

ÖZELLEŞTİRME MEVZUATININ TAŞINMAZ MÜLKİYETİ AÇISINDAN İRDELENMESİ

Doç.Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU, Arş.Gör. Bayram UZUN
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü - Kamu Ölçmeleri Ana Bilim Dalı
Karadeniz Teknik Üniversitesi, 61080 Trabzon

1. GİRİŞ

Ülkemiz için çok önem arz eden ve kısa bir geçmişe sahip olan özelleştirme çalışmalarından henüz istenen verimin alınmadığı gözlenmektedir. Özellikle ülke ekonomisi için bir kurtuluş aracı olarak görülen özelleştirmenin, sadece işletmecilik açısından değil, taşınmaz mülkiyeti açısından da irdelenmesi gerektiği ortaya çıkmıştır. Özelleştirme kapsamında yer alan, *Kamu İktisadi Teşekküller (KİT)* ile *genel bütçeli kuruluşlar ve katma bütçeli idarelerin* mülkiyetinde bulunan arsa, arazi, binalı-araziler, tesis, fabrika tesisli araziler, fabrika-diğer müstemilatlı araziler, kampüsler ve yalnız binalar-daireler yanında maliye hazinesi adına kayıtlı tahsisli veya tahsissiz taşınmazların aktif olarak değerlendirilmesinde köklü ve devamlı çözümler için, geçen zaman içerisinde, bazı yasal düzenlemelerin göz önünde bulundurulması gerektiği anlaşılmıştır. Bu yazıda, özelleştirme çalışmaları taşınmaz mevzuatı açısından irdelenerek, sağlıklı özelleştirme için dikkat edilmesi gerekli hususlar özetle ortaya konulmakta ve konuyla ilgili bazı önerilerde bulunmaktadır.

2. MÜLKİYET HAKLARININ İRDELENMESİ

Mülkiyet hakkı, anayasa ile kişiye verilmiş bir hak olup, bazı istisnalar dışında herkesin taşınmaz sahibi olabileceğini ortaya koyar. Taşınmaz hakkını kısıtlayan en önemli istisna kamu yararadır. Kamu yararı, toplum menfaatinin şahsi menfaatlerin önünde gelmesi itibarıyla, mülkiyet hakkını sınırlayıcı bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Mülkiyet hakları ve kamu menfaatleri, mülkiyet içerikli *Medeni yasa, Kadastro, Kat Mülkiyeti, Kamulaştırma, İmar* gibi mevcut yasalar çerçevesinde devlet garantisi altındadır. Özelleştirmeye de bir anlamda mülkiyete dayalı işlemleri içerdiğinden, bu amaçla yapılacak çalışmalar mülkiyete dayalı mevcut mevzuatlara ters düşmeyecek şekilde olmalıdır. Aksi halde, hukuki alt yapısı sağlam olmayan özelleştirmeler zaman içerisinde mevzuat ve mülkiyet kullanımı bakımından değişik sorunlar ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle, mülkiyete ilişkin aşağıdaki hususların özelleştirmede dikkate alınması gerekir.

2.1 Mülkiyetlerin idari sınırlar açısından irdelenmesi

Ülkemizdeki yasal düzenlemeler ve gerekçeler ile oluşturulan idari sınırlar aşağıdaki haller dahilinde olabilmektedir. Bunlar;

- Belediye mücavir sahası içinde ve imar planı kapsamında,*
- Belediye mücavir sahası içinde ancak plan kapsamı dışında,*
- Köy yerleşik alan sınırları kapsamında ve dışında,*

Bu sınırlar kapsamında yapılacak hertürlü düzenleme için mülkiyet açısından ayrı bir mevzuat söz konusudur. Dolayısıyla, yapılacak özelleştirme çalışmasının hangi idari bölge kapsamında yapıldığının öncelikle ortaya konması gerekir.

2.2 Mülkiyetlerin kullanım yönünden irdelenmesi

Satışa konu olacak taşınmazlar buldukları idari bölge içerisinde de ayrıca yine mülkiyet bakımından aşağıdaki gibi bir sınıflandırmaya tabi tutularak irdelenmelidir. Bunun nedeni, yasal bakımdan taşınmazlar buldukları yer itibarı ve kullanım fonksiyonları açısından imar plan bütünlüğüne aykırı bir durum yaratmamaları gereğidir. Dolayısıyla, satış kararı öncesi ve sonrası taşınmazların kullanım durumu incelenerek ileride mülkiyete ilişkin doğabilecek sorunlar önceden ortaya konmalıdır.

- İmar planı kapsamında veya dışında üzerinde tesis olmayan boş araziler*

- b) İmar planı kapsamında veya dışında üzerinde tesis olan araziler
- c) İmar planı kapsamında veya dışında üzerinde kampüs (içinde tesisler, idari ve sosyal binalar, lojmanlar gibi) olan araziler
- d) Kampüs hükmünde olmayan ve münferit daire veya bina halindeki kat mülkiyetine konu olabilecek nitelikteki kullanım alanları
- e) Başlangıçta verilen kentsel fonksiyon görevini zamanla kaybetmiş ve özellikle planlı yerleşik, kentin ekonomik açıdan en hareketli bölgelerinde bulunan kamu alanları, (örneğin, gelişme alanları içerisinde kalmış cezaevleri, okullar, askeri tesisler, fabrikalar gibi.)

2.3 Taşınmazlar üzerindeki yasal durumların irdelenmesi

Taşınmazların kullanım durumları dışında birde tescile konu olup olmama halleride irdelenerek bunlara ilişkin mülkiyet düzenlemelerine gidilmelidir. Her ne kadar yukarıdaki şartlar sağlanmış olsa dahi, taşınmazların mevcut halleri ile satımını engelleyen durumlar söz konusudur. Bunları aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür;

A) Satılabilecek konutlarda satışı engelleyebilecek durumlar

- a) Kampüs kapsamında bulunan konutların satımı söz konusu olacağından bunların ifrazı, cins tahsisi, değerlendirilmesi ve üzerinde kat mülkiyeti kurulması zorunluluğu mutlak suretle dikkate alınmalıdır.
- b) Görev, hizmet ve özel tahsisli olmaları nedeniyle satışın kısıtlanmasının söz konusu olması.
- c) Taşınmazın orman arazisi içerisinde yer alma durumu.
- d) Sit alanlarına isabet eden taşınmazların durumu.
- e) Söz konusu taşınmaz aleyhine ihtiyad-ı tedbir kararı gibi kısıtlayıcı yasal hallerin bulunması.

B) Satılabilecek taşınmaz üzerinde tesis olmayan araziler

- a) Taşınmazın sınıflandırılmış tarım arazisi kapsamında olması nedeniyle tarımsal amaç dışı faaliyetlerden men edilmesi hali.
- b) Taşınmazın sınırları ve alanının, imar planı ve kadastro ile zorunlu kılınan geometrik şartları yerine getirmemesi, ifraz-tevhid şartlarının aranması hali.
- c) Madenler ve doğal kaynaklar kapsamına alınmış taşınmazlar.
- d) Sit ve kazı alanları kapsamına alınmış araziler.
- e) Halen stratejik öneme haiz güvenlik alanları.
- f) Kıyılar ve Ormanlar.

Bu tür satılabilecek ve çıplak arazilere ek olarak, bu araziler üzerinde herhangi bir tesis olması hali de söz konusudur. Böyle bir durumda arazinin üzerindeki tesisden ziyade zemin özelliği irdelenir. Ancak tesisin taşınmış olduğu özel ve stratejik öneme haiz bir durum varsa bu bir özellik olarak tabana yansıtılarak taşınmaz buna göre irdelenmelidir. Özelleştirme yasası ile, özellikle üzerinde tesis bulunan taşınmazların satılmasında ortaya çıkabilecek olası sorunlardan bazıları da şunlardır;

- a) Satışı yapılacak varlığın hangi özelliğinin bu satışa konu olacağına önceden karar verilememesi halinde, satılan varlığın daha sonra farklı amaçlar için kullanımı söz konusu olabilir.
- b) Fabrika vb tesis satışlarında, kullanıldığı teknoloji gereği veya olduğu gibi kullanılması ve kendisini yenilememe durumunda, hatta rehabilitasyon çalışmaları neticesinde verimlilik artışı sağlanamama halinde veya çıplak arazinin üzerindeki tesisden daha değerli olması halinde, tesis nakli söz konusu olup çıplak arazinin ayrıca satışa esas olması hali.
- c) Stratejik nitelikteki tesislerin satışı halinde yalnızca bu satış tesis ile sınırlandırılmalı ve arazi mülkiyetinin uygun görülecek sürelerde tahsisi yönüne gidilmelidir. Böylece devletin arazi üzerindeki mülkiyet hakkı devam ettirilmelidir.
- d) Satışa konu taşınmaz üzerinde, hukuki bir dava açılmış olması ve bunun sonuçlandırılmamış olması hali.
- e) Nazım imar planı ile tahsis edilen, konut, sanayi ve ticari alanlarda bulunan taşınmazların satış sonrası bu hallere aykırı durumda kullanılmaması gerekir.
- f) Ülkemizdeki birçok arsa ve arazinin tapu kayıt alanları ile bir fiili arazide işgal edilen alan ve sınırlar ölçüm açısından farklılık gösterebilmektedir. Bu tür yerler tespit edildiğinde dava konusu

olabildiğinden, satışı yapılan taşınmazın fiili kullanım alanının, tapu kaydındaki alandan farklı olması hali kontrol edilmeli.

2.4 Satışı yapılacak taşınmaza olacak talebi azaltan yasal durumlar

Yapılacak satış işlemlerinde taşınmaza talebi özendirerek nitelikte harç veya vergi muafiyeti gibi durumlar söz konusu olabilmelidir. Özellikle alıcılar açısından aşağıdaki yasal nedenler caydırıcı nitelik taşımaktadırlar. Bunlar;

- a. Alım-satım işleminde, idare her türlü harçtan muaf iken alıcı durumundaki özel ve tüzel kişiler alım-satım değerinin %040'ı kadar harç ödeme durumunda olduğundan, alıcılar açısından bu, talebi olumsuz yönde etkileyen bir unsurdur.
- b. Yabancılara mülk satımı yasaktır. Oysa yabancı sermayeyi ülkemizde teşvik etmek ve talebi artırmak özelleştirme yasası ile dinamizm kazanacaktır. Bu nedenle ülke menfaatleri açısından bu tür özel satış halleri dikkate alınarak, satışa çıkacak taşınmazların yabancılar tarafından alınması ve yabancılara mülk satışının yasaklanmış olması ile mümkün olmamaktadır.

2.5 İmar planı kapsamındaki araziler

Özelleştirme yasasının 41. maddesine istinaden, 3194 sayılı *İmar Kanunu*'nun 9.maddesine eklenen fıkra ile, özelleştirme programına dahil edilen alanlarda *mevzi imar planı* yapma yetkileri Özelleştirme İdaresine verilmiştir. Bu yaklaşım ileride birçok hukuki davaya sebebiyet verecek vasıftadır. Bu nedenle yapılacak plan düzenlemelerinde mutlak suretle imar kanununun diğer maddelerinin de (*Örneğin, 16 ve 18.maddeler*) dikkate alınması gerekir. Yine 41.madde ile "*ilgili belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler*" ibaresi verilmektedir. Bu zaman zarfı sonrasında yapılacak değişiklikler, özelleştirme programı dışı kullanıma meyil verebileceği gibi plan bütünlüğünü bozacak nitelikte taşıyabilir. Bunlar, ileride "*plan bütünlüğünün bozulması*" gerekçesiyle dava konusu olabilecek belirsiz ifadelerin netleştirilmesi gerekmektedir. Bu amaçla, özellikle imar planı kapsamındaki arazileri aşağıdaki gibi iki şekilde sınıflandırmak ve buna göre bir değerlendirme yapmak mümkündür. Bunlar;

- a) Kentsel fonksiyonunu kaybetmiş, üzerinde tesis bulunan arazilere rant artırıcı yeni fonksiyonlar yüklenen araziler.
- b) Üzerinde tesis bulunmayan, ancak mevcut imar planı ile verilen kentsel donatı fonksiyonunun değişikliği ile imar tadilatına gidilen araziler.

Özelleştirme Yasası gereği, Özelleştirme İdaresi re'sen satışa konu yukarıda belirtilen nitelikteki alanları, mevcut plan kararları ile yüklenen fonksiyonları gözardı ederek, yeniden planlayabilecektir. Ancak böyle bir yaklaşım aşağıdaki sorunları ortaya çıkarabilecektir;

- a) *Satılacak taşınmaz bulunduğu alan üzerinde, imar planı ile getirilen fonksiyonu değiştirecek yeni planlama kararlarının diğer komşu taşınmazlar üzerinde yeni haklar ihdas etmesine sebep olabilir. Veya bölge bazında tüm mevcut plan kararlarını etkilemesi halinde, ilgili belediyenin veya diğer taşınmaz sahiplerinin konuyu idari yargıda dava etme ve büyük bir ihtimalde yeni planı iptal ettirme durumu söz konusudur.*
- b) *Satışa konu taşınmaza yüklenen yeni rant artırıcı kentsel yapı fonksiyonu (örneğin yüksek kat) sonucu, çevresindeki tarihi silüeti ve manzara güzelliğini etkilemesi gerekçeleri ile sivil meslek odaları (Şehir planlama odası, mimarlar odaları gibi) karşı kamuoyu oluşturarak konuyu yargıya intikal ettirebilir. Emsal nedenler gösterilmesi suretiyle yine planın iptali söz konusu olmaktadır.*
- c) *Özelleştirme yasasına dayanarak yapılacak bir tadilat işleminin, 3194 sayılı yasa ve buna ilişkin yönetmelik hükümlerini yerine getirme zorunluluğu olduğundan belediye veya bayındırlık birimleri plan uyumsuzluğu açısından imar faaliyetine müdahale hakkını kullanabilir.*
- d) *Özellikle kent imar planı kapsamında yer alan büyük alanların, hazırlanan yeni plan doğrultusunda ve çok sayıda imar parseli üretecek şekilde parselenmeden bir bütün halinde satılması "arsa spekülasyonu" na sebep olacaktır. Zaten yapılan araştırmalar göstermiştir ki, bütün halinde satmak yerine parselleyerek satmanın kar realizasyonu yönünden %50 daha olumlu ve daha çabuk satılabilirlik özelliği taşımaktadır.*

3. TAŞINMAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Özelleştirmede *değerleme* en önemli aşamalardan biridir. Değerlemede *sabit* ve *döner* varlıkların değerlendirme işlemi ayrı ayrı yapılmalıdır. Sabit varlıkların değerlendirilmesi güç ve tartışmaya açık bir konudur. Çünkü, sabit varlıkların gerçek değerleri defter değerlerinin çok üzerindedir. Varlıkların değerlendirilmesinde hem kamu, hem de alıcıların zarara uğratılmaması gerekir. Birçok ülkede olduğu gibi, ülkemizde de arazi ve arsalar başta olmak üzere gayrimenkullerdeki değer artışları, genel fiyat artışlarının daima üzerindedir. Bu nedenle sabit varlıkların değerlerinin tespitinde günün şartlarına göre yeniden değerlendirme zorunludur. Bu amaçla, satışa konu taşınmazların fiyatı belirlenirken kontrol mekanizması işlevinde olacak türden bir *değer-tespit-kalitesi* olmalıdır [1]. Diğer bir deyişle, *rayiç* bedel ile *tahmini* bedelin olabildiğince birbirine yakın olması beklenir. Ancak, bir taşınmazın tespit edilen değerine dayalı olarak fiyat belirlenmesi bir kural olmasına karşın, uygulamada genellikle bu böyle değildir. Çünkü çevre ve piyasa koşulları, fiyatlama yapılırken temel alınan amaç ve beklentiler, daha önce tespit edilmiş olan değer üzerinde ayrı bir etki yapmaktadır. Bu özellikten dolayıdır ki geçmişteki bazı özelleştirmeler için, satış değerleri piyasa değerlerin aşırı altında olduğundan, “devlet arazileri yağma ediliyor” diye bir çok spekülasyon ortaya çıkmıştır [2]. Değerleme ile fiyatlama arasındaki büyük farklılıkların ortadan kaldırılması için öncelikle, sabit varlıkların anlamlı ve gerekçeli bir şekilde değerlendirilmesi, daha sonra değer-tespit kalitesi göz önünde bulundurularak fiyatlama yapılması gerekmektedir.

Sabit varlıkların değerlendirilmesi, özelleştirme programının en hassasiyet gerektiren aşamalarından biridir. Bu amaçla 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu'nun 18.maddesinin (B) bendinde bu varlıklara ilişkin değerlendirme yöntemlerine yer verilmiştir [3]. Yasaya göre varlıkların değerlendirilmesinde özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespit işlemlerinde, bu kuruluşların nitelikleri ve bunlara uygulanacak özelleştirme amacı da dikkate alınarak, değerlendirme komisyonunca aşağıdaki yöntemlerden bir veya birkaçı uygulanır;

- 1- **İndirgenmiş nakit akım yöntemi** : 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.
- 2- **Defter değeri** : Varlıkların, muhasebe kayıtlarına göre belirlenen değeridir.
- 3- **Net aktif değeri** : Şirketin aktiflerinden yani varlıklarından, pasiflerinin yani yükümlülüklerinin çıkarılmasıyla bulunur. Bina, arsa, makina ve teçhizatı ağırlıklı olan şirketlerde kullanılan yöntemdir.
- 4- **Amortize edilmiş yenileme değeri** : Bir şirketin aynı şekilde bugün kurulması halinde gerekli olacak maliyeti gösteren değerdir. Tesisin faaliyete geçmesi için gerekli süre de dikkate alınır. Ayrıca bulunan değerden yıpranma payı çıkarılır.
- 5- **Tasfiye değeri** : İşletme varlıklarının ayrı ayrı satılması halinde bulunacak değerdir.
- 6- **Ekspertiz değeri** : Şirket gayrimenkullerinin, uzman kişilerce tespit edilen piyasa değeridir. Bu tespit işleminde gayrimenkulun konumu, fiziki özellikleri gibi etkenler irdelenir.
- 7- **Temettü verimi** : Hisse başına dağıtılan kar payının, hisse senedinin pazar değerine bölünmesi ile hesaplanır.
- 8- **Fiyat/kazanç oranı** : Hisse fiyatının, hisse başına kara bölünmesiyle bulunur.
- 9- **Piyasa kapitilizasyon değeri** : Şirket hisseleri borsada işlem görüyorsa hisselerin piyasa değerleri ile hisse adedinin çarpımıyla bulunur.
- 10- **Piyasa değeri / Defter değeri oranı** : Hisse senetlerinin piyasa değerlerinin, defter değerlerine bölünmesiyle bulunur.
- 11- **Fiyat / Nakit akım oranı** : Fiyatın, hisse başına düşen amortisman artı net kara bölünmesiyle bulunur.

Yine 4046 sayılı yasada ifade edildiği gibi "*bu değer tespit işlemleri İdare bünyesinde ve İdare Başkanının onayı ile en az beş üyeden oluşturulacak Değer Tespit Komisyonları veya İdare tarafından teklif ve kuruluşca kabul edilecek Özel Bağımsız İhtisas Kuruluşları tarafından yapılır. Yapılan değerlendirme işlemlerinde kullanılan yöntemler ve çalışmalar açıklık-şeffaflık ilkesi gereği kamuoyuna duyurulur.*"

Aynı yasanın 19.maddesinde özelleştirme programına alınan taşınmazların devri sırasında yapılacak değerlendirme için (c) fıkrasında açıklama getirilmiştir. Buna göre, *özelleştirme sırasında İdarece genel değer tespiti yapılırken, değer tespitine konu taşınmazın bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'ndaki kıymet takdir esasları gözönünde tutularak, özelleştirme kanununun 18.maddesinde belirtilen Değer Tespit Komisyonları tarafından belirlenir* denilmektedir.

Özelleştirme kapsamındaki değerlendirme işlemlerinin önemi ve hassasiyeti kamuoyunda oluşan olgular ile net bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, yapılacak değerlendirme işlemlerine kamu adına gerekli hassasiyet verilerek, yasada açıkça ifade edilen *açıklık-şeffaflık* ilkesine sadık kalınmalıdır. Böyle bir yaklaşım ile kamuoyunun desteği sağlanarak özelleştirme çalışmalarındaki verim artırılabilir. Bu amaçla, mevcut değerlendirme şekillerinin de irdelenmesi gerekmektedir.

4046 sayılı yasanın 19.maddesinin (c) fıkrası değer tespit işlemi için 2942 sayılı *Kamulaştırma Kanunu* 'nun ilgili maddelerine atama yaparak, kıymet takdirinin belirlenmesi ön görülmektedir. Oysa kamulaştırma kanunundaki değerlendirme mevzuatının günümüz ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte olup olmadığı ayrı bir tartışma konusudur. Nitekim bu yolla yapılan kıymet-takdir değerleri konusunda mahkemelerimizde bir çok dava bulunmaktadır. Bu davaların çoğunluğunu bedel artırım davaları oluşturmakta ve bunların çoğu da malikler lehine sonuçlanmaktadır. Dolayısıyla, özelleştirme kapsamında yapılacak bir değerlendirme işleminin de, kamulaştırmadaki gibi yapılması halinde böyle bir değerlendirmenin dava konusu olma olasılığı daha başlangıçta yüksek olmaktadır. Bazı özelleştirme çalışmalarına yapılan eleştiriler de bunu doğrulamaktadır. Bu tür sorunlar yasalardan ziyade bu yasaların gereğince uygulanamamasından kaynaklanmaktadır. Değerlendirme esnasında dikkate alınacak kriterler yasa ile belirtilmiştir, ancak bu kriterler belli formülasyonlar dayandırılmayıp, uygulayıcının yorumuna açık şekilde bırakılmıştır. Bu nedenle farklı yaklaşım ve yorumlar farklı değerlerin bulunmasına neden olmaktadır. Değerlendirme konusundaki sorunlar sadece kamulaştırma ve özelleştirme de değil, emlak-vergi değerlerinin tespitinde ve taşınmaz alım-satımı gibi uygulamalarda da ortaya çıkmaktadır.

Taşınmaz değerlendirmesindeki bu genel sorunun ortadan kaldırılması için, en azından mevcut değer kriterlerinin matematiksel bir modele dayandırılması gerekmektedir. Elbette bir değerlendirme işleminde objektif ve subjektif kriter sayısını sınırlandırmak mümkün olmadığı gibi bunların gerçekteki değerlerini de tahmin etmek oldukça güçtür. Aynı taşınmaz için, *birbirinden bağımsız uzmanlarca ancak benzer nitelikteki değer kriterleri ile birden çok değerlendirme yapılmalıdır*. Bu yaklaşım ile, aynı taşınmaza ait değerlendirme sayısı artırıldıkça değerlendirme hatası azaltılabilir. Dolayısıyla, değerlendirme yöntemi ve gerekli değer kriterlerinin seçimi ve bunların formülasyonu ayrı bir önem taşımaktadır. Bu gerçeklerle, değerlendirme işlemleri bilimsel teknikler ile, farklı meslekteki uzman kişilerce oluşacak komisyonlarca ve objektif verilere dayalı bir şekilde yapılmalıdır. Bu bilgiler ışığında, taşınmazların değerlendirmesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir.

3.1 Emsal'e göre değerlendirme yöntemi (Karşılaştırma)

Bu metoda göre, değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son alım-satım fiyatları dikkate alınır. Taşınmaz, çevresindeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılarak, emsal taşınmazlar tespit edilir. Bu taşınmazların son yıllardaki alım-satım bedellerinin ortalamaları, değerlendirilmesi istenen taşınmaz için bir referans oluşturur. Çıplak arsa ve arazilerin değerlendirilmesi genellikle emsal'e göre yapılmaktadır. Arazi değer takdirinde arazinin türü (kıraç, taban, sulak), verim gücüne göre sınıfı (iyi, orta, zayıf, ekim yapılamayacak nitelikte), yapılan tarım türüne göre kullanılma durumu dikkate alınır. Emsal arazi; tür, sınıf ve yapılan tarım bakımından aynı nitelikteki arazidir. Tümüyle aynı nitelikte bir arazi yoksa, yakın nitelikte bir arazinin değeri de, farklılıkların sebep olduğu değer indirimleri veya artırımları yapılarak, emsal değer olarak kabul edilebilir.

3.2 Gelir'e göre değerlendirme yöntemi

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

3.3 Maliyet'e göre değerlendirme yöntemi

Taşınmaz üzerindeki yapıların değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Taşınmaz üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve edinme maliyetleri hesaplanır. Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait mevcut konumdaki kesin değer tespit edilir. Tespit işleminde, altlık olarak bina planları kullanılabilmesi gibi, birim metrekare veya hacim'e düşen maliyet miktarı bina üzerinde yapılacak ölçümler ve yıllık birim fiyat çizelgeleri ile de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu metod ile yapılır.

3.4 Karma değerlendirme yöntemi

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

3.5 Nominal değerlendirme yöntemi

Uygulamalarda yapılan birçok değerlendirme işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedirler. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler genelde aynı düzeyde 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 emlak vergisi için yapılan değerlendirme işlemlerinde görmekteyiz. Genelde bölge veya sokak baz alınarak bu sınırlar dahilinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulur. Oysa her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmazlara göre ekonomik bakımdan bir takım olumlu veya olumsuz özellikler taşıyabilmektedir. Bu gerçek, her bir taşınmazın 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 dağılımlarını gösterir ve gerektiğinde rayiç bedele dönüşümde, dönüşüm katsayısı olarak kullanılırlar [4].

Değerlendirme işleminin hangi yöntemle yapılacağı, özelleştirme kapsamına alınan Kamu İktisadi Teşebbüsü'nün kullanım amacı ve varlık durumu göz önünde bulundurularak tespit edilmelidir. Özellikle gayrimenkullerin değer tespit işlemlerinde *Ekspertiz Değeri*, yani piyasa koşullarındaki alım-satım değeri esas alınmalıdır.

4. ÖZELLEŞTİRMEYE KONU VARLIKLARA AİT VERİ BANKASININ KURULMASI

Özelleştirme kapsamındaki varlıklara ilişkin daha sağlıklı kararlar verebilmek, bu varlıklara ait yönetsel ve pazarlama işlemlerini takip edebilmek için, bu varlıkların mülkiyet durumlarına ait birçok bilginin önceden detaylı olarak bilinmesi ve ihtiyaç duyulduğunda da sorgulanması gerekir [5]. Bir nevi özelleştirme kapsamındaki varlıkların *envanterlerinin* önceden çıkarılmış olması gerekir. Söz

konusu varlığın, işlevi, konumu, alanı, verimi, değeri, imar durumu gibi özellikler buna örnek sayılabilir. Bu nedenle, özelleştirmeye konu varlıklara ait her türlü bilgiyi bünyesinde bulunduracak nitelikte bir veri bankasına ihtiyaç vardır. Böyle bir veri bankası ile, özelleştirme kapsamındaki varlıklara ilişkin bilgilere kısa bir sürede ulaşılarak, özelleştirme çalışmalarında hızlı ve sağlıklı bilgi edinilerek daha doğru-kararlar verebilmek mümkün olacak ve özelleştirme çalışmalarının planlı bir şekilde yürütülmesi sağlanacaktır.

Bu amaçla günümüz bilgi teknolojisinden yararlanarak, bir bilgisayar ortamında gerekli veri tabanlarının oluşturulması mümkündür. Özelleştirme kapsamına alınacak varlık bilgileri standart bir form ile toplandıktan sonra bu bilgiler düzenli bir şekilde bilgisayar ortamında saklanmalı ve devamlı olarak güncelleştirilmelidir. Özelleştirmenin devamlı ve düzenli olabilmesi için mevcut bilgilerin düzenli bir şekilde toplanması, derlenmesi ve irdelenmesi gerekmektedir. Bu amaçla ülke, bölge ve il bazında özelleştirme haritaları üretilmelidir. Bugün, bu tür konumsal işlevleri yerine getirecek nitelikte *Konumsal Bilgi Sistemleri* teknolojisi mevcuttur. Bu teknolojinin özelleştirme konusuna adapte edilmesi ve gerekli sistemin oluşturularak *Internet* aracılığıyla bilgilerin ilgililere sunulması özelleştirmeye çağdaş ve şeffaf bir kimlik kazandıracaktır.

5. SONUÇ

Özelleştirme programının daha sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için konunun ülkemizdeki mevcut mülkiyet mevzuatıyla uyum içerisinde olması gerekmektedir. Bu amaçla, özelleştirme yapılırken tapu-kadastro, yerel idareler, imar ve planlama gibi mülkiyete dayalı uygulamaların özelleştirme yapılacak varlıkların hukuki konumlarını ne şekilde etkileyeceği önceden irdelenmek zorundadır. Özelleştirme yasası elbette ülke ekonomisine ayrı bir dinamizm getirecektir, ancak başlangıç aşamasında olası problemlerin ortaya konarak bunlara çözüm bulunması ileride doğacak sorunları daha başlangıçta çözmek elbette daha doğru olacaktır. Bu nedenle, özelleştirme yasasına ilave olarak, mutlaka uygulama kabiliyetine sahip bir *özelleştirme yönetmeliği*'nin acilen çıkarılmasına ihtiyaç vardır.

KAYNAKLAR

- [1] BAKLACIOĞLU, S., *Kamu İktisadi Teşebbüslerinin Özel Kesime Devredilmesi Olanakları*, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1983.
- [2] YILMAZ, T., *Yağma gibi Özelleştirme*, Hürriyet Gazetesi, Sayı:16621, 1994
- [3] ÖZELLEŞTİRME YASASI, R.G.Kanun no: 4046, Ankara, 1994
- [4] YOMRALIOĞLU, T., *Taşınmazların Değerlendirilmesi*, Tapu ve Kadastro Dergisi, Sayı:20, Ankara, 1996
- [5] SAVAS, E., Çeviren: YENER, E., *Özelleştirme*, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları:517, Ankara, 1994