bu nedenle planlama çalışmalarının başında rantın toplumla paylaşılmasını sağlayacak araçların oluşturulması gereklidir.

2.3 Türkiye’de İmar Uygulama Araçları

Planlamada uygulamaya yönelik olarak, taşınmazın elde edilmesinde çeşitli yöntemler geliştirilmiştir. Plan uygulamalarında da gerekli donatı alanlarının elde edilmesi için ihtiyaç duyulan toprağın elde edilmesinde de taşınmaz edinimi ön plana çıkmaktadır (İBŞB,2003). Taşınmaz edinimini;

- İsteğe bağlı uygulamalar olarak süreli ya da süresiz taşınmaz edinimi,
- Zorunlu uygulamalar olarak süresiz taşınmaz edinimi,

olmak üzere 2 gruba ayırabiliriz (Bkz. Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Taşınmaz edinim yöntemleri

İsteğe bağlı uygulamalar olarak süreli ya da süresiz taşınmaz ediniminde, genellikle arazinin mülkiyetine ihtiyaç duyulmamakla birlikte, süreli ya da süresiz olarak bunlar üzerinde yararlanma hakkı tahsis edilmektedir. Süresiz taşınmaz ediniminde ise arazinin mülkiyet hakkına ihtiyaç duyulmaktadır (İBŞB,2003).

2.3.1 Sürelî/Süresiz İsteğe Bağlı Uygulamalar

2.3.1.1 Terk

İmar planları kapsamında kısmen veya tamamen yol, yeşil alan, park, meydan vb. tescile tabi olmayan alanlara rastlayan taşınmazların, bu bölümlere isabet eden kısımlarının tapu sicilinden çıkarılmasını (Gültekin,2001), uygulamaya geçilebilmesi için gereken terklerin yapılabilmesini kapsamaktadır (Koç ve Gül,2003).

2.3.1.2 Bağış

İhtiyaç duyulan taşınmazların, ilgili idareye bağış yoluyla verilmesi işlemidir. Ancak bu taşınmaz iyesinin bazen geriye dönüş koşuluyla ve karşılıksız olarak tapuda ferağ vermesi ile gerçekleşebilir. Bu işlem özellikle kişisel bağışlar dışında, kamu kurumları arasında mekana yönelik olarak bazı donatı alanlarının elde edilmesi amacıyla (okul, karakol vb) taşınmazların belirlenen fonksiyonlara yönelik kullanıma olanak vermesi açısından önemlidir (İBŞB,2003).

Kamunun bağış yöntemiyle taşınmaz edinmesi; kaynak olarak çok büyük olanaklar

sağlamamakla birlikte donatı gereksinmesini gidermek amaçlı teşvik edilmesi gereken bir araçtır. Bağışlanan taşınmazların plan değişiklikleri yapılarak daha sonra bağış amacının dışında başka amaçlarla kullanılabilmesi ise bağlayıcı yasal düzenlemelerin yapılmasını gerektirmektedir.

2.3.1.3 Tahsis

Tapuda Hazine adına kayıtlı devlete ait taşınmazlar, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün izni ile kamu yararı amacıyla ve yapılacak hizmet süresince ya da süresiz olarak ilgili kamu idaresi emrine bedelsiz olarak tahsis edilir. Tahsiste taşınmazın iyeliği devredilmediğinden bu işlemin tapuya tescili gerekmez (İBŞB,2003).

2.3.1.4 Kiralama

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na ve kurumun kendi kuruluş yarasındaki yetki ve borçlar kanunu ve kira kanunu hükümleri uyarınca kamu yönetimi ve ilgili mal sahibi arasında yapılan bir anlaşma ya da sözleşmeye dayanır. Bunun için her yıl yayımlanan Maliye ve Gümrük Bakanlığı tebliğleri ile getirilen esaslara uyulur (Demirel,1999).

2.3.1.5 Geçici İşgal

Bir ölçüde kiralamaya benzeyen geçici işgal, bir yerin geçici olarak işgal edilmesi ve karşılığında uygun bir ücret ödenmesi işlemidir (Koç ve Gül,2003).

2.3.1.6 İrtifak Hakkı Kurulması

İyeliği gerekmeden taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurulması, bu yerden süreli ya da süresiz olarak yararlanma yolu olup, bir tür özel kamulaştırma (Demirel,1999).

2.3.2 Süresiz-Zorunlu Uygulamalar

2.3.2.1 Değişirme (Trampa)

Para aracılığı olmaksızın, bir nesnenin dolaysız olarak başka nesne ile değiştirilmesidir (Akdeniz,2001). Trampa işleminde taşınmazına ihtiyaç duyulan mülk sahibine, onayladığı bir taşınmaz verilir ve taşınmazlar arasında bedel farkı varsa bu farkın bedeli ödenir. Böylece taşınmaz sahibinin iyeliği bir başka taşınmaz üzerinde sürer. Kamulaştırma başladığında değişirme ile elde edilen taşınmaz kamulaştırılmış sayılır (Demirel,1999).

Trampa işlemi İmar Kanunu'nun 17. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesi hükümlerinden yararlanılarak yapılmaktadır. 17. madde hükümlerine göre

kamulaştırmadan arta kalan kısmın, Kamulaştırma Kanununda ise kamulaştırılan taşınmaz ile ilgili trampa koşulları açıklanmaktadır (Sönmez,2002).

2.3.2.2 Satın Alma

Genel Muhasebe ve Arttırma, Eksiltme, İhale Kanunları uyarınca süresiz ihtiyaç duyulan taşınmazın satın alma yolu ile sağlanmasıdır. Bu uygulama, sonuca daha çabuk ulaşmayı sağlayan, kamulaştırma bedelinden daha pahalı olmasına karşın, işlem süreci açısından kamulaştırmadan daha ekonomik bir yöntemdir. Satın alma yönteminin etkinliği belediye akçal kaynaklarının yeterli ve gelişmiş olması ile ilintilidir (İBŞB,2003).

2.3.2.3 Önalım (Şufa Hakkı)

Başkasına satılan bir malı, öncelikle satın alma hakkıdır (Demirel,1999). Önalım da yerel yönetimlerin kaynakları ile sınırlı bir uygulama içeriğine sahiptir. Bu yöntem pahalı bir yöntem olmakla birlikte, imar planlarındaki donatı alanlarını gerçekleştirmek amaçlı veya bu alanları donatı alanı olarak kullanmak üzere arsa stoku sağlayabilmek amaçlı kullanılabilir. Önalım da yerel yönetimlerin kaynakları ile sınırlı bir uygulama içeriğine sahiptir. Bu yöntem pahalı bir yöntem olmakla birlikte, imar planlarındaki donatı alanlarını gerçekleştirmek amaçlı veya bu alanları donatı alanı olarak kullanmak üzere arsa stoku sağlayabilmek amaçlı kullanılabilir.

2.3.2.4 Özel Uygulama Araçları

Özel uygulama araçları kapsamında taşınmaz iyisine süresiz, süreli ya da belirsiz süreli çeşitli seçenekler sunmak olanaklıdır. Özel uygulama araçları ile taşınmaz iyisine, ancak onayı alındığında ve anlaşabileceğini bildirdiği kimse ile süresi paylı iyelik sağlanması, bina yapımı için süreli inşaat hakkı verilmesi, süresiz kat mülkiyeti tahsis edilmesi, ölünceye kadar (belirsiz süreli) ikamet ya da yararlanma hakkı ya da gelir sağlanması vb. olarak başka seçenekler de sağlanabilmektedir (İBŞB,2003).

2.3.2.5 Kamulaştırma

Anayasanın 46. maddesi, kamulaştırmayı, devletin ve kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği durumda, karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla, özel iyelikte bulunan taşınmaz malların tümünü ya da bir bölümünü, yasada gösterilen yöntemlere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkili kılınmıştır. Kamulaştırma kısaca taşınmaz iyeliğine kamu yararı amacıyla el koymadır (Keleş,1996).

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için yetkili idare taşınmaz malları gereksinir. Gereksinim duyulan bu taşınmazları, iyeleri yetkili idareye satmak istemeyebilirler. Özel kişilerin bu tür davranışları, kamu hizmetlerinin yerine getirilmesini aksatabileceği

düşüncesiyle, gereksinimi olan taşınmaz malların iyeliğini veya kullanma hakkını kazanmak için, idarenin kamulaştırma yetkisine sahip olması gerektiği kabul edilmektedir (Demirel,1999).

4.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun uygulanması sırasında, özellikle aşağıdaki işlemlerde, kamulaştırmanın hızlı ve sağlıklı bir biçimde yürütülmesinde aksamalar olmuştur (Demirel ve Demir,2002):

- Kamu yararı kararının alınması ve onaylanması,
- Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler,
- Kadastro görmemiş yerlerin tespiti işlemleri,
- İdarelerin, yeterli ödenek temin etmeden kamulaştırma işlemlerine başlamaları,
- Yatırım programlarında bulunmayan ve ödeneği olmayan yatırımlar için kamulaştırma yapmaları,
- Kıymet takdiri,
- Bilirkişilerce nesnel değerlendirme,
- Kısmi kamulaştırmalar,
- Kamulaştırma ile ilgili tebliğ işlemleri,
- İdarelerce yapılması gerekli tebligat, kamulaştırma bedelinin bloke edilmesi vb. işlemlerin usulüne uygun yapılmaması,
- Kanunda öngörülen sürelerle mahkemelerce uyulmaması, idarelerce kamulaştırılan taşınmazın tescili için açılması gereken davaların zamanında ya da hiç açılmaması.

Bu işlemlere karşı adli ve idari yargıda açılan davalar, verilen kararlar, kamulaştırmanın iptali ve işlemlerin yeniden yapılması gereksiz yere zaman, emek ve para harcamaının yanı sıra yatırımların da aksaması ve gecikmesi sonucunu doğurmuştur. Özellikle, kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen bedellere karşı, bedel artırım davalarının açılması; bu davaların sonunda kamulaştırma bedellerinin çok yüksek değerlere ulaşip ödenmesinde sıkıntı ve aksamaların olması; bu ödemelerin ek bir yük getirmesinin yanı sıra kesinleştirilen tazminatların geç ödenmesi de çeşitli sorunlar yaratmıştır.

Tüm bu aksaklıkların giderilebilmesi ya da en aza indirilebilmesi için 24/4/2001 gün ve 4650

sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. İdarelerin yatırım programlarında bulunmayan ve ödeneği olmayan girişimleri için kamulaştırma yapmalarının önlenmesi, bütçelerinde kamulaştırmaya ayrılmış ödenekleri kadar kamulaştırma yapmalarının gerçekleşmesi, gereksiz kamulaştırmaların önlenerek kamu harcamalarının denetiminin ve bütçe disiplini içine alınmasının sağlanması doğrultusunda 4650 sayılı Kanunla, “ İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz.” hükmü getirilmiştir. Ancak, idarelerce yeterli ödeneğin hangi aşamada temin edileceği, bu aşamanın kamulaştırma kararından önce mi yoksa sonra mı olduğu belirtilmemiştir (Demirel ve Demir,2002).

4650 sayılı Kanunla getirilen bir başka yenilikle, satın almaya veya trampa yapmaya temel olacak taşınmaz malın tahmini bedelini idarelerin öncelikle kendi bünyesinde kurup görevlendirdiği ‘kıymet takdir komisyonu’ aracılığıyla saptamaları; bu bedel üzerinden, yine kendi bünyesi içinde kurup görevlendirdiği “uzlaşma komisyonu” aracılığıyla, mal sahibi ile pazarlık ve anlaşma yoluyla satın almaları veya idareye ait başka bir taşınmazla trampa etmeleri olanaklı kılınmıştır. Bunun yanı sıra, kamulaştırmada öncelikle mal sahibi ile uzlaşarak satın alma yoluna gidilmesinin, büyük alanları kapsayan kamulaştırma projelerinde işlem süresini uzatabileceğinin de düşünülmesi gerekir. (İBŞB,2003)

2.3.2.6 Arazi ve Arsa Düzenlemesi

İmar planı yapıp kesinlik kazanan yerlerde plan uygulama araçlarından en önemlisi “arazi ve arsa düzenlemesi” denilen hamur kuralı uygulamasıdır (Kansu,1998). Hamur kuralı; bir kent ya da kasabanın imar planını uygulamak amacıyla özel ya da kamusal iyelikte bulunan taşınmazların, iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır (Keleş,1996)

Düzenleme ortaklık payı olarak yasada öngörülen %35’e kadar olan kesinti toplam düzenlemeye tabi tutulan yerin ihtiyacı olan yeşil alan, yol, meydan, park, genel otopark, çocuk bahçesi, cami, karakol gibi yerlerin alanından az ise, eksik kalan yerler belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Ekim 2001 tarihinde, İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı hazırlamıştır. Bu kanun taslağının arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili olan 14. maddesinde getirilen yenilikler; düzenleme ortaklık payının %35’ten %40’a çıkarılması, düzenleme ortaklık payı kapsamına sağlık ocağı ile ilköğretim alanlarının da alınması, düzenleme

ortaklık payı oranının imar planı bütününde hesaplanma şartının getirilmesidir.

Arsa ve arazi düzenlemesinin olumlu yönlerini sıralarsak (Sönmez,2002);

- Arazi ve arsa düzenlemesiyle belediyeler, gelişme ve ihtiyaca göre imar planlarını bölgesel bütün içerisinde uygulama yetkisine sahiptir.
- Yeşil alan, yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, cami ve karakol yerlerinin % 35'e kadarının düzenleme ortaklık payından sağlanmasıyla kamulaştırma bedeli ödenmesine gerek kalmamakta veya çok az bir kamulaştırma bedeli ile bu yerler kamuya kazandırılmaktadır.
- Kamu kullanımına ayrılan yerler düzenleme sınırı içerisindeki tüm mülk sahiplerine hisselendirilmektedir. Bu sayede kamu kullanımı için seçilen mülkün yapılaşma hakkı engellenmemekte, tüm mülk sahipleri arasında eşitlik sağlanmaktadır.
- Uygulama ile imar adalarının tamamı, imar planı ve yönetmeliğine uygun imar parselleri olarak tescil görmekte; imar planına göre yapılaşmaya engel kalmamaktadır.
- Kamu tesislerine ayrılan yerler, imar parseli olarak tescil göreceğinden gelişmeyle beraber kamu tesislerinin yapımına imkan tanınmaktadır.

Ülkemizde önemli uygulama araçlarından birisi olan arsa ve arazi düzenlemesi yönteminin, çok yoğun alanlarda uygulama zorluğu bulunmaktadır. Yerleşik alanlardaki yoğunluk değerlerinin yüksek olması nedeniyle %35 DOP ile donatı alanlarını elde etme zorluğu bulunmaktadır. Bununla birlikte, DOP alanlarının %35'den düşük tutularak geri kalan alanların belediye adına tescil edilmesi gibi bu yöntemin amacı ile bağdaşmayan uygulamalarla karşılaşılabilir.

Ayrıca, düzenleme sonunda kimi parsellerin değeri artarken kimi parsellerin değeri azalabilmektedir. Düzenlemeyle oluşturulan, alanları, konumları ve yapılanma koşulları değişik olan imar parsellerinin her birinin aynı oranda değerinin artmadığı ortadadır. Bu nedenle eşit oranlı toprak kesintisi yerine kullanılabilir yeni uygulama yöntemleri geliştirilebilir (İBŞB,2003). Örneğin, değer eşitliğine dayanan bir yöntemle düzenlemeye giren ve düzenlemeden sonra oluşan parsellerin birim m² değeri belirlenerek, uygulama sonucunda önceki parselinden daha değerli bir yer alan taşınmaz sahibi, ilgili idareye para ödemesi yapar, eğer daha az değerli bir yer almışsa ilgili idareden para –ya da imar hakkı– alır. Ancak bu yöntemin oturtulabilmesi ve uygulanabilmesi için ülkemizde bilimsel ölçütlere

dayalı, objektif bir taşınmaz değerlendirilmesinin yapılması ve bu bağlamda sürekli bilgi altyapısının sağlanması gerekmektedir. Henüz yasal bir tabanı dahi olmayan değerlendirme yöntemleriyle ilgili kanuni düzenlemelere gidilmelidir.

2.3.3 Türkiye'deki İmar Uygulama Araçları İle İlgili Değerlendirme

Gelişmeyi yönlendirmek amacıyla hazırlanan planların uygulanmasında, plan uygulama araçları en önemli unsurlardan biridir. Bu araçlar ile planların araziye uygulaması sağlanırken, kentsel rantların toplumda eşit olarak dağılımı sağlanabilmekte, böylece, rant baskıları minimize edilebilmekte, spekülasyon önlenmektedir (Koç ve Gül, 2003). Oysa ülkemizde imar planlarının uygulanabilmesi için gerekli planlama araçları son derece yetersiz olup, yasa da yer alan ve yukarıda alt başlıklar halinde açıklanan uygulama araçları, yerel yönetimlerin, yetkili idarelerin kaynak sorunu sebebiyle uygulanmamaktadır. Ya da yerel yönetimlerin kaynak sorununu çözmek amacıyla yasal olmayan doğrultuda kullanılabilmektedir (Koç ve Gül, 2003).

Değiştirme (Trampa) yöntemi, günümüzde etkin bir şekilde kullanılamamaktadır. Değiştirme yönteminin etkinleştirilebilmesi için; taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması, taşınmaz değerlerinin sürekli saptanması, piyasalardaki fiyat değişimlerinin istatistiki olarak izlenmesi gereklidir. Bunların gerçekleştirilmesinde taşınmaz değerlendirme önem arz etmektedir.

Mahkemelerde taşınmaza ilişkin davaların çoğunluğunu "Bedel"e ilişkin davalar oluşturmaktadır. Kamulaştırma işleminde, taşınmaza değer biçilmesinde 2 evrede karşılaşılmaktadır. Bunlardan birincisi; kamulaştırmaya esas olacak taşınmaz karşılığının, kamulaştırma yapacak kurum tarafından saptanması ve bu değer emsal alınarak kamulaştırmanın satın alma yada trampa yoluyla yapılması evresidir. Buna kısaca "kamulaştırıcının değer biçme işlemi" denilebilir. İkincisi ise; saptanan değer üzerinde, yetkili idare ve taşınmaz iyesinin anlaşamaması durumunda, taşınmaz karşılığının Asliye Hukuk Mahkemeleri tarafından belirlenmesi evresidir. Bu da "yargısal değer biçme işlemi" olarak adlandırılabilir. Taşınmaza ilişkin farklı değerlendirme sonuçları ortaya çıktığından idari yargıda açılan davalar; yatırımların aksaması ve gecikmesi sonucunu doğurmuştur. Bu nedenle taşınmaz malların değerlendirilmesi objektif ve bilimsel yöntemlerle yapılmalıdır.

18. madde uygulamaları sırasında doğan aksaklıkları azaltıp verimi arttırmak için, düzenleme sahasındaki bütün parsellerin plan değişikliklerinden aynı oranda etkilenmesi sağlanmalıdır. Çünkü düzenleme sonunda kimi parsellerin değeri artarken kimi parsellerin değeri

azalabilmektedir. Düzenleme ile oluşturulan, alanları, konumları ve yapılanma koşulları değişik olan imar parsellerinin her birinin aynı oranda değeri artmadığından, düzenleme öncesi parseller arası değer dağılımı aynı şekilde düzenleme sonrasına yansıtılmalıdır. Bu nedenle eşit oranlı toprak kesintisi yerine, “değer eşitliğine dayanan yöntem” kullanılmalıdır. Değer eşitliğine dayanan yöntemde; düzenlemeye giren ve düzenlemeden sonra oluşan parsellerin birim m² değeri belirlenerek, uygulama sonucunda önceki parselinden daha değerli bir yer alan taşınmaz sahibi, ilgili idareye para ödemesi yapar, eğer daha az değerli bir yer almışsa ilgili idareden para -ya da imar hakkı- alır. Bu yöntemin oturtulabilmesi ve uygulanabilmesi için bilimsel ölçütlere dayalı, objektif bir taşınmaz değerlemesinin yapılması önem arz etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nda, nazım imar planı ve uygulama imar planının halihazır (topoğrafik) haritalar üzerine çizileceğinin belirtilmesi, planlama ve haritacılık arasındaki doğrudan ilişkiyi yansıtırken, bu planlara (varsa) kadastro durumunun da işlenmesinin öngörülmesi, doğal olarak planlama ve mülkiyet kurumu arasında ayrılmaz bir ilişkinin bulunduğunu göstermektedir (Köktürk,2002). Bu ilişki, planların yapılması aşamasında olduğu gibi, planların araziye uygulanması sırasında da, mülkiyetin konum ve biçim değiştirerek, kadastro parsellerinin imar parselleri durumuna gelmesi ve imar planı notlarının ve kararlarının yaşama geçirilmesi sırasında daha çarpıcı olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla ciddi sorunların yaşanmaması ve yanlış değerlendirmelerin yapılmaması adına, planlama ve mülkiyeti temsil eden kurumların bilgi donanımlarının yüksek olması ve konuya iyi niyetli ve tarafsız bir şekilde yaklaşmaları gerekmektedir.

Yurtdışında uygulanan İmar uygulama araçlarının başarısı, kendini bağlayan ve kısa sürede gerçekleşmesi öngörülen arazi kullanım planlarının desteğine ve ayrıca kişilerin haklarının gerek birbirleri arasında ve gerekse kamusal çıkarlar karşısında adaletli olarak dengelenmesine bağlıdır (Seele,1994).

Yaratılan rantın paylaşımı ve kamuya aktarımı, bu koşullarda, bu dar kapsamlı uygulama araçlarıyla hakkaniyetli olamamaktadır. Bu uygulama araçları, aşağıda açıklanacak olan ve yurtdışında da uygulanmış olan yöntemler ile geliştirilip zenginleştirilebilir.

2.3.4. Diğer Ülkelerde Uygulama Araçları

Yurtdışı uygulama araçlarını incelediğimizde özellikle Amerika Birleşik Devletlerinde uygulama araçları çeşitlilik göstermekte ve özel amaçlara yönelik olabilmektedir. Avrupa ülkelerinde ise bu araçlar daha sınırlıdır ve Türkiye’deki uygulama araçlarına yakın uygulama

araçları bulunmaktadır (Sönmez,2003). Çalışmanın bu kısmında yurtdışında kullanılan uygulama araçları örneklerinden olan İmar Hakkı Transferi Yöntemi, İmar Hakkı Topluştırılması Yöntemi ve Kamulaştırma yöntemlerinin uygulama biçimleri incelenerek Türkiye’de uygulama alanları irdelenecektir.

2.3.4.1 İmar (Gelişme) Hakkı Transferi Yöntemi

İmar Haklarının Transferi yöntemi, arazi kullanım amaçlarına ulaşmak amacıyla veya kamu kaynaklarının az olduğu veya olmadığı durumlarda kullanılan bir uygulama aracıdır. İmar Haklarının Transferi yeni bir kavram değildir. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri’nde (transfer of development rights) TDR kavramı ile anılan bu ve benzeri yöntemler 1970 ve 1980’lerde sıkça kullanılmıştır. Bu tür bir yöntem, yaklaşık yüzyıl önce, yerleşik bir alanda petrol bulunması üzerine her arsada bireysel kuyu açarak çevreyi elden çıkarmak yerine, her adada bir ortak kuyu açıp, arsa sahiplerinin kendi arsa yüzölçümleri oranında bu kuyu üretiminden pay almalarının sağlanması ile kullanılmıştır (Balamir,1993). Doğrudan yapılaşma hakkı olmasa da, piyasa ortamında taşınmaz ile ilgili bir hakkın yer değiştirmesine ilginç bir erken örnek sayılabilir.

İmar Haklarının Transferi (İHTr.) yöntemine ABD’de nitelikli tarımsal alanlara sahip (Southampton, Sunderland, Chesterfield gibi) yerlerde başvurulmuştur. Tarımsal alanlardaki İHTr yöntemi uygulamaları, arazi sahiplerinin seçeneklerini artırmıştır. İHTr öncesinde arazi sahipleri ya taşınmazlarını satıp tarım dışı kullanıma geçmek, ya da tarımsal verimliliği düşürme pahasına parselleyerek bir bölümünü elden çıkarmak seçenekleri ile karşı karşıya iken, İHTr sonrasında yapılaşma haklarının kısıtlanmış olmasına karşın imar haklarını korumak ya da satmanın yanı sıra, yapılaşmaya izin verilen alanlarda bu hakkı doğrudan kullanmak, ya da satış gelirleri ile tarım alanlarını genişleterek verimliliklerini artırma yolunu seçebilmektedirler.

Aktarılabilir İmar Hakkı (İmar Haklarının Transferi) yönteminin ana fikri, kentsel toprağın gelişme değeriyle ilgili imar hakkının gerektiğinde taşınmazın mekandaki konumundan bağımsız olarak da kullanılabilmesidir. Bu nitelikteki bir uygulama aracı, gelişme ve dönüşmeye karşı korunmak istenen bölgelerdeki verilemeyen imar haklarını kentin aktarılabilir başka bölgelerine taşıyarak, bu hakların mekandan bağımsız bir esneklik içinde kullanılmasını sağlamaktadır. Bu sayede hem korunması amaçlanan çevreler içindeki imar hakkının uygulanması korumanın gerektirdiği ölçülerde kısıtlanmış olmakta, hem de kısıtlanan bu haklara kentin başka bölgelerinde kullanılabilme olanakları tanınarak korunacak

çevreler içindeki taşınmaz mal sahiplerinin kısıtlamalardan doğan kayıpları karşılanmış olmaktadır (Sökmen,1989).

İmar Haklarının Transferi (Aktarılabılır İmar Hakkı) yönteminde bazı önemli tanımlar bulunmaktadır [2] [3].

İmar hakkı; bir taşınmaza planlama kararları ile yapılaşma koşulları verilmesidir. Piyasa ekonomilerinde taşınmazlar üzerinde tanınan hakların en önemlilerinden biri olan fiziki geliştirme (imar) hakkı, planlama kurumunca sağlanan, dağıtılan ve gereğinde kısıtlanan bir haktır. İmar hakkı genellikle arsa yüzölçümü ile bağlantılı (orantılı) bir biçimde tanımlanır. Taşınmazların yapılaşma üst sınırı, planlar (ya da yönetmelik) tarafından bir oran (KAKS) ile belirlenir (Balamir,1993).

Aktaran Bölge (Gönderen Bölge); taşınmaza ait olan imar haklarını başka bir taşınmaza gönderen bölgedir. Aktaran bölge tanımındaki alanlar (Koç ve Gül,2003);

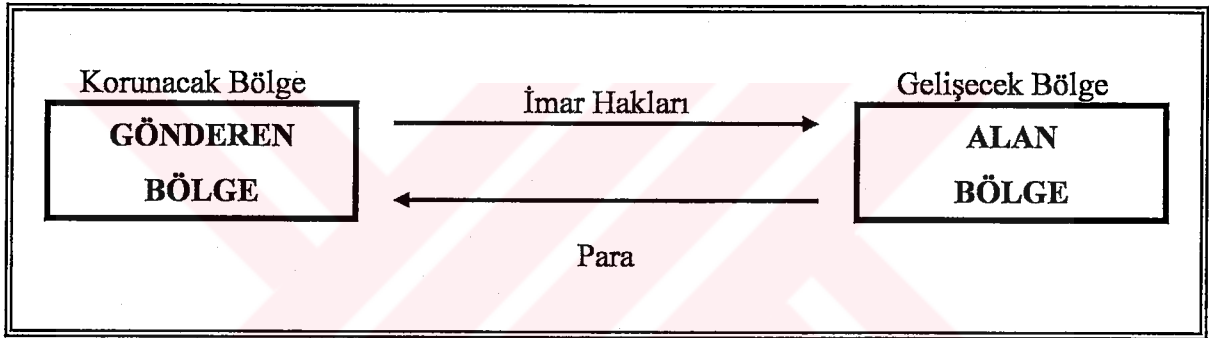
- eğitim, sağlık, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis, yönetim gibi diğer donatı alanları,
- topografik ve jeolojik özellikleri nedeniyle yerleşime elverişli olmayan alanlar,
- sahip olduğu konum özellikleri açısından su baskını riski taşıyan alanlar,
- mevcut veya koruma kurullarınca belirlenecek koruma alanlar ile koruma alanlarının çevresinde baskı oluşturan koruma eşikleri olarak belirlenmiş alanlar,
- orman alanları, kıyı alanları, su havzaları ve yer altı su kaynakları,
- korunması gerekli bitki ve hayvan varlığının yaşam alanlarını da kapsayan özel çevre koruma bölgeleri, milli parklar ve tabiatı koruma alanları,
- 1 ve 2. sınıf tarım alanları,
- imar planları ile belirlenmiş, kentsel makroformun biçimini yönlendirmede etkin girdi oluşturan diğer alanlardır.

Alan Bölge (Aktarım Bölgesi); bir taşınmaza ait imar haklarını kullanan bölgedir. Aktarım bölgesi; imar hakkı aktarımına konu olan alanlarda hak sahiplerine verilmiş olan imar hakkı transfer sertifikalarının imar durumu almak üzere kullanılacağı alanlardır (Koç ve Gül,2003).

İmar Hakkı Transfer Sertifikası (İHTr.S); imar hakkı aktarımına konu olan alanlarda hak sahiplerinin arsası üzerindeki imar hakkı karşılığı belirlenen değeri bir başka proje içinde

değerlendirmesi için verilen sertifikadır [4]. Ayrıca, sistemde piyasa koşulları içinde menkul değere de dönüştürülen imar hakları, İmar Hakkı Transfer Sertifikası adı altında, kentin merkezinde veya bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından, serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır (Göksu,2003).

İmar Hakkı Transfer Havuzu; dönüşümü ve korunması gereken alanlarda, var olan imar hakkı veya potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferi veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması için İmar Hakkı Transfer Bankası olarak isimlendirilen bir tür imar bankası aracılığıyla oluşturulan havuzdur. Yatırımcı, arsa sahipleriyle anlaşmak suretiyle talebini karşılamak yerine, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır [5].



Şekil 2.2 İmar hakları transferi (Lawrence,2003)

Bir arazi kullanım tekniği olan İmar Hakkı Transferi (İHTr.) yönteminin başarılı olabilmesi için dört ana elemana ihtiyaç bulunmaktadır (Ayten,2003). Bunlar;

- Belirlenmiş koruma alanı (“sending” alanı daha önceden belirlenmiş),
- Belirlenmiş gelişme alanı (“receiving” alanı daha önceden belirlenmiş),
- Arazide hukuki olarak ayrılmış geliştirme/imar haklarının mevcut olması,
- Bir taşınmazdan diğerine geliştirme/imar haklarının transferi için gereken süreçtir.

Türkiye’de İmar Hakları Transferi yönteminin uygulanabilmesi için bazı yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Öncelikle iyeliğin yatay konumları yanında düşey konumu da kapsayacak biçimde üç boyutlu olarak ve imar hakkının araziden ayrılabilen, başka arazilerde kullanılabilen ve satışa konu olabilen bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir

(Akdeniz,2001). Daha sonra ise imar haklarının aktarılmasında hangi kurumların yetkili olacakları belirlenmelidir.

2.3.4.2 İmar (Gelişme) Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi

İmar Haklarının Toplulaştırılması yöntemi, parsel bazında var olan imar haklarının, proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değer in proje dahilindekilerce işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır. Bu yöntem;

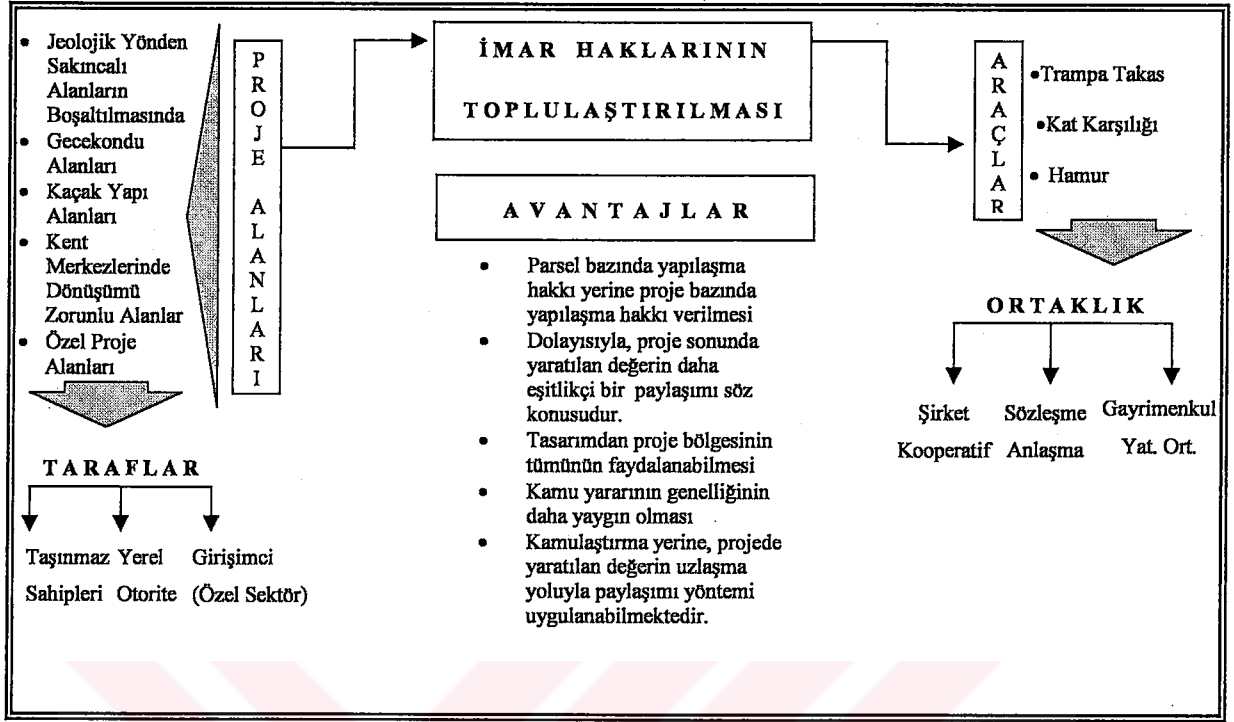
- Jeolojik yönden sakıncalı alanların boşaltılmasında,
- Güvenli yerleşim alanlarının yaratılmasında,
- Kent merkezlerinde dönüşümü zorunlu alanlarda,
- Gecekondu alanlarında,
- Kaçak yapı alanlarında,
- Özel proje alanlarında

kullanılabilir. Bu yöntemin olumlu tarafları şu şekilde sıralanmaktadır;

- Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı getirmektedir.
- Proje bazında yaratılan değer in ortaklaşa paylaşımını getirmektedir.
- Kamulaştırmaya gerek kalmadığından, kamu yararı adına daha fazla ve daha kısa sürede çalışmalar sonuçlandırılabilir.

Başka bir deyişle, kamulaştırma sistemi ile başlayan ve daha önceki gelişmelerde olduğu gibi proje süreçlerini uzatan ve zora sokan hukuk sürecine girmeden (Göksu,2003); imar hakları toplulaştırılıyor, daha önceden oluşturulmuş ortaklıklarla proje uygulanıyor, yaratılan değer, proje kapsamında yer alanlarla birlikte paylaşılıyor.

Avrupa ülkelerinde çok yaygın ve başarılı bir biçimde uygulanan bu model Türkiye’de de benzer uygulamalar olarak, Ankara’da Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde, Bursa’da ise Zafer Plaza projesinde uygulanmıştır.



Şekil 2.3 İmar hakları toplulaştırılması

İmar Haklarının Toplulaştırılması yönteminin başarıyla uygulanabilmesi için Proje Senaryosu önem kazanmaktadır. Senaryoda, kaliteli ve yüksek nitelikli bir kentsel çevre yaratmak için yapılan tasarımın yanında, ekonomik olarak fizibilitesi yapılmış, kaynak bulma yöntemleri daha önce belirlenmiş bir yapının ortaya konulması gerekmektedir. Proje yönetiminin nasıl olacağı, hukuk düzeninin nasıl kurulacağı ve finansmanının nasıl yaratılacağı gibi konular önceden tasarlanmalıdır. Ayrıca, projenin sonunda ortaya çıkan değer ve kentsel arazi rantının ne olacağı ve proje dahilindekilerce nasıl paylaşılacağı da diğer önemli bir konudur.

Yeni bir uygulama aracı olarak, yurtdışı uygulama örneklerinde görülen bu iki modelin, ülkemizin gerçeklerine uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Bu iki modelin revizyonu olarak değerlendirilebilen İyelik Takası Modeli olarak adlandırılan model önerisinde İmar planlarının uygulanabilmesine olanak tanınması, özellikle bazı parsellerin donatı amaçlı kullanılabilmesi yönündeki imar planı kararlarının uygulanabilirliği amacıyla kullanılacak bir uygulama aracıdır. Donatı alanları bazında mülkiyet hakkının devrini içermektedir.

2.3.4.3 Kamulaştırma Yönteminin Diğer Ülkelerdeki Uygulanması

Avrupa ülkelerinde de kamulaştırma yöntemi kullanılmakla birlikte, yöntemin uygulanma kapsamı ve şekli yönünden ülkemizdeki uygulamalardan bazı farklar göstermektedir.

Türkiye’de kamulaştırmaları kamu görevini üstlenmiş kamu tüzel kişileri ve kamu kurumları yapmakla yetkilidir. Yurtdışında ise resmi ve yarı resmi kuruluşlar, sermayesinin yarısından fazlası devlete veya belediyeye ait anonim şirketler, yapı kooperatifleri kamulaştırma yapmakla yetkilidir (Sönmez,2002).

Türkiye’de kamulaştırma kamu hizmetleri için yapılmaktadır. Yurtdışında kamulaştırma aynı zamanda konut inşa etmek veya ettirmek için imar planındaki mesken ve fonksiyonlara toprak temin etmek amacıyla, spekülasyona engel olmak üzere plana göre inşaat yaptırmak için, sağlıksız alanların ıslahı için de yapılmaktadır (Sönmez,2002).

Türkiye’de kamulaştırma bedeli nakit olarak ödenmektedir. Çeşitli durumlarda taksit ve trampa yapma hakkı da bulunmaktadır. Yurtdışında kamulaştırma bedeli peşin olarak ödenebildiği gibi hisse, intifa veya irtifak hakları verilerek de karşılanabilmektedir (Sönmez,2002).

Türkiye’de kamulaştırma bedeli olarak taşınmazın kamulaştırma tarihindeki değeri dikkate alınmaktadır. Diğer ülkelerde ise kamulaştırma kararının alındığı tarihteki ticari değer esas alınmaktadır. Bazı ülkelerde kamulaştırma bedeline belirli bir oranda tazminat ilave edilmektedir. Kısmi kamulaştırmalarda kamulaştırmadan artan parçanın değeri yükselirse bu değer kamulaştırma bedelinden düşülmektedir (Sönmez,2002).

3. TAŞINMAZ MALLAR DEĞERLEMESİ

3.1 Değerleme Ve Fiyatlama

Tarih boyunca varlıkların değiştirme değerlerinin tespit edilmesi, insanoğlunu en çok ilgilendiren konulardan biri olmuştur. Değer; farklı toplumlarda, farklı kültürlerde ve farklı zamanlarda insanlar için farklı anlamlar ifade etmiştir. Değeri ifade şekilleri de her dönemde farklı olmuştur. Değer, bazı dönemlerde buğdayla, bazı dönemlerde gümüşle, bazı dönemlerde de altınla ifade edilmiştir. Günümüzde ise varlıkların değeri parayla ifade edilmektedir (Yazıcı,1997).

Varlıkların değerinin tespitinde, mümkün olduğunca herkesin üzerinde anlaşabileceği bir değere ulaşılmaya çalışılır. Ancak, bazı varlıkların değerini tespit etmek mümkün değildir. Örneğin, hiç kimse Topkapı Sarayı'nın değerinin ne olduğunu bilemez.

Değerleme ve fiyatlama ayrı kavramlar olması nedeni ile önce değer ve değerlendirme daha sonra da fiyat ve fiyatlama kavramları açıklanmaktadır.

Değer; herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, kullanım değeri, herhangi bir varlığın başka birine verildiğinde karşılığında alınabilecek nesne miktarı olarak tanımlanmaktadır (Akyüz ve Ertel,1990). Başka bir ifadeyle değer, belli bir malın, fikir veya hizmetin taşıdığı yararlı vasıftır (Gage,1969). Değer kavramı iktisatta genellikle mübadele değerini ifade etmektedir. Bir malın mübadele değeri, söz konusu maldan bir birim elde etmek için gerekli olan diğer mal veya para birimidir. Değer, malın arzu edilebilirliği ve kıtlık derecesi olmak üzere iki faktöre bağlıdır. Bir mal arzu edildiği takdirde bir değeri vardır. Mal bollastıkça veya arzu edilebilirliği azaldıkça değeri düşecektir. Bu nedenle, kıtlık derecesi değeri etkileyen önemli bir faktördür. Örneğin, bir mal hem arzu edilir hem de kıt ise, bu mal yüksek mübadele değerine sahip olacaktır (Seyidoğlu,1992)

Değer konusunda tarih boyunca çeşitli görüşler ifade edilmiştir. Bu görüşleri üç başlık altında toplayabiliriz (Milliyet,1998):

a) *Genel Kullanım Teorisi:* Bu teoride malın değeri onun kullanımına bağlıdır. Ferninando Galiani ve Adam Smith bu görüşü destekleyen düşünürlerdir. Adam Smith değer kavramını ikiye ayırmıştır; kullanma değeri ve mübadele değeri. Kullanım değeri çok yüksek olan bir malın mübadele değeri sıfır olabileceği gibi, kullanım değeri çok düşük olan bir malın mübadele değeri ise çok yüksek olabilir. Örneğin, elmasın mübadele değeri çok yüksek, kullanım değeri ise çok düşüktür. Suyun ise kullanım değeri yüksek ama mübadele değeri

düşüktür.

b) Emek Değer Teorisi: Bu teoriye göre değer, emek cinsinden üretim maliyetine bağlıdır. Karl Marx ve Ricardo bu görüşü savunan iktisatçılardır. Merkantilist iktisatçılardan William Petty, servetlerin babası olarak emeği, anası olarak da toprağı tanımak gerektiğini söylemiştir. John Locke ise, suyun faydalı olmasına rağmen kıymetinin az, elmasın faydasının az olmasına rağmen kıymetinin büyük olduğunu, bu nedenle faydanın değere esas olamayacağını söylemiştir. David Ricardo, üretim miktarının ihtiyaca ve talebe göre ayarlanabileceği mallarda, değerini temelini emeğin oluşturduğunu, emeğin malın tabii fiyatı olduğunu ve piyasa fiyatının ise, tabii fiyat etrafında dalgalandığını savunmuştur. Karl Marx ise, değerini bir malı üretmek için harcanan emek olduğunu söylemiştir. Emek fiyatının aynı kalmasına rağmen piyasa fiyatının dalgalanmasını normal koşullardan sapma olarak yorumlayan Marx, işçinin emeği vasıtasıyla oluşturduğu değer ile aldığı ücret arasındaki farkın sermaye sahibine kaldığını ve sermayenin birikmiş emek olduğunu ifade etmektedir.

c) Marjinal Fayda Teorisi: Bu teoriye göre, arz ve talepteki küçük artışların marjinal faydası mübadele edilen malların değerini belirler. H. H. Gossen, W.S. Jevons ve Alfred Marshall bu görüşü paylaşmaktadırlar (Seyidoğlu,1992). Marshall fayda ile maliyetin birlikte değeri oluşturduğunu söylemektedir. Bunu şöyle ifade etmiştir; “Bir makası göz önüne getiriniz. İki dilinden hangisi makası keser? Değerini kaynağı olarak maliyetin ve marjinal faydanın rolleri bir makas dillerinin fonksiyonlarından farksızdır. Birinin ötekine üstünlüğü kesinlikle iddia edilemez.”

Değerini psikolojik değer yargısına dayanan bir eylem olduğunu ifade eden modern sosyal bilimciler de vardır. İnsanların ve toplumların psikolojileri, sosyo-kültürel yargıları, insanların tercihleri de değeri etkileyen faktörler olarak görülmüştür.

Bir varlığın “değer”inin tespit edilmesi ise değerlendirme faaliyetlerini oluşturur. Değerleme, “para dışındaki iktisadi varlıkların değerini para olarak belirlenmesi, bir işletmenin bina, arsa, makina-teçhizat, mal stoku, v.s. şeklindeki toplam aktiflerinin değerini takdir ve tahmini” şeklinde tanımlanmaktadır (Seyidoğlu,1992). Başka bir ifadeyle değerlendirme, bir malın, fikrin veya hizmetin kendinden beklenenini sağlama derecesini araştırmak, bir şeyin kıymetini belirlemek amacıyla, söz konusu nesnenin özellikleri hakkında bir görüş bildirmektir (Gage,1969). Bir şey, cazibesi, kalitesi, biçimi, hacmi, ağırlığı veya rengine göre değerlendirilebilir ve bu değer zaman içinde değişen bir özelliğe sahiptir.

Günlük kullanımda “değer” sözcüğü “piyasa değeri”, “kira değeri”, “sigorta değeri”,

“kullanma değeri”, “sürüm değeri”, “yatırım değeri”, “kredi değeri”, “belirlenen değeri” veya “vergi matrah değeri” ve diğer tür değerler gibi çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Bunların tümü sıradan yatırımcılara veya kullanıcılara “ileride elde edilecek getirilerin şimdiki değerini” ifade eder. Bununla birlikte bunların her biri farklı anlamlara sahiptir. Değer tespitleri standart hale getirilemez (Güngör,1999).

“Değer”in objektif ve subjektif iki yönü bulunmaktadır.

a) Subjektif değer

b) Objektif değer

Subjektif değer, kişilere ve arzulara göre belirlenen değerdir. Örneğin, yatırımcının piyasada tekel olmak için rakip firmaya normalin üzerinde değer biçmesi subjektif bir karardır. Objektif değer ise, mal ve hizmetlerin maliyet ve faydalarıyla orantılı olarak belirlenen değerdir (Cesur,1993). Bunlardan birincisine “kullanım değeri” ikincisine de “piyasa değeri” denir.

Değer, yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli subjektif olmak zorundadır (Açlar ve Çağdaş,2002). Ancak herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat ile örtüşecek objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması da gerekir.

Tüm fiyatlandırma çalışmalarının kökeninde subjektif değer kuramları yatar. Subjektif değer kuramı her bir malın değerinin tespit edilebilir bir kısmının olması ve bundan dolayı diğer malların değeri ile karşılaştırabilir olması anlayışına dayanır. Bu durum özellikle Adam Smith, David Ricardo ve daha sonra da Karl Marks'ın öğretilerinde ortaya çıkmaktadır. Objektif değer kuramı, bir malı kendi türü ile karşılaştırmaya izin verir, ancak bir başka tür ile karşılaştırmaya izin vermez. Çünkü her mal, bir başka mal ile karşılaştırılmayacak kadar önemlidir (Ertaş,2000).

Ricardo, nadir mallar hariç olmak üzere (çünkü, ekonomide kıt mallar değerlidir) bir malın değerinin, onun üretimi için gerekli olan işin miktarına bağlı olduğunu söyler. Marks ise bu "iş kuramı"nı reddedip, "değişim kuramı"nı öne sürer. Marks'a göre değer emek gücü ile oluşup malda maddeleşmektedir (Erkan,1991). Bununla birlikte objektif değer teorisi, bir malı başka mallarla ölçmeye veya bir fiyattan türetmeye uygun değildir. Çünkü, fiyat pazarda arz ve talebe etkili olan kuvvetlerin dışında belirlenir.

Sübjektif değer kuramının de pratik bir anlamı yoktur; bu teori fiyat teorisinin yerine konulamaz, ancak onu açıklamaya ve oluşturmaya yardım edebilir.

Tüketim ekonomisinde değer, sadece psikolojik bir kavramdır. Onun büyüklüğü değişik tüketiciler için bir malın sahip olduğu anlama göre derecelenir. O halde tek tek insanlar tarafından her durumda ihtiyaçların şiddetine ve yararlanmanın hissedilen derecesine göre değişir (Erkan,1991). Yararlılık ve önemlilik ölçülebilir bir büyüklük değildir. İnsan bilincinde yararlılık ve önemliliğin derecesi net bir biçimde hissedilse de bunların dereceleri bir ölçeğin kullanılması suretiyle sayısal biçimde belirlenemez.

Rothkegel bu durumu şöyle açıklamaktadır:

“Tüketim ekonomisinde bir malın hangi değerde olduğu kesinlikle ifade edilemez. Bir malı, bir kişinin diğerine göre daha yüksek değerlediği çok kimse tarafından söylenebilir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için, belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördüğü derecelendirme ilişkisi kavramıdır” (Rothhegel,1930).

Piyasa ekonomisinde de değer sübjektiftir. Bu ekonomide; ekonomik bireyin bakış noktasından bir mal sübjektif öneme sahip ise, o takdirde değer en azından para olarak ifade edilebilir.

Değer kavramları arz eden açısından piyasa ekonomisinde maliyet değeri olarak akla gelmektedir; yani

-Bir malın edinilmesi için yapılan ya da hesaplanan masraflar, ilgilisi için değer anlamı taşımaktadır,

-Masrafların uygun ya da uygun olmayan ekonomik koşullarda yüksek veya düşük olması önemli değildir.

Ekonomik bir birey, edindiği bir malı pazara sunarsa, kendi ihtiyacını en azından masraf değerine göre belirlemeye ve bununla değişime ulaşmaya çalışır. Diğer taraftan piyasa ekonomisinde talep eden taraf, malın ekonomik kullanımından elde edeceği kazançta göre yatırım hesabı yapar. Tahmin edilen ve para olarak ifade edilen değerler de çeşitlidir. Kazanca göre tahmin edilen değerler, genellikle pazarda talep edenin en yüksek değeri için altlık olarak kullanılır, fakat fiyat oluşturma sürecinde arz edilir. Bu, arz edenin masraf değerine de bağlıdır (Ertaş,2000).

3.1.1 Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları

Taşınmazlar üzerinde özel iyeliğin söz konusu olduğu ülkelerdeki gibi ülkemizde de bir taşınmazın kredi, sigorta, yatırım, vergi, bildirge, kamulaştırma, piyasa, sürüm, satış, peşin, taksit, ipotek, gerçek, maliyet, tavan vb. değeri deyişleri sık sık duyulur ya da kullanılır (Açlar ve Çağdaş,2002).

Taşınmazlarla ilgili yasalarımızda da bu kavrama ilişkin çok farklı ifadelerle rastlanmaktadır. Örneğin; 1982 anayasasının kamulaştırma ile ilgili 46 ve devletleştirme ile ilgili 47'inci maddelerinde taşınmazın gerçek karşılığının ödeneceği hükmü yer almıştır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nda ise satış bedeli, rayiç bedel, satış değeri ifadeleri geçmekte ve "rayiç bedel, beyan tarihindeki normal alım-satım bedelidir" denilmektedir. Yine bu yasaya göre emlak vergisinin matrahı taşınmaz vergi değeridir ve vergi değeri; "emlak vergisi mevzuuna giren bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım-satım bedelidir" şeklinde tanımlanmaktadır (Açlar ve Çağdaş,2002).

Kredi Değerleri

Kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için belirlenen taşınmaz değeridir. Ancak bu değer normal alım-satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni, krediyi veren kurumun sözleşme şartlarına uyulmadığında, taşınmazı kolayca satarak (taşınmaz rayiç bedelin altında satışa çıkarsa hemen satılır), açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, kârı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır. Bu durum, kredi kurumunun yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır (Açlar,1977).

Sigorta Değeri

Taşınmaz üzerindeki tesislerin hasara uğraması yada yok olması durumunda yeniden inşaatı maliyetidir. Özellikle belli riskler taşıyan parseller için geçerlidir. Örneğin; yangın, deprem ve zemin suyunun belli dönemlerde yükselmesi ihtimali olan veya yüksek şevli parseller için sigorta değeri önemlidir (Açlar,1977).

Yatırım Değeri

Taşınmazın ileride getireceği gelirlerden sağlanacak kârın, bugüne dönüşümüdür. Başka bir deyişle, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olduğunda gelecekteki faydaların tümünü bugüne dönüştüren bir değer ifadesidir. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu-istem durumu, yönetsel kararlar, çevresel ve

sosyo-kültürel etkiler gibi pek çok değişkenin etkisine bağlıdır.

Tavan Değeri

Bir taşınmazın normal ekonomik durumlarda ki parasal karşılığını yansıtan en yüksek değerdir.

Kayıtlı Değer

Bir taşınmazın ya da iktisadi varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir.

Maliyet Değeri

Yapılı bir taşınmazın değerlendirme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Bu ifade yeniden yapım değeri ve yerine koyma değeri olmak üzere kavramsal açıdan iki farklı şekilde düşünülebilir. Yeniden yapım değeri; yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılabilecek değerdir. Yerine koyma değeri ise yapının; modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinde görülür (Açlar ve Çağdaş,2002).

Piyasa (Sürüm) Değeri

Belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bu değer, ekonominin sunu-istem yasasına göre ve alt yapısal etmenlere, alıcı ve satıcıların pazara ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkar. Kavramın tanımlanmasından da anlaşılacağı üzere taşınmazların sürüm değerlerinin saptanması pek çok güçlükleri kapsar bir taşınmazın değerine emsal piyasadan değerlerle yaklaşmak ise iyelerin en çok başvurduğu pratik bir yoldur çünkü, bazı taşınmaz cinsleri için çok az alım-satım, devir vb. işlemler örnek olsa da bir çok taşınmaz için bir piyasa oluşur.

“Piyasa Değeri” ifadesi için zaman içinde çeşitli tanımlar yapılmıştır, ancak bunların tümü kural olarak aşağıdaki temel varsayımlara dayanır (Güngör,1999):

1. Bir mülkün tahmin edilen bedeli, rekabet piyasası içinde parasal olarak, satılabilecek en yüksek fiyat üzerindedir.
2. Açık piyasada satışta kalması için makul bir süre tanınır.

3. Ödeme nakit olarak, veya nakde muadil bir şekilde veya değerlendirme sırasında piyasada mevcut bulunan finansman türlerinde yapılmalıdır.
4. Alıcı ve satıcı birlikte hareket ederler ve fiyat gereksiz fiyat artırıcı unsurlar tarafından etkilenmez.
5. İki taraf da ihtiyatlı hareket eder ve mülkün kullanılabileceği alanlar hakkında yeterli bilgi sahibidirler*.

ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Ekspertleri Derneği tarafından da onaylanan “piyasa değeri” kavramının tanımı aşağıda yer almaktadır. Buna göre piyasa değeri;

“Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir piyasaya getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyat olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farzedilir.” [6]

Sürüm değeri Almanya Taşınmaz Değerleme Tüzüğü’nde şöyle tanımlanmaktadır: “Sürüm değeri, taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konumuna göre normal olmayan ve bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın değerlendirme günü normal alım-satımda ulaşılması mümkün olan fiyattır”.

Tanımlara göre sürüm değeri istatistiksel bir büyüklüktür. Sınırlı sayıdaki sürüm değerinden oluşan bir kümeden saptanacak ortalama değerse; kesin değerdir. Maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemleriyle saptanacak değerler istatistiksel bir büyüklük olan sürüm değerini yetersiz ölçüde belirlerler. Güvenli bir belirleme için istatistiksel araştırmalarla oluşturulacak veri tabanına göre değerlemeler gerekir.

Vergi Değeri

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesine göre vergi değeri, “emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir”. Bildirge değeri olarak tanımlayabileceğimiz vergi değerleri; günümüzde her dört yılda bir taşınmaz niteliklerini belirten mevzuata uygun olarak, belediyelerin hazırladıkları “Emlak Vergisi Cetvelleri”nde belirtilen fiyatlardan az

* Özellikle Amerika Birleşik Devletleri’nde mahkemeler, piyasa değeri kavramının tarifinde önemli bir rol oynamaktadırlar. Federal mahkemeler ile muhtelif eyalet mahkemeleri “piyasa değeri” ifadesinin tarifinde farklı içerikler kullanmakla birlikte söz konusu tanımların hemen hepsinde yukarıda sıralanan faktörler veya varsayımlar yer almaktadır.

olmamak şartıyla mal sahipleri tarafından beyan edilmektedir (Açlar,1989-1998).

1961 Anayasası'nın 38. maddesinin 1. fıkrasında 1971 yılında yapılan bir değişiklik sonucu kamulaştırmaların vergi bildirimindeki değer üzerinden yapılacağı hükmü getirilmiş ancak bu hüküm 20.01.1977 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Aynı hüküm Milli Güvenlik Konseyi tarafından çıkarılan iki kanunla kamulaştırma karşılıklarının vergi değeri üzerinden ödenmesi için tekrar yürürlüğe girmiştir.

Kamulaştırma bedelinin vergi beyan değeri üzerinden yapılması sonucu, kamulaştırmayı yapan kurum çoğu kez taşınmaz üzerine yapacağı tesisten daha fazla kamulaştırma bedeli için ödenek ayırmak zorunda kalmıştır. Çünkü taşınmaz sahipleri kamulaştırmanın yapılacağını duyduğu andan itibaren emlak vergisi beyan değerlerini yükseltmişlerdir. İşte Anayasa Mahkemesi bu durumu gördüğü için kamulaştırmanın vergi beyanı üzerinden yapılamayacağını belirtmiştir.

Buna karşılık hukukta öğretisi olarak vergi beyanı üzerinden kamulaştırmanın yapılması gerektiğini savunanlar vardır. Onlar şu tezi öne sürerler: Mal sahibi Emlak Vergisi beyanını taşınmazın rayiç bedelinden fazla yapmışsa, fazla vergi vermiştir ve fazla kamulaştırma bedeli almalıdır. Yine vergi beyanını rayiç bedelden az göstermişse az vergi vermiş ve az kamulaştırma bedeli almalıdır (Erkmen,1993).

Bu tez görünüşte doğrudur. Ancak kamulaştırma kararının alındığı andaki vergi beyanı ile, kısa zaman önce beyan edilen vergi değerleri arasında bazen 10 kat gibi bir oran görülür. Bu taşınmazın spekülâtorlerin eline geçtiğini gösterir. Yani burada kazanan arsa spekülâtorleridir.

Peşin Değer

Piyasa değeri ile eş anlamlıdır Yani alım işleminin gerçekleştiği anda hemen ödenen değerdir.

Taksitli Değer

Taşınmaz bedelinin satış işleminden hemen sonra ödenemediği durumda geçerlidir. Ödeme süresi boyunca ulaşabilecek enflasyon oranı dikkate alınarak hesaplanır. Fakat uygulamada bu satıcının enflasyon miktarını kestirme yeteneğine bağlı olarak değişir ve genellikle bu oran yüksek tahmin edildiği için alıcının zararına olur (Açlar ve Çağdaş,2002).

İpotek Değeri

İpotek, taşınmaz rehininin bir çeşidi olup, Türk Medeni Yasası madde 881'e göre: "Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan

herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir". Taşınmazların ipotek değeri borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir. Taşınmazın tümünün bir alacağa karşılık gösterilmesi durumunda, ipotek değerinin sürüm değerine yaklaşması beklenebilir. Ancak sürüm değerinden büyük olması hiç şüphesiz beklenemez. Buna karşın taşınmazın belli bir kesiminin veya payının bir alacağa karşılık gösterilmesi, tümünün sürüm ya da diğer değerleri hakkında bir ölçüt olamaz (Açlar ve Çağdaş,2002).

3.1.2 Taşınmaz Mal Değerlemesi Ve Değerlemeyi Etkileyen Faktörler

Taşınmaz Mal Değerlemesi; (Real Estate Valuation/Appraisal) tanım olarak, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir taşınmaza ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmazın değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinde de değerlendirme işlemleri, profesyonel gayrimenkul eksperleri tarafından yapılmaktadır. Genelde değerlendirme operasyonunda sonuca ulaşmada, eksperin değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı, takdir becerisi önem kazanmaktadır. Doğru bir sonuç için ayrıca değerlemeye konu taşınmaza ve çevreye ilişkin yeterli derecede bilgi ve donanımına sahip olunmakla birlikte değerlendirme tekniklerinin doğru ve mevzuata uygun olarak uygulanması da rol oynamaktadır. Burada en önemli ve en çok üzerinde durulan konu değerlendirme eksperlerinin objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmalarıdır (Güngör,1999).

Değerleme için genel kabul görmüş formüllerin olmaması, subjektif değerlendirme yapılmasına neden olabilmektedir. Taşınmaz değerinin zamana ve mekana göre değişmesinin yanında, değerlendirme amaçlarının ve taşınmaz özelliklerinin birbirinden farklı olması değerlemeyi karmaşıktırmakta ve zorlaştırmaktadır.

Bir gayrimenkul eksperinden belli bir tarihte piyasadaki belli bir gayrimenkulün "kesin" değerini tahmin etmesi istenemez; hiç kimse tam olarak böyle bir sonuca ulaşamayacağı gibi, kimse yapılan tahminin mutlak doğruluğunu da ispatlayamayacaktır. Değerleme sonucunun, bununla birlikte, sınırlı bir olasılık içinde mülkün piyasa değeri ile uyumlu olması beklenir, ve bu tahmini değer, gerçeklerle ve ilgili bilgilerin mantıklı bir analizi ile desteklenmesi şarttır.

Bir taşınmazın değerini belirleyen unsurları, içsel unsurlar ve dışsal unsurlar olarak ele alabiliriz.

İçsel unsurlar, doğrudan taşınmaza ait olan özellikleridir. Bunları fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredilebilirlik şeklinde özetleyebiliriz (Alp ve Yılmaz,2000).

Fiziki koşullar, bir değer yaratabileceği gibi onu yok da edebilecek unsurlardan oluşur. Örneğin arsa değerlemesinde konum, şekil, alan, cephe, altyapı, topografi, çevredeki yollar ve hatta güzel veya kötü manzara gibi unsurlar dikkate alınmak zorundadır. Arsa üzerine yapılacak inşaatlarda da, malzeme, işçilik ve yıpranma (fiziki değer kaybı) değeri etkiler.

Fayda kavramı, bir malın bir isteği yerine getirmesi veya bir ihtiyacı tatmin etmesidir.

Kıtlık, arz ve talebe göre oluşur. Eğer bir ürün faydalı ve aynı zamanda kıtsa piyasa değerinin yüksek olması beklenir. Şöyle ki, havanın da faydası vardır, doğru zamanda doğru yerdedir; ancak "kıt" olmadığı için piyasa değeri yoktur.

Devredilebilirlik kavramında, bir ürün tüm diğer faktörlere sahip olsa bile, eğer kimseye devredilemiyorsa, piyasa değeri yoktur.

Dışsal unsurlar ise doğrudan taşınmaza ait olmayıp, taşınmaz haricinde çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özellikleridir. Bunları, ekonomik unsurlar, sosyo-kültürel unsurlar ve yasal mevzuat başlıkları şeklinde özetleyebiliriz (Alp ve Yılmaz,2000).

Ekonomik unsurlarda, taşınmazın getirisi, piyasadaki geçerli (cari) faiz oranları, ipotek kredisi piyasaları ve bu piyasalara yapılan devlet müdahaleleri ve ülke ekonomisinin genel durumu söz konusudur.

Sosyo-kültürel unsurlar da değeri etkilerler. Bu noktada çevre, demografi, trafik sorunları, gürültü, kentleşme modeli ve mimari düzenlemeler gibi hususlar öne çıkmaktadır.

Hukuki mevzuat da değer yaratabilir, değeri etkileyebilir veya değeri yok edebilir. Şehir planı, arsanın özelliklerini değiştirebilecek veya kısıtlayabilecek yasal düzenlemeler, arsanın değeri üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilecektir.

Bir taşınmaz malın değerini etkileyen faktörler şu şekilde sıralanabilir:

- Konut sunumunun geniş halk tabakalarına yöneltilmemesi ve dengeli bir kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi
- Kentlere göç ve nüfus yığılması
- Bir bölgede uzun süre devam eden nüfus azalmasının sonucu, azalan talebe paralel olarak konut fiyatlarında ciddi bir düşüşün gerçekleşmesi (arz-talep kavramı)

- Belli taşınmazların özendirilmesi suretiyle bu bölgelerdeki taşınmazlara olan istem
- Çevre, bölgenin gelişme trendi
- Doğal afetlere olan dayanıklılık ya da bir felaket anında o binaların bulunduğu bölgeye süratle müdahale imkanının bulunup bulunmaması
- Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış
- Kullanımı kısıtlanmış bölgeler
- Ulaşım olanakları
- Yapılaşma koşulları
- Parselin şekli ve büyüklüğü
- Altyapı tesislerinden faydalanma
- Sosyal alanlara ve kamu tesislerine yakınlık
- Kamusal hizmetlerden istifade edebilme
- Eğitim
- Zemin durumu
- Manzara-Yöneliş
- Gürültü
- Sosyal statü
- Pazarlanabilirlik

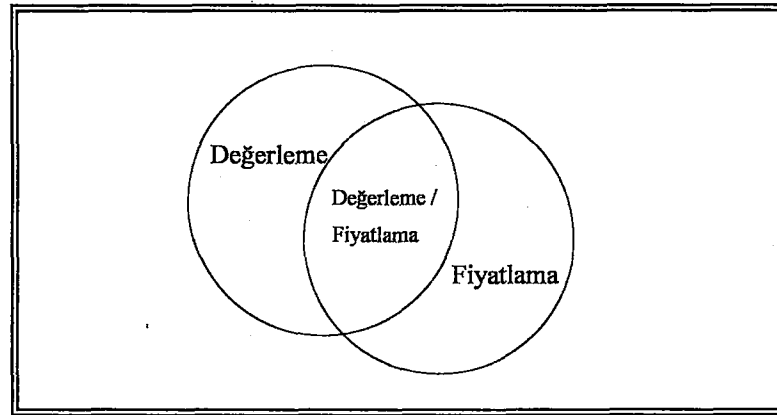
Sayılan faktörler taşınmazın karlılığını ve risk derecesini etkileyerek taşınmazın piyasa değerini belirlemektedir. Bu faktörlerin analiz ve değerlendirilmesinde, değerlendirme uzmanının tecrübe ve becerisi de varılan sonuçta etkili olacaktır. Değerlemede teorik bilgi yanında tecrübenin de önemi büyüktür. Teorisyenler tecrübeyi bir kenara bırakmakta, uygulayıcılar ise teoriyi ilgisiz ve felsefi şeyler olarak görmektedirler (Bradford,1993). Ancak, başarılı bir değerlendirme için yetenek ve tecrübe ile teorinin iyi bir bileşiminin oluşturulması gerekmektedir.

Değerlemeden sonraki aşamanın konusu olan fiyat ise, bir mal veya hizmetin para ile

ifadesidir. Değer, genel olarak bir malın alım ya da satımı sırasındaki para karşılığı ederi, pahası anlamına gelen fiyatla ölçülür. Modern piyasa ekonomilerinde ise, fiyatlar para ile ifade edilmektedir (Seyidoğlu,1992). Fiyat, bir malın pazarda gerçekleşmiş para karşılığı, biçilen değer; bu mala uzman tarafından değerlendirme ilke ve yöntemleri uyarlanarak bulunan para karşılığıdır. Özetle, fiyat gerçek iken, biçilen değer kuramsal bir incelemenin sayısal sonucudur (Açlar ve Çağdaş,2002). Mal ve hizmetlerin fiyatı tam rekabetçi piyasalarda arz ve talebe göre belirlenirken, planlı ekonomilerde merkezi bir idare tarafından belirlenmektedir.

Fiyatlama, belirli bir zamanda mal ve hizmetlerin piyasadaki değerinin para ile ifade edilmesi yani tahminidir. Tam rekabetçi bir piyasada fiyat ile değer örtüşecektir (Cesur,1993). Ancak, değer ile fiyatın örtüşmediği durumlar da bulunmaktadır. Fiyatın değerden farklı olması şu nedenlerden kaynaklanmaktadır (Stanley,1964):

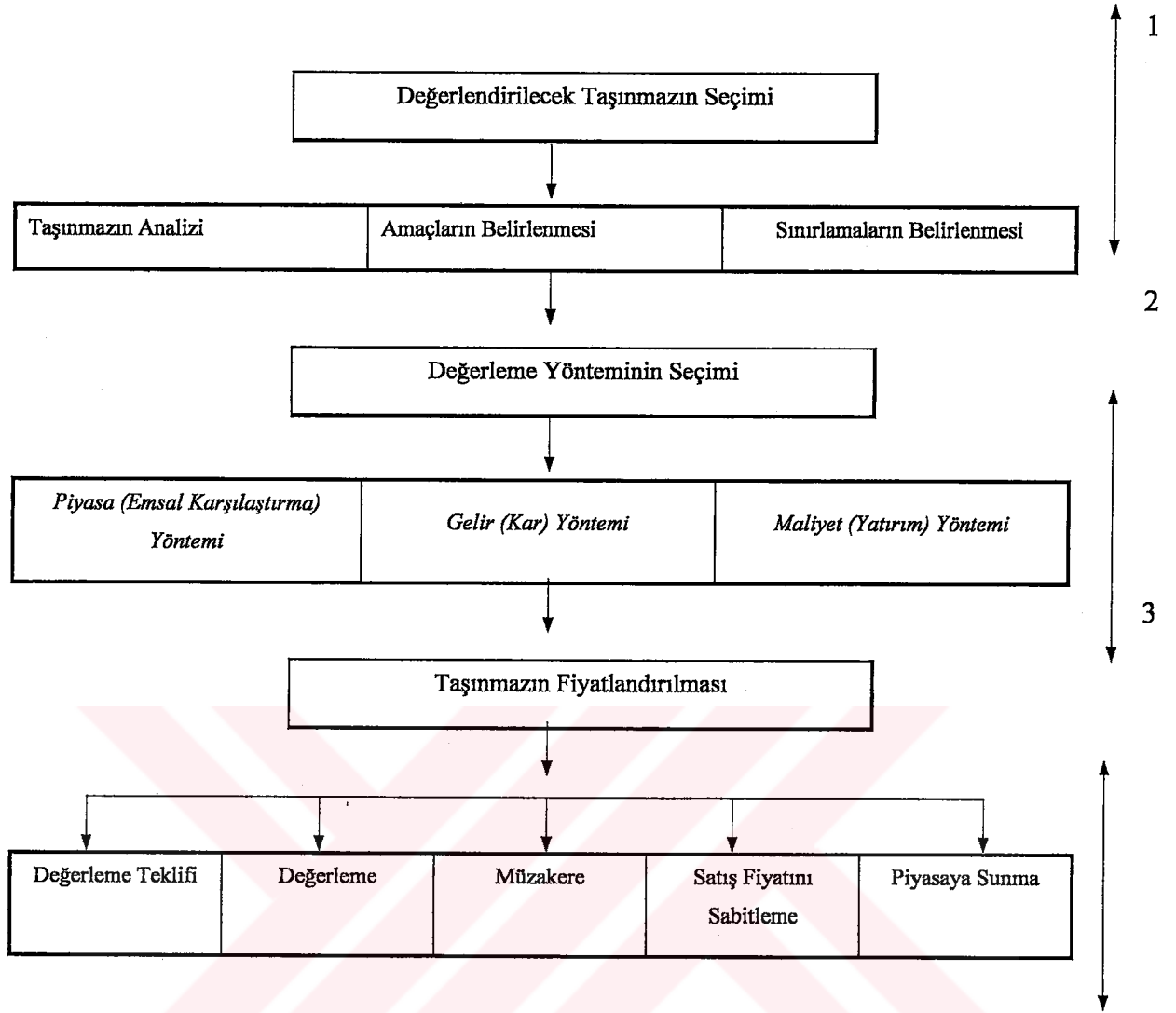
- Eksik bilgi ve ekonomideki belirsizlik,
- Alıcı sayısının az olması,
- Tarafların mantıki hareket etmemesi,
- Satışta pazarlığın olmaması,
- Çeşitli hükümet politikaları ve sınırlamaları,
- Alıcının piyasada tekel konumuna geçmek istemesi nedeniyle şirkete değerinden fazla bir fiyat biçmesi,
- Ekonomik, siyasi, sosyal ve kültürel farklılıklar ve bu faktörlerin konjonktürel durumu.



Şekil 3.1 Değerleme ve fiyatlama ilişkisi

Diğer taraftan, taşınmaz yanlış değerlendirildiği için düşük veya yüksek fiyatlanmış olabileceği gibi, doğru değerlendirilmesine karşılık yanlış fiyatlanmış da olabilir. Genelde taşınmaz değeri ile taşınmaz fiyatının karıştırıldığı görülmektedir. Ancak, taşınmaz değeri ile taşınmaz fiyatı, nadiren birbirine eşit olsa da, aynı anlamda olmayan kavramlardır. Değerleme teknik bir süreç iken, fiyatlama politik bir tercihtir (Atasagun,1992). Diğer bir deyişle, Şekil 3.1’de görüldüğü gibi, değerlendirme ile fiyatlama kesişen iki kümedir, ortak noktaları vardır ama birbirini içermez. Bu nedenle, karar alma birimleri politik tercihlerini kullanarak alt değer ile üst değer sınırları içerisinde fiyatı belirlemektedirler.

Değerleme sürecini, Birleşmiş Milletlerin (United Nations, Accounting, Valuation and Privatization -New York, 1993, s.13.- isimli) çalışmasında özelleştirme süreci için yapılan değerlendirme sürecini, taşınmazın değerlemesi için yapılan değerlendirme sürecine uyarlıysak; bu aşamaları, değerlendirilmesi düşünülen taşınmaz için yapılan ön inceleme (1), değerlendirme öncesi hazırlık aşaması (2) ve değerlendirme uygulama aşaması (3) olarak üçe ayırabiliriz. Bu çerçevede, değerlendirme ve fiyatlamının değerlendirme sürecinin hangi aşamasında yapıldığı Şekil 3.2’de görülmektedir. Buna göre, değerlendirme hazırlık aşamasında, fiyatlama ise uygulama aşamasında yapılan bir işlemdir.



Şekil 3.2 Taşınmaz değerlemesi uygulama süreci

3.1.3 Değerlemeye İhtiyaç Duyulmasının Nedenleri

Taşınmaz değerinin tespit edilmesi bazen toplumun belirli bir kesimini, bazen de toplumun tamamını ilgilendirmektedir. Bu açıdan taşınmaz varlıkların değerlerinin tespit edilmesi önem arz etmektedir. Taşınmaz değerinin belirlenme nedenleri şu şekilde sıralanabilir (Yazıcı,1997):

- Mali yapının yeniden düzenlenmesi; mali yapısı bozulmuş olan şirketler mali yapılarını düzeltmek için varlıklarının bir kısmını satmak zorunda kalabilirler. Bu satış için ise, varlıkların değerinin bulunması gerekmektedir.
- Yeni yatırımların finansmanı; getirisi yüksek olabilecek bir alanda yeni yatırımların

finansmanı için şirket/varlıklar elden çıkarılabilir. Şirket yeni yatırımlar için uygun kaynak bulamamışsa ve kendi varlıklarını satması daha uygun olacaksa, bu varlıklarını satarak yeni yatırımlarını finanse edebilir.

- İflas; firmaların iflas etmeleri halinde, şirketin tüm varlıkları tasfiye edilerek firmanın tasfiye değeri bulunacaktır.
- İpotek yapılması gerektiğinde, ipotek yapılacak firma veya varlığın değer tespitine ihtiyaç duyulacaktır.
- Firmaların büyüme istekleri, firmalar arası birleşme; son yıllarda firmalar diğer firmaları tamamen veya kısmen satın alarak büyümeyi tercih etmektedirler. Firmalar arası birleşme veya satın almaların nedeni; birleşme sonucu firmanın değerinin firmaların tek tek değerlerinden daha büyük olacağını düşünülmesidir (sinerji etkisi).
- Ortaklıktan ayrılma veya yeni ortak olma durumu ile hisse senetlerinin halka arzında; böyle bir durumda da ortağın kendi payına düşen hisseyi alarak ortaklıktan ayrılması için veya hisse senetlerinin halka arzında hisse senedi fiyatının tespiti için şirket değerinin saptanmasına ihtiyaç duyulacaktır.
- Ortaklar arasında kar dağıtım oranının değiştirilmesi gerektiğinde; ortaklar bilgi ve yeteneklerini ortaya koyarak firma kazancı ve şerefienin oluşumuna katkıda bulunmaktadır. Ortakların bilgi, yetenek veya çalışmalarının değişikliğe uğraması ile kazanç ve şerefiye değerine katkıları değişebilecektir. Örneğin; ortaklardan birisinin, yaşlanması veya sağlık nedenleri ile tam olarak çalışmaması durumunda, firma faaliyetlerine katkısı azalabilir. Bunun sonucunda, yeni bir kar dağıtım oranının saptanabilmesi için şirketin toplam değerinin ve şerefiye değerinin tespit edilmesi gerekecektir (Dalgeç,1992).
- Ödenecek emlak ve veraset vergilerinin belirlenmesi gerektiğinde şirket değerinin bilinmesine ihtiyaç duyulacaktır.
- Kamuya yararlı dernekler ve vakıflar ile hayır kurumlarına yardımlarda; firma hisse senetlerinin ya da varlıklarının belirli bir kısmının hayır kurumlarına bağışlanması ve bağışlanan varlıkların değerinin vergiden düşülmesine imkan tanınması durumunda, değerlendirme yapılması gerekecektir (Kissin ve Zulli,1998).
- Boşanma ve miras davalarında; varlıkların eşler ve mirisler arasında paylaşılmasında

varlıkların değerinin tespiti gerekecektir (Kissin,Zulli,1998).

- Özelleştirme; devletin ekonomideki ağırlığını azaltmak, piyasa ekonomisinin etkin çalışmasını sağlamak, verimliliği artırmak gibi nedenlerle kamu kuruluşlarının özel sektöre devri yapılmaktadır. Bu devir işlemlerinde de firmanın değer tespitine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ayrıca, gelişmeyi yönlendirmek amacıyla hazırlanan imar planlarının yapımından sonra gündeme gelen kamulaştırma bedellerinin tespitinde ve donatı alanları elde edebilmek için kişilerin mülkiyetindeki yerleri kamulaştırmadan elde edebilmek için Trampa yoluyla taşınmaz değış tokuşunda da değer tespitine ihtiyaç duyulmaktadır.

3.1.4 Taşınmaz Değerlerine İlişkin Bazı Kuramlar

3.1.4.1 Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Kuramlar

Taşınmazın değeri yönetmel kararlarla ve toplumun sosyo ekonomik yapısı ile değışebilir. Buna bağılı olarak şu kuramlar yazılabilir:

- a) Banka faiz oranlarının enflasyon oranından düşük olması taşınmazların değerini artırır (Ertaş,2000).
- b) Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi, konut sunusunun geniş halk tabakalarına yöneltilmemesi taşınmaz değerlerini yükseltir (Gültekin,2001).
- c) Kentlere olan göç ve kentlerde nüfus yığılması, taşınmaz fiyatlarını artırır (Gültekin,2001).
- d) Konut kooperatiflerinin tam olarak örgütlenmemiş ve bunlara yerel yönetimler tarafından yeterli arsa üretilememiş olması taşınmazların değerini yükseltir (Ertaş,2000).
- e) Belli yaşam standardına erişmiş sosyal grupların, bir üst grubun olduğu yerden mülk edinme güdüsü taşınmaz fiyatlarını artırır (Ertaş,2000).
- f) Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış, yapılı veya yapısız tüm taşınmaz değerlerine doğrudan yansır (Gültekin,2001).
- g) Yatırımların büyük ölçüde desteklendiğı (vergi indirimi, kredi kolaylıkları, sübvansiyonlar) ya da yoğunlaştırıldığı bölgelerde ve bunların çevresinde taşınmaz değerleri artar (Gültekin,2001).

- h) Tarihi ve doğal güzelliklere sahip bölgedeki taşınmaz fiyatları çevresine göre yüksek olur (Açlar,1977).
- i) Belediyelerin imarlı alan sınırlarından sonra başlayan ve inşası, parselasyon izni, imar yasası ve ilgili yönetmeliklerine bağlı olmayan kırsal alanlardaki yapıların taşınmaz değerleri bölgeye olan talebe bağlı olarak ani yükseliş gösterebilir (Gültekin,2001).

3.1.4.2 Kentsel Bölgelere İlişkin Kuramlar

Köyden kente göç edenler ekonomik ve kültürel bakımdan uyduğu bölgelere yerleşirler. Bununla birlikte, kentte kendiliğinden oluşan bir sosyal kademelenme vardır. İmar etkinliklerinde de bu durum rahatlıkla gözlenebilir;

- a) Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yüksek olur (Gültekin,2001).
- b) Kent ana ticaret merkez(ler)inden dışa doğru taşınmaz değeri düşer (Ertaş,2000).
- c) Zengin kesimin oturduğu bölgedeki taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre yüksektir (Ertaş,2000).
- d) Havaalanı, tren yolu, gürültü ve pis koku yayan fabrika civarındaki konut parsellerinin değeri düşük, ticari parsellerin değeri yüksek olur (Ertaş,2000).
- e) Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür (Gültekin,2001).
- f) Sosyo-kültürel donatıları ve bağlantı tesisleri (alt-yapı tesisleri) tam olan bölgelerde taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir (Gültekin,2001).
- g) Ulaşım olanakları çabuk ve kolay olan bölgelerin taşınmaz fiyatları yükselme eğiliminde olur (Ertaş,2000).
- h) Sürekli ve yoğun yaya ve araç trafiğine sahip olan ticari bölgelerin fiyatı yüksek, konut bölgelerinininki ise düşüktür (Ertaş,2000).
- i) Ticari bölgelerde ön cephesi anayola, arka cephesi servis yoluna bakan parsellerin fiyatı yüksektir (Açlar,1977)

3.1.4.3 Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Kuramlar

Nazım İmar Planları yapılırken kent, belirli ölçütler ve analizler (topografik yapı, ekolojik yapı, sosyal ve kültürel varlıklar vs.) sonucu belirli bölgelere ayrılır, bölgelemeler yapılır. Bu

planlara dayanılarak yapılan uygulama imar planlarında ise taşınmazların durumu, yani taşınmazın ticaret, konut, sanayi, kamu veya donatı alanlarından hangisinde yer aldığı tam olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın konumu ve niteliği ne ise buna bağlı olarak da değeri değişir. Buna göre;

- a) Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek parsel ve konut değerini yükseltir (Ertaş,2000).
- b) Kentsel alanlarda parselin yol cephesi büyüdükçe değeri o ölçüde artar (Ertaş,2000).
- c) Parsel, bağlantılı olduğu yola paralel şeritlere ayrılrsa, şerit değerleri yoldan uzaklaştıkça düşer (Gültekin,2001).
- d) Yoğun yaya trafiği taşıyan yaya yolu ve geçitler, kendilerine cephesi olan parsellerin değerini yükseltirler. Bu yükselme ticari taşınmazlarda konutlara göre daha fazla olur (Gültekin,2001).
- e) İmar parselinin geometrik şekli, bölge imar verilerine uygunluğu oranında değer artırıcıdır. Taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) değerleri yükseldikçe imar parseli değeri de yükselir (Gültekin,2001).
- f) Manzara; konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parseller için değer artırıcıdır (Ertaş,2000).
- g) Topografik ve jeolojik farklılıklar parsel değerini olumlu ya da olumsuz etkilemektedir (Ertaş,2000).
- h) Ticaret bölgelerinde ada köşe parselleri iç parsellere göre değerlidir (Açlar,1977)

3.1.4.4 Değerlendirme

Taşınmaz değerlemesine ilişkin bu kuramlardaki önermelerin somut olarak gözlenip, matematiksel modellere dönüştürölerek sayısal ortamda güncellenerek depolanması gerekmektedir. Bu işlemler yapıldığında planlamaya çok yararlı bir girdi oluşturulmuş olacaktır.

Yönetmel ve sosyo ekonomik kuramlarda yer alan önermeler somut gözlenerek, matematiksel modellere dönüştürölüp, sayısal ortamda güncellenerek depolanırsa; konut arz ve talebinin yönü belirlenerek, planlarda bu doğrultuda kararlar geliştirilebilir. Yerleşme, kentleşme ve konut politikaları bu doğrultuda yönlendirilebilir.

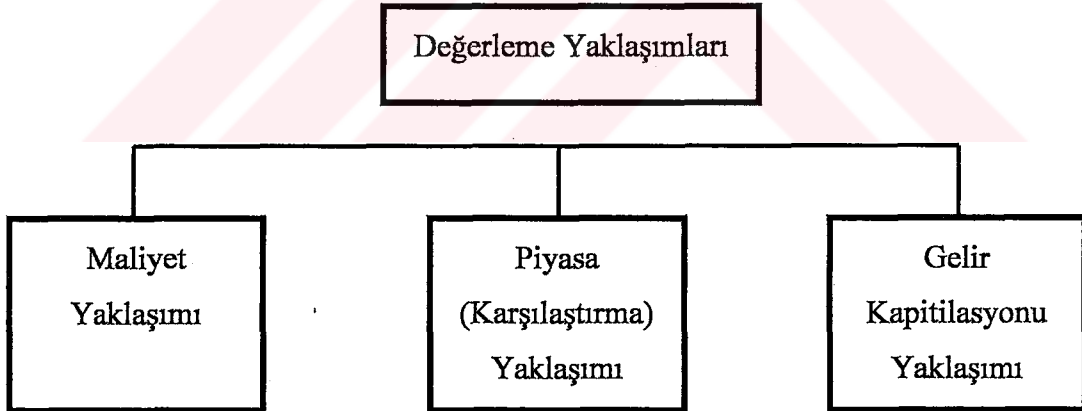
Kentsel bölgelere ilişkin kuramlarda yer alan önermeler somut gözlenerek, matematiksel modellere dönüştürülüp, sayısal ortamda güncellenerek depolanırsa; kentteki değer artışlarının veya değer kayıplarının söz konusu olduğu bölgeler tespit edilebilir ve sorunları çözecek arsa ve konut politikaları oluşturulabilir.

Taşınmazın konum ve niteliklerine ilişkin kuramlarda yer alan önermeler somut gözlenerek, matematiksel modellere dönüştürülüp, sayısal ortamda güncellenerek depolanırsa; Kamusal yatırımlara katılım oranları belirlenebilir, katılımın değer ölçütüne göre alınması sağlanır. Kentsel yatırımların kamu idarelerine olan maliyeti düşürülür. Telafi mekanizmaları ile bireysel hakların zedelenmesi önlenir.

3.1.5 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yöntemleri çeşitli yaklaşımlar kullanılarak oluşturulmaktadır. Değerleme işleminde, yaygın adıyla “Piyasa (Mukayese) Yaklaşımı”, “Gelir (Kazanç) Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” olarak bilinen üç ayrı yaklaşımın kullanılması benimsenmiştir.

The Appraisal Institute (1992), değerlendirme yaklaşımlarını Şekil 3.3’de şu şekilde ifade etmiştir:



Şekil 3.3 Değerleme yaklaşımları, (Sağında,2001).

Taşınmaz değerlemesinde kullanılan yöntemler, bu yaklaşımların biri veya birkaçının bileşiminden oluşmaktadır. Birbirini tamamlayan bu yaklaşımlar aşağıda kısaca açıklanmaktadır (Güngör,1999):

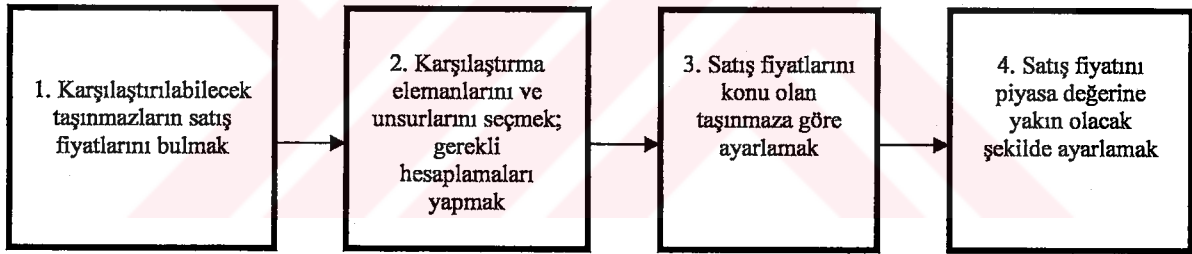
3.1.5.1 Piyasa (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Piyasa başka bir deyişle karşılaştırma yöntemi, değerlendirilen mülkü yakın zamanda satılan

benzer mülklerle, uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve satılan mülklerin karşılaştırma unsurlarına dayalı satış fiyatlarına düzeltmeler yaparak bir değer göstergesi elde etmeye yarayan yöntemler dizisidir (İ.Ü.,2003)

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir taşınmazın yeni satılmış olan diğer benzer taşınmazlar ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca geçerli (cari) fiyat talebi ve tekliflerine dayandığından, söz konusu taşınmaza karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Taşınmazlar arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak taşınmazların gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan taşınmazların birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur (Güngör,1999).

Dasso ve Ring'e (1989) göre (Sağında, 2001) Karşılaştırma yaklaşımı, başka bir deyişle piyasa yaklaşımı 4 temel adımı içermektedir. Şekil 3.4 bu adımları göstermektedir.



Şekil 3.4 Piyasa (karşılaştırma) yaklaşımı

Piyasa yaklaşımı, aşağıdaki temel ilkelere bağlıdır (İ.Ü.,2003):

Arz ve talep – Alıcılar piyasa talebini ve satışa çıkarılan mülkler ise arzı meydana getirir. Eğer talep yüksekse, fiyatlar yükselme eğilimine girer, bunun tersi de geçerlidir. Arzdaki değişimler sıklıkla talepteki değişimlerin gerisinde kalır.

İkame – Bir mülkün değerinin, makul bir zaman süresi içinde, kullanım ve arzu edilme açısından eşit olan ikame edilebilecek başka bir mülkü edinmek için ödenebilecek fiyatla belirlenme eğilimi gösterir.

Denge – Bir mülkün optimum değerine ulaşması için, arazi ve yapılandırmaları arasındaki ilişki ve mülk ve çevresi arasındaki ilişkinin her iki halde de dengede olması gereklidir.

Dış etkenler – Pozitif ve negatif dış etkenler bütün mülk türlerini etkiler.

3.1.5.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı, bir mülkün yarar (gelir ve getiri) üretme kapasitesini inceler ve bu yararları bir değer göstergesine dönüştürür (İ.Ü.,2003). Gelir Yaklaşımı, bir taşınmazın geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer taşınmazlardan elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer taşınmazlardan veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu taşınmazın, tahmini net gelir akışının, adı geçen taşınmazın piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu taşınmazın diğer benzer taşınmazlar ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır (Güngör,1999).

Gelir yaklaşımı, aşağıdaki temel ilkelere bağımlıdır (İ.Ü.,2003):

Arz ve talep – Elde edilebilecek kiralar benzer mekanlar için rakabetten etkilenir.

Eğer talep arzdan fazla ise, mal sahipleri kirayı arttırabilir.

Eğer arz talepten fazla ise, kiralar düşerek boşluk oranları artabilir.

İkame – Mülk için geçerli fiyatlar, kiralar ve getiri oranları, eşit derecede arzu edilebilecek, ikame mülk miktarları tarafından, saptanmaya meyillidir.

Denge – Makul bir denge maksimum karlılığı yaratır ve devam ettirir. Dengesizlik fazla yapılandırmaya veya az yapılandırmaya neden olur.

Dış etkenler – Artı ve eksi dış etkenler gelir getirici mülklerin değerini etkiler.

Beklenti ve değişim – Değer, gelecekteki yararlar için bütün hakların güncel ederi olarak tanımlanabilir.

Yatırımcının gelir düzeylerinde, giderlerde ve gelecekteki yararlar da meydana gelecek değişimlere ilişkin beklentileri belirlenmeli ve tahmin edilmelidir.

Gelecekteki değişimler ne kadar belirsiz olursa, risk o kadar yüksek olur ve yatırımcılar tarafından istenen getiri oranı da o kadar yüksek olur.

3.1.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı, benzer bir taşınmazla mukayese edilerek söz konusu arsanın değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı geçerli (cari) gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir (Güngör,1999).

Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer arsa ile karşılaştırılan ilgili arsanın piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan miktar, maliyet yaklaşımı ile elde edilen taşınmazın değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Maliyet yaklaşımı, aşağıdaki temel ilkelere bağımlıdır (İ.Ü.,2003):

Arz ve talep – Arz ve talepteki sapmalar maliyetlerin artmasına ve azalmasına ve değişik bina tiplerinin arzı için gereksinimlerde değişimlere neden olur. Yapılacak yeni inşaatın miktarındaki değişiklikler ve değişik bina tiplerinin arzı mevcut binaların değerini etkileyebilir.

İkame – Hiçbir temkinli alıcının eşit olarak arzu edilen ve aynı faydayı sağlayan bir mülkün inşaat maliyetinden daha fazla para ödemez.

Denge – Doğru olmayan bir denge, bir mülkün daha fazla yapılandırılmasına veya daha az yapılandırılmasına neden olur. Bu dengesizlik değer kaybı ile sonuçlanır.

Dış etkenler – Dış etkenlerden meydana gelen kazanç veya zararlar hem arazilerin hem de binanın hissesine düşebilir. Dış etkenler, yeni inşa edilmiş bir binanın ederinin maliyetinden daha çok veya daha az bir hale gelmesine neden olabilir.

En etkin ve verimli kullanım – Mevcut yapılandırmaların, buldukları arsaya katkıda buldukları miktar kadar değerleri vardır, veya arsadan kaldırma işleminin maliyetine eşit bir miktarda değer kaybına neden olabilirler.

3.2 Taşınmaz Mallar Değerlemesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmazların değerlerinin tespiti bir çok bilim dalının aynı zamanda kamulaştırmada görevli bilirkişi komisyonlarının da ana görev alanı olmuştur. Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Kadastro Kanunları gibi, taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemi ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için taşınmaz değerlendirme için bir öğretiyi esas kılar (Ertaş,2000).

Taşınmazın değerlemesi bugün tamamıyla, arsa veya arazi düzenlemesi, şehir planlaması, yapı iyileştirilmesi, toprak düzenlemesi çerçevelerine oturtulabilir. Yapı bölgelerinde, ziraat bölgelerinde, sit alanlarında uygulanacak yöntemler ve modeller birbirinden ayrılır. Taşınmazlar genel olarak 3 amaç için değerlendirilir:

- a) Alım-satım,
- b) Vergilendirme,
- c) Kamulaştırma

Değerleme işleminde asıl amaç, normal alım-satım bedeli denen “rayiç bedeli” tespittir. Vergilendirme bir devlet politikası olduğundan bu amaçla yapılacak değerlemeler sübjektif etkilere maruz kalır. Vergi amaçlı değerlemeler belli bir devlet politikasına göre yapılır. Çünkü devlet bazı yerlerde mülk edinmeyi özendirip bazı yerlerde ise spekülasyonu önlemek ister. Yani taşınmazın kullanımının toplumsal çıkarlara uygun olmasını ister. Bunun için vergi amaçlı değerlemeler farklıdır (Ertaş,2000). Bununla birlikte, yerel yönetimler fiyatları düşük belirleyerek seçime yatırım yapmak, ya da fiyatlar yüksek gösterildiği takdirde vergi toplayamama tehlikesi düşünceleriyle vergilendirme amaçlı değerlemelerin güvenilirliğinin sorgulanmasına neden olur. Oysa Almanya’da arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışı bile ek bir vergi ile alınabilmektedir (Ertaş,2000).

Kamulaştırma amaçlı değerlemeler de sübjektif etkiler altındadır. Bilindiği gibi kamulaştırma işlemi planda gösterilen bir kamu yatırımının bölgeye uygulanabilmesi amacıyla yapılır. Bilinmektedir ki planlama ile yapılacak her kamu yatırımının gerçekleşmesi, çevresine bir rant kazandırır. Ama oluşan bu rant ve değer artışından, taşınmazı kamulaştırmaya uğrayan kişi (kısmi kamulaştırmalar hariç) hiç yararlanamaz, çünkü taşınmazının elinden gitmesi ile bölge ile ilişkisi zaten kesilmiştir.

Vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı değerlemeler objektif olmaması sebebi ile bunlara göre daha objektif olan alım-satım amaçlı değerlemeler dikkate alınır. Geliştirilen yöntemler ve modeller alım-satım amaçlı değerlemelere yöneliktir.

Gelişmiş ülkelerde, yapılı ya da yapısız taşınmazların değerlemesi, taşınmazın türüne göre farklı uzmanlık alanlarından oluşan ve gerekli eğitimi almış kişilerden oluşan komisyonlarca yapılmaktadır. Hatta bir çok ülkede değerlendirme, kadastro yapılırken ele alınmıştır. Örneğin Almanya’da taşınmaz değerleri 1964 yılında bir kez yapılmış ve her 5 yılda bir yenilenmesi esası getirilmiştir. Yine Almanya’da uzmanlık alanı taşınmaz değerlendirme olan kamu idareleri

mevcuttur (Gültekin,2001).

Taşınmaz değerlerini saptamak için pek çok yöntem kullanılsa da temelde üç yöntem vardır. Bunlar; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir (Töre,2004).

Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenir. Üzerinde yapı bulunan ya da bulunmayan imar parselleri için en açık ve inandırıcı değer saptama, sürüm değerleri yardımı ile olur. Bu nedenle, elde yeter derecede emsal değer bulunduğu karşılaştırma yöntemi en elverişli yöntemdir (Açlar ve Çağdaş,2002).

Taşınmazların değeri, yalnızca ileride getirecekleri gelirlere göre saptanabiliyorsa -örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması yerinde olur (Açlar ve Çağdaş,2002).

Fabrika, iş hanı gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazlar için sürüm değeri, kural olarak maliyet yöntemine göre bulunur (Açlar ve Çağdaş,2002).

3.2.1 Karşılaştırma Yöntemi

Taşınmaz değerlendirme yöntemleri içinde en çok kullanılan yöntem, emsal (fiyat) karşılaştırma yöntemidir. Taşınmazın türü ne olursa olsun, eğer elde yeterli sayıda emsal var ise, bu yöntem kullanılabilir. Ancak, genellikle konut ve yapısız taşınmazlar için daha kolay bir yöntemdir (Gültekin,2001). Emsal (fiyat) karşılaştırma yöntemi basit olmakla birlikte en önemli zorluk, emsal taşınmazların bulunmasıdır. Normal şartlar altında piyasada oluşan satış fiyatları, değerlendirme gününden çok önce olmamak koşulu ile karşılaştırma fiyatı olarak kullanılabilir ki, bu değerlendirme işleminin ön şartıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen emsal taşınmazların nitelik ve özniteliklerinin değeri saptanacak taşınmazla aynı olması zorunludur.

Yapılı bir taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, jeolojik-topoğrafik yapısı, sosyo-kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler vb. zemine ilişkin, yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı, güncel durumu vb. de yapıya ilişkin nitelik ve öznitelikleridir. Bunlardan kentsel işlev, yapılanma koşulları gibi genel özellikler nitelik, jeolojik-topoğrafik yapı, taşınmaz üzerindeki tüm hak ve kısıtlılıklar, manzara gibi taşınmazın diğer taşınmazlardan farklı, belirgin özellikleri ise öznitelik sayılır.

Kentsel bölge ve imar verileri değerini ana etmenleridirler. Bu nedenle arsa değerini saptamak için karşılaştırma yöntemi seçilirse emsal ve değeri saptanacak arsalarda aynı bölgede,

nitelikte ve imar verilerinin benzer olması koşulları aranır (Açlar ve Çağdaş,2002). Ancak, müze, cami, okul, hastane gibi emsali çok zor bulunabilen yapılarda, bu yöntemin uygulanması sakıncalıdır (Gültekin,2001).

Yöntemin uygulanmasında yanılma payının en düşük olması için, emsallerin olabildiğince çok olması gerekir. Bir örnekleme kümesini oluşturan değerlerin, ekstrem değerler arasındaki aralığının (güven aralığı) % 95-99 doğrulukta olması istenir. Emsalin çok olması, kestirilen (tahmin edilen, hesaplanan) değer, gerçek değere en yakın değer olmasını sağlar (Gültekin,2001).

Hızla değişen ekonomik şartlar veya hükümetin çıkardığı yasalar, yaklaşımın güvenilirliğini kısıtlayabilir (İ.Ü.,2003). Eğer karşılaştırma fiyatlarının açıklandığı andan sonra; yerel arsa fiyatları düzeyinde bir değişme, ulusal para değerinde bir değişme veya ülkede önemli bir siyasal (ya da sosyal) olay olmuşsa, o zaman , karşılaştırma fiyatları uygun puan artırımları veya eksiltmeleri ile düzeltilmelidir.

Emsal ve değeri bulunacak arsalarla aşağıdaki farklılıklar için gerekli düzeltmeler getirilir (Açlar ve Çağdaş,2002):

- Fiyat istatistikleri ve bölgedeki sürüm değerleri gelişimine göre değerlendirme günündeki sürüm bedeline dönüştürme (bazen buna zaman düzeltmesi diye de atıf yapılır.)
- İmar verilerindeki farklılıklar için düzeltmeler,
- Altyapı tesisleri farklılıkları için düzeltmeler,
- Sosyal donatı farklılıkları için düzeltmeler,
- Konum ve diğer etmenler için düzeltmeler.

Eğer bir tane karşılaştırma fiyatı varsa, buna dayalı olarak bulunan her değer kuşkuolu olur. Bundan dolayı doğrudan fiyat karşılaştırması, karşılaştırılabilir parsellerin fiyatlarının aritmetik ortalamasına dayalı olarak yapılmalıdır. Eğer karşılaştırma fiyatları çok sayıda toplanmışsa, bu fiyatların aritmetik ortalaması ile elde edilen piyasa değeri de olabildiğince pazar miktarına uyur.

Karşılaştırma yönteminde kullanılacak emsal taşınmaz satış fiyatları ortalama değerden en fazla \pm %15 sapmalıdır (Açlar ve Çağdaş,2002).

Karşılaştırma yöntemi yardımıyla bir arsanın sürüm değerinin bulunuşunu Şekil 3.5

göstermektedir. Sonuçta bulunan karşılaştırma değerlerinin (TL/m^2) ortalaması, değeri saptanacak Q (TL/m^2) olarak sürüm değerini vermektedir. Q harfi bir katsayıdır ve taşınmaz değerlerinin güncel tutulması amacıyla, ayrıca çok yüksek rakamlarla hesap yapmayı önleyici olarak kullanılmıştır.

Fiyat Karşılaştırma Yöntemini bir örnek ile şu biçimde açıklayabiliriz:

Örnek 1:

Aşağıda emsal parsel verileri verilen bölgedeki D parselinin verilere bakarak değerini saptamak istiyoruz.

ÖZELLİK	A	B	C	D
ALAN (m^2)	420	340	540	440
H (m)	9,5	15,5	12,5	12,5
TAKS	0,25	0,2	0,3	0,25
KAKS	1,25	1	1	1,25
DEĞER (Q TL)	34550	14280	28512	?

Parsellerin konut alanında olduğunu varsayalım:

ÖZELLİK	A	B	C	D
Yapı Taban Alanı (m^2)	105	68	162	110
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	525	340	648	550
Değer : Toplam İnşaat Alanı	$34550:525= 62$	$14280:340= 42$	$28.512:648= 44$	-
Ortalama Değer (Q TL)	$(62+42+44):3= 49$			-

Bu değerlerin ortalamasını alır ve ortalamadan ne kadar saptığına bakacak olursak;

Ortalama Değer $\rightarrow D_o = 49 \text{ Q TL/m}^2$ ve

Sapma Aralığı $\rightarrow \delta = 49 \times \pm\%15 = \pm 7,3$ olmalıdır.

$\delta = \frac{42-49}{49} = -\%14,2 < \pm\%15 \rightarrow$ B Parseli için sapma aralığı

$\delta = \frac{44-49}{49} = -\%10,2 < \pm\%15 \rightarrow$ C Parseli için sapma aralığı

Görüldüğü üzere B ve C parsellerinin ortalama değerden sapmaları $\pm\%15$ 'den küçüktür.

A Parseli için sapma aralığı $\rightarrow \delta = \frac{62-49}{49} = \%26,5 > \pm\%15$ olduğu için A parseli uyumsuzdur.

Uyumsuz A parselini kümeden eleyerek ortalamayı yeniden belirlersek;

Ortalama Değer $\rightarrow D_o = \frac{42+44}{2} = 43 \text{ Q TL/m}^2$

Bu durumda D taşınmazının değeri:

$D_t = 43 \times 550 = 23.650 \text{ Q TL}$ hesaplanır.

Parsellerin sanayi alanında olduğunu varsayalım:

ÖZELLİK	A	B	C	D
Toplam Hacim (m³) H(m) x Yapı Tab. Al.	997,5	1054	2025	1375
Değer : Toplam Hacim	34,63	13,55	14,08	?

A parseli $\pm\%15$ 'lik sınırın dışında kaldığından uyumsuzdur.

B ve C parsellerinin ortalamalarını alırsak;

$D_o = \frac{13,55 + 14,08}{2} = 13,82 \text{ Q TL/m}^3$ olarak bulunur.

2

Bu durumda D taşınmazının taşınmaz değeri:

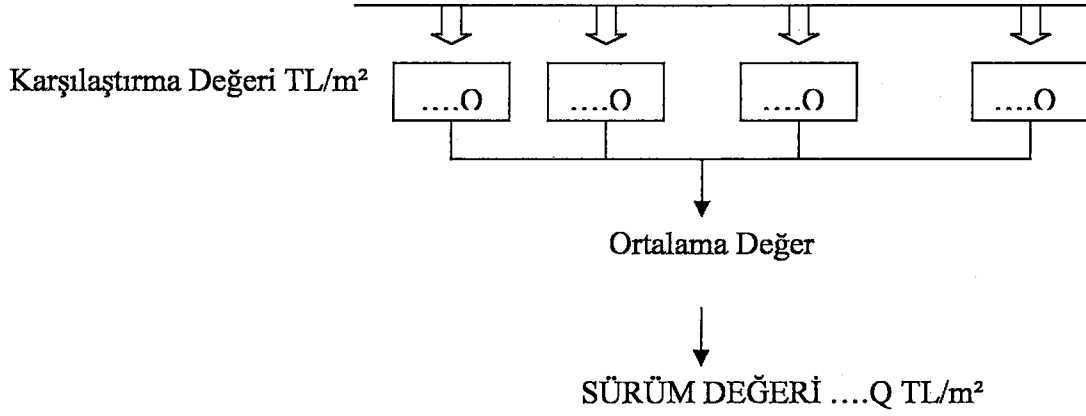
$D_t = 13,82 \times 1375 = 18995,62 \text{ Q TL}$ olarak hesaplanır.

Parselin Özellikleri	Karşılaştırma Parselleri			Değerlemesi Yapılan Parsel
Tarih Yıl/Ay				
Pafta/Ada/Parsel Numarası				
Kentsel Bölge Türü				
Altyapı Durumu (Yol, Su, Kanalizasyon, Elektrik, Telefon)				
Yüzölçümü (m ²)				
Parsel Biçimi				
Parsel Cephesi (m)				
Parsel Derinliği (m)				
TAKS				
Yapısız Alan				
Kat adedi				
KAKS				
Yapı Düzeni				
Diğer Etmenler				
Sürüm Değeri				


 DEĞERE GETİRİLECEK DÜZELTMELER m²/TL

- Fiyat istatistikleri ve bölgedeki sürüm değerleri gelişimine göre değerlendirme tarihindeki sürüm bedeline dönüştürme
- İmar verilerindeki farklılıklar için düzeltmeler

- Altyapı tesisleri farklılıkları için düzeltmeler
- Sosyal donatı farklılıkları için düzeltmeler
- Konum ve diğer etmenler için düzeltmeler



Şekil 3.5 Karşılaştırma yöntemi akış şeması

3.2.2 Gelir Yöntemi

Gelir yöntemi, temel olarak gelir getiren yapıları veya yapısız tüm taşınmazlarda kullanılabilen bir yöntemdir. Değerleme yöntemleri içinde, göreceli olarak matematiksel hesaba dayalı, kestirimi az olan bir yöntemdir. Bu nedenle, bu yöntem sadece gelir getiren taşınmazlarda kullanılmaktadır (Gültekin,2001).

Gelir ise, işletmenin ve taşınmazın geliri olarak alınmalıdır. Gelir halen sağlanan brüt veya net gelir olabileceği gibi, potansiyel (gelecekte elde edilebilecek) bir gelirin hesaplanması da söz konusu olmaktadır (Gültekin,2001).

Yapılmış bir parselde gelir yönteminin esası, topraktan ve ona ait yapı tesislerinden sürekli elde edilebilen net gelirdir. Bir binanın kullanım süresi sınırlı, toprağın ise sınırsız olmasından dolayı net gelir paraya dönüştürülürken, toprağa, binaya ve ek tesislerine karşılık gelen kısımlara ayrılır. Burada toprağın değeri ilke olarak karşılaştırma yöntemiyle belirlenir. Bu yöntemde göre toprak değerinden ve bina gelir değerinden bulunan değer rayiç bedel değildir. Genel olarak gelir değerinin rayiç bedel piyasasına uydurulması gereklidir. Beklenen gelir değeri parsel piyasasındaki ilgili ilişkilere göre yeterli değilse, kontrol ve destek amacıyla maliyet yönteminden de faydalanılır (Seele, 1991).

Gelir değeri, mutlak paraya çevrilebilmiş değere karşılık gelebilir. Arsa ve arazi

düzenlemelerinde, gerçek değer ilkesi kabul edildikçe ve mülkiyet garantisi zedelenmedikçe, fiziksel kullanım ve buna bağlı olarak kamulaştırma değerinin değiş-tokuş değeri olarak araştırılması yeterlidir. Bu değiş-tokuş değeri, yapı alanlarının düzenlenmesinde rayiç bedeli arazi toplulaştırmasında parselin gelir değerine yönlendirir (Ertaş,2000)

Gelir yöntemi yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve iş hanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Gelir paraya çevrilmiş brüt kira değerine eşit değildir. Uygun bina bölümü için kalan kullanım süresi, binanın işletim masrafları (kirasının yaklaşık %30'u) dikkate alınır. Eğer bina kullanılamaz veya yeni mal sahibinin kullanımına uygun değilse bu taktirde yıkım masrafları da dikkate alınır. Elde edilen ham gelirinden bu masraflar düşüldükten sonra net gelir elde edilir. Paraya çevrilmiş bina ve toprak kısmı en sonunda Şekil 3.6' da gösterildiği gibi geliri verir (Ertaş,2000). Gelir değeri tahmini özellikle miras paylaşımlarında ve aile içi el değiştirmelerde, ortaklık bozulmasında ve kira sınırının belirlenmesinde de kullanılabilir. Gelir değeri tahmini için yalın değerlendirme metodu, işletmeye özel veriler kullanmadığı için objektiftir. Toprak değeri ve bina gelir değeri birlikte parselin gelir değerini verir. Net gelirden toprak değeri ve faiz değeri düşüldükten sonra geriye bir değer kalmıyorsa binanın bir değeri yok demektir, o zaman sadece toprak değeri dikkate alınır ama yıkım masrafları da düşülmelidir.

Eğer bir gayrimenkul, örneğin bir konut, sürekli kira geliri elde ediyorsa, bu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi kadar olumlu sonuç verebilir. Ancak, ayrı ayrı her iki yöntem de kullanıldığı zaman, çıkacak değerler arasındaki fark yüzde beşlik (%5) yanılma payını geçmemelidir (Gültekin,2001).

Gelir yöntemi özellikle ofisler ve alışveriş merkezleri için en optimal yöntemdir.

Gelir yönteminin kullanılması için ön koşul, pazara uygun taşınmaz faiz miktarlarıdır. Bu ise ülkemizde maalesef yoktur. Bu miktar, benzer yapılaşmış ve benzer kullanılan parsellerin benzer fiyatlarından yapı tesislerinin kalan kullanım süreleri (n) dikkate alınarak gelir yöntemindeki hesaplamaların tersden yapılmasıyla çıkarılmalıdır (Ertaş, 2000).

Net gelir, arsa gelir payından büyük ise yapı gelir değeri hesaplanır. Yapı gelir değeri; yapı geliri ile V katsayısının çarpılmasıyla elde edilir. Yapı kalan ömrü, faiz tabanı ve amortismanına göre belirlenen V katsayısı yöntemin güvenilir sonuçlar vermesi açısından önemli rol oynamaktadır. Bu katsayı için değişik varsayımlara dayanarak çeşitli formüller geliştirilmiştir. Örneğin Rössler ve Langer tarafından yapının değerlendirme günündeki değeri ve net gelir payı ile katsayıyı etkileyen faktörler göz önünde tutularak aşağıdaki bağıntılar

verilmiştir (Açlar ve Çağdaş,2002).

n: Yapının kalan kullanım süresi (yıl)

Gny: Yapının net geliri

Dy: Yapı sürüm değeri

Ya: Yıllık amortisman tutarı

Fy: Yapı değerinin yıllık faiz tutarı

p: Kredi faiz oranı / 100

q: Amortisman faiz faktörü = 1 + (Tasarruf faiz faktörü / 100)

V: katsayı

$$Gny = Ya + Fy \quad (3.1)$$

$$Dy = Ya \frac{q^n - 1}{q - 1} \Rightarrow Ya = Dy \frac{q - 1}{q^n - 1} \text{ ve } Fy = Dy \frac{p}{100} \quad (3.2)$$

$$Gny = Ya + Fy = Dy \frac{q - 1}{q^n - 1} + Dy \frac{p}{100} \quad (3.3)$$

$$Dy = Gny \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} + \frac{p}{100}} \quad (3.4)$$

$$V = \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} + \frac{p}{100}} \quad (3.5)$$

$$Dy = GnyV \quad (3.6)$$

Eğer p ve q değerleri eşitse V katsayısı aşağıdaki gibi hesaplanır:

$$Dy = Gny \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)} \quad (\text{Ön ödemesiz erişim hesabı formülü}) \quad (3.7)$$

$$Gny = Dy \frac{q^n (q - 1)}{q^n - 1} \rightarrow V = \frac{Dy}{Gny} = \frac{1}{q^n - 1} \quad (3.8)$$

$$Dy = GnyV = Gny \frac{1}{\frac{q^n(q-1)}{q^n-1}} \text{ olur} \quad (3.9)$$

Örnek 2:

50 yıl daha kullanılabilen bir yapı için kredi faizi %6 ve tasarruf faizi %3,5 ise taşınmaz değerini saptamak istiyoruz.

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + \frac{p}{100}}, \text{ den } V = \frac{1}{\frac{1,035-1}{1,035^{50}-1} + \frac{6}{100}} = \frac{1}{\frac{0,035}{5,58493-1} + 0,06} = \frac{1}{0,0076 + 0,06} = 14,79$$

olarak hesaplanır.

Eğer yapı net geliri 20 QTL ise; taşınmazın değeri $20 \times 14,79 = 295,8$ QTL olur.

Örnek 3:

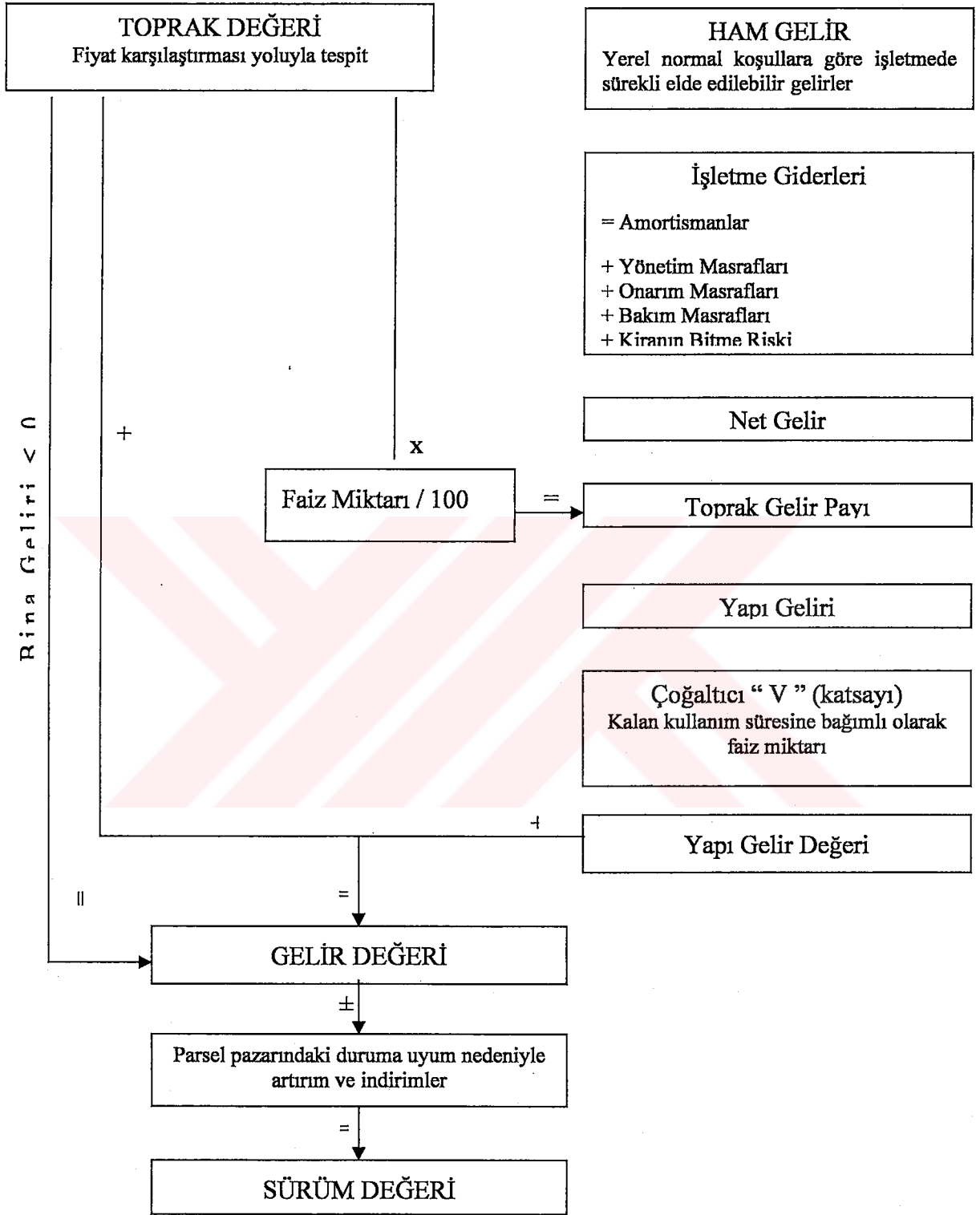
$p=q=0\%$ ise 50 yıl daha kullanılabilen yapı için;

$$V = \frac{1}{\frac{1,06^{50} \times (1,06-1)}{1,06^{50}-1}} = \frac{1}{\frac{18,42015 \times 0,06}{18,42015-1} + 0,06} = \frac{1}{0,06344} = 15,76 \text{ olarak bulunacaktır.}$$

Eğer yapı net geliri 20 QTL ise; taşınmazın değeri $20 \times 15,76 = 315,2$ QTL olur.

Her iki yöntem yapı net gelirinin kullanım süresince eşit kalmasına dayanmaktadır. Kullanım başlangıcında amortisman yapı gelirinin çok küçük bir kısmını oluşturur. Bu aşamada yapı güncel değeri en yüksek değerine hemen hemen denktir ve net gelirin tümü faize yatırılabilir. Yapı yaşlandıkça aşınma (eskime) artacak güncel değerle birlikte faiz getirisi azalacaktır. Buna karşın biriktirilen amortisman tutarları ise yapı geliri eşit alındığında arttırılmak zorundadır. Böylece biriktirilen yapı güncel değeri için amortisman tutarlar üzerine, yapı anamalinin getirisi faiz tutarlarının zamansal dağılımı ortaya çıkmaktadır.

Yani, Amortisman için gelirden ne kadar çok pay ayrılırsa; geriye kalan faiz tutarı o kadar az olacaktır ve değer saptamalarında V katsayısı küçülecektir. Yapının ekonomik ömrünü tamamlamasına limit süre kaldığında ise; tüm yapı geliri amortisman için kullanılacaktır. Bu bağlamda azalan yapı güncel değeri için çok küçük faiz tutarlarına gereksinim duyulacaktır (Açlar ve Çağdaş,2002).



Şekil 3.6 Gelir yöntemi akış şeması (Açlar,2002 ve Ertaş,2000)

3.2.3 Maliyet Yöntemi

Maliyet (nesnel) yöntemi genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev, ayrıık veya ikiz binalar gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapılı taşınmazların değerlemesinde kullanılabilir (Açlar ve Çağdaş,2002). Kiralama yapılmayan arsa, arazi, bağ, bahçe türü taşınmazlarda maliyet yöntemi kullanılmaz (Gültekin,2001).

Nesne değeri = toprak değeri + yapı, dış ekleri ve işletme donanımları ile birlikte üretim değeri – teknik kötüleşme ve fonksiyonel ya da ekonomik yaşlanmadan kaynaklanan değer kayıplarıdır (Ertaş,2000).

Maliyet yönteminin temelini taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline, kesin değere yaklaşma oluşturur. Bu değer; yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak gelir yönteminde olduğu gibi fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir (Açlar ve Çağdaş,2002). Toprak değeri, doğrudan planlama ve İmar Kanunu'nun yapı ile ilişkili tüzüklerine, izin verilmiş yapısal kullanıma bağlıdır. Toprak değeri buna göre bölgesel konuma, trafik durumuna, altyapı masraflarına ve kullanım olanaklarına bağlıdır (Ertaş,2000). Yapı değeri ise; yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunur.

Maliyet; yeniden üretme maliyeti ve yerine koyma maliyeti olmak üzere kavramsal açıdan iki farklı şekilde düşünülebilir. Yapı ve eklentilerinin maliyet bedellerinin belirlenmesi ile uygun yıpranma oranının seçiminde bu kavramların bilincinde olunmalıdır. Yeniden üretme maliyeti; aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal yapının tamamen aynısının üretilmesinde karşılanacak maliyettir. Yerine koyma maliyetine ise yapının; modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinde karşılaşılr (Açlar ve Çağdaş,2002).

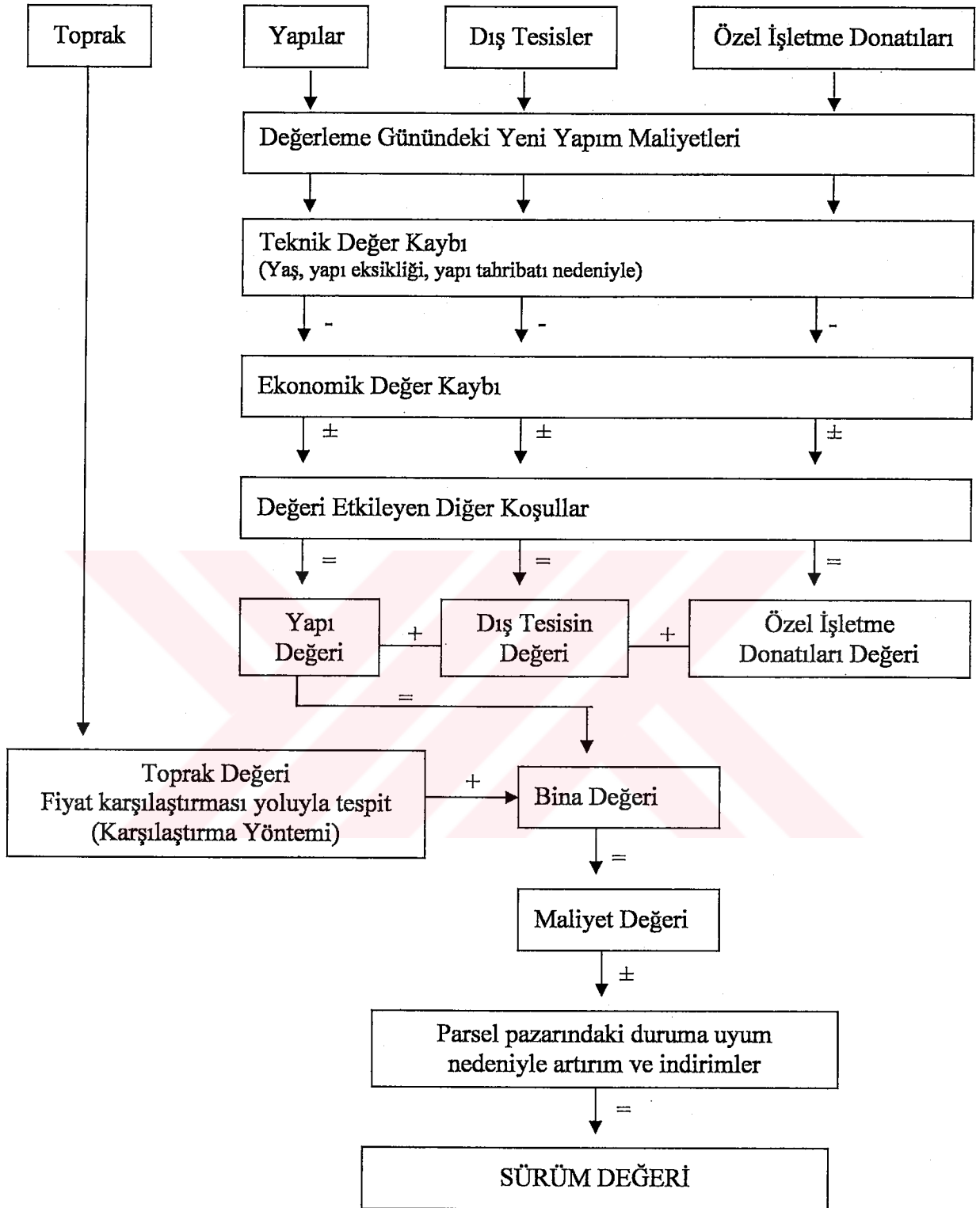
Maliyet yöntemi diğer yöntemler gibi statik bir yöntem değildir. Bu nedenle pazarı, özellikle yapı malzemeleri pazarını iyi izlemek gerekir. Bir yapının imalatında, yapının türüne göre çok çeşitli malzeme kullanılabilir. Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan modası geçmiş inşaat malzemelerinin, tasarım ve işçilik tekniklerinin kullanılması elimine edilerek fonksiyonel eskimenin bir çok şekli ortadan kaldırılmaktadır [7].

Aslında, bu yöntem için gerekli verilerin büyük bir kısmı resmi makamlarca üretilmektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl yapı yaklaşık maliyetleri, yapının türü ve yapılış tarzına göre belirlenmektedir. Ancak, Bakanlığın belirlediği fiyatlar çoğu zaman minimum bedelleri baz aldığından, Bakanlığın belirlediği verilere gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra resmi veriler kullanılabilir.

Maliyet yöntemi ile değer belirleme uygulamada iki şekilde yapılabilir. Fiyat analizleri yoluyla yapılan değerlemelerde; kazı, beton, tesisat, boya vb. gibi yapı üretimine ilişkin tüm hizmetlerin (proje, malzeme, işçilik) maliyetleri parça parça hesaplanmakta ve bunların toplamı, yapı maliyet değerini vermektedir. Ortalama maliyet fiyatlarına göre yapılan değerlemelerde ise; yapı tipi, kalitesi, inşaat sınıfı gibi niteliklere göre belirlenmiş olan birim m² ya da m³ maliyet bedelinin yapının miktarı ile çarpılması sonucu maliyet değerine ulaşılır. Ancak bu biçimde bulunan yapı fiyatlarına, yapının özelliği olan kesimleri ve donatı vb. ederleri artırım ya da azaltım düzeltmeleri şeklinde yansıtılmalıdır (Açlar ve Çağdaş,2002).

Maliyet yöntemi gelir getiren taşınmazlar için kullanıldığı zaman çıkacak değer, dolanım değeri olmaz. Bu nedenle gelir getirici yapı taşınmazlarda diğer yöntemlere nazaran daha az kullanılmaktadır. Özellikle, en iyi ve en verimli yapılanmaya sahip olmayan taşınmazların değerlemesinde kullanılabilir. Örneğin; ticaret+konut imarlı bir alanda tamamı konut olarak inşa edilmiş binanın değerlemesinde maliyet yöntemi en etkin yöntem olarak kullanılabilir (Gültekin,2001).



Şekil 3.7 Maliyet yöntemi akış şeması (Açlar2002,Ertaş2000)

3.2.4 Değerlendirme

Değerleme işleminin objektif ve sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi ve taşınmaz rayiç bedellerinin gerçekçi bir şekilde saptanabilmesi için değerlemeye ilişkin veri tabanlarının hazırlanması gerekliliği, incelenen değerlendirme yöntemlerinde de kendini göstermektedir.

İncelenen değerlendirme yöntemleri ve çalışmanın sonunda sunulan Ek1’de yer alan Değerleme Raporu örneği göz önüne alındığında öneri veri tabanının aşağıdaki gibi oluşturulması gerekmektedir.

Çizelge 3. 1 Taşınmaz değerlemesine ilişkin öneri veri tabanı

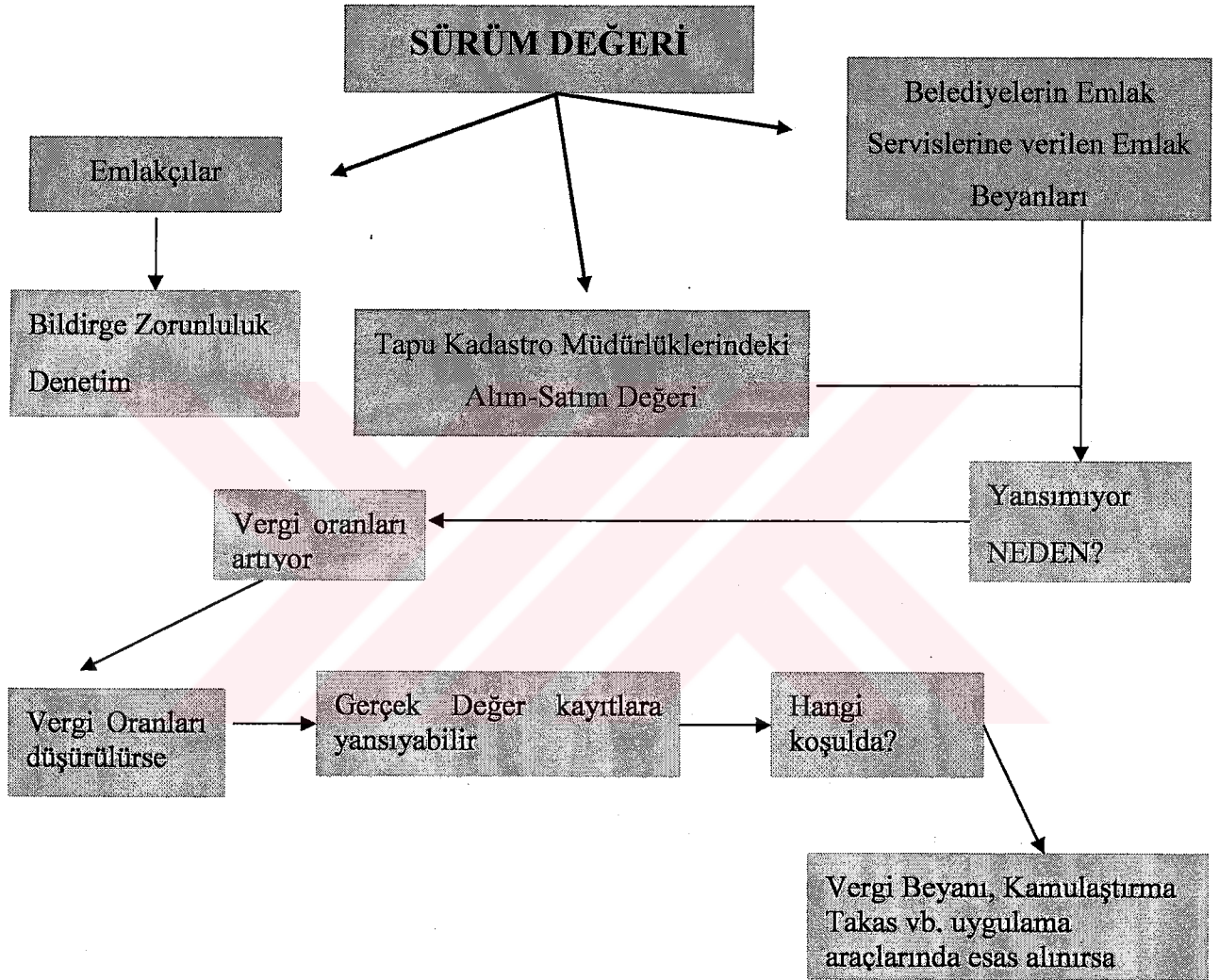
	Tarih /Yıl/Ay	
TAŞINMAZIN	Bina Sıra No	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN GEREKLİ VERİLER
	Cinsi	
	Adresi	
	Bağlı Olduğu Belediye	
	İli	
	Mülkiyet Bilgisi	
	Pafta /Ada /Parsel Numarası	
	Kentsel Bölge Türü	
	Sanayi	
	Ticaret	
	Konut	
	Kırsal	
	Kullanım Türü	
ARSA TEKNİK BİLGİLERİ	Yüzölçümü (metrekare)	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN GEREKLİ VERİLER
	İmar Durumu	
	TAKS	
	Yapısız Alan	
	Kat Adedi	
	KAKS	
	Yapı Düzeni	
	Tapu Bilgileri	
	Köşe Parsel Olma Durumu	
	Parsel Biçimi	
Parsel Cephesi	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN GEREKLİ VERİLER	
Parsel Derinliği		

YAPININ	İç Kaplama		
	Pencereler		
	Dış Kaplama		
	Asansör Olma Durumu		
	Isıtma/Soğutma Sistemi		
	Yangın Tertibatı		
	Çatı Kaplaması		
	Ek Özellikler		
	Yaşı		
	Cinsi		
	Bayındırlık Şartnamesine Göre Sınıfı		
	Kat Adedi		
	Toplam İnşaat Alanı (m2)		
	Yapı Taban Alanı		
	En (metre)		
	Boy (metre)		
	Yükseklik (metre)		
	Kullanım Alanı (m2)		
	Gelir Değeri		GELİR YÖNTEMİ İÇİN GEREKLİ VERİLER
	Yapının Kalan Kullanım Süresi		
	Yıllık Amortisman Tutarı		
Yapının Kat Karşılığı Oranı			
Yeni İnşaat Birim Maliyeti	MALİYET YÖNTEMİ İÇİN GEREKLİ VERİLER		
Özel İşletme Donatıları (Demirbaşlar)			
Eskime Payı			

ALTYAPI	Elektrik
	Şehir Suyu
	Doğalgaz
	Atıksu Bağlantısı
	Yol
	Kaldırım
	Sokak Aydınlatma
	Telefon

DEĞERLEME HESAPLARI	Emsal Yöntemi (Market Approach)
	Maliyet Yöntemi (Cost Approach)
	Gelir Yöntemi (Development Approach)

Taşınmaz değerlemesine ilişkin öneri veri tabanı çizelgesinde de görülebileceği gibi 3 yöneme göre de rayiç değer hesaplanabilmektedir. Fakat burada, taşınmazların sürüm değerlerinin kayıtlı hale getirilmesi ve veri tabanlarına aktarılması sorunu ortaya çıkmaktadır. Vergi beyanı, kamulaştırma, takas vb. uygulama araçlarında beyan edilen değer esas alınırsa, gerçek değer kayıtlara yansiyabilir.



Şekil 3.8 Sürüm değerini kayıtlı hale getirme problemi

Taşınmaz değerlemesi veri tabanı sistemi kurulup oturtulursa, bölge gelişme hızları (hızlı-normal-durgun), taşınmaz mal fiyatlarının seyri konusunda bilgi sahibi olunabilir. Bölgedeki taşınmaz mal fiyatları yükseliyorsa, değer artışlarının olduğu bölgeler tespit edilir. Buralarda arzın yetersiz mi olduğu yoksa talebin fazla mı olduğunun nedenleri çıkarılabilir. Bölgedeki taşınmaz mal fiyatları düşüyorsa, değer kayıplarının olduğu bölgeler tespit edilir. Buralarda

arz fazlası mı var talebin az mı olduğunun nedenleri çıkarılabilir. Bu bilgiler planlama açısından ve plan kararlarının oluşturulmasında oldukça önemli ve yararlı bir girdi oluşturacaktır. Ayrıca, bu veri tabanı sistemi ile köhneme bölgelerinin tespiti yapılabilir. Bu tespitlere bağlı olarak dönüşüm projeleri oluşturulabilir ve bu projelerin maliyetleri hesaplanabilir. Bununla birlikte, takas değerlendirme formülasyonları ve bölge özelliklerine göre yatırıma değer artışı oranında katılım formülasyonları oluşturulabilir (Şekil 3.9).

TAŞINMAZ

DEĞERLEMESİ VERİ

TABANI SİSTEMİ



Şekil 3.9 Taşınmaz değerlendirme veri tabanı sisteminin sağladıkları

3.3 Taşınmaz Değerlemesinin Türkiye'deki Hukuki Yapısı

Taşınmaz değerlendirme, değer oluşumunu etkileyen bir çok etkenden dolayı, çok değişik boyutları ve özelliği olan geniş kapsamlı bir konudur. Özellikle gelişmiş ülkelerde, taşınmazların değerlendirilmesinde taşınmaz değerlendirme şirketlerinden yararlanılmaktadır. Ülkemizde ise bu konu ihmal edilmiş olup, taşınmaz değerlendirme işleminin, kural ve etikleri ile

uygulama standartlarını belirleyerek değerlemeyi kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, ayrıca, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir. Ancak, taşınmaz değerlerinin bilinmesi ve izlenmesinin gerektiğini vurgulayan çeşitli yasalar ve bunlarla ilgili yönetmelikler mevcuttur. Bunlardan başlıcaları: 1982 Anayasası, Kamulaştırma Yasası, Emlak Vergisi Yasası, Gelir Vergisi Yasası, Vergi Usul Yasası, Arsa Ofisi Yasası, Belediye Gelirleri Yasası ve Sermaye Piyasası Yasası'dır. Bugüne kadar vergilendirmeye ilişkin pek çok Bakanlar Kurulu Kararnamesi, bazıları yürürlükten kaldırılan pek çok genel tebliğ ve iç genelge yayımlanmıştır. Bu durum ülkemizde izlenen toprak politikasının belli bir sisteme oturtulmadığının, vergilendirmede sürekli bir kargaşanın söz konusu olduğunun göstergesidir. Çalışmanın bu kısmında, bu yasaların taşınmaz değerlerinin bilinmesine ya da saptanmasına ilişkin hükümlerine değinilecektir.

3.3.1 1982 Anayasası'nda Taşınmaz Değerlemesi

1982 Anayasası'nda madde 46 ve madde 47'de kamulaştırma bedelinin ve devletleştirmede gerçek karşılıkların yeni bir kanunla düzenlenmesi öngörülmekte, kamulaştırma bedelinin hesaplanması ve açıklanan durumlarda taksitle ödenmesinde göz önünde tutulması zorunlu olan önemli etkenler sayılmaktadır. Bu maddelerde de belirtildiği üzere taşınmaz değeri ile bildirge değeri birbirinden ayrılmış ve bildirge değerlerine bağımlılık kaldırılmıştır.

MADDE 46- Devlet ve Kamu tüzel kişilikleri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir.

Kamulaştırma bedeli, nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların 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 ve peşin

ödenmeyen kısım Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir (1982 Anayasası).

MADDE 47- Kamu hizmeti niteliğı taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.

Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir (1982 Anayasası).

3.3.2 Kamulaştırma Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

04.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası, ülkemizdeki taşınmaz karşılıklarının belirlenmesi konusunu en ayrıntılı içeren yasadır. Yasanın bazı maddelerinde, 05.05.2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı Kamulaştırma Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa ile değişiklikler yapılmıştır (Açlar ve Çağdaş,2002).

TC Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğü’nün 06/01/1999 tarih ve 200 sayılı yazısında (Genelge 1999/3) “Kamulaştırma için bütçede ayrılacak ödenek miktarının kamulaştırılacak taşınmazın gerçek rayici hesaba alınarak belirlenmesi yerinde olacaktır.” denilerek, bu konunun gerçekleştirilmesine özel bir önem verilmesi istenmiştir (Demirel ve Demir,2002).

1999/3 sayılı genelgeye göre kamulaştırılacak taşınmazın, “gerçek rayici” hesaba alınarak kamulaştırma için bütçede ödenek ayrılması halinde, 4650 sayılı Kanun’da belirtilenlerin dışında yeni bir kıymet takdiri söz konusu olmaktadır. Çünkü yasada gerçek rayicin değil, “kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” verilmektedir (md.11).

MADDE 6– 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları

Madde 11. – 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 resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî 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 kâr 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 (4650 sayılı Kanun).

4650 sayılı Kanunda, idarelerin öncelikle, satın almaya veya trampa yapmaya temel olacak taşınmaz malın kestirim (tahmini) bedelini kendi bünyesi içinden kurup görevlendireceği “kıymet takdir komisyonu” aracılığıyla tespit etmeleri; bu bedel üzerinden, yine kendi bünyesi içinde kurup görevlendireceği, “uzlaşma komisyonu” aracılığıyla, mal sahibi ile pazarlık ve anlaşma yoluyla satın almaları veya idareye ait başka bir taşınmazla trampa etmeleri olanaklı kılınmıştır (md.8), (Demirel ve Demir,2002).

MADDE 3– 2942 sayılı Kanununun 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 8. – İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında

yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahallî emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir (4650 sayılı Kanun).

Ancak bu maddede, kıymet takdir komisyonu'nca belirlenecek olan tahmini bedelin, hangi anlama geldiği belli değildir. Kanunla, komisyonlara sanayi ve ticaret odaları, yerel emlak komisyoncuları gibi uzman kurumlardan bilgi alma olanağı tanınmıştır. Ama kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarının kimlerden ve hangi yeterlilikte kişilerden oluşacağı belirtilmemiştir.

3.3.3 Emlak Vergisi Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

Emlak vergileri, 11.08.1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası ile düzenlenmiştir.

Emlak vergileri, ülkemizdeki yerel yönetimlerin en önemli gelir kaynaklarından biridir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası, taşınmazlardan elde edilen gelirin bir kısmını kamuya kazandırmayı amaçlar. Yasa, yükümlülere beyan sistemini getirmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın dördüncü bölümünde yer alan "Verginin Tarh ve Tahakkuku" başlıklı bölümünde beyan esası açıklanmaktadır. Buna göre;

"Beyan esası:

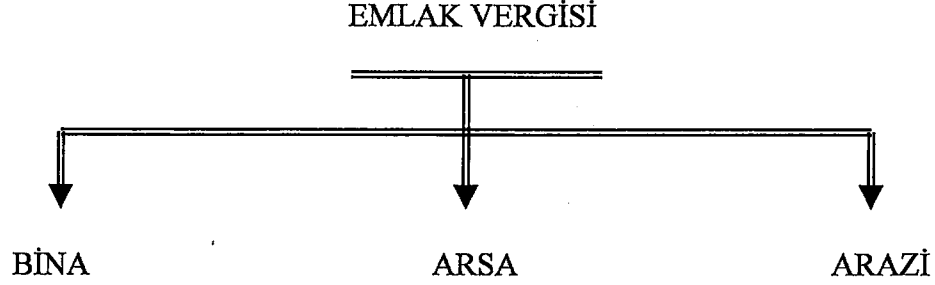
Madde 10 - (Değişik: 21/1/1982 - 2587/4 md.) Bina Vergisi, mükelleflerin yazılı beyanı üzerine tarh ve tahakkuk ettirilir.

Şu kadar ki, mükelleflerin beyan edecekleri değerler Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleriyle bu Kanununun 20 nci maddesine göre bulunacak arsa veya arsa ayı değeri esas alınarak, 31 nci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanacak maliyet bedelinden düşük olamaz. Düşük beyanda bulunulması halinde,

mükellefin beyanı vergi dairesince maliyet bedeline yükseltılarak tahakkuka esas alınır ve mükellefe bildirilir.”(1319 sayılı Kanun,md.10)

Emlak beyanları, emlakın bulunduğu ilgili belediyenin Emlak Servisi'ne verilir. Emlak vergisi; tapu kütüğünde adına tescilli emlak veya emlakların devlet veya devlet kurumlarına her yıl belirlenen tutarın yatırılması işlemidir.

Emlak vergileri üç bölüme ayrılır;



Şekil 3.10 Emlak vergisi çeşitleri

Binalar: İkamet edilen müstakil evler, villalar, apartmanlar, apartman daireleri ve işyerleri olarak , fabrikalar, dükkanlar, hanlar, otel, motel, vs

Arsalar: İmar planı ile değişikliğe uğramış gerekli parçalara ayrılmış, üzerine yapı yapılabilen alanlardır. Bunların her biri için ayrı ayrı sütunlara doldurmak kaydı getirilmiştir. İmar ve ifraz planlarında olabilecek değişiklik beyanı verilir.

Araziler: İmar planları dışında ekilip biçilen alanlardır.

Beyan dönemlerinde komisyon tarafından, arazilerin özelliklerine göre, buldukları bölgeye göre metrekare beyan değeri tesbit edilir. Bu değerlere göre beyan hesaplamaları yapılır. Tarım arazileri buldukları bölge ve mevkiye göre kısıtlamaya tabi olabilirler, bu tür yerler vergiden muaf yerlerdir.

Beyanlarda gerekli olan evrak ve bilgiler:

- Tapu veya tapular
- Nüfus bilgileri
- Arsa ve arazinin metrekare birim değerleri
- İnşaatın birim metrekare maliyeti (İlgili belediyeden öğrenilir).

- Binanın dıştan dışa yüz ölçümü
- Bina arsa alanı
- İnşaatın türü
- Sınıfı (lüks,1,2,3,sınıfı gibi)
- Binanın yaşı
- Kalorifer ya da asansör olup olmadığı hisseli ya da tam oluşu

Gerekli bilgiler ve evraklar tamamlandıktan sonra emlak beyanı dolduruluyor. Emlak beyanlarında arsa, arazi ve binalar aynı beyana yazılamıyor. Nitelik ve cinslerine göre beyanlar ayrı verilmektedir.

3.3.4 Gelir Vergisi Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 193 sayılı Gelir Vergisi Yasası’nın Üçüncü Kısımının Beşinci Bölümünde “Gayrimenkul Sermaye İradı” başlığı altındaki maddelerde taşınmaz değerlendirme ile ilgili hükümleri görmekteyiz. Madde 70’te “Gayrimenkul Sermaye İradının (Gelir) Tarifi” yer almaktadır. Buna göre;

Madde 70 - Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;
2. Voli mahalleri ve dalyanlar;
3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilümmün tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;
4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
5. (Değişik: 4/12/1985-3239/55 md.) Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve

ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar (Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);

6. (Değişik: 19/2/1963-202/35 md.) Telif hakları (Bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.);

7. (Değişik: 19/2/1963-202/35 md.) Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilümum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;

8. (Değişik: 4/12/1985-3239/55 md.) Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri (193 sayılı Kanun,md.70).

Hükümler incelendiğinde, her türlü taşınmaz maldan elde edilen gelirlerin (iratların), taşınmaz mal sermaye geliri (iradı) olduğu, amaçları bakımından, kiracı tarafından taşınmaz malı genişletecek veya ekonomik değerini arttıracak şekilde taşınmaz mala eklenen kıymetlerin, kira süresinin sonunda veya ondan önce bedelsiz olarak mal sahibine devredilmesi halinde, bu kıymetlerin mal sahibi bakımından bu tarihte aynen tahsil edilerek sayılacağı, kıymetlerin emsal bedellerinden düşük değerle devri halinde, aradaki farkın bedelsiz devir sayılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca, yasanın “Diğer Kazançlar ve İratlar” başlığı altındaki bölümünde de elde edilen her türlü taşınmaz malların herhangi bir şekilde satılmaları, takas veya hibe edilmeleri veya kamulaştırılmaları veya başka bir şekilde elden çıkarılmaları (taşınmaz ve taşınmaza dayalı hakların satılması, devri, trampası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi ya da ticaret şirketlerine sermaye olarak konulması) halinde, elde edilen kazançların taşınmaz mal satış kazançları olduğu da belirtilmektedir.

3.3.5 Vergi Usul Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

10.01.1961 tarih ve 10703-10705 sayılı Resmi Gazetelerde yayımlanarak yürürlüğe giren 213 sayılı Vergi Usul Yasası'nın İkinci Kısımın Beşinci Bölümünde “Zirai Kazanç Ölçüleri ile Emlak Vergisine Ait Bedel ve Değerlerin Tespiti” başlığı altındaki maddelerde taşınmaz değerlendirilmesi ile ilgili hükümleri görmekteyiz. Buradaki hükümlerde emlak bildirge değerlerine temel oluşturacak asgari m² arsa ve arazi değerlerinin belirlenme süreci anlatılmaktadır. Yasa'nın 49. Maddesinde yer alan “Emlak Vergisine Ait Bedel ve Değerlerin Tespiti, İlanı ve Kesinleşmesi” başlıklı bölümünde yer alan hükümler şöyledir:

Mükerrer Madde 49 - (4751 sayılı Kanununun 1/A maddesiyle değişen madde Yürürlük; 9.4.2002) - a) Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlak Vergisi

Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.

Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği bu bedellere karşı Resmî Gazete ile ilânını izleyen onbeş gün içinde Danıştayda dava açabilir.

b) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlâk Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır (213 sayılı Kanun,md.49).

Ayrıca 213 sayılı Yasa'nın 52. maddesi, iki genel yazım dönemi arasında binaların brüt gelirlerinde ve arazilerin değerlerinde oluşan değer artışlarının belirlenerek düzeltilmesini (tadilat) öngörmektedir (Açlar ve Çağdaş,2002).

213 sayılı Vergi Usul Yasası'nın taşınmaz değerlemesine ilişkin düzenlemelerin bulunduğu bir diğer bölüm ise "Değerleme" başlıklı üçüncü kitap, "İktisadi Kıymetlerin Değerlemesi" başlıklı birinci kısımda yer alan "Değerleme Esasları" başlıklı birinci bölümde değerlemenin tarifi yapılmaktadır. 258. madde değerlendirme kavramını; "vergi matrahının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespiti" biçiminde tanımlamış olup, 261. madde ile değerlendirme ölçütleri ortaya konulmuştur. Buna göre değerlendirme iktisadi varlığın türü ve kapsamına göre; maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, kayıtlı değer, itibari değer, vergi değeri ya da emsal bedeli ölçütlerinden birine göre yapılacaktır (Açlar ve Çağdaş,2002).

Bu ölçütler yasada şu şekilde tanımlanmışlardır:

Maliyet Bedeli; iktisadi bir varlığın edinilmesi ya da değerinin artırılması için yapılan ödemelerle bunlara ilişkin diğer giderlerin toplamını ifade eder (213 sayılı Kanun,md.262).

Borsa Rayici; gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi varlıkların değerlemeden önceki son işlem gününde borsadaki işlemlerinin ortalama değerlerini ifade eder (213 sayılı Kanun,md.263).

Tasarruf Değeri; bir iktisadi varlığın değerlendirme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir (213 sayılı Kanun,md.264).

Kayıtlı Değer; bir iktisadi varlığın muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir (213 sayılı Kanun,md.265).

İtibari Değer; her tür senetlerle tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir (213 sayılı Kanun,md.266).

Rayiç Bedel; bir iktisadi varlığın değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir (213 sayılı Kanun,md.266).

Emsal bedeli; gerçek bedeli belli olmayan veya bilinmeyen ya da doğru olarak saptanamayan bir malın, değerlendirme gününde satılması durumunda emsaline göre kestirilen değerdir (213 sayılı Kanun,md.267)

Emsal bedeli, Vergi Usul Yasası'nın 267. maddesinde ifade edilen sıraya göre belirlenmektedir. Birinci yöntemde emsal bedeli; yakın zamanlarda yapılmış satışların miktar ve tutarına göre vergi yükümlüsü tarafından çıkarılacak olan "Ortalama Satış Fiyatına"na göre hesaplanır. "Maliyet Bedeli" de denilen ikinci yöntemde; emsal bedeli belirlenecek malın maliyet bedeli biliniyorsa ya da hesaplanması olanaklı ise, vergi yükümlüsü maliyet bedeline toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ekleyerek emsal bedeli kendisi saptayabilir. Bu iki yöntemde göre belirlenemeyen emsal bedelleri ilgililerin başvurusu üzerine takdir komisyonunca saptanır (Açlar ve Çağdaş,2002).

Vergi Değeri ise; bina ve arazinin Emlak Vergi Yasası'nın 29. maddesine göre tespit edilen değeridir (213 sayılı Kanun,md.268)

213 sayılı Vergi Usul Yasası'nın 269. maddesi uyarınca; "iktisadi işletmelere dahil tüm gayrimenkuller maliyet bedeli ile değerlendirilir". Ancak bir taşınmazın maliyet bedeliyle değerlemesinin yapılabilmesinin ön koşulu; taşınmazın işletmenin aktifinde yer almasıdır.

Aksi durumda taşınmaz, yasanın 268. maddesinde geçen vergi değeri ile değerlendirilecektir. Bu ise taşınmazın rayiç bedeli, yani değerlendirme günündeki normal alım satım bedelidir (Açlar ve Çağdaş,2002).

3.3.6 Arsa Ofisi Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1164 sayılı Arsa Ofisi Yasasınca, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlı, döner sermayeli ve kamu tüzel kişiliğine sahip “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü” kurulmuştur.

Yasa’nın 1. maddesinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün kuruluş amacı şu şekilde ifade edilmiştir:

Madde 1 - (Değişik : 19/6/1994 - KHK - 542 / 1 Md.) Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; Maliye Bakanlığı’na bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü” kurulmuştur (1164 sayılı Kanun,md.1).

Madde 2’de ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün görevleri belirtilmiştir. Yasa’nın 16. maddesi gereği, “Arsa Ofisi Yasası Uygulama Yönetmeliği”, 08.08.1994 tarih ve 22015 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak, taşınmaz mal değerlendirme ile ilgili olan, yönetmeliğin ikinci bölümünde yer alan “Arazi ve Arsaların Satış ve Kiraya Verilmesi” başlığı altındaki maddeler ile yine aynı yönetmeliğin, üçüncü bölümünde yer alan “Diğer Arsa ve Arazi İşleri” başlığı altındaki maddeler, 25.06.2002 tarih, 24796 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali,Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ile yürürlükten kaldırılmıştır.

24796 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren yeni yönetmelikte taşınmaz mal değerlendirme ile hükümleri, yönetmeliğin İkinci Bölüm “Arazi ve Arsa İşleri” başlığı altındaki maddelerde görmektediriz. Yönetmeliğin 7. maddesi arazi ve arsaların maliyet hesabını kapsamaktadır. Madde şöyledir:

“Madde 7) Arazi ve arsaların Maliyet Hesabı;

- a) Arazi ve arsanın iktisap bedeli ile bu iktisap dolayısıyla yapılan tüm harcamalar,
- b) Arazi ve arsaya ilişkin harita planlama ve imar uygulaması ile altyapı, yapı veya tesislerin

projelendirilmesi ve yapımına ilişkin tüm harcamalar,

c) Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan her türlü vergi, resim ve harçlar, toplamına, genel gider olarak % 5 eklenir. Bu tutara, satışta ödenecek vergi resim ve harçlar ile 1050 sayılı Kanunun ek 9 uncu maddesi gereğince Hazineye ödenmesi gereken miktar ilave edilerek maliyet tespit edilir.

Avans karşılığı iktisap olunan arazi ve arsalar için Genel Müdürlük kaynaklarından yapılan harcamalar, sarf yılı ve ayları itibarıyla Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenecek Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) uygulanarak bulunacak değer maliyete eklenir.

Avans alınarak iktisap olunan taşınmazlara ilişkin olarak Genel Müdürlük aleyhine açılmış her türlü adli ve idari davalara ait ödemeler ilgisinden alınarak yapılmış ise, maliyet hesabına dahil edilmez.

Hazineden bedelsiz olarak alınan taşınmazların harca esas değeri, iktisap bedeli olarak kabul edilir. Maliyet, bu bedel esas alınarak hesaplanır.”

Buna göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce anlaşma, satın alma, kamulaştırma ya da devir alma, irtifak hakkı tesisi ile edinilen ve kiralanın, yasa amaçlarına uygun olarak kullanılacak arazi ve arsaların satışına ve devrine, tanzim satışına, tahsisine, kiralanmasına ve irtifak hakkı tesisine temel olacak maliyet bedelleri belirlenmektedir (Açlar ve Çağdaş,2002).

Ancak yukarıdaki maddede saptanan harcamalar toplamına göre m² karşılıklarının ve buna bağlı olarak arsa fiyatlarının bulunması için seçilen yöntem yeterli değildir.

3.3.7 Belediye Gelirleri Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

26.05.1981 tarihinde kabul edilen 2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası ve buna bağlı olarak çıkarılan Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, taşınmaz değerlerine göre yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarının bu tesislerden yararlanan taşınmaz sahiplerinden alınmasına ilişkindir.

Belediye Gelirleri Yasası'nın madde hükümlerinin uygulanma esaslarını kapsayan yönetmelik, 21. 08. 1981 gün ve 17435 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Yönetmeliğin 20. maddesi yasada geçen vergi değerini şu şekilde tanımlamaktadır:

“Vergi değeri, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen kesinleşmiş değeri ifade eder. Vergi değerinin itilafı halinde, kesinleşmiş değer belirleninceye kadar mükellefin emlak vergisi tarhına esas olmak üzere beyan ettiği değer nazara alınır. Vergi

değerinin bilinmemesi halinde gayrimenkul için en son verilmiş bulunan emlak vergisi beyannamesindeki değer esas alınır. Bu da bilinmiyorsa emlak alım veya veraset ve intikal vergilerinin tarhına esas olan değerlerden en yükseği uygulanır.”

Bu açıklama, taşınmazların objektif değerlemesinin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Ancak, ülkemizde taşınmazların objektif değerlendirilmesi ve değerlerinin izlenmesi sistemi kurulamadığından yol, kanalizasyon ve su tesisi harcamalarına katılım paylarının açıklanan ilkelere göre saptanması mümkün olmamaktadır.

3.3.8 Sermaye Piyasası Yasasında Taşınmaz Değerlemesi

Türkiye’de taşınmaz değerlendirilmesi ile ilgili yasal durum yeni yeni şekillenmektedir. Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) halka açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) nedeni ile bu konuya ilişkin bir düzenleme yapma ihtiyacı duymuştur. Bu nedenle şu anda ülkemizde Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanlığı konularında mesleki tanımlamalar, kısıtlamalar, yeterlilikler ve görevler ile ilgili tek düzenleyici ve denetleyici kurum Sermaye Piyasası Kurulu’dur. Kurul’un gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapmasına ilişkin yasal dayanağı; Sermaye Piyasası Kanunu değişiklik tasarısında, 30 Temmuz 1981 tarih ve 17416 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 22’nci maddesine eklenmesi öngörülen (r) bendine dayanmaktadır. Bu hüküm ile Kurul, genel olarak ekspertiz kurumlarını değil, ancak;

“MADDE 22 – (Değişik: 29.4.1992 tarih ve 3794 sayılı Kanun madde. 18 ile) Sermaye Piyasası Kurulunun başlıca görev ve yetkileri şunlardır:

r) (Ek:24.6.1995 – KHK/558, İptal: Anayasa Mahkemesi 13.11.1995 tarih ve E. 1995/45, K. 1995/58 sayılı Kararı ile. Yeniden Düzenleme: 15.12.1999 tarih ve 4487 sayılı Kanun md. 10) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek,” (2499 sayılı Kanun,md.22)

yetkilerine sahip olmaktadır.

Çizilen bu çerçevede, bu konuda ciddi düzenleme ihtiyacı olan ülkemizde bir başlangıç olması açısından önemlidir. Bu çerçevede SPK, değerlendirme uzmanlığı ve değerlendirme şirketine ilişkin düzenlemeleri de içeren iki tebliğ hazırlamış (Lisanslama ve Değerleme Şirketleri) ve tebliğleri Resmi Gazete’de yayımlayıp, Ağustos 2001’de yürürlüğe koymuştur.

Bu iki tebliğden “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil

Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”i, sermaye piyasası alanında çalışan ihtisas personeli ve yöneticiler ile gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan değerlendirme uzmanları'nın mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla yapılacak olan sınavları, ilgili ihtisas alanları itibarıyla mesleki yeterliliklerini gösterir. Lisans vermeyi, eğitim programları düzenlemeyi ve sicil tutmaya ilişkin usul ve esasları içermektedir. Zaten SPK bu tebliğe istinaden Lisanslama Sınavları açmış ve Meslek Uzmanlarını lisanslamaya başlamıştır. Şu anda ülkemizde 79 civarından Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bulunmaktadır [8].

“Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” olarak yürürlüğe giren ikinci tebliğ ise, değerlendirme şirketlerini tanımlamaktadır. Tebliğ’de değerlendirme ve değerlendirme şirketlerinin çalışmaları ile ilgili esaslar tanımlanmıştır. Firmaların çalıştıracakları değerlendirme uzmanlarının nitelikleri, bağımsızlık kavramının tanımı, değerlendirme şirketlerinin yapabilecekleri işler ve yapamayacakları işler belirtilmiştir [8].

3.3.9 Uluslararası Değerleme Kuruluşları

Özellikle gelişmiş olan ülkelerde çok yaygın olarak kullanılan gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlemesinde, gayrimenkul ekspertiz şirketlerinin büyük bir yeri bulunmaktadır. Yurt dışı uygulamaları incelendiğinde görülmektedir ki; gayrimenkul değerlendirme mesleği, yetkili bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından yürütülmektedir (Güngör,1999).

ABD’de gayrimenkul ile ilgili faaliyet konuları içinde, gerek mesleğe giriş, gerekse etik ve kurallara uyum konusunda son derece katı düzenlemeler getirilmiştir. Değerleme Enstitüsü tarafından, yapılan tüm işler ve raporlar, sürekli izlenmekte, denetlenmekte ve en ufak bir suistimalde çalışma lisansları derhal iptal edilmektedir. ABD’de, gayrimenkul ekspertiz işi ile emlak komisyonculuğu, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmıştır (Güngör,1999).

İngiltere’de ise, ABD’de olduğu gibi, gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul eksperleri/değerleyicileri tarafından yapılmakta olup, eksperlerin, ilgili meslek örgütünden sertifika almak ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorunluluğu vardır. Meslek kuruluşundan lisanslı gayrimenkul değerlendirme eksperleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedir. Eksperler, üyeliğe kabule ilişkin koşulları kaybettikleri veya değerlendirme mevzuatına aykırı hareket ettikleri takdirde lisansları iptal edilmektedir (Güngör,1999). İngiltere’de eksper unvan ve imza yetkisi

verilmesinin koşullarını belirleyen kuruluş RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)'dir [9]. Bu enstitünün üyelerine ise, "Yeminli Eksper (Chartered Surveyor)" adı verilmektedir. İngiltere ve ABD'de gayrimenkul ekspertiz/değerleme işi, altyapısının oluşturulduğu, meslek kuruluşları tarafından gerek mesleğin etikleri, gerekse kurallarının mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarının belirlendiği, mesleğe giriş koşullarının oldukça yüksek tutulduğu, kişilerin imza yetkili kılındığı, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelerin derhal meslekten men edildikleri, raporlamanın usul ve yöntemlerinin bir standarda bağlandığı belli başlı bir meslek dalıdır.

Değerleme işleminin güvenilir ve spekülasyondan uzak bir şekilde yapılmasını sağlamak ve uygulama standartlarını ve mesleki etik kurallarını oluşturmak amacıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda değerlendirme kuruluşu kurulmuştur. Uluslararası faaliyet gösteren bu kurumlardan biri Birleşmiş Milletlere bağlı "Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi"dir (International Valuation Standards Committee-IVSC) [10].

IVSC, 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) ile Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur (Güngör,1999). Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; gayrimenkul değerlemesi alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır. Bu amaçla IVSC, 4 bölümden oluşan ve değerlendirme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metodları içeren değerlendirme standartları oluşturmuştur. Söz konusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerlendirme metodlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır.

IVSC'ye tam üye olabilmek için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Söz konusu şartlardan bazıları; uluslararası standartlara uyumluluğun sağlanması, değerlendirme mesleğini icra edebilecek nitelikte eksperlerin bulunması ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyunun alınmasıdır. Anılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC'ye gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir.

IVSC'ye üye olan ve Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve gayrimenkul değerlendirme alanında standart bir takım kurallar koymak amacıyla kurulmuş 28 ülkeden 40 üye kuruluşa sahip bir örgüt olarak kurulan TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) "Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu" ise benzer amaçlarla "Avrupa Değerleme

Standartları - Approved European Property Valuation Standards (EVS)” adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır [11]. Söz konusu rehber TEGOVA'ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorunluluk veya cezai hükümler içermemekle birlikte tavsiye niteliğinde de olsa gayrimenkul değerlemesi mesleği açısından bir takım önemli düzenlemeler içermektedir.

EVS'nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir (Güngör,1999):

- güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları hazırlamaları için değerleyicilere yardımcı olmak,
- gayrimenkul değerlendirme mesleğinin kalite standardını yükseltmek,
- değerlendirme raporlarının açık, anlaşılır ve aynı zamanda ilgili diğer mevzuat hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin prosedürleri belirlemek,
- şirketlerin finansal tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarını sağlayarak kamuyu aydınlatma ilkesini etkin kılmak.

Bu bölümde bahsedilen IVSC ve TEGOVA gibi uluslararası kuruluşların yanısıra, ABD'deki “Appraisal Institute” [6] ile İngiltere'deki RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) [9] hakkında özet bilgiler bir tablo halinde Çizelge 3.2'de sunulmaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar her ne kadar birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerlendirme prosedüründe uygulanan sistematik dolayısıyla oldukça gerçekçi değerlemeler yapılabilmektedir. Bunun başlıca nedeni, değerlendirme sürecinde uygulanması öngörülen değerlendirme teknik ve metodlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi olup, bunun sonucunda da objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir (Güngör,1999).

Çizelge 3. 2 Taşınmaz değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşlar (Güngör, 1999)

Kuruluşun Unvanı	Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Kuruluş Üyelik	Değerleyicinin Niteliği	Sınavlar	Değerleyicinin Sorumluluğu
TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) "Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu"	Approved European Property Valuation Standards (EVS) Bu standartlarda yer alan hükümler değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metot, değerlendirme işlemini gerçekleştirecek olanların niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirleme amacı taşımaktadır. Söz konusu standartlar üye kuruluşlara referans niteliği taşımaktadır.	5-8 kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yönetiliyor. 3 yıl için seçiliyorlar. Yılda 2 kez genel kurul toplanıyor.	-Ülkelerinde yetkili kılınmış profesyonel meslek örgütleri üye olabiliyor. (Full members: AB ülkelerinden kuruluşlar, Associate members: AB dışındaki ülkelerden kuruluşlar Observer members: Gözlemci statüsündeki kuruluşlar,oy hakları yok) -Üyelğe kabul için genel kurulun salt çoğunluğunun onayı gerekiyor. -Bünyesinde 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulunmaktadır.	-Yüksek okul mezunu olmak (eğer yüksekökol yoksa en az 7 sene mesleki tecrübe şartı) -en az 2 senelik mesleki tecrübe -mesleki kurs ve programları tamamlamak	Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans teşkil etmesi amacıyla bazı sınav kriterleri belirlenmiş.	Değerleme raporlarında, bir değerlendirici yaptığı değerlendirme ile ilgili tüm sorumluluğun kendisinde olduğunu ve değerlendirme standartlarına uyduğunu beyan etmek zorunda

Kuruluşun Unvanı	Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Kuruluşa Üyelik	Değerleyicinin Niteliği	Sınavlar	Değerleyicinin Sorumluluğu
IVSC (International Valuation Standards Committee) "Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi"	International Valuation Standards -Bu standartlarda yer alan hükümler değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metot, değerlendirme işlemini gerçekleştirilecek olanların niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirleme amacı taşımaktadır. Söz konusu standartlar üye kuruluşlara referans niteliği taşımaktadır.	Birleşmiş Milletlere bağlı bir kuruluş. 1 başkan, 1 başkan yardımcısı ve çeşitli ülkelerden 10 kişinin oluşturduğu bir kurul tarafından yönetiliyor.	-Ülkelerinde yetkili kılınmış profesyonel meslek örgütleri üye olabiliyor. (Members: komitenin üçte ikilik oyunu alanlar üye olabiliyor, Observer members: Gözlemci kuruluşlar, oy hakları yok) -Bünyesinde 42 ülkeden 53 üye kuruluş bulunmaktadır.	IVSC, yayınladığı standartlarda değerlendiricilerin niteliğinden daha çok değerlendirme ilkeleri üzerinde durmuştur.	Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans teşkil etmesi amacıyla bazı sınav kriterleri belirlemiştir.	Değerleyici raporla ilgili her türlü bilgi ve ifadeden sorumlu.

Kuruluşun Unvanı	Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Kuruluşa Üyelik	Değerleyicinin Niteliği	Sınavlar	Değerleyicinin Sorumluluğu
RICS (İngiltere) (Royal Institution of Chartered Surveyors)	Standards of Asset Valuation Practice	1 başkan ve 3 yardımcısı var. Merkezi Londra. 4 alt birimden oluşuyor: -Education & Standards -Promotion -Corporate Services -Strategic Planning	-Üyeler gerçek kişiler	-Akademik yeterlilik (en az lise mezunu – RICS’in tanıdığı bir okul olması şart) -RICS tarafından düzenlenen eğitim ve iş tecrübesi aşamalarını tamamlamak (400 günlük eğitim ve 2 yıl staj süresi) -Final sınavını geçmek	-Yazılı ve sözlü sınav -sözlü sınavda bir projenin prezentasyonu yapılıyor. -Ayrıca refakatçi ve gözetmenin aday hakkındaki raporu da isteniyor. -Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılıyor.	İmza yetkili olan eksperler raporun içinde yazılan her türlü ifade, belge ve bilgidir sorumlu tutulmaktadır.

Kuruluşun Unvanı	Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Kuruluşa Üyelik	Değerleyicinin Niteliği	Sınavlar	Değerleyicinin Sorumluluğu
APPRAISAL INSTITUTE (ABD)	Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice	1 başkan ve 8 üyeden oluşan bir komite tarafından yönetiliyor. Merkezi Chicago, Yurt çapında 10 ayrı bölgeye ayrılmış bir organizasyon yapısı var.	-Üyeler gerçek kişiler	-Yüksek okul mezunu olmak -Eğitim ve iş tecrübesi aşamalarından geçmek (4500 saatlik iş tecrübesi) -Final sınavını geçmek	-Yazılı ve sözlü sınav -Ayrıca adayın bir proje hazırlaması isteniyor. -Bunun yanı sıra adayın ahlaki ve etik değerlere uyumuna ilişkin danışmanından rapor isteniyor. -Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılıyor.	İmza yetkili olan eksperler raporun içinde yazılan her türlü ifade, belge ve bilgiden sorumlu tutulmaktadır.

Taşınmaz değerlemesine ilişkin yurtdışı uygulamalar incelendiğinde görülmektedir ki, değerlendirme sırasında kullanılacak yöntemler, aşamalar ve teknikler son derece detaylı bir biçimde yönetmeliklerle düzenlenerek, izlenecek aşamalar ayrı ayrı belirlenmiştir (Güngör,1999).

Değerleme sürecinde ilk aşama, işin tanımının yapılmasıdır. Bu aşama değerlemeye konu olan taşınmazın kullanım, alıcı, satıcı, çevre koşulları, değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesi ve değerlemenin çerçevesinin çizilmesi aşamasıdır. Değerleyici, taşınmazı gördükten sonra hangi yöntemle veya yöntemlerle değerlendirme yapacağına karar verir.

Değerleme sürecinde ikinci aşama, ön inceleme, veri seçimi ve toplanması aşamasıdır. Bu aşama, genel, özel ve rekabete yönelik arz ve talep verilerinin analizini içermektedir. Önce, belediye ve tapuda detaylı bir tetkik yapıldıktan sonra taşınmazın fiziksel çevresinde oluşabilecek değişiklikler tespit edilir.

Genel veriler, sosyal, ekonomik, çevresel ve devlet politikalarına yönelik verilerdir. Değerleyici ilk önce bu dört verinin taşınmazın fiyatını nasıl etkileyeceğine ilişkin analizini yapar.

Özel veriler, değerlemeye konu taşınmazın niteliği, kalitesi, yerel pazar nitelikleri, inşaat malzeme kalitesi, toprağın cinsi gibi taşınmazın kendisinden kaynaklanan özellikleridir.

Rekabete yönelik arz ve talep bilgileri ise taşınmazın gelecekte yaratacağı ve içinde bulunacağı rekabet koşullarını belirleyebilmek amacıyla toplanır. Bu tür veriler nüfus, gelir dağılımı, işsizlik oranı ve muhtemel taşınmaz kullanıcılarının sayısı gibi özellikleridir.

Ön inceleme ve veri toplama aşamasında, değerlendirici, bina ve/veya arazi ile ilgili her türlü, proje, fotoğraf, harita v.s.'yi inceler ve değer üzerinde etkili olabilecek tüm verileri hesaba katar (ipotek, yıkım kararı, kamulaştırma, süregelen davalar, mülkiyet durumu, kira kontratları, eğer gayrimenkul devralınacaksa borç durumu v.s.).

Değerleme sürecinde üçüncü aşama, değerlendirme seçeneklerinde uzlaşma ve son değerlemenin tahmini aşamasıdır. Değerleme işlemini yapanların, incelemeler sonucunda ulaştıkları çeşitli değerlendirme alternatiflerinin analizini ve bir sonucun seçimini içermektedir. Bu aşamada analiz sonuçları değerlendirilir, değerle ilgili bir kanaat oluşturulur ve rapor hazırlanır.

Değerleme sürecinde son aşama değerlendirme raporunun yazılmasıdır. Değerleme prosedürü

sona erdikten sonra değerleyici, sonuç değerleme raporunu yazar. Raporun formatı, uzunluğu ve içeriği, talebe, rapor türüne, taşınmazın niteliğine ve sözleşmenin içeriğine göre değişmektedir. Değerleyici, raporun türü veya uzunluğu ne olursa olsun taşınmaz değerleme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerleme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Standartlar, raporlama standartlarını da içermektedir (Güngör,1999). Rapor, değerleyicinin sonuca ulaşırken kullandığı teknikleri, prosedürleri ve çeşitli analiz, neden ve sonuçlarını özetleyen bir doküman şeklindeyir (Ek 1). Değerleyici, rapordan sorumludur ve tüm veriler için kaynak gösterme zorunluluğu vardır.



4. ÖNERİ VERİ TABANI ÇALIŞMASI ÖRNEĞİNDE, AVCILAR

Değerleme işleminin objektif ve sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi için değerlemeye ilişkin veri tabanlarının hazırlanması gerekmektedir. Bu çalışmada incelenen 3 değerlendirme yönteminde de değerlemeye ilişkin veri tabanlarının hazırlanması gerekliliği kendini göstermiştir. Çalışmanın bu bölümünde Avcılar İlçesi örnek alanı ele alınarak, Avcılar'daki taşınmazların kaydı ile ilgili kurumlardan elde edilen verilerin dökümünün yapılmasına ve Avcılar Bölgesinde karşılaştırma yöntemine göre rayiç değerlerin belirlenmesine çalışılmıştır.

4.1 Taşınmazların Kaydı İle İlgili Kurumlardan Elde Edilen Verilerin Dökümü

Türkiye'de taşınmazların kaydı ile ilgili kurumlar Tapu Kadastro Müdürlükleri ve Belediyelerdir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ana görevleri, yasalarla belirlenmiş olan; taşınmaz mallarla ilgili sözleşmeleri ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, tesis kadastroyu yaparak, taşınmazların hukuki ve teknik durumlarını belirlemek ve bunları güncel tutmaktır [12].

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, taşınmaz mallara ilişkin; "Kimin ve Nasıl?" soruları ile belirlenen hukuki vb. durumlarını "TAPU",

"Nerede ve Ne Kadar?" soruları ile belirlenen konumuna, teknik duruma ilişkin konulara "KADASTRO" bakmaktadır.

Türkiye'de modern tapu sicilinin yasal dayanağı, 4 Ekim 1926 tarihli Medeni Kanunudur. Tapu Sicili; taşınmaz mal ve üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir. Tapu sicilinde, taşınmaz malların yüzölçümü, cinsi, maliki gibi özellikleriyle beraber, irtifak, rehin, şerh, beyanlar hanesinde taşınmaz mala ilişkin hak ve yükümlülükler gösterilmektedir [12].

21 Haziran 1987 tarih ve 3402 sayılı Kanuna göre kadastronun amacı, Türk Medeni Kanunun hükümlerine uygun olarak taşınmaz malların mülkiyet haklarını tesis etmek ve kadastral haritalarını yapmaktır. Bu çalışmalar sonucunda parsellerin geometrik konumları ve hukuksal durumları belirlenmektedir.

Bu tanımlama çerçevesinde;

Tapulu gayrimenkullerin tapularının yenilenmesi,

Tapusuz gayrimenkullerin tapuya bağlanması,

Yaşatma, güncel tutma, Yenileme, Tescile konu her türlü harita ve planların kontrolü ve arşivlenmesi, Taleplerin karşılanması, Kadastronun kapsamındaki hizmetler arasında bulunmaktadır.

Taşınmaz varlıkların vergilendirilmesi ile ilgili kurum da Belediyelerdir. 1319 sayılı Emlak Kanunu'nun 11. Maddesine göre vergilendirme ve tahakkuku açıklanmıştır. Buna göre:

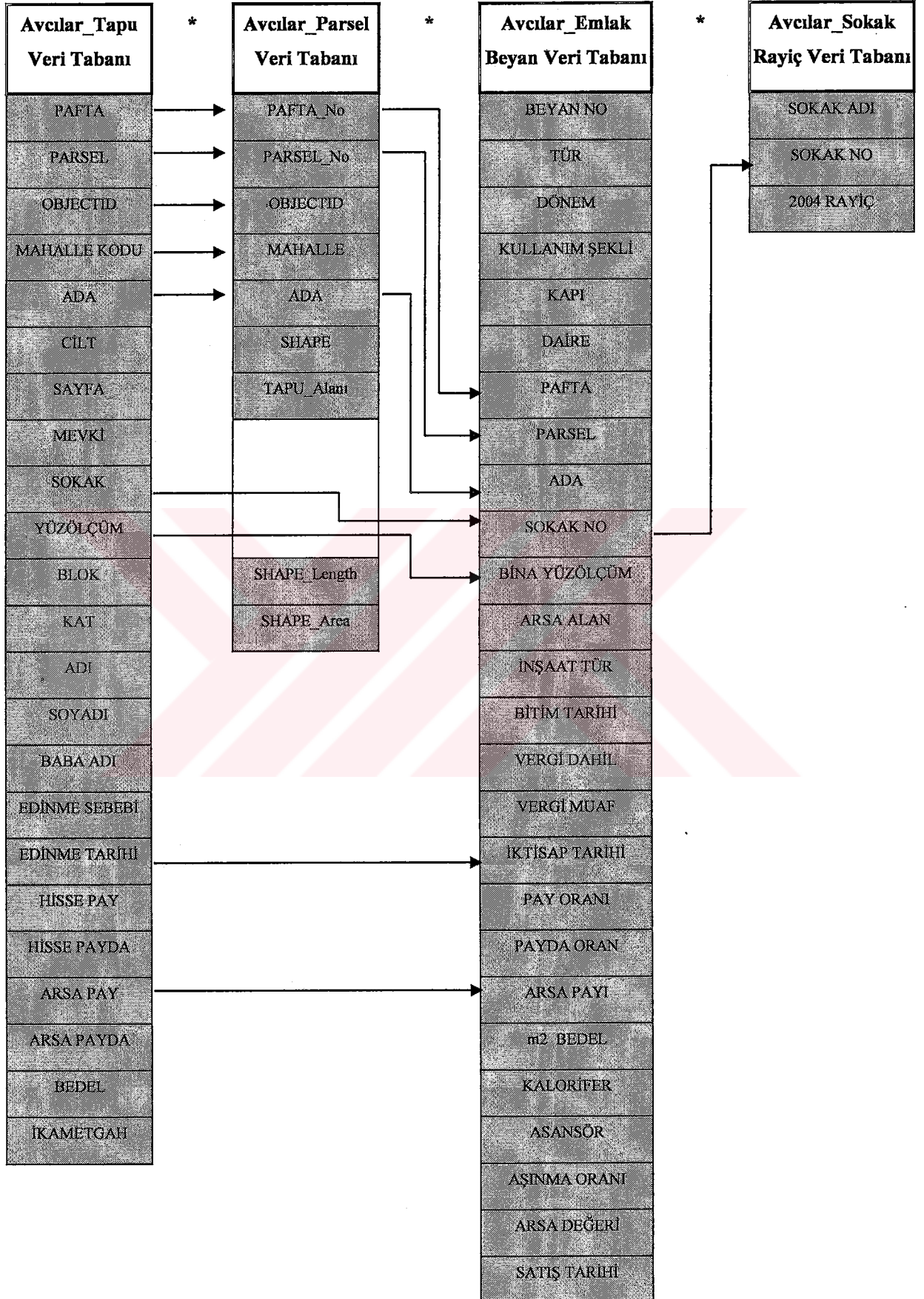
Madde 11 - (Değişik birinci fıkra: 4/12/1985 - 3239/103 md.) Bina Vergisi ilgili belediye tarafından mükellefin beyanı üzerine yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Şu kadar ki, bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalara ait Bina Vergisini tarha yetkili olacak belediye ilgili valiler tarafından belirlenir.

Çalışma sırasında veri toplama işi iki grup altında yapılmıştır. Birincisi, sayısal ortamda bulunan verilerin toplanması, ikincisi ise bölgede yapılan alım satımlara ilişkin fiyat araştırmalarıdır. Birinci grup veri toplamada Avcılar İlçe Belediyesinden ve Avcılar Kaymakalığı Tapu Müdürlüğünden coğrafi bilgi sisteminde yer alan veri tabanları elde edilmiştir. Çizelge 6.1'de kurumlardan alınan veri tabanları yer almaktadır.

Kurumlardan elde edilen bu veri tabanları başlıklar halinde ayrı ayrı olduğundan, bu ayrı başlıklar halindeki veriler birbirleriyle ilişkilendirilmiştir. Örneğin, Avcılar_Tapu veri tabanının Avcılar_Parsel veri tabanı ile ilişkilendirilebilmesi için, Avcılar_Tapu veri tabanındaki Object ID verisi ile Avcılar_Parsel veri tabanındaki Object ID verisi birbiriyle ilişkilendirilmiş ve verilerin birbirini tamamlayarak üst üste ayrı katmanlar halinde örtüşmesi sağlanmıştır.

Kurumlardan alınan ve değerlemeye ilişkin öneri veri tabanı hazırlamak için kullanılacak veriler ilişkilendirildiğinde, veriler arasında uyumsuzluk olduğu görülmüştür. Eldeki bu verilere göre sorgulamalar yapıldığında gerçekçi sonuçlara varılamamıştır. Emlak beyan bedelleri mükellefin beyan esasına dayandığından güvenilirliği bulunmadığı kabulüyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen 2004 sokak rayiç metrekare bedellerine göre çalışmalar yapılmıştır. Fakat bu veride de, sokaklar arasında çok yüksek rayiç bedel farkları olduğu gözlenmiştir. Bu durum ele alınan parametrelere göre hesaplanan ortalama değerlere ilişkin standart sapmaların çok yüksek çıkmasına neden olmuş, bu genel değerler ile anlamlı sonuçlar elde etmek mümkün olamamaktadır. Bununla birlikte, adresler mükellef beyanına

Çizelge 4. 1 Avcılar_Tapu, Avcılar_Parsel, Avcılar_Emlak Beyan ve Avcılar_Sokak Rayiç veri tabanında yer alan veriler



BEYAN TARİHİ
TAPU PAFTA
TAPU PARSEL

dayandığından daha az m² bedeli olan sokaklar adres olarak gösterilebilmekteydi. Bu durum, ortalama değerlerin hesaplanmasında önemli yanlışlara ve objektif olmayan değerlendirmelere yol açabilmektedir.

Ayrıca, kurumlardaki bu verilerin değerlemeye ilişkin oluşturulacak veri tabanı için oldukça eksik kaldığı da görülmektedir. Bu çalışmada da incelenen değerlemede kullanılacak yöntemlerde gerekli olan TAKS, KAKS, parselin imar yapısına ilişkin durumu, yapı taban alanı gibi verilerin de eksik olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki Çizelge 6.2’de, değerlendirme işlemi için kullanılacak yöntemlerde gerekli olan veriler ve kurumlarda işlenmiş olan veriler sıralandığında eksik kalan veriler koyu renkle vurgulanmıştır.

Çizelge 4. 2 Değerleme yöntemleri için gerekli olan ve kurumlarda işlenmiş olan verilerin dökümü

Karşılaştırma Yöntemi İçin Gerekli Veriler	Kurumlarda İşlenmiş Olan Veriler
Tarih / Yıl / Ay	Beyan Tarihi
Pafta / Ada / Parsel Numarası	Pafta / Ada / Parsel Numarası
Kentsel Bölge Türü (konut, ticaret, donatı v.s.)	Yok
Altyapı Durumu (yol,su,kanalizasyon,elektrik,telefon)	Altyapı Durumu (yol,su,kanalizasyon,elektrik,telefon)
Yüzölçümü (metrekare)	Yüzölçümü (metrekare)
Parsel Biçimi	Parsel Biçimi
Parsel Cephesi (metre)	Parsel Cephesi (metre)
Parsel Derinliği (metre)	Parsel Derinliği (metre)
TAKS	Yok
Yapısız Alan	Yok

Kat Adedi	Yok
KAKS	Yok
Yapı Düzeni	Yok
Diğer etmenler – Özellikler	Yok
Ortalama Değer / Sürüm Değeri	Yok
Gelir Yöntemi İçin Gerekli Veriler	Kurumlarda İşlenmiş Olan Veriler
Ham gelir (normal koşullarda elde edilebilir gelir)	Yok
İşletme giderleri	Yok
Toprak değeri	Toprak değeri
Yapı gelir değeri	Yok
Net gelir	Yok
Yapı geliri	Yok
Gelir değeri	Yok
Maliyet Yöntemi İçin Gerekli Veriler	Kurumlarda İşlenmiş Olan Veriler
Yapı üretim değeri	Yok
Teknik değer kaybı (yaş,yapı eksikliği,yapı tahribatı)	Aşınma Oranı
Değeri etkileyen diğer koşullar (ekonomik değer kaybı, özel işletme donatıları v.s.)	Yok
Toprak değeri	Toprak değeri
Yapı değeri	Yapı değeri

4.2 Avcılar Bölgesinde Karşılaştırma Yöntemine Göre Rayiç Değerlerin Belirlenmesi

Kurumların elinde bulunan coğrafi bilgi sisteminde işlenmiş olan grafik verilerin toplanmasında herhangi bir zorlukla karşılaşılmamıştır. Fakat, kullanılacak bir durumda aldığımız bu veriler yetersiz, elde ettiğimiz sonuçlar ise gerçeği pek yansıtmadığından ikinci grup verilerin toplanması, yani bölgedeki parsellerin gerçek alım-satım değerlerinin elde edilmesi önem kazanmıştır. Bu sebeple emlakçılarla ve emlak şirketleri ile anketler yapılmıştır. Yapılan anketlerde konut m²'si, fiyatı, arsa büyüklüğü vb. sorular sorulmuştur

(Bkz.Çizelge 4.3). Anketler sonucunda yüksek fiyatlı konut sunumunun olduğu Avcılar'ın Merkez, Denizköşkler ve Ambarlı Mahallelerinde 30, diğer 4 mahallelerde ise 25 olmak üzere toplam 55 parselle ilişkin veri toplanmıştır.

Yapılan anketler sonucunda elde edilen konut fiyatları kullanım alanına bölünerek konut birim m² fiyatları bulunmuştur. Bulunan birim fiyatlar toplam inşaat alanı ile çarpılarak toplam bina satış değeri bulunmuştur. Bulunan toplam satış bedelleri parsel alanına bölünerek net arsa m² birim satış bedelleri hesaplanmıştır. Ayrıca yapı taban alanları parsel alanlarına bölünerek TAKS, kat adetleri ile çarpılarak KAKS değerleri bulunmuştur.

Bulunan bu değerler istatistikte kullanılan SPSS programına dönüştürülerek sorgulamaların yapılması sağlanmıştır. Eldeki bu veri tabanlarının SPSS programında sorgulanabilmesi ve analizlerin yapılabilmesi için öncelikle eldeki verilerin programa uygun olarak numerik hale getirilmesi ve sorgulama isteğine göre gruplandırılması işlemleri tamamlanmıştır. Belirlenen parametreler ve yapılacak sorgulamalar aşağıda belirtilmiştir:

- Avcılarda kaloriferli bir daire ile sobalı bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Avcılarda Yapım yılı 1989 senesi ve öncesi bir daire ile Yapım yılı 1990 senesi ve sonrası bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Avcılarda KAKS'ı 1,5'tan fazla bir daire ile KAKS'ı 1,5'tan az bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Avcılarda TAKS'ı 0,35'ten fazla bir daire ile TAKS'ı 0,35'ten az bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Avcılarda Caddeye bakan bir daire ile Sokak'a bakan bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Avcılarda Manzaralı bir daire ile Manzarasız bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Avcılarda Kullanım alanı 100 m²'den büyük olan bir daire ile Kullanım alanı 100 m²'den an olan bir dairenin birim m² rayiç değeri arasındaki fark anlamlı mıdır anlamsız mıdır?
- Taşınmazın bulunduğu konum ve Satılık ve Kiralık değerleri arasındaki ilişki
- Manzara ve Satılık ve Kiralık değerleri arasındaki ilişki

- Kullanım alanı ve Satılık ve Kiralık değerleri arasındaki ilişki sorgulanmıştır.

Aşağıdaki çizelgelerde analiz sonuçları yer almaktadır:

Çizelge 4.4 Kullanım alanlarına göre kira bedelleri ile ilgili t testi sonuçları

KULLANIM ALANI	N	\bar{X}	S	sd	t	p
100 m ² ve 100 m ² 'den küçük	19	312 mil. TL	63 mil. TL	44	3.93	0.000
100 m ² 'den büyük	27	536 mil TL	240 mil. TL			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Çizelge 4.5 Kullanım alanlarına göre satılık fiyatları ile ilgili t testi sonuçları

KULLANIM ALANI	N	\bar{X}	S	sd	t	p
100 m ² ve 100 m ² 'den küçük	22	42 milyar TL	14 milyar TL	48	4.4	0.000
100 m ² 'den büyük	28	85 milyar TL	44 milyar TL			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Çizelge 4.6 Kullanım alanlarına göre birim m² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları

KULLANIM ALANI	N	\bar{X}	S	sd	t	p
100 m ² ve 100 m ² 'den küçük	22	101 mil. TL	38 mil. TL	48	2.02	0.49
100 m ² 'den büyük	28	163 mil TL	139 mil. TL			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Avcılarda kullanım alanı 100 m²'den büyük olan bir daire ile kullanım alanı 100 m² ve 100

m^2 'den az olan bir dairenin birim m^2 rayiç değeri arasında t testi sonuçlarına göre anlamlı bir farklılık görülmemektedir. [$t(48)=2.02$, $p>0.01$]

Çizelge 4.7 Isıtma sistemine göre dairelerin birim m^2 rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları

ISITMA SİSTEMİ	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Sobalı	11	100 milyon	36 mil.	47	1.287	0,204
Kaloriferli	38	148 milyon	123 mil.			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Avcılarda kaloriferli bir daire ile sobalı bir dairenin birim m^2 rayiç değeri arasında yapılan t testi sonuçlarına göre, anlamlı bir fark tespit edilememiştir. [$t(47)= 1.287$, $p>0.01$]

Çizelge 4.8 Yapım yılına göre dairelerin birim m^2 rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları

YAPIM YILI	N	\bar{X}	S	sd	t	p
1989 ve öncesi	18	167 mil.	164 mil.	48	1.473	0.147
1990 senesi ve sonrası	32	119 mil	61 mil.			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Avcılarda Yapım yılı 1989 senesi ve öncesi bir daire ile Yapım yılı 1990 senesi ve sonrası bir dairenin birim m^2 rayiç değerleri arasında anlamlı bir fark tespit edilememiştir. [$t(48)=1.473$, $p>0.01$]

Çizelge 4.9 KAKS değerlerine göre dairelerin birim m^2 rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları

KAKS DEĞERLERİ	N	\bar{X}	S	sd	t	p
1,5 ve daha az	15	183 mil. TL	175 mil. TL	48	2.025	0.48
1,5'tan fazla	35	116 mil. TL	60 mil. TL			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Avcılarda KAKS'ı 1,5'tan fazla bir daire ile KAKS'ı 1,5'tan az bir dairenin rayiç değeri

arasındaki anlamlı bir fark tespit edilememiştir. [$t(48)=2.025$, $p>0,01$]

Çizelge 4.10 TAKS değerlerine göre dairelerin birim m² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları

TAKS DEĞERLERİ	N	\bar{X}	S	sd	t	p
0.35 ve daha az	22	153 mil TL	116 mil TL	48	0.966	0.34
0.35'ten fazla	28	123 mil TL	106 mil TL			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Avcılarda TAKS'ı 0,35'ten fazla bir daire ile TAKS'ı 0,35'ten az bir dairenin rayiç değeri arasında anlamlı bir fark tespit edilememiştir. [$t(48)= 0.966$, $p>0.01$]

Çizelge 4.11 Konumlarına göre dairelerin birim m² rayiç değerleri ile ilgili t testi sonuçları

KONUM	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Sokağa bakan	35	133 mil.	125 mil.	48	0.351	0,727
Caddeye bakan	15	145 mil.	67 mil.			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Avcılarda Caddeye bakan bir daire ile Sokak'a bakan bir dairenin rayiç değeri arasında anlamlı bir fark tespit edilememiştir. [$t(48)= 0.351$, $p>0.01$]

Çizelge 4.12 Konumlarına göre dairelerin kira bedelleri ile ilgili t testi sonuçları

KONUM	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Sokağa bakan	31	380 mil.	187 mil.	44	2.919	0.006
Caddeye bakan	15	570 mil.	227 mil.			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Çizelge 4.13 Konumlarına göre dairelerin satılık bedelleri ile ilgili t testi sonuçları

KONUM	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Sokağa bakan	35	54 milyar TL	3.2 milyar TL	48	3.636	0,001
Caddeye bakan	15	95 milyar TL	4.3 milyar TL			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Çizelge 4.14 Manzara varlığına göre dairelerin birim m² rayiç bedelleri ile ilgili t testi sonuçları

MANZARA	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Manzarasız	35	102 mil. TL.	37 mil.	48	3,797	0.000
Manzaralı	15	217 mil. TL	171 mil.			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Çizelge 4.15 Manzara varlığına göre dairelerin kira bedelleri ile ilgili t testi sonuçları

MANZARA	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Manzarasız	31	370 mil.	140 mil.	44	3,580	0.001
Manzaralı	15	590 mil.	274 mil.			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

Çizelge 4.16 Manzara varlığına göre dairelerin satılık bedelleri ile ilgili t testi sonuçları

MANZARA	N	\bar{X}	S	sd	t	p
Manzarasız	35	50 milyar	21 milyar	48	5.581	0.000
Manzaralı	15	100 milyar	47 milyar			

N: Örnek kitle büyüklüğü, \bar{X} : Örnek kitle ortalaması, S: Standart sapma, sd: serbestlik değeri, p: Sonuçların anlam düzeyi

4.3 Değerlendirme

Avcılarda kullanım alanı 100 m²'den büyük olan bir daire ile kullanım alanı 100 m² ve 100 m²'den az olan bir dairenin kira bedelleri %1 anlam düzeyinde anlamlı bir farklılık göstermektedir. [$t(44) = 3.93$, $p < 0.01$] Buna göre kullanım alanı 100 m² ve 100 m²'den küçük dairelerin kira bedelleri ortalaması (312 mil. TL.), 100 m²'den büyük dairelerin kira bedelleri ortalamasından (536 mil. TL) daha azdır.

Avcılarda kullanım alanı 100 m²'den büyük olan bir daire ile kullanım alanı 100 m² ve 100 m²'den az olan bir dairenin kira değerleri %1 anlam düzeyinde anlamlı bir farklılık göstermektedir. [$t(48) = 4.4$, $p < 0.01$] Buna göre kullanım alanı 100 m² ve 100 m²'den küçük dairelerin satılık fiyatları ortalaması (42 milyar TL), 100 m²'den büyük dairelerin satılık fiyat ortalamasından (85 milyar TL) daha fazladır.

Avcılarda sokağa bakan dairelerin ortalama kira bedelleri (380 mil. TL.) ile caddeye bakan dairelerin ortalama kira bedelleri (570 mil. TL.) arasında %1 anlam düzeyinde anlamlı bir fark tespit edilmiştir. [$t(44) = 2.919$, $p < 0.01$] Buna göre caddeye bakan dairelerin kira bedelleri sokağa bakan dairelerin kira bedellerinden daha fazladır.

Avcılarda sokağa bakan dairelerin ortalama satılık bedelleri (54 milyar TL) ile caddeye bakan dairelerin ortalama (95 milyar TL) arasında %1 anlam düzeyinde anlamlı bir fark tespit edilmiştir. [$t(48) = 3.636$, $p < 0.01$] Buna göre caddeye bakan dairelerin satılık fiyatları, sokağa bakan dairelere göre daha fazladır.

Avcılarda manzaralı bir dairenin ortalama rayiç değeri (217 mil.) ile manzarasız bir dairenin ortalama rayiç değeri (217 mil.) arasında %1 anlam düzeyinde anlamlı bir fark tespit edilmiştir. Buna göre manzaralı dairelerin rayiç değeri, manzarasız olan daireye göre daha fazladır. [$t(48) = 3.797$, $p < 0.01$]

Avcılarda manzarasız bir dairenin ortalama kira değeri (370 mil. TL.) ile manzaralı bir dairenin ortalama kira değeri (590 mil. TL) arasında %1 anlam düzeyinde anlamlı bir fark bulunmaktadır. Buna göre manzaralı bir dairenin kira değeri, manzarasız bir dairenin kira değerinden daha fazladır. [$t(44) = 3.580$, $p < 0.01$]

Avcılarda manzarasız bir dairenin ortalama satılık değerleri (50 milyar TL.) ile manzaralı bir dairenin ortalama satılık değeri (100 milyar TL) arasında %1 anlam düzeyinde anlamlı bir fark bulunmaktadır. Buna göre manzaralı bir dairenin satılık fiyatı, manzarasız olana göre daha yüksektir. [$t(48) = 5.581$, $p < 0.01$]

5. SONUÇLAR

Toprak, su ve hava gibi yaşamın vazgeçilmez unsurlarından biri, üretilmeyen ve çoğaltılamayan bir doğal kaynaktır. Toprağın arttırılamaması, yoktan var edilememesi, üstelik günümüzde kentsel işlevler için artan talep, toprağın değerini daha da arttırmaktadır. Sınırlı kaynakların akılcı bir biçimde değerlendirilebilmesi ve korunması, kamusal ortak alanların elde edilmesi ve kamusal hizmetlerin sağlanabilmesi için, planlamaya, her dönemde gereksinim duyulmuştur.

Planlama, genel anlamda gelecek için geleceğe yönelik bir kestirim işidir. Belirlenen amaca ulaşabilmek için, saptanmış olan hedeflere varabilmek üzere geliştirilecek kararların alınmasıdır. Planlamanın ortaya çıkış nedeni, toplumun ortak gereksinmelerinin karşılanması ve saptanan sorunları çözümlenektir.

Oysa ülkemizde planlama sistemi, planlama yönetiminin sağlanamaması, etkinliğinin zayıf olması, yapılaşmayı geride takip etmesi gibi ana sorunlarının yanı sıra, kültürel varlıkların ve ortak yaşam kaynaklarının yitirilmesinde, donatısız mekansal gelişmelerde, ilave imar hakları dağıtılmasında, yatayda ve düşeyde yoğunlaşmanın artırılmasında ve yasadışı gelişmelerin yasallaştırılmasında bir araç olarak kullanılma durumuyla karşı karşıyadır. Kısa vadede topluma bir rant gibi gözüken bu durum uzun vadede sınırlı kaynakların tükenmesine ve sağlıksız mekanların oluşmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda bu durum mülk sahiplerine bir değer düşüşü olarak da yansımaktadır. Planlama yaklaşımının; kamu yararını, sürdürülebilirliği, hakçılığı -planlama ile gelen değer değişikliklerinin adil paylaşımını- katılımcı planlama anlayışını ilke edinen ve kararları eşgüdüm ve kademelenme ilkesi doğrultusunda hızla hayata geçirilebilen, bilimsel tabana oturan stratejik planlama anlayışına ve esnek bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir. Planlı gelişme sağlandığında, planlamanın, mülk sahiplerinin haklarını koruyan, uzun dönemde mülklerin değerlenmesini de gözetken bir araç olarak kullanılması olanaklı olacaktır. Böylelikle, halkın plana, uygulama araçlarına ve hukukun üstünlüğü ilkesine olan zedelenmiş güveni yeniden kazanılacak, plansız, yasal olmayan gelişmeyi teşvik edici unsurlar ortadan kaldırılabilecektir.

Planlama, uygulama aşaması ile bütünlük taşımakta ve plan kararlarının uygulanabilirliği sağlandığı ölçüde önem kazanmaktadır. Uygulamaya yönelik, planlama eyleminin geniş alanlarda gerçekleştirilmeye çalışılması hem planın uygulanabilirliğini zora sokmakta hem de yapı boyutundan kentsel mekan boyutuna kadar planlama ve proje geliştirmede yeterli katılım ve denetim sistemi sağlanamamakta, bunun yanı sıra kentsel estetik değerlerin ve kimliklerin

yaratılması mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, ülkemizde planlama sisteminde, planın uygulanabilmesi ve katılımın gerçekleşmesi için örgütsel ve organize olmuş yerel bir yapıya gereksinim duyulmaktadır.

Planın uygulanabilirliği doğrudan doğruya uygulama araçları ile ilgili olup, uygulama araçlarının yetersizliğinden dolayı planlar kağıt üzerinden öteye gidememekte, planlamada belirtilen hedeflerin gerçekleştirilmesi güçleşmektedir.

Plan kararları sonucu yaratılan değer artışının, rantın denetlenmesi ve yeniden kamuya kazandırılması, kentsel ortak gereksinimlerin karşılanması açısından önem taşımaktadır. Herkesin plan kararlarından asgari düzeyde kazançlı çıkması ve dengeli ve hakça dağılım yapmak için telafi mekanizmalarını geliştirmek gerekir. Bu noktada uygulama araçları, planların araziye aplikasyonunu sağlama, plana uygun olmayan parselleri uygun hale getirme, donatı alanları elde etme gibi işlevlerinin yanı sıra, vergi, zorunluluklar ve teşvikler gibi daha çeşitli araçlarla desteklenerek telafi mekanizması olarak da kullanılmalıdır.

Yurtdışındaki uygulama araçları; toprak düzenlemesine ilişkin araçlar, vergi ve finansmanlardan oluşmaktadır. İmar Hakkı Transferi, İmar Haklarının Toplulaştırılması gibi toprak düzenlemesine ilişkin araçlar, öncelikle toprağın en iyi şekilde kullanılmasını, sonra da toprak mülkiyeti ve toprak kazancının sosyal adalete uygun dağılımını sağlamaktadır. Arsa politikası, plana uygun yapılaşmayı sağlama, donatı alanları elde etme, mülkiyeti mülk sahipleri arasında eşdeğer şekilde koruma ilkelerini taşımakta olup, kentsel rantların paylaşımında spekülasyonu önlemeye yönelik zorunluluklarla, toprak hukuku araçları desteklenmektedir.

Ancak ülkemizde, imar uygulama araçlarının kullanılmasında hatalar yapılmakta, mülkiyet hakkı zedelenmektedir. Uygulama araçları etik çerçevede kullanılmadığı için, planlama politik baskılara konu olabilmekte, uygulayıcıların eğitimsiz ve deneyimsiz olması ve çeşitli grupları ayırma isteği uygulamaların başarılı olmasını engellemektedir. Planlamadaki hakçalık ilkesi kurulamamakta ve planlamadaki kamu yararı ilkesi zarar görmektedir.

Ülkemizde planın uygulanması ve mekanın oluşturulması sürecinde önemli bir etken olan plan uygulama araçlarındaki eksikliklerin giderilmesi yönündeki çalışmalar, gelişen ve değişen mekansal düzenlemelere yönelik olarak yeni planlama araçlarının oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Özellikle mevcut sağlıklı ve riskli kentsel dokuların sağlıklılaştırılması ve yeniden üretilmesine yönelik olarak planlamanın gündemine ve kapsamına giren Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanmasında yeni planlama araçlarının ve politikalarının

oluşturulması gereği kendini göstermektedir. Bunun yanı sıra, bu projelerin uygulanmasında taşınmaz mal değerlemesi de en önemli konu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle planlama konuları içinde taşınmaz mal değerlemesi konusuna da yer verilmesi gereği kendini göstermektedir.

Taşınmaz değerlemesi; bir taşınmaz, taşınmaz projesi ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif bir şekilde, bulunduğu semt ve sosyal çevre gibi kıstaslar göz önüne alınarak belirlenmesi ve bulunması olarak tanımlanmaktadır.

Planlama çalışmaları yönünden bakıldığında;

- Kentlerimizin yerleşme dokusunun değişik kesimlerinde yaşanan köhneme bölgelerinin saptanmasında,
- Mevcut sağlıksız ve riskli kentsel dokuların sağlıklılaştırılması ve yeniden üretilmesine yönelik olarak planlamanın gündemine ve kapsamına giren Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanmasında,
- Bireysel hakların zedelenmesinin önüne geçilmesinde,
- Yapılan içsel ve dışsal yatırımlara taşınmazdaki değer artış oranına göre katılımın sağlanmasında,
- Plan kararlarının uygulanmasında, herkesin değer artışı oranında katılımının sağlanmasında,

Taşınmaz Değerlemesi önem arz etmektedir.

Planın uygulanabilmesi ve planlamada belirtilen hedeflerin gerçekleştirilmesi için ülkemizde kullanılan imar uygulama araçları yönünden de Taşınmaz Değerlemesi önem arz etmektedir.

Değiştirme (Trampa); bir taşınmaz iyeliğinin, bedel takdiri suretiyle başka bir taşınmazla değiştirilmesidir. Günümüzde bu yöntem etkin bir şekilde kullanılamamaktadır.

Değiştirme yönteminin etkinleştirilebilmesi için;

- Taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması,
- Taşınmaz değerlerinin sürekli saptanması,
- Piyasalardaki fiyat değişimlerinin istatistiki olarak izlenmesi gereklidir. Bunların

gerçekleştirilmesinde Taşınmaz Değerlemesi önem arz etmektedir.

Kamulaştırma; taşınmaz iyeliğine kamu yararı amacıyla el koymadır. Mahkemelerde taşınmaza ilişkin davaların çoğunluğunu bedele ilişkin davalar oluşturmaktadır. Çünkü taşınmaza ilişkin farklı değerlendirme sonuçları ortaya çıktığından bu durum, idari yargıda davaların açılmasına neden olmaktadır. İdari yargıda açılan davalar; yatırımların aksaması ve gecikmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle taşınmaz malların değerlendirilmesi objektif ve bilimsel yöntemlerle yapılmalıdır.

Ayrıca, kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan artan parçanın değerinin yükselmesi halinde bu değer kamulaştırma bedelinden düşürülmelidir. Düşürülecek bu bedelin tespitinde de objektif ve bilimsel yöntemlerle yapılacak, Taşınmaz Değerlemesi önem arz etmektedir.

Ülkemizde arsa spekülasyonları oldukça yaygındır. Örneğin bir bölgede kamulaştırma yapılacağı söylentisi o bölgedeki arsa fiyatlarını tabana düşürürken, imarsız bir bölgeye imar izni verileceği söylentisi de arsaların fiyatlarının tavana çıkmasına neden olabilmektedir. Bu tür söylentiler sayesinde spekülâtörler büyük miktarlarda haksız rant elde etmektedirler. Bu tür spekülasyonlar nedeni ile kent arazileri irrasyonel ve savurganca kullanılmakta, kente yapılan kamu hizmetlerinin ve yatırımlarının verimi büyük ölçüde düşmektedir. Oysa ki yatırım ve planlar için, yapılacak kamulaştırmalara altlık oluşturacak, hız, kolaylık ve tasarruf sağlayacak veri tabanları hazırlanırsa, yerleşme ve yatırım bölgelerindeki ve çevrelerindeki taşınmaz değerleri sürekli saptanarak güncelleştirilirse bu olumsuz durum engellenebilir.

Arazi ve arsa düzenlemesi (18. Madde Uygulaması); özel ya da kamusal iyelikte bulunan taşınmazların, iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılmasıdır. 18. Madde uygulamaları sırasında doğan aksaklıkları azaltıp verimi artırmak için, düzenleme sahasındaki bütün parsellerin plan değişikliklerinden aynı oranda etkilenmesi sağlanmalıdır. Bunun için eşit oranlı toprak kesintisi yerine, “değer eşitliğine dayanan yöntem” kullanılmalıdır.

Taşınmaz malın değerini gerçekçi ve doğru bir şekilde belirleyebilmek için taşınmaz değerlerini objektif olmayan ve kişisel parametrelerden arındırmak gerekir. Bu nedenle matematiksel formüller yardımı ile hesaplanan bilimsel verilerden (taks, kaks, toplam inşaat alanı, kullanım alanı vs. gibi) oluşan ve ayrıca taşınmazın değerini test edici gerçek alım-satım değerlerinin de yer aldığı değerlemeye ilişkin veri tabanları hazırlanmalıdır. Taşınmaz değerlendirilmesi veri tabanı sistemi kurulup oturtulursa, bölge gelişme hızları (hızlı-normal-

durgun), taşınmaz mal fiyatlarının seyri konusunda bilgi sahibi olunabilir. Bölgedeki taşınmaz mal fiyatları yükseliyorsa, değer artışlarının olduğu bölgeler tespit edilir. Buralarda arzın yetersiz mi olduğu yoksa talebin fazla mı olduğunun nedenleri çıkarılabilir. Bölgedeki taşınmaz mal fiyatları düşüyorsa, değer kayıplarının olduğu bölgeler tespit edilir. Buralarda arz fazlası mı var talebin az mı olduğunun nedenleri çıkarılabilir. Bu bilgiler planlama açısından ve plan kararlarının oluşturulmasında oldukça önemli ve yararlı bir girdi oluşturacaktır. Ayrıca, bu veri tabanı sistemi ile köhneme bölgelerinin tespiti yapılabilir. Bu tespitlere bağlı olarak dönüşüm projeleri oluşturulabilir ve bu projelerin maliyetleri hesaplanabilir. Bununla birlikte, takas değerlemesi formülasyonları ve bölge özelliklerine göre yatırıma değer artışı oranında katılım formülasyonları oluşturulabilir.

Fakat burada, taşınmazların sürüm değerlerinin kayıtlı hale getirilmesi ve veri tabanlarına aktarılması sorunu ortaya çıkmaktadır. Vergi beyanı, kamulaştırma, takas vb. uygulama araçlarında beyan edilen değer esas alınır, gerçek değer kayıtlara yansiyabilir. Etkin ve adaletli bir vergi sistemi oturtulursa, emlak vergi bedelleri gerçek rayiç değerlerinden toplanabilir, toplanan bu bedeller taşınmaz veri tabanlarına aktarılabilir ve gerçekçi taşınmaz veri haritaları oluşturulabilir. Bu tür veri tabanları ve haritaları, oluşturulan planlama kararlarının mekana, topluma ve bireylere yansımalarının ekonomik sonuçlarını gösterecektir. Bu da geleceğe ilişkin verilecek planlama kararlarının oluşturulmasında yararlı bir girdi olacaktır.

Taşınmaz değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda emlak vergisinden kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa arazi düzenlemesine kadar birçok uygulamalarda ekonomik ve sosyolojik problemler ortaya çıkmaktadır.

Özellikle arsa ve arazilere yönelik yapılan değerlendirmelerde, ülkemizde henüz standardize edilmiş bir yöntem yoktur. Değerlemeye ilişkin, değerlendirme esnasında dikkate alınacak kriterler yasa ile belirtilmiştir, ancak bu kriterler belli formülasyonlara dayandırılmayıp, uygulayıcının yorumuna açık şekilde bırakılmıştır. Bu nedenle farklı yaklaşım ve yorumlar farklı değerlerin bulunmasına neden olmaktadır. Oysa, değerlendirme sonucu ortaya çıkan bedele dayalı olarak, satış, kamulaştırma, vergilendirme, kredilendirme ya da sigorta yapılmaktadır. Mahkemelerde taşınmaza ilişkin davaların çoğunluğu bedele ilişkin davalar olup, bunların değerlendirmeleri de genellikle konunun uzmanı olmayan bilirkişilerce subjektif yöntemlerle yapılmasından kaynaklanmaktadır. Bundan dolayı taşınmazlara ilişkin farklı değerlendirme sonuçları ortaya çıktığından, değer tespitinde bir çok sorunla karşılaşmaktadır.

Değerleme işlemindeki başlıca sorunlar ve eksiklikler şunlardır:

Değerlemeye ilişkin temel bir yasal düzenleme bulunmamaktadır:

Ülkemizde, bir çok yasada değerlemeye ilişkin göndermeler yapılmakla birlikte, değerlemeye ilişkin temel bir yasal düzenleme ve özel olarak değerlemenin nasıl, hangi yöntemle ve kimler tarafından yapılacağına ilişkin bir tanımlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye ilişkin özerk yapıda bir kurum ya da kuruluş bulunmamaktadır:

Ülkemizde, ülke düzeyinde veya bölgesel olarak taşınmaz değerlerini saptayan ve bunları izleyerek güncel hale getiren ve istatistiki veriler oluşturan özerk yapıda bir kurum ya da kuruluş bulunmamaktadır. 'Kıymet takdir komisyonları', 'bilirkişi kurulları', 'değer tespit komisyonları' ve özel ekspertiz (değerleme) şirketleri tarafından hiçbir uzmanlık eğitimi almamış elemanlarca yürütülen değerlendirme hizmetleri, son yıllarda taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşması ve globalleşmesiyle günümüzde giderek önem kazanmaya başlamıştır.

Değerlemeyi yapacak olan kişilerin, nitelikleri ve iş spesifikasyonu belli değildir:

Taşınmaz değerlendirme yapacak kişilerin değerlendirme konusunda deneyimli ve pazarı sürekli izleyen kişiler olması gerekir. Çünkü taşınmaz değerlendirme hukuk, iktisat, mühendislik, planlama, ekonomi ve hatta sanatsal parametrelere dayalı kompleks bir yapıya sahiptir. Bu nedenle, taşınmaz değerlendirme yapacak kişilerin mutlaka değerlendirme konusunda eğitim almış, yukarıda sayılan parametrelerden birini veya birkaçını üzerinde taşıyan kişiler olması gereklidir. Bu konuya ilişkin Şehir Plancılarının gerekli donanıma sahip olmasının sağlanması gereklidir.

Kent merkezlerinde sıkışık kalmış kamu kıymetlerinin kapsamlı bir envanteri bulunmamaktadır:

Taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin yasal tabanının bir an önce oluşturulmasını gerektiren bir başka sorun ise, kentsel alanlardaki kamusal kıymet olarak adlandırabileceğimiz askeri tesisler, demiryolu alanları, kullanılmayan kamu binaları, eğitim kurumu, sağlık sektörü ve diğer kamusal kurumların kimi arsa ve binalarının kentsel gelişme ile birlikte, kent merkezlerinde sıkışık kalmış, yüksek piyasa değeri taşıyan bina ve arsa konumunda kalmış olmalarıdır. Bunların değeri de doğru bir şekilde belirlenememektedir. Bununla birlikte bu konumda kalan kamu kıymetlerinin kapsamlı bir envanteri bile daha henüz yapılmamıştır.

Ülkemizde henüz taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi kurulmamıştır:

Değerleme, aynı konuma bağlı değişik özellikteki bir çok parametrenin irdelenmesini gerektiren bir işlem olduğundan, bu türden bilgilerin toplandığı ve sorgulandığı bir sisteme ihtiyaç vardır. Objektif unsurlara göre arsa - arazi değerlendirmesi yapan ve değer haritalarının üretilmesine imkan sağlayan bir sistem geliştirilmelidir.

Ülkemizde, taşınmaz değerlemesine ilişkin sorunlar ve diğer ülkelerdeki taşınmaz değerlemesine ilişkin kurum ve kuruluşların incelenmesi sonucunda taşınmaz değerlendirme ile ilgili ülkemizde;

Anayasamız ile Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi, Arsa Ofisi, Devlet İhale, Kamu İhale, Belediye Gelirleri, Harçlar, Kadastro, İmar, Kira, Kat Mülkiyeti vd. yasalarımızın hakça uygulanabilmelerine yardımcı olmak;

Kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, iyelik takası, vergi, sigorta, kredi ve benzeri amaçlar için taşınmaz değerlendirme işlerinin uluslararası standartlara da uyan ülkemizdeki gelişimini sağlamak üzere, gerekirse taşınmaz bilgi sistemi ve değer haritaları oluşturma, kriterler-bağıntılar geliştirme, ölçüt değerler saptama araştırmaları yapmak ya da yaptırmak ve bu amaçla teknik ve tüzel dayanaklar oluşturmak;

4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunla kurulan Konut Koordinasyon Kurulu'na yardımcı olmak;

Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının görevleri sırasında uyacakları teknik, mesleki standartları ve etik kuralları düzenleyen yönetmelik ve tebliğler hazırlamak ve denetlemek;

Ulusal bir taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi oluşturmak ve ilgili kurumlar arasında veri akışını sağlamak için;

gerekli yasal düzenlemelerin mutlaka yapılması zorunluluktur (İBŞB,2003).

Özet olarak, mevcut uygulama araçlarının geliştirilip zenginleştirilmesi konusunda ve mevcut uygulamalarda yaşanan hakkaniyetsiz durumları engellemek için kullanılmasına ihtiyaç duyulan ve önerilen yeni yöntemlerde de değerlendirme işlemi ön plana çıkmaktadır. Değerleme işleminin objektif ve sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi ve taşınmaz rayiç bedellerini saptama ve değerlendirme işlemlerinde kullanılacak verilerin sağlanması için değerlemeye ilişkin veri tabanlarının hazırlanması gerekliliği bu çalışmada vurgulanmış ve veri tabanı önerilmiştir.

KAYNAKLAR

06.01.1961 Tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 193 sayılı “Gelir Vergisi Yasası”

10.01.1961 Tarih ve 10703-10705 sayılı Resmi Gazetelerde yayımlanarak yürürlüğe giren 213 sayılı “Vergi Usul Yasası”

10.05.1969 Tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1164 sayılı “Arsa Ofisi Yasası”

11.08.1970 Tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1319 sayılı “Emlak Vergisi Yasası”

30.07.1981 tarih ve 17416 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2499 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu”

09.11.1982 Tarih ve 17863 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Türkiye Cumhuriyeti Anayasası”

04.11.1983 Tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı “Kamulaştırma Kanunu”

08.08.1994 Tarih ve 22015 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Arsa Ofisi Yasası Uygulama Yönetmeliği”

05.05.2001 Tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı “Kamulaştırma Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”

25.06.2002 Tarih ve 24796 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”

Alp, A., Yılmaz, U., (2000) “Gayrimenkul Finansmanı Ve Değerlemesi”, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Haziran, İstanbul

Açlar, A., (1977) “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma”, Doçentlik Tezi, İDMMA yayını, İstanbul

Açlar, A., (1989-1998) Taşınmaz Değerlemesi Ders Notları, YTÜ İstanbul

Açlar, A., Çağdaş, V., (2002) “Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara

Akdeniz, H., (2001) “Arazi ve Arsa Düzenlemesi”, Teknik Yayınevi, Ankara

Akyüz, M., Ertel, N., (1990) “Ansiklopedik Ekonomi Sözlüğü”, Dünya Yayınları, 3. Baskı, İstanbul, s.64-65.

Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate.10 ed. Chicago: Author,1992

Atasagun, H.F., (1992) “KİT’lerin Özelleştirilmesinde Değerleme Fiyatlama İlişkisinin Analizi”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, A.Ü. SBF, Ankara, s.15.

Ayten, A.M., (2003) “İmar (Gelişme) Hakkı Transferi Kavramı ve Bu Kavramın Uygulanmasına Dair Örnekler”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu, Şehir Plancıları Odası, Ankara

- Balamir, M., (1993) "Aktarılabılır İmar Hakkı Kavramı ve Türkiye'de Uygulanması", İmar Planlama Uygulama Semineri, İller Bankası, İstanbul
- Bradford, C., Corporate Valuation, New York 1993, s. 5-7.
- Cesur, A.M., (1993) "Özelleştirme ve Firma Değerlemesi", Özelleştirme İdaresi Proje Değerlendirme Genel Müdürlüğü, Ankara, s.56.
- Dalgeç, A., (1992) "İşletmelerde Firma Değerinin Saptanmasına Yönelik Yaklaşımlar", Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İzmir, s.45-46.
- Demirel, Z., (1999) "Kamulaştırma Bilgisi", YTÜ, İstanbul
- Demirel, Z., Demir, H., (2002) "Kamulaştırma Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanunun) İrdelenmesi", Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 6- 8 Ekim 2002, Konya
- Ersoy, M., (2000) "Kent Planlama Sistemimizi Yeniden Düşünmek, Sorunlar Çözüm Önerileri", 3. Bin Yılda Şehirler, Küreselleşme Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu Kasım 1999, YTÜ, İstanbul
- Erkan, H., (1991) "Taşınmaz Mal Değerlemesi", Ders Notları, SÜ yayını Konya
- Erkmen, F., (1993) "Toprak Hukuku", İÜ Hukuk Fakültesi yayını, İstanbul
- Ertaş, M., (2000) "Taşınmaz Mal Değerlemesi", Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Gage, W.L., (1969) "Değer Analizi", Milli Produktivite Merkezi Yayınları: 44, Ankara
- Göksu, A.F., (2003) "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTU Basım-Yayın Merkezi, İstanbul
- Gültekin, T., (2001) "Gayrimenkul Bilgi Bankası", P.K. 54, Bakırköy, İstanbul
- Güngör, E., (1999) "Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler", Sermaye Piyasası Kurulu, Yeterlik Etüdü, Ankara,
- İnan, U., (1996) "Türkiye'de İmar Planlaması Kapsamında Uygulama Sürecinde Karşılaşılan Sorunların İrdelenmesi", Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, FBE, (yayımlanmamış).
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü, (2000) "Kent ve Ulaştırma Planlaması Komisyonu Raporu", İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Planlama ve İmar Dairesi, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, (2003) "İstanbul İçin Deprem Master Planı", İstanbul
- İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu, Emlak ve Emlak Yönetimi Programı, (2003) "Değerleme İlkeleri ve Değerleme Yöntemleri", İstanbul
- Kansu, H., (1998) "Şehir ve Çevre Hukuku", (Basılmamış Ders Notu), YTÜ, İstanbul
- Karayünlü, S., (2002) "Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Sorunlarının İncelenmesi (I)", Şehir Planlama 1 Proje Çalışması, YTÜ, FBE, (yayımlanmamış)
- Keleş, R., (1996) "Kentleşme Politikası", 1996, İmge Yayınevi, Ankara

Kissin, W., Zulli R., (1988) "Valuation of A Closely Held Business", Journal of Accountancy, June 1988, s. 39.

Koç, E., Gül, A., (2003) "Kentsel Dönüşümde İmar Uygulama Araçları" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTU Basım-Yayın Merkezi, İstanbul

Lawrence, T. J., (2003) "Transfer of Development Rights", Ohio State University Fact Sheet, Land Use Series, s.2-3, Ohio

Milliyet, Genel Ekonomi Ansiklopedisi, İstanbul, 1988, s.191-195.

Ongan, S.E., (1997) "Ulusal Çevre Eylem Planı", Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara

Rothkegel, K., (1930) "Mal Sahipleri İçin Değerleme", Konya Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi yayını, Çeviren: Hüseyin Erkan, Konya

Sağında, L., (2001) "Value İn The Real Estate Development Process; The Architect's Contribution" A Thesis Submitted To The Graduate School Of Natural And Applied Sciences Of The Middle East Technical University, January, 2001, Ankara

Scarrett, D., (1991) "Property Valuation", Printed in Great Britain by Page Brothers, Norwich

Seele, W., (1994) "İmar Sorunları Ve Arazi Kullanımı", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul Şubesi Yayını, İstanbul

Seele, W., (1991) "Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi", Çeviri, Ö.Bildirici, Ders Notları, Bonn

Seyidoğlu, H., (1992) "Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük", Güzem Yayınları, Ankara

Sönmez, M., (2002) "Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları", Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, FBE.

Sökmen, P., (1989) "Tarihsel Çevre Korumasının Kent Planlaması İçindeki Yeri", Tarihi Kentlerde Planlama-Düzenleme Sorunları, Türkiye 14. Şehircilik Günü Kolokyumu Kasım 1987, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara

Stanley, C.H., "Cost-Basis Valuations in Transactions Between Entities", The Accounting Review, July 1964, s.639-647.

Töre, E., (2004) "Gayrimenkul Değerlemesi", İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul

Tüdeş, T., Yomralıoğlu, T., Eren, E., (1999) "Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu, KTÜ Basım-Yayın Merkezi, Trabzon

Yazıcı, K., (1997) "Özelleştirmede Değerleme Yöntemleri ve Değerleme Kriterleri", Devlet Planlama Teşkilatı, Uzmanlık Tezi, Ankara

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] <http://www.die.gov.tr/istatistikler.htm>
- [2] <http://www.landuselaw.edu/newyorkstatute.html>
- [3] <http://www.kentseldonusum.com>
- [4] <http://www.crcog.org/publications.htm>
- [5] http://www.umass.edu/masscptc/Bylaws/TDR_CC.htm
- [6] <http://www.appraisalinstitute.org>
- [7] <http://www.state.in.us/taxcomm/reassessment/index.html>
- [8] <http://www.spk.gov.tr>
- [9] <http://www.rics.org>
- [10] <http://www.ivsc.org>
- [11] <http://www.tegova.org>
- [12] <http://www.tkgm.gov.tr>

EKLER**Ek 1 Değerleme raporu örneği ve raporun içeriği****TAŞINMAZIN**

CİNSİ :

ADRESİ :

BELEDİYESİ :

İLİ :

MAL SAHİBİ :

İÇİNDE İKAMET EDEN .:

BÖLGESİ : () SANAYİ () TICARET () KONUT () KIRSAL

BÖLGE YAPILAŞMA : () % 75'DEN FAZLA () % 25-75 ARASI () % 25'DEN AZ

BÖLGE GELİŞİM HIZI : () HIZLI () NORMAL () DURGUN

REEL TAŞINMAZ FİYATLARI: () YÜKSELİYOR () SABİT () DÜŞÜYOR

ARZ/TALEP DENGESİ : () ARZ FAZLA () DENGELİ () TALEP FAZLA

KOMŞULAR : (Referans olabilecek veya yerini tam olarak tespitte kullanılacak tanımlamalar-sokak adı, firma adı vs.- yer almaktadır.)

Kuzey :

Güney:

Doğu:

Batı:

ÇEVRE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER :

Çevre ve bölge ile ilgili genel bilgiler verilecek olup, bölgenin gelişme süreci yer almaktadır.

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER**KOŞULLAR :** (Örneğin iş alanlarına yakınlık, bölgedeki yeni yatırımlar vs.)

Bölgenin olumlu ya da olumsuz yönleri ele alınarak, ulaşım olanakları, bölge ile ilgili geleceğe yönelik planlama kararları da göz önüne alınarak taşınmazın değerini etkileyebilecek durumlar yer almaktadır.

BÖLGEDEKİ TAŞINMAZ PAZARINDAKİ EN SON DURUM :

Bölgedeki mevcut taşınmaz stoğunun nitelikleri ve bölge içinde kiralık veya satılık taşınmaz bulma durumu yer almaktadır.

ARSA TEKNİK BİLGİLERİ :

ARSA METREKARESİ :

İMARI :

TAPU BİLGİLERİ .:

KÖŞE PARSEL OLMA DURUMU:

ALTERNATİF KULLANIMLAR :

ALTYAPI

ELEKTRİK :

ŞEHİR SUYU :

DOĞALGAZ :

ATIKSU BAĞLANTISI :

YOL :

KALDIRIM :

SOKAK AYDINLATMA :

TELEFON :

YAŞI :

CİNSİ :

BAYINDIRLIK ŞARTNAMESİNE GÖRE SINIFI :

TOPLAM İNŞAAT ALANI :

Bina	En (metre)	Boy (metre)	Kat	Yükseklik (metre)	Kullanım Alanı (m2)
.....
.....
.....

TOPLAM

ZEMİN :

İÇ KAPLAMA :

PENCERELER :

DIŞ KAPLAMA :

ASANSÖR :

ISITMA/SOĞUTMA :

YANGIN TERTİBATI :

ÇATI KAPLAMASI :

EK ÖZELLİKLER : (Binanın yenilemeye ihtiyacı bulunup bulunmadığı vs. gibi bilgiler yer almaktadır.)

FİYAT EMSALİ TAŞINMAZLAR :

Kayıt Giriş Tarihi	Piyasada Durumu	Cins	Bölge	Fiyat	Birim
.....
.....
.....
.....

SATIŞ BEDELLERİ KARŞILAŞTIRMASI :

Fiyat Emsali Taşınmaz tablosunda yer alacak veriler ışığında birim satış değerleri ve birim kira değerleri belirlenir.

DEĞERLEME HESAPLARI :

Taşınmaz değerlerinin tespiti için 3 ayrı hesap yöntemi kullanılabilir. Bunlar Pazar fiyatlarına dayalı Emsal (Karşılaştırma) yöntemi, maliyetlere dayalı Yerine Koyma yöntemi (Maliyet yöntemi) ve geliştirmeye bağlı Gelir yöntemidir.

1. EMSAL YÖNTEMİ (MARKET APPROACH):

Değerlendirmeye konu olan taşınmazın, yakın zamanda satılan taşınmazlarla uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak, uygun karşılaştırma unsurları için düzeltmeler yaparak, bir değer göstergesi elde etmeye yarayan yöntemler dizisidir.

2. YERİNE KOYMA YÖNTEMİ (COST APPROACH):

Bu hesaplama yönteminde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın inşaat sınıflarına göre piyasa şartları ile güncelleştirilmiş inşaat m² birim maliyetleri kullanılarak, belirlenen inşaat m² birim maliyetleri ile inşaat alan m²'leri çarpılarak, aynı değerler eskime paylarına göre iskontaya tabi tutularak taşınmaz değeri hesaplanır.

3. GELİR YÖNTEMİ (DEVELOPMENT APPROACH):

Bir taşınmazın yarar (gelir ve getiri) üretme kapasitesi incelenerek, bu yararları bir değer göstergesine dönüştürmeye yarayan yöntemler dizisidir.

SONUÇ :

Kullanılan 3 ayrı değer hesap yöntemi sonucunda çıkan değerler hakkında yorumlar yer almaktadır. Sonuç olarak taşınmazın ulaşım arterleri ve çevre gelişmeler ile ilişkisi, konumu, yaşı, teknik özellikleri göz önüne alınarak satış değerlerine ulaşılır.

NOTLAR VE YORUMLAR:

Değerleyicinin taşınmaz ile ilgili yorumları yer almaktadır.

TARİH : ../../..

EKSPERTİZİ GERÇEKLEŞTİREN :

KONTROL :

Adı Soyadı :

Adı Soyadı :

İmzası :

İmzası :

Ekler :

1. Fotoğraflar
2. Tapu
3. Çap
4. Haritalar

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	20.09.1976	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1992-1994	Avcılar 50. Yıl İnsa Lisesi
Lisans	1995-2000	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Yüksek Lisans	2002-2004	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Planlama Anabilim Dalı, Şehir Planlama Programı

Çalıştığı kurum(lar)

2000-2001	Re/Max İkizler Gayrimenkul Değerleme Ltd Şti.
2001-Devam ediyor	Avcılar Belediyesi İmar ve Planlama Müdürlüğü

