

GAYRİMENKUL DEĞERİNİN BELİRLENMESİ VE KAYIT ALTINA ALINMASI

Yusuf Meşhur, S. Nurbaki Ünsür, Sadık Yıldırım

TKGM, Bakanlıklar, Ankara, ymeshur@tkgm.gov.tr, snunsur@tkgm.gov.tr, sadikyildirim@tkgm.gov.tr

ÖZET

Taşınmazların ekonomi içinde gerçek rolünün ortaya konulması için değerlerinin uygun standartlarda belirlenerek kayıt altına alınması büyük önem taşımaktadır. Bu husus, pek çok ülkede ayrı bir bilim dalı olarak kabul edilmekte, üniversitelerde bu alanda bölümler kurulmakta, birçok bölüm müfredatında yer almaktadır. Bununla birlikte, ülkemizde gayrimenkul değerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınmasına ilişkin, dünyada kabul gören teori ve uygulamalar hakkında yeterli araştırmalar yapılarak, ülkemize uygun bir model ortaya konulabilmiş değildir. Gayrimenkul sektörü birçok kamu kurum ve kuruluşlarını, özel sektörü ilgilendirmekte ve birçok meslek disiplininin ortaklaşa çalışmasını, fikir üretmesini gerektirmektedir.

Anahtar Sözcükler: Gayrimenkul Değeri, Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi

1. GİRİŞ

Ülkemizde farklı kişi ve kurumlarca ihtiyaç duyulan gayrimenkul değeri, farklı komisyonlar/bilirkişiler tarafından mükerrer ve farklı standartlarda çeşitli yöntemlerle tespit edilmeye çalışılmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul sektörü sağlıklı olarak analiz ve takip edilememektedir. Bu ise emek ve zaman israfına neden olmaktadır. Bir sistem dâhilinde yapılmayan, farklı standartta olan ve kayıt altına alınmayan gayrimenkul değerlendirme çalışmalarından sağlıklı vergilendirme, kamulaştırma, toplulaştırma, özelleştirme, hak tesisi, alım-satım, taşınmaz anlaşmazlıklarının çözümü, kiralama, mortgage gibi kredi yöntemlerinin uygulanabilirliği v.b. işlemler objektif ve gerçekçi yapılamamaktadır.

Bir taşınmaz malın birçok değerinden söz edilmektedir. Emsal değeri, gerçek değeri, beyan değeri, asgari beyan değeri, vergiye esas değeri, kamulaştırma değeri, imar uygulamasındaki değeri, toplulaştırmaya esas değeri gibi farklı değerleri bulunmakta ve bunların uyumlu olması, standarda bağlanması ve diğer işlemlere referans oluşturması gerekmektedir.

Değer kavramı ekonomi biliminin tartışmalı konularından biridir. Özellikle kullanım ve değişim değerleri üzerine Aristo'dan buyana pek çok kuram geliştirilmiştir.

Ülkemiz mevzuatında ne yazık ki değer gibi nitel unsurlar değil, miktar ve büyüklük gibi nicel unsurlar temel alınmaktadır. Belki de bu nedenle değerlemeye ilişkin standartlara ve uygulama birliğine mevzuatımızda rastlanılamamaktadır. Kamulaştırma, özelleştirme, vergi, icra-iflas, imar vb. düzenlemelerin her birinde farklı ve bilimsellikten uzak yöntem ve kurallar yürürlüğe konulmuş bulunmaktadır. Bu durum sadece kamu yönetiminde farklı uygulamaların yapılmasına sebebiyet vermekle birlikte, gerek gelir dağılımı ve vergilendirmede, gerekse imar uygulamaları ve kamulaştırmalarda toplumsal bir etki yaratmaktadır. Sistemsizlik ve belirsizliklerin özel sektörde yol açtığı kayıplar ise ölçülememektedir.

2. TKGM ÇALIŞMALARI

Ülkemizde gayrimenkulün değerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınması için standartların ve politikanın oluşturulması ile görevli, konuyu tüm yönleriyle sahiplenecek herhangi bir kurum ve buna ilişkin yasal düzenleme mevcut değildir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2008 yılında Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi çalışmalarını başlatmış ve proje beş bileşenden oluşturulmuştur. Yukarıda izah edilen nedenlerden dolayı projenin bir bileşeni "Gayrimenkul değerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınması" olarak belirlenmiştir. Bu bileşen, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme alanında, gayrimenkul sektörü ile ilişkisi olan tüm kamu kurum ve kuruluşların katılımı ile; sorunların ve beklentilerin belirlenmesi, çözüm yollarının araştırılması, hukuki, teknik ve idari yapının analizi, ülkemize uygun yasal ve yapısal düzenlemelerin oluşturulmasına altlık olacak çalışmaları kapsamaktadır.

2.1 Hazırlık Çalışmaları

Temmuz 2007'den Haziran 2008'e kadar olan süreç içerisinde Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası, DPT, Hazine Müsteşarlığı ile seri toplantılar yapılarak, Türkiye Cumhuriyeti ile Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası arasında Haziran 2008 tarihli "Kredi Anlaşması" imzalanmış ve 03.08.2008 tarihli resmi gazetede yayımlanmış olup "Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması" bileşeni de yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi Ve Kayıt Altına Alınması

2.2 Bileşen Çalışmaları

“Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması” bileşeni,

1. Politika oluşturma,
2. Pilot uygulama,
3. Kapasite oluşturulmasıdır.

şeklinde üç ana başlıklar altında tasarlanmıştır.

2.2.1 Politika Oluşturma

Gayrimenkul sektöründe faaliyette bulunan kamu ve özel sektör bir araya getirilerek ülke koşullarına uygun değerlendirme modelinin oluşturulması ve uygulanacak politikaların tespiti ile ilgili çalışmalar yapılması planlanmıştır.

Çok boyutlu ve çok disiplinli bir faaliyet olarak düşünülen bileşenin hedefine ulaşmasının ancak kamu, özel sektör, üniversiteler, ilgili meslek mensupları ve örgütlerinden yaygın bir katılım ile mümkün olabileceği değerlendirilmiştir.

Bu nedenle; Ülkemizdeki tüm kamu, özel sektör, ilgili meslek mensupları ve örgütleri bu konuda bilgilendirilmiş ve Temmuz 2010 tarihinde ilk toplantı yapılmıştır.

Yapılan toplantıda alınan karar gereği çalışmaları yürütmek üzere;

- Parametrelerin Belirlenmesi ve Standart Oluşturma Komisyonu,
- İdari ve Teknik Altyapı Oluşturma Komisyonu,
- Yasal Altyapı Oluşturma Komisyonu,

Oluşturulmuştur. İlgili komisyonlar programlarına uygun olarak çalışmalarını tamamlamış, çalışmaya yönelik raporlamalar hazırlanmıştır. Politika oluşturulması çalışmaları sonucunda projenin diğer bileşenleri olan, pilot uygulama ve kapasite oluşturulması çalışmalarına geçilecektir.

2.2.2 Pilot Uygulama

İlgili komisyonların, Ülkemize uygun politika oluşturmaya yönelik çalışmaları, yapılacak olan iki pilot uygulama ile test edilmesi amaçlanmaktadır.

2.2.3 Kapasite Oluşturma

Kamu ve özel sektörden tüm katılımcıların içinde yer aldığı sürece üniversitelerin de katılımı sağlanarak kamu ve özel sektörün kapasitesinin artırılması için gerekli eğitim programları ve kurumsallaşmanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

3. SONUÇ

Gayrimenkul piyasasının açıklığa ve güvene kavuşturulması, fiyat değişimlerinin istatistiksel olarak incelenmesi ekonomik olarak büyük önem taşımaktadır. Gerçekçi taşınmaz değerini belirlenmesi ve bu değer üzerinden vergilendirilebilmesi yatırımların üretime katkısını arttıracaktır.

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme alanı, çok dağınık yasal ve yapısal duruma sahiptir. Bu durumun en önemli sebebi kurumsal ve yasal yapılanmanın, ihtiyaçların tümünü kapsayacak şekilde değil münferit çözümlerin üretilmesi ile oluşmuştur.

Bu alanda yukarıda bahsedilen hususların ortaya konulacağı bir çalışma yapmak üzere, gayrimenkul ile ilgili tüm kamu, özel sektör, ilgili meslek mensupları ve örgütlerinin katıldığı bir dizi toplantı yapılmıştır. Sonucunda bütün katılımcılar ve uluslararası uzmanlarla bir çalıştay düzenlenmesi hedeflenmiştir.

Projenin tamamlanması ile gayrimenkul değerlendirme alanında yasal, idari ve akademik boşluğun bir an önce giderilmesi gerekliliği ortaya konulacak ve bu konuda geniş çaplı bir ülke politikasının oluşturulması için karar vericilere somut veriler sunulmuş olacaktır.

İçinde yaşadığımız çağda, bilgi, ekonomik ve stratejik kaynak haline dönüşmüştür. Bilgi, görünebilir ve paylaşılabılır olduğu sürece ekonomik yarar sağlamakta, stratejik sonuçların üretilmesini mümkün kılmaktadır.

Ülke genelinde, arsa ve arazi kullanımının denetlenmesi, toprağa bağlı kredi piyasasının geliştirilmesi, rasyonel yatırım planlamalarının yapılması, adil vergilendirme, vergi kaybının önlenmesi, taşınmaz işlemlerinden kaynaklanan devlet gelirlerinin artırılması gibi konularında uygun çözümler bulunması Arazi Bilgi Sistemleri ile mümkündür.

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), içinde yaşadığımız Bilgi Çağı gereklerine ve “e-devlet” felsefesine uygun olarak geliştirilen önemli bir “bilgi altyapısı” projesidir.

Mülkiyete dayalı bilgi kullanan tüm kurum ve kuruluşların yasal ve güncel bilgi ihtiyacına tek bir merkezden sağlayacağı düşünüldüğünde, tartışılmaz öneme sahip TAKBİS, Avrupa Birliğine katılım sürecindeki ülkemizin Ulusal Programında da “orta vadede gerçekleştirecek projeler” arasında yer almıştır.

Sonuç olarak, TAKBİS, MERNİS (Merkezi Nüfus İdare Sistemi) ile birlikte Elektronik Devletin omurgasını oluşturduğundan, değerlemeye ilişkin verilerin bu sisteme entegre edilmesi ile yönetilebilir hale gelmesi Ülke ekonomisi ve sektör açısından büyük önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

Yararlanılan İnternet siteleri ya da yazar adı olmayan kaynaklar:

Konu ile ilgili olan tüm web siteleri.