



TÜRKİYE'DE HARİTA MÜHENDİSLİĞİ'NİN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ'NDEKİ YERİ VE ROLÜ

RAPOR 1.0

PROF. DR. TAHSİN YOMRALIOĞLU
UZM. DR. RECEP NİŞANCI

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ - MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ
KAMU ÖLÇMELERİ (ARAZİ YÖNETİMİ) ANABİLİM DALI



TRABZON

Mart 2006

İÇİNDEKİLER

1. **GİRİŞ, 3**
2. **TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE YAŞANAN TEMEL SORUNLAR, 3**
3. **DÜNYA’DA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ VE HARİTACILIK İLİŞKİSİ, 5**
4. **TÜRKİYE’DE HARİTACILIK VE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ, 8**
5. **UYGULAMALARDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER, 9**
6. **SONUÇ, 10**
7. **YARARLANILAN TEMEL KAYNAKLAR, 12**
8. **EKLER, 14**
 - 8.1. **Birleşmiş Milletler Ekonomi Komisyonu Avrupa Arazi İdaresi Çalışma Grubu’nun Taşınmaz Değerleme Anketi, 14**
 - 8.2. **Taşınmaz Değerlemesine Dair KTÜ’de Yapılan Bilimsel Araştırma ve Yayınlar, 18**
 - 8.3. **KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünde verilen Taşınmaz Değerleme Dersi Kapsamı, 20**

1. GİRİŞ

Hukuk terminolojisinde yeryüzünde var olup elle tutulabilen varlıklara maddi mal denir (Mutluer, 1973). Maddi mallar kendi içinde menkul (taşınır) ve gayrimenkul (taşınmaz) olarak ikiye ayrılır. Bu ayırım içindeki taşınmazlar, yerinde sabit olup, bir yerden başka bir yere nakil olanağı bulunmayan mallardır. **Taşınmaz** (=Gayrimenkul); genel anlamda fiziksel bir varlık olan arazinin kendisi veya ve bu arazi üzerine inşa edilmiş suni yapılar olarak tanımlanır. Taşınmaz, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir (IVSC, 2005).

Mali terminolojideki **taşınmaz** kavramı ise, genellikle arazi ve arazinin tamamlayıcı parçası olan binayı kavrar. International Federation of Surveyors (FIG)'in VII Komisyonunun (Cadastre & Land Management) birinci çalışma grubu "Kadastro 2014" raporunda ise **arazi**; "Su, toprak, kayalar, mineraller ve hidrokarbonlar altında, üzerinde ve üstünde hava ile birlikte yer küre yüzeyinin bir alanı" gibi tarif edilir. Arazi, "su ile kaplı alanlar ve denizler de dahil olmak üzere, yeryüzünün sabit bir alanı veya noktası ile ilgili bütün şeyleri kapsar" şeklinde tanımlanmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2003).

Arsa ve Arazi: Türk Dil Kurumu'na göre; arsa, üzerinde yapı yapılmak için ayrılmış yer olarak tanımlanır (URL-4, 2004). 3194 sayılı İmar Kanunu'na (İK) göre arsa (imar parseli); imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, İK ve imar yönetmeliklerine göre düzenlenmiş şeklidir. Emlak Vergi Kanunu (EVK)'na göre; belediyelerce parsellenmiş arazi, arsa sayılır (Resmi Gazete 1319 sayılı kanun değişik 1610 sayılı kanun). Bununla birlikte, belediye sınırları içinde parsellenmemiş arazilerin için Bakanlar Kurulu'nun 83/6122 sayı ve 28.2.1983 günlü "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ı uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında bulunan araziler için farklı ölçütler getirmiştir. Buna göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber parsellenmemiş araziler de arsa sayılır. Ancak bu araziler tarımsal faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmazlar.

Arazi, insan yaşamı ve varlığı için çok önemlidir. Bu önemi nedeniyle tarihsel süreç boyunca arazi, hukukçular, coğrafyacılar, sosyologlar ve ekonomistler için sürekli bir odak noktası olmuştur. Bu yönüyle arazi, toplumların ve milletlerin sosyal, ekonomik ve hukuki uygulamalarını etkilemiştir (URL-3, 2006).

2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE YAŞANAN TEMEL SORUNLAR

Ülkemizde birçok mal ve hizmetlerin değeri genelde rekabet şartları göz ardı edildiğinden tek değer ile belirlenir. Ancak ekonomik bir yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlar için böyle tek bir değer olmadığı gibi, değerlerdeki değişim oranlarını da tahmin etmek oldukça güçtür. Bu nedenle özellikle ülkemizde aynı bir taşınmaza ait (vergiye esas değer, alım-satım değeri veya rayiç değeri, istimlak değeri, adli yargıda bilirkişilerce belirlenen mahkeme değeri gibi) değişik değerler ile karşılaşılmaktadır. Oysa bir taşınmazın belli bir zaman periyodunda tek bir değeri olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilse dahi bu değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta birbirine yakın olması beklenir. Yapılan bilimsel çalışmalara göre bu farkın %15-20'yi geçmemesi gerekir (Açlar ve Çağdaş, 2002). Ülkemizde, taşınmaz değerlendirme kavramı herhangi bir sisteme dayandırılmadığından değişik

yaklaşımlar sonucunda ortaya büyük farklılık gösteren bedeller çıkmakta ve bunların ekonomik ve sosyal değişimler üzerinde de olumsuz etkileri olmaktadır.

Türkiye’de emlak vergisi arsa ve arazileri vergilendiren ve belediyeler tarafından yürütülen yerel yönetim vergisi konumundadır. Yaklaşık 18 milyon mükellefi olan bu vergi açısından değerlendirme sorunu yoğun biçimde tartışma konusu olmaktadır (Kızılot, 2002; Gökbel, 2002).

Türkiye’de taşınmaz piyasası sağlıklı bir şekilde gelişmediğinden, taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili 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 (DPT, 1999).

Asgari emlak birim fiyatların tespitinde de sorunlar yaşanmaktadır. Emlak Vergisinde genel beyan uygulamasına son veren 03.04.2002 tarih ve 4751 sayılı “Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 09.04.2002 tarih ve 24721 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 4751 sayılı Kanun’la, Emlak Vergisi Kanunu hükümleri gereğince 4 yılda bir genel beyan döneminde beyanname verilmesi uygulamasına son verilmiş olup, Vergi Usul Kanunu’nda, Emlak Vergisi Kanunu’nda ve Harçlar Kanunu’nda buna paralel değişiklikler yapılmıştır. Arsa ve arazi birim değerleri takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır. Bir önceki dönemde belirlenen asgari emlak birim değeri ile yeni değer arasında 40 kat, 100 kat hatta 200 kata varan artışlar olurken, bunun tersine olarak 233 kata varan düşüşlerde de taşınmaz değerleri belirlenmiştir (URL-1, 2002). Bazı durumlarda bir caddenin iki farklı belediyenin sınırını oluşturmasından dolayı caddenin bir tarafında belirlenen taşınmaz değeri ile karşı tarafındaki değer arasında 9 kata varan farklılıklar da ortaya çıkmıştır (URL-2, 2002).

Adli yargıda da vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir (Yargıtay, 2002). Adli yargıdaki taşınmaz değerlemesinde yaşanan bir diğer problemde emsal taşınmazların belirlenmesi ve davaya konu parsel ile emsal parselin karşılaştırılmasıdır. Emsal ile dava konusu taşınmazların eksik ve üstün yönleri ve oranları açıkça belirtilmesi suretiyle değer biçilmesi gerektiği ifade edilmektedir (Yargıtay, 1993).

Coğrafi bir varlık olan taşınmazlar, çevresel (eğitim, sağlık, kültürel tesisler vb.), sosyal (sosyal çevre kalitesi, suç oranı vb.) ve fiziksel (eğim, bakı, merkezi alanlara uzaklık, ada içi konum vb.) faktörlerden olumlu ya da olumsuz olarak etkilenirler. Bir taşınmazın değerine etki eden faktörler matematiksel anlamda ölçülebilir veya ifade edilebilirse her bir taşınmaz için bu faktörlere bağlı objektif bir değer üretmek de mümkün olacaktır.

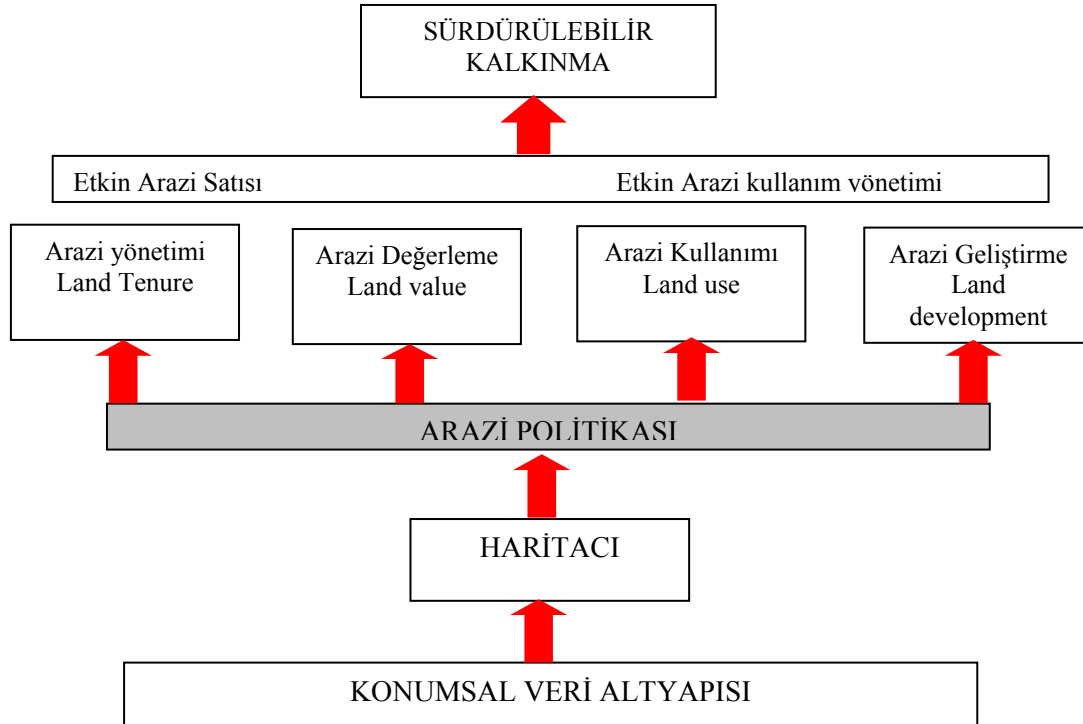
Bir taşınmazın tüm unsurlarıyla birlikte ele alınıp gerçekçi anlamda değerlendirilmesi farklı meslek disiplinlerinin ortaklaşa bir analiz yaklaşımını gerektirir. Özellikle

değerleme amaçlı işlemlerde; taşınmaz değerlendirme yönteminin seçimi, değerlendirme etkenlerinin belirlenmesi ve birliktesi sonuç raporunun hazırlanması önemli işlem adımlarını oluşturmaktadır. Konumsal bilginin işlenmesi, sorgulanması, analiz edilmesi ve sunulmasını gerektiren dinamik bir taşınmaz değerlendirme işlemi Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) yardımıyla gerçekleştirilebilir. Ancak CBS tabanlı bir taşınmaz değerlendirme sisteminde verimliliği artırabilmek için hızlı, güncel ve ekonomik bir veri toplama yöntemine ihtiyaç duyulmaktadır.

3. DÜNYA’DA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ VE HARİTACILIK İLİŞKİSİ

Gelişmiş ülkelerde haritacılık mesleğine bakış ülkemizle kıyaslandığında oldukça farklıdır. Nitekim FIG’in 7 nolu (Cadastre & Land Management) komisyonu tarafından hazırlanmış olan “Final Report of FIG Commission 7 Years 1994-98” (**The Surveyor undertakes different roles in different countries in relation to the establishment and maintenance of the Cadastre**) adlı çalışmada, Williamson (2005); kadastro çalışmalarında haritacılık mesleğinin farklı ülkelerde farklı rolleri üstlendiğini açıklarken haritacının sorumluluk alanını şöyle sıralamaktadır.

- Kadastral ölçme ve haritalama (cadastral surveying and mapping)
- Kadastral bilgilerin saklanması (recording of cadastral information)
- **Taşınmaz değerlendirme (land valuation)**
- Arazi kullanım planlaması (land use planning)
- Grafik ve sözel kadastral veri tabanlarının yönetimi (management of both the graphic and textual cadastral data bases)
- Arazi anlaşmazlıklarının çözümü (resolving land disputes)
- Kadastral bilginin gözetilmesi ve sağlanması (custody and supply of cadastral information)



Şekil 1. Global arazi yönetimi (Curley ve Boydell, 2004)

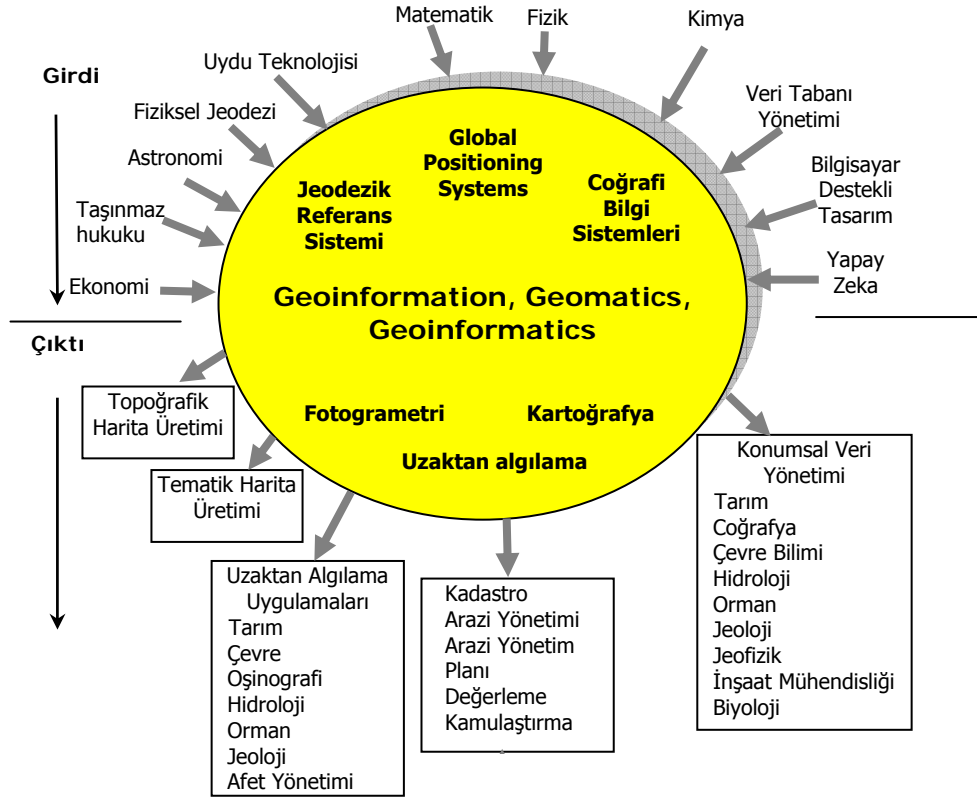
Benzer kapsamda Prof. Karl-Werner Schulte (2005), haritacılık mesleğinin taşınmaz ile doğrudan ilişkili olduğunu vurgulamakta ve mesleğin klasik işlevinden ayrılarak değişime uğradığını belirtmektedir. Bu değişimin bir teknolojik değişim olması yanında haritacılığın çok disiplinli bir meslek haline geldiğini ve özellikle de finans (ekonomik) ve taşınmazlara yönelik bilgi alanına kaydığını vurgulamaktadır.

Curley ve Boydell (2004), Global Arazi Yönetimini tanımlarken haritacıları, taşınmaz değerlerinin belirlenmesinden, arazi yönetimi, arazi kullanımı ve arazi geliştirme de en etkin rol oynayan meslek disiplini olarak tanımlamıştır (Şekil 1). Curley ve Boydell (2004), Magel (2004), Konecny (2004), Schulte (2005) haritacılık mesleğine ait görüşlerini değişik toplantılarda belirtmişlerdir. Bunlara göre haritacılık mesleğinin salt klasik ölçme sistemleri ile değerlendirilemeyeceği belirtmektedir. Haritacı, taşınmazlar ile doğrudan ilgili olması nedeniyle, taşınmaza yönelik sosyal işlevler, ekonomik etkenler, konumsal veriler, yasal mevzuat gibi taşınmazın değerine etki eden birçok konuda deneyim sahibidir. Bunun yanında son yıllardaki teknolojik gelişime paralel olarak gelişen bilgi teknolojileri ve uydu görüntüleme sistemlerini de kendi uğraş alanı içine alan haritacılık sektörü, taşınmazlara yönelik verileri daha kısa sürede elde edebilmekte, her türlü sorgulama ve analiz işlemlerini çok daha anlamlı gerçekleştirebilmektedir.

Birçok ülkede taşınmazlara yönelik (CAMA, Computer Aided Mass Appraisal) bilgisayar destekli kitlesel değerlendirme işlemleri gündemdedir. Özellikle geniş alanlara yönelik değerlendirme işlemlerinde taşınmazları parçalı yaklaşımdan ziyade bütüncül olarak değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Örneğin emlak vergisi amaçlı değerlendirmeler ya da baraj alanında yapılacak kamulaştırmalarda bütünsellik esastır. Böylesi geniş kapsamlı işlemlerin gerçekleşmesi ancak CBS ile mümkün olabilmektedir. Bu bağlamda ülkemizde ve dünyada CBS kullanımına bakıldığında haritacıların CBS sektöründe öncü olduğu bir gerçektir. İlaveten, taşınmaz değerlemesinin haritacılık bilgi ve deneyimi ile diğer meslek disiplinlerinin çok önündedir. **Taşınmaz değerlendirme işlemini sadece kamulaştırma vb diğer münferit amaçlar kapsamında birkaç 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 bağlamında haritacılık disiplini kapsamındadır. Dünyadaki yapılanma ve gelişmeler de bunu göstermektedir. Nitekim **1878** yılında kurulan (Uluslararası Haritacılar Birliği) FIG’in 9. Komisyonu’nun da taşınmaz değerlendirme ve parsel ekonomisine ayrılmış olması da bunun diğer önemli bir göstergesidir.

Konecny (2002), günümüzde haritacılığın geldiği noktayı açıklarken sözel ifadelerden çok şekilleri kullanmıştır (Şekil 2). Buna göre bir haritacının eğitimi için alması gereken temel dersler ve sonuç ürünleri yansıtılmıştır. Bu sistem genel hatlarıyla ülkemizdeki Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümlerinde sunulan bir eğitim-öğretim planının temel modelidir.

Gelişmiş ülkelere bakıldığında, bu ülkelerde de taşınmaz değerlemesinin Harita Mühendisliği formasyonu altında verildiği görülmektedir. Bu kapsamda Melbourne University, Faculty of Islands and Oceans University of the South Pacific, International University Schloß Reichartshausen, Florida University, Delft University örnekleri sayılabilir.



Şekil 2. Konency (2002)'ye göre Geomatik ilgi alanları.

Merkezi Londra'da bulunan ve İngiliz Harita Odası (Ordinance Survey, OS) tarafından desteklenen Dünya Değerleme Kongresi 1980 yılından bu yana değerlendirme konusundaki bilimsel konuların tartışıldığı toplantıları düzenli olarak dünyanın değişik yerlerinde gerçekleştirmektedir. Nitekim 2005 yılında Çin'de düzenlenen bu konferans, Çin Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü (CIREA, China Institute of Real Estate Appraisers and Agents), Hong Kong Haritacılık Enstitüsü (HKIS-Hong Kong Institute of Surveyors), FIG 9 nolu komisyonları tarafından ortaklaşa düzenlenmiştir (URL-5).

Almanya, Fransa, Belçika, Japonya, İsrail ve ABD gibi ülkelerde haritacılar taşınmaz değerlendirme için özel olarak eğitildikleri, hem resmi kurumlarda hem de özel olarak çalıştırıldıkları görülmektedir (Ertaş, 2000).

Son yıllarda yapılan bilimsel çalışmalarda taşınmaz değerlemesinin haritacılık faaliyetlerine paralel bir gelişme içine girdiği görülecektir. FIG'in düzenlemiş olduğu bilimsel etkinliklerde; Uydu görüntülerinin taşınmaz değerlendirilmesinde kullanımı, GPS ve lazer scanning teknolojisinin taşınmaz değerlendirilmesinde uygulamalarında kullanımı görülecektir. Benzer çalışmalar bilgisayar teknolojisinde de görülmektedir. Bulanık mantık, yapay sinir ağları, istatistiksel analizler artık taşınmaz değerlendirilmesinde çalışmalarında doğrudan kullanılmaktadır.

4. TÜRKİYE’DE HARİTACILIK VE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Taşınmaz değerlemesi birçok faktörün bir arada irdelenmesini gerektiren çok boyutlu bir işlemdir. Bu durum bilirkişinin teknik ve hukuki bakışla karmaşık bir yapıyı analiz etmesini, bağımsız elemanların ortak etkilerini kavramasını ve yorumlamasını gerektirir. Bunun için değerlendirme işlemindeki sentez ve analizler için çok özel yöntemlerle ilgili teknik bilgileri destekler nitelikte bazı uzmanlık bilgilerine ihtiyaç vardır. Bu amaçla taşınmaz değerlendirme konusunda uzman sayılabilecek kişilerin bazı özel konularda profesyonel eğitim alarak temel bilgilerle donanmış olmalıdır. Özellikle bir taşınmaz değerlendirme uzmanının; yoğun bir **haritacılık** ve **istatistik** bilgisi yanında aşağıdaki konular hakkında da temel bilgi sahibi olması gerekmektedir.

- Hukuk Bilgisi,
- Miras Hukuku,
- Medeni Kanun,
- Borçlar Kanunu,
- Kamulaştırma Kanunu,
- Vergilendirme Hukuku,
- Kadastro Kanunu,
- Tapu Sicil Kanunu,
- İmar Kanunu,
- Kıyı Kanunu,
- Orman Kanunu,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma ile İlgili Hukuk,
- Yerel Yönetimler ve İmar Hukuku,
- Parsel Ekonomisi,
- Genel Finans Bilgisi,
- İşletme Ekonomisi,
- Şehir ve Bölge Planlama,
- Jeoloji,
- Jeofizik,
- Matematik.

Harita mühendisliği taşınmaz değerlendirme eğitimi de veren temel mühendislik dallarından biridir. Ülkemizde üniversitelerde lisans eğitiminde taşınmaz değerlemesinin doğrudan verildiği mühendislik bölümü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği diğer bir adıyla Harita Mühendisliğidir. Harita Mühendisliği eğitimi almış bir kişinin taşınmaz değerlendirme uzmanının bilmesi gereken birçok alana ait bilgi donanımına mevcuttur. Taşınmaz değerlendirme uzmanı, Tapu Sicil, Eşya Hukuku, Miras Hukuku, Kamulaştırma, Kadastro Kanunu, Taşınmaz Değerlemesi, İmar Hukuku gibi taşınmazlara dayalı konuları mutlaka bilmelidir. Bu bağlamda ülkemizdeki Jeodezi ve Fotogrametri mühendisliği bölümleri gerekli olan birçok bilgiyi lisans öğreniminde temel müfredatında zaten sunmaktadır. Örneğin KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri mühendisliği bölümünde 1968 yılından bu yana lisans eğitimi süresince; Taşınmaz Mal Hukuku, Kadastro Bilgisi, Bölge ve Şehir Planlama, Kentsel Alan Düzenleme, Kamulaştırma, Kırsal Alan Düzenleme, Altyapı Kadastro, Proje Planlaması, Orman Kadastro, İmar Uygulamaları ve Çevre İlişkileri dersleri verilmektedir. Yüksek Lisans Düzeyinde de Kıyı ve Kıyı Kullanımı, Tapu Sicilleri ve Uygulamaları, Orman Kadastro, Tarımsal Alanların Düzenlenmesi, Toprak Mülkiyeti ve İdaresi dersleri verilmektedir. Doğrudan taşınmazların değerlendirilmesi dersi ise KTÜ, YTÜ, Selçuk Üniversitesi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi başta olmak üzere lisans ve yüksek lisans düzeyinde uzun yıllardan beri verilmektedir.

Ayrıca bu bölümlerde taşınmaz değerlendirme amaçlı birçok bilimsel nitelikli (tez, yayın) araştırma ve incelemeler yapılmış ve yapılmaktadır (Ek 8.2).

15.03.1972 Tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük”ün 5 inci maddesine göre “Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değerlendirilmesinde yararlanmak üzere, bayındırlık, tarım ve iskân, orman, tapu kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle “**Vergi Haritaları**” düzenleyebilir şeklindedir. Oysa geçen süreçte bu konuda ülkemizde hiçbir uygulama gerçekleşmemiştir. Nitekim VIII Beş Yıllık Kalkınma Planı çalışmalarında, bu konuya değinilmiş ve şimdiye kadar dikkate alınmamış olan vergi haritaları hazırlığına başlanması ve esaslarının belirlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca aynı raporda vergi kaybının önlenmesi ve taşınmazlar ile ilgili işlemlerin gerçek değerleri üzerinden yürütülebilmesi için taşınmazların gerçek değerlerini belirleyecek mülkiyet değerlendirme ve sigorta sistemi oluşturulması vurgulanmaktadır (DPT, 1999).

5. UYGULAMALARDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER

Taşınmaz değeri birçok uygulamada önemli rol oynamaktadır. Ülkemizde taşınmaz değerlendirilmesine en yoğun sorunların yaşandığı uygulamaların başında kamulaştırma işlemleri gelmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nda yaşanan sıkıntıları aşmak için çıkarılan 4650 sayılı yasa ile yapılan düzenlemeler de tam anlamıyla yeterli olamamıştır. 4650 sayılı yasa ile 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasında yapılan en önemli değişiklik; “kamulaştırılacak taşınmazın öncelikle anlaşarak satın alınması amacıdır”. Buna göre idare kıymet takdir komisyonunu kurar, bu komisyon marifetiyle kamulaştırılacak alana ait kıymet takdiri yapılır. Bu takdir yapılırken aslında amaç rayiç değerdir. Ancak idareler çok cüzi değerler takdir etmekte veya nasıl olsa devlet satın alacak diye yüksek meblağlar söz konusu olmaktadır. Bu da anlaşmaları zora sokmakta ve işlemler mahkemelere intikal etmektedir.

4650 Sayılı Yasanın 8. Maddesi “Bilirkişi Kurulu”nun; Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşacağını vurgularken bir sonraki fıkrada “Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir” metni önem arz etmektedir. Çünkü yapılan bazı bedel tespiti davalarında farklı meslek disiplinlerinden bilirkişi heyetleri oluşturulmaktadır. Bu bağlamda bedel tespiti yapılacak taşınmazın türüne göre bilirkişi heyeti belirlenmelidir. Örneğin bir binanın değeri belirlenecekse haritacı, inşaat mühendisi ve mimar görev alırken, arsa bedeli tespitinde haritacı, plancı gerekli durumda jeolog ya da jeofizik mühendisi görev almalıdır. Ancak ülkemizde bazı davalarda arsa bedeli tespitinde inşaat ve ziraat mühendislerinin bedel tespiti belirledikleri birçok uygulama da görülmektedir.

Bir diğer yaşanan sorun ise değer tespit raporlarında objektif kriterlerden sadece söz edilerek, emsal taşınmaz ile değerlemeye konu taşınmaz arasındaki herhangi bir hesaplama yapılmadan, “Dava konusu taşınmaz emsal parselden 1,85 kat daha değerlidir” gibi bilimsel olmayan (=olsa olsa yöntemi) yaklaşımlar tercih edilmektedir. Oysa emsal alınan taşınmaz veya taşınmazlar üstün ve eksik yönleri bakımından açıklanmalı, belirli bir hesap tekniği ile aralarındaki oranlar karşılaştırılmalı olarak hesaplanmalıdır. Nitekim Yargıtay’ında bu konuda verdiği görüşler bu doğrultudadır.

Ülkemizde birçok uygulamada yaşanan standart problemi değerlendirme işlemlerinde de yaşanmaktadır. Özellikle mahkeme bilirkişilerince düzenlenen bilirkişi raporlarında taşınmaz değerlendirme raporu için bir standart mevcut değildir. Bu konuda yurt dışı deneyimleri incelenmelidir. Özellikle AB yasalarına uyum çerçevesinde European Valuation Standards (EVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), gibi kuruluşlar ile ülkemiz için taşınmaz değerlemesine/raporlamasına bir standart getirilmelidir.

Taşınmaz değerlemesinde öncelikle karar verilmesi gereken bir diğer husus da taşınmazın cinsinin belirlenmesidir. Bir başka ifade ile taşınmazın arsa mı yoksa arazi mi olarak değerlemeye konu edileceğine karar verilmesi gerekmektedir. Bir taşınmazın arazi mi yoksa arsa mı olduğu taşınmaz değerlendirmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Zaman içerisinde bir arazinin arsa olup olmadığı tartışmaları yaşanır iken, bu tartışmalar ülkemizde büyük konut açığını karşılayacak yeterli arsa üretilmemesi sonucu ortaya çıkan hisseli tapulu arazilerin hızla çoğalmasına da neden olmuştur. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 1610 sayılı yasa ile değişik 12.maddesinin 2. fıkrasında “Belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır hükmü ile aynı maddenin 3. fıkrasında belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmiş arazilerin hangilerinin bu kanuna göre, arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir” denilerek, bir nevi arsanın tanımı yapılmıştır. Bakanlar Kurulu’nun 83/6122 sayı ve 28.2.1983 günlü “**Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar**”ı uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında bulunan araziler için farklı ölçütler getirmiştir. Bu kanunun 1.maddesine göre getirilen ölçütler;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, “parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır”. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınaî tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolla şerh verilen arazi ve arazi parçaları,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınaî veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılır.

6. SONUÇ

Taşınmaz değerlendirme ülkemizde ve dünyada haritacıların uzman olarak görev aldığı temel uğraş alanlarından biridir. Ancak günümüzde haritacıların tam olarak taşınmaz değerlemesinin neresinde olduğu tartışılırken konu ile uzmanlık düzeyinde ilgisi daha az olan mesleklerin bu alanda yanlış yönlendirmeleri söz konusu olmaktadır. Örneğin; Milli Emlak Kontrolörleri Derneği İstanbul temsilcisi, SPK’nın kendi meslek mensuplarına tanıdığı bazı ayrıcalıklardan yararlanmak istemektedirler (Değerleme

uzmanlığı sınavına girmeden doğrudan değerlendirme uzmanlığı lisansı alma, ön koşullar ise; a- Meslek personeli olarak SPK’da en az 10 yıl çalışmış olmak, b- Süreye bağlı olmaksızın SPK’da kurul başkanlığı, üyeliği, başkan yardımcılığı, daire başkanlığı, daire başkan yardımcılığı görevlerini yürütmüş olanlar) (URL-6, 2005). Böylesi bir yaklaşım açıkça bilimsel gerçeklerden yoksun, taşınmaz değerlemesinin önemini kavrayamayan tamamen özel çıkar amacı taşıyan bir düşünce ürünüdür. Sorun bugüne kadar ülkemizde taşınmaz değerlerinin belirlenmesine yönelik yasal bir düzenlemenin yapılamamış olmasından kaynaklanmaktadır. Oysa taşınmaz değerlendirme yerel ve merkezi yönetimlerin uygulamalarını önemli ölçüde etkilerken kamusal adaletin sağlanmasında da dolaylı etki yapmaktadır.

Kent bazında taşınmazların güncel değerlerini kayıt altında tutacak bir veri tabanı tasarlanmalıdır. Taşınmazlar bütün olarak ele alınıp, her bir taşınmazı diğerinden farklı kılabacak nominal anlamda bir değer ataması yapılmalıdır. Esasen nominal değerler taşınmazlar arasındaki mevcut değer farklılığını ortaya koyacak matematiksel göstergelerdir. Ancak güncel rayiç değerlere dönüşüm yapılabilmesi için taşınmaz rayiç değerlerine de ihtiyaç vardır. Bu bağlamda kurulacak sistem günümüz bilişim teknolojisi araçları düşünülerek Coğrafi/Kent Bilgi Sistem destekli tasarlanmalıdır.

Kent bazında taşınmaz değerini etkileyeceği düşünülen faktörler yerel uzmanlarca belirlenmelidir. Adli yargıda taşınmaz değerlerinin objektif yani nesnel unsurlara göre yapılması hukuki bir zorunluluktur. Bilirkişi heyetleri emsal taşınmazlar ile değerlemeye konu taşınmaz arasında değeri etkileyecek objektif unsurları önceden belirtmeli ve bunların taşınmaz değeri üzerindeki etkilerini raporlarına yansıtmalıdır. Ancak uygulamada böyle bir yöntemin yapılabilmesi taşınmaz değerine etki edecek faktörlerin tayin edilmesini ve ağırlıklarının da saptanmasını gerektirir. Dolayısıyla kent bünyesinde bağımsız bir üst kurulun taşınmaz değerine etki eden faktörleri o bölge veya kent için önceden tespit etmesi gerekir.

İl düzeyinde taşınmaz değerlendirme kurulları ve bu kurullara bağlı alt birimler oluşturularak taşınmaz değerlendirme işlemleri değerlendirme konusunda uzman kişilerce yapılmalıdır. Taşınmazların değerlerine ihtiyaç duyan uygulamalarda konunun uzmanı olmayan meslek grupları tarafından taşınmaz değerleri belirlenmektedir. Bunun sonucunda da bir taşınmaz için her bir uygulama için farklı değerler hesaplanmaktadır. Taşınmaz değerlendirme belirli bir kurum tarafından yapılması yasalarımızdaki taşınmaz değerlerindeki farklılaşmayı bir ölçüde önleyecektir.

Taşınmazlara dayalı uygulamalarda tescile esas değer haritaları oluşturularak işlemler yapılmalı. Taşınmazlara dayalı birçok uygulamalarda taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemesi, yol ya da baraj kamulaştırması, kentsel dönüşüm projeleri taşınmaz değerini içeren önemli uygulamalardandır. Bu tür uygulamalarda uygulama öncesi taşınmaz değer haritalarının hazırlanarak gerekli işlemlerin bu haritalar üzerinden yapılması uygulama sonrası yaşanacak birçok problemi ortadan kaldıracaktır. Örneğin arsa ve arazi düzenlemesinde düzenleme öncesi ve düzenlemesi sonrası parsel değerlerinin korunması ya da baraj alanlarının kamulaştırılmasında oluşturulacak değer haritaları ile parseller arasındaki değer dağılımı görülecek ve kamulaştırma sonrası muhtemel birçok hukuki davanın kolaylıkla çözülmesine yardımcı olunacaktır.

7. YARARLANILAN TEMEL KAYNAKLAR

- Açlar, A., 1977. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma, Doçentlik Tezi, İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi, İstanbul.
- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 1. baskı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Remark, Ankara
- Curley, B., and Boydell S., 2004. The Regulation, Registration and Representation of Surveyors in the Pacific Islands Countries, 3rd FIG Regional Conference for Asia and the Pacific Surveying the Future – Contributions to Economic, Environmental and Social Development, Jakarta, Indonesia
- DPT, 1999. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Bölgesel gelişme özel ihtisas Raporu (2001-2005), <http://plan8.dpt.gov.tr/>, 1999.
- Ertaş, M., 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Gökbel, D., 2002. Emlak Vergisinde Vergilendirilecek Matrahın Belirlenmesi, <http://www.eso-es.net/kurumsal/yazi.asp?68>, 12.10.2003.
- IVSC, 2005. Uluslararası Değerlendirme Standartları, International Valuation Standards Committee, www.spk.gov.tr, 12.02.2006.
- Kızılot, Ş., 2002, Emlak Vergisi Nasıl Hesaplanacak, [www.turmob.org.tr/turmob/basin/11-09-2002\(1\).htm](http://www.turmob.org.tr/turmob/basin/11-09-2002(1).htm), 05.05.2003.
- G. Konecny, 2002. RECENT GLOBAL CHANGES IN GEOMATICS EDUCATION, Commission VI, Working Group VI/1, www.isprs.org/commission6/proceedings02/papers/019.pdf
- Mutluer, K., 1973. Türkiye’de Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Magel, H., 2004. Land Policy and Land Management – A Challenge for Surveyors, German Experiences, www.fig.net/council/magel-papers/magel_nyborg_fig_fin.pdf
- Nişancı, 2003. Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Kurultay Kitabı, 171-180.
- SPK, 2003. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Eesaslar Hakkında Tebliğ, Seri:VIII, No:35, www.spk.gov.tr
- Schulte, K.W., 2005. www.vugtk.cz/CLGE/seminar_brussels_2005/Presentation/Geomatics.pdf
- TC Resmi Gazete, 1972. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, 14129, 15.03.1972,1915-1928
- UNECE, 2001. Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe, www.unece.org/env/hs/wpla/documentation/welcome_docn.html. 22.10.2002.
- URL-1, 2002. <http://212.154.21.44/2002/01/28/ekonomi/h1.htm>, Varoştaki evin vergisi boğazdaki yalıyı geçiyor, 28.01.2002.

- URL-2, 2002. olayhaber.com/2002/01/27/anasayfa/01emlakvergisi.htm, 05.08.2003.
- URL-3, 2005. www.spk.gov.tr. Uluslar arası Değerlendirme Standartı, 22.02.2006.
- URL-4, 2004. <http://www.tdk.gov.tr>, 05.07.2004.
- URL-5, 2005. http://www.fig.net/news/news_2005/xian_october_2005.htm, 21.02.2006
- URL-6, 2005. www.memurlar.net/haber/38300
- Viitanen, K., Hyyppa, H., Hyyppa, J., and Rönnholm, P., 2005. FIG Commission 9, CIREA and HKIS Symposium – Property Valuers Fronting the Triple Bottom Lines of Economic, Environment and Social Conflicts, Xian, China.
- Yalpir, Ş., 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya
- Yargıtay, 2002. 18. Hukuk Dairesi, Esas No: 2002/5607, Karar No: 2002/6426
- Yargıtay, 1993. 5. Hukuk Dairesi, Esas No: 1993/13253, Karar No: 1993/17895
- Yıldız, N., Weiss, W. ve Ülger, E., 1995. Arazi Toplulaştırması ve Taşınmazların Değerlendirilmesi (İncelemeler, Konferanslar), HKMO İstanbul Şubesi, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T., 1992. Determination of Land Parcel Values in Land Reallocation Using GIS, Proc. International Congress on Agrarian Reform and Rural Development, Ankara, 403-411.
- Yomralıoğlu, T., 1993. The Investigation of a Value-Based Urban Land Readjustment Model And Its Implementation Using Geographical Information Systems, Doktora Tezi, University of Newcastle Upon Tyne.
- Yomralıoğlu, T., 1995. Taşınmazların Değerlendirilmesi, Ders notaları, KTÜ, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., 1997a. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, 1, 153-169, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B., 1997b. Özelleştirme Mevzuatının Taşınmaz Mülkiyeti Açısından İrdelenmesi, İşletme ve Finans Dergisi, 120.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Demir, O., 2003. Kadastro 2014: Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon, Çeviri, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Williamson (2005), <http://www.fig7.org.uk/publications/FinalReport9498>, Ian Williamson, Commission 7 (Cadastre and Land Management) Chairperson International Federation of Surveyors, Professor of Surveying and Land Information, Department of Geomatics The University of Melbourne, 27th March, 1996.
- <http://www.sli.unimelb.edu.au/subjects/451/418/>
- <http://www.surv.ufl.edu/programs/>

8. EKLER

8.1. Birleşmiş Milletler Ekonomi Komisyonu Avrupa Arazi İdaresi Çalışma Grubu'nun Taşınmaz Değerleme Anketi

Taşınmaz değerlemesine yönelik işlemler ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. United Nations Economic Commission for Europe Working Party on Land Administration (UNECEWPLA) 2001 yılında kendi kapsamı içindeki 29 ülkeye yönelik taşınmazların değerlendirilmesi kapsamında ülkelerin genel yapısını ortaya koymak için bir anket çalışması yapmıştır. Bu çalışma kapsamında

- a) Ülkelerin taşınmaz değerlendirme sistemleri,
- b) Yetkili kurumlar gibi

birçok alana yönelik sorular sorulmuş ve anket sonuçları değerlendirilerek bir rapor hazırlanmıştır. Bu rapordan elde edilen bilgiler genel olarak bu 29 ülkenin (Şekil.1) taşınmaz değerlendirme sistemini yansıtmaktadır. Aşağıda bu çalışmanın genel hatları ortaya konulmuştur.



Şekil 1. UNECEWPLA'nın Anket Çalışmasına Katılan Ülkeler (2001)

Ankete katılan ülkelerin;
%72'inde taşınmaz değerlendirme sistemi mevcut,
%14'ünde sistem geliştirme çalışmaları henüz başlamış,
%14'ünde ise herhangi bir sistem mevcut değildir.

Ülkelerin %45'inde vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlemesi 1990 yılından sonra başlamıştır. Taşınmaz vergi gelirlerinin toplanmasına yönelik ülkelerin finans ihtiyacı, %55'ini merkezi bütçeden karşılanırken, %17'si merkezi ve yerel bütçeden, %7' si ise harç ve diğer gelirlerden karşılanmaktadır.

Son yıllarda sıkça tartışılan bir konu olan kurumlar bünyesindeki verilerin (Tapu, imar vb.) kamuya açık olması/olmaması problemi, taşınmaz değerlerinde de mevcuttur. Bu bağlamdaki soruya ülkelerin;
%41'i değerlendirme verilerinin kamuya açık,
%27'sinde kısmen açık,
%14'ünde ise tamamen kapalı olduğu yanıtını vermiştir.

Taşınmazların tümden değerlendirilmesi neticesinde üretilen taşınmaz değerleri, ülkelerin %34'ünde diğer değerlendirme çalışmaları içinde kullanılırken, %48'inde sadece değerlendirme için kullanılmaktadır.

En iyi uygulamalar göstermektedir ki düşük transfer vergileri alındığında taşınmaz malikleri taşınmazlarına ait değerleri gizlememektedir. Bunun sonucunda da yasal kayıtlarla piyasa fiyatları arasında istatistiksel bir uyum görmek mümkün olmaktadır. Yasal alım satım kayıtları ile serbest alım satım değerleri ülkelerin %45'inde uyumlu, %17'sinde ise kısmen uyumludur.

Taşınmaz değerlendirilmesi ile sorumlu kuruluş ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Tablo 2. bu dağılımı göstermektedir.

Ülke Sayısı	Sorumlu Kuruluş
13	Arazi İdare Ofisi
5	Vergi Ofisi
3	Maliye Bakanlığı
1	Yerel Yönetim
2	Değerleme Kurumu
1	Diğer
4	Cevap yok

Tablo 2. Taşınmaz değerlendirilmesi ile sorumlu kuruluşlar

Taşınmazların vergi değerlerinin belirlenmesinde taşınmazların arsa veya arazi olarak sınıflandırmak gerekmektedir. Ülkelerin büyük çoğunluğu (18 tanesi) taşınmazları arsa ve arazi olarak sınıflandırırken, bir kısmı (6 tanesi) arazi yüzeyi veya toprak türüne göre sınıflandırmaktadır.

Değerlemeye yönelik yasal mevzuat ise 20 ülkede ulusal kanunlar ile düzenlenirken, 2 ülkede ise genelgeler ile yürütülmektedir.

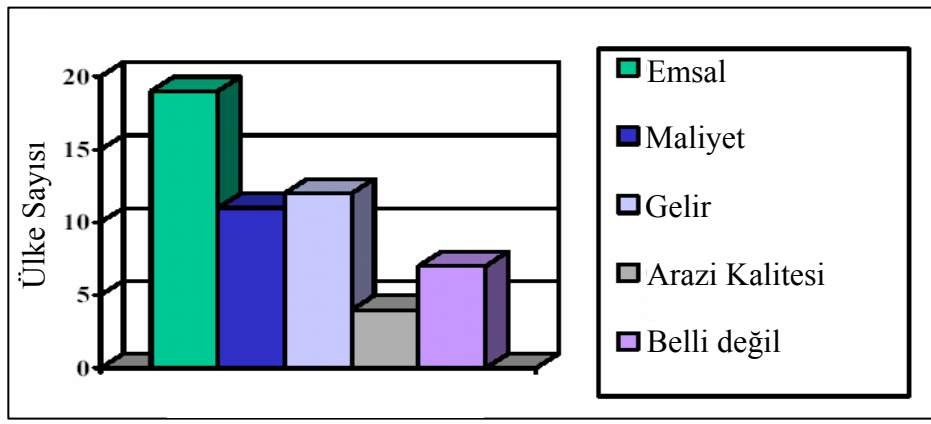
Taşınmaz değerine olumlu ya da olumsuz olarak etki eden çevresel düzenlemeler, 12 ülkede taşınmaz değerine yansıtılırken 11 ülkede böyle bir uygulama mevcut değildir.

Önemli konulardan biri de taşınmaz değerlerine yönelik verilerin bir veri tabanında toplanmasıdır. **Ülkelerin çoğunluğunda taşınmaz değerlerini tutan bir veri tabanı sistemi vardır.** Ancak taşınmaz değerlerinin tutulacağı veri tabanının hangi kurum bünyesinde olacağı tartışılan bir konudur. Bu kurumlar ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. 13 Ülke Arazi İdare Ofisi (Tapu ve Kadastro) bünyesindeki bir veri

tabanında taşınmaz değer kayıtlarını tutarken, 7 ülkenin değer kayıtları vergi ofislerinde, 1 ülke (Azerbaycan) değer kayıtlarının tutulduğu bir veri tabanına sahip, 1 ülke yerel yönetimlerin veri tabanında, 1 ülkede ise profesyonel değerlendirme kuruluşlarında tutulmaktadır.

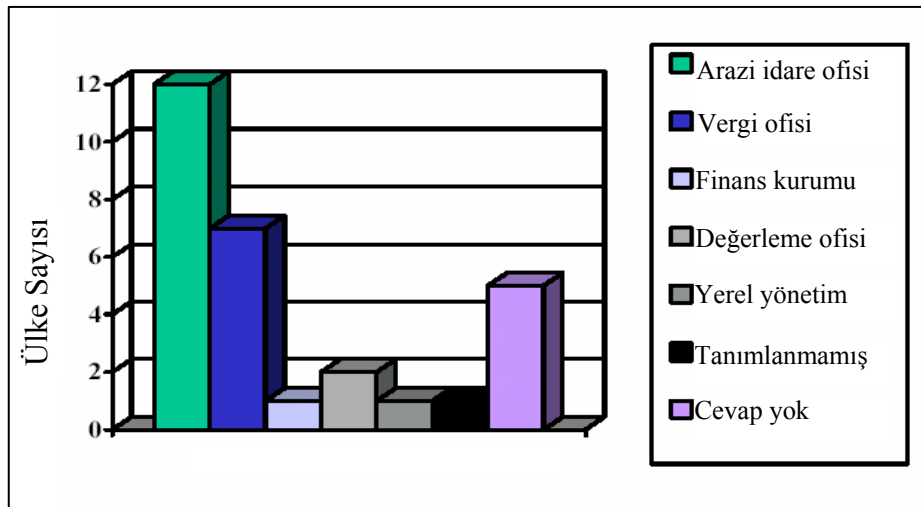
Taşınmazların tümden değerlendirilmesinde, taşınmazların diğer sistemler ile (tapu, kadastro vb.) bir bütünlük içinde çalışması da gerekmektedir. Ülkelerin önemli bir kısmı (16 tane) kadastro sistemi ile senkronize çalışırken, 6 ülke tapu, 4 ülke kat mülkiyeti, 1 ülke tarımsal kayıt sistemleri ile çalışmaktadır.

Değerleme işleminde değişik yöntemler kullanılmaktadır. Daha önceki bölümlerde de ifade edildiği gibi yöntemin seçimi; çalışmanın amacına ve taşınmazın cinsine bağlıdır. Şekil 2. ülkelerin taşınmaz değerlendirme yöntem seçimini özetlemektedir.



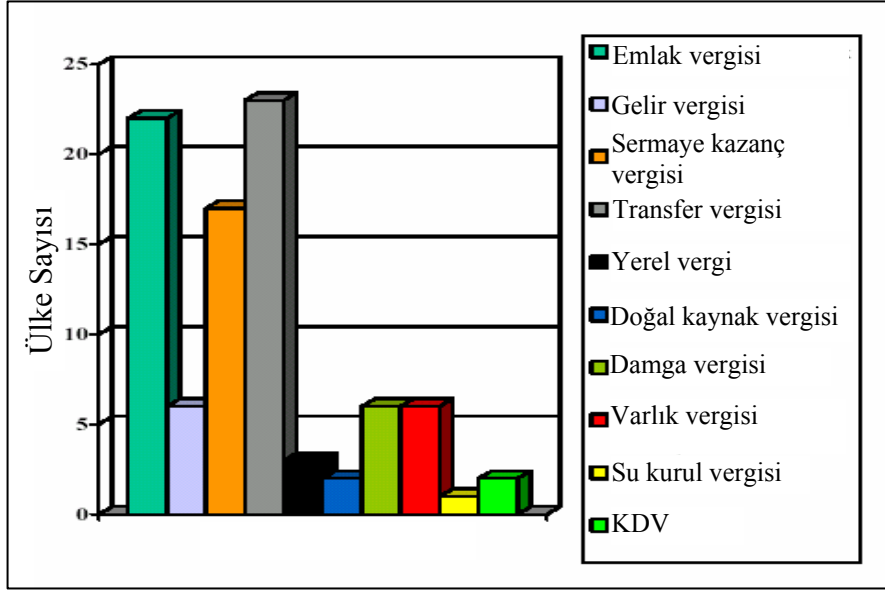
Şekil 2. Taşınmaz değerlemesinde ülkelerin tercih ettikleri yöntem

Değerleme tekniğinin seçimi hangi kurum tarafından yapılmakta ve hangi kurum tarafından uygulandığı sorusuna da ülkelerin büyük çoğunluğu arazi idare ofisi cevabını vermekte, ikinci sırayı ise vergi kurumu almaktadır (Şekil 3).



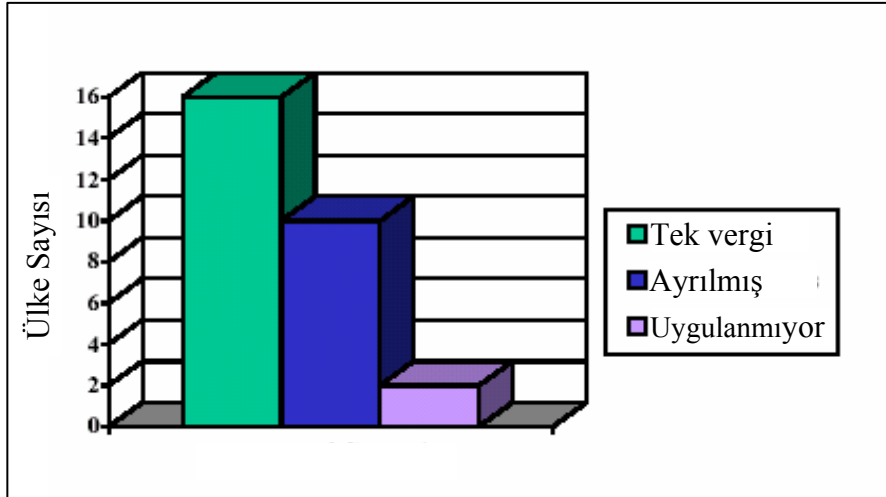
Şekil 3. Değerleme işlemini yapan kurumlar

Vergi yapısı da ülkeler arasında değişiklik göstermektedir. Bazı ülkeler taşınmazlardan sadece emlak vergisi alırken bazılarında ise servet vergisi adı altında vergi alınmaktadır. Bazı ülkelerde de çifte vergi alınmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Taşınmazlardan alınan vergiler

Özellikle yapılı taşınmazlar, bazı ülkelerde sadece bina vergisine tabi tutulurken, bazı ülkelerde bina vergisi ayrı arsa vergisi ise ayrı alınmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Yapılı taşınmazlarda emlak vergisinin uygulanma şekli

Ülkelerin büyük bir çoğunluğunda (17) tüm kategorideki (tarımsal, ticari, endüstriyel, ikametgah gibi) taşınmazlardan vergi alınırken, az sayıdaki (5) ülkede ise bazı taşınmazlar vergi dışında tutulmaktadır. Ülkelerin 20 tanesi taşınmazlardan sabit oranlı vergi alırken, 14 ülke artan oranlı vergi almaktadır. 19 Ülkede taşınmaz vergi oranları merkezi hükümet tarafından belirlenirken, 13 ülkede yerel yönetimlerce belirlenmektedir. Vergi mükelleflerinin taşınmaz vergileri karşılıklarının değiştirilmesine yönelik mahkemeye başvurma hakkı 18 ülkede varken, 7 ülkede yoktur.

8.2. Taşınmaz Değerlemesine Dair KTÜ’de Yapılan Bilimsel Araştırma ve Yayınlar

Tezler Doktora / Yüksek Lisans

- Nişancı, R., (2005), “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi”, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, s.1-218, Trabzon.
- Eren, E., (1998), “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi”, Lisansüstü Tez, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği ABD, Trabzon.
- Ural, S., (1998), “Emlak Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması”, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, s.1-69, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., 1993. The Investigation of a Value-Based Urban Land Readjustment Model And Its Implementation Using Geographical Information Systems, Doktora Tezi, University of Newcastle Upon Tyne

Uluslar arası / Ulusal Yayınlar

- Yomralıoğlu, T., Nisancı, R., (2005), "An Approach to Support Low Income Families' Housing Needs In Developing Countries", TS30.4, FIG Working Week 2005 and GSDI-8, Apr 16-21, Cairo, Egypt.
- Yomralıoğlu, T., Nisancı, R., (2004), "Nominal Asset Land Valuation Technique by GIS", TS27.4, FIG Working Week May 22-27, Athens, Greece.
- Nişancı, R., Yomralıoğlu, T., (2002), “Creating Land Value Maps Via RS and GIS Technics”, Proceedings of International Symposium on GIS, p.483-488, ISBN: 975-395-664-9, Istanbul, Turkey.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Nişancı, R., (2002), “Land Taxation System in Turkey”, Proceedings of International Symposium on GIS, p.841-843, ISBN: 975-395-664-9, Istanbul, Turkey.
- Yomralıoğlu, T., (1994), “A Value-Based Approach for Urban Land Readjustment”, FIG.XX International Congress, Commission 8, Paper no:805.4, pp.1-10, Melbourne, Australia.
- Yomralıoğlu, T., Parker, D., (1993), “Development of Value-based Land Readjustment System using GIS”, GIS Research in UK, Proceedings of The First National Conference, pp.190-198, Keele, England.
- Yomralıoğlu, T., (1992), “Determination of Land Parcel Values in Land Reallocation using GIS”, The Proceeding of International Congress on Agrarian Reform and Rural Development, pp. 403-411, Ankara, Turkey.
- Yomralıoğlu, T., (1992), “A New Approach to Land Reallocation Using GIS”, Third European Conference on Geographical information Systems in Munich, Poster, EGIS'92 Proceedings Vol.2, pp. 1519-1520, The Netherlands.

- Yıldırım, V., Nisancı, R., (2005), “Property & Garbage Tax Collection via Address Information Systems: A City Case Study Trabzon”, FIG Working Week 2005, Cairo, Egypt, April 16-21, 2005
- Yomralıoğlu, T., (2001), “Taşınmazların Değerlendirilmesi”, Tapu ve Kadastro Dergisi, Sayı:25, 154.Yıl Özel Sayısı, ISSN 1300-347X, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., (1997), “Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı”, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri (ed. Yomralıoğlu, T.), JEFOD Yayın No:1, s.153-169, ISBN 975-95369-2-4, Trabzon.
- Nişancı, R., Yomralıoğlu, T., (2002), “Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması (İstanbul–Haliç örneği)”, VIII.ESRI ve ERDAS Kullanıcıları Toplantısı, Ankara.
- Eren, E., Tüdeş, T., Yomralıoğlu, T., (1999), “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi”, Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu, s.231-239, Trabzon.
- Nişancı, R., (2003), “Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması”, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

8.3. KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünde verilen Taşınmaz Değerleme Dersi Kapsamı

		KTÜ JFM - DERS TANITIM FORMU				
FAKÜLTE	Mühendislik Fakültesi					
BÖLÜM	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü					
DERSİN KODU	SEC 306					
DERSİN ADI	Taşınmaz Değerlemesi					
YARIYILI	<input type="checkbox"/> Güz		<input checked="" type="checkbox"/> Bahar			
DİLİ	<input checked="" type="checkbox"/> Türkçe		<input type="checkbox"/> İngilizce			
ÖN KOŞUL(LAR)	Kadastro Bilgisi, Bölge Şehir Planlama, Kentsel Alan Düzenlemesi					
KREDİSİ	Ders	3	Salı 15 ⁰⁰ -18 ⁰⁰			
	Uygulama	-				
	Laboratuvar	-				
KREDİSİ	ECTS					
TÜR	(1)	<input type="checkbox"/> Zorunlu		<input checked="" type="checkbox"/> Seçmeli		
TÜR	(2)	<input type="checkbox"/> Temel Bilim <input type="checkbox"/> Temel Mühendislik		<input checked="" type="checkbox"/> İnsan ve Toplum Bilimleri <input type="checkbox"/> Mühendislik Tasarımı		
DERS SORUMLUSU	Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU					
DERS YARDIMCISI	Uzm. Dr. Recep NİŞANCI					
GÖRÜŞME SAATLERİ	Salı 15 ⁰⁰ – 17. ⁰⁰					
DERS DEĞERLENDİRME				Değerlendirme Takvimi		
Etkinlik	Sayı	Katkı Oranı	Açıklama	Tarih	Saat	Yeri
Ara Sınav	1	% 30		11.04.2006	13 ⁰⁰	103-203
Kısa Sınav	-	-				
Yarıyıl Sonu Sınavı	1	% 50		12.06.2006	13 ⁰⁰	103-203
Ödev	1	% 05		21.04.2006	17 ⁰⁰	
Proje	1	% 15		29.05.2006	17 ⁰⁰	
Laboratuvar çalışması						
Ödev						
Seminer						
Proje						
Diğer						
ANAHTAR KELİMELEER	Taşınmaz, Mülkiyet, Değerleme, Emsal, Karşılaştırma, Maliyet, Nominal Değerleme, 2D-3D değer haritası					
DERSİN AMACI	Taşınmaz değerlendirme kavramlarının benimsenmesi yanında, taşınmaza etki eden objektif-sübjektif arsa-arazi-çevre vb değer ölçütlerinin irdelenmesi ve bu değer ölçütlerinin bütüncül yaklaşımla bir arazi bilgi sistemi kapsamında analiz edilerek etkin değerlendirme harita ve modellerinin oluşturulup, arazi yönetiminin bir bileşeni olarak taşınmaz değerlendirme bilgilerine erişim, kullanım ve yorumlama becerilerinin geliştirilmesi.					
KAYNAKLAR	1- Yomralıoğlu, T., (1997), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri”, (editör), JEFOD Yayın No:1, s.190, ISBN 975-95369-2-4, Trabzon. 2- Açıllar, A., Çağlar, V., (2002), “Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisler Odası Yayını, Ankara. 3- 4650 sayılı Kamulaştırma Yasası, Resmi Gazete, 05.05.2001. 4- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası, Resmi Gazete, 02.07.1965. 5- İlave diğer bazı kaynaklar derslerde verilecektir.					

GEREKLİ DERS MATERYALLERİ		Excel, NetCAD yazılımları kullanım becerisi - Kamulaştırma ve Emlak Vergi Kanunu
HAFTALIK DERS İÇERİĞİ		
Hafta	Tarih	İşlenecek Konu ve Yapılacak İşler
1	21.02.2006	Giriş
2	28.02.2006	Taşınmaz, Mülkiyet ve Değer kavramları. Taşınmaz değerlemesinin önemi ve diğer mülkiyet uygulamalarıyla ilişkisi. Arazi yönetiminde değerlemenin yeri.
3	07.03.2006	Türk Vergi Sistemine genel bakış. Türkiye’de taşınmaz değerlemesine ilişkin mevzuatın tarihsel gelişimi ve sorunlar. Emlak Vergi Sistemi.
4	14.03.2006	Taşınmaz Değerlemesinde arsa-arazi değerlendirme ölçütlerinin irdelenmesi. Kamulaştırma mevzuatında değerlendirme unsurları ve bilirkişilik işlevleri.
5	21.03.2006	Taşınmaz değerlendirme yöntemleri. Karşılaştırma, Gelir, Maliyet yöntemiyle taşınmaz değerlemesinin yapılması. (1) Bilirkişi Raporu ödevinin verilmesi.
6	28.03.2006	Değerleme yöntemlerinin karşılaştırılması ve tartışma. Nominal değerlendirme yöntemine giriş. Birim değer hesabı ve örnek çözümler.
7	04.04.2006	Değerleme ve vergi amaçlı 2D-3D haritaların üretimi. Değerleme-kadastro ilişkileri. Taşınmaz değerlendirilmesinde Coğrafi Bilgi Sistem kullanımı.
8	11.04.2006	Ara Sınav Haftası
9	18.04.2006	Taşınmaz değerlemesine ilişkin ülkemizdeki kurumsal yapılanma ve sorunlar. Arsa-arazi düzenlemesi, emlak borsası, gayrimenkul danışmanlığı, SPK.
10	25.04.2006	Kentsel dönüşümde değerlendirme. Kat mülkiyeti mevzuatı ve uygulanması. Şerefiye ve Pay hesabı uygulamaları.
11	02.05.2006	(2) Bütüncül Değerleme ve Değer Haritası Üretim Projesi: Değerleme amaçlı proje çalışmasının başlatılması, veri/bilgilerin toplanması.
12	09.05.2006	Proje çalışması: Parsellere ilişkin birim nominal değerlerin hesaplanması.
13	16.05.2006	Proje çalışması: Değer haritalarına ilişkin rapor ve grafik çıktıların üretilmesi ve yorumlanması.
14	23.05.2006	Proje Teslimi / Ders sonu ve yarıyılın genel değerlendirmesi. KTÜ Kuruluş Şenlikleri
15	30.05.2006	Mazeret Haftası
	<i>Açıklamalar</i>	(1) 6’nci haftada verilecek dönem içi ödev ile; öğrenciler 3’er kişilik çalışma grupları oluşturacak ve her bir grup kentin muhtelif yerlerinde kendilerine adresiyle verilecek olan taşınmazları bir bilirkişi heyeti şeklinde ele alıp değerlendirme yapacaktır. Gerekli veri/bilgileri araştırıp topladıktan sonra, taşınmaz mahallinde gerekli incelemeler yapıp, bilirkişi raporu yazılıp teslim edilecektir. Süre 2 hafta. (2) 11’nci haftada verilecek dönem projesi ile; her öğrenci kendisine verilecek bir bölgedeki arsa-arazileri nominal değerlendirme yöntemine göre parsel bazında değerlendirme işlemine tabi tutup, bölgeye ait 2D-3D boyutlu değer haritalarını üretip, gerekli kartografik düzenlemeleri de dikkate alarak sonuç çıktılarını alacaktır. Proje raporu ve çıktıları birlikte teslim edilecektir. Süre 4 hafta.