

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

EMLAK VERGİ SİSTEMİNDE ARSA DEĞERLENDİRMESİ' NİN İRDELENMESİ

Harita Müh.Servet URAL

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce

" Harita Yüksek Mühendisi"

Ünvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir

69016

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 17.12.1997

Tezin Savunma Tarihi : 15.01.1998

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Celalettin KARAALI

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Cemal BIYIK

Enstitü Müdürü :Prof.Dr. Asım KADIOĞLU

Aralık 1997

TRABZON

ÖNSÖZ

“Emlak Vergi Sisteminde Arsa Değerlendirmesi'nin İrdelenmesi” konulu yüksek lisans tezimin danışmanlığını üstlenen, çalışmamın her aşamasında beni teşvik eden ve yardımlarını esirgemeyen değerli hocam sayın **Doç.Dr.Tahsin YOMRALIOĞLU** 'na sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamın uygulama kısmında gerekli olan verileri sağlayan **Pelitli Belediyesi** başkanı sayın **Enver KARTAL** ve tüm belediye personeline, **Çorum ve Trabzon Belediyelerinin** ilgili birimlerinin tüm personellerine teşekkür ederim.

Yüksek Lisans eğitimim sırasında bana her türlü yardımda bulunan, teşvik ve eleştirileriyle çalışmamda bana yol gösteren K.T.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümü elemanlarına ve başta Harita Mühendisi **Recep NİŞANCI** olmak üzere tüm arkadaşlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Tezimin hazırlanmasında her türlü teknik imkanı sağlayan **ÜÇ-OK Haritacılık Hizmet Ticaret L.T.D. Ş.T.İ.** sahibi **Niyazi KOCA**’ ya, ayrıca Yüksek Lisans öğrenimim boyunca ilgi ve yardımlarını esirgemeyen tüm hocalarıma ve arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Trabzon, Aralık 1997

Har.Müh. Servet URAL

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET	V
SUMMARY.....	VI
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VII
TABLolar DİZİNİ.....	VIII
1.GENEL BİLGİLER.....	1
1.1.Giriş.....	1
1.2.Problemin Tanımı	2
1.3. Çalışmanın Amacı.....	3
1.4. Metodoloji.....	3
2. TEORİK ÇALIŞMALAR.....	4
2.1.Taşınmaz Mal Ve Değerlendirme Kavramları.....	4
2.2. Değerlendirme Kriterleri.....	5
2.3. Değerlendirme Yöntemleri.....	6
2.3.1. Emsale Göre Değerlendirme	6
2.3.2. Gelire Göre Değerlendirme.....	7
2.3.3. Maliyete Göre Değerlendirme.....	8
2.4. Türkiye' de Taşınmaz Değerlendirmesi	9
2.4.1. Kamulaştırmada Değerlendirme.....	11
2.4.1.1. Kıymet Takdir Komisyonu.....	12
2.4.1.2. Değerlendirmede Dikkate Alınan Kriterler.....	13
2.4.2. Özelleştirmede Değerlendirme.....	14
2.4.2.1. Değer Tespit İşlemleri.....	14
2.4.2.2. Değerlendirme Metodları.....	15
2.4.3. Arazi Toplulaştırmasında Değerlendirme.....	16
2.4.4. Emlakçılıkta Değerlendirme.....	17

2.4.5. Emlak Vergisinde Değerlendirme.....	21
2.4.5.1. Emlak Vergisinin Tarihçesi.....	21
2.4.5.2. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun İrdelenmesi.....	23
2.4.5.2.1. Değer Tespit Komisyonları.....	28
2.4.5.2.2. Değer Tespitinde Dikkate Alınan Kriterler.....	29
3. BULGULAR.....	37
3.1. Verginin Dağılımı.....	37
3.2. Emlak Vergisinin Diğer Vergiler Üzerindeki Etkileri.....	37
3.3. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun Avantajları.....	37
3.4. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunundaki Aksaklıkları.....	38
3.5. Belediye-Emlak Vergisi İlişkisi.....	39
3.6. Vergi Kaçağının Önlenebilmesi İçin Bazı Öneriler.....	40
3.6.1. Taşınmaz Değer Haritaları.....	41
3.7. Emlak Bilgi Sistemi Tasarımı.....	41
3.7.1. Nominal Değerlendirme.....	41
3.7.1.1. Parsel Değerini Etkileyen Faktörler.....	43
3.7.1.2. Değer Faktörleri ve Hesabı.....	43
3.7.1.3. Değer Faktörlerine Ait Ağırlıkların Belirlenmesi.....	51
4. İRDELEME.....	65
5. SONUÇLAR.....	66
6. ÖNERİLER.....	68
7. KAYNAKLAR.....	70
8. ÖZGEÇMİŞ.....	73
EKLER.....	74

ÖZET

Ülkemiz ekonomisinin başlıca gelir kaynaklarından birisi olan Emlak Vergisi ve doğrudan ilişkili olduğu taşınmaz malların değerlendirilmesi bu tez çalışmasının ana konusunu oluşturmaktadır.

Bu çalışmada, taşınmazların değerlendirmeye tabii olduğu konulara bilimsel açıdan destek sağlayacak bir taşınmaz değerlendirmesi yöntemi üzerinde durulmuş ve ülkemiz ekonomisinde önemli bir yere sahip olan Emlak Vergi Sistemi üzerindeki yapılması gereken düzenlemeler ele alınmıştır.

Çalışmanın ilk bölümünde, çalışmanın tanımı yapılmış , amacı üzerinde durulmuş ve konuya genel bir bakış açısı getirilmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde, günümüzdeki taşınmaz değerlendirmesi ve kullanıldığı alanlar üzerinde durulmuş, yürürlükteki ilgili yasalar incelenmiştir. Üçüncü bölümde ise taşınmaz değerlendirmesinin nasıl yapılması gerektiği ve mevcut uygulamaları nasıl etkileyeceği üzerinde durulmuştur. Bu çalışma ile ilgili kurum ve kuruluşların mevcut durumları ve ihtiyaçları, karşılıklı yapılan görüşmeler sonucunda tespit edilmiştir. Son bölümde ise somut örnekler verilerek, bilimsel metodların kullanılmasıyla yapılan bir taşınmaz değerlendirmesinin, Emlak Vergi Sistemini ne şekilde etkileyeceği ve Emlak Vergisi Kanununda hangi değişikliklerin yapılması gerektiği üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi, Taşınmaz Mal, Taşınmaz Mal Değerlendirmesi

SUMMARY

The Interpretation Of Land Property Valuation In The Land Property Taxing System.

The subject of this is Land Property Valuation Which is needed for land property taxes, one the major incomes for the Nation's Economy.

In this study, a land valuation method with scientifically determined parameters is experienced. Based on this, ammendmends for the current Land Property Taxing System are proposed.

After the description, the purpose of the study and an overall view of the subject is given in the first part. In the second part of the study, current practices of Land Valuation, its areas of use and related regulation in effect are examined. Third part deals with how a proper Land Valuation should be carried out and how it affects related applications. Whith this study the requirements of the related organizations are determined through interviews. In the last part, on several examples, the effects of a Land Property Valuation of scientific methods to the current Land Propert Taxing System are investigated. Finally, a number of ammendmends for the current Land Property Taxing System are proposed.

Key Words: Land Property Tax, Land Property, Valuation, Land Property Valuation.

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Emlak Komisyoncularındaki En Az Ve En Çok Arazi Değerleri.....	20
Şekil 2. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerleri.....	20
Şekil 3. Arsa Sayılan Parsellenmiş Veya Parsellenmemiş Araziler.....	27
Şekil 4. Parsel Köşe Sayısının Belirlenmesi.....	44
Şekil 5. Kullanılabilir Alan.....	45
Şekil 6. Çevre Haritası.....	47
Şekil 7. Görüş Alanı... ..	47
Şekil 8. Gürültü Haritası.....	48
Şekil 9. Caddeye Çıkış.....	48
Şekil 10. Parselden İlgili Tesislere Olan Uzaklık.....	50
Şekil 11. Parsellerin Değer Dağılımı.....	59

TABLÖLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Ankete katılanların öğrenim durumu.....	17
Tablo 2. Emlak komisyonculuğuyla uğraş zamanları....	18
Tablo 3. Emlak komisyoncularındaki en az ve en çok arazi değerleri ile emlak vergisine matrah olanların ve kamulaştırma değerlerinin Çorum Hıdırlık mevkiinde karşılaştırılması.....	19
Tablo 4. Arsa ve arazi değerlendirmesinde iş akış şeması.....	36
Tablo 5. Parsellerin Birim Değer Tablosu.....	54
Tablo 6. Pelitli beldesi, Emlak komisyoncularındaki en az ve en çok arazi değerleri ile emlak vergisine matrah olacak vergi değerinin karşılaştırılması	60
Tablo 7. Pelitli Belediyesi 1996 Yılı Arsa Ve Arazi Emlak Vergisi Dağılımı.....	61
Tablo 8. Pelitli Beldesi Emlak Vergi Değeri İle Piyasa Değerinin Karşılaştırılması.....	62
Tablo 9. Pelitli Beldesi 1996 Yılı Arsa Ve Arazi Emlak Vergisi Miktarları Ve Olması Gereken Gerçek Miktarlar	63
Tablo 10. Pelitli Belediyesi Emlak Vergi Gelirleri Ve Toplam Harcama Miktarları.....	63

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Taşınmaz mal değerlendirmesi, ilgili olduğu konum itibariyle ülke ekonomisinde yakından ilgilendirmektedir. Taşınmaz mal değerlendirmesinde belli bir standart olmaması ve ilgili kurum yada kuruluşların konuya gerekli önemi vermemeleri sebebi ile ortaya bir çok sorun çıkmaktadır. Günümüzdeki teknolojik imkanların, mevcut yasalar dahilinde bile yeterli şekilde kullanılamaması, mevcut sorunların daha karmaşık bir hal almasına sebep olmaktadır.

İlkerki bölümlerde açıklaması yapılacak olan sorunların ortaya çıkmasındaki en büyük neden, taşınmaz değerlendirmesinin çok kısa bir zaman diliminde ve artık geçerliliğini yitirmek üzere olan klasik yöntemlerle yapılmasıdır. Halbuki günümüzde daha geniş imkanlarla ve daha fazla kriterleri dikkate alarak yapılacak olan bir taşınmaz değerlendirmesi, sonuçları itibariyle daha sağlıklı olacağı bir gerçektir.

Son yıllarda bütün dünyada hızlı bir şekilde gelişme gösteren bilgisayar teknolojisi ile ihtiyaç duyulan her türlü bilginin toplanıp depolandığı, güncelleştirildiği, ilişkilendirildiği, oluşturulan veri tabanı ile istenilen sorgulama ve irdelemelerin etkili bir şekilde yapılabildiği "Bilgi Sistemleri" mevcuttur. Bu türden sistemlerden biriside yeni oluşturulmaya çalışılan "Emlak Bilgi Sistemi" dir. Bu sistemin kullanılmasıyla taşınmazların değerlendirilmesi ve Emlak Vergi Sisteminin temelini oluşturan taşınmazların, rahatlıkla izlenmesi mümkündür.

Taşınmazların değerlendirilmesinin bilimsel metodlarla yapılması özellikle Emlak Vergi Sistemi açısından çok önemlidir. Değişik amaçlar için, değişik kişilerce değerlendirilen taşınmazın rayiç bedelinin yaklaşık aynı olması gerekir. Fakat ülkemizde farklı amaçlar için farklı değerler kullanılmaktadır. Bu durum, bazen devleti, bazende vatandaş mağdur durumda bırakmaktadır. Halbuki bir taşınmazı sahip olduğu objektif ve subjektif özellikleri ile birlikte değerlendirerek, taşınmazın gerçeğe yakın değeri bulunabilir. Bunun yanında yerel yönetimlerin temel sorunlarından birisi olan vergi kaçığını önlemek için kurulacak olan Emlak Bilgi Sisteminin katkısı hiç şüphesizki gözardı edilemeyecek seviyededir. Taşınmazlar hakkındaki tüm bilgilerin (tapu, imar, sahip oldukları tüm nitelikler) bir bilgisayar ortamında toplanıp

değerlendirmesi Belediyelerin emlak vergisini tahsil etme oranını oldukça yukarılara çıkaracaktır.

Bu düşünceden hareketle, bu çalışmada taşınmaz değerlendirmesinin bilimsel bir metodla yapılması ve yapılan değerlendirmenin Emlak Vergisi üzerindeki etkilerinin tespiti üzerinde durulmuştur. Bu çalışmada temel altlık olarak kadastro paftaları, tapu kayıtları, taşınmazların piyasa değerleri ve diğer objektif değerler kullanılmıştır.

Çorum-Hıdırlık mahallesi ve Trabzon-Pelitli beldesi çalışma alanı olarak seçilmiş ve bu yörelerdeki taşınmaz piyasası incelenmiştir. İlgili kuruluşlarla yapılan görüşmeler ve gerekli anket çalışmaları sonucunda bölgelere ait sözel ve grafik bilgiler elde edilmiştir. Grafik bilgiler sayısallaştırma işlemi ile bilgisayar ortamına atılmıştır. Yapılan çalışmalar ile mevcut Emlak Vergisi Kanunu derinlemesine incelenmiş ve mevcut sorunların çözümü için bazı modeller kurulup seçilen bölgelere uyarlanarak elde edilen sonuçlar analiz edilmiştir.

1.2. Problemin Tanımı

Taşınmazların değerlendirilmesinde belli bir standart bulunmaması bazı sorunlarda beraberinde getirmektedir. Ülkemizde taşınmaz değerlendirilmesi bilimsel metodlarla yapılmadığından, sonuçları pek sağlıklı olmamaktadır. Elde edilen sonuçlarla piyasada oturmuş olan değerler birbirini tutmamaktadır. Taşınmazların değerlendirmesine konu olan, Kamulaştırma, Özelleştirme, Arazi toplulaştırması, Emlak alım satımı, Emlak vergisi v.b. uygulamalarda birtakım sorunlarla karşılaşmaktadır. Karşılaşılan bu sorunlar, çalışmanın ileriki kısımlarında açıklanmıştır.

Bir taşınmazı tek bir değeri olması gerekirken aynı bir taşınmaz yukarıda belirtilen uygulamalar için ayrı ayrı değerlendirildiğinde yine ayrı ayrı sonuçlara ulaşılmaktadır. Özellikle emlak vergisine matrah olacak vergi değerinin tespiti için açıklanan taşınmaz değerleri çok düşük rakamlarda kalmakta, piyasa değeri ile arasında 100 kata varan farklılıklar bulunmaktadır. Bu fark, bütün belediyelerden temin edilebilen, her dört yılda bir ilan edilen arsa ve arazi birim metrekare fiyatları kitapçıklarından görülebilir.

Taşınmazlar cadde ve sokak bazında değerlendirilmekte, parsel bazına inilememektedir. Ayrıca belediyeler vergi mükelleflerini takip edememekte, dolayısıyla emlak vergisi tahsilatları

tam olarak yapılamamaktadır. Bu problemlerin çözümü için tüm taşınmazları ve sahip oldukları objektif özellikleri bünyesinde toplayan bir bilgi sisteminin kurulması mecburidir.

1.3. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, değerlendirilmesi üzerinde durulup, mevcut değerlendirme yöntemlerini irdeleyerek, bilimsel metodlara göre bir taşınmaz değerlendirme modeli ortaya koyarak bu modelin özellikle Emlak Vergi Sistemi içerisindeki yeri ve önemi konusunda araştırma yapmaktır. Yapılan taşınmaz mal değerlendirmesi sonucunda emlak vergilerinin gerçek değer üzerinden alınması sağlanacak; mevcut kanunlar çerçevesinde emlak vergi gelirinin ne oranda artacağı araştırılacak ve ülke ekonomisine olan etkisi belirlenmeye çalışılacaktır.

1.4. Metodoloji

Çalışmanın gerçekleştirilmesi için aşağıdaki işlem aşamaları izlenecektir.

- 1) Taşınmaz mal ve değerlendirme kavramı üzerinde durularak değerlendirme konusu incelenecektir.
- 2) Değerlendirmeyeyle ilgili mevcut uygulamalar ve kanunlar üzerinde durulup bunların irdelenmesi yapılacaktır.
- 3) Taşınmaz değerlendirmesinde yöntem geliştirme ve uygulaması.
- 4) Mevcut sistem ve düşünülen yeni model seçilen plot bölge üzerinde uygulanacak, sonuçları karşılaştırılacaktır.
- 5) Yapılacak olan irdeleme sonucunda taşınmaz değerlendirilmesi ve emlak vergisi ilişkisi belirlenecek, önerilerde bulunulacaktır.

2. TEORİK ÇALIŞMALAR

2.1. Taşınmaz Mal ve Değerlendirme Kavramları

Ülkemizde sıkça kullanılan bu iki kelime aynı anlama gelip, bazan gayrimenkul, bazanda taşınmaz olarak dilimizde yer edinmiştir. Eski Türkçe’de, Osmanlı İmparatorluğu ve Cumhuriyetin ilk yıllarında, **gayrimenkul** olarak kullanılan kelime, günümüz Türkçesinde **taşınmaz** olarak kullanılmaktadır. Bu durumu zamanın eserlerinden rahatlıkla fark edebiliriz.

Taşınmaz mal kavramının tanımı, çeşitli zamanlarda, çeşitli mercilerce şu şekillerde yapılmıştır.

Taşınmaz Mal: Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallardır.

Medeni Kanunun 632. maddesine göre **taşınmaz mal**, mülkiyetinin konusu yerinde sabit olan şeylerdir. Buna göre arazi, tapu siciline kaydedilen haklar, madenler, binalar ve bunların bağımsız katları birer taşınmaz mal niteliğindedir.

Yapılan bu tez çalışmasında, bundan sonra devamlı olarak Taşınmaz mal kavramı kullanılacaktır.

Bu çalışmadaki değerlendirme kavramı, taşınmaz malların değerlendirmesi ile ilgilidir. Değerlendirmenin tanımı çeşitli kaynaklarca, çeşitli defa yapılmıştır.

Bir malın değerini belirlemek, değerlendirmenin amacına yanıt verecek biçimde, onun tahmini değerini parayla belirlemektir(1).

Değerlendirme, taşınmaz bir malın, tüm özellikleri ile bir birim olarak ifade edilmesidir. Diğer bir deyişle, taşınmaz varlıkların sahip oldukları özellikler bakımından, ekonomik gelişmeler karşısında top yekün olarak analiz edilerek, güncel piyasa koşullarındaki birim değerinin tahmin edilmesidir. Bu değer genellikle rayiç bedel, sürüm değer veya kazanç değeri olarak bilinir(2).

Bir araştırmaya göre değerlendirme, “ belirsizlik koşulları altında tahmin yapma sanatı olarak” tanımlamakta ve bir çok bilirkişinin, bilimsel yöntemlerden çok, çaresizlik içinde ön sezi ve deneyimlerine dayanmalarını sürprizle karşılamamak gerekir demektir(3).

2.2. Değerlendirme kriterleri

Her taşınmaz konum ve kullanımı itibari ile bir çok 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 değerlerinin yerine tahmini değerlerini tespit etmek mümkündür. Bu amaçla seçilecek bazı objektif ve subjektif kriterler ayrı ayrı değerlendirilir. Birim alanda yapılacak bu değerlendirmeler daha sonra taşınmazın tamamına dönüştürülür. Bu nedenle öncelikle taşınmazların sahip olabileceği değer kriterlerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Değerlendirmede dikkate alınabilecek kriterler aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir(2).

I. Taşınmazın kullanım amacı.

II. Taşınmaz mahallinin özellikleri.

- a) Çevresel özellikler
- b) Yasal özellikler
- c) Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri

III. Taşınmazın konumu.

- a) Alış-veriş merkezlerine olan mesafe
- b) Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık
- c) Eğitim ve ibadet alanlarına olan mesafe
- d) Gürültü
- e) Sağlıksız ve zararlı bölgelerden olan uzaklık
- f) Tarihi ve rekreasyon alanlarına olan mesafe

IV. Mevzii özellikleri

- a) Topoğrafik yapı
- b) Zemin yapısı
- c) Parselin şekli ve boyutu
- d) Cephe kullanımı
- e) Manzara

2.3.Değerlendirme Yöntemleri

Taşınmazın kullanım şekline bağlı olarak değerlendirme işlemleri genellikle 3 şekilde yapılır. Bunları sırasıyla aşağıdaki şekilde açıklayabiliriz.

2.3.1. Emsale Göre Değerlendirme

Bu metoda göre, değerlendirilecek taşınmazın bulunduğu bölgedeki en son alım-satım fiyatları göz önünde bulundurulur. Taşınmaz, çevredeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılarak, emsal olacak taşınmazlar tespit edilir. Bu taşınmazların son yıllardaki alım-satım bedellerinin ortalamaları, değerlendirilecek taşınmaz için bir referans oluşturur. Üzerinde tesis bulunmayan boş arazilerin değerlendirilmesi genellikle Emsalé göre yapılmaktadır. Arazi değerlendirilmesinde arazinin türü (sulak, taban,kıraç), verim gücüne göre sınıfı (iyi, orta, zayıf, ekime elverişsiz), yapılan tarım türüne göre kullanılma durumu dikkate alınır. Emsal arazi; tür, sınıf ve yapılan tarım bakımından aynı nitelikte arazidir. Tümüyle aynı nitelikte bir arazi yoksa, yakın nitelikte bir arazinin değeride, farkların sebep olduğu değer indirimleri veya arttırmaları yapılarak, emsal değeri olarak kabul edilebilir. İster tam emsale ister yakın emsale dayansın, alım satım yapıldığı tarih farkı sebebiyle doğmuş olan değer değişikliğide ayrıca dikkate alınıp hesaba katılmalıdır.

Yöntemin avantajlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Mahkemeler ve kıymet takdir komisyonlarınca çoğunlukla bu yöntem dikkate alınır,
- Şahıslarca anlaşılması kolay olup daha sonraki alım satım işlemlerinde bunu esas alırlar,
- Esas alınan değere emsal göstermek kolay olduğundan bu değeri tespit etmek her zaman mümkündür.

Yöntemin avantajlarının yanında bazı dezavantajları da vardır. Bunlar;

- Son zamanlarda alım satımı yapılmış taşınmazlar bulunmayabilir,
- Karşılaştırma yapacak nitelikte benzer özelliklere sahip taşınmaz bulmak zor olabilir,

- Satış yapmış kişileri bulmak ve gerekli bilgileri almak güç olmaktadır,
- Gerçek alım satım değerini öğrenebilmek çok 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.

2.3.2. Gelir' e Göre Değerlendirme

Taşınmazın yıllık net gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanır. Taşınmazın mevcut ve gelecekteki kazancı, enflasyon etkisinde 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 kullanılmaktadır.

Bir taşınmaza değer biçmede, malın saptanan ortalama gelirinin kapitalizasyonunun esas alınmasıdır. Diğer bir deyimle, bu kritere göre bir malın değeri, o maldan ileride elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana biriktirilmesi olarak kabul edilmektedir.

Değer biçilen taşınmazdan ileride elde edilecek gelirler, senelik ve periyodik gelirlerin kapitalizasyonu formüllerine göre değer biçme zamanına biriktirilir.

Bu formüller:

$$1) S_o = \frac{s}{f} \quad \text{senelik sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü}$$

$$2) P_o = \frac{p}{q^{n-1}} \quad \text{periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü.}$$

s: Senelik gelir

f: Kapitalizasyon faiz oranı

p: Periyodik gelir

q: 1+f

Bu formüllerden birincisi, senelik geliri olan taşınmaz (tarla, bina gibi) lar, ikincisi ise periyodik geliri olan taşınmaz (meyvelik , orman gibi) lara değer biçmede kullanılır.

Yöntemin avantajlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Geçmişte yapılan gelişmelerin bir baz olarak dikkate alınması, yapılacak değerlendirme işlemine yardımcı olur.

- Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın aşınma payını yansıtır.

- Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın olumlu yapısını yansıtır.

- Yatırım gelirinin tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme biçimidir.

Yöntemin avantajlarının yanında bazı dezavantajları da vardır.

- Türkiye gibi değişken enflasyon oranının hakim olduğu bir ortamda, uygun bir faiz oranının seçiminde güçlükler çıkabilir.

-Konut amaçlı kullanılan taşınmazların değerlendirilmesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sınırlamalar olmaktadır.

- Ülkemizde kira bedelleri üzerinde kısıtlayıcı yasaların bulunmasına rağmen, bu durumun denetim altında bulunmaması aynı özelliklere sahip taşınmazlar için dahi, farklı kiralar alması, değerlendirmenin test edilmesini zorlaştırmaktadır.

-Belli zaman periyotları içerisinde, gelirin hassas bir şekilde tespiti mümkün olmayabilir.

2.3.3. Maliyet' e Göre Değerlendirme

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 hacim' e düşen maliyet miktarı bizzat bina üzerinde yapılacak ölçümler ile de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu metoda göre yapılır.

Yöntemin avantajlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır.
- Özel kullanım amaçlı taşınmazların, özellikle binaların, bağımsız bir şekilde değerlendirilmesinde kullanılabilecek en etkili yöntemdir.
- Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır.
- Yapılan değerlendirmeleri, çevredeki yeni binalar ile test etme imkanı olduğundan varsa yıpranma paylarını görebilmek açısından büyük kolaylık sağlar.

Yöntemin avantajlarının yanında bazı dezavantajları da vardır.

- Değerlendirmeye esas teşkil edecek birim değerler piyasa koşullarında hızlı değişikliklere uğramaktadır.
- Maliyet hesabında esas alınacak birim değerlerin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir.
- Yıpranma payının hesabında, yeterli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir
- Ancak seçilecek değer kriterleri sayısı kadar çıktı sonucu üretileceğinden kısıtlamalar olabilmektedir.

2.4. Türkiye'de Taşınmaz Değerlendirmesi

Taşınmaz mal kavramı içine her çeşit arazi ve arsalar, bina ve tesisler girer. Mülk olarak da bilinen taşınmaz mallara sahip olmaya Mülkiyet denilmiştir.

Değerlendirmeye tabi tuttuğumuz taşınmazlar arsa, arazi ve binadır.

Türkiye' de mevcut yasalar çerçevesinde ve serbest piyasa şartlarında taşınmaz mal değerlendirmesi yapılmaktadır.

Bugün ülkemizde taşınmazların değerlendirilmesi başlıca şu başlıklar altında sınıflandırılabilir.

- 1- Emlak Vergisi
- 2- Kamulaştırma

3- Özelleştirme

4- Arazi toplulaştırması

5- Serbest Piyasadaki Alım-Satım Değeri (Emlak Değeri)

6- Banka İşlemleri (İpotek v.b.)

Bir taşınmazın değeri, o günün ekonomik şartlarına, arz-talep' e ,taşınmazın kullanım amacına göre zamana bağlı olarak değişmekle beraber belirli bir zaman diliminde sabittir. Kısacası taşınmazın belirli bir amaç için sabit bir değeri vardır. Farklı kurum ve komisyonlar farklı amaçlar için de olsa aynı bir taşınmazı değerlendirdiklerinde benzer değeri bulmaları gerekir. Gerçi bir taşınmazın gerçek değerini tespit etmek oldukça zor hatta mümkün değildir. Fakat belirli özellikler dikkate alınarak gerçeğe yakın değeri bulmak mümkündür.

Bugün ülkemizde yaşanan problemlerden birisi, değer tespitlerinin yapılmasında ortaya çıkmaktadır. Aynı bir taşınmaz değişik amaçlar için birkaç kez değerlendirildiğinde farklı değerlerle karşılaşmaktayız. Oysa bir taşınmazın tek bir yaklaşık değeri olması beklenir. Eğer vergi için farklı değer, kamulaştırmak için farklı değer bulunuyorsa bu bir hatadır. Bunun yanında farklı değerlendirme amaçları için taşınmazın farklı özellikleri dikkate alınmaktadır. Halbuki bazı özellikler kişiden kişiye değişse bile bir taşınmazın değerini etkileyen unsurlar her zaman aynıdır.

Tüm bunlarla birlikte bazen de aynı amaçla yapılan birden fazla değerlendirmede farklı değerler belirlenmektedir. Buna en bariz örnek kamulaştırma bedelinin tespitidir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen bilirkişiler kamulaştırma bedeline bir itiraz olması durumunda taşınmazın değerini yine aynı kanunun ilgili maddesinde açıklanan hususları göz önünde bulundurarak belirlemektedirler. Yani Takdir Komisyonu ile bilirkişi heyeti aynı kriterleri dikkate alarak değer tespiti yapmaktadırlar. Öyleyse, Takdir Komisyonu ile bilirkişilerin belirlediği değer yaklaşık aynı olmalıdır. Halbuki yapılan araştırmalara göre kamulaştırma bedeline yapılan itirazların % 100' e yakın bir kısmı kabul edilmekte ve yine kamulaştırma bedelleri % 100 civarında artırılmaktadır(4). Bu da gösteriyor ki değer tespit işleri bilimsel metotlardan uzak, komisyon üyelerinin keyfi kararlarıyla yapılmaktadır. Taşınmazın değerini etkileyen faktörler bir formüle bağlanmadığından sonuçta hep farklı değerler elde edilmektedir.

Tüm bu problemlerin ortaya çıkmaması için, değerlendirme çalışmalarının bilimsel metodlarla yapılması gerekir. Taşınmazların değerini etkileyen faktörler bir formüle bağlanarak kurulacak değer tespit komisyonunca taşınmazların değerleri belirlenmelidir. Belirlenen bu değerler çeşitli amaçlar için kullanılmalıdır.

2.4.1. Kamulaştırmada Değerlendirme

Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi ilginç sayılabilir. Roma Hukukunda kamulaştırma yoktu. Çünkü Roma Hukukunda kişinin özel mülkiyet hakkı kutsaldı ve ona hiçbir biçimde müdahale kabul edilmiyordu. Bu nedenle, kişinin mülkiyet hakkı, halka yararlı birçok imar işlerinin yapılmasına da engel idi. Nitekim, M.Ö 181 yılında, tek bir vatandaş, bir su kanalının yapılmasına engel olabilmıştır. Hatta İmparator Augusto' nun Roma Stadyumunu genişletme projesi özel şahıslarca engellenmişti. Hukuksal bir kurum olarak kamulaştırma ilk olarak 1791 yılında Fransız Anayasasından kaynaklanan Fransız Medeni Kanunu (Code Napoleon)' nda yer almıştır. Bu yasa da, kişinin mülkiyet hakkını dokunulmaz kabul etmekle beraber, karşılığını ödemek koşuluyla, kamu yararına kamulaştırmayı kabul ediyordu. Sonra Fransa'da kamulaştırma yasaları birbirini izlemiş ve nihayet 3 Mayıs 1841 tarihli Temel Kamulaştırma Yasası çıkartılmıştır. Daha sonra, diğer Avrupa ülkelerinde de kamulaştırma özel yasalarla düzenlenmiştir. Örneğin İtalya' da ilk kamulaştırma yasası 1865 tarihli olup halen yürürlüktedir (5) .

Ülkemizde kamulaştırma çalışmaları, 4.11.1983 tarih 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu' na göre yapılmaktadır. Kamulaştırılacak taşınmazın değerini belirlemek için aşağıda bahsedilen Kıymet takdir komisyonu üyeleri, taşınmazın bulunduğu yere giderek hazır bulunan diğer ilgilileri de dinledikten sonra, kanunun ilgili maddesinde belirtilen unsurları dikkate alarak raporlarını hazırlarlar.

Kamulaştırma çalışmasının en önemli aşaması, kamulaştırma bedelinin tespit edilmesidir. Kamulaştırmada ödenecek bedel, 1924 Anayasası' nda gerçek (rayiç) bedel esas alınmış, 1961 Anayasası' nda da aynı ilke korunmuştur. 1971 yılında Anayasanın 38. maddesinde yapılan değişiklikle ödenecek bedelin, vergi bildirim değerini aşamayacağı hükmü getirilmiştir. Bu

uygulama vergisini azda olsa ödeyen vatandaşları mağdur durumda bırakmış, vergisini hiç ödemeyen vatandaşları ise bir noktada ödüllendirmiştir. Aslında buradaki asıl problem vergi değerlerinin çok düşük gösterilmesinden kaynaklanmaktadır. 1977 yılında Anayasa Mahkemesi, vergi değeri üzerinden kamulaştırma yapılması ile ilgili hükmü iptal etmiş ve kamulaştırmada gerçek değer tekrar esas alınmaya başlanmıştır. Son olarak 1982 Anayasasının 46. maddesine uygun olarak çıkarılan 1983 tarih ve 2942 sayılı kanunla, rayiç bedel üzerinden kamulaştırma yapılmasına devam edilmiştir.

2.4.1.1. Kıymet Takdir Komisyonu

Kamulaştırılacak taşınmazın değerinin tespiti 2942 sayılı kanunun 10. maddesinde açıklanan komisyon tarafından yapılmaktadır.

Bu kanuna göre il ve ilçelerde görev yapmak üzere 5 asıl ve 5 yedek üyeden oluşan kıymet takdir komisyonları, her yıl Ocak ayının ilk haftasında;

A- İl Kıymet Takdir Komisyonu:

- İl idare kurulunca defterdarlık memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, o ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üye,
- İl belediye encümenince taşınmaz mal sahipleri arasından iki asıl ve iki yedek üye;

B- İlçe Kıymet Takdir Komisyonu:

- İlçe idare kurulunca; mal müdürlüğü memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, ilçedeki fen adamları temin edilememesi halinde o ilçenin bağlı bulunduğu ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üye,
- İlçe belediye encümenince taşınmaz mal sahipleri arasından iki asıl ve iki yedek üye, olmak üzere seçilir.

Değer takdir komisyonları uzmanlıkları dışında kalan konularda uzman kişilerden bilgi alabilirler.

2.4.1.2. Değerlendirmede Dikkate Alınan Kriterler

Taşınmazın değerlendirilmesinde ilgili kanunun 11. maddesinde açıklanan kriterler dikkate alınır. Değerlendirmede dikkate alınacak hususlar şunlardır:

- * Cins ve nevi,
- * Yüz ölçümü,
- * Kıymeti etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
- * Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdiri,
- * Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir,
- * Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri,
- * Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı,
- * Bedelin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif ölçüler.

Ülkemizde yapılan kamulaştırma çalışmalarında ortaya çıkan sonuç, mal sahipleri açısından pek iç açıcı değildir. Türkiye'de bugüne kadar yapılan kamulaştırma işlemlerinde, vatandaşa ödenen bedellerin yeterli olmamasından dolayı mağdur olmuş pek çok vatandaş vardır. Kamulaştırma sonucu eline para geçmiş olan vatandaş, bu parayla geçimini sağlayacak aynı büyüklükte yeni bir arazi alamamakta, genellikle tarımla uğraştıkları için de başka bir sektöre geçmeleri zor olmaktadır. Bu şekilde ellerine geçen parayı değerlendiremeyip mağdur duruma düşenlere en iyi örnek Keban Barajı bölgesindeki çiftçilerimiz verilebilir(6).

Kamulaştırma çalışmalarında açılan davalar, kamulaştırma kararından ziyade daha çok kamulaştırma bedeli üzerinedir. Bu sonucu doğuran asıl sebep ise, takdir edilen değerlerin günün rayiç değerini yansıtmamasıdır.

2.4.2. Özelleştirmede Değerlendirme

Ülkemizde özelleştirme çalışmaları 24.11.1994 tarih, 4046 sayılı Özelleştirme Kanununa göre yapılmaktadır.

Özelleştirme, mevcut hükümetlerin şu anda üzerinde durdukları en önemli konulardan birisi olup; ülke ekonomisinin içinde bulunduğu sıkıntılardan kurtulması için gerekli olan en önemli çözüm yollarından birisi olarak kabul edilmektedir.. Bu sebeple ülke ekonomisine katkı sağlaması beklenen özelleştirme çalışmaları, değerlendirme aşamasında çok dikkat isteyen bir konudur. Yapılacak değer tespitinin doğruluğu, ülke ekonomisine yapacağı katkının doğruluğunu da yakından ilgilendirmektedir.

2.4.2.1 Değer Tespit İşlemleri

Özelleştirme çalışmalarının en önemli kısmını, değerlendirme çalışmaları oluşturmaktadır. Değerlendirmede sabit ve döner varlıkların değerlendirme işlemi ayrı ayrı yapılmalıdır. Taşınmazların değerlendirilmesinde hem kamunun, hem de alıcıların zarara uğratılmamasına dikkat edilmelidir. Ülkemizde taşınmaz malların değer artışları, genel fiyat artışlarının daima üzerinde olmaktadır. Satışı yapılacak olan taşınmazların değeri tespit edilirken kontrol mekanizması işlevine olacak türden bir değer tespit kalitesi olmalıdır(7). Geçmişte yapılan bazı özelleştirmeler için, satış değeri piyasa değerinin altında olduğundan "devlet arazileri yağma ediyor" diye bir çok spekülasyon ortaya çıkmıştır (8).

Özelleştirme amaçlı değerlendirme çalışmalarının önemi ve hassasiyeti kamuoyunda oluşan olgular ile net bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, yapılacak değerlendirme işlemlerinde, kamu yararı için gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerekmektedir. Değerlendirme işleminin doğru ve açıklık ilkesinde yapılması sonucu, kamuoyunun desteği de sağlanarak özelleştirme çalışmalarındaki verim arttırılabilir.

Özelleştirilmesi yapılacak olan bir taşınmazın değer tespitinin ne şekilde yapılacağı ilgili kanunun 18. maddesinin b bendinde açıklanmaktadır. Buna göre değer tespit işlemleri, idare bünyesinde ve idare başkanının onayı ile en az beş yedek üyeden oluşturulacak Değer Tespit Komisyonları veya idare tarafından teklif ve kuruluşça kabul edilecek özel bağımsız ihtisas kuruluşları tarafından yapılmaktadır.

Bununla birlikte, aynı kanunun 19. maddesinin c bendine göre, özelleştirme programına alınan taşınmazların devri sırasında yapılacak değerlendirme için özelleştirme sırasında idarece genel değer tespiti yapılırken, değer tespitine konu taşınmazın bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundaki kıymet takdir esasları göz önünde tutularak, özelleştirme kanununun 18. maddesinde belirtilen değer tespit komisyonları tarafından belirlenir.

2.4.2.2. Değerlendirme Metodları

Özelleştirilecek taşınmazların değer tespit işlemlerinde, özelleştirilecek kurumun niteliği ve özelleştirme amacında dikkate alınarak değerlendirme komisyonunca ilgili kanunun 18. maddesinde açıklanan metodlardan bir veya birkaçı uygulanır.

Özelleştirme kanununun 18. maddesinde açıklanan bu metodlar şunlardır:

* **İndirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer):** İşletmenin gelecek 10 yılı boyunca elde edeceği nakit girişi tahmin edilir. Bulunan değer, enflasyon, faiz oranları ve pazar durumu tahminlerini içeren belli bir oranla günün şartlarına uyarlanır.

* **Temettü verimi:** Hisse başına dağıtılan kar payının, hisse senedinin pazar değerine bölünmesi ile belirlenir.

* **Defter değeri:** Taşınmazın, muhasebe kayıtlarına göre belirlenen değeridir.

* **Net aktif değeri:** Şirketin aktiflerinden, yani varlıklarından , pasiflerinin yani yükümlülüklerinin çıkarılmasıyla bulunur.

* **Amortize edilmiş yenileme değeri:** Bir şirketin aynı şekilde bugün kurulması halinde gerekli olacak maliyeti gösteren değerdir. Tesisin faaliyete geçmesi için gerekli sürede dikkate alınır. Bulunan değerden yıpranma payıda çıkartılır.

* **Tasfiye değeri:** İşletme varlıklarının ayrı ayrı satılması halinde bulunacak değerdir.

* **Fiyat / kazanç oranı:** Hisse fiyatının, hisse başına kara bölünmesiyle bulunur.

* **Piyasa kapitalizasyon değeri:** Şirket hisseleri borsada işlem görüyorsa hisselerin piyasa değerleri ile hisse adedinin çarpımıyla bulunur.vb

* **Piyasa değeri / defter değeri oranı:** Hisse senetlerinin piyasa değerlerinin, defter değerlerine bölünmesiyle bulunur.

* **Exspertiz değeri:** Şirket taşınmazlarının, uzman kişilerce tespit edilen piyasa değeridir. Bu tespitin yapılmasında taşınmazın konumu, fiziki özellikleri gibi etkenler irdelenir.

* **Fiyat / nakit akım oranı:** Fiyatın, hisse başına düşen amortisman artı net kara bölünmesiyle bulunur.

Özelleştirmeye ilişkin yapılan değer tespiti yöntemleri ve çalışmaları açıklık, şeffaflık ilkesi gereği kamuoyuna duyurulur.

4046 sayılı Özelleştirme Kanununun 19. maddesinin (c) fıkrasında değer tespit işlemi için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili maddelerine atıfta bulunularak, kıymet takdirinin belirlenmesi ön görülmüştür. Oysa Kamulaştırma kanunundaki değerlendirme mevzuatının günümüz ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde olmadığını daha önceki bölümlerde açıklanmıştı. Dolayısıyla, özelleştirme kapsamında yapılacak bir değerlendirme işleminde, kamulaştırmadaki gibi yapılması halinde böyle bir değerlendirmenin dava konusu olma olasılığı çok yüksektir. Bazı özelleştirme çalışmalarına yapılan eleştiriler de bunu doğrulamaktadır. Değerlendirme esnasında dikkate alınan kriterler yasa ile belirtilmiştir. Ancak bu kriterler belli formüllere bağlanmadığı için yoruma açık bir şekilde bırakılmıştır. Bu nedenle farklı yaklaşım ve yorumlar farklı değerlerin bulunmasına neden olmaktadır.

2.4.3. Arazi Toplulaştırmasında Değerlendirme

Türkiye' nin milli ekonomisinin büyük bir kısmı halen tarıma dayalıdır. Ülkemiz nüfusu hızla artmakta ve buna bağlı olarak tarım ürünlerinin tüketimi artmaktadır. Bununla birlikte son yıllarda tarımdan sanayiye bir geçiş vardır. Dolayısıyla artan ihtiyacın karşılanabilmesi için mevcut tarım arazilerinin üretim gücünü arttırmak gerekir. Bunun da en etkili yöntemi Arazi Toplulaştırmasıdır.

Arazi toplulaştırma işlemleri değer esası üzerine yapılır. Yani, uygulamaya giren parsellerin değerleri ile uygulama sonucu oluşacak parsellerin değerleri birbirine eşit olmalıdır. Bu sebeple her parselin toprak özelliklerinin ve buna bağlı olarak, değerinin belirlenmesi gerekir.

Arazi toplulaştırma çalışmasında değerlendirme işleri, 1757 sayılı Toprak Tarım Reformu Kanunu' na (TTRK) göre hazırlanan, Arazi Toplulaştırma Yönetmeliğinde açıklanan Değerlendirme Komisyonu tarafından yapılmaktadır.

2.4.4. Emlakılıkta Değerlendirme

Taşınmazların, serbest piyasada alım - satım işlerine aracılık eden, pazarlamasını yapan, resmi özelliği olmayan kişilere Emlakı denir.

Günümüzde emlakçı olmak için herhangi bir şart aranmamaktadır. Sermayesi olan herkes emlakçı bürosu açabilir. Yapılan incelemelerde İstanbul'un nüfusu 1987 yılında 6 milyon iken, emlak komisyonculuğu ile uğraşan kişi sayısı 8000' in üzerinde idi (9). 1994 yılında yapılan bir araştırmada ise 15000' e yakın emlak komisyoncusu olduğu tespit edilmiştir. Nitekim, Ümraniye' de (İstanbul' un en hızlı gecekondulaşan ilçesi) 500' e yakın emlakçının olması bir raslantı değildir (10). Emlakı olmak için ne mesleki, ne de donanım açısından hiçbir yasal koşul yoktur.

İstanbul, günümüzde taşınmaz değerinin çok hızlı yükseldiği şehirlerin başında gelmektedir. 1984 yılında 750 kişiye bir emlakçı düştüğü tespit edilmiştir. Bu emlakçılar üzerinde yapılan bir anket sonucunda:

Ankete katılanların öğrenim durumu Tablo 1' de verilmiştir.

Tablo 1: Ankete Katılanların ğrenim Durumu (9).

	İlkokul	Orta-Lise	Yüksekokul	Okumamış
Sayı	14	23	5	1
Oran %	33	53	12	2

5 yüksek okul mezununun 2' si inşaat mühendisi, diğerleri öğretmen, muhasebeci, işletmecidir. Tablo 2 ise emlak komisyoncularının, emlakçılıkla uğraş zamanlarını vermektedir.

Tablo 2 : Emlak Komisyonculuğuyla Uğraş Zamanları (9).

	1 Yıldan az	1-5 Yıl	5-10 Yıl	10 Yıldan çok
Sayı	7	18	2	16

Emlakçılık işiyle uğraşanların daha önce yaptıkları işler oldukça çeşitlilik arz etmektedir. Şöyleki: yapılan anket sonucu 36 emlakçının önceki meslekleri, işçi, emekli memur, muhasebeci, tüccar, çiftçi, bakkal, nalbur, dokumacı, siyasetçi, manav, kuaför, yoğurt üreticisi, arzuhalci, şoför, lokantacı, plakçı, inşaat ustası, fotoğrafçı olarak tespit edilmiştir. Ankete katılanların %95' i, taşınmazın bedelini belirlerken temel etkenin, iyenin istemi ve bildirimi olduğunu söylemektedir. Bu değer alıcının ödeme gücüyle pazarlığa sokulur ve çıkan sonuç, alım-satım bedeli olarak belirlenir. Diğer etkenler olarak şunlardan sözedilmektedir:

- İmar durumu
- Konum
- Bölgedeki muhtarların ve bakkalların verileri
- Alan
- Belediye rayiçleri(?)
- Kur ayarlamaları
- Enflasyon
- Psikolojik etkenler
- Yaz aylarında Almancıların gelmesi
- Bir bölgede olası bir yatırıma ilişkin fısıltılar

taşınmaz değerlerinin yükselmesine neden olabilmektedirler.(11)

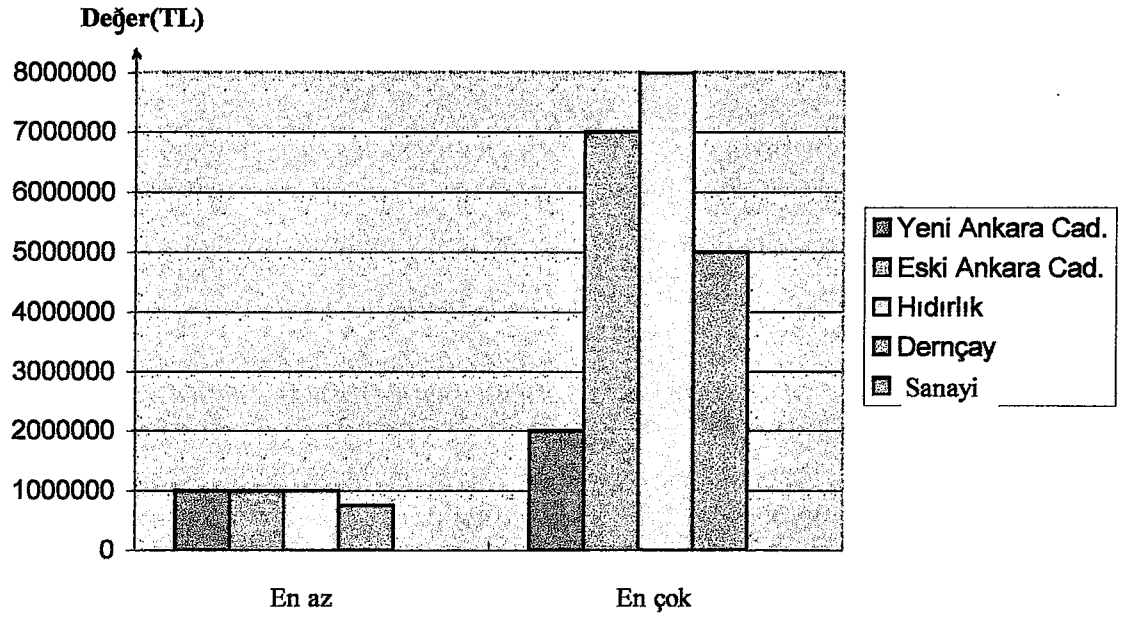
Görüldüğü gibi taşınmaz değerlerinin tespitinde bilimsel metodlar kullanılmamakta, taşınmazların değerini etkileyen faktörler formüle bağlanamamaktadır. Yinede yapılan tespitlerden, emlakçıların taşınmazları piyasa fiyatlarına yakın oranlarda değerlendirebildikleri görülmektedir.

Çorum’ da yapılan bir araştırmada emlakçıların açıkladığı taşınmaz fiyatları ile, tapu, vergi karşılıkları, kamulaştırma fiyatları arasındaki ilişkiler ortaya konmuştur. Hıdırlık (Çorum ilinin en verimli topraklarının bulunduğu bölge) civarı için Çorum’daki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen piyasa değerleri, vergi değerleri ve kamulaştırma bedelleri Tablo 3’ de verilmiştir.

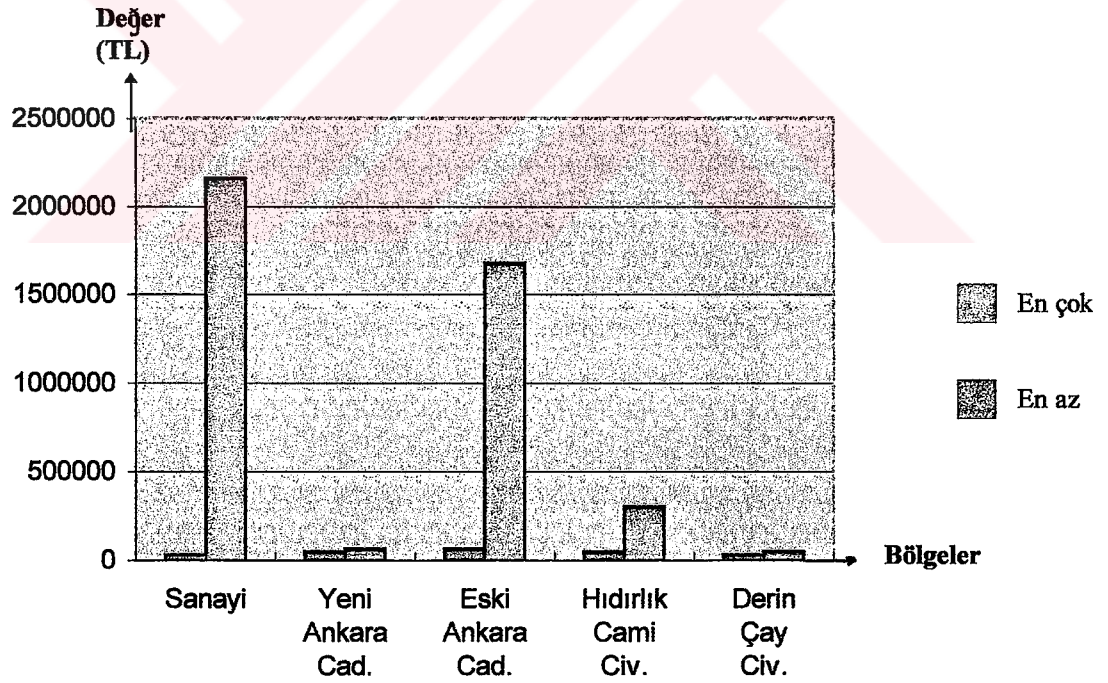
Tablo 3: Emlak Komisyoncularındaki En Az ve En Çok Arazi Değerleri ile Emlak Vergisine Matrah Olanların ve Kamulaştırma Değerlerinin Çorum Hıdırlık Mevkiinde Karşılaştırılması

BÖLGELER	Emlak Komisyoncuları		Emlak Vergisi		Kamulaştırma
	TL/ m2				
	En Az	En Çok	En Az	En Çok	
Sanayi	1.000.000	8.000.000	30.000	2.160.000	
Yeni Ankara Caddesi	1.000.000	2.000.000	48.000	60.000	1.000.000
Eski Ankara Yolu	1.000.000	7.000.000	60.000	1.680.000	
Hıdırlık Cami Civarı	1.000.000	8.000.000	48.000	300.000	
Derin Çay Ve Civarı	750.000	5.000.000	30.000	48.000	

Tablo 3’ ün grafik olarak gösterimi aşağıdaki şekilde verilmiştir.



Şekil. 1: Emlak Komisyoncularındaki En Az Ve En Çok Arazi Değerleri.



Şekil. 2: Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerleri.

Tablo 3' ten de görüldüğü üzere Emlak komisyoncularının belirlediği değerler ile, Emlak Vergisine matrah olacak değerler arasında anormal derecede farklar bulunmaktadır. Emlak vergisi, taşınmazın o günkü rayiç bedeli üzerinden alındığına göre; her dört yılda bir yayınlanan bu değerler rayiç bedeli yansıtmamaktadır.

Bununla birlikte, Emlak Komisyoncuları arasında da fiyat tespitinde bazı farklılıklar olmaktadır. Bu da emlakçıların, bu işi bilinçsizce yaptıklarını göstermektedir. Emlakçılarla yapılan görüşmelerde, değerlendirme işini Harita Mühendislerinin yapması gerektiği fikri tartışılmış ve tamamı bu görüşe katılmıştır.

2.4.5. Emlak Vergisinde Değerlendirme

2.4.5.1. Emlak Vergisinin Tarihçesi

Türk Vergi Sistemi de dahil olmak üzere günümüzdeki vergi sistemleri, gelir üzerinden alınan vergiler, tüketimden alınan vergiler ve servet vergileri olmak üzere üç temel üzerine kurulmuştur. Bu organik yapı içinde gelirleri, harcamaları ve servetleri en iyi izleyen bir sistem oluşturulması amaçlanmıştır.

Emlak Vergisi, Türk Vergi Sisteminin servet ayağını oluşturmaktadır. Ayrıca bu vergi, servet üzerinden alınan diğer bazı vergilerin de temelini teşkil eder.

Emlak Vergileri, ilke olarak mahalli vergilerdir. Mahalli idareler tarafından tahsil edilir ve gelirleri mahalli hizmetlere harcanır. Ancak ülkemizde, Emlak Vergisini tahsil etme görevini 1972 yılında Merkezi İdare üstlenmiştir.

14 yıllık uygulamadan sonra Emlak Vergisini alma görevi, 3239 sayılı Kanunla yeniden mahalli idarelere devredilmiştir.

Emlak Vergisi vergicilik tarihinde rastlanan ilk vergilerden birtanesidir. Osmanlı İmparatorluğu döneminden beri ülkemizde emlak üzerinden vergi alınmaktadır.

Ülkemizde Emlak Vergisi 1972 yılına kadar Tahrir (Yazım) Sistemine göre alınmış, bu tarihte yapılan kanun değişikliği ile Beyan Sistemine geçilmiştir.

Tahrir sisteminde, vergi idaresi teker teker her gayrimenkulün değerini kendisi belirler. Beyan sisteminde ise, mülk sahibi her vatandaş vergi konusuna giren gayrimenkulü için

beyanname verir ve gayrimenkulün değerini kendi iradesi ile beyannameye kaydeder ve vergisini öder.

Ülkemizde 1931 yılında yapılan tahrirden sonra aradan geçen 40 yılı aşkın sürede yeniden tahrir yapılamamış, değerler eskimiş ve misil zamlarıyla karmakarışık bir uygulama doğmuştur. İl Özel İdarelerinin vergi toplamaya müsait olmayan yapısı, emlak vergisi uygulamasındaki karmakarışıklığı daha da arttırmıştır.

01.03.1972 tarihinde uygulamaya konulan beyan sistemi, aynı yıl yapılan bir genel beyan ile kendisini kabul ettirmiştir. Ancak, daha sonraki genel beyan dönemlerinde başarı grafiği düşmeye başlamıştır. Bunun sonucunda, Emlak Vergisinden neredeyse tahsil masrafları kadar hasılat sağlanamaz durumuna gelinmiş ve sistem mükellefler arasında gerçeğe uygun beyan eden aleyhine işlemeye başlamıştır (12).

1982 yılında yapılan kanun değişikliği ile bina ve arsalar için Asgari Beyan Esası getirilerek, beyan sistemi takviye edilmek istenmiş ayrıca, emlak üzerinden alınan vergilerin bazıları kaldırılmış ve alım satıma konu emlak için rayiç bedel tespit etmek için takdir komisyonlarına gidilmesinden vazgeçilmiştir.

Bu yeni sistem ile bina ve arsa sahiplerinin idarece belli edilecek normlara göre hesaplanacak miktarlardan daha düşük beyanda bulunmaları önlenmek istenmiş, başka bir deyişle, diğer bazı vergilerde olduğu gibi emlak vergisinde de bir bakıma götürülük esası kabul edilmiştir. Ancak, arsa birim değerlerinin mahalle bazında tespit edilmesi yüzünden, mahalledeki mevki rantları kavranamamış ve bunun sonucu olarak adaletsiz bir uygulama ortaya çıkmıştır.

Tahrir ve beyan sistemi arasındaki bir uygulamayı oluşturan Asgari Beyan Esası da rayiç bedelin kavranamaması ve adaletsizliklere yol açtığı için eleştirilmiştir. Ayrıca, arazinin bu esas dışında kalması sistemin önemli bir eksikliği olarak görülmüştür.

Beyan esasının başarılı olamaması sebebiyle, emlak vergisinde yeniden tahrir esasına dönülmesi görüşleri ileri sürülmeye başlanmıştır.

Tahrir sisteminin güçlükleri, özellikle tahririn yapılmasındaki zorluklar ve Emlak Vergisinin mahalli idarelerce tahsil edilip edilemeyeceğine ilişkin endişeler sebebiyle mevcut sistemin iyileştirilmesi yolları aranmaya başlanmıştır.

1985 yılında yapılan kanun değişikliği ile mevcut sistemin iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Bu değişikliklerle, arsa birim değerlerinin cadde, sokak, değer bakımından farklı bölgeler, turistik

yörelerde pafta, ada veya parsel itibariyle takdir edilmesi esası getirilerek, asgari beyan sisteminin mahzurları önemli ölçüde giderilmiştir. Ancak, arazi yine bu esasın dışında bırakılmıştır.

Daha sonraki tartışmalar sonucunda, Emlak Vergisinin belediyelere devri kararlaştırılmış ve kanunlaştırılmıştır. Bu arada arazide Asgari Beyan Esası kapsamına dahil edilerek sistemin bütünlüğü de sağlanmıştır.

2.4.5.2. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun İrdelenmesi

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 29.07.1970 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde emlak vergileri bu kanun hükümlerine göre toplanmaktadır.

Emlak Vergisi;

- . Bina
- . Arsa
- . Arazi

olarak üç ana taşınmazdan alınır.

Bu üç taşınmazın tanımı Emlak Vergisi Kanununda ayrı ayrı ifade edilmektedir. Buna göre:

Bina : Bina deyimi Emlak Vergisi Kanununun 2. maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu maddeye göre bina, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerekse su üzerindeki sabit inşaatların tümünü kapsamaktadır.

Yasanın bu hükmüne göre bir binanın vergiye tabi olması için binanın sabit inşaat niteliğinde olması gerekir. Sabit inşaat ise bir inşaatın sürekli veya geçici bir amaç için kullanılmaya elverişli olması demektir. Binanın yer altında veya yer üstünde inşa edilmiş olması, karada, denizde veya gölde bulunması vergiye tabi olma bakımından önem taşımaz.

Arsa: Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesini 2. fıkrasında arsanın tanımı yapılmış ve 3. fıkrasında ise belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edileceği hükme bağlanmıştır.

Anılan maddenin 2. fıkrasında, belediye sınırları içerisinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılmıştır. Yasanın bu hükmüne göre arsa deyimi, üzerinde inşaat yapılmak üzere parsellenmiş v parselasyonu belediyelerce onanmış arazi parçalarını ifade etmektedir.

Bu nedenle, belediye sınırları içerisinde, belediyelerce parsellenmiş arazi ile mücavir sahalarda parsellenmiş olmakla birlikte inşaat ruhsatları belediyelerce verilmesi gereken arazi parçalarının tamamı arsa olarak kabul edilmektedir.

Diğer taraftan, belediye ve mücavir alanları dışında malikleri tarafından İmar Kanunu hükümleri uyarınca özel parselasyon planlarına göre parçalara ayrılan arazi birimlerinde aynı şekilde arsa sayılacağı tabidir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere gerek belediye sınırları içerisinde ve gerekse belediye sınırları dışarısında parsellenmiş ve parselasyonu yetkililerce onanmış tüm arazi parçaları arsa sayılmaktadır.

1983 ve sonraki bütçe yıllarında uygulanması gereken arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkındaki 83/6122 sayılı kararnameye göre, arsa sayılacak parsellenmemiş arazi;

* Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış bulunup, parsellenmeiş olan arazi arsa sayılır. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arzi parçaları zirai faaliyette kullanılıyorsa arsa olarak kabul edilmez.

* Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunupta imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan arazi ve arazi parçalarında arsa olarak kabul edilir.

* Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sanayi tesisi yapmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen veya tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçalarında arsa sayılır. Kararnamenin bu husustaki şartları aşağıda belirtilen şekilde sıralanabilir.

- Bu yerlerin önce mevzi imar planının olması gerekir. Aksi Takdirde parselasyon işlemi yapılamaz.

- İmar planına uygun olarak parselasyon işlemi yapılan bu yerler tapuya tescil edilmiş olmalıdır. Arsa nispetleri üzerinden vergilendirme tapuya tescil tarihini takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

- Bu iki şartı taşıyan arazinin meskun olup olmaması ve zirai faaliyette kullanılıp kullanılmaması önemli değildir.

* Belediye ve mücavir alan sınırları dışarısında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sanayi veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla İmar ve İskan Bakanlığı' nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen alanların sınırları içinde, imar palmı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arzi parçaları arsa sayılır (Bak:şekil 8). Kararnamenin bu husutaki şartları aşağıda belirtildiği şekilde sıralanabilir:

- Bu gibi yerlerin imar planının olması gerekmektedir. Yani mevzii imar planı yapılmış olmalıdır.

- İlgili yerlerin Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit edileceği belirtilmiştir. İmar ve İskan Bakanlığı bu gibi yerleri tespit edip imar programına almakta ve imar planını gerçekleştirmektedir.

- Yapılmış mevzii imar planında iskan sahası olarak ayrılmış bulunmalıdır. İmar planında iskan sahası olarak belirtilmişse, bu yerin meskun olup olmaması veya zirai faaliyete kullanılıp kullanılmaması önemli değildir.

Arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkında kararnamenin uygulanmasına ilişkin idari görüşlere aşağıda yer verilmiştir.

İdari Görüş :

GEL : EMLK:2433114

Tarih : 20.05.1985

ÖZÜ : Bağ olarak kullanılan arazi, arazi vergisi Geçici Muafiyet Cihetine Tahsis Edilme Şartları ve Muafiyet Süreleri Hakkında Kararname şartlarına uyuyorsa arazi olarak nitelendirilir ve Arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkındaki kararname hükümlerine göre araziye ait nispetler üzerinden vergilendirilir.

İdari Görüş:

GEL : EMLK: 2544178 - 29

Tarih : 29.12.1985

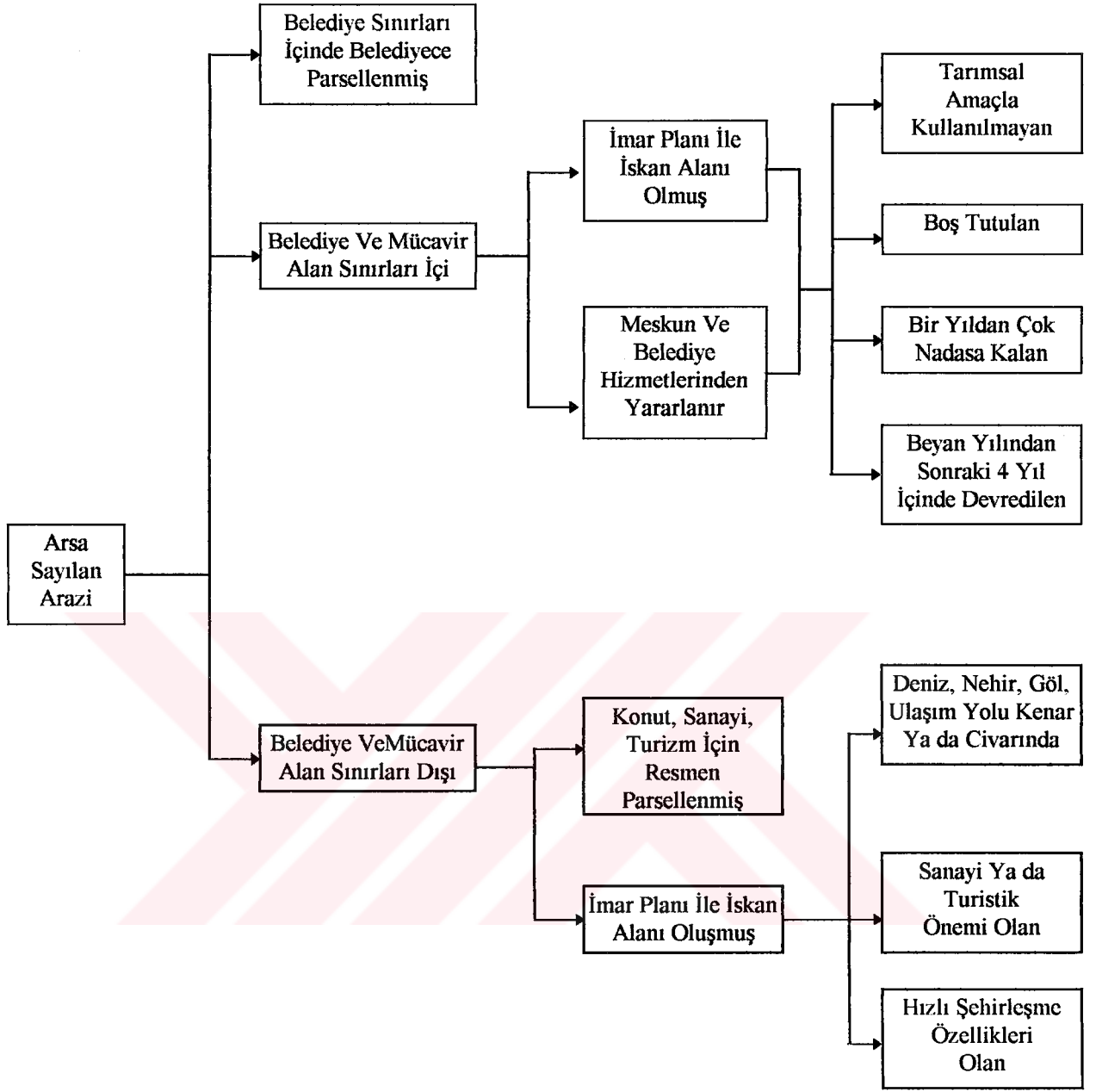
ÖZÜ: Üzerinde hayvancılık faaliyeti yapılan arazi zirai faaliyette kullanılıyor sayılmaz ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkındaki karara göre araziye ait nispet üzerinden vergilendirme yapılmaz.

İdari Görüş:

GEL : EMLK : 2433135 - 2205

Tarih : 28.07.1983

ÖZÜ: Belediye sınırları içerisinde parsellenmiş arazi zirai faaliyette kullanılsa dahi arazi olarak vergilendirilmez.



Şekil. 3: Arsa sayılan parsellenmemiş veya parsellenmiş araziler (13).

Arazi: Emlak Vergisi Kanununda bina ve arsaların tanımı yapıldığı halde arazinin tanımı yapılmamıştır.

Arazinin vergi hukukunda, genel olarak arz üzerinde sınırları dağ, tepe, dere, çit, duvar, ağaç, yol gibi suni işaretlerle çevrilmiş bulunan yeryüzü parçası olarak tarif edilmekte, arazinin içinde bulunan gölcükler, kaynaklar ve dikilen şeylerde araziden sayılmaktadır.

Yukarıdaki tanıma göre arazi deyimi, sınırları tabii ve suni işaretlerle belli edilmiş ve parsellenmemiş olan geniş arazi parçasını ifade etmektedir. Arazinin içinde bulunan gölcükler, göletler, kaynaklar ile ağaçlık ve meyvalıklar, bağ ve bahçeler ve benzerleri de araziden sayılacağından bunlarından arazi olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 2. maddesine göre, “ Vergi değeri, emlak vergisi mevzuatına göre bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.” Rayiç Bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir diye tanımlanır. Emlak Vergisi Kanununun beyan esası başlıklı 20. maddesine göre arazi vergisi mükellefin yazılı beyanı üzerine tahakkuk ettirilir.

Takdir komisyonlarınca tespit edilen asgari ölçüdeki arazinin birim değeri 4 yıl boyunca geçerli olmaktadır. Bu sürenin uzatılıp yada kısaltılmasında Bakanlar Kurulu yetkilidir. Fakat rayiç bedel belirlenirken 4 yıl boyunca oluşacak fiyat artışları dikkate alınmamaktadır. Bu durum gerçek verginin toplanamamasına sebep olmaktadır.

2.4.5.2.1. Değer Tespit Komisyonları

1. Arsa : Arsalara ait Takdir Komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

Belediye başkanı veya teşkil edeceği memur başkanlığı altında:

- a- Belediyeden yetkili bir memur,
 - b- Tapu Sicil müdürü veya teşkil edeceği bir memur,
 - c- Ticaret Odasından seçilen bir üye,
 - d- İlgili mahalle veya köy muhtarından,
- kurulur.

2. Arazi : Arazilere ait Takdir Komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

Valinin başkanlığı altında:

- a- Defterdar,
 - b- Tarım Orman Ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürü,
 - c- İl merkezindeki ticaret ve ziraat odasından seçilmiş bir üye,
 - d- İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden,
- kurulur.

3. Bina: Binaların metrekare normal inşaat maliyet bedelleri; binaların kullanım tarzı, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur.

2.4.5.2.2. Değer Tespitinde Dikkate Alınan Kriterler

1- Arsa

Arsa vergi değerinin takdiri metre kare itibariyle olur. Vergi oranı binde 6 dır. Bu değerlendirmede aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulur.

- * İşyerlerine ve meskun yerlere mesafesi ve ulaştırma durumu,
- * Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevkii,
- * Belediye hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığı,
- * Hangi tür bina inşaatına uygun olduğu,
- * İmar ve istikamet planlarındaki durumu,
- * Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
- * Topoğrafik durumu.

2- Arazi

Arazi vergi değerinin takdiri, dönüm itibariyle olur. Vergi oranı binde 3 tür. Bu değerlendirmede aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

* Arazinin cinsi,

- Sulak,
- Taban,
- Kıraç.

* Verim gücü,

- İyi,
- Orta,
- Zayıf,

- Kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesine engel olacak özelliklere sahip olmak,

* Kullanma durumu.

Arazinin cinsi, verim gücü ve kullanma durumunun tespiti ve bu tespitte dikkate alınacak özellikler ilgili tüzükte açıklanmaktadır.

Arazi değerinin takdirinde yukarıdaki özelliklerin yanında 213 sayılı Vergi Usulü Kanunu' nun 309. maddesindeki aşağıda açıklanan hususlarda dikkate alınır.

* Normal şartlar dahilinde ve genel surette arazinin bulunduğu birlikte arazi satış kıymetlerinin seviyesi,

* Aynı neviden arazinin satış kıymetleri,

* Arazinin mevki,

* Tarımda kullanılan arazinin yetiştirme kuvveti, sulaklık derecesi, tarımın nevi,

* Arazinin büyüklüğü ve küçüklüğü,

* Meskun yerlere, iskele ve istasyonlara yakınlığı.

3- Bina

Binaların vergi değerinin takdiri metre kare itibariyle olur. Vergi oranı binde 5 tir. Meskenlerde bu oran binde 4 tür. Bu değerlendirmede aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

*** Kullanış tarzlarına göre,**

- Konutlar,
- İş yerleri,
- Özellik gösteren diğer yapılar,

*** İnşaat nevilerine göre,**

- elik karkas,
- Betonarme karkas,
- Yığma kaargir,
- Ahşap,
- Yığma yarı kaargir,
- Taş duvarlı,
- Gecekondulu tarz ve vafında,
- Kerpiç ve diğer basit binalar.

*** İnşaat sınıflarına göre,**

- Lüks inşaat,
- Birinci sınıf inşaat,
- İkinci sınıf inşaat,
- Üçüncü sınıf inşaat,
- Basit inşaat.

Binanın asgari beyan değeri hesaplanırken, üzerinde bulunduğu arsanın asgari beyan değeri ile binanın maliyet bedelinin toplamı ile bulunur.

Ayrıca her beyan döneminde, arsa ve arazilere ait asgari birim fiyatlarının nasıl belirleneceği konusunda, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünce ilgili kuruluşlara gönderilmek üzere genelge yayınlanmaktadır. 1998 Emlak Vergisi 8. Genel Beyan Dönemi için Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü' nün 10.03.1997 gün ve B.07.0.GEL.0.66/ 6652-

100/9539 Sayılı 1997/1 Seri nolu Emlak Vergisi İç Genelgesine göre arsa ve arazi değerlendirmesinde Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

- Asgari ölçüde birim değer tespiti arsalar ile arsa sayılan parsellenmemiş araziler için yapılacaktır.

Arsalara ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti mahalleler ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye sınırları içerisinde bulunduran köyler itibariyle yapılacaktır. Her mahalle veya köyün cadde, sokak yahut değer bakımından farklı bölgeleri için ayrı ayrı değer tespiti yapılacaktır.

- Turistik bölgelerde, değeri emsallerine nazaran yüksek bulunan pafta, ada veya parseller müstakilen değerlemeye tabi tutulacaktır. Bu gibi yerlerde; cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler için yapılacak değer takdirlerinin, sözkonusu pafta, ada veya parsellerin dışında kalan bölümler için geçerli olacağı tabiidir.

- Turistik bölgelerde hangi pafta, ada veya parsellerin müstakilen değerlemeye tabi tutulacağı ilgili valilerce tespit edilecektir.

- Arsalara ait asgari ölçüde birim değer takdirleri cadde ve sokaklar itibariyle yapılacaktır. Arsa sayılacak parsellenmemiş araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri ise, değer bakımından farklı bölgeler itibariyle gerçekleşecektir.

Değer bakımından farklı bölge deyimi, her mahalle veya her köy sınırları içinde bulunan arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin değerlerindeki farklılıklara göre gruplara ayrılmasını ifade etmektedir.

- Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

a) Değeri birbirine eşit veya çok yakın olan (aynı veya benzer vasıfta bulunan) yerler bir bölge olarak belirlenecektir. Bu bölgelerin geniş veya dar olmasını değerleri arasındaki farklılıklar tayin edecektir.

b) Kesin zorunluluk bulunmadıkça bu bölgelerin çok dar veya çok geniş olarak belirlenmesinden kaçınılacaktır.

c) Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanış biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşme alanlarının gelişme yön ve

büyüklikleri, iş yeri merkezlerine ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin geniş olup olmadığı, imar planlarındaki durumu ile topoğrafik durumu dikkate alınacaktır.

d) Cadde veya sokak teşekkül etmiş bulunan yerlerde, bu cadde ve sokaklar farklı bölge olarak kabul edilecektir. Cadde veya sokakların dışında kalan yerler ise ayrıca farklı bölgelere ayrılacaktır.

e) Cadde veya sokak teşekkül etmemiş olan yerler farklı bölgelere ayrılırken, mükellefler tarafından kolayca bilinip öğrenilebilmesi bakımından bu bölgelerin tapu kayıtlarında belirlenen mevkiler veya halk arasında maruf ve meşhur olan mevkiler itibariyle tespit edilmesine özen gösterilecektir.

f) Bu bölgeler birbirine bitişik olan arazi parçaları itibariyle tespit edilecek, ayrı ayrı yerlerde bulunan arazi parçalarının bir bölge olarak tespiti yoluna gidilecektir.

g) Tapuda kayıtlı olan ve kadastrusu yapılmış bulunan yerlerde, bu bölgelerin sınırları içinde bulunan pafta ve ada numaraları takdir komisyonu kararlarında mutlaka gösterilecek, aynı ada birden fazla farklı bölge içinde yer almayacaktır. Ancak, bir paftada bulunan arazi parçalarının (adaların) iki veya daha ziyade farklı bölgelerde yer alması mümkündür.

h) Kadastrusu yapılmamış olan yerlerde yapılacak değer bakımından farklı bölge tespitlerinde, bu bölgelerin mevki isimlerinin belirtilmesi yanında, varsa tabii sınırları da takdir komisyonu kararlarında gösterilecektir.

i) Bataklık veya kayalık gibi özellikler arz eden arazilerin bulunduğu yerlerin ayrı bir farklı bölge olarak tespitinde mümkün olabilecektir.

j) Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde, imar planlarından, halihazır haritalardan, kadastral haritalardan, çevre düzeni plan ve haritalarından, ilgili kuruluşlardaki diğer bilgi ve belgelerden faydalanılacaktır.

- Hangi arazilerin arsa sayılacağı 11 Mart 1983 gün ve 17984 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan ve 1.01.1983 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki “ Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar” da belirtilmiştir. Bu hususta ayrıca, 13 Temmuz 1984 tarih ve 18447 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 16 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde yer alan açıklamaların da dikkate alınacağı tabiidir.

- İdari bakımdan köy sınırları içinde bulunan bazı yerler, imar uygulaması açısından belediye mücavir alanlarının içine girebilmektedir. Buralarda bulunan ve “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar” uyarınca arsa sayılan yerler için, her köy itibariyle yukarıdaki esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılması gerekmektedir.

- 83/6122 sayılı “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı’ nın (c) bendi uyarınca arsa sayılan “Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sanayi tesisi yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları” ile anılan kararın (d) bendi uyarınca arsa sayılan “Belediye mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir ve göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sanayi veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenen alanların sınırları içerisinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları” için de her köy itibariyle yukarıda belirtilen esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılacaktır.

-Yukarıda sayılanlar dışında kalan ve köy sınırları içinde bulunan mahaller için her hangi bir tespit yapılmayacaktır.

- Asgari ölçüde arsa birim değer tespitleri, Emlak Vergisi Kanununun 31. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük Hükümleri (Tüzük madde 26, 29, 30, 31, 32) ile mümkün olduğu ölçüde bilirkişiden de yararlanılarak, ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

- Asgari ölçüde değer tespitinde esas olan her bir cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki tüm arsalar için tek bir değer tespit edilmesidir. Ancak, turistik bölgelerde Valilerce tespit edilecek parseller için ayrı değer tespiti yapılabilecektir.

- Takdir komisyonlarınca; ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda metrekare değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibariyle yapılacak takdirlerde ilgili parsellerin takdirin yapıldığı tarihteki rayiç bedeli tespit edilecektir.

- Bir cadde veya sokağın birden çok mahallenin sınırını teşkil etmesi halinde, bu cadde veya sokak her mahalle bakımından takdire konu edilecektir.

- Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa birim değerleri, genel beyan süresince (Bakanlar Kurulunca genel beyan dönemi kısaltılmadığı takdirde 4 yıl) geçerli olacaktır. Ancak, rayiç değer tespiti yapılırken, ileriye yönelik muhtemel değer artışı veya azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacak, Takdirler tespitinin yapıldığı tarihin rayiçlerine göre gerçekleşecektir.

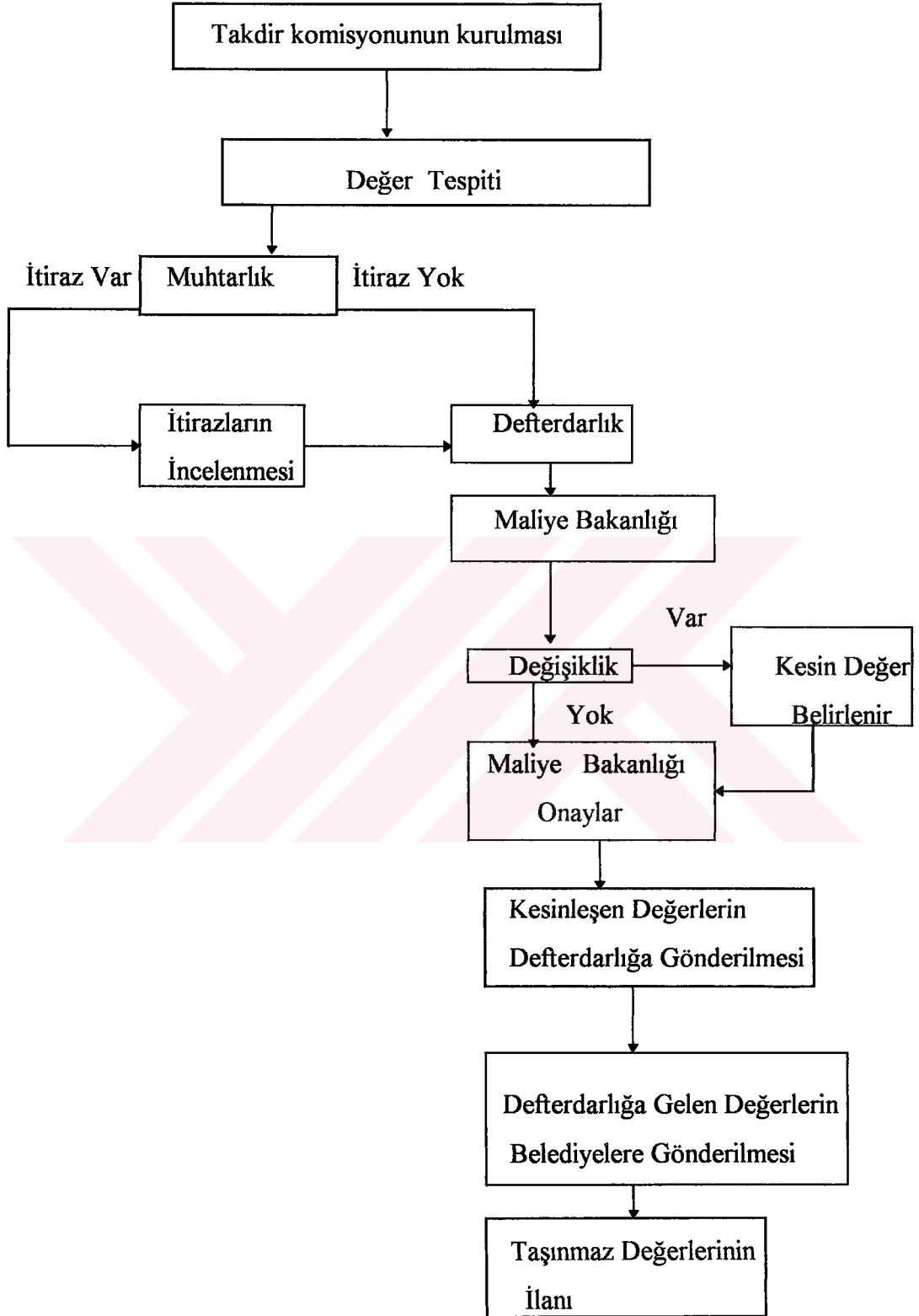
- Tespitler mutlaka metrekare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

- Mahalle veya köylerin sınırları her muhtarlığın mülki idare açısından yetki ve sorumluluğunda bulunan bölge esas alınarak belirlendiğinden bu hususa açıklık getirilmesi ve herhangi bir karışıklığa meydan verilmemesi için öncelikle bunların haritaları temin edilecek, bu sınırlar esas alınarak tespitler gerçekleştirilecektir.

- Belediye ve mücavir alan sınırları ilgili belediyelerden öğrenilecek, bu sınırları plan ve haritalarda gösterilmesi sağlanacaktır.

Arsa ve arazi değerinin tespitindeki iş akış şeması Tablo-1 de görüldüğü şekildedir.

Tablo-4: Arsa ve Arazi Değerlendirmesinde İş Akış Şeması



3. BULGULAR

3.1. Verginin Dağılımı

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun 38. Mükerrer Maddesine göre, Belediyeler tarafından tahsil edilen Emlak Vergisinin;

- * % 15' i İl Özel İdaresi' ne,
- * Geri kalanının % 20' si varsa Büyük Şehir Belediyesine,
- * Geri kalanı belediyeye kalmaktadır.

Böylece emlak vergisinin gerçek değerinden tahsil edilememesi belediye ile birlikte diğer kamu kuruluşlarını da etkilemekte ve bazı kamu hizmetlerinden geri bırakmaktadır. Emlak vergi tahsilatındaki artış miktarı, bu vergiden pay alan diğer kurumları da ekonomik bakımdan olumlu yönde etkileyecek ve halka daha iyi hizmet etme imkanı sağlayacaktır.

3.2. Emlak Vergisinin Diğer Vergiler Üzerindeki Etkileri

Emlak Vergisinin önemini artıran özelliklerinden birisi de diğer vergiler üzerinde olan etkileridir. Bu etkileri şu ana başlıklar altında toplayabiliriz.

- 1- Emlak Vergisi değerinin, ödenecek Veraset ve İntikal Vergisi Miktarıyla ilişkisi
- 2- Emlak Vergisi değerinin, gayrimenkul devredilmesi ve devralınması veya yeni bina inşa edilmesi nedeniyle ödenecek harç miktarıyla ilişkisi
- 3- Diğer tapu işlemlerinden alınacak harcın, emlak vergisi değeriyle olan ilişkisi
- 4- Kadastro işlemleri nedeniyle alınacak harcın emlak vergisi değeriyle ilişkisi

3.3. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun Avantajları

1982 yılında yapılan kanun değişikliği ile asgari beyan sistemi ihdas olunmuştur. Bu sistem 1983 yılında uygulamaya konulmuştur.

Asgari beyan sistemi mükelleflerin beyan edecekleri değerlere idarece bir alt sınır getirilmesini ifade etmektedir. Buna göre mükellefler taşınmazlarının değerini, idarece belirlenen esaslara göre tespit edilen miktarlardan düşük gösteremeyecektir.

Emlak Vergisi Kanununda yer alan rayiç bedel esası aynen muhafaza edildiğinden ve buna göre mükelleflerin görevi, gayrimenkullerinin rayiç bedelini beyan etmek olduğundan, asgari değerden daha yüksek bir değerde beyanda bulunulması mümkün ve gerekli olmaktadır.

Asgari beyan sisteminin faydalarını kısaca şu şekilde sıralayabiliriz.

- a) Emlak vergisi hasılatı arttırılmıştır.
- b) Bu sistemin getirilmesiyle, Emlak Vergisi oranları yarı yarıya indirilmiş, böylece rayice uygun beyanda bulunan mükellefleri vergi yükü azaltılmıştır.
- c) Taşınmazlar üzerinden alınan vergi sayısı azaltılmıştır.
- d) Gayrimenkullerle ilgili vergi ve harçlardaki diğer işlemler belli ölçüde basitleştirilmiş, idarenin iş hacmi azaltılmıştır.
- e) İdarenin değerlendirme imkanlarının kullanılması için uygun bir zemin hazırlanmıştır.
- f) Vergi ilişkisinin kesilmesi kolaylaştırılmıştır.

3.4. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunundaki Aksaklıklar

- a) Bu kanunun en aksak yönü; arsa birim değerlerinin cadde bazında ele alınmasıyla, caddedeki mevki rantları kavranamamış ve bunun sonucu adaletsiz bir uygulama ortaya çıkmıştır.
- b) Tespit edilen birim değerler gerçeği yansıtmamaktadır.
- c) Mükellefler, zaten düşük olan birim fiyatların en alt sınırını beyan ettiklerinden gerçek rayiçlerin kavranması ve gerçek verginin toplanması mümkün değildir.
- d) Ülke düzeyinde, il ve ilçeler arasındaki değerlerde de çok büyük farklılıklar olmakta ve genel bir adaletsizlik ortaya çıkmaktadır.
- e) Bina metre kare normal inşaat maliyet bedellerinin Türkiye itibarıyla tespit edilmesi adaletsizlikler yaratmaktadır. Bu tespitlerin ilçe bazında ve hatta bina bazında yapılması gerekir.
- f) Takdir komisyonları çoğu yerde asgari birim değer yerine ortalama değerleri takdir etmektedir.

g) Sistem, arsası büyük olan binalarla tek kattan ibaret bulunan bahçeli binalarda vergi yükünün artmasına, çok katlı veya çok daireli binalarda azalmasına neden olmaktadır.

h) Beyanname doldurma ve beyanda bulunma konusunda vatandaşlar zorluklarla karşılaşmaktadırlar.

3.5. Belediye Emlak Vergisi İlişkisi

Belediyeler imkanları ölçüsünde emlak vergilerini toplamaya çalışmakla birlikte bir çok sorunla da baş başa kalmaktadırlar.

Belediyelerce emlak vergisi mükelleflerinden, beyanda bulunanlar takip edilebilmektedir. Bu ise ancak %50 civarında vergi mükellefinin bilinmesi ve takip edilmesi anlamına gelmektedir. Örneğin İstanbul Büyük Çekmece ilçesine bağlı bir belediyede beyanda bulunan 1700 vergi mükellefine karşılık, Tapu Sicil Müdürlüğünde 11000 taşınmaz kayıtlı bulunmaktadır. Yani %80 civarında vergi mükellefi bilinmemekte ve takip edilememektedir. Bu mükelleflerin takibi belediyeler için büyük bir kaynak anlamına gelmektedir(14).

Trabzon Belediyesi Emlak Müdürüyle yapılan görüşmede aşağıda sıralanan bir çok sorun tespit edilmiştir.

- Trabzon'da mükelleflerin %40' ı beyanda bulunmamaktadır.
- Vergi dönemi başında beyanda bulunanların yaklaşık %40' ı daha sonraki dönemlerde ödeme yapmamaktadır.
- Belediye yeterli teknik ve personel donanımına sahip değildir.
- Vatandaşın doğru beyanda bulunup bulunmadığını, vergi beyanında bulunmayanları, v.b. denetleyecek bir kontrol sistemi yoktur.
- Belediye vatandaştan vergi beyanı ile birlikte gayrimenkulünün tapusunu da istemektedir. Böylece beyanda bulunanların bazı bilgilerini kontrol edebilmektedir.
- Bilgisayar ortamına, beyanda bulunanların bilgileri ile vergi değerinin hesaplanması için gerekli olan bazı sabitler girilmiştir.
- Bilgisayar yardımı ile sadece asgari beyan değeri kontrol edilebilmektedir.

- Yetkililer takdir komisyonunun işi bilmediklerini söylemektedirler.
- Belediye başkanlarının politik yaklaşımı sonucu arsa ve arazi birim fiyatları komik rakamlarda kalmaktadır.
- 1994 Rayiç bedelleri 1990 rayiç değerlerinin 20 kat arttırılmasıyla bulunmuştur.
- Belediyeler, "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük"ün 5.maddesinde ifade edilen, **Vergi Haritalarını**, yeterli imkanlara sahip olamadıklarından yapamamaktadırlar.

Yukarıda bahsi edilen vergi haritaları, belediyelerin görev alanları içerisinde bulunan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmak üzere, bayındırlık, tarım ve iskan, orman, tapu kadastro ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi alınmak suretiyle belediyelerce düzenlenirler.

Ancak, kanunda bu konuda bir zorlama olmadığı için belediyeler bu tür haritaların hazırlanmasına pek dikkat etmemektedirler.

3.6. Vergi Kaçağının Önlenebilmesi İçin Bazı Öneriler

Vergi kaçağı sanıldığı gibi sadece gelişmekte olan ülkelerin sorunu değildir. Bugün vergi sistemi denetimi ve tahsilat etkinliği açısından örnek ülke gösterilen Amerika Birleşik Devletleri'nde dahi vergi kaçağının, milli gelirin %2'sine ve bütçe açığının en az yarısına eşit olduğu tahmin ediliyor. Bu oran İngiltere' de milli gelirin %3'üne kadar çıkabilmektedir(15).

Latin Amerika ve Akdeniz ülkelerinde ise vergi potansiyelinin en az 1/3' ünün vergilendirilemediği ileri sürülmektedir.

Giderek genişleyen bütçe açıklarından bunalan bütün sanayileşmiş ülkeler, vergi kaçağını azaltmak için yeni yöntemler arayışı içerisindeyler. Hatta zamanında yetersiz buldukları yöntemleri bile yeniden yürürlüğe koyma girişimindedirler.

Mesela bunlardan biri ve tabiidir ki yaygın kullanılanı, vergi cezalarını artırmaktır. Nitekim, Türkiye' de de yeni yasal düzenlemeler içerisinde vergi cezalarının arttırımı ön sırada yer almaktadır(15).

Konu, emlak vergisi yönünden ele alınır ise, daha önceki bölümlerde de ifade edildiği gibi, belediyeler emlak vergilerinin yaklaşık %40' ını tahsil edebilmektedirler. Trabzon Pelitli

Beldesinde yapılan görüşmelerde, 1997 Mart ayına kadar belediyeye 1525 kişinin emlak beyanında bulunmasına karşılık toplam vergi mükellefinin 3500-4000 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Belediyenin bir denetim sistemi olmadığı için beyanda bulunmayan mükellefleri belirleme imkanı bulunmamaktadır.

Belediyelerin bu denetim işini bir an önce yapmaları için bir Emlak Bilgi Sistemi kurmaları mecburidir.

3.6.1. “Taşınmaz Değer” Haritaları

Daha önceki bölümlerde taşınmaz değerlendirmesindeki aksaklıklardan ve uyumsuzlıklardan söz etmiştik. Belediyelerin kuracağı Emlak Bilgi sisteminin ikinci önemli bölümü taşınmaz değerlendirmeyle ilgili olacaktır. Bunun için gerekli veriler toplanarak, ilkeri bölümlerde açıklaması yapılan nominal değerlendirme metoduyla taşınmazların değerleri tespit edilmelidir. Bu değerler yardımıyla emlak vergi haritalarının oluşturulmasına gidilebilir.

Vergi haritalarının hazırlanmasının yasal dayanağı, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin ‘Takdirine İlişkin Tüzük’ ün 5. maddesidir. Bu maddeye göre Belediyeler Vergi haritalarını Hazırlama yetkisine sahiptirler.

3.7. Emlak Bilgi Sistemi Tasarımı

3.7.1. Nominal Değerlendirme

Yapılan bir çok değerlendirme işleminde genellikle rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemlerine 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 kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bunun yanında değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması, yapılacak değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Nitekim bu tür problemleri en belirgin biçimiyle Emlak Vergisi için yapılan değerlendirme işlemlerinde görmekteyiz.

Genelde bölge veya sokak bazı esas alınarak bu sınırlar içerisinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulur. Halbuki 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, taşınmazların 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.

Yöntemin avantajlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Nominal değerlendirme ile taşınmazlar arası değer dağılımı kolayca görülebilir.
- Yapılacak değerlendirme işlemlerinde dikkate alınacak kriterler formüle edileceğinden birim değerler daha bilimsel bir yaklaşımla ortaya konacaktır.
- Bu değerler rayiç bedellerden bağımsız ve daha objektif bir şekilde elde edilmektedir.
- Bilgisayar desteği ile yapılacak değerlendirme işlemine imkan verir.
- Taşınmazın birim değerinin düzenli olarak kontrol edilmesini sağlar.
- Matematik modele dayalı bir yöntem olduğundan yoruma pek açık bir durum söz konusu değildir.
- Değer haritalarının hazırlanmasına geniş tabanlı bir veri desteği sağlar ve oluşturulacak değer haritalarının farklı kurumlarca kullanılmasına imkan verir.

Yöntemin avantajlarının yanında bazı dezavantajları da vardır:

- Değer kriterlerinin formüle edilmesi.

- Tespit edilen kriterlerin kişiden kişiye farklı anlam ve değer teşkil etmesi.
- Dikkate alınacak değer kriterlerinin sınıflandırılması ve sınırlandırılması oldukça güçtür.
- Kriterlerin öncelik sıralaması ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi sorundur.
- Subjektif kriterlerin formül ile ifade edilmesi yoruma açıktır.

3.7.1.1 Parsel Değerini Etkileyen Faktörler

Bir parselin değeri, genelde konum itibari ile o parselin sahip olduğu özellikler ile doğrudan ilişkilidir. Bir parselin değeri, o parselin sahip olduğu ekonomik değer ile ölçülür ki; bu değer parselin mevcut piyasa koşullarındaki alım satım bedeline karşılık gelir(16). Böyle bir bedel tespitinde ölçü birimi paradır. Ülkemiz genelinde objektif unsurlara bağlı bir taşınmaz değerlendirmesi programı söz konusu olmadığından, değerlendirmeye esas olacak verilerin doğrudan elde edilmesi oldukça güçtür(17-18). Ancak, bir taşınmaz değerlendirmesi çalışması için bu işlem özel bir puanlama yöntemi ile gerçekleştirilebilir. Bu yöntemde her bir parsel için ayrı ayrı değer faktörleri ve bu faktörlere ait ağırlıklar belirlenir.

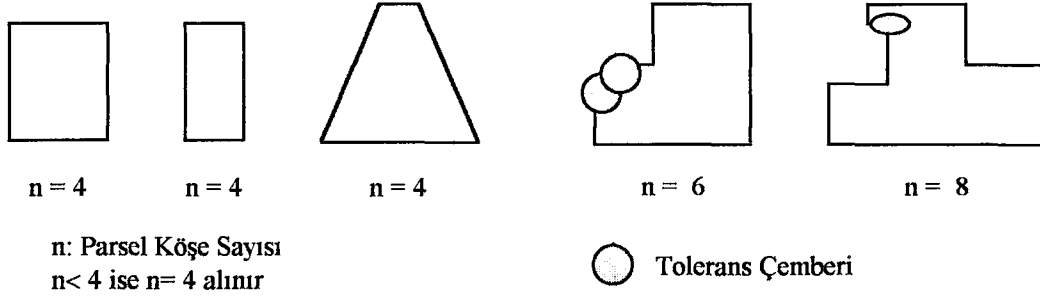
Bir taşınmazın değerlendirilmesinde en iyi koşullara sahip birim metrekare değerinin maksimum 100 olduğu kabul edilir. Buna bağlı olarak her bir faktör % cinsinden iyilik derecesine göre puanlandırılır(19).

3.7.1.2. Değer Faktörleri ve Hesabı

Parselin şekli: Parsel kırık köşe sayısının fazlalığı, proje ve inşaat giderlerini etkilediği için, dikkate alınması gereken bir kriterdir. Bu aşmada esasen parselin düzgün bir yapıya sahip olup olmadığı irdelenir. Bunun için parsel kırık köşe sayısı dikkate alınır. Hesaplama için sabit çaplı bir tolerans çember her bir köşe noktası üzerinde konumlandırılır. Eğer çember içerisinde 1' den fazla nokta kalıyor ise, bu noktalar tek nokta gibi işleme katılır. Kısa mesafeli cephelerin etkisini azaltmak için, kırıklar arası bir minimum mesafe dikkate alınarak genelleme işlemine

gidilir. Bu hususların dikkate alınması ile birlikte parsel şeklinin değer üzerindeki etkisi aşağıdaki formül ile ifade edilir.

$$V \text{ şekil} = (1/\text{Parsel köşe sayısı}) * 400$$



Şekil. 4 Parsel Köşe Sayısının Belirlenmesi

Mevcut kaynaklar: Kadastro parselleri, çoğu kez ekonomik değeri olan hazır kaynaklara sahiptirler. Bunlar mevcut sanat yapıları veya doğal kaynaklar olarak düşünülebilir. Bu tür kaynakların çokluğu ile parselin değeri doğru orantılıdır. Böyle bir değerlendirmede, öncelikle parselin sahip olduğu her bir kaynak %100 üzerinden puanlandırılır ve elde edilen toplam sonuç bu faktöre ait değere yansıtılır. Bir parselin sahip olabileceği mevcut kaynaklara örnek olarak, ağaç, özel yol, havuz, kuyu, duvar, garaj, bitki örtüsü v.b. verilebilir.

$$V \text{ kaynaklar} = [TP] / MK$$

MK: Mevcut kaynakların sayısı

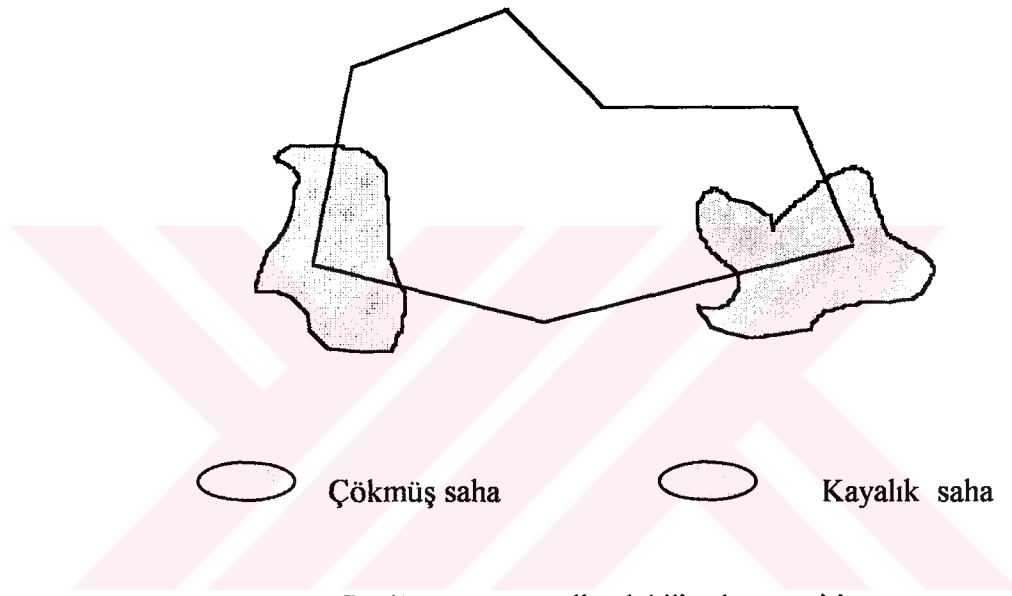
TP: Kaynaklara ait toplam puan

Topoğrafya: Bir parselin sahip olduğu topoğrafik yapı, o parsel için ekonomik bir anlam ifade etmektedir. Genellikle eğimi az bir arazi, eğimi fazla olan bir araziye göre daha avantajlı kabul edilir. Dolayısıyla, eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı söz konusudur. Buna göre eğimin değere etkisi aşağıdaki formülle tanımlanır.

$$V \text{ topoğrafya} = 100 - \text{parsele ait ortalama eğim (\%)}$$

Kullanılabilir alan: Parsel değerini etkileyen diğer önemli unsurlardan biride parselin mümkün olduğu kadar kullanılabilir alana sahip olmasıdır. Burada sözü edilen kullanım alanı, parselin doğal olarak kullanılabilirlik özelliğidir. Örneğin, parselin kayalık veya bataklık bir yapıya sahip olması mevcut kullanım alanını kısıtlamaktadır. Bu faktör için değer şu şekilde bulunur.

$$V \text{ kaynaklar} = (\text{Toplam kullanılabilir alan} / \text{Parselin alanı}) * 100$$



Şekil. 5: Kullanılabilir alan tespiti

$$\text{Parsel Yüzölçümü} = 3000 \text{ m}^2$$

$$\text{Parsele Ait Kayalık Saha} = 1100 \text{ m}^2$$

$$\text{Parsele Ait Çökmüş Saha} = 1000 \text{ m}^2$$

$$\text{Kullanılabilir Alan} = 3000 - (1100 + 1000) = 900 \text{ m}^2$$

$$\text{Faktör Değeri (V)} = (900/3000) * 100 = 30$$

Toprak kalitesi: Özellikle inşaat amaçlı parseller için, zemin yapısı, yapılacak kazı işleminde ekonomik olarak büyük bir önem taşımaktadır. Kazı açısından, zaman ve maliyet dikkate alınarak parsel zeminine ait jeolojik yapı incelenir.

$V_{\text{toprak}} = P$	<u>Zemin Cinsi</u>	<u>Puan</u>
	Kaya	10
	Çakıl	25
	Çamur	50
	Kil	75
	Humus	100

Mevcut kamu hizmetleri: Herhangi bir parsel, diğerlerinden farklı olarak, bazı kamu hizmetlerine sahip olabilir. Ekstra belediye hizmetleri parsel değerini önemli ölçüde etkilemektedir. Hesaplama için, taşınmazların sahip olabilecekleri mevcut kamu hizmetlerine ait bir liste (örneğin: elektrik, su, kanalizasyon, ulaşım, haberleşme, v.b.) hazırlandıktan sonra herbir kamu hizmeti ayrı ayrı puanlandırılır. Bulunan toplam puan kamu hizmeti sayısına bölünerek faktöre ait değer elde edilir. Puanlandırmada, var olan kamu hizmeti için 100, tersi durum için 0 değeri verilir.

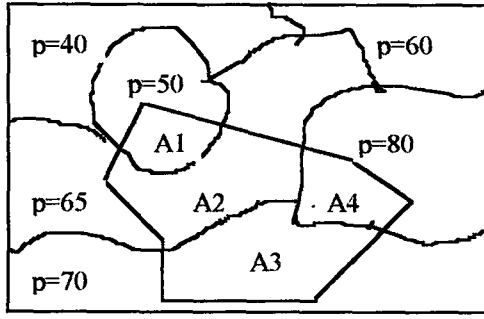
$$V_{\text{kamu hizmeti}} = [TP] / KH$$

KH: Kamu hizmetleri sayısı

TP: Toplam puan

Çevre: Parselin bulunduğu çevredeki hayat koşulları değerlendirmede çevre faktörü olarak dikkate alınır. Bu aşamada hazırlanacak olan bir çevre haritası ile, değişik bölgeler çevre koşullarına göre 100 üzerinden bir puanlamaya tabi tutulur. Bu harita yardımıyla parsellere ait değerler tesbit edilir. Çevre faktörü subjektif bir faktör olup, ölçülmesi oldukça güçtür. Bu nedenle uygulama bölgesi genel olarak şehrin diğer gelişmiş kısımları ile karşılaştırılabilir. Bu aşamada, belediyeler tarafından heryıl belirlenen birim m² parsel rayiç bedelleri dikkate alınabilir.

$$V_{\text{çevre}} = P$$

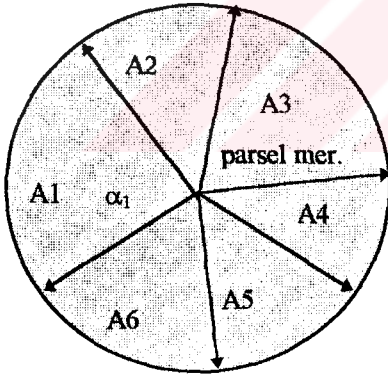


Şekil. 6: Çevre Haritası

Parselle ait çevre değeri hesabı:

$$V = \frac{A1*50+A2*65+A3*70+A4*80}{A1+A2+A3+A4}$$

Görüş: Parselin etrafını ve çevredeki doğal güzellikleri görebilmesi özelliğidir. Parsel değerini etkileyen diğer bir subjektif faktördür. Topoğrafik haritalar ile yapılacak bir yükseklik analizi ile parselin çevresini görebilmesi araştırılır. Seçilecek sabit çaplı bir daire ile, parselin etrafını görebildiği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkan veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylelikle dairenin % kaçlık kısmının, çevresini taradığı hesaplanarak faktöre ait değer bulunur.



Şekil. 7: Görüş alanı

$$V = (A1+A2+A3+A4+A5+A6) / \text{DAİRE ALANI}$$

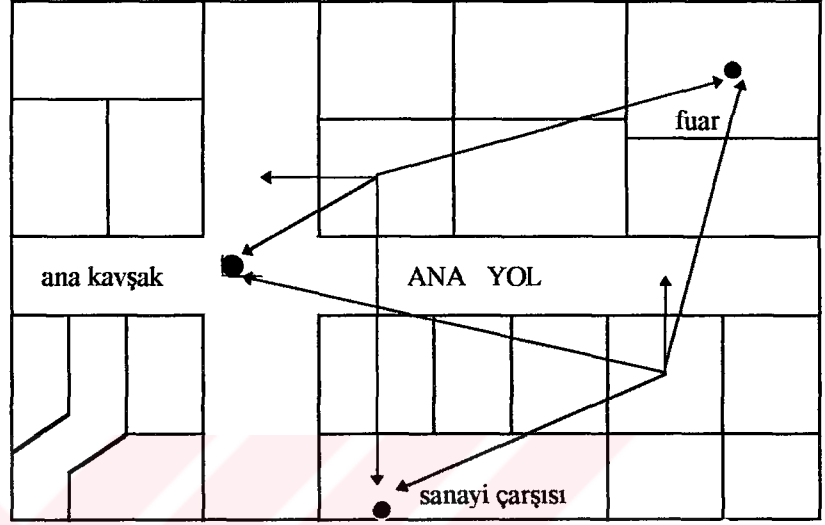
$$A_i = \frac{\alpha_i}{360^\circ} \pi r^2$$

Gürültü: Genelde bir parselin gürültüden uzak olması konut amaçlı bir parsel için arzu edilen bir durumdur. Özellikle trafiği yoğun olan yollara ve kavşaklara, eğlence merkezlerine, havaalanı, fabrika ve tren yollarına olan uzaklık, parsel değerini gürültü yönünden etkileyen önemli unsurlardır. Değerlendirme öncesi gürültülü bölgeleri gösteren bir gürültü haritası

hazırlanarak bu bölge merkezlerinden parsel merkezlerine olan uzaklık hesaplanarak puanlandırılır. Eğer parsel, birden fazla gürültü bölgesi içerisinde yer alıyor ise, budurmda parselden bu merkezlere olan uzaklıkların ortalama değeri alınır.

$$V_{\text{gürültü}} = P$$

Mesafe(m)	Puan(P)
0 - 24	1
25 - 49	5
50 - 74	10
75 - 99	20
100 - 124	30
125 - 149	40
150 - 174	50
175 - 199	60
200 - 249	70
250 - 299	80
300 - 400	90
400 - >	100

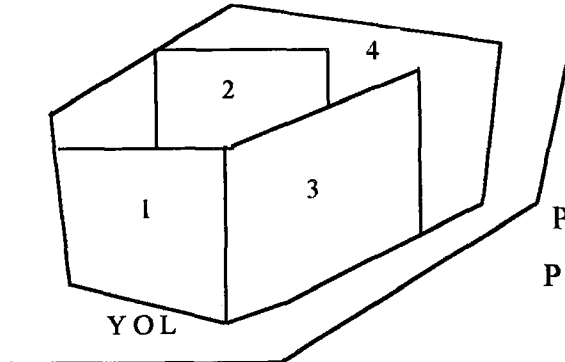


Şekil. 8: Gürültü haritası

Caddeye çıkış: Parselin değerini etkileyen faktörlerden birisidir. Caddeye çıkış için, bir başkasının arazisi geçiş için kullanılıyor ise, bu durum ilgili parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapmaktadır.

$$V_{\text{çıkış}} = P$$

Parsel değeri	
1	100
2	0
3	100
4	100



P = 0 (caddeye çıkış yok)

P = 100 (caddeye çıkış var)

Şekil. 9: Caddeye çıkış

Şehrin zararlı bölgelerine olan uzaklık: Şehirdeki bazı bölgelerdeki suç oranının fazlalığı bu tür bölgelere yakın yerleşim alanlarının değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Dolayısıyla parsel değeri, uzaklık ile doğru orantılı olarak değişir. Bu durumda faktöre ait değer , yukarıda “ Gürültü” adı altında verilen faktör gibi belirlenir.

$$V_{z. bölge} = P$$

İzin verilen inşaat alanı: İmar planı ile ortaya çıkan önemli kriterlerden biriside İmar planı ile izin verilen inşaat alanıdır. Değerlendirmede dikkate alınması, imar planı ile verilen kullanım alan yüzdesi (TAKS) ile mümkündür.

$$V_{TAKS} = TAKS * 100$$

İzin verilen kat adeti: İmar planı ile ortaya çıkan diğer bir önemli bir kriter de imar planı ile izin verilen kat adeti sayısıdır. İmar planı ile verilen kat adeti sayısı, mal sahipleri için büyük bir ekonomik kazanç sağlamaktadır. Bu faktörün formüle edilmesi direkt olarak imar planı ile verilen kat adeti sayısı ile sağlanır.

$$V_{KAKS} = (KAKS / TAKS) * 10$$

KAKS: Katlar alanı katsayısı

TAKS: Taban alanı katsayısı (Maksimum kat sayısı = 10)

Parsel cephe sayısı: Parsel cephe sayısının fazlalığı bir parsel için avantaj olarak kabul edilir ise, böyle bir kriter için değerlendirmede parsel cephe sayısı direkt olarak işleme katılabilir.

$$V_{CEPHE} = Parsele ait cephe sayısı (CS) * 25$$

CS >4 ise $V_{CEPHE} = 100$ kabul edilir.

Parselin ada içerisindeki konumu: Bir imar adasındaki köşebaşı parseli diğerlerine nazaran daha fazla değer taşımaktadır. Değerlendirme formülü için bu değer köşebaşı

parsellerde 100 olarak kabul edilir. İmar ada merkezinden, o ada içerisinde bulunan diğer parsel merkezlerine olan mesafeler hesaplanarak aşağıdaki formüllere göre faktöre ait değer belirlenir.

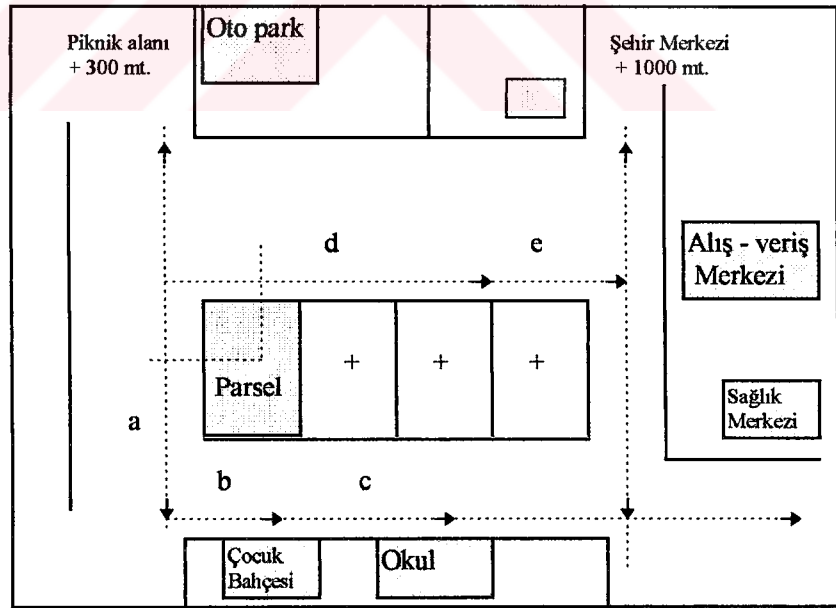
$$V_{\text{KONUM}} = \text{Parselden ada merkezine olan mesafe} * (100 / \text{mxm})$$

mxm= İmar adası içerisinde, ada merkezinden parsel merkezine olan maximum mesafe

Sağlık servislerine, eğitim merkezlerine, ibadet merkezlerine, alış-veriş merkezine, piknik alanına, şehir merkezine, çocuk bahçesine, otopark sahasına, karakola, itfaiyeye, anayola, demir,hava ve deniz yollarına olan uzaklık: Parsel merkezinden, bu tesis ve alanlara olan mesafe büyüdükçe parselin değeri negatif olarak etkilenmektedir. Dolayısıyla parselin bu tür alanlara olan mesafesi ile değeri arasında ters bir orantı vardır. Bu nedenle, her bir parselin bu tesislere olan uzaklıkları hesaplanarak işleme katılır. Bu aşamada en önemli husus, söz konusu uzaklığın bulunmasıdır. Uzaklık olarak her iki nokta arasındaki direkt mesafe yerine, parselden bu tesislere gidebilecek en kısa yollar toplamı dikkate alınır. Bu aşamada yol ekseni baz olarak alınır. Eğer yukarıda adı geçen tesisler bölge içerisinde birden fazla ise, örneğin birkaç önemli alış-veriş merkezi var ise, parsellerin bu tesislere olan uzaklıklarının ortalaması alınır(20).

$$V_{\text{MESAFE}} = P$$

esafe(m)	Puan(P)
0 - 24	100
25 - 49	90
50 - 74	80
75 - 99	70
100 - 124	60
125 - 149	50
150 - 174	40
175 - 199	30
200 - 249	20
250 - 299	10
300 - 400	5
400 - >	1



Şekil. 10: Parselden İlgili Tesislere Olan Uzaklık

3.7.1.3. Değer Faktörlerine Ait Ağırlıkların Belirlenmesi:

Bir taşınmaz değerlendirmesinde, değeri etkileyen kriterlerin sayısı hiç kuşkusuzki sınırlandırılmaz. Bu kriterler bölge şartlarına bağlı olmak ile birlikte kişiden kişiye değişebilir (21-22). Ancak bu kriterlerin genelde neler olabileceği yaklaşık olarak belirlenebilir. Bununla birlikte adı geçen faktörlerin bir parsel değerini aynı şekilde etkilemeyeceği de aşikardır. Dolayısıyla her bir faktör için bir ağırlık katsayısı belirleme zorunluluğu vardır.

Değer faktörlerine ait ağırlıkların belirlenmesi, yöntemin en zor kısmını oluşturmaktadır. Bu konuda henüz detaylı bir çalışma yapılmamakla birlikte, genelde sosyal bilimcilerin bu tür durumlarda müracaat ettikleri en geçerli yol anket çalışmasıdır(23).

1992 yılında yapılan bir anket çalışmasında değerlendirme kriterlerinin ağırlıkları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Yapılan ankete %32 özel sektör yöneticileri, %11 emlakçılar, %14 Tapu Kadastro personeli, %17 plancı (üniversite), %26 plancı katılmıştır (24).

Değerlendirme Kriterleri	Ağırlık (%)
Belediye Hizmetlerinden Faydalanması	86.60
Ruhsatlı Kat Adedi (KAKS)	83.93
Parsel Kullanım Alanı (TAKS)	83.12
Manzara	82.85
Yola Çıkış	82.79
Çevre	81.57
İmar Adası İçindeki Konum	80.16
Cephe Kullanımı	77.71
Şehrin Zararlı Bölgelerine Olan Mesafe	77.29
Parsel Şekli	77.18
Mevcut Kullanım Alanı	76.61
Şehir Merkezine Olan Uzaklık	75.52
Gürültü	73.84
Toprağın Cinsi (Zemin Yapısı)	70.82
Eğitim Merkezine Olan Uzaklık	70.65
Sağlık Servislerine Olan Uzaklık	70.44
Karyoluna Olan Mesafe	70.11
Alış - Veriş Merkezine Olan Uzaklık	69.61
Mevcut Kaynaklar	67.67
Rekreasyon Alanına Olan Uzaklık	66.65
Topoğrafya	66.62
İbadet Merkezlerine Olan Mesafe	66.48
Çocuk Bahçesine Olan Mesafe	63.00
Otopark Sahasına Olan Mesafe	62.60
İtfaiyeye Olan Mesafe	57.16
Su Yoluna Olan Mesafe	56.95
Karakola Olan Mesafe	56.94

Ülkemiz genelinde arsa ve arazi çalışmaları ile ilgilenen kişi, kurum ve kuruluşların katılımı ile yapılacak daha geniş kapsamlı bir anket sonucunda elde edilecek sonuçlar standart bir hale getirilerek bu tür arsa ve arazi değerlendirme çalışmalarında kullanılabilir.

Belediyeler, kuracakları Emlak Bilgi Sistemi sayesinde, sınırları içerisinde bulunan taşınmazları denetleme imkanına sahip olacaklardır. Bu sistemi kurmak için diğer ilgili kuruluşlarla bilgi alış verişinde bulunulması oldukça faydalıdır. Çünkü şu anda Türkiye’ de Tapu Kadastro teşkilatlarının bir çoğu bilgisayar destekli çalışmaya başlamıştır. Örneği Trabzon Tapu dairesi bütün tapu kayıtlarını bilgisayar ortamına aktarmıştır. Bu bilgileri kurumlar arası anlaşmalarla belediyelerin aynen temin etmesi mümkündür. Bu tez çalışmasında plot bölge olarak seçilen Trabzon ili Merkez Pelitli Beldesi, Adnan Kahveci Mahallesi’ nde Kadastronun 29 pafta, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 nolu adalarda, arsaların yukarıda açıklanan kriterlere göre nominal değerleri tesbit edilmiştir (Tablo 5).



Tablo .5: Parsellerin Birim Değer Tablosu

Parta	Ada	Parsel	Alan	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Parselin Nominal Değer	Parselin Rayiç Bedeli (TL)	Parselin Emlak Vergi Değer (TL)
No	No	No	(m2)												
Ağırlık															
101	1	1	165,52	100	30	40	90	100	50	20	95	90	71653,61	10 Milyon	50 000
	2	2	153,36	100	30	40	85	100	50	20	96	90	66082,82	10 Milyon	50 000
	3	3	153,82	100	30	40	85	100	40	20	95	90	65035,10	8 Milyon	50 000
	4	4	117,43	100	30	40	85	100	50	40	95	90	52209,38	10 Milyon	50 000
	5	5	138,49	100	30	40	80	100	50	25	95	90	59703,04	8 Milyon	50 000
	6	6	140,51	100	30	40	80	100	50	20	95	90	60068,03	13 Milyon	50 000
102	1	1	182,81	100	30	40	85	100	50	50	90	80	80692,33	15 Milyon	50 000
	2	2	261,54	100	30	40	85	100	50	25	100	85	113469,13	15 Milyon	50 000
	3	3	120,09	100	30	40	85	100	25	40	100	75	50347,73	15 Milyon	50 000
	4	4	475,34	100	30	40	85	100	50	40	75	71	198449,70	15 Milyon	50 000
	5	5	113,00	100	30	40	85	100	25	40	100	65	46595,55	15 Milyon	50 000
	6	6	109,68	100	30	40	85	100	25	40	100	60	44848,15	15 Milyon	50 000
	7	7	110,77	100	30	40	85	100	25	40	100	55	44911,70	14 Milyon	50 000
	8	8	125,4	100	30	40	85	100	50	40	100	55	53163,33	15 Milyon	50 000
	9	9	255,98	100	30	40	85	100	50	40	80	60	105822,13	15 Milyon	50 000
103	1	1	137,94	100	30	40	90	100	50	30	98	80	60045,28	20 Milyon	25 000
	2	2	131,12	100	30	40	90	100	25	30	98	75	54198,45	20 Milyon	25 000
	3	3	127,86	100	30	40	90	100	25	30	98	70	52409,81	20 Milyon	25 000
	4	4	111,24	100	30	40	90	100	25	30	98	70	45597,28	20 Milyon	25 000
	5	5	108,94	100	30	40	90	100	50	25	98	85	45059,17	20 Milyon	25 000
	6	6	130,00	100	30	40	75	100	50	25	98	60	53274,00	15 Milyon	25 000
	7	7	96,06	100	30	40	75	100	25	25	100	60	37722,78	18 Milyon	25 000
	8	8	108,53	100	30	40	75	100	25	25	100	65	42994,16	15 Milyon	25 000
	9	9	90,84	100	30	40	75	100	25	25	100	70	36299,66	15 Milyon	25 000
	10	10	112,94	100	30	40	75	100	25	25	100	75	45520,47	18 Milyon	25 000
	11	11	138,08	100	30	40	75	100	25	25	100	80	56129,52	20 Milyon	25 000
	12	12	138,72	100	30	40	75	100	50	25	100	85	59434,58	20 Milyon	25 000

Parsellerin Birim Değer Tablosu

Parta	Ada	Parsel	Alan	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Parselin Nominal Değer	Parselin Rayiç Bedeli (TL)	Parselin Emlak Vergi Değeri (TL).
No	No	No	(m2)												
Ağırlık				0,78	0,71	0,65	0,54	0,79	0,74	0,72	0,7	0,69			
104		1	169,11	100	30	40	75	100	50	40	88	95	74027,90	20 Milyon	25 000
		2	132,66	100	30	40	80	100	50	40	90	90	58158,14	20 Milyon	25 000
		3	142,78	100	30	40	80	100	25	40	95	90	60453,05	25 Milyon	25 000
		4	111,41	100	30	40	75	100	25	40	95	90	46870,19	25 Milyon	25 000
		5	91,73	100	30	40	82	100	25	40	95	90	38937,55	25 Milyon	25 000
		6	126,93	100	30	40	85	100	25	40	95	88	53909,71	25 Milyon	25 000
		7	117,14	100	30	40	80	100	25	40	0	86	41483,96	25 Milyon	25 000
		8	122,66	100	30	40	80	100	25	40	0	87	43523,45	25 Milyon	25 000
		9	85,34	100	30	40	80	100	25	10	0	85	28320,08	25 Milyon	25 000
		10	122,49	100	30	40	80	100	25	15	100	76	48902,91	20 Milyon	25 000
		11	112,27	100	30	40	80	100	25	25	100	87	46483,15	20 Milyon	25 000
		12	723,19	100	30	40	80	80	15	30	50	85	258938,18	20 Milyon	25 000
		13	191,36	100	30	40	80	100	25	25	100	85	78984,70	20 Milyon	25 000
		14	132,51	100	30	40	75	100	25	30	100	86	54890,94	25 Milyon	25 000
		15	75,71	100	30	40	75	100	50	25	100	86	32490,19	20 Milyon	25 000
		16	154,87	100	30	40	75	100	50	25	100	87	66567,77	20 Milyon	25 000
105		1	188,94	100	30	40	85	100	50	15	98	95	81650,42	25 Milyon	25 000
		2	178,05	100	30	40	85	100	50	10	98	90	75689,06	25 Milyon	25 000
		3	93,86	100	30	40	85	100	25	50	100	85	40674,23	25 Milyon	25 000
		4	147,83	100	30	40	85	100	25	20	95	86	60453,60	25 Milyon	25 000
		5	150,17	100	30	40	85	100	25	25	0	85	51861,21	25 Milyon	25 000
		6	135,91	100	30	40	85	100	25	25	0	84	46842,74	25 Milyon	25 000
		7	122,28	100	30	40	85	100	50	23	0	80	43893,63	25 Milyon	25 000
		8	136,35	100	30	40	85	100	50	30	0	80	50359,40	20 Milyon	25 000
106		1	257,46	100	30	40	90	100	75	50	95	98	123199,76	18 Milyon	25 000
		2	172,30	100	30	40	90	100	50	25	95	97	76041,16	20 Milyon	25 000
		3	117,91	100	30	40	90	100	50	30	100	96	52793,02	20 Milyon	25 000
		4	121,64	100	30	40	90	100	75	30	100	95	56629,50	20 Milyon	25 000

Parsellerin Birim Değer Tablosu

Pafta No	Ada No	Parsel No	Alan (m2)	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Parselin Nominal Değer	Parselin Rayiç Bedeli (TL)	Parselin Emlak Vergi Değeri (TL)
28	107	5	214,26	0,78	0,71	0,65	0,54	0,79	0,74	0,72	0,7	0,69	94942,89	23 Milyon	25 000
		6	39,36	100	40	40	85	100	52	30	85	96	17946,19	23 Milyon	25 000
		1	188,77	100	50	40	85	100	75	25	100	70	86116,87	25 Milyon	25 000
		2	184,71	100	50	40	85	100	50	25	95	65	83871,33	25 Milyon	25 000
		3	184,19	100	50	40	85	100	50	30	100	60	80012,14	25 Milyon	25 000
		4	233,58	100	50	40	85	100	75	30	100	55	104982,53	25 Milyon	25 000
		1	127,66	100	30	40	75	100	50	25	100	50	51612,94	20 Milyon	25 000
		2	112,25	100	30	40	78	100	50	25	100	49	45487,07	20 Milyon	25 000
		3	125,32	100	30	40	75	100	25	25	100	48	48175,51	20 Milyon	25 000
		4	131,92	100	30	40	80	80	25	30	100	46	49277,40	20 Milyon	25 000
		5	130,12	100	30	40	82	100	25	15	75	45	47029,27	20 Milyon	25 000
		6	144,19	100	30	40	82	100	25	15	95	44	54033,76	20 Milyon	25 000
		7	128,29	100	30	40	80	100	25	20	95	43	48310,17	20 Milyon	25 000
		8	178,20	100	30	40	80	100	25	20	95	42	66981,82	20 Milyon	25 000
		9	124,61	100	30	40	80	100	25	20	75	41	45007,89	20 Milyon	25 000
		10	116,87	100	30	40	85	80	25	20	50	40	38555,41	20 Milyon	25 000
		11	161,39	100	30	40	85	100	25	25	100	39	61910,82	20 Milyon	25 000
		12	127,25	100	30	40	85	100	25	25	100	38	48726,57	20 Milyon	25 000
		13	127,61	100	30	40	75	100	25	30	100	37	48546,67	20 Milyon	25 000
		14	185,50	100	30	40	80	100	25	25	95	36	73378,97	20 Milyon	25 000
		15	152,66	100	30	40	80	100	15	25	95	35	56064,39	25 Milyon	25 000
		16	92,19	100	30	40	80	100	25	25	95	34	34475,37	25 Milyon	25 000
		17	121,79	100	30	40	85	100	20	25	95	32	45254,73	25 Milyon	25 000
		18	198,58	100	30	40	85	100	50	30	85	31	76605,26	25 Milyon	25 000
		19	133,33	100	30	40	82	100	50	35	85	29	52037,37	25 Milyon	25 000
		20	149,80	100	30	40	85	100	25	25	85	30	54898,31	25 Milyon	25 000
		21	169,43	100	30	40	85	80	25	25	85	28	59253,06	25 Milyon	25 000
		22	142,22	100	30	40	85	100	25	25	85	27	51886,12	25 Milyon	25 000

Parsellerin Birim Değer Tablosu

Pafta No	Ada No	Parsel No	Alan (m2)	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Parselin Nominal Değeri	Parselin Rayiç Bedeli (TL)	Parselin Emlak Vergi Değeri (TL).
Ağırlık				0,78	0,71	0,65	0,54	0,79	0,74	0,72	0,7	0,69			
28	109	23	131,26	100	30	40	85	100	25	30	85	29	48541,26	20Milyon	25 000
		24	226,50	100	30	40	82	100	40	30	85	29	85909,19	20 Milyon	25 000
		25	263,53	100	30	40	80	100	50	30	85	26	101074,30	25 Milyon	25 00
		26	204,94	100	30	40	85	100	35	30	85	27	77022,60	25 Milyon	25 000
		27	172,95	100	30	40	88	100	50	35	85	28	67941,68	25 Milyon	25 000
		28	182,68	100	30	40	80	100	50	35	85	29	71100,86	20 Milyon	25 000
		29	115,96	100	30	40	75	100	50	35	85	30	44899,71	20 Milyon	25 000
		30	116,14	100	30	40	75	100	50	35	85	35	45370,09	20 Milyon	25 000
		31	139,63	100	30	40	80	80	50	35	85	40	53199,03	20 Milyon	25 000
		32	181,68	100	30	40	85	100	50	35	65	45	70664,44	20 Milyon	25 000
		33	457,72	100	30	40	80	100	50	35	65	50	178373,48	20 Milyon	25 000
		34	89,30	100	30	40	75	100	75	35	65	55	36519,24	20 Milyon	25 000

A: Yola Çıkış

B: KAKS

C: TAKS

D: Topoğrafya

E: Parselin Şekli

F: Yola Cephe

G: Karayoluna Olan Mesafe

H: İmar Planıyla İlgisi

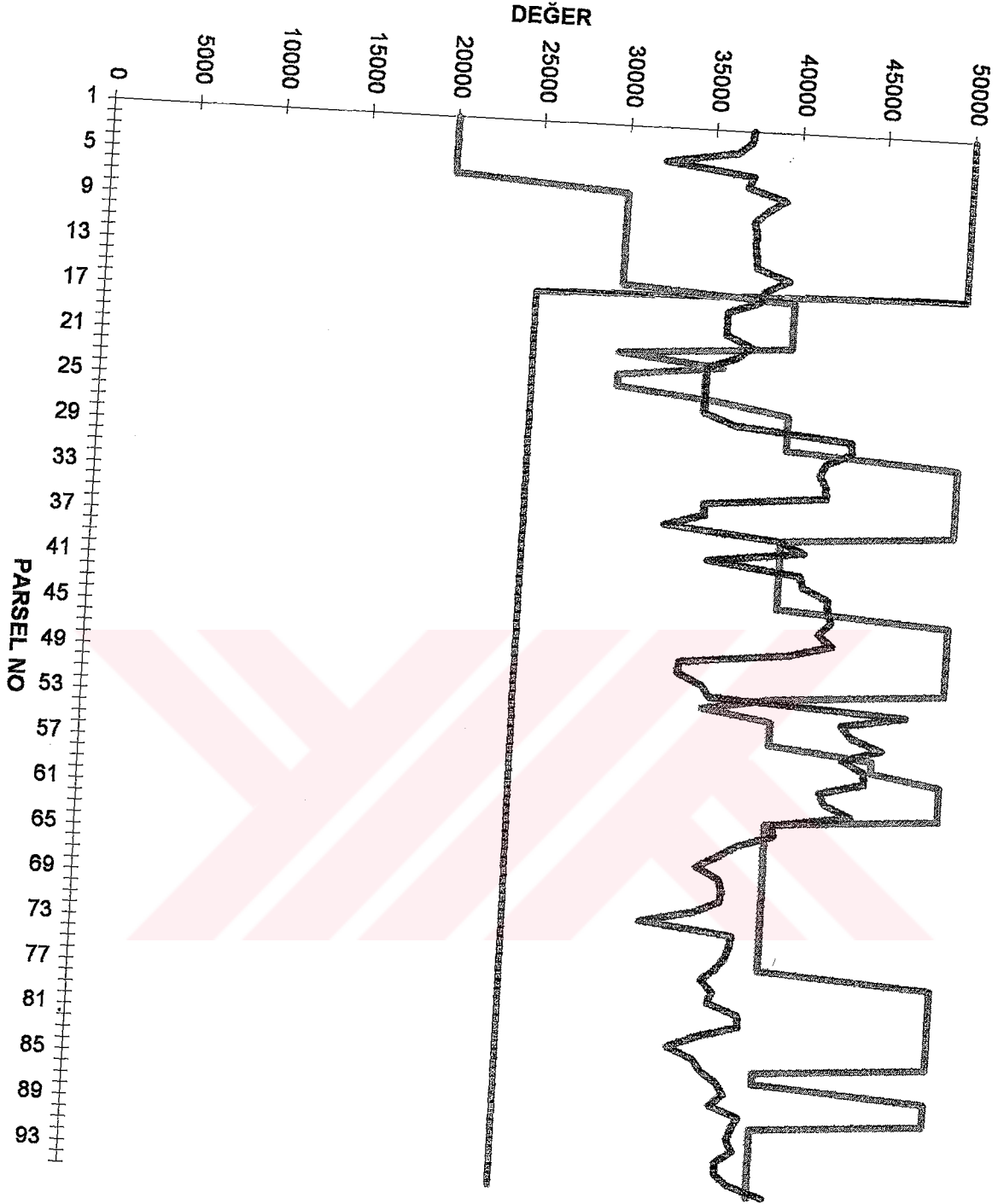
I : İbadet Merkezine Olan Uzaklık

Tablo 5' de gösterilen; parsellere ait üç ayrı değerin:

- 1- Parselin Nominal Değeri,
- 2- Parselin Rayiç Bedeli,
- 3- Parselin Emlak Vergi Değeri,

karşılaştırılması amacı ile, bu değerler üzerinde gerekli düzenlemeler yapılarak elde edilen değerler yardımıyla oluşturulan grafik (Grafik. 3)' tende görüldüğü üzere, parsellerin rayiç bedelleri ile nominal değerleri bir paralellik arz etmektedir.





Parselin Emlak Vergi Değeri (TL)

Parselin Rayiç Bedeli (TL)

Parselin Nominal Değeri

Tüm bu bilgiler ışığında, mevcut Emlak Vergisi Kanununa göre dahi vergi gelirleri %100 civarında artacaktır. Örneğin Pelitli beldesinde 1525 vergi mükellefinin ödediği vergi miktarı 1996 yılı itibariyle 430.210.000 T.L. civarındadır. Tapu kayıtlarındaki mükellef sayısının 3000 civarında olduğunu farzederek buna görede emlak vergisi geliri 900.000.000 T.L. civarında olacaktır.

Halbuki, bu bölgelerdeki taşınmazların rayiç bedelleri birim m2 si 10 ila 20 milyon arasında değişmekle beraber Bakanlığın açıkladığı emlak vergisine matrah oluşturacak vergi değerleri sadece 20 ila 125 binlira arasında değişmektedir. (Tablo 6)

Tablo 6: Pelitli Beldesi, Emlak Komisyoncularındaki En Az ve En Çok Arazi Değerleri ile Emlak Vergisine Matrah olacak vergi değerlerinin karşılaştırılması

BÖLGELER	Emlak Komisyoncuları		Emlak Vergisi		Kamulaştırma
	TL/ m2				
	En Az	En Çok	En Az	En Çok	
Cami Mevkii	2.000.000	8.000.000	25.000	25.000	
Köy Yolu Caddesi	2.000.000	10.000.000	50.000	50.000	1.000.000
Rize Caddesi Yolu	1.000.000	20.000.000	125.000	125.000	
Yalı Mevkii Civarı	1.000.000	15.000.000	50.000	50.000	1.000.000
Diğerleri	5.000.000	10.000.000	20.000	20.000	

Pelitli Belediyesi Emlak Memurluğu kayıtlarından alınan bilgilere göre 1996 yıl sonu itibariyle genel emlak vergisi dağılımı aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Tablo 7: Pelitli Belediyesi 1996 yılı arsa ve arazi emlak vergisi dağılımı

TÜRÜ	Beyan Sayısı	Toplam Alanı (M ²)
ARSA	831	358.145,48
ARAZİ	196	620.354,34

Pelitli beldesinde çeşitli parseller ait emlak değerleri ile; gerek Emlak Komisyonculuğu işi ile ilgilenenlerle gerekse belediye yetkilileriyle yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen normal piyasadaki alım-satım değerlerinin karşılaştırılması Tablo 8’ de gösterilmiştir.



Tablo 8: Peliti Beldesi Emlak Vergisi Değerleri İle Piyasa Değerlerinin Karşılaştırılması

MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	CİNSİ	ALANI (m2)	PİYASA DEĞERİ (TL/ m2)	EMLAK DEĞERİ (TL/m2)
A. Kahveci	8	-	241	Arazi	6188,00	5.000.000	1.000
A. Kahveci	20.Ö-III	181	7	Arsa	223,00	8.000.000	25.000
A. Kahveci	6	-	6	Arazi	2000,00	5.000.000	1.000
A. Kahveci	13-14	180	12	Arsa	440,00	7.500.000	25.000
A. Kahveci	6	-	222	Arsa	6000,00	8.000.000	50.000
A. Kahveci	20.Ö-III	177	3	Arsa	341,00	8.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	177	4	Arsa	230,50	8.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	177	5	Arsa	242,91	8.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	178	1	Arsa	273,25	8.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	178	2	Arsa	273,26	8.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	178	3	Arsa	277,98	8.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	178	4	Arsa	346,56	8.000.000	25.000
Çamlıca	G.43.b.01.b.2.a	155	10	Arsa	477,01	10.000.000	50.000
Çamlıca	G.43.b.01.b.2.a	155	11	Arsa	125,85	10.000.000	50.000
Çamlıca	G.43.b.01.b.2.a	155	3	Arsa	602,86	10.000.000	50.000
A. Kahveci	19.Ö-II,20Ö-III	177	8	Arsa	301,79	8.000.000	25.000
Cumhuriyet	9-12	-	267	Arazi	5900,00	5.000.000	1.000
Cumhuriyet	10	-	520	Arazi	6000,00	4.000.000	1.500
Cumhuriyet	16	-	473	Arazi	9183,00	3.500.000	1.500
A. Kahveci	29	116	24	Arsa	106,41	10.000.000	50.000
Cumhuriyet	14-15	154	8	Arsa	107,99	10.000.000	50.000
Cumhuriyet	G.43.b.01.b.3.a	155	7	Arsa	140,00	10.000.000	50.000
Cumhuriyet	14-15	154	6	Arsa	135,27	10.000.000	50.000
Cumhuriyet	14-15	154	7	Arsa	135,27	10.000.000	50.000
Cumhuriyet	8	-	345	Arsa	358,00	10.000.000	25.000
Cumhuriyet	8	-	354	Arsa	348,00	10.000.000	25.000
A. Kahveci	20.Ö-III	213	1	Arsa	90,00	8.000.000	125.000
A. Kahveci	19.P-I,20.P-IV	208	5	Arsa	104,00	7.000.000	50.000
Cumhuriyet	16	-	452	Arazi	3685,00	3.000.000	1.000
Cumhuriyet	7	150	6	Arsa	188,83	10.000.000	50.000
A. Kahveci	6	-	93	Arsa	125,00	8.000.000	25.000
A. Kahveci	6	-	93	Arsa	124,00	8.000.000	25.000

Tablo 8' den de görüldüğü gibi Pelitli Beldesinde taşınmazların piyasadaki ortalama alım-satım bedelleri yaklaşık 8.000.000-TL. civarındadır. Buna rağmen aynı taşınmazların emlak vergi değerleri, ortalama 40.000-TL. civarındadır.

Tablo. 7 ile Tablo.8' in bir analizi yapıldığında Tablo. 9' daki sonuçlar elde edilir.

Tablo 9: Pelitli Beldesi 1996 Yılı Arsa ve Arazi Emlak Vergi Miktarları ve Olması Gereken Gerçek Miktarlar.

Türü	Piyasa Değeri (TL.)	Toplam Alan (M ²)	Beyan Edilen Toplam Vergi Miktarı (TL.)	Olması Gereken Vergi Miktarı (TL.)
ARSA	8.000.000	358.145,48	37.524.000	17.190.983.040
ARAZİ	3.000.000	620.354,34	3.529.000	5.583.189.060

Tablo 9' dan da görüldüğü gibi, Belediyeler Emlak Vergilerini, taşınmazların gerçek değerleri üzerinden alması durumunda - bir başka deyişle vatandaş beyanını, günün rayiç bedeli üzerinden vermesi durumunda- belediyelerin gelirleri oldukça artacaktır. Bu artış, belediyelerin ekonomik sorunlarını büyük ölçüde giderecektir.

Pelitli Belediyesinin 1996 yılı emlak vergigelirleri ile toplam harcamalarının karşılaştırılması Tablo 10' da gösterilmiştir.

Tablo 10: Pelitli Belediyesi Emlak Vergi Gelirleri ve Toplam Harcama Miktarları

YILI	TOPLAM HARCAMA (TL.)	EMLAK GELİRLERİ (TL.) (Arsa + Arazi)	KATKI ORANI
1996	23.814.000.000	41.053.000	0.0017 (% 0.17)

Tablo 10' dan da görüldüğü gibi 1996 yılı arsa ve arazi emlak vergisi gelirleri, toplam harcamaların çok az bir kısmını karşılamaktadır. Halbuki gerçek değer üzerinden vergi alınsaydı yaklaşık 23.000.000.0000-TL. lik bir gelir elde edileceğinden, belediye sadece emlak vergisi ile, giderlerini karşılayabilecek bir duruma gelmiş olacaktı.

Bununla birlikte gerçek değer üzerinden vergi alındığında, zaten ekonomik olarak bazı rahatsızlıklar içerisinde bulunan vatandaş yeni bir zorlukla daha karşılaşmış olacaktır. Bunun için gerçek değer üzerinden vergi alınması sağlandığı anda yasal bir düzenlemeyle vergi oranları düşürülebilir; böylece vatandaşın ekonomik olarak zor duruma düşmesi önlenmiş olur.



4. İRDELEME

Yapılan incelemeler sonucunda ülkemizde Taşınmaz değerlendirmesinde belli bir standartın olmadığı tespit edilmiştir. Farklı amaçlar için yapılan değerlendirmeler farklı sonuçlar vermektedirler. Özellikle Emlak Vergisi için yapılan değerlendirmeler çok düşük rakamlarda kalmaktadır. Bununla birlikte Emlak vergi değerlerinin 4 yılda bir yayınlanması, yıllık artışların dikkate alınmaması oldukça yanlış bir uygulamadır.

Ülkemizde taşınmaz değerlendirmesi için kurulan komisyonların, yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmadıkları, değerlendirmede çok kısıtlı sayıda faktörü ele aldıkları belirlenmiştir. Aynı taşınmazın, farklı komisyonlarca farklı şekilde değerlendirildikleri görülmüştür.

Belediyelerin teknik ve bilgi noksanlığından dolayı vergi mükelleflerini denetleme imkanları kısıtlı kalmıştır. Belediyelerde yeni yeni bilgisayar teknolojisine geçilmeye başlandığı görülmektedir.

Asgari beyan sistemi, vatandaşın, taşınmazı üzerindeki tasarrufunu serbest bırakması açısından demokrasi kuralları içerisinde uygun görülmesine rağmen, mükelleflerin vergi beyanlarını en alt seviyeden belirttiği dikkate alınırsa pek de uygun bir sistem olmadığı anlaşılmaktadır. Bu problemin ortadan kaldırılması için bir an önce tüm zorluklarına rağmen Takrir sistemine geçilmesinde fayda vardır.

Yerel yönetimlerin siyasi kaygılardan dolayı sağlıklı bir değerlendirme yapamadıkları görülmüştür.

5.SONUÇLAR

Taşınmaz değerlendirmesi ve Emlak Vergisi Sistemi Ülke ekonomisini yakından ilgilendiren konuların başında gelmektedir. Taşınmaz mal değerlendirmesindeki tutarsızlık zaman zaman devlet ile vatandaş karşı karşıya getirmektedir. Artık ülkemizde bütün kamu kurum ve kuruluşlarının ve hatta özel sektörün ortaklaşa kullanabileceği bir değerlendirme çalışması yapılması gerekmektedir. Taşınmaz mallar kurulacak olan bir değerlendirme ekibi tarafından bütün objektif ölçüleri dikkate alınarak değerlendirilmeli; elde edilen bu değerler ihtiyaç duyulan konularda (Kamulaştırma, özelleştirme, alım-satım, emlak vergisi v.b.) kullanıcının hizmetine sunulmalıdır.

Emlak vergi değerlerinin günün rayiç bedelleri üzerinden alınması gerekirken çok düşük rakamlar üzerinden alınması ülke ekonomisi için büyük bir problemdir. Kamulaştırma işlemlerine yapılan itirazların büyük bir bölümünün değerlendirme işlemine yapılmış olması ise değerlendirmenin sağlıklı yapılmadığını göstermektedir.

1319 sayılı emlak vergisi kanunu mevzuatı, günün ihtiyaçlarını karşılayabilecek güçte değildir. Gerekli yasal düzenlemelerin yapılması için, siyasilerin, üzerine düşen görevlerini bir an önce yerine getirmesi gerekir.

Belediyelerin Emlak Vergi mükelleflerini takip etmekte büyük zorluklar çektikleri görülmüştür. Birim fiyatların 4 yılda bir yayınlanması ve bu fiyatlarda dört yıl boyunca bir artışın olmaması özellikle günlük fiyat artışının yüksek olduğu bir ülkede bazı sıkıntılar doğurmaktadır.

Taşınmaz malların değer haritalarının yapılması 1972 tarihli Emlak Vergisi Kanunu ile sadece vergilendirme amacı için öngörülmektedir. Yapılan araştırmalarda, henüz taşınmaz mal değerlendirmesi işlemlerine geçilmediği ve bu haritaların henüz hazırlanmadığı ve kısa bir zaman içerisinde hazırlanamıyacağı saptanmıştır. Taşınmaz mal değer haritaları, çok yönlü gereksinimleri giderecek şekilde düzenlenecek olursa aktif arsa politikasına büyük bir hizmette

bulunulmuş olur. Dikkatli hazırlanacak taşınmaz mal değer haritaları çeşitli şehircilik amaçları için de sık sık başvurulacak önemli kaynaklar olarak kullanılabilir.

Emlak vergisi oranları ile gayrimenkul alım -satımında hem alıcıdan hemde satıcıdan alınan tapu harcı miktarları, emlak vergisine esas değerlerin ve satış bedellerinin düşük gösterilmesine sebep olmaktadır.

Emlak beyanındaki gereksiz işlemler ve düşük meblalar vatandaş belediyelere gitmekten alı koymaktadır. Beyanda bulunmayanlara yada düşük beyanda bulunanlara ciddi cezalar uygulanmadığından diğer vatandaşlara kötü örnek olunmaktadır.

Bir çok belediyenin ekonomik güçlükler sebebi ile bir emlak bilgi sistemi kuramadığı gözlenmiştir.



6. ÖNERİLER

Bu çalışmanın her aşamasında vurgulandığı gibi taşınmazlar bilimsel metodlarla değerlendirilip gerçeğe yakın değerleri bulunabilir ve ilgili her konuda bu değerler kullanılabilir.

Tespit edilen birim m² fiyatları 1/2500 ya da 1/5000 ölçekli genel değer haritalarında bölge bölge hazırlanıp ilan edilmek suretiyle halkın yararlanmasına sunulmalıdır. Bir kez hazırlanan haritaların iki yılda bir yenilenmeleri başlangıçtaki kadar fazla zaman ve emeği gerektirmez.

Taşınmazların bilimsel yollardan değerlendirilmesi kadastro ve inşaat mühendisleri ile mimarların bulunduğu uzman ekipler tarafından yapılmalıdır. Tapu daireleri ve kadastro ile olan sıkı ilişkileri ve eğitim formasyonları dolayısıyla kadastro mühendislerinin bu konuda önemli rol oynamaları mümkündür. Avrupa' nın çeşitli ülkelerinde taşınmaz mal değerlendirmeleri kadastro dairelerinde yapılmaktadır.

Taşınmazların değerlendirilmesi parsel bazında yapılmalıdır. Bu değerlendirmeyi de en iyi yapacak ekip o bölgenin yerel yapısını bilen kişilerden kurulmalıdır. Dolayısıyla değerlendirme işlemi Belediyeler tarafından yapılmalıdır.

Bunun için yerel yönetimlerin personel ve teknik donanım bakımından güçlendirilmesi gerekir. Hatta mümkünse bu konuda başta üniversiteler olmak üzere diğer kurum ve kuruluşlardan yardım almak gerekir.

Devletin, taşınmaz malları ucuz yoldan kamulaştırma düşüncesini bırakıp hem kendisi hemde vatandaşlar için bilimsel yollardan saptanacak taşınmaz mal fiyatlarını esas almasında büyük yararlar vardır. Vergilendirmede normal alım - satım fiyatlarını devlet belirlediği sürece hem hazineye daha çok emlak vergisi girecek, hem de vatandaşlar, taşınmaz malları kamulaştırıldığında gerçek bedelleri alabileceklerdir. Böylece Devlet - vatandaş ayrımı ortadan kalkacaktır.

Ana unsur taşınmaz mal olmak üzere bütün taşınmazların bilgileri bilgisayar ortamında saklanıp gerekli değerlendirme işlemleri yapıldıktan sonra yıllık telefon abonman ücreti gibi, taşınmaz malların maliklerine emlak borçlarını tebliğ etmek en uygunu olacaktır.

Emlak vergi kaçacağını önlemede en etkili çözüm “ Gerçek değer üzerinden düşük oranda vergi” yaklaşımıyla 1319 sayılı kanunda gerekli değişikliklerinde yapıp asgari beyan sisiteminden Tahrir sistemine dönülmesinde büyük fayda olacaktır.



7. KAYNAKLAR

- (1) Mülayim, Z.G., Değer Bime, Ankara, 1994
- (2) Yomralioğlu, T., K.T.. Mühendislik Mimarlık Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Kamu lmeleri Ders Notları, Trabzon
- (3) Featherson, J.B., Valuation and Management of Real Estate Commission 9. Papers, in XVI. FIG International Congress, Montreux, Switzerland, 1981
- (4) Akyol, N., Yomralioğlu, T., Uzun, B., Türkiye’ de ve Gelişmiş Bazı lkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, s.157, Trabzon, 1992
- (5) Michieli, I., Estimo Rurale Civile e Catastale, Vol II.. Edizioni Agricole, Bologna 1967
- (6) Yıldız, N., Arazi Toplulaştırması, Yıldız Üniversitesi Yayınları, Sayı: 167 İstanbul, 1983
- (7) Baklacioğlu, S., Kamu İktisadi Teşebbüslerin zel Kesime Devredilmesi Olanakları, Ankara, 1983
- (8) Yılmaz, T., Yağma Gibi zelleştirme, Hürriyet Gazetesi, Sayı: 16621, 1994
- (9) Köktürk, E., Kentsel Toprakların Karşılıkları Ve İstanbul rneği, İstanbul, 1985
- (10) Uzun, B., Gece Kondu Czmne ağdaş Yaklaşımlar, K.T.., Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Seminer Programı, Sayfa 12, Trabzon, 1994
- (11) Yayla, Y., şehir planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul rneği, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından No:2098 İstanbul, 1975

- (12) Mert, H., Saraç, Ö., Gökçek, F., Kara, İ., Devran, A., Timur, M., Elgin, E., Maliye Eski Gelirler Hontrolörleri Yardımlaşma ve Mali Eğitim Vakfı , Belediyelerin Ve Mükelleflerin Emlak Vergisi Rehberi, Ankara, 1994
- (13) Yıldız, N., Arazi Topplulaştırılması ve Taşınmazların Değerlendirilmesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 7-8 Aralık, İstanbul, 1995
- (14) Şahin, N., Düğüncü, A., ve Yılmaz, S., Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde Otomasyon Çalışmaları, 1.Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu, Bildiriler, 18-20 Ekim , Trabzon, 1994
- (15) Alkin, E., Vergi Kaçağı Önlenebilir mi ?, Vergi Sorunları, sayı 169, sayfa 7, Ankara, 1995
- (16) Frizzell, R., The Valuation of Rural Property, Lincoln College, New Zeland, 1979
- (17) Tüdeş, T., İmar Kanununun 18. Maddesinin Uygulanmasının Önemi, I. İmar Semineri, s.5, Trabzon, 1986
- (18) Yıldız, N., Türkiye' de Arsa Politikası, Harita Kadastro Mühendisliği, Sayı: 29, Ankara, 1973
- (19) Yomralıoğlu, T., Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni Bir Yöntem, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, s.142, Trabzon, 1992
- (20) Yomralıoğlu, T., The Development of a Computer-Based Urban Land Readjustment System, A Ph D Research Proposal, Department of Surveying, University of Newcastle upon Tyne, UK., 1990

- (21) Mackay, A.N., Appraisal Notes For The Assessor, Department of Municipal Affairs, Ontario, Canada, 1968
- (22) NRC (Natural Research Council), Procedures and Standards for a Multipurpose Cadastre, p.73., National Academy Press, Washington D.C., 1983
- (23) Linstone, H.A. / Turoff, M., The Delphi Method: Techniques and Applications, University of Southe in California, USA., 1975
- (24) Bak, E., Yavuz, E., Nominal Olarak Arsa Değerlendirmesi, Bitirme Çalışması, Trabzon, 1994

03-05-1985 Tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunu

04-11-1983 Tarih ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

29-07-1970 Tarih ve 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu

29-04-1969 Tarih ve 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu

29-02-1972 Tarih, No: 7/3995 Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük.

24-11-1994 Tarih ve 4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu

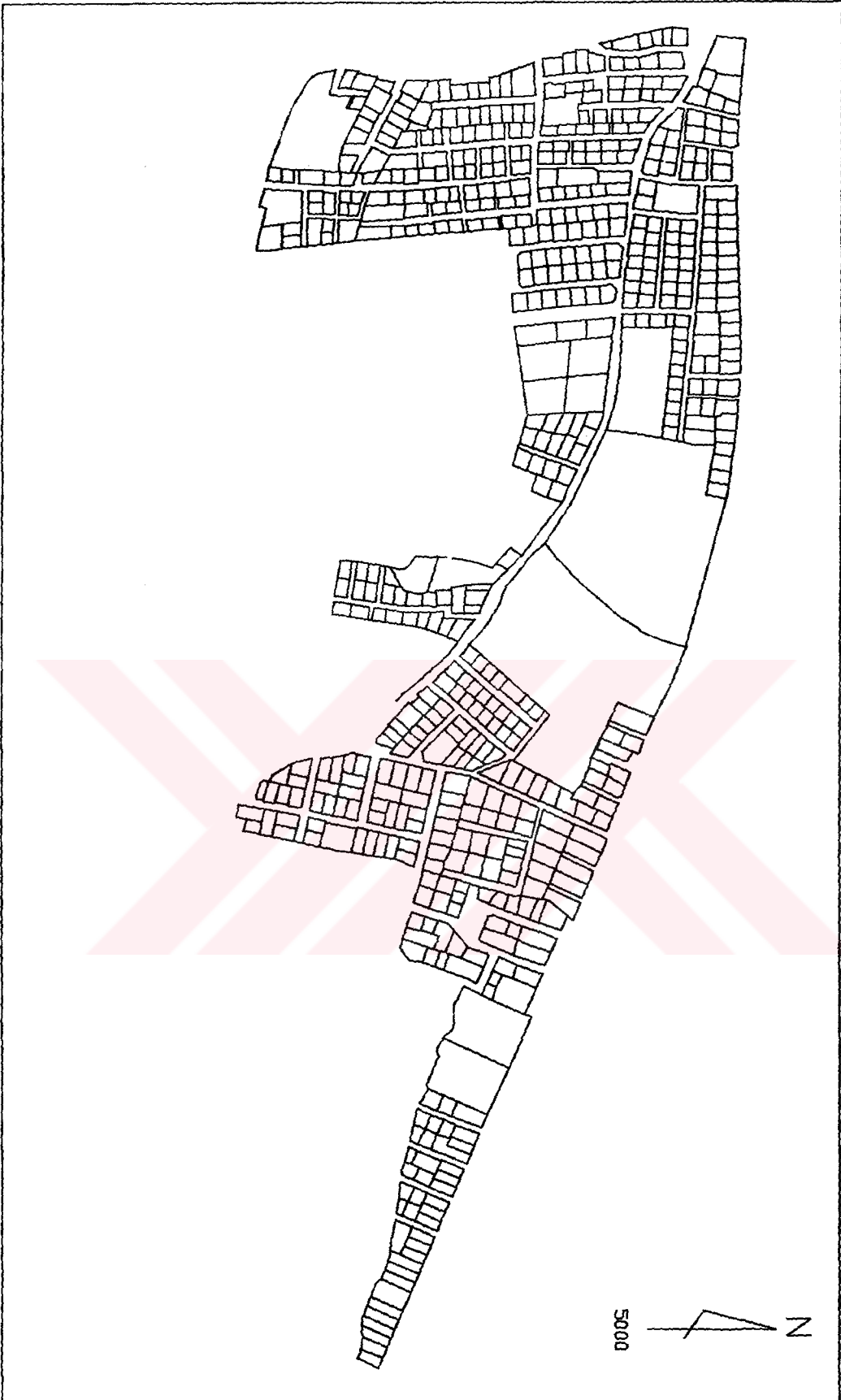
9. ÖZGEÇMİŞ

1970 yılında Trabzon’ da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini Yomra’ da tamamladı. 1992 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünden Harita Mühendisi olarak mezun oldu. 1992-1993 yılları arasında kısa bir süre Kınalı-Sakarya Oto Yol projesi Babaeski şantiyesinde Drenaj işleri saha amirliği görevinde bulundu. 1995 yılında kurmuş olduğu özel bir şirketle serbest haritacılık çalışmalarında bulundu. Kasım 1996 tarihinden itibaren Trabzon merkez Pelitli Belediyesi İmar işleri Memurluğu görevini sürdürmektedir. İyi derecede İngilizce bilip halen bekardır.



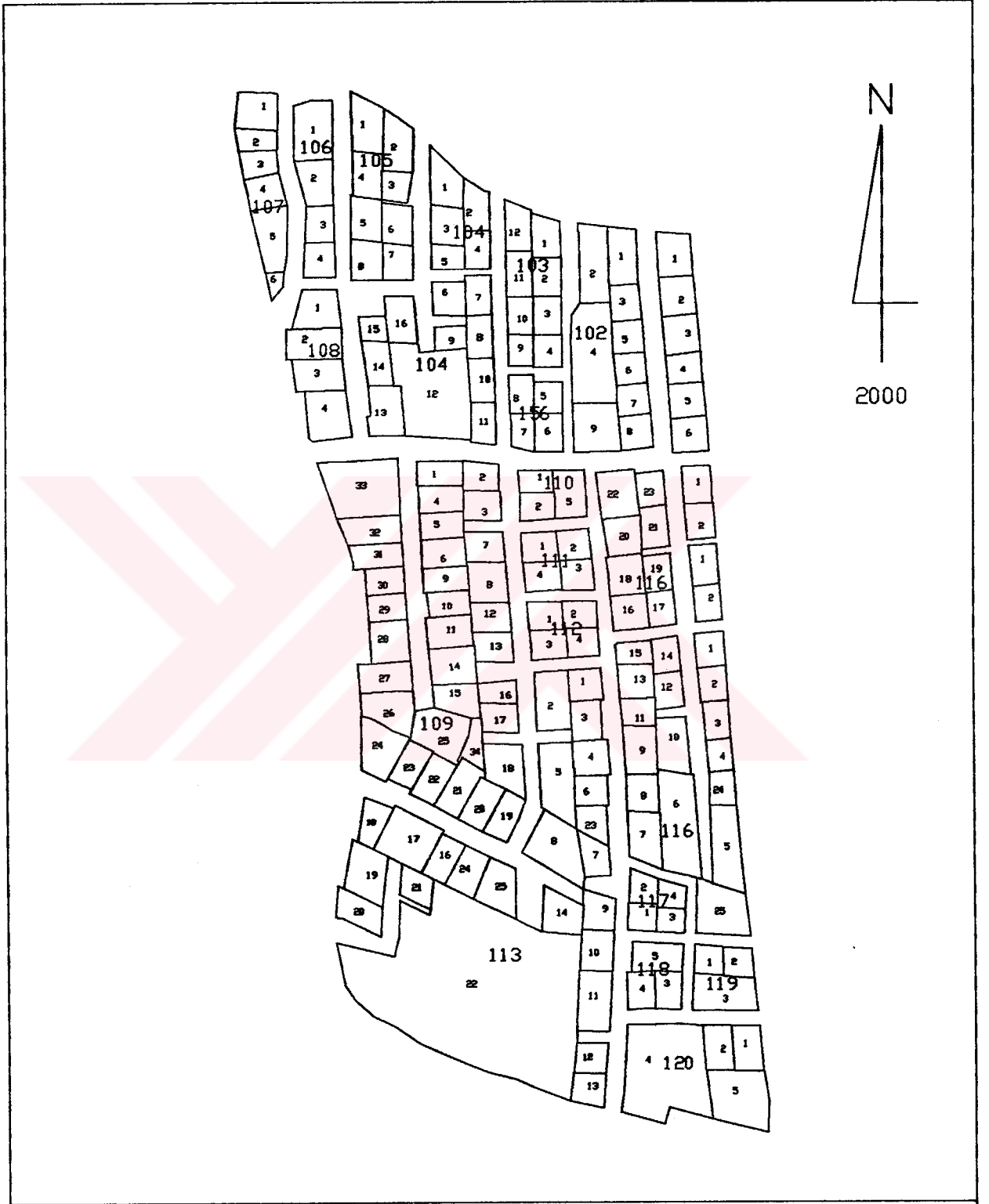
TRABZON PELİTLİ BELDESTİ ADNAN KAHECİ MAHALLESTİ
KADASTRAL DURUM

EK1



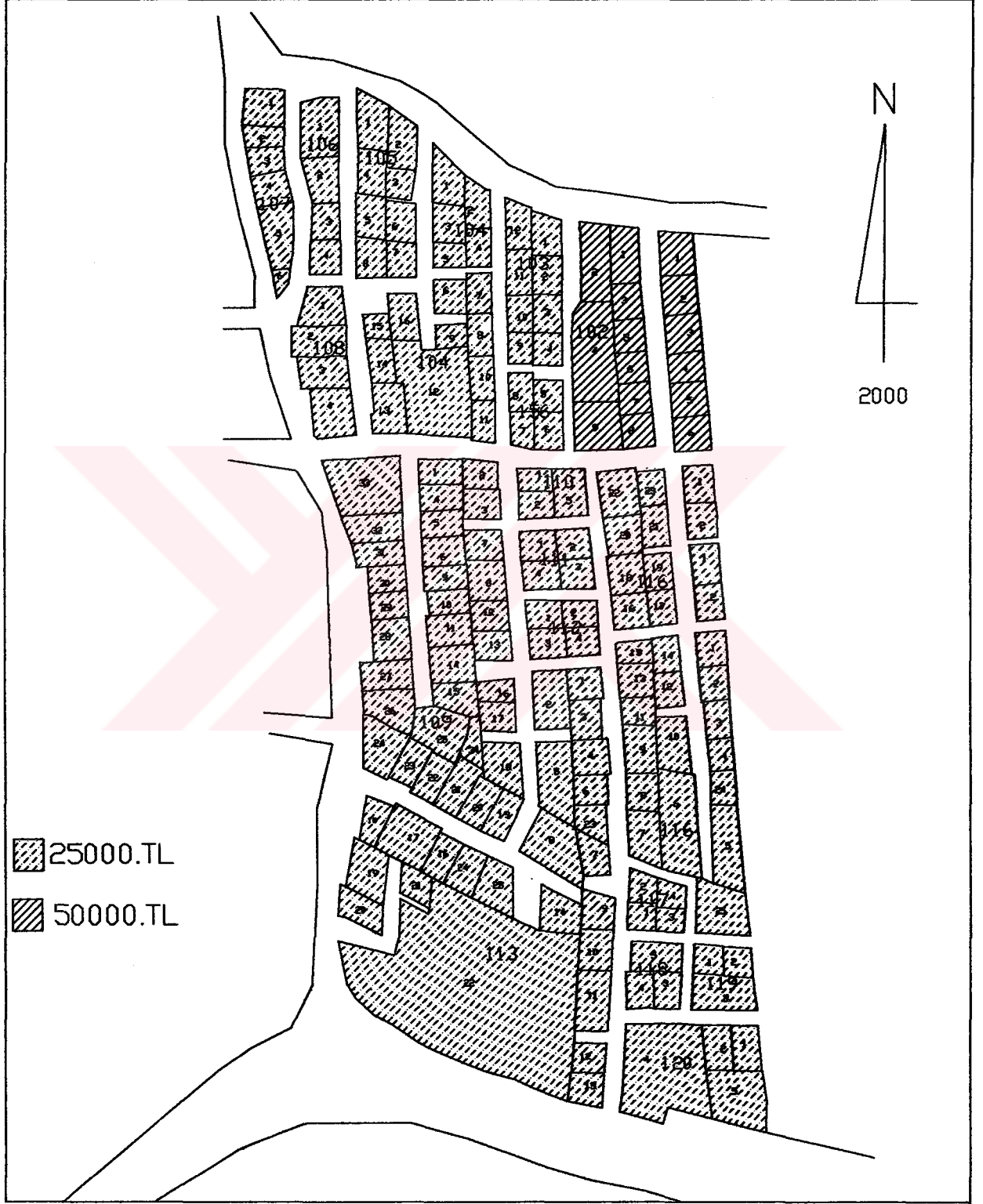
DEĞERLENDİRME BÖLGESİ

EK.2



PARSELLERİN EMLAK DEĞERİ

EK.3



PARSELLERİN RAYİÇ BEDELLERİ

EK.4

