

TAPU VE KADASTRO

2001 Yıl: 13 Sayı: 25 ISSN 1300-347X

- * Miras ve Getirdiği Problemler
- * 4046 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Özelleştirilen Kurum ve Kuruluşların Taşınmaz Mal Varlıklarının Tabi Olduğu Hukuki Rejim
- * Avrupa Birliği, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Mesleğimizin Geleceği
- * Gayrimenkul Kıymet Takdiri
- * Belediyeye Ait Taşınmaz Malların Satışı
- * Tapu İşleriyle Uğraşan Divan Şairleri
- * Firari ve Mütgayyipilerle Başka Yerlere Nakledilen Kişilere Ait Taşınmaz Malların Durumları
- * Vasiyetnamenin Tenfizi
- * Şufla Hakkı
- * Tapu Sicil Müdürlüklerinde Yapılan İstemlerin Reddi
- * Kamu Mali Taşınmazlar Üzerinde Üst Hakkı
- * Tapu Kanununun Gayrimenkul Rehnlere Bölümünün Düşünce ve Sıtunu
- * Taşınmazların Değerlendirilmesi
- * Tapu ve Kadastro Verilerinin ArcWiew CBS Yazılımı Ortamında Entegrasyonu
- * GPS ve Referans İstasyonları
- * Bilgisayar Donanımı
- * Muktezalar
- * Kısa Bilgiler
- * Resmi Gazete'den Özetler

154. Özel Sayı YIL

TAPU VE KADASTRO DERGİSİ

"TKGM MESLEKİ EĞİTİM, MEVZUAT VE BİLİMSSEL ARAŞTIRMA DERGİSİ"

2001 Yılı: 13 Sayı: 25
Üç ayda bir yayınlanır.



ISSN 1300-347X

İÇİNDEKİLER

- 7 Miras ve Getirdiği Problemler (M.Dikici)
- 15 4046 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca
Özelleştirilen Kurum ve Kuruluşların Taşınmaz
Mal Varlıklarının Tabi Olduğu Hukuki Rejim
(B.Aksay)
- 20 Avrupa Birliği, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı
ve Mesleğimizin Geleceği (N.Şahin)
- 23 Gayrimenkul Kıymet Takdiri (A.H.Kılıçkaya)
- 27 Belediyeye Ait Taşınmaz Malların Satışı
(M.A. İmamoğlu)
- 35 Tapu İşleriyle Uğraşan Divan Şairleri
(A.Abdülkadiroğlu)
- 42 Firari ve Mütegayyiplerle Başka Yerlere
Nakledilen Kişilere Ait Taşınmaz Malların
Durumları (İ.S.Engin)
- 46 Vasiyetnamenin Tenfizi (G.Ö.Dörtgöz)
- 54 Şu'fa Hakkı (İ.Özçubuk)
- 58 Tapu Sicil Müdürlüklerinde Yapılan İstemlerin
Reddi (H.Akbaba)
- 61 Kamu Malı Taşınmazlar Üzerinde Üst Hakkı
(H.Güvenç)
- 65 Tapu Kütüğünün Gayrimenkul Rehinleri
Bölümünün Düşünceler Sütunu (A.Tanılır)
- 69 Taşınmazların Değerlendirilmesi (T.Yomralıoğlu)
- 77 Tapu ve Kadastro Verilerinin ArcView CBS
Yazılımı Ortamında Entegrasyonu (O.Mataracı)
- 83 GPS ve Referans İstasyonları (A.İlker)
- 89 Bilgisayar Donanımı (E.Boza)
- 91 Muktezalar
- 93 Kısa Bilgiler
- 96 Resmi Gazete'den Özetler
Haberler

Sahibi

TKGM Adına

Dr. Necdet POYRAZ

Yayın Kurulu Başkanı

Selahattin TEPEDELENLİOĞLU

Yayın Kurulu

A.Hayati KILIÇKAYA

Recai BOYNUKALIN

Naci DURHAN

İbrahim TONOZ

Altuğ İMAMOĞLU

Mustafa AÇIKSÖZ

Yazı İşleri Müdürü

Bülent YILMAZ

Teknik Ekip

Metin TOKAT

Gökhan ÖNDERSEV

Süreyya GÜMÜŞELİ

Fusun SERT

Ercan ARSLAN

Grafik - Dizgi ve Sayfa Düzenlemeleri

TKGM APK D. Bşk. Tanıtım Şube Müdürlüğü

Baskı

TKGM Matbaası

Büro ve Yazışma Adresi

TKGM APK Dairesi Başkanlığı

Tanıtım Şube Müdürlüğü

Dikmen Yolu No: 14

06100 - ANKARA

Tel: (0312) 418 61 03 - 417 12 60/253-235

Fax: (0312) 418 61 03

Bu Dergi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce
Ücretsiz Olarak Çıkarılmaktadır.

Basın ve Ahlak Yasasına Uygundur.

* Dergide yer alan yazılar TKGM'nün resmi görüşü olmayıp, yazılarda ileri sürülen fikirler yazarlarına aittir.

* Dergide yayınlanmak üzere gönderilen yazı ve fotoğrafların seçimi ile yazı ve haberlerde dil birliği sağlamak amacıyla içeriği değiştirilmemek kaydı ile düzeltme yapmaya Yayın Kurulu yetkilidir.

* Dergiye gönderilen yazılar, bilgisayar ortamında Word programında (çizimler de dahil) hazırlanarak diskete kopyalanmış ve kağıt baskısı yapılmış şekilde verilecektir.

* Dergide yazı ve makalesi yayınlanan yazarlara "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ödenecek Telif ve İşletme Ücretleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre telif ücreti ödenir.

* Derginin adı ve yazarı belirtilmek kaydı ile yazı ve haberler iktibas edilebilir.

* Dergiye gönderilen yazılar basılsın veya basılmasın iade edilmez.

TAŞINMAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Prof.Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
K.T.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisliği Bölümü

1. GİRİŞ

Taşınmazların değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından biridir. Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya oturtulamamış taşınmaz değerlendirilmesi, ancak haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve ekonomik kaynak arayışları ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi kamuoyunun dikkatini bu yöne çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuma bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir.

Bu gelişmelere bağlı olarak, taşınmaz değerlendirmesinin çok yakın bir gelecekte meslekte önemli bir uygulama alanı bulacağı ve haritacılık sektörüne büyük bir ivme kazandıracağı da açıktır. Dolayısıyla konunun eğitimine de büyük önem verilmelidir. Bu düşünce ile, Kamu Ölçmeleri dersi kapsamında uygulamalı olarak verilen taşınmaz değerlendirilmesinde, konu teknik yönleriyle ele alınmakta, değerlendirme yöntemleri ve değer haritalarının coğrafi bilgi sistemleri desteğiyle üretilmesi lisans düzeyinde öğrenciye aktarılmaktadır. Ancak, konunun daha yoğun ve kapsamlı bir şekilde ele alınması ve tartışılması gerekmektedir. Bu amaçla hazırlanan bu yazıda, taşınmaz değerlendirmesinde izlenecek yöntemler bu yöntemlerin avantaj ve dezavantajları, değerlendirme işleminde dikkate alınacak değer kriterleri ve ülkemizde taşınmaz değerlendirmesi ile ilgili uygulamalar hakkında genel bir bilgi verilmiştir.

2. DEĞERLENDİRMENİN ÖNEMİ

Değerlendirme, bir taşınmazın kısmen veya tamamen nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesidir. Diğer bir deyişle, taşınmaz varlıkların, sahip oldukları özellikler bakımından, ekonomik gelişmeler karşısında topyekün olarak analiz edilip, güncel piyasa koşullarındaki birim değer tahmin edilmesidir. Bu değer genellikle rayiç bedel, sürüm değer veya kazanç değeri olarak bilinir.

Ülkemizde genelde birçok mal ve hizmetlerin fiyatları rekabet şartlarının göz ardı edilmesi halinde tek fiyatla belirlenirken, ekonomik bir yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlar için böyle bir durum söz konusu değildir. Ekonomideki hızlı değişimlerin yanı sıra, taşınmazlara ait bilgi bankalarının henüz istenen düzeyde olmaması neticesinde, taşınmaz fiyatlarındaki değişim oranlarını sağlıklı bir şekilde takip ve tahmin etmek oldukça güçtür. Bunun sonucunda ülkemizde aynı bir taşınmaza ait değişik fiyatlar ile karşılaşmaktadır.

Bunlardan bazıları;

- a) Vergiye esas fiyatlar,
- b) Piyasa koşullarındaki serbest alım-satım fiyatları,
- c) Kamulaştırma esnasında değer-takdir komisyonlarınca tespit edilen fiyatlar,
- d) Bedel artırımı davaları sonucu mahkemelerce tespit edilen fiyatlardır.

Oysa bir taşınmazın gelişmeye tabi olmadığı zaman periyodu içerisinde sabit bedeli olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilmiş olsa dahi bu değerlerin birbirine yakın olması beklenir. Ülkemizde, taşınmaz malların değerlendirme işlemleri, herhangi bir standardizasyona bağlı olmadığından, değişik yaklaşımlar sonucunda ortaya büyük farklılık gösteren bedeller çıkmakta ve bunların da ekonomik ve sosyal dengeler üzerinde olumsuz etkileri olmaktadır. Dinamik bir taşınmaz değerlendirme sistemi henüz tesis edilemediğinden, ülkemizde bir çok değerlendirme davası gündeme

gelmekte, ekonomik olarak devletin büyük vergi kayıpları olmakta ve taşınmaz piyasasında pek çok spekülasyon ortaya çıkmaktadır. Bütün bu sorunların çözüme kavuşturulması için, gelişmiş toplumlarda olduğu gibi, ülkemizde de sağlıklı bir taşınmaz değerlendirme mekanizmasının hukuki ve teknik altyapısı günümüz koşullarına uygun olarak biran önce oluşturulup, konumsal bilgi sistemlerinin taşınmaz değerlendirilmesiyle entegrasyonu sağlanmalı ve gerekli değer haritaları üretilmelidir.

3. DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ

Gerçek anlamda, herhangi bir taşınmaza ait kesin değer tespiti edilmesi mümkün değildir. Çünkü, her taşınmaz, konumu ve kullanımı itibarı ile birçok değişik özellik göstermekte olup bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu özellikler objektif ve subjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Ancak, taşınmazların kesin değerleri yerine tahmini değerlerini tespit etmek mümkündür. Bu amaçla seçilecek bazı objektif ve subjektif kriterler ayrı ayrı değerlendirilir. Birim alan veya hacimde yapılacak bu değerlendirmeler daha sonra taşınmazın tamamına yansıtılır. Bu nedenle öncelikle taşınmazların sahip olabileceği değer kriterlerinin sınıflandırılması gerekmektedir. Herhangi bir taşınmazın değerlendirilmesinde dikkate alınması gerekli kriterler aşağıda verilmiştir.

3.1. Taşınmazın kullanım amacı

Kullanım amacı, taşınmaza ekonomik bakımdan etki eden önemli bir kriter olarak ortaya çıkmaktadır. Bu amaçla, öncelikle taşınmazın, arsa veya arazi olduğu tespit edilir. Daha sonra, konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı olarak kullanılabilirliği taşınmazın ekonomik bir göstergesi olduğundan, taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi amaçlanan faaliyetin ne ölçüde yerine getirilebileceği irdelenir.

3.2. Taşınmaz mahallinin özellikleri

a) **Çevresel özellikler:** Taşınmazın bulunduğu mahal, doğal ve yapay faaliyetler açısından değerlendirilir. Doğal faaliyetler olarak, taşınmazın bulunduğu yerin topoğrafyası, kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu, çevrenin bitki örtüsü,

biyolojik, ekolojik ve kimyasal yapısı anlaşılır. Bunun yanında yapay faaliyet olarak, taşınmazın bulunduğu çevreye yapılan ve yapılacak yatırım ve hizmetler sonucunda kazandırılmış özellikler anlaşılır. Bunlar, taşınmaz mahallindeki gelişme potansiyeli, mevcut alt ve üst yapı hizmetleri, sosyal, eğitim ve kültürel amaçlı donatıların yoğunluğu, bölgedeki yaşam koşulları, ticari ve endüstriyel faaliyetler ve bu türden tesislerin varlığıdır. Bununla birlikte bölgedeki nüfus yoğunluğu, sosyal tabakalaşma, demografik hareketlerde taşınmazın bulunduğu mahallin yeri ayrı ayrı dikkate alınır.

b) **Yasal özellikler:** Yasal düzenlemeler genellikle taşınmaz kullanımını doğrudan etkileyebilen önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle, kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler imar faaliyetlerinden açık bir şekilde etkilenmektedirler. Plan ile mevcut taşınmazlara yapı nizamı ve kullanım açısından önemli avantaj ve dezavantajlar sağlandığı gibi, kamulaştırma ile de taşınmazın kamu hizmetlerine doğrudan tahsis edilmesi söz konusudur. Dolayısıyla, kanun ve yönetmelikler, taşınmazlara ilişkin mülkiyet haklarını kısıtlama veya genişletme tasarrufuna sahip olup, bu tasarruf ile taşınmazları ekonomik açıdan etkilediğinden, değerlendirme işleminde dikkate alınmalıdır. Değerlendirme esnasında, taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi doğrudan ilgilendiren yasal düzenlemelerin, özellikle imarla ilgili mevzuatların incelenmesi gerekmektedir. Ayrıca, Medeni Yasa'dan kaynaklanan tescil gücündeki mutlak hak olan irtifak hakları (örneğin, üst hakkı, geçit hakkı) mülkiyetin değerini negatif yönde etkileyen ve yapılaşma ile diğer kullanımlara sınırlandırma getiren haklar da değer hesabına katılmalıdır.

c) **Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri:** Çevresel kriterlerden biri de, taşınmaz mahallindeki diğer taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleridir. Bu kişilerin davranış biçimleri, komşuluk ilişkileri, maddi ve manevi güçleri, toplum içerisindeki popülariteleri, yasalara karşı davranış biçimleri, sosyal ve ekonomik gelişmelere katkıları gibi özellikler taşınmaz mahalline çekicilik kazandıran diğer subjektif değerler olarak göz önünde bulundurulur. Özellikle ülkemizde, toplumda belli bir seviyedeki devlet adamı, sanatçı, işadamı, vb. kişilerin sahip oldukları taşınmaz

mahallerinin birim değerlerinde diğerlerine nazaran büyük bir artış olduğu gözlenmektedir. Bu tür kişilerin özellikleri bölgeye talebi artırdığından, taşınmazlarda bir değer değişimi söz konusu olmaktadır. Kişisel özellik yanında, taşınmaz mahallinde bulunan kurum ve kuruluşlar ve bunların göstermiş olduğu faaliyetlerde taşınmaz değerini etkileyen subjektif unsurlar olarak kabul edilir. Bu kurum ve kuruluşların bölgeye katkıları veya zararları, bunlara o bölgedeki diğer taşınmaz sahiplerinin bakış açısı araştırılmalıdır.

3.3. Taşınmazın konumu

Taşınmazın konumu, değeri etkileyen diğer önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle taşınmazın bölgedeki ekonomik tesis ve sosyal donatılara göre konumu ve ulaşım durumu dikkate alınır. Taşınmazın, bu tür donatı veya tesislere yakın veya uzak olması taşınmaz değerini olumlu veya olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Uzaklık veya yakınlık durumunun değerlendirilmesinde ulaşım ağı dikkate alınarak, taşınmazdan ilgili tesis veya donatıya ulaşılacak en uygun yol hattı dikkate alınmalıdır. Alış-veriş merkezleri yanında, eğitim, ibadet, toplu taşıma merkezlerine, vb diğer kamu hizmeti veren alt ve üst yapı merkezlerine taşınmazdan olan mesafeler, uzunluk veya zaman birimi cinsinden belirlenir. Bulunan değer, pozitif veya negatif bir şekilde taşınmaz değerine etki ettirilir. Bunun için, uzaklık veya yakınlığın, taşınmaz değerine yapacağı etkinin pozitif veya negatif yönde olup olmaması durumuna karar verilmelidir.

Taşınmazın kullanım amacına bağlı olmakla birlikte; ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından faal olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara taşınmazın daha yakın olması arzu edilir. Ulaşım açısından, kamu hizmeti veren merkezi yerlerden maksimum şekilde yararlanmak, taşınmazın konumu ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle market, pazar yeri, iş yeri, otopark sahası, okul, çocuk bahçesi, terminal, yeşil alan, şehir merkezi vb yerlere olan mesafelerin kısa olması ekonomik ve sosyal açıdan kişilere avantaj sağlar. Dolayısıyla, bu tür yerlere olan uzaklık ile taşınmazın değeri arasında ters bir orantı olduğu kabul edilir. Bununla birlikte, taşınmaz zarar verebilecek nitelikteki, sağlıksız, kirli, gürültülü bölgelerden ve insan hayatını tehdit eden hertürlü kamu ve özel mülkiyetteki tesislerden bu

taşınmaza olan uzaklık ile taşınmaz değeri arasında doğru bir orantı olduğu kabul edilir. Konum bakımından taşınmaz değerini etkileyebilecek unsurlar aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilirler.

* Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık : Toplu-taşıma durakları, terminal, otopark, sinema, tiyatro, spor alanları, çocuk bahçesi, eğlence yerleri ve kültür merkezlerine, hastane, sağlık ocağı gibi sağlık merkezlerine, valilik veya belediye temel hizmet binalarına olan uzaklıklar,

* Alış-veriş merkezlerine olan mesafe : Bölgedeki açık veya kapalı pazar yeri, market, bakkal, büfe, eczane vb. ticari birimlere olan uzaklıklar,

* Eğitim ve ibadet alanlarına olan mesafe : Anaokulu, kreş, ilk ve orta dereceli okullar, üniversite, vakıf, kütüphane, okuma salonları, cami, kilise vb ibadet merkezlerine olan uzaklıklar,

* Rekreasyon alanlarına olan mesafe: Gezinti yolları, piknik alanları, sahiller, yeşili yoğun alanlar, park ve bahçelere olan uzaklıklar,

* Sağlıksız ve zararlı bölgelerden olan uzaklık : Altyapısı olmayan, az gelişmiş bölgelere, islah edilmemiş akarsu alanlarına, çevre sağlığı açısından zararlı olabilecek çöp boşaltım alanlarına, havagazı üretim ve kullanım alanlarına, benzin istasyonlarına, sanayi atıklarının toplandığı alanlara, endüstriyel faaliyet gösteren birimlere, jeolojik sakıncalı alanlara, trafo ve enerji nakil hatlarına, emniyet açısından sakıncalı ve suç işleme oranı yüksek olan bölgelere uzaklıklar,

* Gürültü : Yoğun trafiğe sahip havaalanı, karayolları, kavşaklar, demiryolları, eğlence merkezleri gibi gürültü üreten sahalara ve kirli havanın yoğun olduğu bölgelere olan uzaklıklar.

* Tarihi alanlara olan mesafe: Özellikle turizm açısından bakıldığında, taşınmazın tarihi yerlere yakın olması o taşınmaza ek bir kullanım hakkı verebilir. Bunun yanında tarihi bölgenin bakım özelliğine göre taşınmazın negatif olarak etkilenebileceği göz ardı edilmemelidir.

3.4. Mevzii özellikleri

Taşınmazın bulunduğu yer itibari ile sahip olduğu geometrik ve fiziksel yapı ve bunlara bağlı olarak da kullanım büyüklüğündeki değişkenlikler ekonomik açıdan taşınmaz değerini etkileyebilecek

niteliktedirler. Bundan dolayı taşınmaz mevzi özellikleri bakımından da irdelenmelidir.

* Topoğrafik yapı : Taşınmazın eğimi değerlendirme işlemlerinde daima önemli bir faktör olarak dikkate alınmaktadır. Eğim, genellikle tarım arazilerde verimi, arsalarda ise inşaat alanı ve hacimini etkileyen ekonomik bir unsur olduğundan, değerlendirme işleminde dikkate alınır. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara göre daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli yüzeye sahip bir imar parseli ayrıca inşaat masraflarını da artırmaktadır. Dolayısıyla, eğim ile değer arasında ters bir orantı vardır. Eğim doğrudan topoğrafik yapıyla ilişkili olduğundan, topoğrafyanın geometrik olarak tanımlanması gerekir. Arazi yüzeyinde yapılacak ölçümler ile ortalama eğim hesaplanır ve önceden yapılacak bir eğim sınıflandırması ile topoğrafya'ya karşılık gelecek değer tespit edilir.

* Zemin yapısı: İnşaat elverişlilik açısından taşınmazın zemin yapısı ve mukavemet gücü irdelenir. Genellikle imar parselleri için söz konusu olan bir özelliktir. İnşaat sahasında yapılacak bir kazı veya dolgu işlemi, zemin durumuna göre ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir. Örneğin, taşınmazın zemin yapısının kayalık ve bataklık olması durumunda buraya yapılacak masraf diğer taşınmazlara nazaran çok daha farklı olacaktır. Zemin durumu ekonomik açıdan taşınmazı etkileyeceğinden, değerlendirmede dikkate alınması gerekli bir özelliktir.

* Parselin şekli ve boyutu: Özellikle üzerinde tesis olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak inşaat bedelini etkileyecek vasıfta olabilir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarların girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti artırdığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşu parseller ile hukuki ilişkiye (tevhit, şuyulandırma, sınır düzeltmesi gibi) girmeye zorlayarak parsel değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

* Cephe kullanımı: Özellikle ticari amaçla kullanılacak nitelikteki arsa veya arazilerin yol ile olan cephe genişlikleri büyük önem taşımaktadır. Ulaşım, vitrin büyüklüğü, yükleme ve boşaltım faaliyetlerinin rahat bir şekilde yerine getirilmesi cephe hattının genişliği ile doğru orantılıdır. Ayrıca değerlendirmeye esas olacak arsa veya arazi üzerinde bu türden varsa irtifak hakları da ayrıca dikkate alınmalıdır.

* Manzara : Taşınmazın görüş mesafesi ve buna bağlı olarak ta çevreyi gözleyebilme imkanı (nokta-manzara görselliği) ayrıca değerlendirilmesi gerekli önemli bir unsurdur. Bu amaçla taşınmazda seçilecek bir bakış noktası referans alınarak, kot farklarının da dikkate alınması ile bu noktadan etrafı görebilme durumu değerlendirilir.

4. DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

4.1 Emsale göre değerlendirme yöntemi (Karşılaştırma)

Bu metoda göre, değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son alım-satım fiyatları dikkate alınır. Taşınmaz, çevresindeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılarak, emsali taşınmazlar tespit edilir. Bu taşınmazların son yıllardaki alım-satım bedellerinin ortalamaları, değerlendirilmesi istenen taşınmaz için bir referans oluşturur. Çıplak arsa ve arazilerin değerlendirilmesi genellikle emsal'e göre yapılmaktadır. Arazi değeri takdirinde arazinin türü (kırak, taban, sulak), verim gücüne göre sınıfı (iyi, orta, zayıf, ekim yapılamayacak nitelikte), yapılan tarım türüne göre kullanıma durumu dikkate alınır. Emsal arazi; tür, sınıf ve yapılan tarım bakımından aynı nitelikteki arazidir. Tümünü aynı nitelikte bir arazi yoksa, yakın nitelikte bir arazinin değeride, farkların sebep olduğu değer indirimleri veya artırımları yapılarak, emsal değeri olarak kabul edilebilir. İster tam emsale ister yakın emsale dayansın, alım satımın yapıldığı tarih farkı sebebiyle doğmuş olan değer değişikliği de ayrıca takdir edilip hesaba katılmalıdır.

4.2 Gelir'e göre değerlendirme yöntemi

Taşınmazın yıllık net gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanır. Taşınmazın mevcut ve gelecekteki kazancı, enflasyon etkiside dikkate alınarak paraya dönüştürülür. Hesaplanan miktar taşınmaza ait değer olarak tayin edilir. Gelir metodu, genellikle ticari ve endüstriyel amaçlı olarak kullanılan arsa ve arazilerin değer tespit işlemlerinde kullanılır.

4.3 Maliyete göre değerlendirme yöntemi

Yapıların değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Bir taşınmaz üzerindeki bina ve diğer

ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanır. Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait o anki kesin değer tespit edilir. Tespit işleminde, altlık olarak bina planları kullanılabileceği gibi, birim metrekare veya hacme düşen maliyet miktarı bizzat bina üzerinde yapılacak ölçümler ile de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu metod kullanılır.

4.4 Karma değerlendirme yöntemi

Yukarıda anlatılan değerlendirme yöntemleri, genellikle taşınmazın tek bir özellik göstermesi halinde (sadece arsa, bina vb gibi) ve taşınmazın kullanım şekline bağlı olarak (örneğin mesken, ticari, tarım alanı gibi) uygulamalarda kullanılan klasik değerlendirme şekilleridir. Ancak, değerlendirilmesi istenen taşınmaz farklı özellik gösteren birçok varlığın biraraya gelmesiyle de olabilir. Örneğin, arsa olan bir taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı, özel yol, baraka ve ekonomik anlam taşıyan ağaç, kuyu, duvar vb gibi diğer ek tesisler mevcut ise bunların değerlendirilmesi bir bütünlük içerisinde yapılmalıdır. Böyle bir taşınmazın değer tespitinde ekonomik değer taşıyan parçaları ayrı ayrı değerlendirilir ve elde edilecek miktarların toplamı esas alınır. Özellikle binalı arsaların değerlendirilmesinde, arsa ayrı üzerindeki binada ayrı değerlendirilmelidir. Bu durumda, arsa'nın değer tespiti için karşılaştırma yöntemi, binanın değerlendirilmesi içinde maliyet veya ticari amaçlı bir bina ise gelir yöntemi esas alınır. Burada yapılacak değerlendirme işleminde yukarıdaki farklı yöntemlerin aynı anda kullanılması söz konusu olacaktır. Bu şekilde yapılacak bir değerlendirme işlemine kombine değerlendirme adı verilir.

4.5 Nominal değerlendirme yöntemi

Uygulamalarda yapılan birçok değerlendirme işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedirler. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler genelde hep aynı kalmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri-

ni kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bunun yanında değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Nitekim, bu tür problemleri emlak vergisi için yapılan değerlendirme işlemlerinde görmekteyiz. Genelde bölge veya sokak bazı esas alınarak bu sınırlar dahilinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulur. Oysa her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmazlara göre ekonomik bakımdan bir takım olumlu veya olumsuz özellikler taşıyabilmektedir. Bu gerçek, her bir parselin farklı değere sahip olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla, böyle bir genel yaklaşımla gerçek bir değerlendirme yapıldığı söylenemez.

Bu nedenle, taşınmaz sayısı fazla olan bir bölgede yapılacak değerlendirme ile söz konusu taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konması gerekir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama ile elde edilecek parametrik değerler de olabilir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilir ve her bir taşınmazı ifade eden bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları, taşınmazları değer bakımından birbirlerine göre durumlarını gösterir ve baz alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür. Böyle bir değerlendirme, yukarıda verilen yöntemlerden çok daha farklı bir yaklaşıma sahip olup, nominal değerlendirme olarak adlandırılmaktadır.

Değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması Tablo: 1'de verilmiştir.

5. TAŞINMAZLARIN DEĞERLENDİRME SİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR

a) Emlak Vergilendirme İşlemlerinde

Vergi hukukuna göre yapılmakta olan bu tür uygulamalar 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 90 ıncı maddesine göre oluşturulan satış komisyonları marifetiyle yapılan değerlendirmelerdir. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş iş arazide her köy için cadde, sokak veya değer

TAPU VE KADASTRO DERGİSİ

Tablo 1: Taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması

YÖNTEMİN ADI	AVANTAJLARI	DEZAVANTAJLARI
Fmsal'e göre değerlendirme yöntemi	• Mülkeneler ve kıymet-takdir komisyonlarının çoğunlukla bu yöntem dikkate alır. • Kişilerce anlaşılması kolay olup, daha sonraki alım-satım işlemlerinde hata esas aılır. • Esas alınan değere emsal göstermek kolay olduğundan bu değeri test etme imkanı vardır.	• Son zamanlarda alım-satım yapılmış taşınmazlar bulunmayabilir. • Karşılaştırma yapacak nitelikte benzer özellikler gösteren taşınmaz bulunabilir. • Satış yapmış kişiler bulunak ve gerekli bilgileri almak güç olmaktadır. • Gerçek alım-satım değerini öğrenilebilirlik yok zordur. Çünkü, tapu kaydındaki değerler emlak vergisi değerlerine göre hesaplanıp beyan edilmesine karşın, Anayasamız gereği kamulaştırma değeri rayiç bedel üzerinden yapıldığından gerçek değere uygun emsal satış örneği elde edilememektedir.
Geliş'e göre değerlendirme yöntemi	• Geçmişte yapılan gelişmelerin bir baz olarak dikkate alınması yapılacak değerlendirmeye işleme yardımcı olur. • Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın olurlu yapısını yansıtır. • Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın aşınma payını yansıtır. • Yatırım gelirlerinin tahmini için genelde herkesce kabul edilmiş bir değerlendirme şeklidir.	• Uygun bir faz oranının seçilmesinde güçlükler olabilmektedir. • Belli zaman periyotları içerisinde, gelirlerin esas bir şekilde tespit edilmesi mümkün olmayabilir. • Konut amaçlı kullanılan taşınmazların değerlendirilmesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sorunlar olmaktadır. • Ülkemizde kira bedelleri üzerinde kısıtlamalar yasaların bulunmasına rağmen, bu durumun denetim altında bulunmaması aynı özelliklere sahip taşınmazlar için dahi farklı kıralar alınması, değerlendirmenin test edilmesini güçleştirmektedir.
Maliyet'e göre değerlendirme yöntemi	• Diğer yöntemlere nazaran fazla yorum gerektirmedikinden, kişilerce anlaşılması daha kolaydır. • Özel kullanım amaçlı taşınmazların, özellikle binaların, bağımsız bir şekilde değerlendirilmesinde kullanılabilir. • Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır. • Yapılan değerlendirmeleri, çevredeki yeni binalar ile test etme imkanı olduğundan varsa yapıpınma paylarını görebilmek açısından büyük kolaylık sağlar.	• Maliyet hesabında esas alınacak birim değerlerin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir. • Değerlendirmeye esas teşkil edecek birim değerler piyasa koşullarında hızlı değişikliklere uğramaktadır. • Yapıpınma payının hesabında, yerli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir. • Ancak, seçilecek değer kriterleri sayısı kadar çıktı sonucu üretilenlerden kısıtlamlar olabilmektedir.

bakımından farklı bölgeler arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi itibariyle takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan miktarlardan düşük olmaz. Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri ile ilgili vergi dairelerinde, belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun yerlere asılmak suretiyle genel beyan süresince ilan edilir.

Takdir komisyonlarınca tespit edilen asgari ölçüdeki arazi birim değeri 4 yıl geçerli olur. Ancak rayiç değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artışı veya azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayarak takdirler tespit yapıldığı tarihin rayiç değerine göre gerçekleştirilir. Ülkemizdeki bu uygulama gerçek vergilerin elde edilmesi açısından bakıldığında yetersiz kalmaktadır. Beyan esasına dayalı bu tür uygulamalar yerine, her yıl güncelleştirilecek nitelikte değer haritaları üretilerek gerçek değer üzerinden alçak vergi alınması esas olmalı. Toplanacak vergiler, beyan esasına göre değil yerinde tespit ve tebliğ esasına göre yapılmalıdır.

b) Kamulaştırmada Taşınmazların Değerlendirilmesi

Ülkemizdeki kamulaştırma faaliyetleri 4.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre düzenlenmektedir. Buna göre yapılan kamulaştırma işlemlerinde, kamulaştırmaya esas olan taşınmazın değerlendirilmesi yine aynı yasanın 11 inci maddesinde belirtilen Kıymet Takdiri Esaslarına göre yapılmaktadır. Bu esaslar 10 uncu maddeye göre oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonu tarafından incelenerek ve yorumlanarak, taşınmazın rayiç bedeli tespit edilir. Kıymet Takdir Komisyonu, taşınmazın bulunduğu yere giderek, hazır bulunan diğer ilgilileride dinledikten sonra, yasanın 11 inci maddesi ile verilen aşağıdaki unsurları dikkate alarak gerekli değerlendirme işlemini gerçekleştirir.

Ülkemizde yapılan kamulaştırma çalışmalarında ortaya çıkan sonuç özellikle mülkiyet sahipleri açısından pek hoş değildir. Kamulaştırma işlemlerine yapılan itirazların bir çoğu mahkemelelerimizce haklı bulunmuş ve açılan davaların çoğu maliklerin lehine sonuçlanmıştır. Kamulaştırma kararından ziyade, kamulaştırma bedeli dava konusu olmaktadır. Takdir edilen değerlerin günün rayiç değerlerini yansıtmadığı görülmektedir.

Ülkemizde herhangi bir arsa-arazi ve özellikle bunlara ilişkin bir değerlendirme politikası ve standartları olmadığından bu tür davaların süreceği açıkça görülmektedir. Bunun yanında dikkate alınacak değerlendirme kriterlerinin yetersiz olması ve işleme esas olanların objektif şekilde işleme sokulamaması güvenilir bir değerlendirme yapılamasına da neden olmaktadır. Kamulaştırma yasası ile verilen değerlendirme unsurları yoruma açık olduğundan, aynı taşınmaz farklı kişilerce farklı şekilde değerlendirilmektedir.

c) Özelleştirmede Taşınmazların Değerlendirilmesi

Ülkemizdeki özelleştirme faaliyetleri 24.11.1994 tarih ve 4046 sayılı Özelleştirme Kanuna göre düzenlenmektedir. Buna göre özelleştirilmesi yapılacak bir taşınmazın değer tespitinin ne şekilde yapılacağı 18 inci maddenin (B) bendinde verilmiştir. Buna göre özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespit işlemleri, bu kuruluşların nitelikleri ve bunlara uygulanacak özelleştirme yöntemleri de dikkate alınarak; değer tespit işlemleri İdare bünyesinde ve İdare Başkanının onayı ile en az beş üyeden oluşur. Değer Tespit Komisyonları veya İdare tarafından teklif ve kuruluşca kabul edilecek Özel Bağımsız İhtisas Kuruluşları tarafından yapılır. Yapılan değerlendirme işlemlerinde kullanılan yöntemler ve çalışmalar açıklık-şeffaflık ilkesi gereği kamuoyuna duyurulur.

Yine aynı yasanın 19 uncu maddesinde özelleştirme programına alınan taşınmazların devri sırasında yapılacak değerlendirme için (c) fıkrasında açıklama getirilmiştir. Buna göre, özelleştirme sırasında İdarece genel değer tespiti yapılırken, değer tespitine konu taşınmazın bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundaki kıymet takdir esasları gözönünde tutularak, özelleştirme kanunun 18 inci maddesinde belirtilen Değer Tespit Komisyonları tarafından belirlenir.

Bunların dışında taşınmaz değerlendirmesine esas olan uygulamalara örnek olarak, Emlak alım-satım işlemleri, arazi toplulaştırması, islah imar uygulamaları ve bankalarca yapılan ipotek-haciz işlemleri verilebilir.

6. SONUÇ

Taşınmaz değerlendirmeleri özellikle ekonomisi güçlü ülkeler açısından büyük önem taşıyan bir konudur. Oysa ülkemizde, sağlıklı arsa/arazi politikalarının üretilmemesi nedeniyle, çoğaltılması mümkün olmayan taşınmaz türünden kaynaklar ekonomik olarak kullanılamayarak israf edilmektedir. Bu düzensizlik neticesinde, arsa/arazi ve fiyat spekülasyonları, haksız rant kazançları, dava konusu olan değer işlemleri ve emlak vergilerinin gerçekçi bir şekilde toplanamaması söz konusu olmaktadır. Özellikle taşınmazların değerlendirilmesi açısından, bu tür olumsuzlukların ortadan kaldırılması için profesyonel anlamda ekspertizlik müesseseleri öncelikle oluşturulmalıdır.

Ayrıca, halihazırda sürdürülen kadastro çalışmaları sırasında, parsel bazında taşınmaza ilişkin bilgilerin elde edilmesine ilave olarak, objektif unsurlara göre de değer tespiti yapılmalıdır. Vergilendirmede, beyan esaslı yerine, gerçek değer tespit esasına dayalı düşük vergi oranı uygulamasına geçilmelidir. Farklı uzmanlık alanlarına göre oluşturulacak komisyonlar ile günün ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte bir taşınmaz değerlendirmesi modeli ortaya konulmalıdır. Bununla birlikte konumsal bilgi sistemleri teknolojilerinden yararlanarak dinamik bir değerlendirme yapısı için gerekli altyapının oluşturulması zorunluluğu da vardır. Bu konuda, başta üniversiteler ilgili kurum ve kuruluşlar tüm yeniliklere açık olmalı ve gerekli iyileştirme veya yeniden yapılanma sürecini topyekün başlatmalıdırlar.

TAKAV' DAN HABERLER:

21.03.1989 tarihinde kurulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mensupları Sosyal Yardımlaşma Eğitim ve Emeklilik vakfı on iki yaşında..

Benzer amaçlarla dar çerçevede ve kısıtlı imkanlarla dernek olarak faaliyetlerini sürdürmekte iken; sosyal yardımlaşma ve dayanışmayı gerçekleştirmek, emekli ve malullere yardımda bulunmak, kamp sosyal tesis ve benzeri tesisler kurmak, mesleki ve kültürel faaliyetlerde bulunmak gibi amaçlarla 12 yıl önce bugünkü statüsüne kavuşmuştur.

Geçen süre içerisinde kuruluş amacına uygun olarak üyelerine önemli hizmetler vermenin yanı sıra gerek üye sayısı gerekse mali durumu itibarı ile benzer vakıflara göre önemli bir aşama kaydetmiştir.

2000 yılı sonu itibarıyla 10957 üye sayısına ulaşmış olup bu güne kadar 1700 üyeye emekli, 369 üyeye de afet yardımı yapılmıştır. Yine vakıf üyelerinin üniversitede okuyan 488 çocuğuna öğrenim kredisi verilmiştir. Sadece 2001 yılının ilk üç ayında 1287 üyeye verilen genel ihtiyaç kredisinin tutarı 1.5 trilyon TL. na ulaşmış bulunmaktadır.

Özellikle son beş yıl içerisinde vakıf tarafından hizmete sokulan sosyal tesis sayısı hızla artmaktadır. Ankara'nın yanı sıra aynı zamanda bölge merkezi konumunda bulunan İstanbul, İzmir, Adana, Bursa gibi büyük şehirlerdeki tesislerde yatak sayısı 335'e ulaşmış bulunmaktadır. En son Trabzon'da yaptırılan tesisler kısa bir süre önce faaliyete geçmiş bulunmaktadır. Yine Ankara Sosyal Tesislerine 35 yatak kapasitesi ilave edilmiştir.

Bu tesislerin yanı sıra, Hatay, Konya, Samsun, Van, Diyarbakır gibi Bölge Müdürlüklerinin bulunduğu hizmet binalarında vakıf misafirhaneleri mevcut olup yeni kurulan Sivas, Yozgat ve Gaziantep misafirhaneleri de kısa bir süre önce hizmete sokulmuş bulunmaktadır.

Diğer taraftan ekonomik kriz ve bütçe imkansızlıkları nedeni ile teşkilatımızın yasal görevlerini yerine getirmesinde büyük zorlukların yaşandığı bir ortamda bağışlardan elde edilen gelirlerden vakıf tüzüğü hükümleri çerçevesinde taşra birimlerince önemli bir katkı sağlanmaktadır.

Vakfımızın 7. Olağan Genel Kurulu 27 Mayıs 2001 tarihinde Ankara'da gerçekleştirilecek olup 2 yıl süre ile görev yapacak Yönetim ve Denetim kurullarının seçimi yapılacaktır.