

# TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ SİSTEM TASARIMI

AHMET AÇLAR<sup>1</sup>, ZERRİN DEMİREL<sup>1</sup>, HÜLYA DEMİR<sup>2</sup>, VOLKAN ÇAĞDAŞ<sup>3</sup>,  
MEHMET GÜR<sup>3</sup>, VİLDAN KURT<sup>3</sup>

## ÖZET

*Bu bildiriye; ülkemizde özellikle taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının yürürlüğe girmesiyle önem kazanan, ancak çok başlı bir tüzel ve örgütsel yapıda gerçekleşen taşınmaz değerlendirme hizmetlerinin güncel durumu; tüzel, kurumsal, teknik ve etik açıdan ele alınmış, bir sistemin oluşumu yönünde önerilerde bulunulmuştur.*

## ABSTRACT

### *DESIGN of REAL ESTATE VALUATION SYSTEM*

*In Turkey, real estate valuation which is being executed by different institutions according to different laws, has become more important due to putting into effect of capital market tools depending on the real estate. In this paper, real estate valuation applications and their current state are considered as legal, institutional, technical and ethical properties. Moreover, a real estate valuation system design for Turkey is advised.*

## 1. GİRİŞ

Devletçi ve karma ekonomi politikalarının yürürlükte olduğu, devletin ekonomik alanda sorumluluklar yüklediği dönemlerde özellikle devletleştirme, kamulaştırma, vergilendirme amacıyla yapılan taşınmaz değerlemeleri, liberal ekonomi politikalarının uygulanmaya başladığı şu günlerde ülkemizde farklı anlamlar da yüklenmeye başlamıştır. Bazı kamu kurum ve tesislerinin özelleştirilmesi, sermaye piyasalarının oluşturulması ve taşınmazların bu piyasalarda likiditesi ile küresel sermayenin yatırımlarını yönlendireceği yeni taşınmaz piyasaları oluşturma çabaları; taşınmaz değerlemesinin sağlam bir sisteme oturtulmasını zorunlu kılmaktadır. Ülkemizde bu yöndeki ilk çalışmalar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından başlatılmış, SPK taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının saydam ve güvenilir biçimde işlem görmesine hizmet edecek bir değerlendirme sisteminin kurulmasına yönelik tüzel

<sup>1</sup>Prof. Dr., Yıldız Teknik Üniversitesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Beşiktaş-İstanbul.

<sup>2</sup>Doç. Dr., Yıldız Teknik Üniversitesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Beşiktaş-İstanbul.

<sup>3</sup>Arş. Gör., Yıldız Teknik Üniversitesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Beşiktaş-İstanbul.

ve örgütsel girişimlerde bulunmuştur. Bir ilk olmasına karşın, dar kapsamlı ve yetersiz olan bu düzenlemelerin, tüm kamu ve özel sektör uygulamalarını kapsayan bütüncül bir sisteme dönüşmesi; toplum yararı ilkesini gözeten bir taşınmaz yönetimi politikasının da hedefidir. Bu çalışmada, taşınmaz değerlendirilmesinin ülkemizde böylesine kurumsal bir yapıya dönüşmesi yönünde sistem tasarımı oluşturulmaya çalışılmaktadır.

## 2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNİN ÜLKEMİZDEKİ GÜNCEL YAPISINA GENEL BİR BAKIŞ

### 2.1 TÜZEL AÇIDAN

Ülkemizde bazı yasa hükümlerinin hakça uygulanabilmeleri için taşınmaz değerlerinin saptanması ve güncel tutulması gerekmektedir. Bu bağlamda, başta Anayasamız olmak üzere Medeni Yasa, Kamulaştırma, Emlak, Vergi Usul, Arsa Ofisi, Devlet İhale, Gelir, Belediye Gelirleri, Harçlar, Kadastro, İmar, Özelleştirme, Sermaye Piyasası, Kira, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu, Orman, Kat Mülkiyeti, Köy Yasalarını sayabiliriz. Ayrıca, son yirmi yılda çıkarılan imar afları gibi daha birçok yasanın içinde tanımlanan ya da dolaylı olarak geçen hükümlere göre taşınmaz değerlerinin güvenli belirlenmesi zorunludur. Değinen yasaların değerlendirilmesinden temel ilkeleri, değer kavramı, değerlendirilme veri ve yöntemleri ile değerlendirilme uzmanları açısından aşağıdaki yapı ortaya çıkmaktadır: Anayasa.

1982 Anayasasında taşınmaz değerleriyle dolaysız ilintili olan hükümler, özel iyeliğe konu taşınmazların kamulaştırılması ya da devletleştirilmesi için konulmuştur. Her iki işin en önemli kesimini taşınmaz değerlerinin saptanması oluşturmaktadır. Anayasa'nın kamulaştırmaya ilişkin 46'ncı maddesi; "...Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir..." hükmü taşınmaz değerlemelerinde gözetilecek ilkelerin anayasal düzeyde belirlenmesi açısından ilginçtir. Anayasa'nın devletleştirmeyi düzenleyen 47'inci maddesi; "...Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir..." hükmü değerlerin nesnel biçimde gerçek karşılığı üzerinden belirlenmesini öngören en üst düzeydeki düzenlemedir.

### Kamulaştırma Tüzeti

Kamulaştırma Yasası, ülkemizde taşınmaz karşılıklarının belirlenmesi konusunu en ayrıntılı içeren yasadır. Yasada, hem temel değerlendirilme yöntemleri ve değer etmenleri, hem de piyasada uzman, eksper denilen değerlendirilmecilere ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır.

Kamulaştırma Yasası'nda taşınmazın hangi değer üzerinden kamulaştırılacağına ilişkin kesin bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte, değerlendirme ilkeleri ve idarelere tanınmış yetkilerden, yasada geçen 'kamulaştırma bedeli'nin sürüm değere karşılık kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Yasa, değerlendirme veri, etmen ve yöntemleri açısından incelendiğinde, değerlendirme uzmanlarının gözetmesi gereken değer etmenlerinin yeterince ayrıntılı biçimde düzenlendiği görülmektedir. Yasa değer belirlemede, taşınmazın cinsi, türü; alanı; değerini etkileyebilecek tüm nitelikleri; vergi beyanı; kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış değerlendirme sonuçlarını ve 'bedelin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçütler'in dikkate alınmasını öngörmektedir. Değerlemenin böylesine geniş bir açıdan ele alınması kamulaştırma bedelinin sürüm değeriyle denkleşmesine yöneliktir. Yasa, arazilerin gelir, arsaların karşılaştırma ve yapıların maliyet yöntemiyle ulaşılan değerlerinin, yukarıda değinilen etmenlerle analiz edilmesini, kamulaştırma bedeline bu yolla ulaşılmasını hükmetmektedir.

Kamulaştırma Yasası 2002 yılında yürürlüğe konan 4650 sayılı yasayla önemli değişikliklere uğramıştır. Değişikliklerden biri, kamulaştırmanın öncelikle satın alma yöntemiyle yapılmasının öngörülmesidir. Bu yöntem satın alma ve pazarlık aşamasında taşınmazların değerinin belirlenmesini gerektirdiğinden, 4650 sayılı yasa, kamulaştırma yapacak idareye kendi bünyesinde en az üç kişiden oluşan 'kıymet takdir komisyonu' kurma yetkisi tanımıştır. Taşınmazın kestirim değerini belirleyecek kıymet takdir komisyonlarına ayrıca, konuyla ilgili uzman, kurum ve kuruluşlar, yerel emlak komisyoncuları ve sanayi-ticaret odalarından bilgi alma olanağı tanınmıştır. Bu değişikliklerle her ne kadar kamulaştırma bedelinin sürüm değerine yaklaşması amaçlanmış olsa da, idarelerin oluşturacağı kıymet takdir komisyonlarının niteliklerine değinilmemiştir. Teknik, tüzel ve ekonomik bilgiler gerektiren değerlendirme işleminin, eğitimsiz ve deneyimsiz kişilerce yapılması, yürürlükteki uygulamadan kaynaklanan sorunları azaltmanın aksine yeni sorunları doğurabilecek, yargının yükünü daha da artıracaktır (ÇAĞDAŞ 2001).

Kamulaştırma Yasası değer belirleme görevini; satın alma ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda idarenin kıymet takdir komisyonlarına, tarafların anlaşamaması durumunda ise Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevlendireceği bilirkişiler ile hakimlere vermiştir. Yasa koyucumuz, değer biçme işinde söz konusu mahkemelerin muhakkak bilirkişilik kurumuna başvurmasını, bilirkişi atamalarını emrederek; konuyu çok önemseydiğini ve hakimlerimizin temel eğitimlerinde taşınmaz değerlendirme konusuyla dolaysız ilintili hiçbir ders okumamaları nedeniyle de bu hizmetin yansız, hatasız kısacası objektif yapılması gerekliliğini ortaya koymuştur. Asliye Hukuk Mahkemeleri tarafından atanacak 'bilirkişi kurulları', kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre üçü odalar listesinden, ikisi idare kurulu listesinden bölgede taşınmaz iyesi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilmek üzere toplam beş üyeden oluşacaktır. Yasa, bilirkişilerin nitelikleri ve çalışma esaslarının Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği'nin (TMMOB) görüşü esas alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle belirleneceğini hükme bağlamıştır. Bu hüküm uyarınca, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası'ndan (HKMO)

görüŖ istemiŖ, HKMO'nun 11 no'lu 'TaŖınmaz Değerleme Komisyonu' bu konu kapsamında; '4650 Sayılı Yasayla DeęiŖik 2942 Sayılı KamulaŖtırma Yasasının 15'inci Maddesine G6re BilirkiŖi Olma ve alıŖma İlkelerine İliŖkin Y6netmelik Taslağı'nı hazırlamıŖtır.

Y6netmelik taslağı, 2942 sayılı KamulaŖtırma Yasası'nın 4650 sayılı yasayla deęiŖik 15'inci maddesi uyarınca oluŖturulması 6ng6r6len bilirkiŖi kurullarına seçilecek bilirkiŖilerde aranacak nitelikleri, bilirkiŖilerin yetki ve sorumluluklarını, derecelendirilmesini, eğitimini, sicillerinin tutulmasını, değerleme iŖlemlerinde uymaları gereken yasal, teknik ve etik ilkelere d6zenlemektedir. Y6netmelik bilirkiŖi kurullarında g6rev alacakları, 'bilirkiŖi' ve 'danıŖman bilirkiŖi' biçiminde sınıflandırmıŖ, bilirkiŖiyi; "TaŖınmaz değerlemesi alanında beŖ yıllık deneyime sahip, bu y6netmelikte geçen diğer t6m koŖulları sağlayan ve bilirkiŖi sınavına girerek baŖarılı olan TMMOB'a bağlı uzmanlık odalarına 6ye m6hendis ve mimarlar" danıŖman bilirkiŖiyi ise; "BilirkiŖilik yetki belgesi almıŖ, en az beŖ yıllık deneyime sahip olup, danıŖmanlık sınavından baŖarılı olan bilirkiŖiler ile 6niversitelerde taŖınmaz değerlemesi alanında on yılın 6zerinde akademik alıŖmalar yapmıŖ, TMMOB'a bağlı uzmanlık odalarına 6ye 6ęretim 6yeleri" biçiminde tanımlamıŖtır. BilirkiŖi ve danıŖman bilirkiŖilerin beŖ yılda bir yetki belgelerini yenilemeleri, bunun için d6zenlenecek sınavlardan baŖarılı olmaları zorunludur.

Y6netmelik taslağı, bilirkiŖilięi hem yatayda hem de dikeyde sınıflandırmıŖ, yatay sınıflandırmada taŖınmazın t6r6, dikey sınıflandırmada ise taŖınmazın değeri etkin olmuŖtur. İçinde danıŖman bilirkiŖi olmayan kurullar, değerleme yapılan yıl için Maliye Bakanlığı'nca bir genelgeyle yayımlanan betonarme l6ks mesken inŖaatı metrekare maliyet bedelinin bin katına kadar, danıŖman bilirkiŖili kurullar ise her değerdeki taŖınmazların değerlemesini yaparlar. Yatay sınıflandırmaya g6re ise bilirkiŖi kurullarının 6ncelikle aŖaęıdaki biçimde oluŖturulması 6ng6r6lm6Ŗtir:

- a. Arazi kamulaŖtırılmalarında g6rev yapacak bilirkiŖi kurulu; bilirkiŖiler arasından, en az iki ziraat m6hendisi, en az bir harita ve kadastro m6hendisi, en az bir inŖaat m6hendisi olmak 6zere, arazinin niteliğine g6re Ŗehir b6lge plancısı, peyzaj mimarı, orman m6hendisi, evre m6hendisi, jeoloji m6hendisi ve jeofizik m6hendisinden oluŖur.
- b. Arsa kamulaŖtırılmalarında g6rev yapacak bilirkiŖi kurulu; bilirkiŖiler arasından, en az iki harita ve kadastro m6hendisi, en az bir inŖaat m6hendisi, en az bir Ŗehir b6lge plancısı olmak 6zere, arsanın niteliğine g6re mimar, evre m6hendisi, jeoloji m6hendisi ve jeofizik m6hendisinden oluŖur.
- c. Konut ve ticari yapıların kamulaŖtırılmalarında g6rev yapacak bilirkiŖi kurulu; bilirkiŖiler arasından, en az bir inŖaat m6hendisi, en az bir harita kadastro m6hendisi, en az bir mimar olmak 6zere, yapının niteliğine g6re iç mimar, elektrik m6hendisi, makine m6hendisi ve end6stri m6hendisinden oluŖur.
- d. Sanayi yapıları, fabrika ve benzeri yapıların kamulaŖtırılmalarında bilirkiŖi kurulu; bilirkiŖiler arasından, en az bir inŖaat m6hendisi, en az bir harita kadastro m6hendisi, en

az bir elektrik mühendisi, en az bir makine mühendisi olmak üzere, yapının niteliğine göre metalürji mühendisi, mimar, iç mimar, endüstri mühendisi, çevre mühendisi ve kimya mühendisinden oluşur.

Yönetmelik taslağı bilirkişi olmak isteyenler için bazı etik ölçütler ortaya koymuştur. Sağlanması zorunlu etik ölçütler şunlardır:

- a. 10.07.2002 tarih ve 24811 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Disiplin Yönetmeliği hükümlerine aykırı davranmamış olmak,
- b. Yüz kızartıcı bir suç ile ilgili adli sabıkalı olmamak,
- c. Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olmamak, taşınmazın sahibi gerçek ya da tüzel kişiliğin hizmetinde olmamak, bunlarla herhangi bir ücret ilişkisi ve her türlü danışmanlık, müşavirlik, teknik sorumluluk, kontrollük ve benzeri ilişkiler içinde olmamak,
- d. Taşınmazın sahipleri ve bunların usul, füru, karı-koca, üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısımlığı ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olmamak.

Bilirkişi ve danışman bilirkişiler, bilim ve tekniğin gereklerini yerine getirmek, ülkenin çıkarını, kamunun yararını ön planda tutmak, yasa ve yönetmeliklere uymak, meslektaşlarıyla ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmakla yükümlüdürler. Bu kapsamda, TMMOB ve ilgili uzmanlık odalarının düzenledikleri mesleki davranış ve meslek etik ilkelerine de uymak zorundadırlar. Daha sonra kurulacak olan değerlemeden sorumlu bir örgüt ve TMMOB bünyesindeki uzmanlık odaları, meslek disiplini ve etiğini korumak için gerekli denetimleri yapmakla yükümlüdürler.

### ***Vergilendirme Tüzesi***

Değer ölçütlü vergilendirme sistemlerinin yürürlükte olduğu ülkemizde taşınmaz değerlerinin belirlenmesine ilişkin ayrıntılı düzenlemeler bulunmaktadır. Bunun nedeni, vergi tutarının taşınmaz değerlerine bağlı olarak hesaplanmasıdır. Ayrıca değer belirleme, pek çok demokratik ülkede olduğu gibi vergi dışında harçların belirlenme ve toplanması yönünden önem kazanmaktadır.

Vergilendirme tüzesisinin taşınmazların değerlemesine ilişkin hükümleri genel ilkeleri yönünden şöyle irdelenebilir:

Emlak Vergisi Yasası uyarınca, bina ve arazi vergisinin ölçütü ‘vergi değeri’dir. Arsa vergi değeri; ‘kıymet takdir komisyonları’ tarafından her mahallede cadde, sokak ya da değer bakımından farklı bölgeler baz alınarak belirlenecek birim değerlere göre, arazilerin vergi değerleri ise her il ya da ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) gözetilerek kestirilen bi-

rim değerlere göre hesaplanır. Bina vergi değerlerinin hesaplanmasında; Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları'nın ortaklaşa belirledikleri 'bina metrekare normal inşaat maliyetleri' ile kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen arsa ya da arsa payı değeri ölçüt alınır ve 'Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük' hükümlerinden yararlanır. Yasa'nın 2002 yılında yapılan değişiklikten önceki uygulamasında vergi değeri; "emlâk vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedeli" olarak, rayiç bedel ise; "bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedeli" biçiminde tanımlanmaktaydı. Son düzenlemelerle vergi değerinin tanımı değiştirilmiş, vergi değerini belirleme görevi taşınmaz iyelerinden alınarak belediyelere verilmiştir. Bina ve arsa vergi değerleri, yükümlülüğün başlangıç yılını takip eden yıldan başlayarak her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 'yeniden değerlendirme oranı'nın yarısı oranında artırılmasıyla güncellenir. Vergi Usul Yasası'nda tanımlanan ve 1984 yılından günümüze değin Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanarak yayımlanan yeniden değerlendirme oranı özetle; 'Toptan Eşya Fiyat Endeksleri'ndeki (TEFE) yıllık artış yüzdesini ifade etmektedir. Taşınmaz değerlerinin sürekli artış göstermesi, buna karşılık değer belirleme dönemlerinin dört yılda bir yapılması nedeniyle, vergi değerlerinin enflasyona karşı duyarlılığı TEFE ile sağlanmaya çalışılmıştır (AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002).

Emlak vergilerine ölçüt olacak arsa ve arazi birim değerlerinin belirlenmesi, Vergi Usul Yasası hükümleri uyarınca oluşturulacak kıymet takdir komisyonları tarafından yapılmaktadır. Bu komisyonlar; belediye başkanı ya da atayacağı bir memurun başkanlığı altında, belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya atayacağı bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur. Araziye ait asgari ölçüde birim değer belirlenmesinde görevli takdir komisyonları ise, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur. Ayrıca, 4751 sayılı yasa büyük şehirlerde takdir komisyonlarının belirlediği değerleri inceleme, denetleme ve gerektiğinde değişiklikler yapmaya yetkili 'merkez komisyonları' kurulmasını öngörmüştür. Merkez komisyonları; vali ya da vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar ya da vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü, ticaret odasının görevlendirilecek bir üye, serbest muhasebeci mali müşavirler odasının görevlendirilecek bir üye ile esnaf ve sanatkarlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden oluşmaktadır. Ancak, hem kıymet takdir hem de merkez komisyonlarında görev alan üyelerin nitelikleri, mesleki formasyonları, yeterliliklerine ilişkin herhangi bir düzenlemeye vergilendirme tüzesinde yer verilmemiştir. Bu nedenle, komisyonlarda yer alanların değerlendirme alanındaki yeterliliklerinin nasıl saptanacağı belli değildir.

Taşınmazlara ilişkin işlemler sırasında değeri üzerinden alınan tapu ve kadastro harçları da merkezi yönetimin önemli gelir kaynaklarından biridir. Harçlar Yasası hükümlerine göre düzenlenen tapu kadastro harçları, taşınmazların vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır. Yükümlülerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları durumunda, harçların hesaplanmasında vergi değeri temel alınmaktadır. Bu, vergi değerlerinin duyarlı belirlenmesini daha da önemli kılmaktadır.

## Şehirleşme Tüzeti

Şehirleşme tüzeti içinde değerlendirebileceğimiz Arsa Ofisi, Belediye Gelirleri, İmar ve 'Konut Müsteşarlığı Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki' yasaların değerlemeye yönelik hükümleri genel çizgileriyle şöyledir:

Arsa Ofisi Yasası ve yönetmeliklerinde taşınmazların maliyet bedellerinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Yasa hükümleri, elden çıkarılacak taşınmazların maliyet değerlerinin belirlenmesinde, diğer yasalarda gözetilmeyen araziden arsaya dönüşüm sürecini sıralamış ama değerlemede konum, imar koşulları gibi etmenleri göz ardı etmiştir.

Belediye Gelirleri Yasası ve buna bağlı olarak çıkarılan 'Harcamalara Katılma Payları İle İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te belediyelerin yaptıkları altyapı hizmeti giderlerinin, bu hizmetlerden yararlanan taşınmazların sahiplerinden alınmasına yönelik düzenlemeler yürürlüktedir. Bu düzenlemelere göre, altyapı tesislerinden yararlanan taşınmazların iyelerinden alınacak 'katılım payı'; altyapı giderlerinin, yöredeki taşınmaz vergi değerleri toplamına oranını ifade eder. Katılma payının üst sınırı, vergi değerlerinin yüzde ikisidir. Oysa ki, bir kentin ya da yerleşik alanın yaşamsal ve ekonomik işlevlerini sürdürebilmesi açısından teknik altyapı ve sosyal donatılar yaşamsal bir önem kazanmaktadır. Terminolojide, bayındırma tesisi ve donatıları diye tanımlanan bu altyapı ve donatıların oluşumunda belediyelere çok büyük görevler düşmekte ve yatırım yükü binmektedir. Özellikle, bunlardan içe, dışa bağlantı donatı ve tesisleri de eksiksiz yerine getirilirse, bu giderler yoğun yerleşimden yaygın yerleşime doğru taşınmaz değerlerinin 0,20 katından 3,50'lara ulaşmaktadır (Bkz.: AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002; sf:326-335).

3194 sayılı İmar Yasamızın 11'inci maddesi birinci ve 17'inci madde dördüncü paragraflarında Kamulaştırma Yasası'na göndermeler yapılmakta, kıymet ve bedel takdirlerinin doğru, eksiksiz yapılması amaçlanmaktadır. Yine ülkemizdeki şehirleşmelerde çok önemli kamusal kazanımlar sağlayan 18'inci maddedeki 'arazi arsa düzenlemesi' hükümlerinin 12'inci paragrafında trampa 33'üncü madde son paragrafındaki geçici yapıların süresi dolmadan yıktırılmaları vb. değer biçmeler için Kamulaştırma Yasası hükümlerine uyulması öngörülmektedir.

Başbakanlığa bağlı 4698 sayılı yasayla kurulan Konut Müsteşarlığı, sektörel plan hedeflerini de göz önünde tutarak ülkemizin yeni yerleşim alanlarının oluşmasında önemli görevler üstlenmiştir. Bu görevlerin yerine getirilmesinde yasanın özellikle beşinci maddesi (c) ve (d) bentlerinde taşınmaz değerlemesiyle dolaysız ilintili önemli hükümler bulunmaktadır.

Ancak, şehirleşme tüzemizde kentsel toprakların eşdeğerlilik ilkesine göre yansız ve hakça düzenlenmelerine ilişkin hükümler bulunmamaktadır. Özellikle gecekondularımızın, eski kent kesimlerimizin, kısaca sağlıklı yerleşim alanlarımızın çağdaş şehircilik anlayışına uygun düzenlenme ve yenilenmeleri; imar tüzemize bu tür hükümlerin de girmesiyle olasıdır. Bu bakımdan da taşınmaz değerlendirme sistem tasarımı büyük önem kazanmaktadır. Bu konu, kırsal toprakların değer eşitliğine göre düzenlenmesi içinde özdeş anlam taşımaktadır.

### *Sermaye Piyasası Tüzeti*

Sermaye Piyasası Yasası; biriktirimlerin menkul kıymetlere yatırılarak halkın ekonomik kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak; sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını; biriktirim sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını düzenlemek ve denetlemek amacıyla çıkarılmıştır. Yasa, sermaye piyasalarında düzenleyici görev yapmasının yanı sıra piyasaların denetlenmesini sağlamak amacıyla özerk ve kamu tüzel kişiliğine sahip Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurulmasını öngörmüştür (AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002).

SPK kurumsal bir taşınmaz finansman sisteminin oluşumu için öncelikle menkul kıymet yatırım ortaklıklarını düzenlemiş, gayrimenkul yatırım ortaklıkları' (GYO) ve 'gayrimenkul sertifikaları'na ilişkin tebliğleri yayımlamış, ardından bu araçların sermaye piyasasında saydam ve güvenilir biçimde işlem görmesi için taşınmaz değerlendirilmesine yönelik yapılanma çalışmalarını başlatmıştır. Bu çalışmaların sonunda, Seri:VIII, 34 no'lu 'Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' ile Seri:VIII, 35 no'lu 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' yürürlüğe konmuştur. 'Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'; sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterlilik ve niteliklerinin belirlenmesini, lisans verme ve sicil tutmaya ilişkin koşulları düzenlemeyi ve gerekli eğitim programlarının açılmasını hedeflemektedir. Tebliğ bu amaçları gerçekleştirmek için lisanslama ve merkezi sicil tutma faaliyetlerini yerine getirecek 'Sermaye Piyasası Araştırma-Geliştirme ve Lisanslama AŞ' adlı bir anonim şirket kurulacağını öngörmüştür. Ancak, bugüne dek böyle bir şirket kurulmamıştır. SPK bu işleri 'Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslama ve Sicili Tutma Grup Başkanlığı' aracılığıyla sürdürmektedir. 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' ise; ülkemizde değerlemeyi bir meslek olarak gören ve değerlendirme uzmanlarının niteliklerini belirleyen ilk yasal düzenleme olarak görülebilir (AÇLAR vd. 2003).

Bu tebliğde, 'gayrimenkul değerlendirme şirketi': "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda ekspertiz kurumunu olarak ifade edilen hizmet şirketi"; 'değerleme uzmanı' ise: "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirmesini yapacak, gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun, lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı



Lisansı verilen kişiler" şeklinde tanımlanmıştır. Tebliğ, değerlendirme şirketinde istihdam edilmesi zorunlu olan bir 'sorumlu değerlendirme uzmanı'nı; "Şirket sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanı" olarak tanımlanmaktadır. Tebliğ ayrıca, değerlendirme şirketlerinde çalışacak değerlendirme uzman adaylarının, lisans belgesi alabilmeleri için değerlendirme uzmanlık sınavına girerek başarılı olmalarını ve alınacak lisans belgelerinin, her dört yılda bir yenilenmesini zorunlu tutmuştur. Yenileme için değerlendirme uzmanlarının 'lisans yenileme eğitim programları'na katılmaları gereklidir. Tebliğ, kurulacak değerlendirme şirketlerinin; anonim şirket olmasını, ödenmiş sermayelerinin en az 300 milyar TL olmasını ve bunun en az %75'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması ile değerlendirme şirketinde sorumlu değerlendirme uzmanları dahil en az beş değerlendirme uzmanının çalıştırılmasını zorunlu tutmuştur.

Değerleme ilkeleri açısından incelendiğinde ilgili tebliğin, değerlendirme konusunda yürürlükte olan tüzelerde bulunmayan yenilikler getirdiği görülmektedir. Bu yeniliklerden biri, tebliğin ekler bölümünde geçen ve "Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi..." hükmü ile ifade edilen 'yatırım değeri' kavramıdır. Kişiden kişiye ve taşınmaz yapılmış yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri öznel bir kavramdır. Özellikle GYO ve gayrimenkul sertifikalarında karşılaşacağımız, sürüm değeri kavramından farklı olan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu-istem, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo-kültürel etkiler gibi pek çok değişkeninin kestirilmesini gerektirir. SPK bu amaçlarla değerlemede; "Gayrimenkulun bulunduğu bölgenin analizi, mevcut ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının analizi, üzerinde proje geliştirilen arsalarda boş arazi ve proje değerleri, nakit/gelir akışları analizi, maliyet oluşumları analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi" gibi değerlendirme analizlerinden yararlanılmasını öngörmüştür (AÇLAR vd. 2003).

### ***Diğer Bazı Yasalar***

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 'İpotekli Borç Senetleri, İrat Senetleri ve Taşınmaz Mal Karşılık Gösterilerek Çıkarılan Senetler' başlıklı beşinci bölümünde, taşınmaz rehin değerinin belirlenmesi için 'değer takdir komisyonları'nın kurulması öngörülmüştür. Bu maddeye göre tapu sicil müdürünün başkanlığında kurulacak değer takdir komisyonu; kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru, defterdarlık veya mal müdürlüğünden bir temsilci, ilgisine göre belediye encümeni veya il veya ilçe idare kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman, değeri belirlenecek taşınmaz tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, arsa veya bina ise sanayi ve ticaret odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman olmak üzere beş kişiden oluşacaktır.

Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa'nın birinci maddesi ise yasa işlevlerini yerine getirecek 'değer tespit komisyonu'nun; "Bakanlar Kurulunca satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların değer tespit işlemlerini yapmak üzere, taşınmazın satışının yapılacağı il veya illerde; il defterdarının başkanlığında, milli emlak dairesi başkanlığı kurulan yerlerde milli emlak dairesi başkanı ve emlak müdürü, olmayan yerlerde milli emlak müdürü, taşınmaz mal mülhak ilçede ise ilçe mal müdürü, bayındırlık ve iskan il müdürü, tarım il müdürü, kültür il müdürü, turizm il müdürü, orman işletme müdürü, orman ve köy ilişkileri başmühendisi, tapu sicil müdürü, kadastro müdürü, ilgili belediye başkanı, Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği il koordinasyon kurulu sekreteri ve emlakçiler odası veya derneği başkanından.." oluşmasını öngörmüştür. Yasa ayrıca, satış kararı alınan taşınmazların tahmini bedelinin belirlenmesi amacıyla 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'na tabi değerlendirme şirketlerinden yararlanılmasına da olanak tanımıştır.

## 2.2. KURUMSAL AÇIDAN

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanında denetleyici ve düzenleyici bir işleve sahip, değerlemenin teknik, etik ve uygulama standartlarını belirleyen, uzmanların sorumluluklarını düzenleyen, seçimi, eğitimi ve yetkilendirilmesini sağlayan bütüncül bir sistem ve kurumsal yapılanma henüz oluşturulamamıştır. Bu nedenle, önceki bölümlerde değinilen yasa hükümlerinin uygulanması için Kamulaştırma Yasası uyarınca 'kıymet takdir komisyonları' ve 'birlikli kurulları', Vergi Usul Yasası uyarınca 'kıymet takdir komisyonları' ve 'merkez komisyonları'; Özelleştirme Yasası uyarınca 'değer tespit komisyonları'; Tapu Sicil Tüzüğü uyarınca 'değer takdir komisyonları'; Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Yasa uyarınca 'değer tespit komisyonları' görev yapmaktadır. Ancak, isimleri ve işlevleri birbirine benzer olan bu kurullarda görev alacak üyelerin eğitimleri, teknik ve etik açıdan yeterlilikleri, kısacası niteliklerine ilişkin hemen hemen hiçbir düzenleme bulunmamakta, değerlemeler salt deneyimlere dayalı olarak yapılmaktadır. Kurulların değerlendirme alanındaki yeterlilikleri kuşkuludur ve yaptıkları işlemlerin denetimi sağlanamamaktadır. SPK tarafından 2001 yılında başlatılan çalışmalar ise bu alanda bir ilk olmasına karşın, ülke koşullarına göre bütüncüllükten uzak, sınırlı ve yetersizdir.

## 2.3. TEKNİK VE ETİK AÇIDAN

### *Veriler*

Ülkemizdeki değerlendirme uygulamalarında kullanılan temel veriler; tapu-kadastro verileri, normal alım satım fiyat cetvelleri, imar planları, inşaat birim fiyatları ve yıpranma oranlarıdır. Nesnel ve tutarlı bir değerlendirme temelde veri çeşitliliği ve kalitesi ile ilişkilidir. Değerleme birimlerine veri sunumunu gerçekleştirmek ise kadastronun en temel görevidir. Ancak Türkiye Kadastrosu; henüz iyelik ve tüzel kadastro anlayışından çağdaş çok amaçlı kadastro kavramına geçiş yapamamış, özellikle taşınmaz değerlemesinin gereksindiği; güncel ve doğru satış fiyatları, bölgesel değer endeksleri, değer oluşumunda etkisi olan nitelikler ve

ağırlıkları gibi pek çok verinin üretimi ve sunumu konusunda uzmanlaşmamıştır (GUR vd. 2002).

Değerlemede kullanılan bir diğer veri türü ise; bina metrekare normal inşaat maliyetleri ve yapı yıpranma oranlarıdır. Ancak, Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları tarafından üretilen bu verilerde de çeşitli tutarsızlıklar bulunmaktadır. Örneğin, yapı değerinin belirlenmesinde önemli bir faktör olan yıpranma oranları; salt inşaat türlerine ve yapı yaşına bağlı olarak düzenlenmekte, fonksiyonel ve çevresel pek çok aşınma etkisi göz ardı edilmektedir (AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002).

Yerel yönetimler tarafından tapuda kayıtlı satış fiyatlarının analizi ile düzenlenen ve vergi değerlerinin bulunmasında temel veri olarak kullanılan normal alım-satım fiyat cetvelleri; taşınmaz iyeleri tarafından devir bedellerinin olduğundan düşük gösterilmesi sonucu taşınmaz pazarının gerçek durumunu yansıtmamaktadır. Bu durumun oluşmasında, yerel yönetimlerin politik ya da vergi toplayamama riski ile karşılaşma kaygısının etkisi olduğu da sanılmaktadır. Vergilendirme tüzesi uyarınca 1972 yılında düzenlenmesi öngörülen vergi haritaları ise o yıldan beri uygulamaya konulamamıştır (GUR vd. 2002).

Bazı yasalarımız, vergi ya da harç bedellerinin hesaplanmasında vergi değerlerinin bugüne dönüştürülmesi, başka bir deyişle güncellenmesi için yeniden değerlendirme oranının kullanılmasını öngörmektedir. Ancak, TEFÉ'deki yıllık değişimi ifade eden bu oranın kullanılması yanıltıcı sonuçlar verebilir. Çünkü taşınmaz değerleri, enflasyon ya da ekonomik değişimlerin yanı sıra, taşınmazın niteliklerindeki değişimler ile çeşitli bölgesel ve çevresel faktörlerden de etkilenir ve taşınmaz değerlerindeki değişim ülke bütününde aynı oranda gerçekleşmez. Bu nedenle, zemin değerlerinin güncellenmesi için değer endeksleri oluşturulmalı, yapı değerleri ise halen TEFÉ'nin hesaplanmasında kullanılan 'bina inşaatı maliyet endeksi'nden yararlanılarak güncellenmelidir (AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002).

### *Yöntemler*

Türkiye'deki değerlendirme uygulamalarında genelde çok bilinen üç değerlendirme yöntemi kullanılır. Bunlar karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir.

Tüzemiz taşınmaz değerlerinin kestiriminde özellikle nitelik ve öznelikleri benzer taşınmaz satış fiyatlarının karşılaştırılmasını, yani karşılaştırma yönteminin kullanılmasını öngörmektedir. Bu yöntemde kullanılan temel veriler; benzer taşınmazların satış kesin fiyatları ve tarihleri, alım satım fiyat cetvelleri, kadastro verileri, yapılanma koşulları, altyapı, donatı ve verileri ve değerleyiciye göre değer üzerinde etkisi olan diğer etmenlerdir. Bu veriler tapu-kadastro örgütleri, yerel yönetimler ile yöredeki taşınmaz komisyoncularından edinilmektedir. Kiralık konut, iş yeri ya da tarım arazileri gibi gelir getiren taşınmazların değerlemesinde ise gelir yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemde göre yapı taşınmazın getireceği net gelir, yapı ve arsa gelir paylarından oluşmaktadır. Arsa geliri, karşılaştırma yöntemiyle belirlenen arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği ge-

liri ifade eder. Yapı değeri ise; yapı gelirinin taşınmaz faiz yüzdesi ile amortisman oranının bir fonksiyonu biçiminde hesaplanan katsayıyla çarpılması sonucunda bulunur. Türkiye’de taşınmaz değerlerinin zaman içindeki değişimlerinin izlenmemesi ve taşınmaz faiz yüzdesi-ne ilişkin doğru bilgiye erişimin güçlüğünden dolayı uygulamada değinilen katsayı; reel vadedeli, vadesiz mevduat faiz oranları, döviz fiyatları değişimleri gibi çeşitli ekonomik değişkenler yardımıyla belirlenmelidir (AÇLAR 1977).

Yeter sayıda karşılaştırılabilecek güvenli taşınmaz verisine ulaşamadığı durumlarda, özellikle konut, ticari ve endüstriyel amaçlı taşınmazların değerleri maliyet yöntemiyle kestirilir. Yönteminin temelini kesin değere -taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline-yaklaşma oluşturur. Bu değer; yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak gelir yönteminde olduğu gibi fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir. Yapı değeri ise; yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerleme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunur (AÇLAR 1977).

#### *Etik Kurallar*

Değerleme işlerinde çalışacakların uymaları zorunlu etik kurallar ilk kez ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’de yer almıştır. Tebliğ, değerlendirme raporunun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması gibi nedenlerle değerlendirme raporundan yararlanan üçüncü kişilerin zarara uğramaması için değerlendirme şirketleri ve uzmanlarına cezai sorumluluklar yüklemiştir. Tebliğ’de ayrıca, değerlendirme şirketlerinin yapamayacağı işler de belirtilmiştir. Buna göre değerlendirme şirketleri: "Değerleme faaliyeti dışında taşınmazlarla ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar." Değerleme uzmanları ise; "Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketinde görev alamaz, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamaz, meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamaz, bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemez ve değerlendirme hizmeti verdikleri ortaklıklar ile iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan iki yıl geçmedikçe görev alamazlar." Ancak değinilen tebliğ ile düzenlenen etik ölçütlerin, sermaye piyasası alanında değerlendirme hizmeti verecek değerlendirme uzmanları ile sınırlı olduğu göz ardı edilmemelidir.

### **3. GELİŞMİŞ ÜLKELERDE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMLERİNE KISA BİR BAKIŞ**

İngilizcesi ‘real estate valuation-appraisal’, Almancası ‘Grundstückswertermittlung’, Fran-

sızcası 'valuers immobilière' olan taşınmaz değerlemesi; gelişmiş batı ülkelerinde bağımsız ve profesyonel değerlendirme uzmanları (ekspert ya da değerlendirici) tarafından yapılmaktadır. Uzmanların saptayacağı değer; normal alım-satım değeri, pazar fiyatı, satış fiyatı, sürüm değeri vd. değerler olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak saptanmaktadır.

Günümüzde gelişmiş olan ülkelerde geniş bir şekilde kullanılan taşınmazlara dayalı sermaye piyasası araçlarının öz kaynağını oluşturan taşınmazların değerlemesinde taşınmaz değerlendirme şirketlerinin önemli bir yeri bulunmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri (ABD), İngiltere, Kanada, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ülkelerdeki uygulamalar incelenirse; taşınmaz değerlendirme hizmetlerinin yetkili, bağımsız değerlendiriciler ya da değerlendirme şirketleri tarafından yürütüldüğü görülür. Örneğin, ABD'de taşınmaz değerlendirme hizmeti verecekler için "gerek mesleğe giriş, gerekse etik ve kurallara uyum sonunda son derece katı düzenlemeler getirilmiştir. Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute) tarafından, yapılan tüm işler ve raporlar sürekli izlenmekte, denetlenmekte ve ufak bir suistimalde çalışma lisansları derhal iptal edilmektedir. ABD'de gayrimenkul ekspertiz işi ile emlak komisyonculuğu, birbirinden kesin çizgilerle ayrılmıştır." Ve profesyonel değerlendirme işleri tek bir tip standarda (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) göre yapılmaktadır (GÜNGÖR 1999).

İngiltere'de değerlendirici lisansı ve imza yetkisi verilmesi koşullarını belirleyen ve uygulayan kuruluş 'Royal Institution of Chartered Surveyors'dir. Bu enstitünün üyelerine 'yeminli uzman' (chartered surveyor) denir.

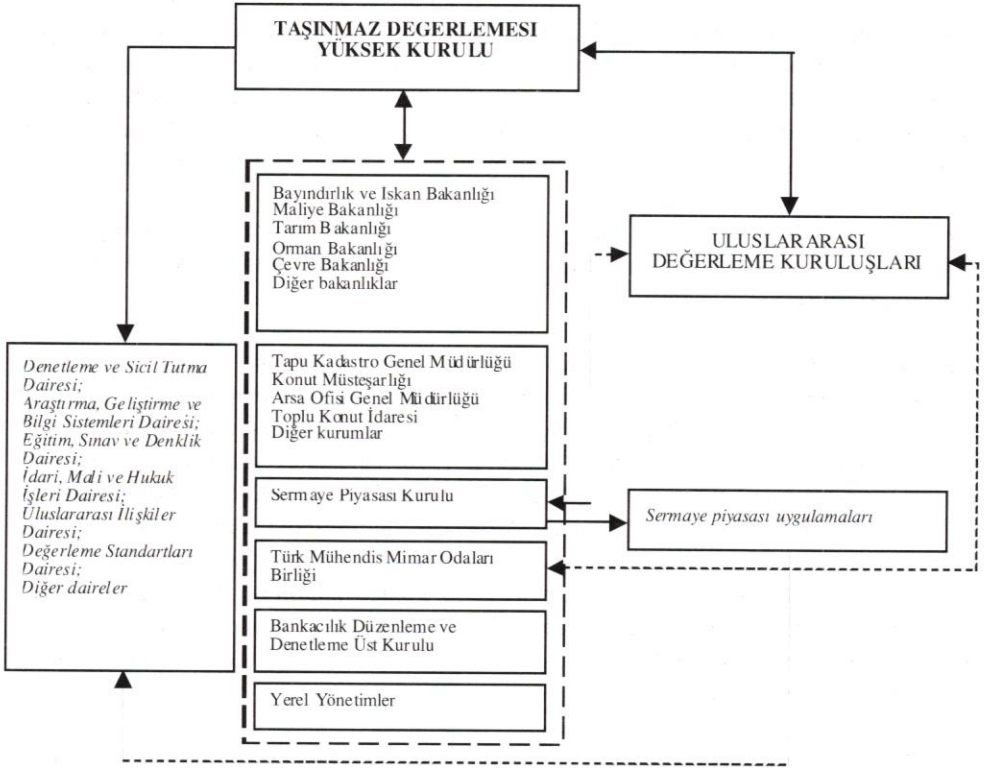
Almanya'da değerlendirme işleri ilk kez 23.05.1960 tarihinde çıkarılan 'Federal İmar Yasası' 136-144'üncü maddelerinde bütüncül olarak düzenlenmiş ve değerlendirme hizmetlerinin kurulacak bağımsız 'uzmanlık komisyonları'nca yapılması esası getirilmiştir. Bu düzenleme, toplumsal gereksinimler doğrultusunda 1961, 1971, 1976, 1979, 1987 yıllarında genişletilmiş ya da değiştirilmiştir. 01.07.1987 değişikliğinde 'Federal İmar ve Şehirciliği Destekleme Yasası' yerine 'İmar Yasası' yürürlüğe konmuş ve bu yasanın birinci bölümünün üçüncü kesiminin 192-199'üncü maddelerinde taşınmaz değerlerinin saptanması yeniden düzenlenmiştir. Yapılan yeni düzenlemelerde özellikle uzmanlık komisyonlarının yetkileri genişletilmiş, bağımsızlıkları özenle korunmuştur. Örneğin, 06.07.1979 değişikliğinde bunun yanında üst uzmanlık kurullarının oluşturulması, satış fiyatları ve ölçüt arsa değerlerine ilişkin veri toplanması kolaylaştırılmıştır.

Dünyadaki diğer gelişmiş ülkelerde de aynı doğrultuda düzenlemeler görülmektedir. Gelişmiş ülkelerdeki bu kurulların çoğu, Birleşmiş Milletlere bağlı 'Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'ne (International Valuation Standards Committee) üyedir ve hizmetlerinde komite standartlarına gönüllü uyarlar.

## 4. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK BİR SİSTEMİN ANA İLKELERİNİN TASARIMI

### 4.1 TÜZEL VE KURUMSAL AÇIDAN

Taşınmaz değerlemesi alanında ülkemizde yaşanan sorunlar; değerlendirme alanında çalışacakların teknik ve etik açıdan yeterliliklerinin, değerlendirme veri, yöntem, belgelerinin bir yasal düzenleme standartlaştırılması yoluyla sağlanacaktır. Bu alanda, HKMO'nun 11 no'lu 'Taşınmaz Değerleme Komisyonu' tarafından hazırlanan 'Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu Kurulması Hakkında Yasa Tasarısı Taslağı' bir başlangıç olabilir.



Çizelge 1. Türkiye'ye özgü bir taşınmaz değerlendirme sisteminin kurumsal yapısı

Yasa taslağı, taşınmaz değerlendirme alanında denetleyici ve düzenleyici bir işleve sahip, değerlemenin teknik, etik ve uygulama standartlarını belirleyen, uzmanların seçimi, eğitimi ve yetkilendirilmesini sağlayan kamu tüzel kişiliğine, idari ve mali özerkliğe sahip 'Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu' (TDYÜK) adında bağımsız bir üst kurulun oluşumunu amaçlamaktadır.

TDYÜK'ün; biri başkan, biri ikinci başkan olmak üzere, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na önerilecek adaylar arasından iki asil, iki yedek; Maliye Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından önerilecek adaylar arasından birer asil, birer yedek; TMMOB tarafından önerilecek adaylar arasından iki asil iki yedek; Sanayi ve Ticaret Odaları tarafından önerilecek adaylar arasından bir asil bir yedek ve Yüksek Öğretim Kurulu tarafından, taşınmaz değerlendirme alanında bilimsel yayın ve etkinliklerle akademik yeterliliğini kanıtlamış öğretim üyeleri arasından seçilecek adaylardan üç asil üç yedek olmak üzere, ilgili bakanın önerisi Başbakanın kararıyla atanacak onbir asil ve onbir yedek üyeden oluşması öngörülmektedir.

Kamu ve özel sektörde değerlendirme alanında çalışmak isteyenlere, yetki belgesi alma zorunluluğunun getirildiği yasa taslağında, TDYÜK'e değerlendirme uzmanlarının seçimi için sınavlar düzenleme ve eğitim programları açma yetkisi tanınmıştır. TDYÜK, bu alanda çalışacakların görevleri sırasında uymaları zorunlu teknik, mesleki standartları ve etik kuralları, yönetmelik ya da tebliğler yoluyla düzenleyecek ve denetleyecektir. Koyduğu ilkelere aykırı davranan değerlendirme uzmanlarını uzmanlıktan ihraç edebilecektir.

Değerleme uzmanı olarak çalışmak isteyenlerin tümünün TDYÜK tarafından yetkilendirilmesini öngören sistem, SPK ya da uluslararası değerlendirme kurumlarından alınmış yetki belgelerinin denkliğini sağlayacak düzenlemeler yapmakla da yükümlüdür. Örneğin, sermaye piyasasına yönelik değerlemeler yapan uzmanlardan, denkliği sağlanamayanlar diğer alanlarda değerlendirme yapamayacaklardır.

TDYÜK, ulusal bir taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi oluşturmak için taşınmaz piyasasını düzenleyen ve yönlendiren Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, SPK, Konut Müsteşarlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi, belediyeler ile kamu kurumları ve yerel yönetimlerle etkileşimli çalışacak, bunlardan her türlü veriyi istemeye ve kullanmaya yetkili olacaktır.

## 4.2. TEKNİK VE ETİK AÇIDAN

TDYÜK; kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, vergi, sigorta, kredi ve benzeri amaçlar için taşınmaz değerlemesinin ülkemizdeki gelişimi ve denetimini sağlamakla yükümlüdür. Bu amaçla, gerekirse taşınmaz bilgi sistemi ve değer haritaları oluşturmaya, kriterler-bağlıntılar geliştirmeye, ölçüt değerler saptamaya ve bu amaçla teknik ve tüzel dayanaklar oluşturmaya yetkili olacaktır.

Ancak, böylesine bir sistemin oluşumunda kuşkusuz diğer kurumlara ve özellikle kadastro örgütüne büyük görevler düşmektedir. Varolan durumuyla kadastro değinilen işlevleri sağlamaktan uzaktır. Kadastro değerlemeye altlık olabilecek şekilde yeniden yapılanması sistemin oluşumu için gerek koşuldur. Yeniden yapılanmada kadastrodan, kentsel ve kırsal alanlardaki tüm taşınmazları sınıflandırması, değer etmenleri ve değerlendirme için gereksinilen ekonomik ve çevresel verileri kaydetmesi; taşınmazların satış fiyatları ve satış tarihleri, ki-

raları, bakım-onarım giderleri, net gelirleri, giderleri vb. gibi piyasa verilerini izlemesi, istatistiksel bilgileri üretmesi beklenmektedir.

TDYÜK, değer kavramlarını kesin biçimde tanımlayacak; Çizelge 1.'de görülen kurumlarla da ilişki kurarak değerlendirme verileri, yöntemleri ve belgelerine ilişkin standartları oluşturacak, kendi bünyesinde değerlemeye ilişkin bir veri tabanı oluşturmaya başlayacaktır. TDYÜK uluslararası kuruluşlarla da işbirliğine geçerek değerlemenin etik kurallarını belirleyecek ve değerlendirme uzmanlarının dürüst, tarafsız, bağımsız, yetkin biçimde çalışmasını sağlayacak düzenlemeleri yapacaktır.

## KAYNAKLAR

- AÇLAR A., "Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma", Doçentlik Tezi, İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi, İstanbul, 1977.
- AÇLAR A., ÇAĞDAŞ V., "Mühendis Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi", Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN 975-395-551-0, Ankara, 2002.
- AÇLAR A, DEMİR H., ÇAĞDAŞ V., "Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi-Fotogrametri (Harita) Mühendisliği", Harita Kadastro Mühendisleri Jeodezi, Jeoinformatik ve Arazi Yönetimi Dergisi, Mart 2003, Sayı:1, Ankara.
- ÇAĞDAŞ V., "2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi Açısından Bakış", Mülkiyet Dergisi, Eylül 2001, Sayı:42, Ankara.
- GÜNGÖR E., "Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler", Yeterlik Etüdü, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, 1999.
- GÜR M., ÇAĞDAŞ V., DEMİR H., "A General Overview of Real Estate Valuation Applications in Turkey", XXII.Fédération Internationale des Géomètres FIG Congress, 19-26 April 2002, Washington DC, USA.