

TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE HARİTA MÜHENDİSLİĞİ

M. Hışır

Lider Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, hisirm@yahoo.com

ÖZET

Taşınmaz değerlendirme alanında henüz kurumsallaşmış yasa, yönetmelik ve kurallara sahip olmadığımız için, bu konuda çok dikkatli davranılarak doğru ve nitelikli bir kurumsallaşma çabasının yürütülmesi zorunludur. Taşınmaz değerlemesi, bilimsel yöntemlere göre, doğru ve bağımsız olarak yapılması gereken bir alandır. Taşınmaz değerlendirme, içerdiği konular itibarıyla bir mühendislik alanı olup, özellikle lisans ders programlarında taşınmaz değerlendirme derslerine yer veren tek bölüm olan Harita Mühendisliği'nin yoğun olarak ilgi alanına girmektedir.

Bu çalışmada, ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında yaşanan teknik, ekonomik, sosyal ve örgütlenmeye yönelik sorunlar ortaya konulup, yapılması gerekenler vurgulanarak, Harita Mühendisliği'nin taşınmaz değerlendirme alanı ile ilişkisi ve taşınmaz değerlendirme konusunun Harita Mühendisliği açısından taşıdığı anlam üzerinde durulmaktadır.

Anahtar Sözcükler: Taşınmaz değerlendirme, Harita Mühendisliği, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), tapu-kadastro, tutsat yasası.

ABSTRACT

REAL-ESTATE VALUATION AND SURVEYING ENGINEERING IN TURKEY

As we do not have institutional regulations, laws and codes in the field of property valuation, it is necessary to make an effort to institutionalize correctly and qualitatively with an intensive care. Property valuation is an issue that should be conducted accurately and independently with scientific methods. In terms of its contents, property valuation is a branch of engineering and is among the interests of survey engineering that is the only department that gives lectures about property valuation in the undergraduate course program.

In this study, the technical, economical, social and institutional problems in the field of property valuation in our country is put forward, the necessary things to do is highlighted and the relationship of survey engineering with property valuation and the meaning of property valuation for survey engineering is emphasized.

Keywords: Real estate valuation, Survey Engineering, Capital Markets Board of Turkey (SPK), Land register-Cadastre, Mortgage.

1. GİRİŞ

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme kavramının kamulaştırma ve vergi mevzuatları içerisinde sadece bir kaç cümlede ifade edilmesi, kamulaştırmaya ve emlak vergisi belirlemeye yönelik olmayan değerlemelerle ilgili çeşitli sorunlara neden olup, bu konuya eğinilmesine gereksinim duyulmuştur. Bu boşluğu doldurmak adına 2000'li yılların başlarında Sermaye Piyasası Kurulu çalışmalarına başlayarak, yayımladığı tebliğlerle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören şirketlere ait taşınmazların değerlemelerinin nasıl yapılması gerektiğine yönelik düzenlemeler hazırlamıştır. Daha sonrasında da Sermaye Piyasası Kurulu çıkardığı bir tebliğ ile gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavlarını düzenlemeye başlamıştır. Gerek sınavın düzenlenmesiyle ilgili yetki tartışmalarının sonlandırılması, gerekse taşınmaz değerlendirme konusunun yasal düzenleme altına alınması için mevzuat çalışmaları başlatılmış ve 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Tutsat Yasası) ile ilk kez taşınmaz değerlendirme uzmanlığı kavramı yasalarımıza girmiştir. Tutsat Yasası'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte, taşınmaz değerlemesinin ülkemiz gündeminde yoğun olarak yer almaya başladığı bilinmektedir. Söz konusu yasada; 3 yıllık geçiş sürecinin ardından, sadece lisanslı taşınmaz değerlendirme uzmanlarına taşınmaz değerlendirme yapma yetkisi verileceği belirtilmektedir.

Taşınmaz değerlendirme alanındaki yasal kuralların konulamaması, nitelikli yetişmiş uzmanın azlığı, sektördeki şirketlerin değerlemenin mühendislik alanı olduğu gerçeği yerine finans boyutunu ön plana çıkartmaları, kamu kurumlarında bulunan bilgi ve belgeye ulaşmadaki zorluklar, özellikle konut kredisine yönelik değerlemelerde raporların çoğu kez taraflı ve çok kısa sürede hazırlanıyor olması, değerlemenin bilimsel, doğru ve bağımsız olmasının önündeki en büyük engellerdir.

Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavlarını yapan Sermaye Piyasası Kurulu, daha önce harita ve kadastro mühendisi, inşaat mühendisi, şehir plancısı, mimar, iktisatçı ve işletmecilerin lisans almasına izin vermektedir. Daha sonra yayımladığı bir tebliğle 4 yıllık mezunu olan ve 3 yıllık tecrübe şartını sağlayan herkesin lisans alabileceğine karar vererek, mühendislik eğitimi alan kişilerce yapılması gereken taşınmaz değerlendirme işinin niteliğini düşürmüşlerdir.

Ağırlıklı olarak, harita ve kadastro mühendisleri, inşaat mühendisleri, şehir plancıları, mimarlar, iktisatçılar, işletmeciler ve finansçılar tarafından ilgi gösterilen taşınmaz değerlendirme alanında en yoğun olarak çalışan meslek grubunun da harita ve kadastro mühendisleri olduğu ifade edilmektedir.

Taşınmaz değerlendirme, genel olarak mühendislik konularını bünyesinde barındırmaktadır. Özellikle lisans ders programlarında, yoğunlukla taşınmaz değerlendirme ve ilgili mevzuat derslerine yer veren tek bölüm olan Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği’nin (Harita ve Kadastro Mühendisliği) ilgi alanına girmektedir. Gerek taşınmazların konumlarının belirlenerek, taşınmaza ait imar, tapu ve kadastro bilgilerinin incelenmesi, gerekse taşınmaz mevzuatı ile ilgili konularda mutlaka bir harita ve kadastro mühendisinin konuyu incelemesi gerekliliğinden dolayı, taşınmaz değerlendirme uzmanlığı, Harita ve Kadastro Mühendisliği disiplininin konularını içerisinde barındırmaktadır. Arazi yönetimi başlığı altında bir çok noktada da gereksinim duyulan taşınmaz değerlemenin, coğrafi bilgi sistemleri ile de entegre edilmesiyle birlikte Harita ve Kadastro Mühendisliği’nin daha doğru ve nitelikli bir düzleme çekileceği ortadadır.

Taşınmaz değerlendirme alanında ülkemiz daha işin başlarındadır. Taşınmaz değerlendirme alanındaki sorunlara yönelik çerçeve bir model ortaya konularak, zaman kaybedilmeden çalışmalara başlanmalıdır. Ortaya konacak bu modelin başarıya ulaşmasında da en büyük görev, taşınmaz değerlemenin olmazsa olmaz bileşeni olan Harita ve Kadastro Mühendislerine düşmektedir.

2. TAŞINMAZ DEĞERLEME İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

Her ne kadar bazı yasalarda taşınmaz değerlendirmeyle ilgili kavramlar ifade edilmiş olsa da, değerlemenin bütün alanlarına yönelik kurallar çizilerek, yapılması gerekenler net olarak ortaya konamamıştır. Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Sermaye Piyasası, Tutsat, Vergi Usul, Kira, Harçlar, Kadastro, Gelir Vergisi vb. yasalarda taşınmaz değerlemesine atıflarda bulunmaktadır. Aşağıda bu yasal düzenlemelerden taşınmaz değerlendirmeyle yoğun olarak ilgili olanlarına ayrıntılı olarak yer verilmiştir:

2.1 Kamulaştırma Yasası

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. (Açlar A., Çağdaş V., Demir H., Demirel Z., Gür M., Kurt V., 2003.)

4650 sayılı Kamulaştırma Yasası’nda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yasa ile idarelere, kamulaştırma kararı alınan taşınmazın pazarlık yoluyla satın alınması ya da trampası için kestirim bedeli belirleme ve bu işlevi yerine getirecek “Kıymet Takdir Komisyonu” kurma yetkisi verilmiştir. Yasanın sekizinci maddesi; “... kamulaştırmayı yapacak idare, bu yasanın 11’inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etme üzere kendi bünyesi içinde en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirilir.” hükmüyle, komisyonlara sanayi ticaret odaları, yerel emlak komisyoncuları gibi uzman kurumlardan bilgi alma olanağı tanınmıştır. Ama komisyonun kimlerden oluşacağı belirtilmemiştir. Kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin çokluğu ve bu idarelerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olması, hatta bazı kurumların örgütsel yapılarından dolayı bu tür uzmanları çalıştıramamasının yeni sorunlar doğuracağı açıktır. Teknik, hukuki ve ekonomik bir altyapı ile değerlemesi yapılan yöre taşınmazlarına ilişkin bilgi sistemi gerektiren değerlendirme işlemi, eğitimli ve deneyimli uzmanlarca yapılmalıdır. (Çağdaş, 2001)

Yasa gereği kıymet takdir komisyonlarınca tahmini bedelin belirlenmesinden sonra, idare tarafından uzlaşma komisyonu görevlendirilir. Bu komisyon tahmini bedel üzerinden satın alma ve trampa işlemlerini yürütür. Anlaşmanın sağlanamaması veya ferağ verilmemesi halinde kamulaştırma bedeli mahkemece belirlenir. Mahkemece yapılan duruşmada anlaşma sağlanamaması halinde hakim, bilirkişi kurulu ile taşınmazın mahallinde değer tespiti için keşif yapar. Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri gözönünde bulundurarak her il için onbeş ila yirmibeş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal

sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek, isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir.

2.2 Emlak Vergisi Yasası

Emlak vergisi, ilgili belediye tarafından; dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında hesaplanan vergi değeri esas alınarak, yıllık olarak tarh olunur.

Emlak Vergisi Yasası'nın 29. maddesine göre vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31. madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya vekalet vereceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya vekalet vereceği bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur. Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkarlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Hem kıymet takdir komisyonlarında 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. (Açlar A., Çağdaş V., Demir H., Demirel Z., Gür M., Kurt V., 2003.)

2.3 Sermaye Piyasası Kurulu Yasa ve Tebliğleri

Sermaye Piyasası Kurulu, 4487 ve 5582 sayılı yasalarla değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'nın 22. maddesinin (r) bendine dayanarak, gayrimenkullerin değerlendirilmesini yapacak kurumlara ve değerlendirme içeriğine yönelik bir takım düzenlemeler getirmiştir. Sermaye Piyasası Yasası'nda 24.06.1995 tarihli 558 sayılı kanun hükmünde kararname ile yapılan değişikliklerin 13.11.1995 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine, 15.12.1999 tarihli 4487 sayılı yasayla yeni bir düzenleme yapılmış ve Sermaye Piyasası Yasası'nda SPK'nın görev ve yetkilerini tanımlayan 22. maddesinin (r) bendi "Gayrimenkullerin değerlendirilmesini yapabilecek ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek" olarak düzenlenmişti. 06.03.2007 tarihli 5582 sayılı yasayla 22. maddenin (r) bendi üzerinde yeni bir değişiklik yapılmış ve son hali "Gayrimenkullerin değerlendirilmesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlendirmelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek" olmuştur.

4487 sayılı yasayla, Sermaye Piyasası Yasası'nın 22. maddesine "Sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunacaklar, bu maddenin (r) bendi kapsamında faaliyet gösterecek kişi ve kuruluşlar ile sermaye piyasası kurumlarının yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki eğitimi, mesleki yeterliliği ve mesleki ehliyetlerini gösterir sertifika verilmesine ilişkin

esasları belirlemek, bu amaçlarla merkez kurmak ve faaliyet esaslarını belirlemek” ifadeleri (t) bendi olarak eklenerek, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavlarını düzenleme yetkisine yasal dayanak oluşturulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu, yasasında yapılan bu değişikliklerden sonra, 11.08.2001 tarihinde Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’i yayımlamıştır. Daha sonra da bu tebliğ üzerinde en sonuncusu 03.04.2008 tarihli olmak üzere 6 adet değişiklik yapılmıştır. Söz konusu tebliğde, gayrimenkul değerlendirme uzmanı; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurul’un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı verilen kişilerdir olarak tanımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu, 11.07.2002 tarihli tebliğinde aldığı bir kararla; meslek personeli olarak Kurul’da geçen çalışma süreleri toplamı en az sekiz yıl olanlara, süreye bağlı olmaksızın Kurul Başkanlığı ve Üyeliği ile Kurul’da en az 2 yıl süreyle Başkan Yardımcılığı ve Daire Başkanlığı görevlerini yürütmüş olanlara sınava girmeksizin, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı alma hakkı vermiştir. Gayrimenkul değerlendirme alanında hiçbir tecrübesi olmayan ve değerlendirmeyle ilgili bir eğitimi bulunmayan bu kişilere Kurul tarafından birçok lisans verilmiştir. Tam olarak sayısı açıklanmamakla birlikte yaklaşık olarak, verilen lisansların % 20’sinin kurum personeline ait olduğu tahmin edilmektedir. Ayrıca yine aynı tebliğle yapılan düzenleme ile; SPK, lisans sahibi kurum personellerinin lisans yenileme eğitimlerine katılmaları zorunluluğunu kaldırmış ve 2 yıl süreyle değerlendirme alanında faaliyette bulunulmaması halinde Kurul tarafından lisansın süreli iptal edilmesi maddesinden de muaf tutmuştur.

Kurul 04.04.2003 tarih, 19/412 sayılı ilke kararı ile; üniversitelerde Kurulca yapılmakta olan Değerleme Uzmanlığı Sınavı için belirlenen ana ve alt konu başlıkları ile benzeri konuların en az birinden 6 dönem ders veren ve sınav başvurusu sırasında asgari yardımcı doçent düzeyinde olan öğretim üyelerinin, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nde teknik müfettiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nde müfettiş, bölge müdürü, fen memuru (kadastro teknisyeni) ve Belediyeler’de imar işleri mühendisi olarak en az 3 yıl süre ile çalışmış olanların, sınav başvurularında bu sürelerinin 3 yıllık tecrübeden sayılmasına ve bu kişilerden değerlendirme raporu örneğinin aranmamasına karar vermiştir. Kurulun konuyla hiç ilgisi olmayan personeline sınavsız lisans verirken, konuyla ilgili olan bazı kurumlarda çalışanlardan sınavı başarıyla geçmeleri şartıyla sadece değerlendirme raporu örneği aramama kararı alması gerçekten düşündürücüdür. Ayrıca belirlemiş oldukları meslek gruplarının içerisine teknisyenleri eklerken, belediyeler dışında çalışan mühendisleri dahil etmemesi ve konuyla ilgili onlarca kurum ve meslekten bahsetmemesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun konuya bakışının ne kadar sığ olduğunu ve gayrimenkul değerlendirme konusuna hakim olmadığını ortaya koymaktadır.

12.08.2001 tarihinde yayımlanan, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, sonuncusu 11.09.2008 tarihinde olmak üzere 6 kez değişikliğe uğramıştır. 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 kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi olarak tanımlanmıştır.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde hizmet verebilmek için Kurulca listeye alınmanın şartlarını, başvuru süreçlerini ve değerlendirme şirketlerinin uyması gereken kuralları düzenleyen tebliğde göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme şirketi sayısı 50’dir. (URL 1) Lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin, en az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı (şirketin ödenmiş sermayesinin asgari %51’ine sahip) olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanını tam zamanlı istihdam etmesi zorunludur.

Kurulun 01.05.2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımladığı, Sermaye Piyasasında Uluslar Arası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’inde, “sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadır” denilmektedir. Bu sayede Kurul, Türkiye’deki değerlendirme standartlarının oluşmasına kadar geçecek sürede, uluslar arası standartların uygulanmasını sağlamaya çalışmaktadır.

2.4 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Tutsat Yasası)

Konut finansmanının tanımının yapıldığı, 5582 sayılı Kanun ile eklenen, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesi şöyledir: “Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı

kapsamındadır...” Görüldüğü üzere; artık, oturuma hazır (iskan ruhsatı bulunan) bir konutun satın alınması için kullanılacak krediler konut finansmanı sistemi içinde sayılacağı gibi üstte yer alan kanun maddesinde açıkça “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması” ifadesi ile artık henüz inşaatına başlanmamış olsa dahi projeler üzerinden yapılan satışlar nedeni ile kullanılacak krediler de bu sistem içerisinde sayılacaktır. Yine; finansal kiralama şirketlerince konutların kiralanması yada kişilerin zaten sahibi oldukları taşınmazları teminat göstererek kullanacakları kredilerin de bu sistem içerisinde sayılacağı aynı madde ile hüküm altına alınmıştır. (Öztürk F., 2003.)

Tutsat Yasası'yla, İcra İflas Yasası'nın 128. maddesine, "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinele temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır" ibaresi eklenerek, gayrimenkul değerlemesi yapabileceklerin çerçevesi çizilmiştir. Bu düzenleme ile alacakların takibindeki gayrimenkullerin değerlemesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca lisans verilmiş kişi ve şirketlere yaptırılması zorunlu hale getirilmiştir. Ancak uzman sayısının Türkiye'deki değerlendirme hizmetlerini karşılamada yetersiz olacağı düşünülerek, 3 yıllık bir geçiş süreci konulmuştur. Geçiş sürecinde; değerlemeleri kurumlar veya diğer uzman kişiler de yapabilecektir. Yasayla öngörülen bu süre 06.03.2010 tarihinde dolmaktadır. Bu tarihten sonra lisans sahibi olmayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları değerlendirme yapamayacaktır.

Bu yasayla, tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olduğu ifade edilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulması öngörülmektedir. Yasada; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmak görev ve yetkileri verilmiştir.

Türk Mimar ve Mühendisleri Odaları Birliği (TMMOB) tarafından hazırlanan rapor doğrultusunda, Ana Muhalefet Partisi'nce Tutsat Yasası'nın 10, 15 ve 20. maddelerinin bazı fıkralarının iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi'ne dava açılmıştır. 2 yılı aşkın sürenin geçmesine rağmen Anayasa Mahkemesi konuyu hala gündemine almamıştır. Söz konusu iptal isteminde, yasada değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirleme yetkisinin hiçbir yasal düzenleme yapılmadan idareye (yürütmeye) bırakıldığı ifade edilmektedir. Yine Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ile ilgili düzenlemelerin, Anayasanın 135. maddesindeki kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve üst kuruluşlarının kanunla kurulması gerektiği şeklindeki tanımlamaya aykırı olduğu belirtilmekte ve Anayasada yasayla düzenlemesi öngörülen konularda, yürütmeye genel ve sınırları belirsiz bir değerlendirme yetkisi verildiği vurgulanmaktadır.

3. TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEME SORUNLARI

Özellikle Tutsat Yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra, taşınmaz değerlendirme alanına olan ilgi oldukça artmıştır. 50 tane lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketinin bulunması, bir o kadar şirketin lisans almak için SPK'na başvurmuş olması, SPK'nın yaptığı lisanslama sınavlarının her dönemine yaklaşık 3.000 dolayında kişinin başvurması, yüzlerce lisanssız olarak çalışan değerlendirme uzmanının olması, bu alana gösterilen ilginin yoğunluğunu kanıtlamaktadır.

Türkiye'de kamulaştırma davaları ve İcra Müdürlükleri'ndeki kıymet takdirine yönelik işlemler gibi birkaç yer dışında, taşınmaz değerlendirme kendine uygulama alanı bulamamış ve ancak akademedik bazı çalışmalara konu olabilmisti. Ancak 2000'li yılların başından itibaren SPK'nın bu alana yönelik düzenlemeler yapmaya başlaması ve konut kredilerine talebin artması, taşınmaz değerlendirme işlerinin artmasına neden olmuştur. Taşınmaz değerlendirme konusunda bilgili ev donanımlı uzman sayısının çok kısıtlı olmasından dolayı, konuyla ilgilisi olmayan birçok şirket ve kişi değerlendirme işine girmiştir. Bunun sonucunda; taşınmaz değerlemenin niteliği, doğruluğu ve bağımsızlığı tartışılmaya başlamıştır. Bu konudaki yasal düzenlemelerinde yeterli olmaması taşınmaz değerlendirme alanındaki herkesin istediği gibi kurallar koymasını sağlamıştır. Ayrıca bu alandaki ilk yasal düzenleme olan Tutsat Yasası'nın bazı maddelerinin iptali için Anayasa Mahkemesi'ne dava açılmış olması, kavram karmaşasının ve uygulamadaki keyfiyetin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de taşınmaz piyasası sağlıklı bir şekilde gelişmediğinden, taşınmazların değerlendirilmesi için nesnel ölçütler ve etkin yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Taşınmazların rayiç değerlerinin belirlenmesinde sağlıklı bir sistem henüz tesis edilmediğinden, bu değerler nesnel ölçütlerden çok öznel ölçütlere bağlı tahminlere dayandırılmaktadır. Bununla birlikte taşınmazların değerlendirilmesinde, harita ve harita bilgileri vazgeçilmez temel unsur olmasına rağmen, uygulamada harita olgusuna yeterince önem verilmediğinden, sağlıklı bir değerlendirme de mümkün olmamaktadır. (URL2)

Taşınmaz değerlendirme alanında yaşanan en büyük sorunlardan bir tanesi de; değerlemenin doğru ve bağımsız yapılmasını sağlayacak teknik özelliklerinin vurgulanması yerine, tamamen değere endekslenerek finans boyutunun ön plana

çıkartılmasıdır. Bunun nedeni de; genelde bankaların konut kredisi taleplerini karşılama adına değerlendirme yapıldığı için, bankaların verecek oldukları kredinin miktarına odaklanmaları, diğer taraftan raporun içeriği ile çok fazla ilgilenmemeleridir. Ayrıca bankalar tarafından çok kısa sürede raporların sonuçlandırılmasının istenmesi nedeniyle, değerlendirme raporları çok çabuk ve bilimsellikten uzak şekilde hazırlanmak zorunda kalmaktadır. Değerleme şirketleri de rekabet ortamı nedeniyle bu konuda raporun içeriğinden çok hıza ve değere odaklanmış durumdadırlar. Bankaların ve değerlendirme şirketlerinin taşınmaz değerlemesini tamamen bir finans kaynağı olarak görmelerinin önüne geçilmesi zorunluluktur. Taşınmaz değerlendirme, bilimsel yöntemlere göre, doğru ve bağımsız olarak yapılması gereken bir mühendislik alanıdır. Olaya bu yönden bakılmalı ve finans boyutu bundan sonra düşünülmelidir. (Hışır M., 2008)

Değerleme alanında çalışanların büyük bir çoğunluğunu mühendis, şehir plancısı ve mimarın oluşturmasına karşın, değerlendirme şirketlerini kuranların ve şirketlerde yönetici olanların iktisatçı, bankacı veya finansçı olduğu gözlemlenmektedir. Çalışanların teknik kişiler olmasına karşın, yöneticilerin ekonomici ağırlıklı olması, taşınmaz değerlemesine bakış açısı farkı oluşturmaktadır. Yöneticiler genellikle değerlemenin teknik ve hukuki içeriğini göz ardı etmektedirler.

Kamu kurumlarındaki bilgi ve belgelere ulaşmada yaşanan problemler, taşınmaz değerlendirme uzmanları için en önemli başlıklardan biridir. Değerleme yapılacak taşınmaza ait bilgi ve belgelere ulaşmada uygulanacak yöntemler için henüz ülkemizde bir yasal çerçeve çizilmemiştir. Bu konuda inisiyatif tamamen kurumların yetkililerine bırakılmıştır. Bundan dolayı da her kurumda hatta o kurumun her müdürlüğünde ve hatta o müdürlükteki yöneticinin her değişmesiyle birlikte farklı uygulamalar gündeme gelmektedir. Örneğin bir tapu sicil müdürlüğünde taşınmaza ait bilgi ve belgeler çok kolay incelenebilirken, diğer tapu sicil müdürlüğünde haftanın belirli günlerinde inceleme yapılabilen, bir diğer tapu müdürlüğünde ise hiçbir zaman incelenememektedir. Yine bazı belediyelerde dosya inceleme ücreti adı altında bir harç alınırken, bazı belediyelerde ise bu hizmet ücretsiz olarak sunulmaktadır. Taşınmazlarla ilgili tüm kamu kurumlarında ilgili belgelere ulaşılmasında belirli somut standartlar getirilmesi zorunluluk halini almıştır. Tapu sicili ilgisine açıktır ilkesi çerçevesinde, taşınmaz değerlendirme uzmanları o taşınmazla olan ilgisini kanıtladıklarına göre, bu konudaki gerekli düzenlemelerin yapılarak, kamu kurumlarındaki bu keyfi uygulamaların önüne geçilmelidir.

Ülkemizde, deprem yönetmeliğine uygun inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesine sahip yapıların sayısının az olması, onlarca kez yapılmış imar aflarıyla kaçak yapılaşmanın özendirilmesi ve yasal yaptırımların caydırıcı olmaması üretilen binaların niteliklerini düşürmektedir. Bu durumda değeri etkileyen en önemli noktalardan birisidir. Ekonominin bir türlü düzene giremeyeşi ve bankaların konut kredisi faizlerini uygun seviyelere çekmeyeşlerinden dolayı da taşınmazların değerlerinde sürekli değişimler olmaktadır. Taşınmazların değerlerinde çok büyük çıkış veya inişlerin olması, değerlemenin belirli niteliklere kavuşturulmasını engellemektedir. (Hışır M., 2008)

Taşınmaz değerlendirme alanında öne çıkan bir diğer sorun da bu alanda çalışanların çalışma koşulları ve özlük haklarına müdahalelerdir. Sektörde çalışan gerek lisanslı gerekse lisanssız değerlendirme uzmanlarının çalışma bölgeleri ve çalışma saatleri çok esnektir. Bir değerlendirme uzmanı gün içerisinde 3-4 tane ayrı yerin değerlemesini yapıp, kamu kurumu incelemelerini tamamlayıp, gece de raporların hazırlanmasıyla uğraşmaktadır. Bu süreç her gün bu şekilde devam etmekte ve bir uzman yaklaşık 12- 14 saat çalışmaktadır. Hak ettiklerinin çok altında ücretler ödenen değerlendirme uzmanlarının ne bir örgütü ne bir sendikası bulunmaktadır. Bu alanda çalışanların sayılarının az olmasına, nitelikli uzmanın kısıtlı olmasına rağmen, uzmanlara özlük hakları ve ücret konusunda gereken değerin verilmemesinin en önemli nedeni çalışanların örgütsüz olmasıdır.

4. TAŞINMAZ DEĞERLEME UZMANLARININ NİTELİKLERİ

SPK, her yıl ocak, mayıs ve eylül dönemlerinde yapmış olduğu sınavlarla, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı vermektedir. Yaklaşık olarak 900 kişinin değerlendirme uzmanlığı lisansı aldığı bilinmekte olup, bunlardan 400 civarında uzmanın bu alanda faal olarak çalıştığı tahmin edilmektedir. Geriye kalanları, SPK’nın kendi personeline vermiş olduğu lisanslar ile kamu kurumunda çalışan devlet memurlarının almış olduğu lisanslar oluşturmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme alanında çalışanların yeterli eğitime sahip olmamaları ve yeterli birikimlerinin olmayışından dolayı, taşınmaz değerlendirme usta çırak ilişkisi ile öğrenilmektedir. İşin ehli olmayan bir kurum tarafından, hiçbir eğitim verilmeden, içeriğinin de tartışıldığı bir sınav sonucunda değerlendirme uzmanı lisansının verilmesi de sorgulanması gereken konulardan bir tanesidir. Lisans eğitimi düzeyinde Harita Mühendisliği’nden başka hiçbir disiplinin, taşınmaz değerlendirme alanına yer vermemesi, yeterli yüksek lisans, doktora programlarının olmayışı ve değerlendirme alanında çalışanları eğitecek bir kurumun bulunmayışı, taşınmaz değerlendirme alanında çalışanları, kendilerinden birkaç ay önce işe başlayan arkadaşlarını izleme yöntemiyle taşınmaz değerlemeyi öğrenme yoluna gitme zorunluluğuna itmektedir. Ne yazık ki; taşınmaz değerlendirme işinde çalışanların çok büyük bir kısmının, değerlendirme uzmanı lisansı almamış, usta-çırak ilişkisi ile bir şeyler öğrenmeye çalışan bir kitle olduğu bilinmektedir. Dünyadaki uygulamaları incelediğimizde, taşınmaz değerlendirme eğitiminin, çoğunlukla bu alanda uzmanlaşmış enstitüler tarafından verildiği görülmektedir. (Hışır M., 2008)

Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının çok ciddi eğitimlerden geçirildikten sonra lisans belgesine sahip olabilmeleri gerekmektedir. Ayrıca sadece bu konuda eğitim alan kişilerin değerlendirme yapabilmeleri sağlanmalıdır. Taşınmaz değerlendirme uzmanlarına, değerlendirme konusunda uzman ve yetkili kurumlarca, değerlemenin tüm ayrıntılarını içeren 2-3 yıllık eğitimlerin sunulmasının ardından değerlendirme uzmanlığı lisansı verilmelidir. SPK'nın konuyla ilgisi olmayan kişilere, sadece 4 yıllık üniversite mezunu olduğu için ve içeriği tartışmalı 170 sorudan 70 puan alması sebebiyle değerlendirme uzmanı lisansı vermesi yanlıştır. Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının, taşınmaz mevzuatı ve değerlemesi konusunda çok nitelikli bilgilerle donatılmış kişilerden oluşması, değerlemenin geleceği açısından çok önemli bir noktadır.

5. HARİTA MÜHENDİSLİĞİ İLE TAŞINMAZ DEĞERLEMENİN İLİŞKİSİ

Taşınmaz değerlendirme, gerek içeriği gerekse uygulama alanları açısından yoğun olarak mühendislik ve taşınmaz hukuku konularını bünyesinde barındırmaktadır. Hem mühendislik formasyonunun hem de taşınmaz hukuku ile değerlemeye yönelik derslerin verildiği tek lisans programı Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği'dir (Harita Mühendisliği). Örneğin Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği ders programı incelenirse, öğrencilere değerlendirmeyle ilgili şu derslerin verildiği görülmektedir: Kadastro bilgisi, kırsal toprak düzenlemesi, kentsel toprak düzenlemesi, taşınmaz hukuku, kamulaştırma, taşınmaz değerlendirme, şehircilik, imar uygulaması, istatistik, sayısal analiz, yüksek matematik, coğrafi bilgi sistemleri (URL 3). Değerleme yapabilecek bir uzmanın alması gereken eğitimin içeriğinin çoğunluğunu oluşturan bu dersler sayesinde, SPK tarafından yapılan lisanslama sınavlarında en başarılı olan meslek grubu Harita Mühendisleridir. Değerleme uzmanlarının sicilini tutan Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği'nden öğrenilen bilgiye göre, en fazla değerlendirme uzmanlığı lisansını Harita Mühendisleri almıştır.

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme konusunda diğer gelişmiş ülkelere göre çok geride olduğumuz ortadadır. Çoğu Avrupa ülkesinde değer haritaları oluşturularak, sokak sokak taşınmazlara ait indeksler oluşturulmuş ve veriler bilgi sistemine aktarılmıştır. Ülkemizde de buna benzer çalışmaların örgütlenmesi ancak bu konuda eğitim almış Harita Mühendisleri ile başarılabilir. Zaman yitirilmeden Harita Mühendislerinin yürütücülüğünde taşınmazlara ait değer haritaları üretilmelidir. Bu sayede hem vergi gelirlerinde artış sağlanacak hem de tüm taşınmazlara ait envanterler oluşturulmuş olacaktır. Böylece o bölgede daha sonra yapılacak değerlemelere altlık teşkil edecek ve değerlemenin daha doğru yapılmasını sağlayacak bilgilere ulaşılabilecektir. Elde edilen bilgilerin coğrafi bilgi sistemine entegre edilmesiyle de, verilerin diğer bilgilerle ilişkisi kurulacaktır.

Taşınmaz değerlendirme işlemini sadece kamulaştırma vb. diğer benzeri münferit amaçlar kapsamında bir kaç parselin değerlendirilmesi şeklinde görmek son derece yanıltıcı ve eksik bir yaklaşımdır. Taşınmazın çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumsal etkileri yanında, taşınmazın doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı da çok iyi kavranmalıdır. Tüm bu faktörler somut ölçü kavramında haritacılık disiplini kapsamındadır. Dünyadaki yapılanma ve gelişmeler de bunu göstermektedir. Nitekim 1978 yılında kurulan FIG'in (Uluslararası Haritacılar Birliği) 9. Komisyonu'nun da taşınmaz değerlendirme ve parsel ekonomisine ayrılmış olması bunun diğer önemli göstergesidir. Gelişmiş ülkelere bakıldığında, taşınmaz değerlemesinin Harita Mühendisliği formasyonu altında verildiği görülmektedir. Bu kapsamda Melbourne University, Faculty of Islands and Oceans University of South Pacific, International University Schlob Reichartshausen, Florida University, Delf University örnekleri sayılabilir. (Nişancı R., Yomralıoğlu T., 2006.) Almanya, Fransa, Belçika, Japonya, İsrail ve ABD gibi ülkelerde haritacıların taşınmaz değerlendirme için özel olarak eğitildikleri, hem resmi kurumlarda hem de özel olarak çalıştırıldıkları görülmektedir. (Ertaş, 2000)

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Taşınmaz değerlemeye yönelik bazı yasal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi, SPK'nın bu alandaki boşluğu doldurma çabaları sonucu, özellikle son 5-6 yıldır taşınmaz değerlendirme kavramı ülkemiz gündeminde sıkça yer edinmeye başlamıştır. Aslında bu alanda henüz işin başında oluyor olmamız bazı yönleriyle olumlu bir durum sayılabilir. Çünkü dünyadaki doğru modellerin ülkemiz koşullarına uygun hale getirilmesiyle, değerlendirme alanının yanlış noktalara çekilmesi engellenebilir. Ancak Tutsat Yasası'yla değerlemeye yönelik doğruluğu tartışılır düzenlemelerin getirilmesi, değerlemenin finans alanının bir parçası olarak görülmesi ve konu hakkında uzmanlığı olmayan SPK tarafından bu alanın yönlendirilmeye çalışılması, ülkemizin bu konuda doğru model bir oluşturamadığına işaret etmektedir. Taşınmaz değerlendirme konusunda daha ciddi yasal düzenlemelerin yapılması ve kurumsallaşmanın doğru ellere teslim edilmesi şarttır.

Değerleme uzmanlarının sahip olması gerektiği nitelikler bir an önce belirlenerek, konuyla ilgili olan meslek gruplarına, uzman kurumlarca yeterli süre içerisinde verilecek eğitimlerin ardından, değerlendirme uzmanlığı belgeleri verilmelidir. Bu özelliklere sahip uzmanların yönlendireceği taşınmaz değerlendirme alanı ancak o zaman kendine doğru bir yol çizebilir. Değerlemenin çok ayrıntılı, teknik, hukuki ve ekonomi bilgisi gerektiren bir uzmanlık alanı olduğu unutulmadan, uzmanlık belgesi olmayan kişilerce bu işin yapılmasının önüne geçilmelidir.

Türkiye’de Taşınmaz Değerleme ve Harita Mühendisliği

Uzmanlık belgesine sahip kişilere değerlendirme sırasında yaşatılan sorunlar da çözülmeyi beklemektedir. Kamu kurumlarındaki bilgi ve belgeye ulaşmadaki zorlukların ortadan kaldırılması, değerlendirme uzmanlarının özlük haklarının ve çalışma şartlarının düzeltilmesi, değerlemenin bağımsızlığına müdahale eden durumların sonlandırılması, değerlendirme teknik ve hukuki boyutunun öne çıkarılması gerekmektedir.

Değerlemeye yönelik üretilmiş olan verilerin azlığına rağmen, son yıllardaki değerlendirme alanındaki işlerin artmış olması her gün daha da fazla veri üretildiğini göstermektedir. Taşınmazların özelliklerini ve değerlerini içeren bilgilerin, coğrafi bilgi sistemleriyle entegre edilerek, değer haritalarının oluşturulması görevi Harita Mühendislerinin önünde büyük bir sorumluluk olarak durmaktadır. Bu konudaki inisiyatifin örgütlenmesi gerek ülkemiz, gerekse taşınmaz değerlendirme geleceği açısından hayati bir önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

Açlar A., Çağdaş V., Demir H., Demirel Z., Gür M., Kurt V., 2003. *Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı*, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 31 Mart – 4 Nisan, Ankara.

Çağdaş V., 2001. *2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi Açısından Bakış*, Mülkiyet Dergisi, sayı : 42.

Ertaş, M., 2000. *Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi*, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Hışır M., 2008. *Taşınmaz Değerleme Nereye Gidiyor*, HKMO İstanbul Şubesi Bülteni, sayı: Ağustos 2008, sayfa: 26.

Nişancı R., Yomralıoğlu T., 2006. *Türkiye’de Harita Mühendisliği’nin Taşınmaz Değerlemedeki Yeri ve Rolü*, KTÜ Kamu Ölçmeleri (Arazi Yönetimi) Anabilim Dalı Raporu, Mart, Trabzon.

Öztürk F., 2003. Hukukçu İnternet Sitesi, *Konut Finansman Sistemine (TUTSAT / MORTGAGE) İlişkin 5582 Sayılı Kanunun Getirdikleri*, <http://hukukcu.com/modules/smartsection/item.php?itemid=129>.

URL 1, SPK İnternet Sitesi, *Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Sürekli Bilgilendirme*, <http://www.spk.gov.tr/apps/kyd/sureklibilgilendirme.aspx?ctype=gds>, 29 Mart 2009.

URL 2, DPT İnternet Sitesi, *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Bölgesel Gelişme Özel İhtisas Raporu*, <http://plan8.dpt.gov.tr/>, 30 Mart 2009.

URL 3, YTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü İnternet Sitesi, *Lisans Öğretim Programı*, <http://www.jfm.yildiz.edu.tr/web/Dosyalar/UsisOgretimPlani.pdf>, 31 Mart 2009.