

# KADASTRONUN DEĞER ÖĞESİ ÜZERİNE

Gökhan Doğru<sup>1</sup>, Hüseyin Erkan<sup>2</sup>

<sup>1</sup>TKGM Denizli Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi. [gokhandogru@gmail.com](mailto:gokhandogru@gmail.com)  
<sup>2</sup>HKMO Kadastro Komisyonu, [huseyinerkan35@gmail.com](mailto:huseyinerkan35@gmail.com)

## ÖZET

*Bu sunumda, kadastral sistemde değer bilgisinin önemi belirtilmekte ve durum Türkiye’de tartışılmaktadır.*

*Uluslar arası sözlüklerde ve ansiklopedilerde, kadastro kavramı arazi ve taşınmaz malların değer bilgilerini içerdiği görülmektedir. Plansız bir kadastro düşünülemeyeceği gibi, değer bilgisi olmayan bir kadastro da, tam ve doğru bir kadastro olarak kabul edilemez.*

*Arazi değeri, batı ülkelerinde daima ekonomik bir kavram olarak algılanır. O sadece vergileme amaçları için değil, aynı zamanda arazi pazarı içinde gereklidir. Bundan da önemlisi, sürdürülebilir arazi yönetimi projeleri de arazi ve taşınmaz mal değerine gereksinim gösterir. Sürdürülebilir rasyonel arazi yönetimi projeleri, güvenilir arazi değerleri olmaksızın uygulanamaz.*

Anahtar Sözcükler: Kadastro, taşınmaz, değerlendirme.

## ABSTRACT

### ABOUT COMPONENT OF CADASTRAL VALUATION

*In this presentation, importance of land value in the cadastral system and the situation in Turkey is discussed.*

*In all dictionaries and in famous ansiklopedias definition of cadastre include land value, real estate value. Without value element a cadastre is something a cadastre without plan or map or at least it is not a complete cadastral information system.*

*Land value has always been viewed as economical concept in western countries. It is not only taxation purposes, but also for land market, for transactions. Moreover, sustainable land management projects need land and real property values. Without reliable land value information rational sustainable land management project cannot be realised.*

Keywords: Cadastre, real estate, valuation.

## 1. GİRİŞ

Klasik kadastro sistemindeki vazgeçilemez temel bilgiler:

- Mülkiyet bilgileri: taşınmaz malın sahibi ya da sahipleri, türü, taşınmaz mal ile ilgili sınırlamaları, taşınmaz mal yükümlülükleri, sorumluluklar vb,
- Geometrik bilgiler,: taşınmaz malın konumu, sınırları ve yüzölçümü değeri. Bu bilgiler kadastro haritalarında gösterilir, gerekli büyüklükler bu haritalar aracılığıyla elde edilir.
- Değer bilgisi: taşınmaz malın vergiye altlık olabilecek ya da serbest piyasada oluşan değeri.

Haritasız, plansız ve mülkiyet bilgileri olmayan bir kadastro düşünülemeyeceği gibi değer bilgileri olmayan bir kadastro da kadastro kavramının eksik algılanması, kadastro nun bu tarihsel temelli işlevini yok saymak anlamına gelir. Kadastro, taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüz ölçümünün ve değerinin Devlet tarafından saptanması ve plana bağlanması işi olarak tanımlanır, algılanır. Türk Dil Kurumu da kadastroyu aşağıdaki gibi tanımlamaktadır:

*“Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi”*

Değerleme işi ise; uluslararası alanda standartları belirlenmiş, özgün yöntemlerle uygulanan bir faaliyettir ve sağlıklı bir ekonominin ve küresel ekonomik ilişkilerin de vazgeçilmez ögesidir. Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri bu bütünün içerisinde önemli bir yer tutmaktadır.

## 2. KADASTRONUN OLUŞTURULMA AMACI

### 2.1 Fransa'da Kadastro

Kadastro gereksinimi orta Avrupa ülkelerinde adil bir arazi vergisi oluşturma ve toplama amacıyla ortaya çıkmıştır. Napolyon kadastro adı ile de anılan Fransa kadastro bu ilginç bir örnektir. Fransa kadastro, biri meslek işlemleri diğeri değer belirleme işlemleri olmak üzere iki ayrı çalışma içermiştir:

#### 2.1.1 Meslek İşlemleri

Plan ve kütüklerin düzenlenmesi çalışmalarıdır. Genel sınır belirleme, nirengi, poligon ölçü ve hesap işleri, parsellerin sınırlandırılması ve ölçülmesi, mal sahipleri sicillerinin düzenlenmesi gibi çalışmalardır ve bu çalışmalar kadastro fen elemanları tarafından yapılmıştır.

#### 2.1.2 Değer Belirleme İşlemleri

Vasıtasız vergiler daresi uzmanları ile belediye temsilcilerinin ortaklaşa yürüttükleri mali içerikli çalışmalardır. Tahmin işlemleri, kadastro kurulduğu dönemlerde, aşağıdaki sıra içinde yapılmıştır:

- *Sınırlandırma, (her tarım ürünü için toprağa verilen verim derecesinin, Parselin topoğrafik durumu da gözönünde tutularak, gereken toprak sınıfı sayısının belirlenmesi, sınıfları temsil edecek parsellerin seçilmesi ve parsellerin her birinin sınıfının belirlenmesi,*
- *Tarım türlerine göre, her toprak sınıfında bir hektarlık alana düşen kira ve alım-satım değerini gösteren geçici bir listenin oluşturulması*
- *Bu geçici liste ile kira sözleşmelerinin uygunluğunun araştırılması,*
- *Tahminlere ait kesin çizelgenin hazırlanması,*
- *Kesin çizelge yardımı ile her parselin yüzölçümüne göre kadastro gelirinin belirlenmesi.*

Fransa kadastro, başlangıçta tamamen mali amaç için oluşturulmuş bir kastrodur.

### 2.2 Hollanda Kadastro

Hollanda Krallığı'nda, 1810 yılında, Fransa işgalinden sonra, vergi kadastro başlatılmıştır. Fransa, yasama organı ile devreye girmiş ve tarım parsellerinin kullanımının envanterini ve maliklerini belirlemek üzere, parsellerin hassas biçimde ölçülüp belirlenmesine dayanan vergi kadastro başlatmıştır.

Napoleon'un Waterloo'da savaşı kaybetmesinden sonra, Hollanda bağımsızlığını tekrar kazanmış ve Kral William I, arazi ve binaların vergilendirilmesini amaçlayan vergi kadastro benimsenerek, çalışmaları devam ettirmiştir. 1838'de bütün ülkeyi kapsayan vergi kadastro tamamlanmıştır.

Vergi, kamu bütçesinin gereksinimi için, arazi ve binaların kira değerleri ile gerçekleştirilmiştir. Kira değerleri, arazi ölçme işlemleri sırasında belirlenmiştir. Kira değeri, arazi kayıtlarına işlenmiş ve kesinleştirilmiştir.

### 2.3 Türkiye'de Kadastro

#### 2.3.1 Osmanlı İmparatorluğu'nda Kadastro

Osmanlı İmparatorluğu'nda kadastro çalışmalarına ilişkin ilk yasa, 05.02.1912 günlü "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat"dır. Yasanın kadastro tanımını 1. maddede yer almaktadır:

*"Ülke sınırları içindeki bütün taşınmaz mallar, özel bir kurul tarafından, arazide sınırlandırılacak, gelirleri ve değerleri tahmin edilerek deftere kaydedilecektir."*

#### 2.3.2 Türkiye Cumhuriyeti Döneminde Kadastro

Türkiye Cumhuriyeti döneminde, ilk kadastral nitelikli çalışmalar, 1921 tarihli Moskova Anlaşması ile Kars, Ardahan, Artvin illeri ve çevresinde, 10.04.1924 gün ve 474 sayılı Kanun uyarınca yapılmıştır. Kanun'un 6. Maddesi aşağıdaki gibidir:

*" Artvin, Ardahan, Kars illeri ile Kulp, Iğdır ilçeleri ve Hopa ilçesinin Kemal Paşa bucağındaki bütün arazi ve taşınmaz mallar, bir özel kurul eliyle, yazılır ve gelirleri ile değerleri usulen tahmin ve tayin edilir."*

Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde tam bir kadastro uygulaması gerçekleştirebilmek amacı ile 1925 yılında 658 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Tamamı dört maddeden oluşan bu Kanunun 1. maddesi, amaçlanan kadastronun ödevlerini ve içeriğini aşağıdaki gibi belirlemiştir:

*"Taşınmaz mallara ait hukuki işlemlerin yapılmasına ve belgelenmesine, taşınmaz malların geometrik konumlarını, yüzölçümlerini, mevkiilerini ve geometrik durumlarını gösterme; taşınmaz mal vergisinin belirlenmesine yarayacak defter ve belgelerin düzenleme ve koruma. ... "*

658 sayılı Kadastro Kanunu'nun 10 yıllık uygulanması sonucunda, karşılaşılan hukuki ve teknik sorunlara, edinilen deneyimler ışığında ve 1926 yılında kabul edilen Türk Medeni Kanunu'na uygun düşecek bir kadastro kanununun gerektiği düşünülmüş ve 15.12.1934 günlü 2613 sayılı "Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu" yürürlüğe konulmuştur. Bu Kanunun, genel olarak kadastroya bakışı aşağıdaki gibidir:

*"Avrupa, (özellikle İsviçre ve Fransa) kadastroları şu üç kısımdan oluşmaktadır:*

- *Tahdit ve tahriri emlak,*
- *Taşınmaz mal değerlerinin takdiri,*
- *Nirengi ve poligonlar tesisi ile bunlara dayalı arazi ölçümü"*

*Taşınmaz mal değer belirleme işleri ile Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü ilgilenmektedir. Bundan dolayı kadastro ekiplerinin, yeniden değer tespiti işleri ile uğraşmaları ayrı bir emek ve masraf sarfına neden olacağından, kadastro ekiplerine bu konuya ilişkin bir görev verilmemiştir. "*

Böylece, Türkiye kadastrosu taşınmaz mal vergilendirmeye ilişkin ödevlerini bırakmış ve sadece taşınmaz malların mülkiyetlerini belirleme, sınırlandırma, planlarını hazırlama ve yazım işlerini yürütür olmuştur.

### 3. KADASTRO TANIMLARI

Kadastro, uluslararası sözlük ve ansiklopedilerde aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır:

#### a) Uluslararası bağımsız Wikipedia ansiklopedisi

Kadastro bir ülkenin taşınmaz mallarının ve taşınmaz mal sınırlarının kapsamlı bir kayıdır. Bu kayıt, arazi parçalarının mülkiyet bilgilerinin, elinde bulundurmanın, kesin konum ve boyutları, değeri ve -eğer kırsal arazi ise- toprak niteliği (cultivations) gibi ayrıntılarını içerir.

*"A cadastre is a comprehensive register of the metes and bounds real property of a country, and commonly includes details of the ownership, the tenure, the precise location, the dimensions, the cultivations if rural and the value of individual parcels of land."*

#### b) Thesaurus

Kadastro, vergileme amacıyla oluşturulan; arazinin mülkiyetinin ve değerinin ayrıntılarını gösteren bir kamu sicilidir.

*"cadastre - a public register showing the details of ownership and value of land; made for the purpose of taxation"*

#### c) Webster's Revised Unabridged Dictionary

Kadastro, vergileme amacıyla oluşturulan; arazinin mülkiyetinin ve değerinin ayrıntılarını gösteren kamu sicilidir.

*"a public register showing the details of ownership and value of land; made for the purpose of taxation."*

#### d) Dictionary.com

Vergilemenin bir altlığı olarak arazinin değeri, boyutları ve mülkiyetinin haritasına, ölçmelerine ve kayıtlarına ilişkin kamu sicili.

*"A public record, survey, or map of the value, extent, and ownership of land as a basis of taxation."*

#### e) Yourdictionary.com

Vergileme amacıyla bir bölgedeki arazinin boyutlarının, değerinin ve mülkiyet durumunun kamu sicili.

*"public record of the extent, value, and ownership of land within a district for purposes of taxation."*

#### f) Dictionary.die.net

Arazinin değerinin ve mülkiyet ilişkilerinin ayrıntılarını gösteren kamu sicili; vergileme amacı ile oluşturulur.

*"a public register showing the details of ownership and value of land; made for the purpose of taxation."*

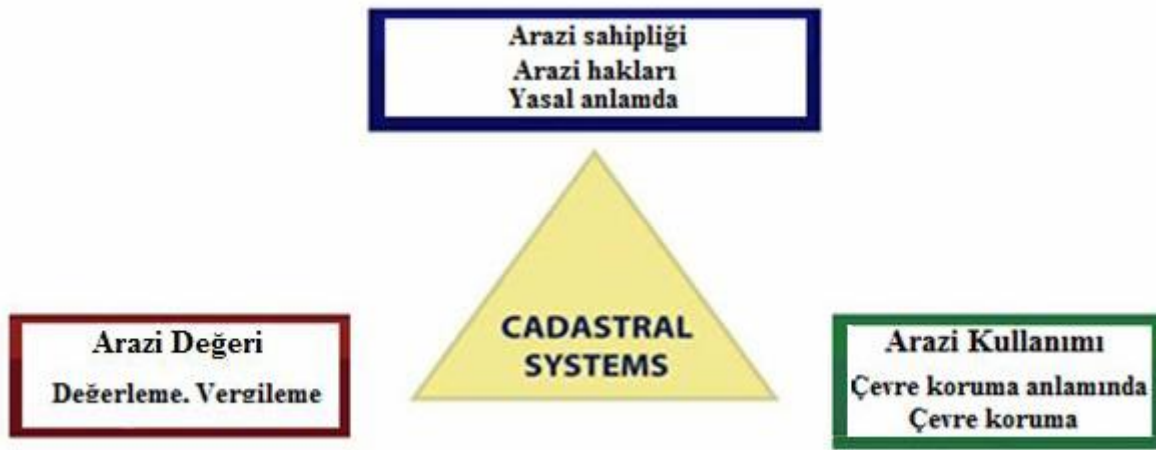
Bütün tanımlarda gözlendiği gibi, kadastro, taşınmaz malların yer yüzü üzerindeki konumlarını, sınırlarını ve değerlerini belirleyen, gösteren ve bu bilgileri sürekli güncel tutan bir içeriğe sahip bir kamu sicilidir.

#### FIG'de Kadastro İçeriği

Kadastro, vergileme (değerleme ve adil vergileme), hukuki amaçla (arazi transferi, arazi pazarı), arazinin ve arazi kullanımının yönetimine yardımcı olma (planlama ve diğer yönetim amaçları) ve sürdürülebilir gelişmeyi ve çevre korumayı mümkün kılma amaçları için oluşturulur.

*"A Cadastre... established for fiscal purposes (e.g. valuation and equitable taxation), legal purposes (land transfers), to assist in the management of land and land use (e.g. for planning and other administrative purposes), and enables sustainable development and environmental protection."*

Aşağıdaki grafik, FIG yetkililerince oluşturulmuş, kadastro sistemlerinin ilişki alanları gösteren ve geniş çevrede bilinen bir grafikdir.



Şekil 1: FIG Yönetimin Kadastro ilişki alanları grafiği

Şekil 1'de görüldüğü gibi, kadastral sistemler, taşınmaz malların, mülkiyet ve mülkiyete ilişkin bilgilerini, taşınmaz malların değer bilgilerini ve arazi kullanımı alanında çevre denetimi ile ilgili bilgi ve çalışmalar ile ilgili bir kapsamdadır.

#### HAKAR Projesinde Değer Bilgileri

Harita Kadastro Reform Projesi (HAKAR)'nde:

"Sisteme alınacak bilgilerin tespit edilebilmesi için, ihtiyaçları karşılamadaki etkinlikleri ve ilişkin faaliyetlerin düzenlenmesi bakımlarından, birbirinden ayrılmaz nitelikteki bilgi kümeleri oluşturulmuş ve kentsel alanlarda, ikinci küme, kırsal alanlarda üçüncü küme bilgiler arasında taşınmaz mal değer bilgileri sayılmıştır:

##### 1. Küme:

- Yeryüzüdeki doğal oluşumlarınve yapay tesislerin yatay konumları (mülkiyet ve orman sınırları dahil)
- Taşınmaz mallar üzerindeki hakar ve mükellefiyetler,
- Yeryüzünün düşey konumu (yükseklik bilgileri)

##### 2. Küme:

- İmar hareketlerine ilişkin bilgiler,
- Yeraltı yapay tesislerinin yatay ve düşey konumu,
- Yerleşim alanları kıymeti

##### 3. Küme:

- Arazi kullanım bilgileri,
- Tarım alanlarında toprak cinsi,
- Arazi kıymeti

## 4. GÜNÜMÜZDE BAZI ÜLKELERDE KADASTRO- DEĞER İLİŞKİSİ

### 4.1 İspanya'da

2004 yılı başında yürürlüğe konulmuş olan İspanya Kadastro Yasasının 22. ile 33. Maddeleri, taşınmaz mal değerlendirme konusuna ilişkindir. Yasanın 22. Maddesinde kadastro değeri:

*“Kadastro değeri, taşınmaz mal kadastro verilerine dayanılarak her taşınmaz için nesnel olarak belirlenen değerdir ve arazinin kadastro değeri ile inşaatın kadastro değerini içerir.”*

tanımlanmıştır.

*“Article 22. Cadastral value.*

*The cadastral value is the value objectively determined for each estate based on data in the possession of the Real Estate Cadastre, and will include the cadastral value of the land and the cadastral value of construction.”*

Yasanın 23. Maddesinde kadastro değerinin parametreleri ve sınırları verilmiştir:

1. Kadastro değerini belirlemek için aşağıdaki parametreler kullanılır:

- a) Mülkün yeri, araziye etkileyen kentsel gelişim koşulları ve üretim kapasitesi
  - b) İnşaatın malzeme tüketim maliyeti, müteahhit marjları, inşaat üzerindeki mesleki aidatlar ve vergiler, mevcut binaların niteliği, kullanımı ve yaşı ve binaların tarihi-sanatsal özellikleri ya da başka durumları
  - c) Üretim maliyetleri ve mülk şahsından elde edilen kazançlar ya da satış olmamışsa ortaya çıkan sonuç
  - d) Piyasa koşulları ve değeri
  - e) Yasal olarak belirlenmiş herhangi bir başka faktör
2. Bir mülkün kadastro değeri piyasa değerini aşamaz  
.....”

*“Article 23. Criteria and limits of the cadastral value.*

1. To determine the cadastral value, the following criteria will be applied:

- a) Location of the estate, the circumstances of urban development affecting the land, and its production capacity
- b) The cost of material execution of construction, contractor margins, professional fees and taxes on construction, the use, quality and age of existing buildings, and historical-artistic characteristics or other conditions of buildings
- c) Production costs and profits of property sales activity, or the consequences if the sale does not take place.
- d) Market circumstances and value
- e) Any other legally determined relevant factor.

2. The cadastral value of an estate may not exceed its market value,  
.....”

### 4.2 Fransa'da

“Kadastro, bütün özel mülkiyetteki taşınmaz malların belirlenmesi, standart biçimde kadastral referans sisteminde tanımlanması, onların gerçek ya da görünür maliklerinin araştırılması, taşınmaz malların kadastral sınırlarının tanımlanması, değerlerinin belirlenmesi ile görevlidir.

*“The Cadastre is responsible for listing all owned properties, identifying them with unique cadastral references, searching for their real or apparent owners, recognizing and defining the cadastral limits of these properties, describing and assessing them.*

#### Mali Görevi

Kadastro, yapılmış taşınmaz malların ya da yapılaşmamış arazilerin değerlendirmesini yapar, bu amaçla vergi değerlerini belirler. Ham arazide, her arsanın değerini, ürünün ya da mülkiyet tipine göre ve her idari birimdeki her hektar için bir tarife göre belirler

*“Fiscal mission*

*The Cadastre provides the real estate appraisal of built-on properties and undeveloped land and determines their "rateable value" for this purpose. With regard to undeveloped land, the rateable value of each plot is determined according to a tariff per hectare established in each commune by type of crop or ownership and by class.”*

#### 4.3 Almanya’da

Almanya’da taşınmaz mal değerlendirme konusu, “Almanya İmar Kanunu” içinde yer almakta, ancak hemen bütün eyaletlerde çalışmalar kadaströ örgütleri içinde yürütülmektedir. 16 eyaletten biri olan ve yıllık ortalama 100.000 taşınmaz alım-satımının yapıldığı Lower Saxony’de, kadaströ ofislerinde değerlendirme amaçlı çalışma yürüten görevli sayısı ortalama 4’tür. Eyaletin en büyük kadaströ ofisine sahip olan Hannover’de ise, 150 ofis çalışanın 15’i taşınmaz mal değerlendirme çalışmalarını yürütmektedir.

Almanya’nın Batı Ren Westfalya Eyaleti Kadaströ Yasası’nın 10. Maddesi aşağıdaki gibidir:

##### Madde 10- Amaç

(1) Taşınmaz mallar kadaströsu, tapu sicilinin 2. Maddesi 2.bendi gereğince kamu sicilidir. Taşınmaz mallar kadaströsu ile tapu kayıtları arasında tam bir uyum gerçekleştirilir.

(2) Taşınmaz mallar kadaströsu öyle düzenlenir ve izlenir ki, hukuki gereklere, ekonominin ve yönetimin gereksinimlerine bir baz bilgi sistemi oluşturur. Bu noktada ülke planlamasının, imar planlama ve uygulamanın, taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesinin ve doğa ve çevre koruma ilkeleri göz önünde tutulur.

##### § 10 Zweck

(1) *Das Liegenschaftskataster ist amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Die Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch ist zu wahren.*

(2) *Das Liegenschaftskataster ist so einzurichten und fortzuführen, daß es den Anforderungen des Rechtsverkehrs, der Verwaltung und der Wirtschaft an ein Basisinformationssystem gerecht wird. Dabei sind insbesondere die Bedürfnisse der Landesplanung, der Bauleitplanung und Bodenordnung, der Ermittlung von Grundstückswerten sowie des Umwelt- und Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen.)*

Almanya’nın Kuzey Ren Westfalye eyaleti Münster kentinin değerlendirme Komisyonu ve üyeleri aşağıdaki gibidir:

Münster’de, değerlendirme komisyonu, Ölçme ve Kadaströ Müdürlüğü bünyesinde konuşlanmıştır.

Yönetici: Michael Tegtmeier Dipl.-Ing., kent kadaströ müdürü

Yönetici Yardımcısı: Karl Wendland Dipl.-Ing., kent ölçme müdürü

Komisyon üyeleri:

Bernd-Ulrich Linder Dr.-Ing., İlçe ölçme müdürü

Conny Plitt, Dipl.-Ing., Architekt (mimar)

##### Fahri Komisyon üyeleri:

Corinna Austermann, MSc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin (inşaat mühendisi)

Timo Bärwolf, Dipl.-Kaufmann

Franz-Josef Berning, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur (inşaat mühendisi)

Andreas Drees, Dr.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (harita mühendisi)

Günter Dohr, Dipl.-Ing., Regierungsvermessungsdirektor a. D. (hükümet ölçme işleri müdürü)

Stefan Elbers, Dipl.-Betriebswirt (işletmeci)

Ralf Engel, Dr., Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Ing., Architekt (mimar)

Dieter Gnewuch, Dipl.-Ing., Architekt (mimar)

Reinhold Klein, Landwirtschaftlicher Sachverständiger (Ziraat uzmanı)

Klemens-August Nottenkemper, Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer (tüccar)

Andreas Ostermann, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor (harita elemanı)

Josef Rehring, Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer (tüccar, işletme yöneticisi)

Josef Teigeler, Dipl.-Ing., Geschäftsführer (işletme yöneticisi)

Jutta Thiemann, Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin (harita elemanı)

ve Maliye Bakanlığı’ndan 2 fahri temsilci

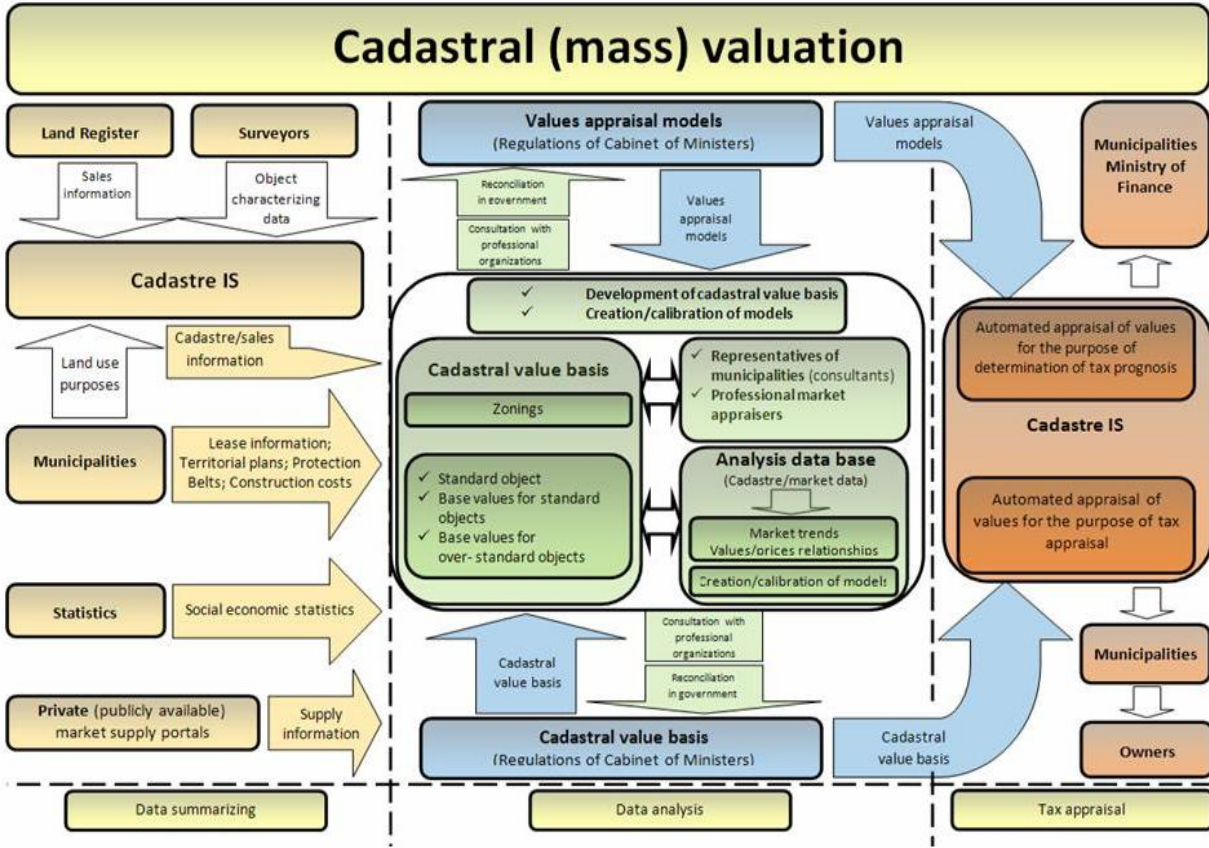
#### 4.4 Litvanya’da

Avrupa Birliği üyesi Litvanya’nın kadaströ sistemi:

- Taşınmaz malların Kadastral değerlendirme,
- Arazi biriminin kadaströ değeri, yasanın öngördüğü biçimde, düzenli olarak kaydedilir
  - “The cadastral valuation of real estate”,
  - Cadastral value calculated to the land unit is registered in the order stated in the regulatory enactments”

Litvanya’da kadaströ değerinin oluşturulmasında iş akış şeması, aşağıdaki grafikte görülmektedir:





Şekil 2: Latvia'da kadastro değerinin elde edilmiş grafiği

#### 4.5 İtalya'da

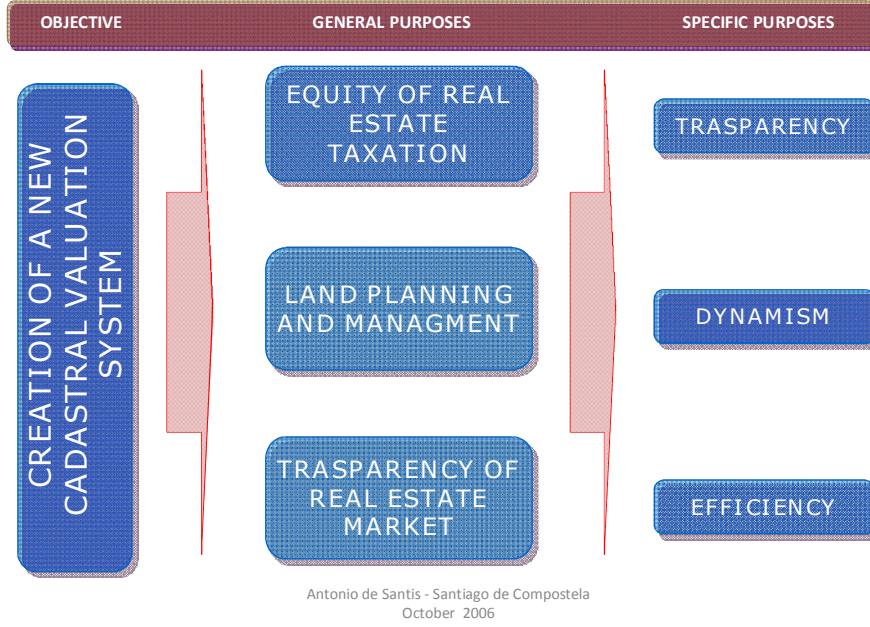
İtalya'da taşınmaz malların değerleri kadastro değeri olarak adlandırılmakta ve değer bilgileri, adil bir taşınmaz mal vergileme için, planlama ve arazi yönetimi çalışmalarında, saydamlık sağlama aracı olarak kullanılmaktadır.

### 5. SONUÇLAR, ÖNERİLER

Değerleme işi; uluslararası standartları belirlenmiş, özgün yöntemlerle uygulanan bir etkinliktir ve sağlıklı bir ekonominin vazgeçilmez ögesidir. Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri bu bütünün içerisinde özel bir yer alır.

Taşınmaz değerinin doğru belirlenememesi; toplumda vergi adaletini, sağlıklı bir muhasebe sistemini, adaletli imar uygulamaları yapabilme olanağını, kamu ve özel sektörde sağlıklı yatırım kararları verebilmeyi, kara paranın

The new valuation system: requirements



Şekil 3: İtalya’da yeni kadastral değerlendirme sistemi ve etki alanları grafiği

aklanmasıyla mücadeleyi, adil bir gelir dağılımı politikası uygulayabilmeyi önlemekte, uygun ve doğru değer bilgilerinin olmaması, özellikle finans sektöründe yüksek risk oranlarının maliyete eklenmesine yol açmakta, her türlü, vurguncululuğu, vergi kaçırmayı, beyan edilmemiş gelirleri gizlemeyi, haksız kazancı özendirilmektedir.

Türkiye’de, örneğin; sadece kamulaştırma işlemlerinde oluşan kayıplar ihmal edilemeyecek düzeydedir.

Taşınmaz mala ilişkin her türlü verinin bulunduğu kadastro bilgileri, taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan hakların hukuki geçerliliğini teminat altına almaktadır. Bu sistem içinde taşınmaz malın değerine ilişkin güvenilir bir kayıt sistemine de ihtiyaç olduğu açıktır. Türkiye kadastrosu da bu görevi üstlenmek durumundadır.

## KAYNAKLAR

Enemark S., Williamson I., Wallace, J., 2005. *Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies*. Journal of Spatial Science.

Erkan H., 2010. *Kadaströ Bilgisi*, Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odası yayını, genişletilmiş yeni baskı, Ankara.

General Directorate of Cadastre, Law of Real Estate Cadastre, 1 / 2004. Legislative Royal Decree

Gürkan, O. 1983. Türkiye’de Kadaströ Faaliyetlerinin Tasarımı Üzerine. *Kadaströde Öğretim, Araştırma ve Uygulama İlişkileri Semineri*. İstanbul, 1983

Permanent Committee On Cadastre in the European Union. *CADASTRAL INFORMATION SYSTEM*, a resource for the E.U. policies.

Pelegrin J., Workshop of the Permanent Committee On Cadastre In the European Union European Commission, June 2010. *Cadastre, Public Policies and Economic Activity*. Madrid.

Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe, 2001. UN ECE Working Party on Land Administration. November.

UN-FIG, 1999. *The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development*, Report from the UN-FIG Workshop on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, Bathurst, Australia.

TMMOB Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odası, Temmuz 2009, *Kadaströ Çalıştayı*, Ankara



Williamson I. P., 2008. *Using Cadastres to Support Sustainable Development*, International Federation of Surveyors (FIG), Article of the Month, April 2008.

URL 1, <http://www.fig.net>

URL 2, <http://www.eurocadastre.org/eng/documentseng5.html>

URL 3, <http://www.eurocadastre.org/eng/documentseng5.html>