T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

EROL DEĞİRMENCİLER

ANABİLİM DALI : SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
PROGRAMI : KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI

DANIŞMAN : YRD. DOÇ. DR. AHMET NOHUTÇU

KOCAELİ - 2008

T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNDE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tezi Hazırlayan: EROL DEĞİRMENCİLER
Tezin Kabul Edildiği Enstitü Kurulu Tarihi ve No: 08/10/2008 – 2008/24

Yrd. Doç. Dr. Ahmet NOHUTÇU

Yrd. Doç. Dr. Muharrem ES

Yrd. Doç. Dr. Ramazan ŞENGÜL

KOCAELİ - 2008

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın amacı; gayrimenkul değerlemesi faaliyetlerinin genel olarak incelenmesi ve bu alanda ülkemizde yürütülen uygulamaların ve yasal çerçevelerinin ortaya konularak sorunların çözümüne yönelik önerilerde bulunmaktır.

Gayrimenkul değerlemesinin bir çok kamu kurumunun faaliyetleri ile dolaylı veya dolaysız ilgisi nedeniyle; konu daha çok yerel yönetimler, kamu kaynakları, vergi mevzuatı ve sermaye piyasası boyutlarıyla ele alınmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın hazırlanması ve tamamlanması aşamasındaki yardım ve desteklerinden ötürü, başta tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Ahmet Nohutçu olmak üzere, Yrd. Doç. Dr. Muharrem Es'e, eski müdürüm Ömer Kılıçlı'ya ve bugünlere gelmemizdeki emeklerinden ötürü annem, babam ve ilkokul öğretmenim Serpil Gümüş'e teşekkürlerimi sunarım.

Erol Değirmenciler

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ……...……...…I
İÇİNDEKİLER……...……II
ÖZET……...……VI
ABSTRACT……...VII
KISALTMALAR……VIII
GİRİŞ……1
BİRİNCİ BÖLÜM……4
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KAVRAMLAR, KURULUŞLAR VE SÜREÇLER……...4
1.1. GAYRİMENKUL KAVRAMI……4
1.1.1.Arazi……..5
1.1.1.1.Ham İmar Arazisi……....5
1.1.1.2.Olgun İmar Arazisi……..5
1.1.2.Arsa……...6
1.1.2.1.İmara Hazır Arsa……6
1.1.3.Bina……...6
1.1.4.Konut……....7
1.2. DEĞER KAVRAMI……7
1.3. RANT KAVRAMI……...8
1.4.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ KAVRAMI……8
1.5.DEĞERLEME UZMANI KAVRAMI…….....9
1.6.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ MESLEKİ KURULUŞLAR….....9
1.6.1.Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (IVSC)…….....10
1.6.2.Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGOVA)…….....11
1.6.3. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği……12
1.6.4. Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)……..……13
1.6.5. Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR)…....……13
1.7.GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ VE RAPORLAMA……..14
1.7.1.Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler……14
1.7.1.1.İkame İlkesi……...14
1.7.1.2.Uygunluk İlkesi……14
1.7.1.3.Beklenti İlkesi……...15

1.7.2. Gayrimenkul Değerinin Unsurları……..15
1.7.2.1.İçsel Unsurlar……15
1.7.2.2.Dışsal Unsurlar……..16
1.7.3.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı…….17
1.7.4.Gelir İndirgeme Yaklaşımı……18
1.7.4.1. İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA)……...19
1.7.4.2. Finansal Modelleme……...20
1.7.4.3. Yatırım Analizi…….20
1.7.4.4. İskonto Oranı……20
1.7.4.5. İç Verim Oranı (İVO)……...20
1.7.4.6. Net Bugünkü Değer……..21
1.7.5.Maliyet Yaklaşımı…….....21
1.7.6.Raporlama…….....22
1.7.6.1.Değerleme Raporu…….22
İKİNCİ BÖLÜM……..……...…26
KAMU KAYNAKLARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……26
2.1.GENEL YÖNETİM KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİNE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ…….……26
2.1.1.Kamu Mali Yönetimi ile İlişkisi……26
2.1.2.Devlet Muhasebe Sistemindeki Yeri ve Önemi…….....27
2.1.3.Satın alma ve Kiralama İşlemlerindeki Yeri……..28
2.1.4.Kamulaştırma İşlemlerinde Yeri……29
2.1.5.Satış, Kira, Trampa, Gayri Ayni Hak Tesisi İşlemlerindeki Yeri…….....31
2.1.5.1.Hazineye ait Gayrimenkuller ve Değerlemesi……..32
2.1.5.2.Belediyelere ait Gayrimenkuller ve Değerlemesi……34
2.2.ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ…...34
2.3.TMSF VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……..…….....36
2.4.TOKİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……..…….....38
2.5.TCDD VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……..…….....39
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM…….41
SERMAYE PİYASALARINDA VE VERGİ MEVZUATINDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ…….41
3.1.VERGİ MEVZUATI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……41
3.1.1.Vergi Usul Kanunu…….....41

3.1.2. Emlak Vergisi Kanunu…….……..…….44
3.1.3. Harçlar Kanunu……..……..45
3.1.4.Gelir Vergisi Kanunu…….……..…….....47
3.2. SERMAYE PİYASALARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……...……..….48
3.2.1.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İle İlişkisi……...……...48
3.2.2. Konut Finansmanı Sistemi İle İlişkisi……..50
3.2.3.Gayrimenkul Değerleme Şirketleri……...51
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM……...……...……....55
YEREL YÖNETİMLER VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ…….....55
4.1.KENTSEL PLANLAMA FAALİYETLERİ…….55
4.1.1. Kentsel Planlama Kavramı…….55
4.1.2. Planlamanın Amacı…….55
4.1.3. Planlama Kademeleri……..56
4.1.4. Planlama Kademeleri ve Değerleme İlişkisi……...56
4.1.4.1. Çerkezköy İlçesi, Veliköy Belediyesi Örneği……57
4.1.4.2. Kentsel Planlama Faaliyetlerinin Kocaeli İlindeki Değerlere Muhtemel Etkileri…….57
4.1.5. Kent Planlaması ve Arsa Değerleri…….60
4.1.6. Arsa Politikasının Amaçları……61
4.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……..…….61
4.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amaçları……...61
4.2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci……62
4.2.3. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm……...…….63
4.2.4. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı……64
4.2.5. Ütopik Bir Kentsel Dönüşüm Projesi ve Rant Etkisi……65
4.3.COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ……67
4.3.1 CBS'nin Tanımı…….67
4.3.2. Kent Bilgi Sistemleri…….67
4.3.3. Gayrimenkul Değerlemesinin CBS ile Entegrasyonu……...68
BEŞİNCİ BÖLÜM……...……..……...……....70
TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SORUNLARINA YÖNELİK BİR ÇÖZÜM ÖNERİSİ…….……70
5.1. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SORUNLARI……..…….71
5.1.1. Kamu Kaynakları Açısından Değerleme Sorunları…….....71

5.1.1.1.Devlete Ait Gayrimenkuller…….71
5.1.1.2.Kamulaştırma……...73
5.1.1.3.Özelleştirme…….73
5.1.2. Vergi Mevzuatı Açısından Değerleme Sorunları……..……..74
5.1.3. Yerel Yönetimler Açısından Değerleme Sorunları…….76
5.2. SORUNUN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK ÖNERİLER……....……77
SONUÇ……..……...82
KAYNAKLAR……85
ÖZGEÇMİŞ……..……...92

ÖZET

Ülkemizde yaşanan hızlı kentleşme süreci, kentsel toprakların değerlerinin kontrolsüz bir biçimde artmasına yol açmıştır. Kamu kurum ve kuruluşlarında gayrimenkul değerleme ile ilgili teknik ve yasal altyapının yetersizliği de, oluşan kentsel rantın sağlıklı bir şekilde vergilendirmesini ve takibini zorlaştırmaktadır. Uluslar arası genel kabul görmüş değerleme standartlarının ülkemizde de uygulanması halinde; coğrafi bilgi sistemlerine dayalı değer haritaları oluşabilecek ve kamuya ait gayrimenkuller daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilebilecektir. Bu nedenle gayrimenkul değerlemesi ile ilgili tüm yasal düzenlemelerin yapılarak, bu konuda yetişmiş insan kaynağının çoğaltılmasına yönelik eğitimlerin yaygınlaştırılması gerekmektedir.

ABSTRACT

Rapid urbanization process that is experienced in our country led to increase value of urban lands without control. Insufficiency of technique and legal substructures related to real estate appraisal in public institutions and organizations make difficult taxing and pursuing urban income that come into existence in a wholesome way. If these international, common, found acceptance appraisal standards are carried out in our country; value maps related to geographical information systems can be occured and real estates belonging to public can be directed in a more effective and productive way. Because of this reason, it is necessary to make widespread education which is about towards making more of experienced human source in this subject by doing all legal arrangements about real estates appraisal.

KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği

ABD : Amerika Birleşik Devletleri

CBS : Coğrafi Bilgi Sistemleri

DPT : Devlet Planlama Teşkilatı

DUD : Değerleme Uzmanları Derneği

EVS : Approved European Property Valuation Standards

GYO : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

HKMO : Harita Kadastro Mühendisleri Odası

IVSC : International Valuation Standards Committee

İMKB : İstanbul Menkul Kıymetler Borsası

İNA : İndirgenmiş Nakit Analizi

İVO : İç Verim Oranı

KBS : Kent Bilgi Sistemleri

KHK : Kanun Hükmünde Kararname

KTD : Kıymet Takdir Dairesi

LİDEBİR : Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği

MEOP : Milli Emlak Otomasyon Projesi

NBD : Net Bugünkü Değer

OECD : Organisation for Economic Co-operation and Development

ÖİB : Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

RICS : Royal Institution of Chartered Surveyors

SPK : Sermaye Piyasası Kurulu

TCDD : Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları

TEGOVA : The European Group of Valuers Associations

TL : Türk Lirası

TMSF : Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu

TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

TSKB : Türkiye Sınai Kalkınma Bankası

UDES : Uluslar arası Değerleme Standartları Tebliği

UDSK : Uluslar arası Değerleme Standartları Komitesi

YTL : Yeni Türk Lirası

UFRS : Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları

GİRİŞ

Gayrimenkul değerlemesinin önemi son yıllarda ipotekli konut finansmanı sisteminin gündeme gelmesiyle artmış ve bu yönde yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ancak konuyu sadece konut finansmanı ile sınırlandırmak gayrimenkul değerlemesinin önemini anlamamıza yetmeyecektir. Gayrimenkul değerlemesi bugüne kadar ülkemizde sadece yasal düzenlemelerde farklı biçimlerde ele alınan ve uygulama birliği olmayan bir konudur. Dünyada genel kabul gören ve bilimsel anlamda bir değerleme mevzuatı ve kültürünün ülkemizde gelişmemiş olması, birbirinden kopuk ve yanlış değerleme uygulamalarını da beraberinde getirmektedir. Gayrimenkul değerlemesi; kentsel planlama ve dönüşüm faaliyetlerinin rant etkisinin hakkaniyetli bir şekilde kontrolü, gayrimenkullerle ilgili uyuşmazlıkların yargı mercilerinde çözümünün hızlanması, sermaye piyasalarının şeffaflaşması, vergi adaletinin sağlanması ve kamu kaynaklarının etkili ve verimli yönetilmesi anlamında önemli fonksiyonlar üstlenmektedir.

Günümüzde sermaye hareketlerinin akışkanlığının artmasıyla birlikte gayrimenkuller ve bunlara bağlı sermaye piyasası araçları da küresel sermayenin yatırım araçları arasında yer almaktadır. Türkiye'nin jeopolitik konumu, kültürel ve doğal zenginlikleri ve yaşanan Avrupa Birliğine üyelik süreci ile son yıllardaki ekonomik gelişmeler ülkemizde küresel sermaye yatırımlarının artmasına neden olmuştur. Bu yatırımlar ve genel ekonomik havadaki iyimserlik gayrimenkul sektöründe de kendini göstermiş ve mevcut kaliteli ve yasal konut açığının kapatılmasına yönelik adımlar atılmıştır. Özellikle göç alan büyük kentlerimizde hızlı bir kentsel dönüşüm süreci yaşanmaktadır.

Ancak tüm bu gelişmeler yaşanırken ülkemizdeki mevcut varlıkların (gayrimenkuller) global anlamda yerinin ve dünya ölçeğinde değerinin farkında olmaya yönelik teknolojik ve bilimsel adımların atılması da gerekmektedir.

Burada kastedilen; ülke kaynaklarının en verimli ve en iyi kullanım analizlerine yönelik olarak coğrafi bilgi sistemlerinin, veri ağları ve tabanlarının kurulamamış olması, bu konuda üniversitelerimizde yeterli araştırmaların yapılamaması, gayrimenkul geliştirme, finansman ve değerlemesine yönelik eğitim çalışmalarının çok kısıtlı kalmasıdır.

Amaç

Bu çalışmanın amacı; gayrimenkul değerlemesinin önemini ortaya koymak, yürürlükteki mevzuatta gayrimenkul değerlemesine ilişkin hükümleri ilgili kurumların bazı uygulamaları çerçevesinde incelemek ve gayrimenkul değerlemesi faaliyetlerinin daha sağlıklı ve etkin yürütülmesi için önerilerde bulunmaktır.

Kapsam

"Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri" başlıklı tez çalışmamda, gayrimenkul değerlemesi ile ilgili kavramlar, değerleme yöntemleri, Türkiye'de değerleme ile ilgili kamu uygulamaları ve ilgili mevzuat incelenmiştir.

Problem

Ülkemizde gayrimenkul değerleme uygulamaları; kentsel yönetim süreci içerisinde önemli bir yer tutmasına rağmen bilimsel ve hukuki alt yapısı yetersizdir.

Hipotez

Gayrimenkul değerlemesi, kentsel gelişim sürecinde ülke topraklarının adaletli, verimli ve etkin yönetimi açısından önemli bir uygulama olmasına rağmen; kamu kurumları bugün birbirinden bağımsız, dağınık ve eksik değerlemeler yapmaktadır. Sorunun çözümüne yönelik yasal, idari ve teknik adımların atılarak bir sistem tasarlanması gerekmektedir.

Yöntem

Çalışmanın yöntemi;

- Gayrimenkul değerlemesinin kavramsal ve kuramsal boyutunun, konu ile ilgili yayınlanmış kitap, makale ve tezlerden incelenmesi,
- Yürürlükteki mevzuat içerisinde gayrimenkul değerlemesine ilişkin hükümlerin araştırılması ve incelenmesidir.

Çalışmanın birinci bölümünde gayrimenkul değerlemesi ilgili kavramlar, kuruluşlar ve süreçler incelenmiş ve çeşitli açıklamalar yapılmıştır. Gayrimenkul, değer, rant, değerleme gibi kavramlar tanımlanarak, dünyada ve ülkemizde konu ile ilgili mesleki kuruluşlar incelenmiş ve gayrimenkul değerleme süreci ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

Çalışmanın 2. bölümünde kamu kaynakları içerisinde yer alan gayrimenkullere yönelik değerleme uygulamaları ilgili kurumlar bazında incelenmiştir. Başta genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri olmak üzere, ÖİB, TMSF, TOKİ, TCDD gibi kurumların gayrimenkul değerleme uygulamaları yasal çerçeveleri itibariyle ele alınmıştır. Bazı kamu kurumlarının uluslar arası kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde değerleme hizmeti satın alındığı, ancak birçok kurumun da gerekli yasal ve teknik düzenlemelerin eksikliği nedeniyle etkin ve sağlıklı bir değerleme sistemine sahip olmadığı görülmüştür.

Çalışmanın 3. bölümünde gayrimenkul değerlemesinin sermaye piyasaları ve vergi mevzuatı içindeki yeri üzerinde durulmuştur. Ülkemizde gayrimenkuller üzerinden alınan vergilerdeki kayıp ve kaçağın büyüklüğünde, etkin bir gayrimenkul değerlemesi sisteminin eksikliği de yatmaktadır. Tezimizde Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Harçlar

Kanunu ve Gelir Vergisi Kanunu gibi yasal düzenlemeler bu çerçevede incelenmiştir. Ayrıca son yıllarda ülke gündeminde bulunan konut finansmanı sistemi, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi konuların gayrimenkul değerleme ile ilişkisi ortaya koyularak, bu konuda faaliyet gösteren gayrimenkul değerleme şirketlerinin yasal altyapısı irdelenmiştir.

Dördüncü bölümde yerel yönetimlerin gayrimenkul değerlemesi ile ilgili kentsel planlama, kentsel dönüşüm ve coğrafi bilgi sistemleri gibi uygulamaları incelenmiştir. Bu çerçevede kentsel planlama, kentsel dönüşüm ve CBS kavramları amaçları ile ortaya konularak, gayrimenkul değerlemesi ile ilgileri örneklerle açıklanmaya çalışılmıştır.

Beşinci bölümde ABD ve İngiltere gibi ülkelerdeki gayrimenkul değerleme uygulamalarından da bahsedilerek, ülkemizde karşılaşılan sorunlar tespit edilmiş ve sorunun çözümüne yönelik bir sistem önerisinde bulunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KAVRAMLAR, KURULUŞLAR VE SÜREÇLER

1.1. GAYRİMENKUL KAVRAMI

İnsanın ilk üretim aracı topraktır. Bu yüzdendir ki ilk ele geçirilen ve mülkiyet konusu olan da topraktır. Toprak, insan için, tıpkı, insanın maddi vücudu gibi doğal bir önkoşuldur. Bilinçli insan, önce kendi doğal vücuduna, sonra da doğal toprağa sahip olmuştur. Bu doğal üretim aracının ayırt edici niteliği yeniden üretilemeyişidir. Toprak belli ve sınırlıdır. Bunun içindir ki onu ele geçirenler, ondan bir gelir elde ederler. Fransız düşünür Jean-Jacques Rousseau şöyle der: "Bir toprak parçasının çevresine kazıklar çakıp burası benimdir diyen ve buna inanacak kadar budalalar bulan ilk insan, bugünkü uygarlığın atasıdır" (Hançerlioğlu, 1986: 430).

Gayrimenkul kavramı birçok kaynakta değişik biçimlerde tanımlanmıştır. Taşınmaz sözcüğü ile eş anlamlı olup, emlak sözcüğü de yaygın olarak kullanılmaktadır. Çalışmamızda genel olarak gayrimenkul sözcüğü kullanılacaktır.

Gayrimenkuller özüne bir zarar verilmeksizin, bir yerden diğer bir yere taşınması kabil olamayan eşyalardır (Ertaş, 2005: 55).

Başka bir kaynakta da, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir (UDES, 2006: 6).

Gayrimenkuller mülkiyet olgusu ile günlük hayatta anlamını bulmaktadır. Çünkü gayrimenkul mülkiyeti, hak sahiplerine o mal üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme imkanı vermektedir.

Türk Medeni Kanununda taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyetinin konusunu; arazilerin, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin oluşturduğu belirtilmektedir.

Vergi Usul Kanununda ise gayrimenkul kavramı daha geniş bir şekilde tanımlanmıştır. Kanunun 269.maddesinde gayrimenkullerin mütemmim cüzileri ve teferruatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar ve gayri maddi hakların da kanuna göre gayrimenkuller gibi maliyet bedelleri ile değerleneceği hüküm altına alınmıştır. Benzer bir düzenleme İcra

İflas Kanununun 23. maddesinde de yer almakta olup; burada taşınmaz tabirinin gemi siciline kayıtlı gemileri de kapsadığı belirtilmiştir.

Çalışmamızda gayrimenkul kavramı arazi, arsa ve bina anlamlarını içerdiği anlamıyla kullanılacaktır.

1.1.1. Arazi

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda arazi; toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası olarak, tarım arazisi ise toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler olarak tanımlanmıştır.

Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri çerçevesinde tarımsal araziler imarlı topraklar veya kentsel arsalar halinde dönüşür. Bu dönüşüm taşınmaz malların bir imar arazisinin planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı değişmesiyle ortaya çıkar.

1.1.1.1.Ham İmar Arazisi

Bu topraklar, tarımsal amaçlı kullanımdan kentsel amaçlı kullanıma geçişin ilk aşamasını oluşturur. Nazım imar planında bu toprağın yeri tanımlanmıştır. Yani konut, ticaret, sanayi vb. alanlardan birine isabet etmektedir. Belediye sınırları içinde olup imar planı sınırları içinde olmayan ancak konumu dolayısıyla yakın bir gelecekte plan sınırları içerisine dahil edilmesi beklenen topraklar da bu gruba girer.

1.1.1.2.Olgun İmar Arazisi

İmar planında yapı alanı olarak gösterilmiş ya da bir sonraki yılın imar programına alınmış topraklardır. Bu alanlarda altyapı tümüyle tamamlanmamıştır. Herhangi bir yapı faaliyeti için alt yapı tesislerinden (yol, su, elektrik gibi) bir kaçını eklemek gerekir. Böylesi alanlarda parsel satışları artmaktadır. Özellikle spekülatörlerin devreye girmesi nedeniyle en çok alınıp satılan topraklardır. Toprak bu aşamada rant olarak zirve noktasındadır (Gölbaşı, 2006: 31-32).

1.1.2. Arsa

Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesinde arsa, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi olarak tanımlanmaktadır. Ancak Bakanlar Kurulunun 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" ının 1 inci maddesinin (c) ve (d) fıkraları gereği belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da;

- Konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

- Deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai ve turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları da arsa sayılmaktadır.

1.1.2.1.İmara hazır arsa

Altyapısı (yol, elektrik, su, kanalizasyon vb.) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır. Bir toprak parçası ancak altyapıya ve kamu kurumlarına kavuşunca kentsel arsa niteliği kazanmış olur (Gölbaşı, 2006: 32).

Kısacası arazilerin planlama ve altyapı faaliyetleri sonucu tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma geçmiş haline arsa denilmektedir.

1.1.3. Bina

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlanmıştır. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğünün 6. maddesinde de bina deyiminin kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümleri de kapsadığı belirtilmiştir.

1.1.4. Konut

Kısaca konut, insanların içerisinde yaşadıkları ev, apartman, villa vb. yerlerdir. Barınma, insanoğlunun en temel ihtiyaç ve haklarından biridir. 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile de milletlerarası düzeyde kabul edilmiştir. Anayasamızın 56.maddesinde herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve 57.maddesinde de Devletimizin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağı hüküm altına alınmıştır.

1.2. DEĞER KAVRAMI

Ekonomik birey, edinmek istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı yararı karşılaştırır. Değer bu bağlamda, giderle subjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik gösterir. Bundan dolayı pek çok değer türü ile karşılaşılır. Çünkü değer, insanın özelliğine, malın biçimine, her gereksinimin o andaki istem derecesine ve konumuna göre ölçüttür ve kişiden kişiye farklılaşır. Değer, yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli subjektif olmak zorundadır (Açlar ve Çağdaş, 2002: 3).

Değerin niteliğinin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişilere göre farklılık gösteren bir konudur. Bir başka deyişle, değer kavramı belirsizdir. Ve bakış açısına göre değişir. Öte yandan, değer belirleme girişiminde bulunan kişinin amacına göre, varacağı sonuçlar da farklı olacaktır (Alp ve Yılmaz, 2004: 172). Örnek: Vergi değeri, piyasa değeri, defter değeri, yatırım değeri vb.

Değer kavramı çoğu zaman fiyat kavramı ile karıştırılmaktadır. Değer kavramı içerisinde subjektif bir yargıyı barındırırken; fiyat, genel olarak piyasada oluşan objektif bir kavramdır.

Fiyat, bir mal veya hizmet için arz ve talep edilen veya ödenen tutar için kullanılan terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değerin bir göstergesidir (UDES, 2006: 7).

1.3. RANT KAVRAMI

İktisat biliminde rant kavramını ilk kez bugün dahi geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan klasik iktisatçılardan David Ricardo'dur. Ona göre rant, doğanın cömertliğinden değil, aksine cimriliğinden doğmaktadır. Ricardo, rantın toprağın kıt olması ve bunun sonucunda fiyatların artması ile elde edilen bir değer olduğunu ifade etmektedir (Aktan, 1993).

Sanayileşme ve kentleşme süreçleri kıt olan toprağa talebi arttırmış ve kentsel rant olgusu ortaya çıkmıştır.

Alman iktisatçı Von Thunen toprağın verimliliği nedeniyle ortaya çıkan rantın yanında, toprağın şehre uzaklığı nedeniyle de bir rantın doğacağını etraflı şekilde açıklamıştır (Pekin, 1991: 171). Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan mekansal içerikli rant kuramında mekan boyutu önem kazanmaktadır. Bu kurama göre kentsel alanlardaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanırlar. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşur. Kent merkezine en yakın halkanın içindeki toprakların değeri en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki toprakların değeri en düşüktür. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır. Bu da bir anlamda farklılık rantıdır. Rekabetten dolayı arazi kullanımı, rantı maksimize edecek şekilde olur. Bu oluşan rant bir artıktır. Toprak üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir (Gölbaşı, 2006: 19).

1.4.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ KAVRAMI

Gayrimenkul Değerlemesi, (Real Estate Valuation/Appraisal) tanım olarak, objektif ve tarafsız şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir (Güngör, 1999: 10).

Bu işlem değerleme uzmanları tarafından gelir, maliyet, emsal karşılaştırması gibi yöntemler kullanılarak yapılmakta ve gayrimenkullere değer takdir edilmektedir.

1.5.DEĞERLEME UZMANI KAVRAMI

Değerleme Uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir. Bazı ülkelerde değerleme uzmanı olarak çalışmak için bir lisansa sahip olmak gerekir. Değerleme Uzmanı:

- kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
- pazarda ve varlık kategorisinde değerleme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
- güvenilir bir değerleme yapmak için gerekli kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- tanınmış bir ulusal profesyonel değerleme kurumunun üyesi olan,
- kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden ve bu davranış kurallarının gereklerini yerine getiren,

itibarlı bir kişidir (UDES, 2006: 15).

Ülkemizde değerleme uzmanının tanımı SPK'nın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Tebliğinde yapılmıştır. Buna göre değerleme uzmanı; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler olarak ifade edilmektedir. Piyasada değerleme uzmanı yerine genel olarak eksper ve bilirkişi kelimeleri de kullanılmaktadır.

1.6.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ MESLEKİ KURULUŞLAR

Başta, İngiltere ve ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde, gayrimenkul değerlemesi 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 (Güngör, 1999: 37).

Ülkemizde ise; kurumsal altyapısı henüz tam olarak oluşmamış ve SPK düzenlemeleri çerçevesinde sadece sermaye piyasasına yönelik olarak yürütülen bir meslek dalıdır.

1.6.1.Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (IVSC)

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 değerleme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur. 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 değerleme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metodları içeren değerleme standartları oluşturmuştur. Söz konusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerleme metodlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır (Güngör, 1999: 34-35).

Ayrıca;

• Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,

• Dünyadaki değerleme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak ve

• Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerleme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak gibi amaçları da bulunmaktadır (UDES, 2006: 2).

UDES, Türkçeye çevrilerek SPK'nın Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği (Seri:VIII, No:45) ile 01/05/2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Ancak tebliğin kapsamı sermaye piyasası faaliyetleri uyarınca yapılan değerleme işlemleri ile sınırlı tutulmuştur. Esasen UDES 14 adet kılavuz

notunu içermekte ve bunların içerisinde mülklerin vergilendirilmesi için toplu değerleme, tarımsal mülklerin değerlemesi gibi kılavuz notları da bulunmaktadır.

1.6.2.Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGOVA)

TEGOVA, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan gayrimenkul değerleme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini arttırma ve gayrimenkul değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla kurulmuş bir örgüt olup, bünyesinde halen 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulundurmaktadır.

TEGOVA, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (International Valuation Standards Committee-IVSC) ile de yakın bir işbirliği içinde olan bir örgüttür. Bu işbirliğinin temel amacı, uluslararası alanda değerleme metodları ile raporlara ilişkin standartlar oluşturarak finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlemesi alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir.

Bu amaca ulaşmak için TEGOVA; "Approved European Property Valuation Standards (EVS)" adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. 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 birtakım önemli düzenlemeler içermektedir.

EVS'nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir:

– müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerleme raporları hazırlamaları için değerleme eksperlerine yardımcı olmak,

– piyasa değeri ve değerleme metodu kavramlarına standart tanımlar getirmek suretiyle yeknesaklığı sağlamak,

– gayrimenkul değerlemesi mesleğinin kalite standardını yükseltmek,

– eksperleri gayrimenkul değerlemesindeki rolleri konusunda bilinçlendirmek,

– değerleme raporlarının açık, anlaşılır ve aynı zamanda ilgili diğer mevzuat hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin prosedürleri belirlemek,

– şirketlerin mali tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarına yardımcı olarak kamuyu aydınlatma işlevini daha etkin kılmak (Güngör, 1999: 30-31).

IVSC ve TEGOVA gibi uluslararası mesleki kuruluşların dışında ülkelerin kendi içerisinde değerleme ile ilgili mesleki örgütler de mevcuttur. Amerika Birleşik Devletlerinde Appraisal Institute, İngiltere'de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gibi.

1.6.3. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

6 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 15. maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa bir madde eklenmiş ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulması hüküm altına alınmıştır.

Maddeye göre;

Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Aynı kanunla Sermaye Piyasası Kanununa geçici bir madde eklenmiş ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği statüsünün bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulacağı, gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanların, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmakla yükümlü oldukları belirtilmiştir (Değirmenciler, 2007: 13).

1.6.4. Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)

4 Nisan 2001'de kurulan Değerleme Uzmanları Derneği, değerleme uzmanlığı mesleğinin Türkiye'de geliştirilmesi amacıyla Bakanlar Kurulu'nun yurtdışı faaliyet izni ile kurulmuştur.

Bu doğrultuda 2002 yılında Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği TEGOVA ve IVSC Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'ne asil üye statüsünde kabul edilmiştir.

DUD dünyada mesleğin geliştirilmesi için misyoner görevini de üstlenmiş, bu amaçla Appraisal Institute ve RICS gibi uluslararası meslek örgütleri ile işbirliğini geliştirmektedir.

DUD'un halen 307 kayıtlı üyesi bulunmakta ve sadece 2005-2006 da toplam 350 saat mesleki eğitim yapılmıştır (Çelen, 2006).

1.6.5. Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR)

SPK tarafından listeye alınmak suretiyle gayrimenkul değerleme hizmeti veren şirketlerin bir araya gelerek oluşturduğu LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği), 6 Şubat 2007'de İstanbul merkezli bir platform olarak kurulmuştur. Dernek, değerleme uzmanlığı mesleğinin, ülkemizde dünya standartlarına ve yerel mevzuata uygun mesleki formasyonda ve etik kurallar içinde yapılmasını sağlamayı ilke edinmektedir.

Derneğin kurucu üyeleri, TOKİ iştiraki olan Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. ve TSKB iştiraki olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yanı sıra Tadem, Platform, Avrupa, Elit, Lotus, Artı, Vektör, Ekol, Reel, Vizyon ve Yatırım gayrimenkul değerleme şirketlerinden oluşmaktadır.

Derneğin amaçları tüzüğünde Sermaye Piyasası Kurulunca listeye alınmak suretiyle gayrimenkul değerleme hizmeti veren şirketlerin, ilgili mevzuat kapsamında,

• Çalışanları arasında sosyal ve mesleki koordinasyonu ve dayanışmayı sağlamak, etkinliklerde bulunmak,

• Mesleki alanda ortak ilke ve hedefleri saptamak, inceleme ve araştırma, bilgi derleme, arşivleme ve dağıtma, eğitim
faaliyetlerinde bulunmak,

• Mesleki alanda faaliyette bulunan kişilerin mesleki yeterliklerini arttırmak ve ölçmek için özel eğitim programları yapmak,
değişik seviyelerde sınavlar yapmak, yaptırmak ve belgelemek,

• Değerleme hizmetlerinde etik kuralların ve mesleki standartların geliştirilerek uygulanmasını sağlamak,

• Mevzuat hükümleri uyarınca, gayrimenkul değerleme ve danışmanlık faaliyetinde bulunmaya yetkili tüm kuruluşlar arasında koordinasyon ve iletişimi sağlamak olarak belirlenmiştir.

Dernek statüsü Değerleme Uzmanlığı mesleğinin ve değerleme kültürünün Türkiye'de gelişmesi ve yayılması açısından önemli fonksiyonlar üstlenmekle birlikte, kamu kurumu niteliğinde bir meslek örgütünün varlığı kadar etkili olamamaktadır (Değirmenciler, 2007: 15).

1.7.GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ VE RAPORLAMA

Değerleme süreci, değerleme uzmanının bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlamak için izlediği sistematik bir süreçtir. Değerleme süreci değerleme uzmanının bir görevi kabul etmesi ile başlar ve değerleme sonuçlarının müşteriye bildirilmesi ile sona erer. Her gayrimenkul kendine özgüdür ve her bir gayrimenkul için değişik tip değerler geliştirilebilir. En sık yapılan değerleme görevi piyasa değeri hakkında düşünce belirtmektir. Değerleme süreci bu göreve uygun olan bütün aşamaları içerir (Appraisal Institute, 2004: 49).

1.7.1.Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler

1.7.1.1.İkame İlkesi

Bir şeyin değeri, onun yenileme maliyetinden fazla olamaz. Örneğin; 15.000 YTL'ye satılmak istenen bir evle benzer özelliklerdeki yeni evlerin fiyatı 15.000 YTL ise, 15.000 YTL'ye satılmak istenen bu evin fiyatı düşecektir.

1.7.1.2.Uygunluk İlkesi

Literatürde uygunluk ilkesi, eksperce değerleme yapılırken, gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun gözetilmesi gerektiğini ifade eder. Örneğin; kişilerin İstanbul-Bebek'te lüks bir apartman dairesinde oturmak isterken gecekonduda oturmayı düşünmemesi, aynı şekilde İstanbul-Alibeyköy'de lüks bir villada oturmayı düşünmemesinde olduğu gibi. Bu ilke, bir gayrimenkulün maksimum değerine ulaşması için, bu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini ifade eder.

1.7.1.3. Beklenti İlkesi:

Beklenti ilkesi, bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar. Bu açıdan gayrimenkulleri iki ana kategoriye ayırabiliriz:

(a) Ticari (Gelir Getiren) Gayrimenkuller: Burada değer, gelecekteki nakit akışlarının bugüne indirgenmiş değeri olarak ele alınır

(b) Konutlar: Buradaki değer, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı faydaların bugünkü değerinin parasal ifadesidir.

1.7.2. Gayrimenkul Değerinin Unsurları

Bir gayrimenkulün değerini belirleyen unsurları, içsel ve dışsal unsurlar olarak iki alt başlıkta ele alabiliriz.

1.7.2.1. İçsel Unsurlar

İçsel unsurlar, doğrudan gayrimenkule ait olan özelliklerdir. Bunları, fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredilebilirlik şeklinde özetleyebiliriz.

-Fiziki koşullar: Fiziki koşullar, bir değer yaratabileceği gibi onu yok da edebilecek unsurlardan oluşur. Örneğin arsa değerlemesinde eksper, konum, şekil, alan, cephe, altyapı, topografi, çevredeki yollar ve hatta güzel veya kötü manzara gibi unsurları dikkate almak zorundadır. Eksper, arsa üzerine yapılacak inşaatlarda da, malzeme, işçilik ve yıpranmayı (fiziki değer kaybı) göz önünde bulundurmalıdır.

-Fayda: Bu kavram, bir malın bir isteği yerine getirmesi, veya bir ihtiyacı tatmin etmesidir. Buna göre, bir çivinin doğru zamanda doğru yerde olmak koşuluyla bir faydası mevcut olabilir.

-Kıtlık: Arz ve talebe göre oluşur. Eğer bir ürün faydalı ve aynı zamanda kıtsa piyasa değerinin yüksek olması beklenir. Yukarıdaki örnekteki çivinin ekonomik bir değerinin olması için, çivinin nispi olarak da kıt bulunması gereklidir. Nitekim, havanın da faydası vardır, doğru zamanda doğru yerdedir; ancak kıt olmadığı için piyasa değeri yoktur.

-Devredilebilirlik: Bir ürün tüm diğer faktörlere sahip olsa bile, eğer kimseye devredilemiyorsa, piyasa değeri yoktur.

1.7.2.2. Dışsal Unsurlar

Dışsal unsurlar ise doğrudan gayrimenkule ait olmayıp, gayrimenkul haricinde çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özelliklerdir. Bunları, ekonomik unsurlar, sosyo-kültürel unsurlar ve yasal mevzuat başlıkları altında inceleyebiliriz.

Ekonomik Unsurlar: Burada, gayrimenkulün getirisi, piyasadaki cari faiz oranları, ipotek kredisi piyasaları, ve bu piyasalara yapılan devlet müdahaleleri ve ülke ekonomisinin genel durumu göz önüne alınmalıdır.

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

Hukuki Mevzuat: Hukuki mevzuatta değer yaratabilir, değeri etkileyebilir veya değeri yok edebilir. Burada eksperin ilgisi tapu ve kadastro hukuku, şehir planı, gayrimenkule bağlı haklar ve arsanın özelliklerini değiştirebilecek veya kısıtlayabilecek yasal düzenlemeler üzerinde yoğunlaşmalıdır. Örneğin planlanan bir otoyol, bu arsanın değeri üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilecektir.

Değerleme nihai aşamada sağduyulu bir karar vermeye dayanmakla beraber, bu kararın öncesinde destekleyici somut verilere ihtiyaç vardır (Alp ve Yılmaz, 2004: 174-175).

Bu veriler; gayrimenkulün bulunduğu bölgenin nüfus ve gelir yapısı, kentin gelişim yönünde olup olmaması, depremlere ve diğer afetlere karşı güvenliği, sosyal alanlara, kamu hizmet alanlarına ve alışveriş merkezlerine uzaklığı, bina kalitesi ve mimari avantajları, elden çıkarma kabiliyetinin yüksekliği gibi verilerdir.

Yukarıda yer alan veriler toplandıktan ve analiz edildikten sonra Değerleme Uzmanı, değerleme konusu gayrimenkul için olası kullanım şekillerini de tespit edecektir. Farklı parsellerin farklı kullanım potansiyelleri olacağından satış verilerinin ve diğer karşılaştırılabilir verilerin seçimine yönelik atılması gerekli ilk adım, değerleme konusu gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanımını tespit etmektir. Değerleme Uzmanı, hem boşmuş gibi o arazinin en verimli ve en iyi kullanımını hem de gayrimenkulün geliştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını dikkate alacaktır.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı, her ne kadar iki veya daha fazla parsel fiziksel benzerliklere sahip olsalar ve birbirlerine çok benzeseler de kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir gayrimenkulün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, o gayrimenkulün Pazar Değeri'nin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır (UDES, 2006: 78).

1.7.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı gayrimenkul fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan gayrimenkullerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerin takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

Veriler yetersiz olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanabilirliği sınırlandırılabilir. Ancak, verilerin mevcut olduğu veya makul şartlar dahilinde elde edilebileceği durumlarda Değerleme Uzmanı tarafından yetersiz araştırma yapılması bu yaklaşımın kullanılmaması için bir bahane teşkil etmez.

Satış verileri toplandıktan ve doğrulandıktan sonra bir veya daha fazla sayıda emsal birimi seçilir ve analiz edilir. Emsal birimler, gayrimenkuller arasındaki farklılıkları doğru olarak yansıtan bir faktör elde etmek amacıyla iki bileşen kullanır (örneğin ölçü birimi başına düşen fiyat veya bir mülkün satış fiyatını net gelire bölerek elde edilen oran, yani net gelir çarpanı veya yıllara yayılan alım). Belirli bir pazarda alıcılar ile satıcıların satın alma ve satış kararlarını verirken kullandıkları karşılaştırma birimleri daha fazla ağırlık verilebilecek hususlar olabilirler.

Emsal karşılaştırma unsurları, gayrimenkul için ödenen fiyatların değişmesine neden olan gayrimenkul ve işlemin özel nitelikleridir. Bu unsurlar, emsal karşılaştırması yaklaşımında üzerinde önemle durulması gereken unsurlardır.

Karşılaştırılabilir bir gayrimenkul satışı ile değerleme konusu gayrimenkul arasında doğrudan karşılaştırma yapmak için Değerleme Uzmanı karşılaştırma unsurları arasındaki farklılıklara dayanarak yapılacak olası düzeltmeleri göz önüne alacaktır. Bu düzeltmeler her bir karşılaştırılabilir gayrimenkulle değerlemesi yapılan gayrimenkul arasındaki farklılıkları azaltabilir (UDES, 2006: 79).

Konut değerlemesinde aşağıda belirtilen düzeltmeler farklılıkların azaltılması yönünde değerleme uzmanları tarafından kullanılabilmektedir.

Zaman düzeltmesi: Gayrimenkulün değerinde, satışların gerçekleştiği tarihlerin farklı olmasından kaynaklanan enflasyonist etkinin giderilmesidir.

Arsa Büyüklüğü için Fiyat Düzeltmesi: Arsa büyüklükleri arasındaki farklılığın fiyatlara yansıtılmasıdır.

Kullanım Alanı için Fiyat Düzeltmesi: Konutların kullanım alanı arasındaki farklılığın fiyatlara yansıtılması işlemidir.

Çevre Düzenlemesi (peyzaj) Değeri İçin Fiyat Düzeltmesi: Konutların içinde bulunduğu çevre farklılıklarının fiyatlara yansıtılmasıdır (Alp ve Yılmaz, 2004: 184).

Yine arsa ve arazi değerlemelerinde de; emsal alınacak gayrimenkullere zaman düzeltmesi, büyüklük düzeltmesi gibi düzeltmelerin yanında, imar ve yapılaşma şartları ile ilgili düzeltmeler, cephe uzunlukları ile ilgili düzeltmeler, parsel biçimleri ile ilgili düzeltmeler ve cephe aldıkları yol genişliği ile ilgili düzeltmeler yapılabilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal alınacak gayrimenkul satışlarının doğru seçimi çok önemlidir. Bu satışların piyasa koşullarında gerçekleştiğinin doğrulanması halinde değerleme uzmanları tarafından kullanılması gerekmektedir.

1.7.4.Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu

yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

Uygun pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra Değerleme Uzmanları, değerleme konusu mülk için sunulan gelir ve gider tablolarını analiz ederler. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve ilgili verilerin bulunduğu diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir. Ardından, pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini göz ardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı (yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna dayanan) geliştirilir. Bu adımın amacı bir değer göstergesi olarak alınmak üzere mülk tarafından kazanılabilecek geliri tahmin etmektir. Bu tahmin, tek bir yıla ait gelir ve giderleri yansıtabileceği gibi bir dizi yıla ait gelir ve giderleri de yansıtabilir.

Bir nakit akışının (yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna dayanan) geliştirilmesinin ardından Değerleme Uzmanı, bir indirgeme yöntemi seçmelidir. Doğrudan indirgeme bir genel oranı, veya tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan tüm riskler getirisini uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır. Gelir indirgeme ise, paranın zaman açısından değerini ele almakta ve birkaç yıl süren bir dönem için elde edilen net işletme gelirlerine uygulanmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgeme ve getiri oranlarının pazar tarafından uygun bir şekilde desteklenmesi halinde Pazar Değeri'ni tahmin etmek amacıyla hem doğrudan indirgeme hem de gelir indirgeme (veya her ikisi birden) yöntemi kullanılabilir. Eğer bu yöntemler doğru bir şekilde uygulanırlarsa her ikisi de aynı değer tahminini vermelidir.

1.7.4.1 İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA)

Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net

işletme gelirleri, son değerin tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir.

1.7.4.2. Finansal Modelleme

Bir işletme veya mülkün, üzerinden finansal getiriye ilişkin göstergelerin hesaplanabileceği periyodik gelir veya nakit akışı düzeni projeksiyonu. Gelir veya nakit akışı projeksiyonları, bu değişkenlerin projeksiyonlarının yanı sıra gelir, gider ve sermaye tutarları arasındaki tarihsel ilişkileri göz önüne alan bir finansal modelin kullanımıyla da oluşturulmaktadır. Finansal modelleme ayrıca mülk performansına yönelik beklentileri test etmek, İNA modelinin bütünlüğü ve tutarlılığını ölçmek veya bir yöntem olarak yatırımcıların bir mülkü veya şirketi satın alma, satma veya ellerinde tutma kararlarını alırken attıkları adımları yönlendirmek için bir yönetim aracı şeklinde de kullanılabilir.

1.7.4.3. Yatırım Analizi

Geliştirme ve yatırım, yatırım performansının değerlendirilmesi veya yatırım mülklerini içeren bir işlemin analizi amaçları doğrultusunda gerçekleştirilen bir çalışmadır. Yatırım analizleri bazen (ekonomik) fizibilite çalışmaları, pazar veya pazarlanabilirlik analizleri veya finansal projeksiyon çalışmaları olarak da adlandırılmaktadır.

1.7.4.4. İskonto Oranı

Gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmalıdır. Ayrıca buna getiri oranı da denir.

1.7.4.5. İç Verim Oranı (İVO)

Bir projenin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sıfıra eşit olduğu orandır. İVO hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtmaktadır ve bu getirilerin her ikisi de potansiyel yatırımcıların göz önüne aldıkları temel unsurlardır. Bu nedenle, İVO'nı karşılaştırılabilir gelir yapısına sahip benzer özelliklerdeki pazar işlemlerinin analizinden elde etmek, Pazar Değerine ulaşmak için yapılan değerlemelerde kullanılmak üzere pazar iskonto oranları geliştirmenin uygun bir yöntemidir.

1.7.4.6. Net Bugünkü Değer (NBD)

Bir İNA analizindeki indirgenmiş gelirler veya nakit girişleri ile maliyetler veya nakit çıkışları arasındaki farkın ölçüsüdür. İndirgenmiş nakit girişleri ve çıkışları ile indirgeme oranının pazardan elde edildiği Pazar Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı ile bulunacak Pazar Değerinin bir göstergesi olmalıdır (UDES, 2006: 126-127).

1.7.5. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamanın maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. (Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir.) Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir mülk için Pazar Değeri'ne yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür. Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, Pazar Değeri'nin doğrudan bir göstergesini verebilir. Maliyet yaklaşımı, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin Pazar Değerleri'nin tahmininde çok kullanışlıdır. Maliyet yaklaşımında karşılaştırılabilir veriler, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle bağlantılıdır ve miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır. Bunlara ek olarak karşılaştırılabilir arazi verileri ve karşılaştırılabilir amortisman tahminleri de yapılır. Maliyet yaklaşımının kullanılması, mülkler yeni veya göreceli olarak yeni olduğunda, arazi değeri ve amortisman gibi kalemlerin tahminleri pazardaki örneklerle doğrulandığında, genelde uygun olabilir. Durgun pazarlarda, ekonomik veya harici sebeplerle değer kaybı, maliyet yaklaşımından elde edilen değerin göstergesine bir etken olarak dahil edilmelidir (UDES, 2006: 80-81).

Maliyet yaklaşımı genel olarak fabrika, köşk, malikane gibi kira getirileri tahmin edilemeyen ve emsalleri bulunmayan yapıların değerlemelerinde kullanılmaktadır.

1.7.6. Raporlama

Değerleme sürecinin en son aşaması olan Değerleme Raporu'nun kritik önemi, elde edilen nihai değerin iletilmesinden ve değerleme esasının, değerleme amacının ve değerlemenin altında yatan her tür varsayımın veya sınırlayıcı koşulun teyit edilmesinden kaynaklanmaktadır. Okuyucuya prosedürler arasında yol göstermek ve değerleme için kullanıldığını kanıtlamak amacıyla, Değerleme Uzmanının nihai değeri elde etmek için kullandığı analitik süreçler ve ampirik veriler de Değerleme Raporu'na dahil edilebilir.

Değerleme Raporu, nihai değeri gösterir. Rapor, Değerleme Uzmanının adını ve değerleme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlemenin esasını ve değerlemenin planlanan kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerleme ve raporlama tarihlerini belirtir, denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve Değerleme Uzmanının imzasını içerir.

1.7.6.1. Değerleme Raporu

Değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşılmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Değerleme Raporu, ayrıca, değerlemeyi gerçekleştirirken başvurulan analiz süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir. Değerleme Raporları sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir.

Değerleme Belgesi ve Değerleme Raporu terimleri bazen birbirleri yerine kullanılmaktadır. Bazı ülkelerde (örneğin, İngiltere) kullanıldığı şekliyle Değerleme Belgesi, Değerleme Uzmanının mülkiyetin değerleme tutarını tasdik ettiği bir belge niteliğindedir. Değerleme Belgesi genelde kısa bir yazı şeklindedir; ancak, bazen ayrıntılı bir rapor şeklinde de olabilmektedir. Bu belgede değerleme tarihi, değerlemenin amacı, belge tarihi, değerlemenin esasını oluşturan varsayımlar ve Değerleme Uzmanının adı, adresi ve vasıfları yer almaktadır.

Diğer bazı ülkelerde (örneğin Amerika Birleşik Devletleri) kullanıldığı şekliyle Değerleme Raporu ise, Değerleme Uzmanının sunulan gerçeklerin doğru olduğunu, analizlerin sadece rapor edilen varsayımlarla sınırlı olduğunu, Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olmadığını ve Değerleme Uzmanının,

değerlemeyi ahlaki ve mesleki standartlara uygun bir şekilde gerçekleştirdiğini tasdik ettiği bir açıklamadır (UDES, 2006: 48).

Değerleme raporları kullanılacakları alanlara göre ayrıntılı, form şeklinde, yazılı veya sözlü olabilmektedir.

Ülkemizde değerleme raporunun şekli ve içeriği ile ilgili ilk düzenleme, SPK'nın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Tebliğinin ekinde yapılmıştır. Buna göre; standart rapor aşağıdaki bilgileri içermelidir.

Standart Rapor Bilgileri

1. Rapor bilgileri
    a) İçindekiler
    b) Raporun tarihi,
    c) Raporun numarası,
    d) Raporun türü,
    e) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
    f) Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı,
    g) Değerleme tarihi,
    h) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası.
2. Şirketi ve müşteriyi tanıtıcı bilgiler
    a) Şirketin unvanı ve adresi,
    b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi,
    c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.
3. Değerleme konusu hakkında bilgiler
    a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
    b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb.. dokümanlar,
    c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,
    d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,

b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,

c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,

d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.

h) Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

ı) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

i) Nakit / Gelir akımları analizi,

j) Maliyet oluşumları analizi,

k) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

o) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

a) Farklı değerleme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

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

6. Sonuç

a) Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi,

b) Nihai değer takdiri.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

Rapor Eki

a) Değerlemeyi yapan değerleme uzmanı veya uzmanları bilgiler: ile ilgili aşağıdaki hususları içeren

1) İş tecrübesi,

2) Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,

3) Mesleki ve akademik faaliyetler ile üye olunan mesleki kuruluşlar,

4) Değerleme konusunda alınan lisansı hakkında bilgi,

5) Daha önce gerçekleştirilen son üç değerleme raporu hakkında bilgi.

b) Şirketçe rapora ilave olarak verilen fotoğraf, grafik ve benzeri bilgi ve belgeler.

İKİNCİ BÖLÜM

KAMU KAYNAKLARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

2.1.GENEL YÖNETİM KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİNE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ

2.1.1.Kamu Mali Yönetimi ile İlişkisi

Ülkemizde kamu idarelerine ait gayrimenkullerin yönetimi ile ilgili işlemler 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununa göre yürütülmekte iken 10.12.2003 tarihinde 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kabul edilmiş ve kanunun taşınmazlarla ilgili hükümleri 01.01.2005 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Kanunun amacı; kalkınma planları ve programlarda yer alan politika ve hedefler doğrultusunda kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde elde edilmesi ve kullanılmasını, hesap verebilirliği ve mali saydamlığı sağlamak üzere, kamu mali yönetiminin yapısını ve işleyişini, kamu bütçelerinin hazırlanmasını, uygulanmasını, tüm mali işlemlerin muhasebeleştirilmesini, raporlanmasını ve mali kontrolü düzenlemek olarak belirlenmiştir.

Kanunun kapsamına; merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri (genel bütçeli idareler, özel bütçeli idareler, düzenleyici ve denetleyici kurumlar), sosyal güvenlik kurumları ve mahalli idarelerden oluşan genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri girmektedir. Bu idarelere ait gayrimenkuller kanunda kamu kaynakları tanımı içerisinde yer almaktadır. 44. maddeye göre bu malların yönetim hesabının verilmesi ve mal yönetim sorumlularıyla bunlar adına görev yapacak olanların belirlenmesine ilişkin usûl ve esaslar, Maliye Bakanlığınca hazırlanacak ve Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenecektir. Ancak, buna ilişkin düzenleme henüz yapılmamıştır.

Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında, bedellerini peşin veya taksitle ödeyerek veya finansal kiralama suretiyle edinebilmektedirler. Genel bütçe kapsamındaki taşınmazların satışına ise Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun kamu idarelerine ait gayrimenkullerin yönetimi ile ilgili olarak getirdiği en önemli düzenleme kanımızca 48. maddede yer almaktadır. Burada mal yönetiminde etkililik ve sorumluluğun nasıl olacağı anlatılmış ve kamu idarelerine ait malları edinme, kiralama, tahsis, yönetim, kullanma ve elden çıkarma

işlemlerinin, mevzuatında öngörülen kurallar dahilinde hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine göre yapılacağı ve bu ilkeye aykırı eylem ve işlemlerden doğacak zararlardan, malların yönetimi veya kullanılması hususunda yetki verilenlerin sorumlu tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

2.1.2.Devlet Muhasebe Sistemindeki Yeri ve Önemi

Devlet Muhasebe Sistemi açısından bakıldığında kamu idarelerine ait gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde yer almaktadır. 08/06/2005 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliği'nin 24 üncü maddesinde maddi duran varlıkların kayıt değerlerinin nasıl tespit edileceği belirlenmiştir.

Buna göre; gerek yatırım ve gerekse kullanım amacıyla edinilen maddi duran varlıklar maliyet bedeliyle muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların maliyet bedeli, alış bedeline, vergi, resim ve harçlar ile diğer doğrudan giderlerin ilave edilmesi suretiyle bulunur. Ancak, katma değer vergisi mükellefi olan kamu idarelerinin, edindikleri maddi duran varlıklar için ödedikleri katma değer vergisi tutarları, maliyet bedeline dahil edilmez. Alım işlemlerinde yapılan indirimler veya herhangi bir nedenle alış bedeli üzerinden yapılan iadeler, alış bedelinden düşülür. Genel yönetim giderleri ve varlığın elde edilmesi veya kullanılabilir duruma getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilmeyen giderler, maliyet bedeline ilave edilmez. Maddi duran varlıkların bütünleyici parçaları ve eklentileri, ilgili maddi duran varlıkla birlikte değerlendirilir.

Herhangi bir maliyet yüklenilmeksizin edinilen maddi duran varlıklar, rayiç değeriyle muhasebeleştirilir. Varlığın rayiç değeri bilinemiyorsa idarece tespit edilen değeri esas alınır. Gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde genel olarak üç hesap kullanılmaktadır.

250 Arazi ve arsalar hesabı

Bu hesap, kamu idarelerinin her türlü arazi ve arsalarının izlenmesi için kullanılmaktadır.

251 Yeraltı ve yerüstü düzenleri hesabı

Bu hesap, herhangi bir işin gerçekleşmesini sağlamak veya kolaylaştırmak için, yeraltında veya yerüstünde inşa edilmiş kamu idarelerine ait her türlü yol, köprü, baraj, tünel, bölme, sarnıç, iskele, hark ve benzeri yapıların izlenmesi için kullanılmaktadır.

252 Binalar hesabı

Bu hesap, kamu idarelerine ait her türlü binalar ile bunların bütünleyici parçaları ve eklentilerinin izlenmesi için kullanılmaktadır.

Bütün bu açıklamalar ışığında, devlet mallarının devlet muhasebesi içerisine alınmasının yararları şu şekilde sıralanabilir (Akça, 1998: 217).

*Bireylerin, ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşların kamu ekonomisi hakkındaki bilgileri daha gerçekçi olacaktır.

*Devlet mallarının finansal amaçlı olarak değerlendirilmesi gerçek değerler üzerinden yapılacağından daha rasyonel olacaktır.

*Kamu kurumları arasındaki dengesiz mal ve malzeme dağılımının önüne geçilebilecektir.

*Mal hesapları, devlet mallarının gerçek durumlarını yansıtmasına yardımcı olacağından devlet borçlanması daha rasyonel olacaktır. Zira devlet mallarının gerçek değerleri bilinemediği zaman devletin "borçlanma potansiyeli" gizlenmiş demektir.

*Devlet malları satın alma veya kamulaştırma sırasında bütçeye gider yazılmakta, ancak yıllar içindeki değer değişiklikleri hesaplara yansıtılamamaktaydı. Diğer taraftan amortisman ayrımı da olmadığından, yeni mal edinilmesi bütçelere aşırı yük getirmekteydi. Amortisman uygulaması bu yükü önleyecektir.

Sonuç olarak ülkemizde devlet mallarını, en azından devletin özel mallarının tümü ile bir kısım kamu mallarını içeren mal muhasebesi ile takviye edilmiş bir devlet muhasebesine geçilmiş olması önemli bir gelişme olarak görülmelidir. Bunun başarısı için ülkemizdeki kadastro çalışmaları süratle sonuçlandırılarak, Hazine'ye geçmesi gereken yerlerin tespit edilmesi ve bu şekilde tespiti yapılan yerlerin, rayiç değerleri ile devlet hesaplarında gösterilmesi sağlanmalıdır. Zira, program maliyetlerinin çıkarılması esasına dayalı program bütçe uygulamasına geçildiğinden bu yana çeyrek asrı aşan bir süre geçmiş olmasına rağmen, sistemin ana unsurlarından biri olan mal muhasebesinin 2004 yılına gelinceye kadar kurulamamış olması, Türk mali sisteminin önemli eksiklerinden birini oluşturmuştur. Esasen muhasebe sistemi bir bütün olup, nakit akım tabloları yanında mal hareketlerini de içermesi halinde bu bütünlük sağlanmış olur (Söyler, 2004: 141).

2.1.3.Satın alma ve Kiralama İşlemlerindeki Yeri

Kamu idareleri gayrimenkul satın alırken veya kiralarken işlemlerini 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre yürütmektedirler. Buna göre idarelerin ihtiyacına uygun taşınmaz mal alımı veya kiralanması işlemleri doğrudan temin yöntemiyle ilan yapılmaksızın ve teminat alınmaksızın yapılmaktadır. Yapılacak alım veya kiralamalarda ihale komisyonu kurma gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. İhtiyaç ihale yetkilisince görevlendirilecek kişi veya kişiler

tarafından piyasada fiyat araştırması yapılarak temin edilmektedir. Burada görevlendirilecek kişilerin nitelikleri, bu konudaki tecrübeleri, ihtiyaca konu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emlak piyasası hakkında bilgi sahibi olup olmadıkları büyük önem taşımaktadır. Zira Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 48. maddesi kamu idarelerine ait malların edinimi ve kiralanması işlemlerinin hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine göre yapılmasını öngörmektedir.

2.1.4.Kamulaştırma İşlemlerinde Yeri

Devletin mal edinme yöntemlerinden biri de kamu yararının gerektirdiği hallerde kamulaştırmadır. Anayasamızın 35. maddesine göre herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Bu hüküm gereği olarak Kamulaştırma Kanunu 08.11.1983 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemektir. Kamulaştırma işlemleri 2001 yılında yapılan değişiklikle iki aşamalı olarak yapılmaktadır. İlk önce idare satın alma usulünü denemekte, tarafların bedel üzerinde anlaşamaması halinde de kamulaştırma bedeli bilirkişilerin de görüşleri alınarak mahkemece belirlenmektedir. Kamulaştırma bedelinin tespitinde bilirkişi kurulu taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü.

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

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) 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.

Yine kısmen kamulaştırmalarda taşınmaz malın değeri; kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın yukarıda belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır.

Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısma tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.

Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısma tayin edilen bedelden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır. Bu indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

Kamulaştırma bilirkişileri, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak her il için on beş ila yirmi beş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilmekte ve isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilmektedir. Kanunda her ne kadar bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esaslarının, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirleneceği hüküm altına alınmışsa da 2001 yılından bu yana bu yönetmelik yayımlanmamıştır.

Bilirkişi kurulları; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşmaktadır.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilmektedir.

Satın alma usulünde ise idare; kanunda belirlenen esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirmektedir.

Kamulaştırma davalarında bilirkişi, kararın oluşmasında önemli bir rol üstlenmektedir. Bilirkişinin konuya hakimiyeti ve tarafsızlığı yargıcın karar sürecini hızlandırmakta, doğru kararlar alınmasına yardımcı olmaktadır.

Bilirkişilik güç bir görevdir. İyi bir bilirkişi olabilmek için sadece bilimsel ve teknik yönlerden hazırlık yeterli değildir. Bilirkişi, bilimsel sonuçları yargıç için anlaşılabilir hale getirmeyi de becermelidir.

Bilirkişinin hazırladığı rapor, bilimsel ve teknik yönden doğru olmasına rağmen, kullanılan dilin bilimselliği, açıklanmamış formüllerin ve matematiksel işlemlerin birbirini izlemesi, yargıç tarafından hiç anlaşılamamasına neden olabilir. Bu nedenle bilirkişi, raporunu hazırlarken, bilimsel kriterlere dayanmakla beraber, bu kriterlerin genel kültüre sahip fakat teknik bilgisi bulunmayan yargıç tarafından değerlendirileceğini unutmamalıdır. Zaten yargıç formüllerin, matematik hesapların ve bilimsel terimlerin inceliklerini bilmiş olsa idi, o zaman sahip olduğu kültürü ile bilirkişinin yardımına gereksinim duymazdı (Mülayim, 2001: 210).

2.1.5.Satış, Kiraya Verme, Trampa, Gayri Ayni Hak Tesisi İşlemlerindeki Yeri

4734 sayılı Kamu İhale Kanununun uygulamaya konulmasıyla kamuda mal alım, hizmet alım ve yapım işleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamından çıkmıştır. Ancak genel bütçeli kuruluşların, özel bütçeli kuruluşların ve mahalli idarelerin satım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi işlemleri halen Devlet İhale Kanununa göre yürütülmektedir. Kanuna göre tahmini bedel ihale hazırlık aşamalarında idarelerce tespit edilmekte veya ettirilmektedir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmaktadır. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilmektedir.

2.1.5.1.Hazineye ait Gayrimenkuller ve Değerlemesi

Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine ve 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre;

(1) Tahmin edilen bedel, İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

b) Ön izin verilmesinde ilk yıl için, varsa taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde birinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde beşinden,

c) Kullanma izni veya irtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde beşinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden,

ç) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin ön izin veya kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilen ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onundan,

d) Kirada ise ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde beşinden,

az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

(3) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

(4) Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

(5) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

(6) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

Tahmin edilen bedelin tespiti ihale komisyonları marifetiyle yapılmakta olup bu husus Yönetmeliğin 17 inci maddesinde belirlenmiştir.

Buna göre;

İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde malmüdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından biri,

c) Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri,

görevlendirilir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemlerinde tahmini bedelin nasıl tespit edileceği 27.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin tahmin edilen bedelin tespiti ile ilgili olarak getirdiği bu yeni ve ayrıntılı düzenleme, uluslar arası kabul görmüş gayrimenkul değerleme esaslarının Hazine taşınmazlarının yönetiminde de kullanılması açısından çok önemli bir ilk adım olmuştur.

Bu mallara ihale süreçlerinde uluslar arası standartlar çerçevesinde değer takdir edilmesi Hazine menfaatinin korunması açısından da yararlı olacaktır.

2.1.5.2.Belediyelere ait Gayrimenkuller ve Değerlemesi

Kamu yönetim sistemimizde önemli bir yere sahip olan belediyeler, kamu tüzel kişiliğine haiz olduklarından özel mülkiyet edinebilmektedirler. Belediyeler genellikle kadastro çalışmaları, kamulaştırma, imar düzenlemeleri ve satın alma yoluyla mal edinmekte ve bu gayrimenkulleri çeşitli yollarla değerlendirmektedir.

29/09/2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin amacı, belediyeler tarafından arsa, konut ve işyerleri üretilmesi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Buna göre; taşınmaz malların değerleri kıymet takdir komisyonlarınca belirlenmektedir. Kıymet takdiri; biri inşaat mühendisi olmak üzere 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişilik komisyon tarafından yapılmaktadır.

2.2.ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Ülkemizde özelleştirme uygulamaları 1980'li yıllarda başlamış ve son dönemde de giderek hız kazanmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında sermaye yetersizliğinden dolayı devlet ekonomik hayata Kamu İktisadi Teşekkülleri yoluyla yön vermiştir. Ancak; gerek bütün dünyada özelleştirme politikalarının yaygınlaşması ve gerekse bu kuruluşların hükümetler tarafından kendi siyasi amaçları doğrultusunda kullanılmaları özelleştirme sürecini zorunlu kılmıştır.

Böylece, verimliliği arttıracağı, kamu açıklarını azaltacağı ve rekabeti arttırarak daha etkin bir ekonomik yapı oluşturulacağı düşüncesi doğrultusunda özelleştirme uygulamaları bütün ülkelerin gündeminde ilk sıralara yerleşmiştir (Gül, 1998).

27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanununa göre özelleştirmenin amacı ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak için kapsam dahilindeki kuruluşların özelleştirilmelerine ilişkin esasları düzenlemektir. Kanun ilke olarak özelleştirme işlemlerinin değer saptaması da dahil aleniyet içinde yürütülmesini öngörmüştür. Bu husus kamu vicdanının rahatlatılması anlamında önemlidir.

Özelleştirme işlemleri Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip, özel bütçeli Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Başkanlığın görevleri arasında; hizmetin gerektirdiği her çeşit araştırma, proje işleri, reklam, tanıtım, halkla ilişkiler işlemleri

ve mali denetim ile hukuki, teknik, idari ve mali değerleme işlemlerini yapmak ve/veya bu işlerin danışman görevlendirilmesi suretiyle yaptırılmasını temin etmek de bulunmaktadır. Özelleştirme Programına alınan kuruluşların değer tespiti çalışmaları ise bu Kanuna göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığında oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütülmektedir.

Komisyon; özelleştirilecek kuruluşun özelleştirme işlemlerinden sorumlu proje grup başkanının başkanlığında, özelleştirilecek kuruluşun işlemlerinden sorumlu proje grup başkanlığında görevli bir uzman, Proje Değerlendirme ve Hazırlık Daire Başkanı veya bu dairede görevli bir uzman, Sermaye Piyasaları Daire Başkanı veya bu dairede görevli bir uzman ile gayrimenkul işlemlerinden sorumlu Proje Grup Başkanı veya bu grup başkanlığında görevli bir uzman olmak üzere beş üyeden oluşmaktadır. Komisyon, İdare Başkanının teklifi ve Başbakan'ın onayı ile göreve başlamaktadır.

Komisyon, üye tamsayısı ile toplanıp salt çoğunlukla karar vermektedir. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyonca gerekli görüldüğü takdirde, değer tespit çalışmalarına yardımcı olmak üzere ve kararlara katılmamak şartıyla idare tarafından yeteri kadar yerli ve/veya yabancı danışman görevlendirilebilmektedir.

Komisyon; değer tespit çalışmalarını, özelleştirilecek kuruluşun niteliği, gördüğü hizmetin özelliği, gelecekteki nakit akımı potansiyeli, faaliyette bulunduğu sektör ve pazarın özellikleri, sahip olduğu sınai, ticari ve sosyal tesisler,makine araç ve gereçler,teçhizat,malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul madde stokları, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, vasıfları ve hali hazır durumları, senetli ve senetsiz bütün alacak ve borçları ile bilumum hak ve yükümlülükleri ve özelleştirilecek kuruluşa uygulanacak özelleştirme yöntemini de dikkate alarak uluslararası kabul görmüş olan;indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri, ekspertiz değeri, fiyat/nakit akım oranı metotlarından en az ikisini uygulamak suretiyle yürütmektedir. Değer tespit sonuçları, kuruluşun özelleştirme işlemi tamamlanarak devir sözleşmesinde yer alan yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sonra kamuoyuna duyurulmaktadır.

Özelleştirme süreci; inceleme, özelleştirmeye hazırlık ve uygulama olarak üç bölüme ayrıldığında, gayrimenkul değerlemeleri hazırlık ile uygulama aşamasını birbirine bağlayan

niteliktedir. Özelleştirme kapsamındaki kuruluşların hızlı ve başarılı özelleştirilebilmesi için, gayrimenkul değerlemesinin doğru ve sağlıklı yapılması gerekmektedir.

Özelleştirme sürecinde gayrimenkul değerlemesini etkileyen çok sayıda faktör bulunmaktadır. Bunlar arasında, değerleme yöntemi, ÖİB'nin tutumu, özelleştirilecek kuruluş yeri ve kuruluşun sahip olduğu taşınmazların durumları, ülkenin genel ekonomik durumu ve çalışanların özelleştirmeye bakışları önemli yer tutmaktadır (Gül, 1998: 113).

4046 Sayılı Kanun Kapsamında Danışmanlık Hizmetleri İhalelerinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Yönetmeliğe göre ÖİB; stratejik, çevresel, hukuki, idari, mali ve teknik değerleme, gayrimenkul ekspertizi gibi danışmanlık hizmetlerini alabilmektedir.

2.3.TMSF VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu 5411 sayılı Bankalar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat ile verilen yetkiler çerçevesinde tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, mevduatın ve katılım fonlarının sigorta edilmesi, Fon bankalarının yönetilmesi, mali bünyelerinin güçlendirilmesi, yeniden yapılandırılması, devri, birleştirilmesi, satışı, tasfiyesi, Fon alacaklarının takip ve tahsili işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması, Fon varlık ve kaynaklarının idare edilmesi ve Kanunla verilen diğer görevlerin ifası için kurulmuş olup kamu tüzel kişiliğini haiz, idarî ve mali özerkliğe sahip bir kuruluştur.

Fon görevini yaparken bağımsızdır. Fonun kararları yerindelik denetimine tâbi tutulamaz. Hiçbir organ, makam, merci veya kişi, Fon Kurulunun kararlarını etkilemek amacıyla emir ve talimat veremez.

Fon, 3346 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri ile Fonların Türkiye Büyük Millet Meclisince Denetlenmesinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir.

Fonun malları Devlet malı hükmündedir. Fonun mal, hak ve alacakları haczedilemez ve rehin edilemez.

TMSF Yönetmeliğinin 58. maddesi fona alınan para, mal ile her türlü hak ve alacakların değerlemesini düzenlemektedir. Bu kapsama doğal olarak gayrimenkuller de girmektedir. Fon, tespit edilen bu para, mal, her türlü hak ve alacaklara ihtiyati haciz koymaya ve muhafaza altına almaya ve bunları alacağına ve/veya bu bankaların Fon tarafından devralınan zararlarına mahsuben devralmaya yetkilidir. Bu para, mal, her türlü hak ve alacakların değeri 213 sayılı Vergi Usul Kanunundaki değerlemeye ilişkin hükümlerden de faydalanmak suretiyle Fon tarafından belirlenmektedir. Bunlardan değeri Fon tarafından

belirlenemeyenler ise, ilgili kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili meslek kuruluşları mensupları ve ulusal yatırım bankaları ile Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek uluslararası ekspertiz ve değerleme kuruluşları tarafından hazırlanacak raporlar da dikkate alınarak 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesine göre kurulan takdir komisyonları tarafından belirlenmektedir.

TMSF'ye ait gayrimenkullere ilişkin işlemler Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığının görevleri arasında;

Kısmen veya tamamen Fona ait olan menkul malların, mülkiyetten gayri ayni hakların, özel maliyet bedellerinin, lisans, know-how, işletme hakkı, fikri haklar gibi maddi hakların, deniz, hava ve kara taşıma araçlarının kıymet takdirini, devir, tescil ve sigorta işlemlerini yapmak veya yaptırmak, bunlar üzerinde her türlü tasarrufta bulunmak ve bunları trampa etmek, kiralamak ve satmak üzere; "uygulama esas ve usullerini" hazırlamak, Yönetim Kurulunun onayına sunmak ve Yönetim Kurulunca alınacak kararları uygulamak,

Kısmen veya tamamen Fona ait gayrimenkullerden kiraya verilecek olanların emsal ve güncel değerlere göre kira ekspertiz raporlarının yapılmasını sağlamak, bu raporlara göre gerektiğinde kira tespit davası açılmasını Hukuk Dairesi Başkanlığı'ndan talep etmek, gayrimenkullerin kiralarını veya ecrimisillerini tahsil etmek, tahliyesi gerekenlerin tahliyesinin sağlanması için Hukuk Dairesi Başkanlığı ile koordineli çalışmak,

Yönetim Kurulunca verilecek karar doğrultusunda satışa çıkarılacak gayrimenkullerin envanterini hazırlamak, emsal ve güncel değerlere göre ekspertiz raporlarının yapılmasını sağlamak,

Sermaye Piyasası ve diğer mevzuat hükümleri gözetilerek gayrimenkule dayalı yatırım araçları konusunda araştırmalar yapmak, uygun koşulların sağlanması halinde Yönetim Kurulu Kararıyla bu araçlardan yararlanmak gibi görevler bulunmaktadır.

TMSF, son yıllarda yaşanan krizler sonucunda batan veya batırılan bankalarda mevduatı bulunan şahısların haklarını koruma ve mağduriyetlerini gidermek adına önemli görevler üstlenmiştir. Bankalardan devralınan gayrimenkuller fonun portföyünde önemli bir yer tutmaktadır. Değerleme faaliyetlerine yönelik gerekli düzenlemeler fonun mevzuatında bulunmakta ve bu konuda profesyonel destek alındığı anlaşılmaktadır.

2.4.TOKİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2/3/1984 tarihinde kabul edilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuştur. İdare; özellikle son yıllarda konut üretiminde önemli roller üstlenmiştir. İdare; TÜİK ve DPT verilerine göre ülkemizdeki 2,5 milyon acil konut ihtiyacının %5 ile %10 kadarını bizzat üreterek; alternatif uygulamalarla konut piyasasını disipline etmeyi, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlerle spekülatif oluşumlara engel olmayı, özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde konut üretmeyi, kira öder gibi cüzi taksitlerle alt gelir grubu ve yoksul vatandaşlarımızı ev sahibi yapmayı, ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli dağılımını desteklemeyi, gecekondu dönüşümlerini hızlandırmayı ve böylece planlama kentleşmeye katkı sağlamayı hedeflemektedir.

Toplu Konut İdaresinin gelirleri arasında İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirleri de yer almaktadır. Ayrıca İpotekli konut finansman sistemi ile ilgili olarak yapılan son düzenlemeler çerçevesinde Toplu Konut Kanunu'na ek bir madde eklenmiş ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarının, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilmesi ve devredilebilmesi imkanı getirilmiştir. Tüm bu aşamalarda Toplu Konut İdaresi kaynaklarının verimli kullanılması ve İdarenin zarara uğratılmaması anlamında gayrimenkul değerleme faaliyetleri önem arz etmektedir.

İdare mallarının yönetimi ile ilgili Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği 03.05.2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Yönetmeliğe göre tahmin edilen bedel konut ve sosyal donatılar için ayrı, arsa ve araziler için ayrı tespit edilmektedir. Buna göre;

Konut ve Sosyal Donatıların Bedeli, İhale, Müşavirlik, Proje Çizim, Genel Altyapı ve Çevre Düzenleme, Sosyal Donatı, Etüd Proje, Arsa Bedelleri ile varsa diğer giderlerin toplam maliyeti hesaplanarak tespit edilmektedir. Bu bedel üzerine Fiyat Farkı ve Genel Giderler eklenir. Gayrimenkul bedellerinin hesaplanmasından sonra, her bir bağımsız bölüm için şerefiye hesabı yapılır ve satış fiyatı tespit edilmektedir. Ancak, gayrimenkul açık artırma ile satılacaksa Sermaye Piyasası Kurumuna kayıtlı değerleme şirketlerince de satış bedelleri tespit edilebilmektedir.

Arsa ve araziler için tahmin edilen bedel, İdarece belirlenen ve en az üç kişiden oluşan Kıymet Takdir Komisyonunca aynı yerde ve aynı nitelikte olan emsal taşınmaz malların rayiç satış bedelleri de dikkate alınarak, gerektiğinde Belediyeler, Ziraat, Sanayi ve Ticaret Odaları gibi kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel emlakçılardan da sorulmak suretiyle belirlenen veya hizmet alımı suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince tespit edilen bedeldir. Bu esaslara göre tespit edilen bedel 6 ay süre ile geçerli olup bu sürenin geçmesi halinde ya aynı usulle veya Tüketici Fiyat Endeksi, Üretici Fiyat Endeksi ilavesiyle yeniden tespit edilmektedir.

Toplu Konut İdaresinin iştirakleri arasında Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. adlı bir şirkette bulunmaktadır. Şirket, her türlü Gayrimenkul (arsa, bina, tesis değerleri ve kira değerleri) ile Menkul (makina, teçhizat, gemi vb. taşınır hareketli malların değerleri) malların yerinde tetkiki ile değerleme ve ekspertizini, 1998 yılından itibaren SPK lisanslı olarak yapmaktadır. 2005 yılı itibariyle sermayesi 500 Bin YTL'dir. Şirket hissesinin %49'u TOKİ'ye aittir.

2.5.TCDD VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Ulaştırma Bakanlığına bağlı ayrı tüzel kişiliği olan bir kamu kuruluşudur. Köklü geçmişiyle ülke ekonomisine demiryolu taşımacılığı faaliyetleri ve yatırımları ile katkı sağlamaktadır. TCDD bu faaliyetleri sırasında birçok gayrimenkulü edinmekte, yönetmekte ve tasfiye etmektedir. Ve tüm çalışmalar içerisinde de gayrimenkul değerlemesi hizmetlerinden yararlanılmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmazların Satışı ve Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik, 09.11.2006 tarih ve 26341 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğe göre TCDD'nin mülkiyetinde bulunan işletmecilik fazlası taşınmazların satış veya devir yöntemiyle değerlendirilmeleri sonucunda elde edilecek gelirler yeni demiryolu inşaatı ve mevcut demiryollarının bakım ve onarımı ile iyileştirilmesinde kullanılacaktır. TCDD'nin rayiç bedel tespit ettirmek için Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketlerinden alacağı hizmetler Kamu İhale Kanununa tabi değildir.

İhale öncesi tahmini bedel TCDD tarafından tespit edilmekte veya ettirilmektedir. Taşınmazların tahminî bedelinin değerlendirme ve değer tespit komisyonları marifetiyle tespit edilmesinde; taşınmazlarla ilgili her türlü bilgi ve belge, ilgili mercilerden temin edilmektedir. Taşınmazın değerini etkileyebilecek tüm hususlar göz önünde bulundurularak mahallinde

noter, tapu, belediye, emlakçı ve mülk sahiplerinden temin edilecek bilgilerle taşınmazın bulunduğu yerdeki pazarlık veya kamulaştırma yoluyla daha önce satın alınan ve bedelleri kesinleşen taşınmazların mevkii, yüzölçümü, cinsi, verimi ve arazi yapısı itibarıyla yapılacak inceleme ve araştırma ile taşınmazın rayiç bedeli tespit edilmektedir. Tahminî bedelin değerlendirme şirketlerine yaptırılması hâlinde ise, satış bedelinin tespitinde şirketin Sermaye Piyasası Kurumuna kayıtlı bir ekspertiz şirketi olması zorunludur.

Gerekli görülmesi hâlinde tahminî bedel tespiti, Genel Müdürlük ilgili birimlerince yapılmaktadır. Çeşitli nedenlerle bedel tahminînin mümkün olmadığı durumlarda bedel tahmini yapılmadan kapalı teklif usulüyle ihale yapılabilmektedir.

Taşınmazlar için tespit edilen bedeller, taşınmazın değerini etkileyebilecek nitelikte, taşınmazın kendi üzerinde ve/veya çevresindeki fizikî, idarî ve imar değişikliği olmaması, tapu kayıtları üzerinde herhangi bir şerh ve takyidat konulmamış olması kaydıyla, bedel tespit tarihinden itibaren en çok bir yıl geçerlidir.

Bu sürenin aşılması hâlinde, taşınmaz için yeniden bedel tespiti yaptırılması gerekmektedir. Taşınmaz değerlendirme ve değer tespit komisyonunca çevre koşulları değerlendirilerek, taşınmazın durumuna göre rayiç bedel, tespit tarihinden itibaren, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Maliye Bakanlığınca her yıl tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranına göre artırılmak suretiyle de güncellenebilmektedir.

Ekspertiz şirketlerine yaptırılmış olan tespitlerin revizesinin gerekmesi durumunda, değer tespitini yapan şirkete bir önceki hizmet bedelini geçmemek kaydıyla, ayrıca ihaleye gerek kalmaksızın doğrudan revize ettirilebilmektedir.

Yönetmelikten de anlaşılacağı üzere TCDD; mülkiyetindeki gayrimenkullere değer takdir ederken kendi iç komisyonlarının yanında SPK onaylı gayrimenkul değerleme şirketlerinden de profesyonel hizmet satın almaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SERMAYE PİYASALARINDA VE VERGİ MEVZUATINDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

3.1. VERGİ MEVZUATI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

3.1.1. Vergi Usul Kanunu

Ülkemizde vergi uygulamalarının temel esasları 10/1/1961 tarih ve 10703–10705 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Vergi Usul Kanununda belirlenmiştir. Kanunda gayrimenkullerin vergilendirilmesi ve değerlemesi ile ilgili hükümler de yer almaktadır. Kanunun 49 uncu maddesinde emlak vergisine ait bedel ve değerlerin nasıl tespit edileceği belirlenmiştir.

Buna göre Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit etmekte ve Resmî Gazete ile ilân etmektedir.

Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliğinin bu bedellere karşı Resmî Gazete ile ilânını izleyen on beş gün içinde Danıştay'da dava açabilme hakkı bulunmaktadır.

Arsalara ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin kararlar takdir komisyonları tarafından dört yılda bir alınmaktadır.

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya görevlendireceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya görevlendireceği bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulmaktadır.

Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulmaktadır.

Komisyonların Görevleri:

-Yetkili makamlar tarafından istenilen matrah ve servet takdirlerini yapmak;

-Vergi kanunlarında yazılı fiyat, ücret veya sair matrah ve kıymetleri takdir etmek,

-Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri (Turistik bölgelerde değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsel) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmek,

- Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; her il veya ilçe için arazinin cinsi (Kıraç, taban ve sulak) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmektir.

Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ilişkin esasları kanunun 258 ila 330 uncu maddelerinde belirlenmiştir. Buna göre değerleme; vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespiti olarak tanımlanmıştır. Değerleme, iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre değişmektedir. Genel olarak değerleme maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, mukayyet değer, itibari değer, vergi değeri, rayiç bedel ve emsal bedeli gibi ölçülerden biri ile yapılmaktadır. Gayrimenkul piyasasını yakından ilgilendiren değer tanımları incelendiğinde; rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeri; vergi değeri ise Emlak Vergisi Kanununun 29.maddesine göre tespit edilen değerdir.

Kanuna göre iktisadi işletmelere dahil tüm gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlenmektedir. Gayrimenkullerde, maliyet bedeline; satın alma bedelinden başka, mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden kaynaklı giderlerde eklenmektedir. Vergi mükellefleri noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline eklemekte veya genel giderler arasında göstermekte serbesttirler.

Finansal kiralama işlemlerinde değerleme:

Kiracı tarafından finansal kiralama işlemine konu gayrimenkulü kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu gayrimenkulün rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlenir.

Arazi, arsa ve binalarla ilgili kiralama sözleşmeleri, sadece, sözleşmede kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devri öngörülmüşse veya kiracıya kira süresi sonunda kiralama konusu gayrimenkulü düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınmışsa yukarıdaki şekilde değerlendirilebilmektedir.

Servetleri değerleme:

Tescile tabi tüm hakların değeri, tesisleri sırasında tapu siciline kaydedilen bedeldir. Tapu sicilinde bedeli gösterilmeyen haklar ise emsal bedelleriyle değerlenmektedir. Ticari sermayeye dahil olsun veya olmasın tüm binalar ve araziler vergi değeri ile değerlenmektedir.

Brüt Gelirlerin Tespiti:

Bir binanın yıllık brüt geliri, o binanın bulunduğu bölgede geçerli olan normal kiralara oranla sahibinin kiraya verdiği takdirde alabileceği kira bedelinden ibarettir.

Brüt gelirin takdirinde; bina kiraya verilmiş ve kira bedeli emsalinin geçerli olan normal kiralarına uygun bulunmuş ise bu bedel esas tutulur. Aksi halde aşağıda yazılı esaslar gözetilmek suretiyle brüt gelirin takdiri yapılır.

1. Normal şartlar altında ve genel olarak binanın bulunduğu bölgedeki kiraların seviyesi;

2. Aynı özelliklere sahip olan binaların getirdiği gelir;

3. Binanın mevkii;

4. Binanın büyüklüğü, kat sayısı ve her kattaki oda ve daire adedi;

5. Bina içerisindeki kullanış durumu ve yıpranmışlık derecesi;

6. Asansör, kalorifer tesisatı bulunup bulunmadığı;

7. Kullanış tarzı.

Brüt gelirin tahmininde, vergi, resim ve harçlar için indirme yapılamaz. Ancak takdir komisyonlarca kira sözleşmelerinin incelenmesi sırasında su ve elektrik sarfiyatı, ısıtma giderleri ve buna benzer giderlerin kiraya veren tarafından ödendiği görülürse, kira bedeli bu gibi giderler çıktıktan sonra hesaplanır.

Bir binanın brüt gelirini tahmin için yeterli veri bulunmadığı takdirde, binanın satılması halinde elde edilecek değer tahmin olunur ve bu değerin % 10 u net gelir olarak kabul edilir.

Arazi Değerlerinin Tespiti:

Arazi değerlerinin tahmininde aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

1. Normal şartlar şartlar altında ve genel olarak arazinin bulunduğu bölgede arazi satış değerlerinin seviyesi;
2. Aynı özelliklere sahip arazilerin satış değerleri;
3. Arazinin mevkii;
4. Tarımda kullanılan arazinin yetiştirme kuvveti, sulaklık derecesi, tarımın türü;
5. Arazinin büyüklüğü ve küçüklüğü;
6. Meskun yerlere, iskele ve istasyonlara yakınlığı.

Bir arazinin getireceği kiranın bilinmesinin gerektirdiği hallerde ise arazi değerinin onda biri emsal kirası sayılmaktadır.

3.1.2. Emlak Vergisi Kanunu

Emlak Vergisi, vergicilik tarihinde rastlanan ilk vergilerden biridir. Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi ülkemizde de Osmanlı İmparatorluğu döneminden beri taşınmazlar üzerinden Emlak Vergisi alınmaktadır. Cumhuriyet döneminden 1972 yılına kadar Emlak Vergisi tahrir (yazım) sistemine göre toplanmış, bu tarihte yapılan kanun değişikliği ile beyan sistemine geçilmiştir. Beyan sistemi uygulamaya başlandıktan sonraki zaman zarfında görüldü ki toplanan vergi gelirleri, tahsil masraflarını dahi karşılamamaktadır. Uygulanması oldukça zor fakat en güvenilir sistem olan tahrir sisteminde, vergi idaresi teker teker her taşınmazın değerini kendisi belirler. Beyan sisteminde ise, mülk sahibi her vatandaş vergi konusuna giren taşınmazı için beyanname verir ve taşınmazın değerini kendi iradesi ile beyannameye kaydeder ve vergisini öder (Mert vd., 1994).

Beyan sisteminde görülen aksaklıklar dikkate alınarak 1982 yılında, emlak vergisinde bina, arsa ve araziler için asgari beyan sistemine geçilmiş ve mükelleflerin bina, arsa ve arazileri için beyan edecekleri değerin idarece tespit edilen miktardan az olmaması sağlanmıştır. Ancak, bugüne kadar yapılan uygulama göstermiştir ki genelde mükelleflerin beyan ettikleri rayiç değerleri, ilan edilen asgari metrekare değerler ile asgari bina inşaat birim metrekare maliyet bedelleri esas alınarak asgari beyan değeri civarında kalmıştır. Asgari beyan sistemi uygulaması sonucunda görülen olumsuzlukları ortadan kaldırmak ve vergilemede kolaylığın ve basitliğin sağlanması amacıyla yeni bir düzenlemeye gidilmiştir.

Bu bağlamda dört yılda bir alınmakta olan beyan esasının kaldırılması ve sadece vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde mükelleflerden bildirim alınmasını sağlamaya yönelik 4751 sayılı kanun, 03.04.2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca vergilendirmede basitliği sağlamak amacıyla "rayiç bedel" yerine takdir komisyonlarınca takdir edilecek arsa ve araziye ilişkin olarak tespit edilen birim değerleri ile bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle bulunacak "vergi değeri" nin emlak vergisi tarhına esas alınmasını sağlayacak düzenlemeler yapılmış bulunmaktadır (URL-1, 2007).

Emlak vergisi belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk ettirilerek tahsil edilen bir servet vergisi olup bina, arsa ve arazi vergisi olmak üzere üçlü bir ayrıma tabi tutulmaktadır.

Yapıldığı maddenin içeriğine bakılmaksızın karada veya su üzerindeki sabit inşaatın hepsi bina olarak kabul edilmektedir.

Arazi, vergi hukukunda, genel olarak arz üzerinde sınırları, dağ, çit, duvar, ağaç, yol gibi tabi ve suni işaretlerle çevrilmiş bulunan yeryüzü parçası olarak tarif edilmekte ve arazinin içinde bulunan gölcükler, kaynaklar ve dikilen şeyler de araziden sayılmaktadır.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi "arsa" sayılmaktadır. Diğer bir ifadeyle arsa, üzerinde inşaat yapılmak üzere parsellenmiş ve parselasyonu kamu otoritelerince onanmış arazi parçaları olarak değerlendirilmektedir. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağı ise Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilmektedir.

Emlak vergisinin oranları; mesken binaları ile arazilerde binde 1, diğer binalarda binde 2 ve arsalarda is binde 3'tür. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan taşınmazlar için emlak vergisi oranları yüzde 100 artırımlı olarak uygulanmaktadır. Buna göre büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanları içinde emlak vergisi oranları; mesken binaları ile arazilerde binde 2, diğer binalarda binde 4 ve arsalarda ise binde 6'dır (Töremen, 2008: 16).

3.1.3. Harçlar Kanunu

17/07/1964 tarihli ve 11756 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 492 sayılı Harçlar Kanunu, devletin yerine getirdiği resmi işlemler karşılığında aldığı yargı, trafik, noter, konsolosluk, kadastro, tapulama gibi harçları kapsamaktadır.

Tapu kadastro harçları kanuna ekli (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden işin türü ve niteliğine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu olarak alınmaktadır.

Değer ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (4) sayılı tarifede yazılı değerler esas alınmaktadır. Kanunun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre değer kavramından anlaşılması gereken 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değeridir.

Ülkemizde gayrimenkullerin alım ve satım işlemleri Tapu Sicil Müdürlüklerince yürütülmekte olup; bu işlemler sırasında işin türüne göre çeşitli oranlarda harç tahsil edilmektedir. Örneğin kanuna ekli (4) sayılı tarifeye göre; alım ve satımlarda her iki taraftan da binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilmektedir. Yani bir satış işleminde satış bedeli üzerinden toplamda %3 oranında harç alınmaktadır. Son yıllarda gayrimenkul piyasasındaki hareketlilikte göz önünde bulundurulduğunda, tapu harçlarının gerçek satış değerleri üzerinden alınması Hazine açısından gelir kaybını önleyecektir. Ancak bugüne kadar bu işlemlerdeki kayıp ve kaçağın tespiti ve kontrolü için herhangi bir yasal düzenleme yapılmadığından; alım satım işlemini gerçekleştiren vatandaşların beyanları ile ilgili belediyeden alınan ve herhangi bir güncel piyasa araştırmasına dayanmayan değerlere itibar edilerek harçlar tahsil edilmiştir. Çünkü bizzat kanunun 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında "Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır." denilmekte idi.

06/06/2008 tarihli ve 26898 sayılı Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesi ile Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası değiştirilmiş ve yukarıda bahsettiğimiz kayıp ve kaçakların önlenmesi yönünde önemli bir adım atılmıştır.

Buna göre; gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacaktır. Tapuda yapılan işlemden sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilecek ve bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyaı cezası % 25 nispetinde uygulanacaktır.

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı bu yasal düzenlemeyi 12 Temmuz 2008 tarihli ve 26934 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 56 seri no.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ile açıklamış ve yapılan düzenleme ile gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçildiğini

belirterek; 6/6/2008 tarihinden itibaren yapılacak gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedelinin tapu işlemine yansıtılmadığının tespit edilmesi halinde, alıcı ve satıcı adına cezalı tarhiyat yapılacağını kamu oyuna duyurmuştur.

Tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harcın, %25 oranında vergi ziyaı cezası ile birlikte tahsil edileceği ve alıcı ve satıcıların cezalı tarhiyatla karşılaşmamaları için, tapuda yapılacak gayrimenkul devir ve iktisap işlemlerinde gerçek alım-satım bedelinin beyan edilmesine özen göstermeleri gerektiği bildirilmiştir.

3.1.4. Gelir Vergisi Kanunu

Gelir Vergisi Kanunu gerçek kişilerin gelirleri üzerinden alınan bir vergidir. Bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı gelirdir. Gelirin unsurları arasında gayrimenkul sermaye iratları da bulunmaktadır.

Kanunda gayrimenkul sermaye iratlarının kapsamı belirlenirken bilinen anlamında gayrimenkul tanımı genişletilmiş ve bu kapsama telif hakları, gemi ve gemi payları, imtiyaz hakları gibi haklarda dahil edilmiştir. Genel gayrimenkul tanımımız kapsamında değerlendirildiğinde aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, tasarruf edenleri, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, memba 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 bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar.

Kanuna göre; kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel

bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlenmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.

3.2. SERMAYE PİYASALARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Ülkemiz sermaye piyasalarında gayrimenkul değerleme işlemleri; Seri VII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri çevresinde yürütülmektedir. Bu tebliğ, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanun'la değişik 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

3.2.1.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İle İlişkisi

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelde; getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek, gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralayabiliriz.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yıl sonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadır. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı

yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkar edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

Öte yandan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri belli sınırlamalara tabidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sadece gayrimenkule dayalı portföy işletmeciliği faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca, inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlamak dışında inşaat yapamaz ve proje yürütemezler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları aşağıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketine, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,
- Ortaklığa ayni sermaye konulması.

Ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerinde yer alan varlıkları belirli dönemlerde de gayrimenkul değerleme şirketleri aracılığıyla değerleme işlemine tabi tutarlar. Böylece, değerleme günündeki gayrimenkullerin rayiç değeri, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne yansıtılır. Bu değerleme sonuçları, şirketin finansal tabloları ile birlikte belirli dönemlerde ilan edilir ve yatırımcıların şirketin gerçek değeri hakkında bilgi sahibi olmaları sağlanır (GYO Tanıtım Rehberi, 2008).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda sayılan işlemleri dışında, hisse senetleri borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete ayni sermaye olarak koymaları halinde değerleme yapılması zorunludur.

3.2.2. Konut Finansmanı Sistemi İle İlişkisi

Barınma; insanların zorunlu ihtiyaçlarından ve en vazgeçilmez insan haklarından biridir. İnsanların bu ihtiyaçlarını gidermeleri için çağlar boyunca birçok yöntem kullanılmıştır. Bugün gelinen noktada; gelişmiş ülkelerde yıllardır uygulanan bir gayrimenkul finansman sisteminin ülkemizde de uygulanması gündemdedir. Ülkemizde uygun olmayan yerlerde, standart dışı ve yasal olmayan yapılaşma yıllar içinde artmış ve çarpık kentleşme olgusu kontrol edilemez bir noktaya gelmiştir.

Gayrimenkul üretiminde arsa, inşaat malzemeleri ve finansman olmak üzere üç temel faktör etkilidir. Bunların içerisinde en kritik olanı da finansmandır. Çünkü yeterli finansman kaynaklarının bulunması halinde ilk iki faktör zaten sağlanabilir. Enflasyon ve faiz oranlarının düşmesi ve istikrar ortamı böyle bir finansman sistemini gündeme getirmiştir. Dünyada mortgage olarak adlandırılan sistem, ülkemizde 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 06.03.2007 tarihli 26454 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile yürürlüğe girmiştir.

Mortgage sistemi batıda yaklaşık yüz yıldır uygulanmaktadır. Dünyada, Avrupa ve Amerikan sistemi olarak iki farklı mortgage uygulaması bulunmaktadır. Bunların aralarındaki temel fark ise, menkul kıymetleştirme sırasında risklerin bilançoda tutulması veya bilanço dışına atılmasında yatmaktadır. Her ülke kendine göre kurumlar ve enstrümanlar geliştirmekle birlikte burada ana ilke, açılan konut kredilerinin güvence teşkil ettiği yeni menkul kıymetler yaratarak kredilere likidite sağlamaktır.

Öte yandan, AB ülkeleri ve Amerika'da sabit faizli, değişken faizli, sadece faiz ödemeli, sabit amortismanlı veya artan ödemeli mortgage gibi opsiyonlar bulunmaktadır. Ekonominin dalgalı, enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde ise fiyat düzeyine göre ayarlanan mortgage ve çift endeskli mortgage gibi iki değişik opsiyon yaygın olarak kullanılmaktadır. Türkiye için hazırlanan sistem de bu özellikleri taşımaktadır. (www.artidd.com, erişim tarihi 11.10.2007).

5582 sayılı Kanununda konut finansmanı sisteminin kalbi denilebilecek düzenleme, kanımızca değerleme işlemleri ile ilgili düzenlemelerdir. Sistemin güvenliği açısından, gerek kredinin verilmesi ve menkul kıymetleştirilmesi aşamasında ve gerekse kredinin ödenememesi halinde icra safhasında, değerleme faaliyetlerinin tarafsız ve ekonomik değişkenleri gözeten bir şekilde yapılması gerekmektedir.

Bu nedenle; 5582 sayılı kanun kapsamındaki işlemlerde, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi ve kurumlardan hizmet alınması zorunluluğu getirilmiştir.

3.2.3.Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Sermaye Piyasası Kurumları arasında sayılan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri; SPK'nın Seri VII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ kapsamında faaliyet göstermektedirler.

Bu tebliğ, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanun'la değişik 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tebliğ ile sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti verecek şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına, listeden çıkarılmalarına, bu şirketlerin ortaklarının, yöneticilerinin ve bu şirketlerde çalışacak değerleme uzmanlarının niteliklerine ilişkin esaslar belirlenmiş ve bu şirketlerin faaliyetlerini sürdürürken uyacakları kurallar düzenlenmiştir. Ayrıca 02.08.2007 tarihli ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Tebliğ değişikliği ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerleme faaliyetine ilişkin esaslar da düzenlenerek; konut değerlemesi hizmeti ve konut değerleme uzmanlığı Tebliğ'de tanımlanmıştır.

Ancak Kurul'un yetkisi yalnızca sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi hizmeti verecek şirketler üzerinde olup, bu kapsamın dışındaki gayrimenkul değerleme şirketlerinin Kurul düzenlemelerine uymak gibi bir zorunluluğu bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin faaliyet konusu, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel

değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir. Şirketler bu faaliyetlerini istihdam edecekleri yeterli bilgi ve tecrübeye sahip "Değerleme Uzmanları" vasıtasıyla yerine getireceklerdir. Değerleme uzmanları, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı" verilen kişilerdir. Bu uzmanlar yapacakları değerlemelerde bağımsız ve tarafsız bir şekilde piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde değerleme raporları hazırlayacaklardır.

Konut Değerlemesi, Sermaye Piyasası Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ,"Konut Değerleme Uzmanı" ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri, ifade etmektedir.

Aşağıdaki koşulları yerine getiren şirketler, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuruda bulunabilecektir:

a) Anonim şirket olmaları,

b) Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,

c) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,

d) Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 YTL olması,

e) Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

f) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

g) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,

h) En az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,

i) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmaz.

Belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerleme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir.

Kurulca listeye alınan gayrimenkul değerleme şirketlerinin faaliyetleri esnasında uyacakları esaslar da Tebliğ'de belirlenmiştir. Bu esaslar arasında;

- Gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanlarının hazırladıkları değerleme raporları ile ilgili sorumlulukları,
- Değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanlarının çalışmaları sırasında gözetmeleri gereken bağımsızlık ilkesi ve söz konusu bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar,
- Mesleki özen ve titizlik ilkesi,
- Şirketlere ve uzmanların çalışmalarına ilişkin yasaklar,
- Sır saklama yükümlülüğü,
- Müşteriler ile sözleşme yapma zorunluluğu ve sözleşmelerde yer alması gereken unsurlar,
- Uluslararası kuruluşlarla bilgi alışverişi yapılması durumunda buna ilişkin yapılacak sözleşmelerin içermesi gereken hususlar,

- Değerleme sonucunda yapılan raporlamaya ilişkin standartlar ve raporlarda bulunması gereken bilgiler,
- Değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerleme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesi yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri de gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından yapılmaktadır (Değerleme Şirketleri Tanıtım Rehberi, 2008).

Sermaye Piyasası Kurulunun 2007/1 Sermaye Piyasasında Gelişmeler Raporuna göre lisanslı değerleme şirketi sayısı 2004 yılında 6 iken bu sayı 2005 yılında 9, 2006 yılında 13, 2007 sonu itibariyle de 26 olmuştur. Bugün itibariyle lisanslı değerleme şirketlerinin sayısı ise 46'dır.

Yukarıdaki rakamlardan da anlaşılacağı üzere lisanslı değerleme şirketlerinin gelişiminde konut finansmanı sistemi ile ilgili kanunun yürürlüğe girmesinin ve konut sektöründeki canlılığın da etkisi büyüktür. Söz konusu değerleme şirketlerinin yönetim merkezleri genel olarak İstanbul'da olup, bir kısmının merkezi ise Ankara'dadır. Bu şirketlerin büyük illerde de şubeleri mevcuttur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YEREL YÖNETİMLER VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

4.1.KENTSEL PLANLAMA FAALİYETLERİ

4.1.1. Kentsel Planlama Kavramı

Plan genel olarak zamanın ve mekanın organizasyonunda kullanılan bir anlatım, uygulama ve tasarım aracıdır. Planlama; en genel anlamda, geçmişteki ve günümüzdeki veriler dikkate alınarak gelecek için tahmin işlemi olarak tanımlanır.

Ülkemizde bilimsel öğreti kent plancılığının, ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleşmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma olarak tanımlanmasında büyük ölçüde görüş birliği içindedir (Keleş, 2004).

4.1.2. Planlamanın Amacı

Planlamanın varoluş gerekçesi ağırlıkla, bir denge mekanizması oluşturduğu savında yatmaktadır. Bir başka deyişle planlama; toplumsal, ekonomik ve mekansal süreçlerde, plansız gelişime bırakıldığında oluşması olası eşitsiz paylaşım ve dağılımlara müdahale etmekle yükümlendirilmiş temel bir araç olarak değerlendirilmektedir (Arslanlı, 2004: 4).

Topluluklar arası ortak fayda ve menfaatleri, en yüksek seviyeye çıkartmak düşüncesi, çağımızda program ve planlamayı devletlerin önemli görevlerinden biri haline getirmiştir. Bu görevin amacı, temelde insan topluluklarının yaşam seviyelerini yükseltmektir. Dolayısıyla, bu amacın gerçekleştirilebilmesi için, toplumsal hayatın kabul edilmiş bir takım ilkelere göre düzenlenmesi gerekmektedir (Keleş, 2004).

Ülkemizin içinde bulunduğu sanayileşme ve hızlı kentleşme sürecine hazırlıksız yakalanan planlama disiplini, sağlıklı mekanların oluşturulmasında gereken etkinliği sağlayamamıştır (Çeçener, 2000).

Kent planlamasının en önemli sonucu, kent toprakları üzerinde oluşan rantın mülk sahipleri arasında yeniden dağıtılmasıdır. Bu rant dağılımından daha yüksek pay alma hırsı, kent planları üzerindeki çıkar çatışmalarının temelini oluşturmaktadır. Gerçekte, kamunun yarattığı bu ranta arsa sahibinin sahip olması için haklı bir neden yoktur. Eğer kamu bu ranta

el koyup, onu kamu için kullanma mekanizmalarını kurabilirse, kent planlamada uzlaşmazlık çok azalacaktır. Oysa, ülkemizde siyasal tercihler, bu rantların arsa sahiplerinin elinde kalması yönünde olduğundan, kent planlaması bu rantların mümkün olabildiğince eşit dağıtımı görevini de yüklenmek zorunda kalmaktadır (Arslanlı, 2004: 6).

4.1.3.Planlama Kademeleri

Ülkemizde şehir planlama kavramı planın kapsadığı alana veya yapılış biçimine göre değişebilmektedir. Planlar üst ölçekten alt ölçeğe doğru belirli bir kademelenme göstermektedir. Bu kademelendirmeye göre planları;

- Ülke Planı
- Bölge Planı
- Çevre Düzeni Planı
- Nazım İmar Planı
- Uygulama İmar Planı olarak belirtmek mümkündür.

Bunun haricinde yapılış biçimlerine göre de farklı plan türleri tanımlanabilmektedir. Özellikle tamamlayıcı planlar olarak adlandırılan bu planlar genellikle uygulama imar planı ölçeğinde olmaktadır. Bu planlar;

- Revizyon İmar Planı
- İlave İmar Planı
- Mevzii İmar Planı olarak adlandırılmaktadır.

Tüm bu planlar 3194 sayılı İmar Kanununda tanımı yapılarak açıklanmıştır (Gölbaşı, 2006: 30).

4.1.4. Planlama Kademeleri ve Değerleme İlişkisi

Her bir şehir planı kademelenmesinin taşınmaz mallar üzerinde değerleme açısından farklı bir etkisi vardır.

İmar planları; kapsadıkları alanlar, amaçlar ve planlama detayları açısından bir hiyerarşi içinde yer almaktadır. Sağlıklı bir kent planlamasında, her plan kendisinden önce gelen planın amaç, hedef ve stratejilerine uymak zorunda olduğu gibi, kendisinden sonra gelen plana da veri oluşturmak zorundadır. Eğer bu sıralamada günün koşullarına ve yerel özelliklere göre bir değişiklik yapılması gerekirse, bu değişiklikler diğer planlara da yansımalıdır.

Günümüzde parçacıl yaklaşımlar sonucunda hazırlanan planlar, taşınmaz malların değerini tamamen değiştirmektedir. Birçok alanda yeni planın getirdiği rant kamu yararına vergilendirme olarak geri dönmemektedir. Bu durum hızlı gelişen kentlerimizde sağlıklı bir taşınmaz mal piyasasının oluşmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca planlarda sıkça yapılan değişiklikler taşınmaz malın pazardaki değerini çoğu zaman olumsuz etkilemektedir (Çeçener, 2000).

Sonuçta, taşınmaz malların sağlıklı bir biçimde eşit değer artırımına göre düzenlenmesi, kullanım haklarının paylaşımı, vergilendirilmesi gibi konular temel bir altlıktan yoksun kalmıştır. Birçok ülkede halkın tasarruflarının yarısından fazlasının toplandığı taşınmaz mal piyasası sağlıklı bir ekonomik gelişimin de temelidir. Ülkemizde temel ekonomik yapının yeterli seviyeyi yakalayamamış olması taşınmaz yatırımları üzerine olumsuz etki yaratmaktadır (Gölbaşı, 2006: 31).

4.1.4.1.Çerkezköy İlçesi, Veliköy Belediyesi Örneği

Planlama faaliyetlerinin gayrimenkul değerlerine etkisini inceleyen çalışmalara ülkemizden bir örnek vermek gerekirse; Çerkezköy ilçesi, Veliköy Belediyesi için yapılmış olan çalışmalara değinmek mümkündür. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1995 yılında yapılmıştır. Aynı yıl içinde Nazım İmar Planına bağlı kalınarak Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Planlama öncesi ve sonrası taşınmaz mal fiyatlarındaki değişimi ortaya koyabilmek için 1994, 1998 ve 2000 yıllarındaki arazi ve arsa fiyatları elde edilmiştir. Belediye çalışanları ve halk arasında yapılan görüşmelerde arazi satış fiyatlarının yıllara göre artışının planlama faaliyetlerinden sonra daha da arttığı görülmüştür. Görüşmelerde 1992 yılında Hazine'den satın alınan arazilerin metrekaresi 30.000 TL, belediyeye satışından sonra 1995-1996 yıllarında 250.000 – 300.000 TL'den halka satışı gerçekleşmiştir. Arsaların fabrikalara tahsis edilmesi ile metrekare fiyatları 15-20 Amerikan Dolar seviyesine ulaşmıştır (Arslanlı, 2004).

4.1.4.2. Kentsel Planlama Faaliyetlerinin Kocaeli İlindeki Değerlere Muhtemel Etkileri

23.7.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu; ülkemizde kamu yönetiminin yeniden yapılandırılması yönünde atılan adımlardan sadece birisidir.

Kanunla büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları Anayasanın 127 nci maddesindeki esaslar ve Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartında öngörülen esaslar çerçevesinde yeniden belirlenmiştir. Belediyeler Kanunundaki düzenlemeden farklı olarak büyükşehir belediyeleri ile ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görevleri ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Görevlerin ayrıntılı olarak sayılmasının nedeni büyükşehir belediyesi ile ilçe ve ilk kademe belediyeleri arasında çıkması muhtemel görev ve yetki çatışmasını önlemektir.

Kocaeli ili, gerek tarihsel misyonu ve gerekse konumu nedeniyle Türkiye'de ve Dünya'da önemli bir geçiş noktası olup; deniz, kara ve demiryolları yönünden çok avantajlı bir konumdadır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun geçici 2 nci maddesi ile İstanbul ve Kocaeli illerinin idari sınırları aynı zamanda Büyükşehir Belediyesi sınırları olmuş ve Türkiye'deki diğer illere örnek olabilecek bir uygulama başlatılmıştır.

Kanunun 7 nci maddesiyle Büyükşehir Belediyesine yüklenen görevlerden; çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulama işlemlerinin, kanunun yayımlandığı tarihten itibaren iki yıl içinde tamamlanması gerekmektedir. Kocaeli'de konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanımlarının tüm il ölçeğinde belirlenmesi taşınmaz malların ileriye dönük projeksiyonlarının oluşturulması açısından önemlidir.

Kocaeli ili genel olarak topoğrafik yapısı ve konumu nedeniyle kıyıya paralel bir gelişim izlemiş ve bugün gelinen noktada hızlı sanayileşme ile birlikte oluşan göç, toprak rantını körüklemiştir. İzmit'in kuzeyinde yer alan Kabaoğlu ve Arızlı Köyleri Kocaeli Üniversitesi Umuttepe Kampüsü'nün de etkisiyle toprak rantının oluşabileceği alanlardır. Bu yüzden bu bölgelerle ilgili imar planlarının hazırlanarak kesinleşmesi büyük önem arz etmektedir. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'yla gelen önemli gelişmelerden biri de daha önceleri köy olan yerleşimlerin kanundan sonra mahalle olmasıdır. Daha önceleri köy sınırlarında bir yapı yapmak Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden bir izne tabi iken; artık bu köylerde yapılacak yapıların ruhsatlı ve imarlı olması gerekmektedir. Burada belediyeler ve bu köyler arasında sağlıklı bir etkileşimin yakalanması halinde köylerde yaşayan insanların kente entegrasyonları kolaylaşacaktır. Planların hazırlanmasından sonra gerekli araziler arsaya dönüşmeye başlayacak ve kentsel bir rant oluşacaktır.

Kanımızca Kocaeli ilçelerinden özellikle İzmit, Kandıra ve Gebze'de yer alan bazı köylerde arazi değerleri; Büyükşehir Belediye Kanununda belirlenen düzenlemelerin de hayata geçmesiyle birlikte kısa vadede hızla artacaktır.

İzmit: İzmit'te 17 Ağustos 1999 depreminden sonra birden düşen gayrimenkul fiyatları; özellikle Sapanca Gölü kıyısına yakın Maşukiye, Derbent, Acısu, Uzuntarla, Eşme, Şirinsulhiye gibi köylerde İstanbul ve Kocaeli'de oturan gelir düzeyi yüksek insanların konut talebiyle yükselecektir.

Ayrıca Kocaeli Üniversitesi Umuttepe Kampüsü'nün de etkisiyle şehrin kuzeyinde yer alan köylerdeki geniş ve zemini müsait arazilerin yoğun öğrenci popülasyonu ve şehrin merkezinde konut projesi üretilecek alan kalmaması nedeniyle toplu konut yapımına yönelik olarak kullanılması muhtemeldir.

Kandıra: İlçe Kocaeli'nin gelişmişlik düzeyi en düşük ilçesi olup; genel olarak geçimini tarımdan ve az da olsa iç turizmden sağlamaktadır. Özellikle deniz kıyısında yer alan Bağırganlı, Seyrek, Sarısu, Kerpe, Kumcağız, Kefken, Cebeci ve Dikili gibi köylerdeki arazilerin yazlık konut yapımı için kullanılması muhtemeldir. Kandıra'nın kuzey köylerinde yer alan arazilerden geçen Melensuyu projesi kamulaştırma bedellerinin m2 için 2004 yılında ortalama 4 YTL olarak gerçekleşmesi de bu yörede arazi fiyatlarının artacağının işaretlerindendir. Ayrıca Melensuyu projesinin üzerindeki alanın Karadeniz sahil yolu için kullanılması ikinci bir kamulaştırma maliyetinin oluşmasını önleyecektir. Kültür Bakanlığı nezdinde Kandıra'nın turizm bölgesi olarak belirlenmesi nedeniyle İstanbul, Kocaeli ve Sakarya'dan yazlık konut arsası talebi artacaktır. Kaldı ki bunda etkili olacak etkenlerden biri de Kandıra kıyılarının ikinci derece deprem bölgesinde yer almasıdır. Ayrıca İzmit-Kandıra yolunun duble yol olarak tamamlanması ve köy yollarının tamamının asfaltlanması yol üzerinde yer alan köylerdeki arazilerin değerlerini de olumlu yönde etkileyecektir.

Gebze: İlçe, İstanbul metropolü kent makroformu ile fiziksel olarak birleşmiş durumdadır. Sanayi tesislerinin yoğunluğu ilçede özellikle konut talebini ve yeni sanayi alanları talebini arttırmaktadır. İstanbul'daki arsa maliyetlerinin yüksek olması ve Gebze'deki arazilerin görece düşük fiyatlara sahip olması İstanbul'daki bir çok sanayi kolunun organize sanayi bölgeleri şeklinde Gebze'de buluşmalarına neden olmuştur. Sanayi dolayısıyla oluşan hava kirliliği ve yoğun göç nedeniyle oluşan konut talebi Gebze'nin kuzeyinde yer alan Köseler, Tepecik, Denizli, Cumaköy, Pelitli, Balçık gibi köylerde yoğunlaşacak ve ilerleyen yıllarda yeni sanayi alanları ve toplu konut alanları bu bölgelerde kurulacaktır. Ayrıca

Formula-1 pistine yakınlığı da göz önünde bulundurulduğunda Kadıllı köyü de İstanbul'dan konut ve ticaret alanı talebi alacak bölgelerden biri olarak görünmektedir.

Sonuç olarak kentsel rantın köylerdeki insanların arazilerine de sıçrayacağı kesin olup; bu yönde gelişmelerde yaşanmaya başlamıştır. Kocaeli Büyük Şehir Belediyesi'nin imar planı çalışmalarında bu durumu her zaman göz önünde bulundurması ve sosyal belediyecilik anlayışıyla hareket etmesi büyük önem taşımaktadır.

4.1.5. Kent Planlaması ve Arsa Değerleri

Richard U. Radcliff, kent planlarının en iyi olanlarının, toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürmektedir. Kentsel arsalarının değerlerini, onların kullanılış biçiminden ayırmak olanağı yoktur. Kent arsaları üzerinde bazı eylemler de kar amacı olmaksızın yapılır. Kent içinde kar amaçlı eylemlere ayrılmış toprak, geniş ölçüde kar amacı olmaksızın yapılan eylemlere ayrılan toprağa bağlıdır. Ticaret, konutlar, sanayi ve her türlü işyerleri için ayrılmış toprağın karlılığının belirlenmesinde, okul, hastane, park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan toprağın değeri geniş ölçüde azalır. Dolayısıyla, kamu kendi kararları ile toprağın karlılığına yol açmış olur.

İngiltere'de İkinci Dünya Savaşı içinde hazırlanan bir rapora göre, toprağın kullanılışının kamuca denetlenmesi arazi değerlerini ortadan kaldırmaz, fakat değerlerin bir araziden ötekilere doğru hareket etmesine yol açar. Kimi toprakların değeri artarken ötekilerinki azalır. Dolayısıyla, kent planlaması, imar için toplam toprak istemini etkilemez. Bir toprak parçasının belli bir kullanım için ayrılması, onun değerini düşürdüğü takdirde, bu toprağın sahibi yitirdiği değeri kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek olanağı bulabilir.

Böylece, toprağının değeri düşenlere kamu tarafından bir karşılık (compensation) verilmesi, değeri artanlardan ise bir değerlenme (betterment) payı alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Yeter ki bu artış ya da azalışın, kent planından ileri geldiği savunulabilsin. Kamunun planlama kararları ile toprağın değerinde yarattığı artışlara, "imar değeri" (development value) adı verilmekte ve bu arsanın, imara açılmadan önceki değeri olan, "bugünkü kullanma değeri"nden (existing use value) ayrılmaktadır (Keleş, 2004: 605).

4.1.6. Arsa Politikasının Amaçları

Çağdaş kent toprakları politikası, kent toprağı üzerindeki bireysel iyelik (mülkiyet) ile toplum ve kamu yararını bağdaştırmaya, bireysel arsaların toplum yararına aykırı kullanışlarını önlemeye çalışmaktadır. Bu genel amaç çerçevesinde, bir arsa politikasıyla, kent planlarının uygulanmasının kolaylaştırılmasına çalışılır. Yukarıda da belirtildiği gibi, arsa politikası ne ölçüde başarılı olursa, kent planlarının başarısı da o ölçüde artar. İkinci olarak, arsa sunusunun arttırılması, dar gelirli geniş kitlelerin barınma sorunlarının çözümünün ön koşuludur. Arsa politikası, üçüncü olarak, emlak fiyatlarındaki enflasyonu önlemenin bir aracı olarak hizmet görür. Son olarak, planlama kararları sonucunda arsası değerlenenlerden alınacak "değerlenme payı" ile, arsasının değeri düşenlere ödenecek ödence (tazminat) konularını toplum yararı açısından bir dengeye kavuşturmak da, arsa politikasının amaçlarındandır (Keleş, 2004: 606).

4.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

4.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amaçları

Kentsel dönüşüm ile ilgili yazılarda, birçok kentsel dönüşüm tanımı bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütününü ifade etmektedir.

Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki etmektedir. Bu nedenle, bütün planlama çalışmalarında, sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar ve peyzaj mimarları gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır.

- Temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bunun ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü haline gelmesini önlemek,
- Kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,

• Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymak,

• Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemek,

• Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirilme ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamak (www.arciparc.com.tr, erişim tarihi 08.09.2008).

13/7/2005 tarihli ve 25874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre belediyeler; kentlerin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektedirler.

4.2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci

21. Yüzyılda, küresel, bölgesel ve yerel ölçeklerde, teknolojik gelişmelerin ve iletişim ağlarının sağladığı olanaklarla, önemli ekonomik, politik, sosyal ve mekansal dönüşümler yaşanmaktadır. Küreselleşen ve bütün hızıyla yeniden yapılanan dünyada, merkezi yönetimlere ait pek çok yetkinin yerel yönetimlere devredilmesi ile kentlerin önemi ve etkinliği artmaktadır.

Kentlerin değişen rolleri ile birlikte aralarındaki rekabet de artmaktadır. Bu süreçte, ulusal ve yerel kaynaklar harekete geçirilerek kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmekte ve böylece kentler ve kent ekonomisi canlandırılmaktadır.

Ekonomik, politik, sosyal ve kültürel dönüşüme koşut olarak gerçekleşen mekansal dönüşümde, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki uygulamalar birbirlerini etkilemektedirler. Günümüzde, her ülkede çeşitli dönüşümler gözlenmektedir ve bu süreç, kentlerin evrimsel bir oluşum geçirmesine yol açmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde, kent içindeki sanayi, tersane ve benzeri üretim alanlarının kent dışına çıkarılmasıyla boşalan ve çöküntü durumuna gelen yerlerin yenileşmesi ve geliştirilmesi için "stratejik planlama" ve "kentsel dönüşüm" birlikte uygulanmaktadır. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerde, kent kuralları dışında gelişmiş gecekondu ve kaçak yapı

alanlarının dönüştürülerek kentin yeniden üretilmesi gündemdedir. Her iki durumda da, sorunların klasik planlama yaklaşımı ile çözülemeyeceği bilinmektedir.

Günümüzde, uygulanabilir, kaynak yaratıcı, esnek, sürdürülebilir, stratejik, eyleme dayanan bir planlama anlayışı içinde sorunların çözümüne yaklaşılması salık verilmektedir. Bunun bir örneği olan "**kentsel dönüşüm**", kentsel alanların fiziksel mekanda yeniden yapılandırılmasını sağlarken, kenti ve toplumu ekonomik, sosyal ve kültürel açılardan geliştirmekte ve canlandırmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007: 2).

4.2.3. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm

Türkiye'de, gerek bazı gecekondu alanlarında (Ankara Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu gibi alanlar) ve gerekse bu alanlar dışında kalan kent merkezlerinde, gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüme benzer uygulamalar yapılmıştır. Son yıllarda, kent merkezindeki sanayinin kent dışına çıkarılmasıyla boşalan alanlarda, atıl ve boş bekletilen yerlerde ve çöküntü bölgelerinde iş merkezleri, spor kompleksleri, rekreasyon tesisleri, oteller, kongre-fuar-kültür merkezleri şeklindeki bütünleşik proje uygulamalarında da gözle görülür bir artış yaşanmaktadır. Bu tür kentsel dönüşüm uygulamaları, Haziran 1996'da İstanbul'da toplanan HABİTAT II Konferansından sonra daha da artmış ve ayrıca çeşitlenmiştir. Sürdürülen kentsel dönüşüm faaliyetleri ile kentlerin tarih, turizm, ticaret, kongre ve fuar merkezi işlevleri artırılmak istenmektedir. Prestijli projelerin yaşama geçirilmesi ile kentin çekiciliği artırılmakta ve dünya kentleri ile rekabet edebilir duruma gelmesi öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm adıyla yürütülen projelerde, kamu ve özel sektör ortaklığının, yalnızca kentsel yeniden yapılanmanın çekici olduğu ve rant değerinin bir başka deyişle rant paylaşımının yüksek olduğu kent merkezlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm projelerinin, rant paylaşma modeli olarak geliştiği şeklinde eleştirilmektedir. Ayrıca, kent merkezlerinde yaratılan bu projelerin, çevredeki fiziksel ve sosyal yapı ile tam olarak bütünleştirilemediklerine de dikkat çekilmektedir (Göksu, 2003).

Türkiye genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, çok farklı dönüşüm süreçlerinin bulunduğu görülmektedir. Bu farklılık, her uygulama ve özel durum için özel yasa çıkarılmasına yol açmaktadır. Kentsel dönüşümle ilgili bugüne kadar çıkarılan özel yasalar şunlardır;

1. Haydarpaşa Limanı olarak kullanılan taşınmazlarla ilgili, 21.09.2004 tarihli ve 5234 sayılı Bazı Kanun ve KHK'de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Geçici Madde: 5),
2. 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı Madde: 73),
3. 04.03.2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
4. 16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Kanun (Köktürk ve Köktürk, 2007: 7).

4.2.4. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı

Kentsel dönüşüm, 1999 Büyük Marmara Depremi sonrasında ülkemiz gündemine yerleşmiş ve bugün kamuoyundaki büyük rahatsızlıklara rağmen özellikle büyük kentlerimizde yerel ve merkezi idarenin işbirliğiyle sürdürülmeye çalışılmaktadır. Bütün bu süreç yaşanırken dönüşüm öncesi ve sonrası gayrimenkul değerlerinde büyük farklar oluşmakta ve dönüşüm bölgesindeki gayrimenkul sahiplerinin düşük bedellerle el değiştirmesi sonucu spekülatörlere rant aktarımları yapılmaktadır.

Bütün bu süreçlerin adaletli bir şekilde yönetiminde gayrimenkul değerleme işlemleri önemli bir yer tutmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinin etkin ve doğru yönetimi için hazırlanan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı halen yasalaşmadığından; bugün bir çok dönüşüm projesinde rant eksenli spekülatif oyunlar oynanmakta ve kamuoyu vicdanı rahatsız edilmektedir.

Kanun tasarısının amacı; imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.

Tasarıda gayrimenkul değerleme açısından önemli düzenlemeler yer almakta olup; yasalaşması halinde değerleme esaslı yönteme geçilecek olması nedeniyle; kentsel dönüşüm projelerinin üzerindeki rant oyunları da en aza indirilecektir.

Tasarının 7 nci maddesinde; idarelerin dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerleme yaptırmaya, uygulamaya, mülkiyet haklarının dağıtımına, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, uygulama alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkili oldukları belirtilmiş ve dönüşüm amaçlı imar planında değerleme esaslı yöntem uygulanacağının belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerlerinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Tasarıya göre, değerleme esaslı yöntemin belirlenmesine ve uygulanmasına dair usul ve esaslar idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle belirlenecektir.

Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı dönüşüm alanlarındaki düzenlemelerde, halk arasında şuyulandırma olarak bilinen 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulanmayacaktır.

Tasarının yasalaşması halinde özellikle büyük kentlerimizde bulunan deprem açısından riskli ve kentlerin merkezinde kalmış, kent estetiğini bozan birçok çöküntü bölgesinin hakkaniyetli ve şeffaf bir şekilde dönüşümü de kolaylaşacaktır. Ancak görevlendirilecek değerleme şirketlerinin siyasi ve çıkar odaklı baskılara maruz kalmadan bağımsız ve tarafsız olarak hareket etmesi gerekmektedir.

Ütopik Bir Kentsel Dönüşüm Projesi ve Rant Etkisi

İstanbul Gayrimenkul Değerleme adlı şirket, kentsel dönüşümün gayrimenkul değerleri üzerinde nasıl bir etki yaratacağını 2007 yılında yaptığı bir araştırma ile ortaya koymuştur. Projelerin uygulandığı bölgeyi nasıl etkileyebileceğine yönelik bir çalışma yapan şirket, pilot bölge olarak İstanbul'da gayrimenkul fiyatlarının en yüksek olduğu Beşiktaş'ı seçmiştir.

Çalışmada eski konutların bulunduğu 3 yapı adasında toplam 90 dönümlük bir rezidans projesi geliştirileceği varsayılmış ve çalışma sonuçları, imar yoğunluğu artırılmasa da kentsel dönüşümle emlak değerlerinin 3 kat arttığını ortaya koymuştur.

Beşiktaş'ın Yıldız Mahallesi'nde 248, 255 ve 514 no.lu adalara yönelik yapılan ütopik çalışmada, metrekare fiyatlarının 1800 YTL'den 6500 YTL'ye çıkabileceği anlaşılmıştır.

Çalışmada orta gelire sahip memur ve emeklilik yaşındaki insanların yaşadığı bir bölge olmasından dolayı Yıldız seçilmiş ve bu çalışma için ikisi şehir plancısı ve harita

mühendisi olmak üzere 4 uzman 1 haftası sahada olmak üzere 1 ay çalışmıştır. Şirket yetkilisi ve şehir plancısı Celal Erdoğdu, projelerinin bölge halkıyla uzlaşma sağlanmasının ardından 2 yılda hayata geçirilebileceğini belirtirken Fulya'da yapılan benzer projelerin 2-3 ay gibi kısa sürede ve çok daha yüksek fiyatlara satıldığını belirtmiştir.

Beşiktaş proje geliştirme örneğinde, çok merkezi konumu olan ve günümüz standartlarından uzaklaşmış 3 yapı adasından oluşan bir bölge seçilmiştir. Bu adalardan biri meyilli olmakla birlikte, diğeri denizi gören özelliklere sahiptir. Toplam 22 dönümlük alana, mevcut imara göre yaklaşık 4 kat üzerinden 88 dönümlük rezidans tarzı inşaat yapılacağı öngörülmüştür.

Değerleme ekipleri önce bölgede hali hazırda satıştaki gayrimenkullerin birim metrekare fiyatlarını bulmuş ve 3 adada toplam kaç daire olduğunu, bunların kaçının çatı, kaçının normal daire olduğunu belirlemiştir. Adaların belediyedeki imar planlarındaki büyüklüğü esas alınarak, satış fiyatları ile brüt büyüklük çarpılarak muhtemel satın alma değeri bulunmuştur. 514 no.lu ada için 19 milyon 60 bin, 248 no.lu ada için 43 milyon 965 bin, 255 nolu ada için 42 milyon 715 bin YTL olmak üzere toplam alım maliyeti 105 milyon 740 bin YTL olarak hesaplanmıştır.

Toplam inşaat alanının büyüklüğü, 11 YTL olan metrekare yıkım masrafi ile çarpılarak yıkım maliyeti bulunmuş ve inşaatın metrekaresi 740 YTL, peyzajı 230 YTL üzerinden fiyatlandırılarak inşaat maliyetine ulaşılmıştır. Böylelikle satın alma, yıkım ve inşaat maliyetlerinin toplamı 173 milyon 844 bin YTL olarak hesaplanmıştır.

Projede boş arsanın yüzde 20'si yeşil alana, yüzde 80'i konuta ayrılmış ve konutların yüzde 30'u deniz manzaralı dairelerden oluşmuştur. Manzaralı daireler 5500-7500 YTL metrekare fiyatı ile satışa sunulurken, manzarasız dairelerde fiyat 5000-6000 YTL aralığında oluşmuştur. Buna göre toplam satış hasılatı 515,9 milyon YTL'yi bulurken, vergi öncesi brüt kâr 340 milyon YTL'ye ulaşmıştır (Referans Gazetesi, 11.04.2007).

Yukarıdaki ütopik projenin sonuçlarından da anlaşılacağı üzere; kentsel dönüşüm projelerinin rant etkileri yüksek olmaktadır.

Bugün özellikle İstanbul'un merkezinde yer alan Şişli, Beyoğlu, Eminönü, Fatih ve Zeytinburnu gibi eski ve tarihi alanlarda önemli kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmektedir. Ancak gerekli yasal düzenlemelerin ve doğru bilgilendirmelerin yapılmaması nedeniyle bu bölgelerdeki mülk sahipleri kimi zaman mağdur olmakta veya spekülatörlerin oyunlarına gelmektedir.

Bu yüzden proje aşamasında dönüşüm öncesi ve sonrası değerlerin sağlıklı bir şekilde ortaya koyularak halkın doğru şekilde bilgilendirilmesi gerekmektedir.

4.3.COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

4.3.1 CBS'nin Tanımı

CBS yeryüzündeki fiziki ve beşeri olayları konu alarak, çok geniş anlamda karmaşık bir bilgi yoğunluğu ile uğraşmaktadır. Bütün bu bilgilere sahip olup, onlardan daha fazla yararlanmak ve coğrafi olaylar arasındaki ilişkileri anlayıp yorumlamak için mutlak suretle organize edilmiş düzeneğe diğer bir deyişle bilgi sistemine ihtiyaç duyulur. Gelişen bilgi teknolojisi ile bir anlamda bu ihtiyaç giderilmiş, "coğrafya", "bilgi" ve "sistem" kelimelerinden oluşan ve coğrafyayı konu alan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) kavramı ortaya çıkmıştır (Yomralıoğlu, 2000).

Çok çeşitli tanımları olmasına rağmen CBS'ni, coğrafyayı meydana getiren fiziki ve beşeri olaylara ait bilgilerin toplanması, saklanması, işlenmesi ve kullanıcıya sunulması işlevlerini bir bütünlük içerisinde gerçekleştiren bir bilgi sistemi olarak tanımlamak mümkündür.

CBS beş ana bileşenden meydana gelmektedir. Bunlar; donanım, yazılım, veri, insan ve metottur. CBS'nin çalışmasını mümkün kılan bilgisayar ve buna bağlı yan ürünlerin bütünü donanım olarak adlandırılır. Yazılım coğrafik bilgileri depolamak, analiz etmek ve görüntülemek gibi fonksiyonları kullanıcıya sağlamak üzere yüksek düzeyli programlama dilleri ile gerçekleştirilen algoritmalardır. Coğrafi varlıkların sahip oldukları özellikler ile coğrafi olayların karakterleri veri olarak adlandırılır. CBS'nin en son bileşeni olan metot ise, kurum içi veya kurumlar arasında coğrafi verilerin toplanması, işlenmesi ve kullanıcıya sunulmasındaki standart yöntemlerdir. Kısacası verinin bilgiye dönüştürülmesinde kullanılan yöntemlerin bütünüdür (Bausmith and Leinhardt, 1998).

4.3.2. Kent Bilgi Sistemleri

Yerel yönetimler, kentlerde daha fazla ve nitelikli hizmet sunmak için veri/bilgiye ihtiyaç duymaktadırlar. Ancak bu bilgiler kentin yapısı gereği farklı uzmanlık alanları içinde, sınırlı sayıda ve dağınık olarak bulunmaktadır. Mevcut sistemde bu veriler kağıt, indeks, kart v.b. ortamlarda saklanmaktadır. Bu klasik yaklaşım, verilerin işlenmesi, depolanması,

güncelleştirilmesi, analizi ve sunulması için yeterli değildir. Bunun yanı sıra, bir kentin teknik altyapısının (doğalgaz, elektrik, içme suyu, atık su, telefon, kanalizasyon şebekeleri v.b.) kontrol altında tutulması ve sorunların giderilmesi, emlak vergilerinin sağlıklı bir şekilde toplanması, trafik sorunlarının çözümü, yangın, kaza v.b. durumlarda en kısa zamanda olay yerine ulaşım ve buna benzer daha birçok alanda sağlıklı ve çabuk karar verilebilmesi, mevcut sistem olanakları ile mümkün değildir. Bu gerçekler, bilgi yönetimi ve yönetim düzenekleri. oluşturma gereğini ortaya çıkarmış, yerel yönetimler sorunlarını çözebilmek ve kente hakim olabilmek için bilgi sistemleri oluşturmaya yönelmişlerdir (Yomralıoğlu, 2000).

CBS'lerin kent bazında bir uygulaması olan Kent Bilgi Sistemleri (KBS), kentsel faaliyetlerin yerine getirilmesinde optimum karar verebilmek için ihtiyaç duyulan planlama, altyapı, mühendislik, temel hizmetler ve yönetimsel bilgileri hızlı ve sağlıklı bir şekilde irdelemek amacıyla oluşturulan konumsal bilgi sistemlerinden biridir (Yomralıoğlu, 2000).

Ülkemizdeki KBS çalışmalarına bakıldığında, birçok kentte bu yönde girişimler bulunmasına rağmen, İstanbul, Bursa, Ankara, İzmir, Aydın, Antalya gibi bazı kentlerin, diğerlerine göre daha gerçekçi bir yaklaşım içinde oldukları görülmektedir (Yomralıoğlu, 2002).

KBS'lerin etkin bir biçimde uygulanabilmesinin en önemli koşulu, ülke genelinde gerekli standartların başlangıçta oluşturulmasıdır. Ülkemizde bu alandaki çalışmaların yeni olmasının da etkisiyle, henüz gerekli standartlar belirlenememiştir. Bu sebeple, her kurum veya kuruluş kendi verisini üreterek uygulama çalışmalarını yürütmektedir.

Yakın dönemde yürürlüğe giren Belediye ve Büyükşehir Belediye Kanunlarında coğrafi ve kent bilgi sistemlerinin kurulması belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır.

4.3.3. Gayrimenkul Değerlemesinin CBS ile Entegrasyonu

Planlı şehirleşmenin yürütülmesi, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmesi, kamulaştırma, vergilendirme ve alım-satım değerlerine ulaşmak ancak taşınmazların bilimsel olarak değerlendirilmesi ile mümkündür. Değerlendirmede en büyük sorun kesin bir model oluşturulamamasıdır. Değerin subjektif olması onun bir matematiksel modele veya yönteme bağlanmasını güçleştirmektedir.

Coğrafi bilgi sistemlerinin veri girişi, depolama, analiz, sunum fonksiyonları düşünüldüğünde, taşınmazlara ilişkin veri elemanları arasında istenilen bilgiyi üretmek, gerekli mantıksal bağlantılar kurmak kolayca sağlanabilecektir (Özkan, Yalpır, Erdi, Bekdik, 2004: 10).

Taşınmaz alım-satımında bir taşınmazın değerine ve kapasitesine temelde onun bölgesine bakılarak karar verilir. Alım satım için taşınmazın bölgesinin özelliklerinin yanı sıra konumu, malik bilgileri, ulaşım imkanları, tapu ve imar bilgileri, satış yada kira bedelleri gibi taşınmaza ait bir çok sorunun cevabı aranmaktadır (Selçuk, 2001). CBS teknolojisi hiç kuşkusuz bu bilgilere ulaşmada iyi bir araçtır. Bu taşınmazın değerini tespit edebilen yazılımların CBS ye entegresi ile geliştirilebilir. Bu sistemin rolü alıcı ve satıcı için karar veren kimselere yardımda bulunmaktır. Taşınmazın değerine ve bulunduğu konuma ihtiyaç duyanlar taşınmazların yönetiminde ve satışında rol oynayan, belediyeler ve emlak ticareti yapanlardır. Ayrıca CBS satılık taşınmazlarda, alıcılara karar vermede danışman olarak çalıştırılabilir (Zeng, 2001: 308).

Taşınmazın değerinin belirlenmesi, konuma bağlı mekansal analizler gerektirdiği için bu konuda CBS ile iyi bir altlık oluşturacaktır. CBS, taşınmaz değerinin belirlenmesinde kullanım kolaylığı ve ülke ekonomisine de fayda sağlayacaktır. Taşınmazın yaklaşık değerini hesaplayan bu program CBS yazılımlarına entegresi ile taşınmazın değerini etkileyen daha çok kriter ilave edilebilir. Örneğin ulaşım durumu, sosyal hizmet tesisleri ve alanları, şehir ve alışveriş merkezlerine olan mesafe, vb. gibi mekana ilişkin kriterlerde taşınmazın değerine katılabilir.

Taşınmazların değerlerinin hesaplanabilmesi için öncelikli olarak veri girişlerinin gerekli standartlarda sağlanması ve veri tabanının oluşturulması gerekmektedir. Ayrıca oluşturulan ekran haritası üzerinden alan, mesafe gibi bilgilerin kolayca elde edilmesi, istenilen ölçekte büyütme ve küçültme yapılabilmesi farklı ölçekte verilerin girilmesi ve bilgi sunulabilmesi, değişikliklerin işlenmesi ve izlenmesi yazıcı çıktısı olarak harita ve belgelerin alınabilmesi mümkün olacaktır.

Taşınmaz değerlendirmesi ve CBS ye entegrasyonu sonucu oluşacak sistem emlak bilgi sistemi olarak isimlendirilebilir. Oluşturulacak emlak bilgi sistemi daha gerçekçi değerlendirmelerde kullanılabilecek ve değer haritalarının oluşturulmasını sağlayabilecektir. Üretilen haritalar ile pek çok kurum ve kuruluşun çalışmalarına kolaylık getirecektir (Özkan, Yalpır, Erdi, Bekdik, 2004: 11).

BEŞİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SORUNLARINA YÖNELİK BİR ÇÖZÜM ÖNERİSİ

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. Yurtdışı uygulamaları incelendiğinde görülmektedir ki; gayrimenkul değerleme mesleği, yetkili bağımsız gayrimenkul değerleme eksperleri tarafından yürütülmektedir. ABD'de gayrimenkul ile ilgili faaliyet konuları içinde, sadece komisyon ve değerleme ücreti geliri olan meslek mensuplarının (eksperlerinin) hazırlayacağı değerleme raporları ile taraflara olağanüstü kazançlar sağlayabilme olanakları dolayısıyla 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.

İngiltere'de ise, ABD'de olduğu gibi, gayrimenkul değerleme işlemleri gayrimenkul eksperleri tarafından yapılmaktadır. Bu eksperler, ilgili meslek örgütünden sertifika almak ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerleme kurallarına uymak zorundadır. Meslek kuruluşundan lisanslı gayrimenkul değerleme eksperleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedir. Eksperler, üyeliğe kabule ilişkin koşulları kaybettikleri veya değerleme mevzuatına aykırı hareket ettikleri takdirde lisansları iptal edilmektedir. İngiltere'de eksper unvanı ve imza yetkisi verilmesinin koşullarını belirleyen kuruluş RlCS'dir. Bu enstitünün üyelerine ise, "Yeminli Eksper (Chartered Surveyor)" adı verilmektedir.

İngiltere ve ABD'de gayrimenkul ekspertiz 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 (Güngör, 1999: 2).

İngiltere ve Galler'de vergiye konu gayrimenkullerin değerleme işlemleri Kamu Gelirleri İdaresi'ne (Inland Revenue) bağlı bir İcra Dairesi (Executive Agency) olan Kıymet Takdir Dairesi (KTD - The Valuation Office Agency) tarafından yürütülmektedir.
Kıymet Takdir Dairesinin Sorumlu olduğu konular:
-İngiltere ve Galler'de özel konutlar hariç, tüm taşınmaz mülkiyetin vergi matrahlarının tespiti
-İngiltere ve Galler'de işletme emlâk vergileri sınıflandırmaları
-arazi ve taşınmaz mülkiyetin, 'Sermaye Kazançları Vergisi' (Capital Gains Tax) ve 'Miras Vergisi' (Inheritance Tax) ile ilgili kıymet takdirlerinin yapılması
-İngiltere, Galler ve İskoçya'da 'Satın Alma Hakkı' (Right to Buy) tespitlerinin yapılmasıdır.

Yerel belediyelerin görevi tıpkı ülkemizde olduğu gibi faturaları göndermek ve işletme emlâk vergilerini tahsil etmektir, ancak taşınmazların vergi matrahı ülkemizden farklı olarak Kıymet Takdir Dairesi tarafından tespit edilmektedir. Özel konutlar hariç, tüm taşınmaz mülkiyetin (çoğunlukla işletmeler) bir vergi matrahı vardır. Bu miktar, taşınmaz mülkün serbest piyasada kiralanmaya hazır olduğu varsayımından hareketle, yıllık kira getirisine dayanan ve belirli bir tarihte profesyonelce saptanmış değeridir. 1 Nisan 2005'te yürürlüğe giren yeni takdir sınıflandırma listeleri (taşınmaz mülkiyet ve emlâk vergi matrahlarının listeleri) 1 Nisan 2003 tarihindeki değerler esas alınarak saptanmıştır. Kıymet takdirlerinin adil ve eşit bir temel üzerine yapıldığından emin olmak için bütün taşınmaz mülkiyete bu ortak tarihte değer biçilmiştir. Uygun kira değerlerini tespit etmek için, Kıymet Takdir Dairesi, İngiltere ve Galler düzeyinde taşınmaz mülkiyete ödenen gerçek kiralar hakkında mümkün olduğu derecede çok bilgi toplamaya çalışmıştır (www.voa.gov.uk, erişim tarihi 10.12.2007).

5.1. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SORUNLARI

5.1.1. Kamu Kaynakları Açısından Değerleme Sorunları

5.1.1.1. Devlete Ait Gayrimenkuller

Devlete ait gayrimenkullerin yönetiminde etkili ve verimli olunabilmesi için her şeyden önce bu gayrimenkullerin envanter çalışmalarının yapılması ve bunların toplam yüzölçümlerinin, sayılarının, mevcut kullanımlarının ve değerlerinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik 02/10/2006 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte taşınmazların cinsleri, yüzölçümleri ve sayıları gibi hususların takibine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Ancak

değerlerinin hangi kriterlere göre belirleneceğine, değerleme işlemlerinin kimler tarafından yürütüleceğine ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Esasen gayrimenkul değerlemesi işlemi Devlete ait gayrimenkuller yönünden büyük önem taşımaktadır. Çünkü Osmanlı Toprak Hukukundan da kaynaklı olarak Türkiye'de en fazla gayrimenkul Devlet'e aittir. 19/09/2008 tarihi itibariyle Hazinenin özel mülkiyetinde 2.784.337 adet taşınmaz mal bulunmaktadır. Bu taşınmaz malların toplam yüzölçümü 149.330,17 km2'dir. Buradan Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların bugün için Türkiye yüzölçümünün %18,33'ü olduğu anlaşılmaktadır. Bu taşınmaz mallara Devletin Hüküm ve tasarrufu altındaki kayalar, tepeler, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerlerde eklendiğinde Türkiye'nin yüzölçümünün %53'ü Devlete aittir denilebilir. Bu oranın içerisine kendi adına mal edinebilen belediyeler, özel idareler gibi kamu tüzel kişiliklerinin gayrimenkulleri dahil değildir. Tüm bu gayrimenkuller üzerinden kalkınma hedefleri doğrultusunda etkili ve verimli politikalar üretilebilmesi için sayı ve yüzölçümlerinin yanında ekonomik değerlerinin de ortaya çıkarılması gerekmektedir.

Devlet Muhasebe Sisteminde bugüne kadar gayrimenkuller sadece elde edildiklerinde veya elden çıkarıldıklarında hesaplara alınmıştır. Bu anlamda Devletin bilançosunun net olarak ortaya çıkabilmesi için alacak ve borçlarıyla birlikte varlıklarının da muhasebe hesaplarında izlenmesi gerekmektedir. Ülkemizde devletin elindeki gayrimenkullerin çok olması da göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkul değerlemesinin devlet açısından ne kadar önemli olduğu bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinde kamu idarelerine ait gayrimenkullerin maliyet yüklenilmeksizin edinilmesi halinde rayiç değeri üzerinden kayıtlara alınacağı, rayiç değerin bilinememesi halinde idarece tespit edileceği öngörülmüştür. Ancak değerin tespitinde hangi kriter ve yöntemlerin göz önünde bulundurulacağı, değeri takdir edecek idare yetkililerinde hangi özelliklerin aranacağı düzenlenmemiştir. Bu konu ile ilgili bir düzenleme yapılmaması; kamuya ait varlıkların sağlıklı olarak izlenememesi gibi bir sonucu doğurmaktadır. Bunun için kamu mallarının nitelik ve nicelik olarak tespit edilerek kalkınma hedefleri doğrultusunda kullanılmasına yönelik politikalar üretilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde kamu mallarına ilişkin politikaları tespit etme görevi 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Genel Müdürlüğün; Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek ve Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için

gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak gibi görevleri de bulunmaktadır. Bütün bu görevlerin yerine getirilmesi sırasında gayrimenkul değerlemesi işlemleri de önemli bir yer tutmaktadır.

5.1.1.2. Kamulaştırma

Ülkemizde kamulaştırma işlemlerinde bedelin nasıl tespit edileceği ve bedeli takdir edecek kişilerin seçimi gibi hususlar mahkeme kararlarını doğrudan etkiledikleri için bu konuda çok titiz davranılması gerekmektedir. Kamulaştırma süreçlerinde uluslar arası anlamda kabul görmüş değerleme yöntemlerinin kullanılması ve bu tür uygulamalarda gayrimenkul piyasasını yakından takip eden ve tecrübeli değerleme uzmanlarından yararlanılması kaynak israfını önleyecek, hukuki süreçlerin kısalmasını sağlayabilecek, adil bir yargılama mekanizmasının oluşmasına yardımcı olacaktır.

5.1.1.3. Özelleştirme

Özelleştirmeler toplumun bütün kesimlerini ilgilendirdiği için özellikle değerleme safhasında ayrıntılı ve bilimsel çalışmaların yapılmasını gerektiren uygulamalardır. Çünkü özelleştirilen kuruluşlar genellikle bir dönem o yöre halkının önemli bir kesiminin geçimini sağlayan, yöreye ekonomik ve sosyal olarak katkıları olan kuruluşlardır. Bu yüzden özelleştirme çalışmaları özenle yürütülmeli ve kamu yararı en üst seviyede tutulmalıdır. Ülkemizde kentleşme hızının da artması ile birlikte bu kuruluşların üzerinde bulunduğu araziler zamanla kentin merkezinde kalmış ve ekonomik değerleri artmıştır. Manisa'da yaşanan bir olay bu durumu somut bir şekilde özetlemektedir.

Manisa Ortak Girişim Grubu'nun, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan (ÖİB) 3.7 milyon dolara aldığı Manisa'daki Sümerbank tesisleri ve arazisinin yarısını kısa bir süre sonra Kipa Tesco'ya 13.7 milyon dolara satması, Manisalıları harekete geçirmiştir. "Arazinin yarısı bu fiyata satılıyorsa, demek ki Özelleştirme İdaresi burayı değerinin altına verdi" diyerek Manisalıların özelleştirmenin iptali için 2006 yılı başında Manisa Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açtığı davanın ardından Danıştay'a yapılan başvuru sonuçlanmıştır. Danıştay, yürütmeyi durdurma ve bir üst mahkemede konunun tekrar görüşülmesi kararına varmıştır.

Girişim Grubu arazinin geri kalanında ise toplu konut ve turizm projelerine start vermiş, ancak yaşanan bu gelişmeler, Manisalıları ve eski Sümerbank hissedarlarını rahatsız etmiştir. Arazinin bu kadar değerliyken 10'da bir fiyatına satılması nedeniyle ÖİB'yi araziyi düşük fiyata vermekle suçlayan Manisalılar, 2006 yılı başında konuyu yargıya taşımıştır. İlk

karar Manisa Asliye Hukuk Mahkemesi'nden gelmiş ve mahkeme arazinin asgari değerinin 48 milyon YTL olduğunu açıklamıştır (Referans Gazetesi, 21.09.2006).

Yaşanan olumsuz örneklerin yanında, doğru bir kararla Sekapark olarak düzenlenmek üzere Kocaeli Büyükşehir Belediyesine devredilen Seka İzmit Kağıt Fabrikası arazisi gibi olumlu örnekler de bulunmaktadır.

ÖİB'nin güçlü ve nitelikli bir yapıda olması, özelleştirme ve değerleme konusunda tereddütleri, şaibeleri en aza indirecektir. Ancak, değerleme gibi önemli bir hususun sadece mevcut ÖİB personeli ile yapılabilmesi mümkün gözükmemektedir. Bu nedenle, değerlemeyi yapacak alt komisyon üyeleri, özellikle gayrimenkul değer tespiti faaliyetlerine farklı bakış açıları katarak firmanın gerçek değerine ulaşılmasının sağlanması açısından, özelleştirilecek kuruluşun çalışanları başta olmak üzere değişik disiplinlerdeki kişilerden oluşmalıdır. Bu alt komisyonun hazırladığı raporları da, ÖİB bünyesinde değerleme konusunda uzman kişilerden (kamu kuruluşlarından ve özel sektörden oluşacak) kurulacak daimi üst komisyon incelemeli, nihai değer tespitine karar vererek nihai değer konusunda Özelleştirme Yüksek Kurulu onayına sunulmak üzere teklifte bulunmalıdır.

Özelleştirmede değer tespitinin temel amacı, gelir maksimizasyonu değil, refah maksimizasyonu olmalıdır. Bu nedenle, değerlendirme yapılırken, aşırı değerleme ve gerçekçi olmayan fiyat politikalarının özelleştirmeyi yavaşlatacağı ve başarısızlığa uğratacağı dikkate alınarak, ticari karlılık analizi yanında toplumsal karlılık analizi de yapılmalıdır. Bu sebeple şehir planları ve kamu yararına kullanılabilecek arsaların bedelsiz ilgili kurullara devrine özelleştirme gelirlerinde azalmaya neden olacağı için soğuk bakılmamalıdır. Kent planlamanın uygulama boyutuna yönelik en önemli araçlardan olan kamu arazileri kentsel gelişmenin yönlendirilmesinin, sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılması ve toplumsal bir sübvansiyon sağlanması açısından önemli oldukları unutulmamalıdır.

Önümüzdeki yıllarda çevre sorunları daha da önemli bir boyut kazanacaktır. Çevre ile ilgili maliyetlerin şirket değerine yansıtılması, ilerde karşılaşılacak sorunların önceden çözümüne yardımcı olacağı için, değerlemede çevre ile ilgili maliyetlerde dikkate alınmalıdır (Gül, 1998: 116).

5.1.2. Vergi Mevzuatı Açısından Değerleme Sorunları

Ülkemizde gayrimenkul kira gelirleri üzerinden alınan gelir vergisinin hesaplaması; genel olarak Gelir Vergisi Kanunu ve Vergi Usul Kanununda belirlenen esaslar çerçevesinde yapılmakta ancak vergi değerlerinin düşük tutulması, gayrimenkul kira gelirlerinin etkin bir

şekilde takip edilememesi ve beyan edilen gayrimenkul kira gelirlerinin de rayici yansıtmaması nedeniyle devletin vergi kaybı yüksek olmaktadır.

05/03/2007 tarihli Referans Gazetesinde yayımlanan habere göre; Türkiye'de kiralanabilir durumda 3.8 milyon adet konut bulunmakta iken bunlardan sadece 857 bini için gelir vergisi beyan edilmektedir. Kalan 3 milyon konutun aylık kirası ya yasal sınırın altında kalmakta ya da sahiplerince vergi kaçırılmaktadır.

Harçlar Kanununda 5766 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının gayrimenkul alım ve satımlarını bundan böyle mercek altına alacağı ve vatandaşların tapu işlemlerine gerçek değeri yansıtmamaları halinde bir takım cezalar yoluyla sistemi denetleyeceği anlaşılmaktadır.

Ancak yapılan düzenleme önemli bir adım olmasına rağmen, İdarenin gerçek değeri nasıl tespit ve takip edebileceği bilinememektedir. Zira mevcut durumda gayrimenkul piyasasında oluşan değerler sağlıklı bir şekilde izlenememektedir.

Gelişmiş ülkelerde emlak vergileri yerel yönetimler ve merkezi idareler için önemli bir kaynak teşkil etmektedir. Ancak ülkemizde yasal mevzuat, uygulayıcılar ve kurumlararası koordinasyon eksikliği, vergiye esas taşınmazların belirlenememesi, takip edilememesi ve taşınmaz değer karşılıklarının doğru olarak tespit edilememesine neden olmaktadır. Bunların sonucunda, önemli oranda ekonomik kayıp ortaya çıkmaktadır (Alkan, Nişancı, Yıldırım).

Vergi Usul Kanununa göre, arsa ve arazilerin asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonları Emlak Vergisi Kanununda yer alan normlardan ve kanuna göre hazırlanmış bulunan tüzük hükümleri ile gerektiğinde bilirkişiden yararlanabilmektedir. Ancak uygulamada bu konuda profesyonel bir destek alındığı söylenemez.

15.3.1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ve halen yürürlükte bulunan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzükte; bina, arsa ve arazilerin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre dikkate alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazilerinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde dikkate alınacağı gibi hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

Hatta 1972 tarihli bu tüzükte, vergi dairelerinin görev alanları içinde bulunan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak

suretiyle vergi haritaları düzenleyebilecekleri öngörülmüştür. Ancak bugün tüzükte belirtilen anlamda bir vergi haritası bulunmamaktadır.

Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde; beldeler ve meskun yerlerin, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibariyle kısımlara ayrılacağı; arazi ile ilgili vergi haritalarının ise şehir, kasaba ve köyler itibariyle ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunun gösterileceği belirtilmiştir.

5.1.3. Yerel Yönetimler Açısından Değerleme Sorunları

Kentleşme hızının her geçen yıl arttığı ülkemizde kentsel rantın kontrolü ve önlenmesi giderek zorlaşmaktadır. Kentlerde imar konusunda tek yetkili kuruluş belediyeler olup, bu rantın önlenmesi yönünde belediyelere çok büyük görevler düşmektedir. Yakın zamanda kabul edilen Büyükşehir Belediye Kanunu ve Belediye Kanunu coğrafi bilgi sistemlerinin kurulmasını ve imar planlarının belirli bir süreçte tamamlanmasını öngörmektedir. Coğrafi bilgi sistemlerinin kurulması ve planların tamamlanması ile belediyeler yönetimleri altındaki alanı tam bir bütün olarak görebilecek ve bu bütün üzerinden politikalar üretebileceklerdir.

İmar Kanununun 18 inci maddesine dayanılarak Belediyelerce yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde; o bölgede yaşayan insanların gayrimenkulleri kentsel arsa halini almakta ve bu aşamada uygulamaya konu alanda yapılan düzenlemenin hakkaniyetli bir şekilde yapılıp yapılmadığının incelenmesi gayrimenkul değerleme bilgisini de gerektirmektedir. Ancak mevcut durumda çoğunlukla; bu tür uygulamalarda yerel yönetimlerce profesyonel bir değerleme hizmeti satın alınmamaktadır.

Kentsel dönüşüm; planlama, arsa düzenlemeleri, değerleme, imar, yapılaşma, altyapı ve kent yönetimi konularında yeni açılımlar sağlamaktadır. Ayrıca, taşınmaz politikaları ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kentsel mekanın iyileştirilmesine yönelik üretilen projelerin kamu-özel sektör-sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı ve ortaklıkları yoluyla yaşama geçirilmesini ve tüm kentsel işlevlerin birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı olarak kabul edilmektedir. Bu yaklaşıma göre, kentsel dönüşüm, tüm yerel aktörlerin katılacağı çalışma gruplarının ve ayrıntılı çalışmaların modellenmesidir. Bu model içinde;

- Proje geliştirme ve ayrıca arazi kullanım kararlarının, yapı yoğunluklarının, yapı güçlendirme/yıkma koşullarının belirlenmesi,
- Projeye katılma ve ortaklıkların belirlenmesi,

- Proje alanındaki kişi ve kurumların mülkiyet ve imar haklarının saptanması ve değerlemesi,
- Projeler ile yaratılacak değerlerin saptanması ve bunların nasıl paylaşılacağına karar verilmesi,
- Yatırımların planlanması ve akçalı kaynaklarının belirlenmesi

gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, var olan dokunun tümden kaldırılarak, kullanıcıların önceden hazırlanmış geçici konutlara aktarılması ve çalışmalar tamamlandığında da kat mülkiyetli yeni konutlara yerleştirilmeleri temeline dayanmakla birlikte, Türkiye'de son yıllarda yürürlüğe giren çeşitli yasalarda, "her türlü rant için her türlü müdahale"yi öngören yaklaşımların tercih edildiği görülmektedir. Halkın ve sivil toplumun katılımı yerine, Bakanlar Kurulu desteğinde belediyelerin ve valiliklerin tahakkümüne dayanan uygulama biçimleri, kamuoyunda sıkça eleştirilere konu olmaktadır.

Ülkemizde "kentsel dönüşüm" denilince akla hemen, "rant", "peşkeş çekme", "bölüşme", "talan", "imar affi" gibi kavramlar gelmektedir. Öncelikle bu "güven" bunalımının aşılması gerekmektedir. Bu sözcüklerin "kentsel dönüşüm" kavramını gölgelemeleri önlenmelidir. Bunun için de kural koyma süreçlerinin katılımcı, saydam olması; denetim düzeneklerinin tanımlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşümlerle bir rant yaratılıyorsa, bunun kamuya dönüşü açıkça tanımlanmalıdır (Köktürk ve Köktürk, 2007: 16).

5.2. SORUNUN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK ÖNERİLER

Günümüzde bilgiye erişim; teknolojideki ve iletişim araçlarındaki akıl almaz gelişmeler sayesinde çok kolaylaşmıştır. Ancak doğru ve sağlıklı bilgiye erişim de giderek zorlaşmaktadır. Gayrimenkul piyasasında oluşan değerlere de birçok kaynaktan ulaşılabilmekte; ancak bunların güvenilirliği konusunda tereddütler yaşanmaktadır. Kaldı ki değerin subjektif olması nedeniyle çoğu zaman kullanım alanı da daralmaktadır. Bu yüzden gayrimenkul değerlerinin etkin takibinde bir değer izleme sistemine ihtiyaç bulunmaktadır.

16 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla, Sermaye Piyasası Kanununa geçici bir madde eklenmiş ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği statüsünün bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulacağı, gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanların, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Sermaye Piyasası

Kuruluna başvurmakla yükümlü oldukları belirtilmiştir. Söz konusu birlik statüsü bugün itibariyle halen yürürlüğe konulamamıştır.

Kanunda; "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur." Denilerek Birliğe birçok görev verilmiştir.

Ancak söz konusu düzenleme sadece konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemeler ve mesleki düzenlemeleri kapsadığından, bugün için çalışmamızda hedeflenen sistem önerisini tam olarak karşılamamaktadır. Kaldı ki konu ile ilgili Birlik de, henüz kurulmamıştır.

Bugün Dünyada bir çok ülkede kabul gören ve uygulanan Uluslararası Değerleme Standartları, bir tebliğ ile ülkemizde de 01/05/2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş, ancak tebliğin kapsamı sermaye piyasası faaliyetleri uyarınca yapılan değerleme işlemleri ile sınırlandırılmıştır. Kanımızca ülkemizde gayrimenkul değerlerinin kurulacak bir sistemle etkin takibi için öncelikle UDES'in tüm yönleriyle kabul edilmesi ve bu yönde yasal düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Yani Türkiye'de hangi konuyla ilgili olursa olsun tüm değerlemelerin lisanslı değerleme uzmanlarına yaptırılmasının zemini oluşturulmalı ve oluşan bu değerlerin tek bir merkezde konsolide edilmesi gerekmektedir. Esasen UDES, 14 adet kılavuz notunu içermekte ve bunların içerisinde mülklerin vergilendirilmesi için toplu değerleme, tarımsal mülklerin değerlemesi gibi kılavuz notları da bulunmaktadır.

13 no.lu kılavuz notunda toplu değerleme, istatistiki inceleme ve sonuçların analizinin yapılmasına olanak veren değerleme metotlarının ve tekniklerinin sistematik ve düzenli bir şekilde uygulanması ile belli bir tarihte birden fazla mülkün değerlemesinin yapılması olarak tanımlanmıştır.

Bu kılavuz notunun amacı, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesine (UDSK) üye tüm ülkelerde, Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi konusunda yapılacak toplu değerlemeye ilişkin bir çerçeve sağlamaktır. Kılavuz Notu, genel kabul görmüş Toplu Değerleme yöntemlerini, mülk vergilendirme sistemlerinin tasarımını ve uygulamasını ve Toplu Değerlemenin, Uluslararası Değerleme Standartları ile bağlantısını anlamada yardımcı olmaktadır.

Toplu Değerleme İşlemi, Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi için veya hükümetin idari programlarında yer alan istatistiki ve ekonomik çalışmalar için bir metodoloji olarak kullanılabilir. Değerleme çıktıları devlet otoritelerine, gelir toplanmasında, gelir dağılımında denge sağlanmasında ve finansal menfaatlerin veya bağışların dağıtılmasında yardımcı olur.

Bir mülk vergilendirme sisteminin etkin olabilmesi için aşağıdaki unsurların var olması gerekir:

(a) mülkiyet haklarını tanımlayan, destekleyen ve koruyan yasal bir sistem ve yasal bir alt yapı;

(b) vergilendirmenin esasını teşkil eden, tüm arazi parselleri için bir kayıt ve envanter sistemi;

(c) değerlemelerin yapılmasında kullanılacak yeterli pazar verileri;

(d) sistemi uygulamak için yeterli kaynak ve eğitimli personel;

(e) tasfiye edilmiş veri, daha doğru değerlemeler ve daha adil vergileme yapabilmek için envanter ve veri tabanlarının sürekli bakımı;

(f) metodoloji ve uygulamada tutarlılığı sağlamak için geliştirilmiş modellerin örneklenmesi ve test edilmesine yönelik bir süreç.

Toplu değerleme süreci ise aşağıdaki hususları içerir:

(a) değerlemeye tabi tutulacak mülklerin belirlenmesi;

(b) mülk sahipleri ve olası alıcılar için uyumlu davranışlar açısından pazar alanının tanımlanması;

(c) tanımlanan pazar alanında değerin oluşmasını etkileyen arz ve talebin özelliklerinin tanımlanması;

(d) pazarda değeri etkileyen özellikler arasındaki ilişkiyi yansıtan bir model geliştirilmesi;

(e) diğer özelliklerle birlikte, değeri etkileyen bireysel mülk özelliklerinin katkısını belirlemek için modelde gerekli ayarlamaların yapılması;

(f) modelden yansıyan sonuçları değerlemesi yapılan mülkün(lerin) özelliklerine uygulanması;

(g) benimsenen toplu değerleme sürecinin, modelin, ölçümlerin veya performans ölçüleri de dahil diğer göstergelerin, tüm süreç boyunca devamlı ve/veya belirli aralıklarla doğrulanması;

(h) toplu değerleme sonuçlarının gözden geçirilmesi ve mutabakat sağlanması (UDES, 2006: 141).

13 no.lu kılavuz notunda belirlenen esaslar çerçevesinde ülkemizde de toplu değerlemelerin yapılabilmesi için, Maliye Bakanlığının insan kaynakları ve teknoloji anlamında önemli yatırımlara girişmesi gerekmektedir. Kaldı ki; böyle bir Değer İzleme Sisteminin oluşturulabilmesi halinde Devletin vergi kayıp ve kaçağı en aza indirileceğinden yapılacak yatırımın geri dönüşü de çok hızlı olacaktır.

UDES'e göre konunun eğitimini almış lisanslı değerleme uzmanlarının kurum içinde istihdam edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Kurum içi Değerleme Uzmanlarının değer haritalarını oluşturabilmeleri için sağlam bir veri toplama sistemi mevcut olmalıdır. Verilerin kaydedilmesi elle giriş yöntemlerinden, çoğunlukla Coğrafi Bilgi Sistemlerini de (CBS) içeren bilgisayar destekli değerlemeye olanak sağlayan gelişmiş veri bankalarının oluşturulmasına doğru bir gelişim göstermiştir. Mülk verileri niceliksel (yani arazinin büyüklüğü, boyutları, inşaat şartları) ve/veya niteliksel (fiziki durum, özellik veya iyileştirmelerin arzu edilebilirliğinin değerlemesi) olabilir (UDES, 2006: 143).

Ülkemizde CBS ile ilgili birçok kamu kurumunun belli yatırım çalışmaları bulunmaktadır. Ancak esas olarak değer haritalarının oluşturulabilmesi için Maliye Bakanlığı; sistem tasarımı aşamasında belediyeler ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile işbirliği içinde çalışmalıdır. Çünkü imar, bina, adres bilgileri ve beyan edilen alım-satım değerleri bu kurumlarda bulunmaktadır.

Değer hareketlerinin anlık izlenebilmesi için gayrimenkulün bulunduğu bölgede bulunmak bir ön koşuldur. Bu yüzden değer izleme sistemi merkezden yönetilen yerel ağların bir toplamı olmalıdır. Kurumlar arasındaki işbirliğinde üç kurum öne çıkmaktadır. Maliye Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve belediyeler. İlk iki kurumun, bir ilçeyi ele aldığımızda Tapu Sicil Müdürlüğü, Vergi Dairesi Müdürlüğü veya Malmüdürlükleri gibi taşra birimleri bulunmaktadır. Her ay o ilçede oluşan değerler yerel maliye teşkilatı tarafından

toplanacak ve ay sonunda bu değerler merkez birime bildirilecektir. Tabi ay içinde yapılan tüm değerlemelerin lisanslı değerleme uzmanları tarafından yapılmış olması gerekmektedir. İlgili ay içinde o ilçede mahkemelerce yapılan kamulaştırma ve kira takdirleri, Hazineye ait taşınmazlara ilişkin takdirler, banka kredisine esas değer takdirleri, belediyelerin yaptığı tüm takdirler bu kapsama dahildir. Yerel maliye teşkilatı eline ulaşan bu değerleri arsa, arazi, bina ve konut anlamında ayrıştıracak ve o şekilde merkeze gönderecektir. Bu bilgiler CBS uyumlu bir değer haritasının oluşumuna altlık oluşturacaktır.

Yerel maliye teşkilatı her ay o ilçede değerleme uzmanları tarafından yapılan değerlemelere ilişkin bilgileri toplarken aynı zamanda karşılıklı inceleme yapabilmek için Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan işlemleri de aylık olarak alacaktır. Zaten şu anda da bu bilgiler Tapu Sicil Müdürlüğünce yerel maliye teşkilatına her ay düzenli olarak gönderilmektedir.

Değerlerin veri olarak depolanması bir çok kamu kurumunun uygulamalarında yol gösterici olacaktır. Örneğin belediyeler bir imar uygulaması veya kentsel dönüşüm projesi öncesinde bu değerleri kullanarak hatasız ve hakkaniyete uygun uygulamalar yapabilecektir. Veya kamulaştırma kararları öncesinde bu değerlere bakılarak doğru maliyet hesaplamaları yapılabilecektir. Devlet Planlama Teşkilatı bölgesel kalkınma projelerini tasarlarken bu bilgilerden yararlanabilecektir.

Değer İzleme Sistemi Maliye Bakanlığı bünyesinde kurulacak bir birim çatısı altında faaliyetlerini yürütmelidir. Çünkü Hazineye ait gayrimenkuller ve gayrimenkulden kaynaklı vergi kayıp ve kaçakları düşünüldüğünde etkin maliye politikalarının geliştirilmesi anlamında tek yetkili kurum Maliye Bakanlığıdır.

Sistemin etkin ve hızlı çalışabilmesi için öncelikle yerel yönetimlerin, kendilerine kanunla görev olarak verilen coğrafi bilgi sistemlerine ve kent bilgi sistemlerine yatırımlarını arttırmaları, sorumluluk alanlarındaki arsa, arazi ve binalara ilişkin bilgileri bir veri bankasında sağlıklı bir şekilde depolamaları ve Değer İzleme Biriminin de yerel yönetimlerce üretilen bu sistemlere ülkede oluşan değerleri eklemleyerek günün ekonomik, sosyal ve hukuki gelişmelerine göre değer haritalarını güncellemesi gerekmektedir.

Değer İzleme Sistemine doğru ve sağlıklı bilgilerin aktarılmasında Değerleme Uzmanlarının bu konudaki bilgi ve becerileri etkili olacaktır. Sistemde biriken bilgilerin bölgesel olarak değerleme uzmanlarına açık olması halinde hata yapılması ihtimali de en aza indirilecektir.

SONUÇ

Günümüzde gayrimenkul değerleme faaliyetleri dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde uluslar arası değerleme standartları dahilinde yürütülmektedir. Yakın zamanda yürürlüğe giren Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda kurulması öngörülen Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği bu anlamda Türkiye için önemli bir aşama olup; bundan sonra yapılması gereken, yürürlükteki kanunlarda gayrimenkul değerlemeyi öngören tüm işlemlerin uluslar arası değerleme standartları dahilinde yürütülmesinin sağlanmasıdır.

Ülkemiz yüzölçümünün yaklaşık yarısının Devletin elinde olduğu düşünüldüğünde kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilebilmesi için bu kaynakların güncel değerlerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınması sağlıklı kalkınma politikalarının üretilmesine de yardımcı olacaktır. Bilimsel ve yasal altyapısı olan gayrimenkul değerleme uygulamalarının devlet kurumları içinde yaygınlaşması halinde, kamu ihalelerinin şeffaflığı artacak, ihaleler çıkar gruplarının rant alanı olmaktan kurtarılacak ve kamu vicdanı da rahatlatılmış olacaktır.

Son yıllarda devlet muhasebe sisteminde yapılan değişikliklerle kamu kaynaklarının hesaplara alınması yönünde önemli adımlar atılmıştır. Şirket bilançolarındaki maddi duran varlıkların devletteki karşılığını kamu kaynakları oluşturmaktadır. Devlet bilançosunda önemli bir yer tutan bu kaynakların şeffaf ve sağlıklı bir biçimde hesaplara alınabilmesi için değerleme kültürünün kamu kurumlarına yerleşmesi ve bu yönde bir insan kaynağının oluşturulması gerekmektedir.

Gayrimenkul üzerinden alınan vergiler, topraktan sağlanan rantın adaletli bir şekilde vergilendirilmesi halinde gelir dağılımının düzeltilmesi anlamında önemli bir rol üstlenmektedir. Gayrimenkul üzerinden alınan vergilerde en önemli husus rantın ölçülmesi ve toprağın değeri olmaktadır. Kira bedellerinin devlet tarafından etkin bir şekilde takip edilememesi nedeniyle bir çok mükellef kira gelirlerini eksik beyan etmekte ve vergi kaçağı önlenememektedir. Bu durum gayrimenkullerin el değiştirmesi aşamasında da yaşanmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul değerlerindeki değişimlerin devlet tarafından etkin bir şekilde takip edilmesi gerekmektedir.

Yerel yönetimlerin coğrafi bilgi sistemlerine yatırımlarını arttırmaları da sağlıklı veri takibi yoluyla değer hareketlerinin izlenmesine imkan sağlayacaktır. Ayrıca değerleme faaliyetlerinin gelişebilmesi için üniversitelerimizde bu yönde yürütülen ve yürütülecek çalışmalara kaynak aktarılarak destek verilmesi de gerekmektedir. Kentsel rant bugün ülkemizde kontrolü en zor sorunlardan biri olarak mevcudiyetini korumakta ve her geçen gün gelir dağılımının bozulmasına neden olmaktadır.

Bu bozulmanın tersine çevrilebilmesi için öncelikle kentsel planlama ve dönüşüm çalışmalarının hızla tamamlanması ve bu çalışmalar yürütülürken doğru ve tam bilginin kamuoyuyla paylaşılarak değerleme esaslı bir yönetim anlayışının benimsenmesi ve oluşan kentsel rantın kamuya aktarılması gerekmektedir.

Son yıllarda ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler gayrimenkul sektöründe yabancı sermaye yatırımlarının artmasına neden olmuş ve kredi faizi oranlarının da düşmesiyle konut açığının giderilmesine yönelik önemli adımlar atılmıştır. Yaşanan gelişmelere paralel olarak bir çok gelişmiş ülkede uygulanan konut finansmanı sistemleri incelenmiş ve sonuç olarak Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe konulmuştur. Yeni sistemin klasik konut kredi sisteminden farklı olarak getirdiği en önemli yenilik, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme yoluyla taşınmazların bir anlamda likit birer varlığa dönüştürülmesi imkanının getirilmiş olması ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mesleki bir disiplin altına alınması olmuştur.

Amerika Birleşik Devletleri'nde yaşanan mortgage krizi; yoğun talep dolayısıyla şişen konut değerlerinin kredi alan vatandaşların kredi taksitlerini ödeyememesi sonucu düşmesi ve kredi veren kurumların da ipotekli taşınmazları elden çıkaramaması sonucu ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin değer yitirmesi ve büyük konut fonlarının çökme aşamasına gelmesi şeklinde özetlenebilir.

Ülkemiz gündeminde bulunan konut finansmanı sisteminin yukarıda özetlenen kriz benzeri krizlerin yaşanmasına neden olmaması için; yerel ve küresel ekonomik gelişmelerin merkezi hükümet tarafından etkin bir şekilde izlenmesi ve riskli alanlara yönelik müdahalelerin zamanında yapılması gerekmektedir.

Bu nedenle gayrimenkul değerlerinin bağımsız bir birim tarafından izlenerek dünya piyasalarındaki muhtemel çalkantılarda ülkemiz kaynakları ile ilgili kararların hızlı bir şekilde verilmesi gerekmektedir.

Kanımızca bu birim; Devlete ait gayrimenkullerin çokluğu ve gayrimenkul üzerinden alınan vergilerdeki kayıp ve kaçak göz önünde bulundurulduğunda Maliye Bakanlığına bağlı olarak faaliyetlerini sürdürecek ve ülkemizde oluşan gayrimenkul değerlerini çok boyutlu olarak konsolide ederek ilgili kamu kurumlarına bu bilgileri aktarabilecek ve kalkınma planlarının hazırlanmasında ve uygulanmasında aktif rol üstlenecek bir birim olmalıdır.

Ülkemizin dünya üzerindeki jeopolitik konumu, tarihsel ve kültürel özellikleri ve zengin doğal kaynakları göz önünde bulundurulduğunda; kendi öz varlıklarının dünya üzerindeki değerine yönelik farkındalığın arttırılması ve bu yönde bir bilinç ve kültürün oluşturulması bir ihtiyaç olarak karşımızda durmaktadır. Çünkü bugün küresel mali sistemin geldiği etkileşim düzeyi, varlıkların akışkanlığını arttırmış ve spekülatif hareketlerin kontrolünü zorlaştırmıştır.

Bu nedenle; ülkemizde yaşanan hızlı kentleşme sürecinin ve spekülatif sermaye hareketlerinin gayrimenkul değerleri üzerindeki rant etkilerinin, devlet eliyle sistemli bir şekilde takip edilerek sosyal devlet olmanın da bir gereği olarak gerekli müdahalelerin zamanında yapılması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

Açlar, Ahmet ve Çağdaş, Volkan (2002). **Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi,** TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

Akça, Yusuf (1998). **Bütçe ve Devlet Muhasebesi**, İ.Ü İktisat Fakültesi Yayını, No:4047/555, İstanbul.

Aktan, Coşkun Can (1993). "Politikada Rant Kollama", **Amme İdaresi Dergisi**, s.XXVI.

Alkan, M., Nişancı R., Yıldırım V.. **Coğrafi Bilgi Sistemlerinde (CBS) Ağ Analizi Teknikleriyle Emlak Vergi Değerlerinin Takibi**, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fak., Jeodezi ve Fotogrametri Müh.Bölümü, TRABZON. http://jeodezi.karaelmas.edu.tr/linkler/akademik/Alkan/9.pdf, (Erişim Tarihi: 10.04.2008).

Alp, Ali ve Yılmaz M. Ufuk (2004). **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB Yayınları, İstanbul.

Appraisal Institute (2004). **Gayrimenkul Değerlemesi**, İMKB, İstanbul Üniversitesi Yayını.

Arslanlı, Kerem Yavuz (2004). **Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması**, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Bausmith, J.M. and Leinhardt, G. (1998). "Middle School Students' Map Construction: Understanding Complex Spatial Displays", **Journal of Geography, 97**, s.93-107.

Çeçener, B., (2000). **İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar**, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Özdil Basımevi, İstanbul.

Çelen, Güniz (2006). Değerleme Uzmanları Derneği'nce düzenlenen **Kurumsal Değerleme 2006 / Uluslararası Değerleme Standartları Uygulamaları Konferansı**, "Türkiye'de Değerleme Uzmanlığının Evrimi ve UDES" konulu sunum, 24.04.2006, İş Kuleleri 4. Levent, İstanbul.

Çelen, Güniz (2005). Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nce düzenlenen **Konut Finansmanı ve Türkiye-II Konferansı**, "Değerleme Uzmanlığı-Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı" konulu sunum, 17.11.2005, Swiss Hotel, İstanbul.

Değirmenciler, Erol (2007). Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nce hazırlatılan **Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Yönetimi İçindeki Yeri ve Önemi** konulu Milli Emlak Uzmanlığı Tezi.

Ertaş, Şeref (2005). **Eşya Hukuku**, 6.Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara.

Göksu, Faruk (2004). "Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İHT-İHTr-Menkulleştirme)", **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyum "Şehircilikte Reform"**, 6-7-8 Kasım 2003, Mersin, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Mersin Üniversitesi, S.199-209.

Gölbaşı, İlker (2006). **Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerleri Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi**, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Gül, Murat (1998). **Sümer Holding Örneğinde Özelleştirme İçin Gayrimenkul Değerlemeleri**, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Güngör, Eser (1999). **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine yönelik Düzenlemeler Yapılmasına ilişkin Öneriler**, Spk Uzmanlığı Yeterlik Etüdü.

Hançerlioğlu, Orhan (1986). **Ekonomi Sözlüğü**, İstanbul: Remzi Kitabevi.

Keleş, Ruşen (2004). **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, 8 .Baskı, Ankara.

Köktürk, Erdal; Köktürk, Erol (2007). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi", **11. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı**, Ankara.

Mert, H., Saraç, Ö., Gökçek, F., Kara, İ., Devran, A., Timur, M., Elgin, E. (1994). **Belediyelerin ve Mükelleflerin Emlak Vergisi Rehberi**, Türk Belediyecilik Derneği, Ankara.

Mülayim, Ziya Gökalp (2001). **Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik**, Yenilenmiş ve. Genişletilmiş İkinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.

Özkan, Gülgün; Yalpır, Şükran; Erdi, Ali; Bekdik, Okan (2004). Fatih Üniversitesi'nce düzenlenen **3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri**, Taşınmaz Değerleme Amaçlı Bir Modelleme Örneği ve CBS İle Entegrasyonu konulu bildiri, 08.10.2004, Fatih Üniversitesi Konferans Salonu, İstanbul.

Pekin, Tevfik (1991). **Ekonomiye Giriş**, Bilgehan Matbaası, İzmir.

Selçuk, M. (2001). Fatih Üniversitesi'nce düzenlenen **Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri**, Emlakçılık Sektörüne Yönelik CBS Tasarımı ve Uygulaması konulu bildiri, 13-14.11.2001, Fatih Üniversitesi Konferans Salonu, İstanbul.

Söyler, İlhami (2005). **Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı APK Başkanlığı Yayın No:2005/368, Ankara.

Sermaye Piyasası Kurulu. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Tanıtım Rehberi, http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359, (Erişim Tarihi: 16.04.2008).

Sermaye Piyasası Kurulu. GYO Tanıtım Rehberi, http://www.spk.gov.tr/detectme.aspx?action=detect&scrres=800, (Erişim Tarihi: 15.04.2008).

Töremen, Emrullah (2008). "2008 yılı Emlak Vergisi Uygulaması", **Beklenen Mahalli İdareler Aylık Mesleki Mevzuatı Dergisi**, Yıl:18, Sayı: 162.
URL-1, 2003, www.belgenet.com/yasa/k4746.html, (Erişim Tarihi: 10.05.2007).

Yalın, S.D. (2004). **Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi**. Geomatik Yüksek Lisans Programı, Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Yomralıoğlu, Tahsin (2000). **Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar**, Seçil Ofset, İstanbul.

Yomralıoğlu, Tahsin (2002). "GIS Activities in Turkey", **International Symposium on Geographic Information System**, 23-26.10.2002, İstanbul.

Zeng, Q. T. (2001). "Optimal Spatial Decision Making Using GIS: A Prototype of A Real Estate Geographical Information System (REGIS)", **International Journal Geographical Information Science**, 15(4): 308.

Yararlanılan İnternet Adresleri

www.arciparc.com.tr

www.canaktan.org

www.milliemlak.gov.tr

www.spk.gov.tr

www.kocaeli.bel.tr

www.artidd.com

www.lidebir.org

www.voa.gov.uk

www.basbakanlik.gov.tr (Mevzuat Bilgi Sistemi)

http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/kkgm/kanuntasarilari/101-1054%20son.doc (Erişim Tarihi: 15.11.2007).

http://www.arkiparc.com.tr/d67-kentsel-donusum.html, (Erişim Tarihi: 29.01.2008).

Yararlanılan Hukuki Mevzuat

18.10.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası.

09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra İflas Kanunu.

31.12.1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu.

04.01.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu.

02.07.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu.

29.07.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu.

10.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu.

04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.

02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu.

24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun

29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu.

04.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu.

10.12.2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu.

03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu.

19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankalar Kanunu.

21.02.2007 tarihli ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

04.06.2008 tarihli ve 5766 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

13.12.1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname.

1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi.

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı.

Bakanlar Kurulunun 28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Kararı.

15.03.1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük.

12.08.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Tebliğ.

18.03.2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetmeliği.

08.06.2005 tarihli ve 25839 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliği.

03.05.2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği.

09.11.2006 tarih ve 26341 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmazların Satışı ve Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik.

06.03.2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslar arası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ.

02.10.2006 tarihli ve 26307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik.

19.06.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik.

ÖZGEÇMİŞ

1975 yılında Almanya'nın Kassel şehrinde doğdu. İlk ve orta öğrenimini Denizli Hacı Halil Bektaş İlkokulu ve Denizli Atatürk Ortaokulunda; lise öğrenimini ise 1994 yılında Denizli Anadolu Ticaret Meslek Lisesinde tamamladı. 1994 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümünde üniversite eğitimine başladı. 1998 yılında mezun olduktan sonra Maliye Bakanlığı'nın açmış olduğu sınavla İzmir Defterdarlığı Dikili Malmüdürlüğüne memur olarak atanmış, 2004 yılında açılan görevde yükselme sınavını kazanarak Kocaeli Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğüne şef olarak atanmıştır. 2006 yılında düzenlenen Milli Emlak Uzmanlığı sınavında başarılı olmuş ve "Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Yönetimi İçindeki Yeri ve Önemi" konulu uzmanlık tezinin kabulü sonucunda Milli Emlak Uzmanı olarak atanmıştır. Yazar halen İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığında görev yapmaktadır.