

BAZI AVRUPA ÜLKELERİNDE VE TÜRKİYE'DE JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLERİNİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDEKİ YERİ

Mehmet ERTAŞ*

1. ÖZET

Taşınmazın üretilmeyen; çoğaltılamayan ve taşınamayan bir nesne olması sebebiyle elinde bulunduranlara tekel niteliğinde ayrıcalık kazandırdığı bilinmektedir. Bu özelliğinden dolayı taşınmazlar, bazen spekülâtörlerin elinde bir nesne, bazen de yatırım yapmanın tehlikeli olduğu durumlarda sermayecinin sığındığı liman olabilmekte yani amaç dışı kullanımlarla karşımıza çıkmaktadır. Bu tür davranışların temel nedenlerinden biri de taşınmazların kamu kurumları tarafından rayiç bedellerinin olduğundan ek-sik belirlenmesi yani **değerlemenin** hatalı yapılmasıdır. Bundan dolayı da emlak vergisi ve harçlar az alınmakta ve bu piyasa sermaye sektörünün dikkatini çekmektedir. Değerlemenin doğru yapılabilmesi ise değerlemenin;

- Kanun ve yönetmeliklerle bilimsel bir tabana oturtulması,
- Değerleme sektörünün oluşturulması

ile olanaklıdır. Kentsel alanlardaki taşınmazların değerlemesini başta Avrupa ülkeleri olmak üzere dünyanın birçok yerinde meslektaşlarımız yapmaktadır.

2. BAZI AVRUPA ÜLKELERİNDE JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLERİNİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDEKİ YERİ

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi; bir yandan parsellerle, onların sınırlandırılmalarıyla, sınırlarının ölçülmesiyle, çeşitli hesaplarıyla uğraşip yorumlayan, öte yandan FIG'de birleşmiş teknik elemanlardır.

Fransa'da "**Geometrè-Expert**" 'in taşınmaz değerlemesi konusunda önemli bir rolünün olduğunu **Hippenmeyer (1982)** biliyoruz. Benzer ilişkiler Belçika'da yine "**Geomet-re-Expert**" unvanı taşıyan meslektaşlarımız için geçerlidir. Diğer bir çok ülkede tanımlanan meslek grubu içinde, yaptıkları işte kısmen ya da tamamen taşınmaz değerlemesiyle uğraşan önemli sayıda meslektaşımız vardır. Bu durum, FIG' in dokuzuncu komisyonunun "**parsel değerlendirme ve parsel ekonomisi**" adı altında aktif olarak çalışmasından bellidir. Gözlemlerimiz çerçevesinde, Avusturya, İsrail, İsveç ve USA' da tahmin edicilerin (*valuers ya da appraisers*) Ölçme (Harita) Mühendisleri Odası yanında kendi odala-

* Öğr. Gör. Dr. (S.Ü.)

rını kurdukları ve bunların da FIG üyesi olduklarını görüyoruz (Seele, 1992).

İngiltere'deki meslektaşlarımız olan "**Surveyor**" ları ele alırsak; bunlar da FIG' in üyesi ve Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleridir. Ancak bunlardan "**Land Surveyor**" olarak adlandırılanlar arazinin ölçülmesi ve haritasının yapılmasıyla uğraşırlar. Geri kalan büyük bölümü belediye yönetiminde, altyapıda, değerlendirme işlerinde çalışırlar. 1923 tarihli John FITZHERBERT'in "**Book of Surveying**" kitabında **Surveyor**, parsellerin kullanımı ve altyapısıyla, bunların üzerindeki binanın yapısıyla uğraşan "**gözcü**" olarak tanımlanmaktadır. Bu çerçevede mesleğimizin kapsamı (*şehirlerin gelişmesine bağlı olarak, yapı polisi gibi diğer işleri de içine alan çalışmalar*) şehir planlama ve diğer alanlardaki bilgilerle genişletilmiştir. Sanayileşme çağında kanal, demiryolu, liman vb. tesislerin inşaatıyla ilgili olan Surveyor, bu işler için gerekli olan kamulaştırmaların takdir komisyonlarında resmi kurum yanında ve davacı malsahibi için bilirkişi olarak da görev yapmaktadır. Böylece taşınmaz değerlendirme Surveyor' un çok önemli özel çalışma alanı olmuştur. Yüksek binaların deformasyonlarının izlenmesi, yapı polisi gibi diğer işleri de içine alan çalışmalar (*İngiltere'de maliyet tahminleri de dahil olmak üzere Surveyor' lar tarafından yapılan*) Surveyor' ların iş alanını daha da genişletmiştir. Toplam yedi çeşit Surveyor tipinden, Chartered-Surveyor' ların % 60'dan fazlası yani 30.000'den fazla kişinin yer aldığı kesim toprak yönetimi ve değerlendirmeyle uğraşır. Bunlar, satış, alış, devir, yatırım, ipotek, sigorta, vergi, kamulaştırma gibi çeşitli amaçlar için toprak mülkiyetinin değerlemesini, Prof.Dr. W. Seele'nin deyişiyle alışılmış değerlerin araştırılmasında bilirkişilik veya danışmanlık yaparlar. İngiltere'deki Surveyorların 2/3' ünün özel sektörde çalıştığını düşünürsek, malsahiplerinin bu uzmanların hizmetine ne kadar büyük ilgi gösterdiklerini tahmin edebiliriz (Balekjian, 1995).

Avusturya Cumhuriyeti 14.03.1975 tarihli bir kanunla "**Genel Mahkeme Bilirkişi Mühendisi**" kavramını oluşturmuştur. Burada bilirkişiliğe atanma, üniversitenin Ölçme Mühendisliğini bitirip ve en az on yıllık mesleki uygulamadan sonra mümkün olabilmektedir. Bunun yanında genel ön şartlarla birlikte, kusursuz güvenilirlik ve iş yeteneği mevcut olmalıdır. Bundan sonra Ölçme Mühendisi bir sınava tabi tutulur ve başarılı olduktan sonra yemin ettirilir. Artık Ölçmeciler mahkeme için bilgi ve tecrübesiyle taşınmaz değerlendirme yapmaya hazırdır. Avusturya'da taşınmaz mal değerlemeciliğinin tarihi 18. yüzyıla kadar dayanır. Ancak bilimsel anlamda yasal çalışmalar, 1878 tarihinde Demiryolları için kamulaştırmalarla başlamıştır (Flury, 1985). Çalışmaları ile bilirkişiler halkın güvenini kazanmışlardır. Değerlemecileri, vatandaşlar, müteahhitler, ihale verenler (resmi ya da özel) ve resmi kurumlar bilirkişi olarak isterler. Ücretleri ise harcadığı zaman ve yaptığı masrafları da dikkate alınarak, normal mühendisler için ücretin iki katı olarak ödenir. Yanında çalıştırdığı yardımcılara ayrıca ücret verilir. 1975 deki Federal Kanunla "**Genel Yeminli Mahkeme Bilirkişisi**" kavramı yeniden düzenlenmiş ve mahkemelerde listeye yazılma beşer yıllık süreler için olmuştur. Ancak gerek görülürse bu süre uzatılabilmektedir. Bu durum Harita Mühendisleri için kenara atılmayacak bir mesleki uygulamanın olduğunu ortaya koyar. Avusturya Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı Dr. KIRCHSLAGER Viyana'da 1981 tarihinde yapılan Uluslararası

Bilirkişiler Kongresi açılış konuşmasında şöyle demiştir. "**Sizler bilirkişi olarak kendi bilim alanınızdaki tecrübe ve birikimleriniz sayesinde, bağımsız olarak hem bilgi ve yeteneğinize, hem de vicdanınıza bağlı olarak bir durumu değerlendiriyorsunuz. Bilirkişi, objektif ve gerçeği arayan toplumun vazgeçilmez bir parçasıdır.**" Bu söz devlet düzeyinde bilirkişilere, dolayısıyla taşınmaz değerlendirme yapan meslektaşlarımıza verilen önemi anlatmaktadır (**Kuster, 1985**).

İsviçre'deki durum, ülkemizden iyi, Avrupa'dan kötüdür. Bu ülkedeki bilim adamları Alman tarzı değerlendirme ile Fransız tarzı değerlendirme arasında bocalamaktadır. Ancak konuyla ilgili yasalarını 19.yüzyıldan beri yürürlükte tutmuşlar ve 1969'da ise yasaya hemen hemen son şeklini vermişlerdir (**Bohli, 1972**). İsviçre'de kapsamlı bir literatür (*kaynak*) mevcuttur, ancak uzun süreli uygulamayla elde edilen içgüdüsel duygu eksiktir. Orada söz konusu çalışmalar "**Kültür ve Ölçme Mühendisi**" ünvanlı meslektaşlarımız tarafından yürütülmektedir (**Flury, 1985**).

Almanya'da yüksekokullarda (*üniversiteler ve yüksek teknik okullar*) parsel değerlendirme yalnızca ölçme bölümlerinde okutulmaktadır. Almanya'da parsellerin rayiç bedelleri tespit edilirken resmi bilirkişi komisyonları ve serbest çalışan değerlendirme uzmanları birlikte hareket edip, işbirliği yaparlar. Serbest değerlendirme uzmanları için Almanya'da geniş bir iş sahası mevcuttur. Parsel piyasasında, bankalarda, sigorta şirketlerinde, mahkemelerde ve resmi dairelerde danışman ve bilirkişi olarak görev yaparlar. Rayiç bedellerinin araştırılması söz konusu olmasa bile onlar bir mihenk taşı olarak hizmet verirler. Almanya'da parsel yatırımı için görevli olan az sayıda uzman vardır. Mimarlar, İnşaat Mühendisleri ve özellikle Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri bir ön eğitimle değerlendirme uzmanı olurlar. Bunların çoğu Sanayi ve Ticaret Odalarında sözleşmeli yeminli uzman olarak görev yaparlar. Aynı zamanda kendi odalarının da üyeleridir. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin parsel pazarından gelen bilgileri yorumlamaları söz konusu olduğu için değerlemeci olarak genellikle tercih edilen gruptur. Almanya'da Jeodeziciler için parsel değerlendirme, gelecek vadeden bir meslektir (**Seele, 1977**). Denilebilir ki taşınmaz değerlendirme konusunda en kapsamlı hukuk, iyat koleksiyonu ve teknik bilgi ve belgeye sahip ülke Almanya'dır.

3. TÜRKİYE'DE JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLERİNİN MESLEKİ UYGULAMASININ BİR PARÇASI OLARAK TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Diğer ülkelere ilişkin bilgileri özetlersek, öncelikle; Almanya, Fransa, Belçika, Japonya, İsrail, A.B.D. ve Anglosakson ülkelerinde Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin taşınmaz değerlendirme için özel olarak eğitildikleri, hem resmi kurumlarda hem de serbest çalıştığı görülür. Taşınmaz değerlendirme alanında böyle "**profesyonellere**" ülkemiz sahip değildir. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri aynı zamanda taşınmaz yararları için bilirkişi ve gözlemci olarak nitelendirilebilir. Taşınmazların tarafsız değerlendirme bu alana girer ve mesleğimizin uygulama alanında anlamlı ve haklı bir yere sa-

hiptir. Mühendis olarak, karışık problemleri çözmeye ve sentez yoluyla çözüm sağlamaya alışkın olan Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri halihazırda bugün değerlendirme için gerekli bilgilerin önemli bir kısmına sahiptir (**Hippenmeyer, 1982**).

Özet olarak Almanya, Fransa, Belçika, İsviçre ve Anglo-Sakson ülkelerinde taşınmaz değerlendirme için eğitilmiş uzmanlardan oluşan bağımsız bir meslek grubunun olduğu, bu uzmanların hem resmi, hem de özel sektörde çalıştıkları söylenebilir.

"**Geometer Experts**" ya da "**Surveyor**" gibi meslek gruplarıyla hem eğitim, hem de uygulama bakımından karşılaştırılabilecek bir meslek grubu (*bunların bazı fonksiyonlarını gerçekleştiren emlakçı, yeddi-i eminleri göz ardı edersek*) ülkemizde maalesef yoktur. Ülkemizde kıymet takdirciliği, vergide, kamulaştırmada, arazi toplulaştırmasında, banka ve sigorta şirketlerinin ihtiyaçlarını bir anlamda tatmin edebilmektedir. Yüzölçümü büyük parsellerin, kıymetli parsellerin alım satımı, özelleştirilecek KİT'lerin kıymet takdirine gelince, ülkemizdeki bu grup yetersiz kalmaktadır. Çünkü bilgi, doküman, mevzuat ve model eksikliği kendini hemen hissettirir. Resmi kurumlar değerlendirme işlerini "**kıymet takdir komisyonları**"yla giderseler bile, malsahibi açısından başvurabileceği bir sivil değerlemeci yoktur. Malsahibi ancak komisyonun kararına itiraz edebilir, gerek görülürse komisyonun bazı üyeleri yenilenebilir. **Yargıtay'ın (E.1973/15-64, K:1974/339, RG:5.4.1974) kararıyla Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisinin bilirkişi üyesi olmaları yasaklanmıştır (Yıldız, 1987)**. İngiltere'de böyle anlaşmazlıkların çözümünde mahkeme, Surveyor' u karşı rapor hazırlamakla görevlendirir. Bu mahkeme "**Arazi Mahkemesi**"dir ve üyeleri "**Malsahipleri Başkanlığı**" tarafından atanır ve üyeleri genellikle Chartered Surveyor' lardır.

4. SONUÇ

Mal sahiplerine danışmanlık alanında böyle uzmanların eksik olması yanında, çeşitli tahmincilerin farklı pratik ve teorik eğitimden gelmesinden dolayı tek tip ve objektif değer tespitinin garanti edilememesi de son derece önemlidir

İngiltere, Avusturya, Fransa ve Almanya'da Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisinin sadece sınır tespiti, ölçme ve arazinin haritasının yapılmasından oluşan görev alanı, zaman içerisinde çok hızlı değişmiş ve genişlemiştir. Çeşitli alanlarda daha fazla görevler yüklenmiştir. Bugün bu nedenle Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri taşınmaz yararları için değerlemeci olarak nitelendirilmektedir. Bu durum, malsahiplerinden kazandığı güven sayesinde oluşmamıştır. Taşınmazların tarafsız değerlendirilmesi kesinlikle bu alana girer ve mesleğimizin uygulamasında haklı ve anlamlı bir yere sahiptir. Bu belirleme önce duygusal gibi görünse de objektif olduğu açıktır.

Taşınmaz değerlemesinin karışık ilişkileri analiz etmek, bağımsız elemanların ortak etkisini kavramak ve özetlemek yeteneklerini gerektirdiği belirledik. Bir problemi analiz etmek ve bir sentez yoluyla çözüm bulmak yeteneği aslında her mühendisliğin temel şartıdır. Konu, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri için de geçerli olduğundan ön şart

yerine getirilir. Bu yetenek ve bilgilerin büyük kısmı lisans düzeyinde bazı derslerde verilmektedir. Eksik olan diğer temel bilgiler (9.4'de açıklanan) üniversiteler tarafından yüksek lisans düzeyinde veya meslek içi eğitimle meslek odaları tarafından verilmelidir.

Taşınmaz değerlemesinin Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin uğraş alanı içinde olduğu kanaatindeyiz. Ancak net olarak vurgulamak gerekirse bugün tüm meslektaşlarımız taşınmaz değerlemesi yapacak bilgi ve deneyimde değildir. Çünkü birinci engel mevzuat olup, ikincisi ise mesleğimizin ana konularına bile sahip çıkabilmiş olmamızdır.

Tüm bunlardan sonra üniversitelerimizde ve yüksekokullarımızda öğrencilerimize değerlendirme konusunda, lisans ve ön lisans eğitimleri verilmelidir. Bir taraftan mesleğimiz için yeni bir istihdam alanı açılırken diğer taraftan meslektaşlarımız daha öğrenci iken konu hakkında bilinçlendirilmelidir. Meslektaşlarımız gerekirse Avrupa Ülkelerinde olduğu gibi bağımsız değerlendirme büroları açıp yeni bir oda bünyesinde yeni bir örgütlenmeye girebilmelidir. Bunlar, mahkemelere ve vatandaşlara ücret karşılığı bilirkişilik yapabilmelidir.

Yasalarımızdaki taşınmaz değerlemesine ilişkin hükümler ve kavram kargaşalığının giderilmesi için bir bilimsel komisyon kurulmalıdır. Bu komisyon ayrıca yukarıda bahsedilen kurumun ve meslektaşlarımızın yetki ve sorumluluklarını belirleyip bir kanun tasarısı hazırlanmalıdır

5. KAYNAKLAR.

BALEKJIAN, W.H., Land Prices For Housing And Industrial Development In Scotland, in Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa, p.p. 29-35, Glasgow, Eds. Lendi, M., Pikalo, A., Peterlang, Frankfurt am Main, (1995)

BOHLİ, G., Çeviri, M.ERTAŞ, İsviçre'de Serbest Çalışan Bir Bilirkişinin Uygulamasından, VR 42/1 Zürich, (1972)

ERTAŞ, M., Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, İstanbul, (2000)

FLURY, U., Zur Boden - und Liegenschaftsbewertung in der Schweiz, Institut für Kulturtechnik Zurich, (1985)

HIPPENMEYER, J., Boden - und Liegenschaftsbewertung als Bestandteil der Berufsausübung der Kultur- und Vermessungsingenieure in der Schweiz, ZfV Nr 3/78, Urdorf, (1982)

KUSTER, J., Bestimmungsfaktoren der Wohnbaulandpreise im Umland von Zürich, in Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa p.p. 163-180 Zürich, Eds. Lendi, M., Pikalo, A., Peterlang, Frankfurt am Main, (1995)

SEELE, W., Methoden der Bewertung von überbauten Grundstücken mit besonderer Berücksichtigung der Handhabung im ländlichen Raum, Bonn, p.p. 21-26, (1977)

SEELE, W., Çeviri, Ö.BİLDİRİCİ, Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi Ders Notları, Bonn, (1992)

YILDIZ, N., Kamulaştırma Tekniği, YTÜ yayını İstanbul, s. 13 - 22, (1987)