

# TÜRKİYE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASINA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

**Nuri ERDEM (ORCID: 0000-0002-1850-4616)\***

*Harita Mühendisliği Bölümü, Mühendislik Fakültesi, Korkut Ata Üniversitesi, Osmaniye, Türkiye*

*Geliş / Received: 11.04.2017  
Kabul / Accepted: 11.10.2017*

## ÖZ

Bu çalışmada, taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması bağlamında daha önceden yapılmış bilimsel çalışma ve önerilerin hangi uygulamaları kapsadığı ve bunların olası kullanıcılar açısından neler ifade ettiği üzerinde durulmuştur. Bu çalışmalar ışığında; mevzuat, kurumsal ve teknik açılardan ülkemize özgü bir yaklaşımın geliştirilmesi ve iyi işleyen bir değerlendirme sisteminin yapılandırılması için gerekli olan bilimsel bir altyapı çalışma arşivinin oluşturulması hedeflenmiştir. Konuyla ilgili bilimsel çalışma ve önerileri toplu bir şekilde görmeye imkân veren bu derleme çalışmasının, gelecek çalışmalar açısından önemli bulgular ortaya koyacağı ve özellikle bu alanda araştırma yapacak kişilere yol gösterici nitelikte olacağı düşünülmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz değerlendirme, yeniden yapılanma, sistem önerisi

## AN EVALUATION ON SCIENTIFIC STUDY AND RECOMMENDATIONS FOR RESTRUCTURING THE TURKISH IMMOVABLE VALUATION SYSTEM

### ABSTRACT

In this study, it was emphasized what applications and scientific activities and proposals made in the context of the restructuring of our immovable (real estate) valuation system cover what applications and what they represent in terms of potential users. In the light of these studies; it is aim to the development of a country-specific approach to legislation, institutional and technical aspects, and the establishment of an archive of scientific infrastructure for the structuring of a well-functioning valuation system. It is thought that this review study, which allows seeing the scientific work and the proposal in a collective way, will reveal important findings in terms of future studies and will be a guide to those who will carry out research on this area in particular.

**Keywords:** Real estate valuation, restructuring, system proposal

### 1. GİRİŞ

Taşınmaz değerlemesi; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri olarak tanımlanabilir [1-3]. Ekonominin yanı sıra kırsal ve kentsel toprak düzenlemeleri, kentsel dönüşüm ve kamulaştırmalar açısından taşınmaz değerlemenin öneminin kavranması gerekmektedir [4]. Taşınmaz değerlemeye; vergilendirme,

\*Corresponding author / Sorumlu yazar. Tel.: +90 328 825 18 18; e-mail / e-posta: nurierdem@osmaniye.edu.tr

N. ERDEM

kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında yoğun bir şekilde ihtiyaç duyulmaktadır. Gerek bu ihtiyacın karşılanabilmesi gerekse taşınmaz pazarlarının şeffaflığının sağlanabilmesi için ülkelerin sağlıklı işleyen değerlendirme sistemlerini oluşturması ve sürdürmesi gerekmektedir. Nitekim bugün birçok ülkede değerlendirme sistemlerinin tesis edilmesi veya iyileştirilmesi amacıyla hukuki, kurumsal ve teknik çalışmaların yürütüldüğü görülmektedir [5].

Uluslararası örnekler incelendiğinde, taşınmaz değerlemesinde iyi uygulamaya sahip ülkelerin taşınmaz değerlemesi alanında sağlıklı mevzuat altyapılarının olduğu, hem mevzuatlarının hem de yapılan değerlendirme faaliyetlerinin Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDES) uygun biçimde ve ülkelerinin koşullarına uygun olarak düzenlendiği görülmektedir [6]. Yasalar ve ekonomik koşullar, duruma göre bazı özel (ve bazen sınırlı) uygulamalar yapılmasını gerektirebilse de, değerlendirme yöntem ve tekniklerinin temelleri genelde dünya çapında UDES temelinde bir benzerlik göstermektedir [7].

Taşınmaz değerlemenin önemi taşınmazlar dünyasında gün geçtikçe daha çok hissedilmekte ve dolayısıyla bu alanda yapılan bilimsel çalışmalar da katlanarak artmaktadır. Özellikle akademisyenler uzmanlık alanlarında bilgilerini güncellemek için sıklıkla daha önceden yapılmış bilimsel çalışmalardan yararlanmakta ve başlangıç noktası olarak bu ve benzeri derleme makalelerini kullanmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; Türkiye'de taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması bağlamında daha önceden yapılmış bilimsel çalışma ve önerilerin hangi uygulamaları kapsadığı ve bunların olası kullanıcılar açısından neler ifade ettiğini ortaya koymaktır. Bu amaçla; Türkiye'de taşınmaz değerlemesi alanında daha önceden yapılan lisansüstü tezleri başta olmak üzere, diğer tüm bilimsel çalışmalar (bildiri, makale, sunum, çalışma raporu vb.) değişik internet kaynaklarından derlenmiştir. Öncelikle, Yükseköğretim Kurulu Yayın ve Dokümantasyon Daire Başkanlığı Ulusal Tez Merkezinin açık erişimli olan internet (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) sitesinden indirilen ve taşınmazlar dünyasıyla ilgili yapılmış 400'ü aşkın tezden, çalışma konusuyla doğrudan ilgili olan 10 adet tez incelemeye alınmıştır. Bunun yanında diğer internet sitelerinden elde edilen taşınmaz değerlemesiyle ilgili 250'den fazla bilimsel yayın arasından çalışma alanıyla ilgili olan 13 adet yayın da araştırmaya dâhil edilmiştir. Toplam 23 adet alanında gerçekleştirilen bilimsel çalışmalar içerik analizi yöntemi kullanılarak incelenmiştir.

Bu bağlamda ilk olarak, yapılan bilimsel çalışma ve önerilerin belirli kriterler çerçevesinde kategorik sınıflandırmaları yapılmış, çalışmalarda geliştirilen yöntem ve öneriler, oluşturulan grafik, tablo ve şekillerle desteklenerek verilmiştir. Çalışmalardan; ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında yasal, kurumsal ve teknik anlamda sağlıklı işleyen bir "sistem eksikliğinin" olduğu açıkça görülmüş, elde edilen sonuçlar değerlendirilmiş ve önerilerde bulunmuştur.

## 2. TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİMİZİN MEVCUT DURUM ANALİZİ

Ülkemizde, özellikle vergilendirme amaçlı değerlendirme çalışmalarında kullanılması gereken değerlendirme araçları tanımlanmış ve kullanılabilir durumda değildir. Bu eksiklikler, gerek mesleki gerek akademik platformlarda sıkça dile getirilmekte ve ülkemizin değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılması ihtiyacına vurgu yapılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme sisteminin yapılandırılması gibi kapsamlı çalışmaların başarısının ülke genelinde ve uzun süreli etkiye sahip olacağı düşünüldüğünde, bu tür yapılandırma çalışmalarının akademik araştırmalarla desteklenmesinin önemi daha iyi anlaşılabilir. Türk taşınmaz değerlendirme sisteminin etkinlik araştırması çerçevesinde, taşınmaz değerlendirme sistemimizin mevcut yapısının aksayan yönleriyle ilgili yasal, kurumsal ve teknik açıdan yeniden yapılandırmaya ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Bu alanda yaşanan sorunlar bağlamında, genel kabul görmüş bazı düşünceler aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir.

### 2.1. Mevzuat Yapısı

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini düzenleyen çerçeve bir yasa bulunmamaktadır. Bunun yerine, değerlendirmeyle ilgili düzenlemeler; Kamulaştırma Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu gibi farklı kanunlar içerisinde dağınık ve yetersiz bir şekilde tanımlanmıştır. Ayrıca bir kanunda geçen ifadeler, diğer başka bir kanunda çelişkilere neden olabilmektedir. Taşınmaz değerlendirme mevzuatının bu kadar çok kanununun içerisinde dağınık bir şekilde bulunması, değerlendirme politikaları açısından düzenli işleyen bir yapının oluşturulmasına engel olmaktadır. SPK, kendi mevzuatı gereğince değerlendirme faaliyetlerine bir düzen getirmeye çalışsa da önemli bir ilerleme kaydedememiştir [8, 9]. Türk Hukuku'nda taşınmaz değerlendirme işlemlerine ilişkin sayısı yüzleri aşan düzenlemeler incelendiğinde değerlendirme işleminin genellikle idarece kurulan takdir komisyonu, tespit komisyonu gibi isimler altındaki komisyonlara yaptırıldığı ve bu komisyonların çalışmalarında izleyecekleri yöntemler ile taşınmazın niteliklerine ilişkin olarak dikkate alacakları hususların,

## TÜRKİYE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASINA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

genellikle ayrıntılı şekilde düzenlenmediği görülmüştür [9, 10]. Bu nedenle ülkemiz açısından yasal düzenleme gereksinimi kaçınılmazdır.

### 2.2. Kurumsal Yapı

Yürütülen değerlendirme faaliyetlerini ülke bazında düzenleyen ve denetleyen bir kurumsal yapı bulunmamaktadır. Kurumlarımız değerlendirme ihtiyaçlarını kendi bünyelerinde karşılamaya çalışmaktadırlar. Kurumsal analiz kapsamında yapılan çalışmalarda; ülkemizde taşınmaz değerlendirme faaliyeti yürüten kurumlar, bunların taşınmaz değerlendirme ile ilişkisi ve hangi yasalara bağlı olarak değerlendirme çalışmalarını sürdürdükleri araştırılmıştır. Araştırmaya göre ülkemizde, doğrudan veya dolaylı yollarla taşınmaz değerlendirme yapan birçok kurum bulunmasına karşın, bu alandaki çalışmaların organize bir şekilde yürütüldüğü etkin bir kurumsal yapı bulunmamaktadır. Buna göre ülkemizde, aynı taşınmaza ait farklı uygulamalar için farklı kurumlar tarafından değer hesaplanmakta, hesaplanan değerler arasında da birkaç kata kadar farklar ortaya çıkmakta, bu da işlem tekrarlarına ve problemlere sebep olmaktadır. Sonuç olarak, ülkemizde kurumsallaşmış bir değerlendirme sistemi mevcut olmadığı, bu alandaki faaliyetlerin genellikle kurumların bünyelerinde oluşturdukları değer takdir komisyonları veya özel sektör taşınmaz değerlendirme şirketleri eliyle yapılmaya çalışıldığı görülmüştür [5, 9].

### 2.3. Teknik Yapı

Teknik analiz kapsamında yapılan çalışmalarda; değerlendirme çalışmalarının etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak standartların, veri altyapılarının ve değer haritalarının bulunmadığından, değerlendirme faaliyetlerinin standart bir yapıda yürütülmediği görülmüştür. Bunun yanında, taşınmaz karakteristikleri ve emsal satışlar veritabanları olmadığından, değerlendirme uzmanları çalışmalarını sırasında ihtiyaç duydukları verileri her taşınmaz için yeniden sahadan ve kurumlardan toplamak zorunda kalmakta ve bu işlemler sırasında da özellikle tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi resmi kurumlarda çeşitli zorluklarla karşılaşmaktadırlar [5]. Bu nedenle, sahadan veri toplama süresi uzamakta, çalışmalar zorlaşmakta ve değerlendirme sonuçlarının kalitesi de düşmektedir [9]. Ülkemiz açısından en önemli eksiklik teknik alt yapı sisteminin oluşturulmamış olmasından kaynaklı farklı uygulama alanlarında farklı parametre ve yöntem uygulamalarından aynı taşınmaz için değerlerin farklı elde edilmesi söz konusudur. Kurum veya kuruluşların bu uygulamalarındaki çözümleri anlık sonuç üretmekte kullanmasından dolayı toplu (küme) değerlendirme gerektiği durumlarda mevcut yasa ve düzenlemelerle çözüm üretilememektedir. Bu nedenle özellikle vergilendirme sisteminin düzenlenebilmesi için toplu değerlendirme yöntemlerine başvurulması gerekmektedir. Ülkemizde mevcut yapıda toplu değerlemenin uygulanması ve hayata geçirilmesi zordur. Bunun başlıca nedenleri;

- Değeri tahmin edilecek taşınmaz ile bu taşınmaza eşdeğer sayılabilecek bir taşınmazın bulunması zorluğu,
- Fiyatı etkileyen çok fazla faktörün olması ve bu faktörlerin bölgelere göre değişiklik göstermesi,
- Faktör sayısının fazlalığının tahmin başarısını düşürerek doğruluk derecesini azaltması,
- Gayrimenkul satışlarının analizinin zor bir işlem olması,
- Vergi ödemeleri yüzünden satış kayıtlarının gerçek değerden düşük gösterilmesi,
- Gayrimenkullerin gerçek pazar değerleri hakkında sağlıklı bir bilgi edinmenin güç olması,
- Taşınmaz değerlendirme için kabul edilen ve bütün uzmanlarca kullanılan kesin formüller bulunmaması,
- Resmi kurumlarda gayrimenkullerin değerlerinin incelenmesinin aleniyet ilkesi nedeniyle ilgilisi olmayan üçüncü şahıslara kapalı olması,
- Merkez Bankası'nın arşivindeki değerlendirme şirketleri tarafından bankalara hazırlanan raporlardaki verilerin analiz edilmesine izin verilmemesi şeklinde sıralanabilir.

## 3. BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLERİN İÇERİK ANALİZİ

Bu bölümde, taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması bağlamında mevcut bilimsel çalışma ve önerilerin içerik analiz yöntemiyle genel bir incelemesi yapılmıştır (Tablo 1). Buna göre çalışmada kullanılan kaynaklar öncelikle yıl bazlı olarak listelenmiş, daha sonra yayın türü, yayımlandığı yer, çalışmayı yapan(lar)ın görev yerleri (özel/kamu/üniversite) ve çalışmanın sayfa sayısını da içerecek şekilde detaylı bir inceleme yapılmıştır. Veriler Excel programı kullanılarak yorumlanmıştır.

N. ERDEM

**Tablo 1.** Bilimsel çalışma ve önerilerin genel özellikleri

Kaynak	Başlık	Kullan. Yöntem	Çalışmanın Konusu / Grubu		Yayın Türü	Yayımlandığı Yer	Özel/ Kamu	Ss
Güngör [12]	Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler	Literatür tarama, araştırma	Kurumsal öneri	Planlama	YE*	TC. Başbakanlık SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi	Kamu (SPK)	58
HKMO [13]	Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu Kurulması Hakkında Yasa Tasarısı	“	“	“	Web	<a href="http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekmler/5BCV_3e8fc83b3e886a0_ek.doc">http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekmler/5BCV_3e8fc83b3e886a0_ek.doc</a>	Kamu (HKMO)	2
Açlar ve ark. [14]	Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi ve Fotogrametri (Harita) Mühendisliği,	“	“	“	Bildiri	HKMO, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi,	Kamu (Üniv.)	6
Açlar ve ark. [15]	Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı	“	Yasal, kurumsal ve teknik öneriler	“	Bildiri	HKMO, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı	“	13
Yomraloğlu ve Nişancı [20]	Türkiye’de Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Değerlemesindeki Yeri ve Rolü, Rapor 1.0	“	Kurumsal öneri	Mali	ÇR*	KTÜ, Mühendislik Fakültesi, Mart 2006.	“	21
Demir [16]	Kadastronun Mali Boyutu (Bileşeni)	“	Teknik öneriler	“	Bildiri	HKMO, Kadastro Kongresi,	“	11
Çağdaş [22]	Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi	“	Toplu değerlendirme modeli	Planlama	DT*	YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü	“	226
Demir [21]	Taşınmaz Değerlemesi Kadastro İlişkileri	“	Kurumsal ve teknik öneriler	“	Bildiri	HKMO, II. Türkiye Kadastro Kongresi-2008	“	8
Çete [5]	Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı,	Anket, röportaj ve derinlemesine görüşme	Yasal, kurumsal ve teknik öneriler	Arazi idaresi	DT*	KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon	“	243
Çağatay [17]	AB Sürecinde Türkiye’de Bilgi Yönetimi ve Konumsal Bilgi Sistemleri ile Taşınmaz Piyasalarının Analizine İlişkin Bir Model Tasarımı	Literatür tarama, araştırma.	Kurumsal ve teknik öneriler	Planlama	DT*	DEÜ, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İzmir	“	327
Değirmenciler [23]	Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri	“	Sistem önerisi	“	YLT*	Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü	Kamu (Milli Emlak)	103

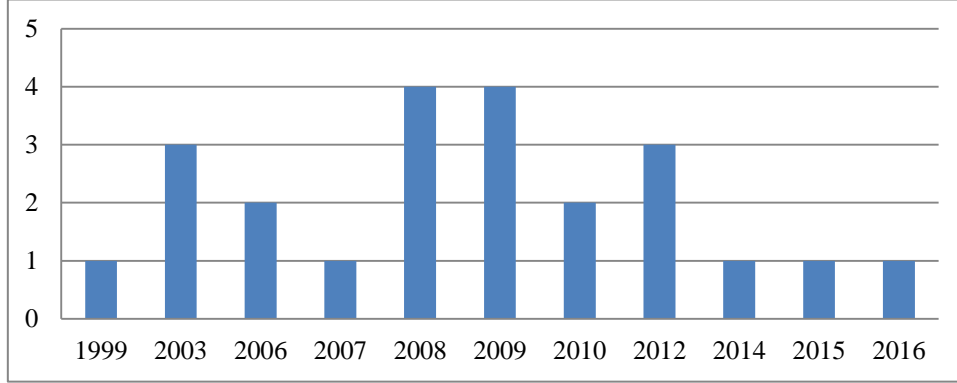
**TÜRKİYE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASINA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME**

Kaynak	Başlık	Kullan. Yöntem	Çalışmanın Konusu / Grubu		Yayın Türü	Yayımlandığı Yer	Özel/ Kamu	Ss
Köktürk [4]	Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler	“	“	Standardlaşma	Bildiri	HKMO 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı	Kamu (Üniv.)	5
Yomralıoğlu [18]	TTDS: Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi	“	Yasal, kurumsal ve teknik öneriler	Planlama	ÇR*	İTÜ İnşaat Fakültesi Geomatik Mühendisliği Bölümü	“	12
Uzer [24]	Türkiye İçin Taşınmaz Değerleme Kurumu Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi	“	“	Arazi idaresi	YLT*	KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon	“	75
Hacıköylü [25]	Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler	“	Yasal öneri	Mali	DT*	Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü	“	211
Bakırcı [11]	Entwicklung Türkischer Immobilienbewertungsverfahren, Basierend Auf Den Erfahrungen Der Deutschen Wertermittlungsmethoden	“	Sistem önerisi	Standardlaşma	DT*	Technische Universität München, Institut für Geodäsie	Özel sektör (yurt dışı)	252
Cesur [26]	Tapu Sicil Müdürlükleri Sorunların Kaynağı Değil, Çözümlerin Anahtarıdır	“	“	Mali	Bildiri	Toprak Mülkiyeti-Sempozyum Bildirileri	Kamu (TKGM)	9
Candaş [6]	Taşınmaz Değerlemesi için Mevzuat Altyapısının Modellemesi	“	Yasal ve kurumsal öneriler	Planlama	YLT*	İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul	Kamu (Üniv.)	131
Bakırcı [27]	Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Taşınmaz Değerlemesi	Türkiye-Almanya karşılaştırması	Sistem önerisi	“	Bildiri	Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Semp.	Özel sektör (yurt dışı)	4
Bostancı ve ark. [28]	UML Tabanlı Taşınmaz Değerleme Modeli Tasarımı: Konut Değerleme Örneği	Literatür tarama, araştırma.	Model önerisi	Mali	Bildiri	II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İTÜ	Kamu (Üniv.)	11
Yıldız [19]	Gayrimenkul Birimlerinde Kitleli Değerleme Uygulamaları ve Türkiye İçin Model Önerisi	“	Sistem önerisi	“	YLT*	Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü	Kamu (TKGM)	227
Kılıç [8]	Taşınmaz Değerleme Kanununun Gerekliliği	“	Yasal ve kurumsal öneriler	Planlama	Web	http://www.ekspresmedia.com/tasinmaz-degerleme-kanununun-gerekligi	Özel sektör	1
Erdem [9]	Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı	Anket, röportaj ve derinlemesine görüşme	Sistem önerisi	“	DT*	Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü	Kamu (Üniv.)	248

\*DT: Doktora Tezi, ÇR: Çalışma Raporu, YLT: Yüksek Lisans Tezi, YE: Yeterlilik Etüdü.

N. ERDEM

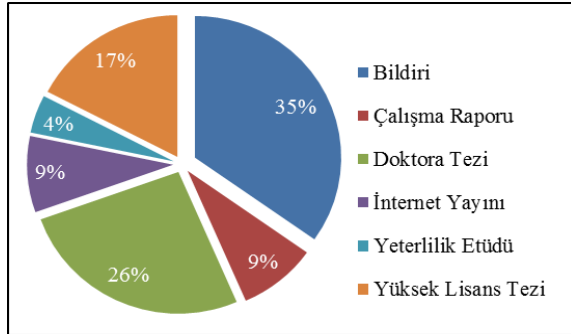
Ülkemizin taşınmaz değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılması bağlamında ilk bilimsel yayın çalışmalarını 1999'da başlatmış, 2008 ve sonrasında uluslararası gayrimenkul sektöründe (Amerika Birleşik Devletleri'ndeki konut fiyatlarında) meydana gelen hızlı gelişmelere paralel olarak artarak devam etmiştir (Şekil 1).



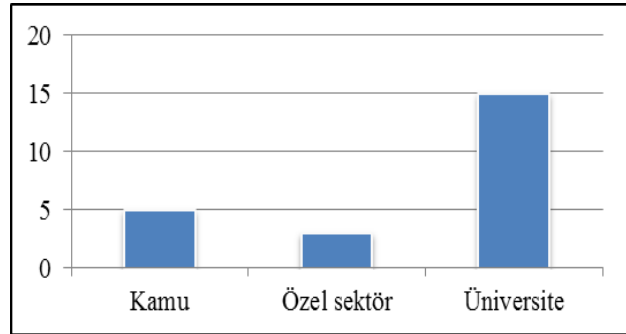
Şekil 1. Yapılan çalışmaların yıllara göre dağılımı

Yapılan çalışmaların %35'nin bildiri tarzında hazırlandığı, %26'lık kısmının ise doktora çalışması olduğu görülmektedir. Diğer bir çoğunluk ise %17'lik pay ile yüksek lisans tezlerinden oluşmaktadır (Şekil 2).

Taşınmaz değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması bağlamında mevcut bilimsel çalışma ve önerilerin 15 adedinin üniversitelerde görev yapan akademisyenlere aittir. İnceleme kapsamındaki 23 adet yayından 5 adedi kamu sektöründe, 3 adedi ise özel sektörde çalışan araştırmacılara aittir (Şekil 3).



Şekil 2. Çalışmaların yayın türüne göre dağılımı



Şekil 3. Yazarların Çalışma sektör dağılımı

#### 4. MEVCUT BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER

Taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması bağlamında mevcut bilimsel çalışma ve önerilerin hangi uygulamaları kapsadığı ve bunların olası kullanıcılar açısından neler ifade ettiği, yazar ismiyle birlikte özet olarak aşağıda verilmiştir.

##### 4.1. Taşınmaz Değerlemedeki Mevcut Yasal Sorunlara Bilimsel Yayınlar Açısından Çözüm Önerileri

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında bugüne kadar sağlıklı bir mevzuat altyapısı oluşturulamamıştır. Taşınmazların ekonomik hayattaki önemi gittikçe artarken, değerlendirme sistemimizin mevzuat altyapısı, uluslararası standartları da kapsayacak şekilde sağlıklı bir yapıya dönüştürülemedi. Bu alanda yapılan çalışmalardan Bakırcı [11]'de, Alman değer belirleme yöntemlerindeki deneyimlere dayanarak çağdaş bir Türk taşınmaz değerlendirme sisteminin geliştirilmesine katkı sağlaması amaçlanmıştır. Bu hedef için önce ülkedeki sorunlar ve gereksinimler incelenmiş, temel ve ayrıntılı düzenlemelerin bulunmaması en büyük sorun olarak saptanmıştır. Halen Türkiye'de taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde geçerli olan yasalar birbirinden farklı maddeler ve hükümler içerdiği görülmüştür. Özellikle gelişim aşaması içinde olan Türk taşınmaz değerlendirme

## TÜRKİYE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASINA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

sisteminin yeniden yapılandırılmasında gelecekteki ulusal değerlendirme hükümlerinin uluslararası standartlarla uyum içinde olması önemlidir. Çalışmaya göre, Alman değerlendirme sisteminin Türkiye koşullarına uyarlanabilmesinin mümkün olduğu saptanmıştır. Aynen Almanya’da olduğu gibi bir Türk taşınmaz değerlendirme yönetmeliği çıkarılması tavsiye edilmektedir.

Kılıç [8]’e göre, taşınmaz değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırma aşamasında yapılması gereken ilk iş, ilgili mevzuatının tek bir kanun altında toplanması ve değerlendirme işlemleri için ortak kural ve standartlar getirilmesidir. Kamu ve özel kurumların hangi esaslar ile nasıl değerlendirme yapacakları bu kanun altında toplanması, sağlıklı çalışan bir taşınmaz değerlendirme politikaları oluşturulmasıdır. Değerleme uzmanlarını ve değerlendirme şirketlerinin kamu alanında da daha fazla görev yapmalarının yolu açılmalı, değerlendirme yapmakla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarında daha çok değerlendirme uzmanları istihdamlarının sağlanmalıdır. Ayrıca, belediye ve tapu sicil müdürlüklerinde, gelir ve vergi kayıplarının önüne geçilebilmesi adına değerlendirme birimlerinin veya müdürlüklerinin kurulması ve buralarda değerlendirme uzmanları istihdam edilerek kayıpların önüne geçilmeye çalışılmalıdır.

### 4.2. Taşınmaz Değerlemedeki Mevcut Kurumsal Sorunlara Bilimsel Yayınlar Açısından Çözüm Önerileri

Ülkemizde taşınmaz değerlemesinin öneminin geç anlaşılması ve sağlıklı bir mevzuat altyapısının da mevcut olmaması, bu konuda gerekli kurumsal yapılanmanın oluşturulmasını geciktirmiştir. Güngör [12]’e göre, ABD ve İngiltere’deki örneklerinde olduğu gibi öz-düzenleyici bir kuruluş olarak faaliyetlerini sürdürecektir bir kurumun kurulması gerekliliği açıktır. Söz konusu *Kurumun* iki alt departmandan oluşmasının uygun olacağı düşünülmektedir. *Değerleme Standartları Departmanı*: Bu departmanın başlıca görevi; değerlendirme ilkelerini, metodlarını ve etik kurallarını belirleyerek gayrimenkul eksperlerinin görevlerini ifa etmeleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen kuralları hazırlamaktır. *Değerleme Ekspertleri Departmanı*: Bu departmanın başlıca görevi ise eksper olacak kişilerin niteliklerini belirlemek, yeni eksper adaylarını yetiştirmek ve yetişmiş olanların mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla kural ve kriterler koymaktır. Böylece, iki alt departmandan oluşacak *Kurumun* bünyesindeki yetki ve görev dağılımı daha etkin bir şekilde dağılmış olacaktır.

HKMO [13]’e göre, mevcut değerlendirme sistemimizdeki sorunları çözebilmek için “*Taşınmaz Değerlemesi Yüksek Kurulu Kurulması Yasası*”nın ivedilikle çıkarılması, Avrupa Birliği’ne üye olmak için Anayasasıyla birlikte onlarca yasadışı değiştiren, değiştirmekte olan ülkemiz için öncelikli bir zorunluluktur.

Açlar ve ark. [14]’e göre, taşınmaz değerlemesinde kurumsal bir iç yapılanmaya yönelik ilk adımı atan SPK’nın; özellikle mühendisliğimiz öğretim planlarında, “Toprak Değerlemesi” ve “Taşınmaz Değerlemesi” zorunlu derslerini okutan YTÜ’den esinlenerek bu dersleri öğretim planlarına alan üniversitelerle işbirliği yapması gerekmektedir. SPK ile de bağlantılı olması gereken taşınmaz değerlendirme uzmanlığı; TMMOB içinde pek çok meslek odasının da ilgisini çekmektedir. Bu nedenle Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) öncülüğünde ve koordinasyonunda “*Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Yüksek Kurulu*” (TDYÜK) gibi isimlendirebileceğimiz bir kurul oluşturulması, terminolojide, ilkelere, yöntemlerde, verilerde ve belgelerde standart sağlanmasına çalışılması yerinde olacaktır. Yüksek Kurul bağımsız yetkisini, TMMOB Yasası’nda yapılacak bir düzenlemeden ya konuya ilişkin var olan yasalarımız incelenerek düzenlenecek yasa gücünde kararname ya da ayrı bir yasadan alarak; ülke taşınmaz piyasasını düzenleyen ve yönlendiren kamu kurumları ve yerel yönetimlerdeki değerlendirme komisyonlarıyla etkileşimli çalışmalıdır. Bunlardan her türlü veriyi istemeye ve kullanmaya yetkili olmalıdır. Uluslararası değerlendirme kuruluşları ile de veri alışverişinde bulunmalıdır.

Açlar ve ark. [15] tarafından bu alanda yaşanan sorunların çözümü için “*Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu Kurulması Hakkında Yasa Tasarısı Taslağı*” bir başlangıç olarak görülmüştür. Yasa taslağı, taşınmaz değerlendirme alanında denetleyici ve düzenleyici bir işleve sahip, değerlemenin teknik, etik ve uygulama standartlarını belirleyen, uzmanların seçimi, eğitimi ve yetkilendirilmesini sağlayan kamu tüzel kişiliğine, idari ve mali özerkliğe sahip “*Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu*” (TDYÜK) adında bağımsız bir üst kurulun oluşumunu amaçlamaktadır. TDYÜK, ulusal bir taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi oluşturmak için taşınmaz piyasasını düzenleyen ve yönlendiren kamu kurumları ve yerel yönetimlerle etkileşimli çalışacak, bunlardan her türlü veriyi istemeye ve kullanmaya yetkili olacaktır. TDYÜK, taşınmaz değerlemesinin ülkemizdeki gelişimi ve denetimini sağlamakla yükümlüdür. Bu amaçla, gerekirse taşınmaz bilgi sistemi ve değer haritaları oluşturmaya, kriterler-bağıntılar geliştirmeye, ölçüt değerler saptamaya ve bu amaçla teknik ve tüzel dayanaklar oluşturmaya yetkili olacaktır. Ancak, mevcut kadastronun değerlemeye altlık olabilecek şekilde yeniden yapılanması gerekmektedir.

Demir [16] tarafından, özerk bir kurumsal model olarak *bir üst kurulun oluşumu* ve özel bir Taşınmaz Değerleme Bilgi Sisteminin (TDBS) kurulması önerilmiştir.

N. ERDEM

Çete [5]'e göre, çerçeve bir “*Arazi Kanunu*”na ve taşınmazlarla ilgili ana faaliyet alanlarında “*lider kurum*” yapılanmalarının oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Lider kurumun sadece tapu-kadastro faaliyetlerini değil, arazi idaresinin diğer iki temel faaliyeti olan harita yapımı ve *taşınmaz değerlendirme* faaliyetlerini de yürütmesi gerektiği göz önüne alındığında, bu yapılanmanın genel müdürlükten daha üst bir hiyerarşide bulunması ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda, ülkemizde arazi idaresinin lider kurumunun “*Arazi İdaresi Müsteşarlığı*” (*AİM*) gibi bir ad altında güçlü bir kurumsal yapılanmaya sahip olması ve taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini de yürütmesi önerilmektedir.

Çağatay [17]'de, bu alanda sorumlu kuruluş olarak *Taşınmaz Değerleme Kurumu* ve değer oluşum süreçlerinin yerel veya bölgesel veri tabanlarıyla yapılmasını sağlayan bir *Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS)* kurulması önerilmektedir. Bu kurum, değerlemeyi kullanan kamu kurumlarıyla ilişki içerisinde çalışabilmeli, özel sektör temsilcileriyle de gerektiği hallerde koordinasyon içerisinde bulunabilmelidir.

Yomralıoğlu [18]'e göre, ilgili kamu kurumları ile çift yönlü veri alışverişinde bulunacak ve veriyi kendi bünyesinde tutacak, gerekirse pazarlayacak bir *Gayrimenkul Değerleme Kurumuna (GDK)* ihtiyaç vardır. Çalışmada, “Türkiye için temel bir *Taşınmaz Değerleme Modeli (Hukuksal-Kurumsal-Teknik)* geliştirilip uygulanması” amaçlanmakla beraber, aşağıdaki gibi;

- Değerleme sürecini standartlaştıracak bir *Taşınmaz Değerleme Yönetmeliği* ilkeleri ortaya koymak,
- Yeni bir kurumsal yapılanma ve çalışma biçimi esasları hakkında önerilerde bulunmak,
- Bir havuz hükmünde “*Taşınmaz Değerleme Veri Bankası*” kuruluşu önerisini geliştirmek,
- İl bazında, elektronik ortamda, belirli dönemler “*emlak endeksleri*” yayımlanmasını planlamak,
- Yabancı yatırımcılar için bir bilgi sistemi geliştirmek,
- Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların değerlemesine yönelik, e-devletin bir bileşeni olarak, CBS destekli teknik bir mekanizma oluşturmak,

temel hedeflere ulaşılması planlanmaktadır:

Candaş [6]'a göre, taşınmaz değerlerini kayıt altında tutacak olan kurumun, ülkemizde taşınmazları kayıt altına alan ve mülkiyet haklarının güvence altına alan kurum olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) olması doğru olacaktır. *Taşınmaz Değerleme* faaliyetlerini yürütmek amacıyla TKGM altında *Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı* kurulmalıdır. *Taşınmaz değerlendirme* faaliyetlerinin standardize edilmesi, işlemlerin tek elden yürütülmesi ve denetlenmesi, taşınmaz değerlerinin kayıt altına alınması ve taşınmaz piyasasındaki dalgalanmaların kontrol altına alınması, kurumlardaki işlem tekrarlarının ve farklılıklarının ortadan kaldırılması ve benzeri sebeplerden ötürü ülkemizde bir *Taşınmaz Değerleme Kanunu*'na olan ihtiyaç da ortadadır.

Yıldız [19]'a göre, ülkemizin değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılması aşamasında kurulacak toplu değerlendirme sisteminden sorumlu olacak kuruluşun, veri paylaşımı konusunda sorun yaşamaması, siyasi baskılardan etkilenmemesi gerekmektedir. Bu nedenle, toplu değerlendirme faaliyetlerinin, tekil değerlendirme işlemlerini de yapan, yaptıran, denetleyen, düzenleyen bir *üst kurul* eli ile yürütülmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

### 4.3. Taşınmaz Değerlemedeki Mevcut Teknik Sorunlara Bilimsel Yayınlar Açısından Çözüm Önerileri

Son yıllarda ülkemiz taşınmaz değerlendirme sistemindeki mevcut teknik sorunlara bilimsel yayınlar açısından birçok çözüm önerileri sunulmuştur. Yomralıoğlu ve Nişancı [20]'de, taşınmaz değerlendirmeindeki teknik sorunların çözümüne yönelik veri tabanı tasarımının oluşturulmasını önermişlerdir. Buradaki temel amaç kent bazında taşınmazların güncel değerlerini kayıt altında tutabilmektir. Bu çalışma ile hedeflenenler:

- Tescile esas değer haritalarının oluşturulması,
- Kentsel dönüşüm, imar uygulaması vb. uygulamalar öncesi değer haritalarının hazırlanarak hukuksal sorunların önlenmesi,
- Kamulaştırmaya konu davaların en aza indirilmesi,
- Değerlemenin objektif unsurlara göre yapılmasının sağlanması,

olarak sıralanabilir.

Demir [21]'e göre, ülkemizde kadastronun mali boyutunun oluşturulmasıyla bu alandaki gelişim ve denetim de sağlanmış olacaktır. Bu yeni sistem sonucunda;

- Mevcut tüzel yapısı yanı sıra vergiye konu olacak tüm taşınmazları tanımlayan,
- Bunu haritalar üzerinde gösteren,
- Her parsel ve üzerindeki yapının değerini saptayan,
- Değerleme sicillerini hazırlayan,
- Vergi yükümlülerini tanımlayan,



## TÜRKİYE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASINA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

- Oluşturulacak bilgi sisteminde; kadastro bilgi sisteminde üretilen *tek bir parsel numarasını* anahtar veri olarak kullanarak verilerin tüm kurumlar arasında paylaşımı ve kullanımını sağlayabilen, bir yapı beklenmektedir.

Çağdaş [22]'de, yeni kamu sicillerinin oluşturulması önerilmiş, ülkemiz kadastral sisteminin önerilen sicillerle desteklenerek toprak-arazi yönetimi için gerek duyulan bilgi altyapısının oluşturulması görüşü savunulmuştur. Buna göre, taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgileri kadastral sistemden, kullanım ve değerlendirme bilgileri ise önerilen sicillerden sağlanacaktır. Bu sicillerin oluşturulma süreci, yönetimlerine ilişkin sorumluluklar ve kavramsal veri şemaları hazırlanmıştır. Tasarım modelinde toplu değerlendirme sistemine geçiş önerilmiş; bu amaçla süreçte görev alması olası aktörler tanımlanmış; değerlemede kullanılacak veri türleri ve verilerin edinim yolları belirlenmiş; değerlendirme süreci modellenmiş; diğer değerlendirme uygulamalarında da yararlanılacak *Ulusal Değerleme Veri Tabanının* kurulması önerilmiştir. Vergi tarhiyatı süreci de tanımlama ve değerlendirme alt sistemlerindeki önerilere göre yeniden düzenlenmiştir.

Değirmenciler [23]'e göre, etkin bir taşınmaz değerlendirme sistemi için *Değer İzleme Sistemi* kurulmalıdır. *Değer İzleme Sistemi*, Maliye Bakanlığı bünyesinde kurulacak bir birim çatısı altında faaliyetlerini yürütmelidir. Çünkü Hazineye ait gayrimenkuller ve gayrimenkulden kaynaklı vergi kayıp ve kaçakları düşünüldüğünde etkin maliye politikalarının geliştirilmesi anlamında tek yetkili kurum Maliye Bakanlığıdır. Köktürk (2009)'a [4] göre, bu konuda dünyada tek bir modelin olmadığı görülmektedir. Yöntemler konusunda tüm dünya standartlaşmaya gitmektedir. Ülkemizde de bu konuda çalışmalar yapılmalıdır.

Uzer [24]'de, değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılmasına yönelik mevzuat, kurumsal ve teknik bileşenleri olan *Taşınmaz Değerleme Sistemi (TDS)* adıyla yeni bir yaklaşım önerilmiştir. Mevzuat bağlamında tüm değerlendirme faaliyetlerini düzenleyen bir "*Taşınmaz Değerleme Yasası*"na ihtiyaç vardır. Bu yasaya istinaden TKGM bünyesinde "*Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı*" birimi kurulabilir. Çalışmaya göre, TKGM Bölge Müdürlükleri bünyesinde kurulacak olan *Taşınmaz Değerleme Şube Müdürlükleri* tarafından "*Değer Verisi Havuzu*" adında bir veritabanı oluşturulmalıdır.

Haciköylü [25]'e göre, emlak vergisinde yaşanan değer tespitine ilişkin sorunlar mevzuattan, idareden ve mükelleften kaynaklanan sorunlardır. Mevzuattan kaynaklanan sorunların çözümü için; mülkiyet kadastrosu anlayışının terk edilerek *mali kadastro anlayışının* benimsenmesi gerekir. Böylece vergisel amaçlı taşınmaz değerlemesi önem kazanacak, taşınmaz satış veritabanının oluşturulması ve CBS'nin bu açıdan kullanılması sağlanabilecektir. İdareden kaynaklanan sorunların çözümü için, belediyelerde vergi inceleme yetkisine sahip personel istihdamı sağlanmalıdır. Böylece emlak vergisinin yönetimi daha etkin olabilecek ve vergi kayıp ve kaçakları da önlenilecektir. Emlak vergisinde mükelleften kaynaklanan sorunlar daha çok verginin tahsil aşamasında yaşanmaktadır. Çözüm için mükelleflerin vergiye gönüllü katılımını artıracak bir takım düzenlemelerin yapılması gerekir. Bu amaca yönelik olarak vergi oranlarının düşürülmesi, tespit edilen değerlere karşı mükellefe itiraz hakkının tanınması, emlak vergisinde mükellefin gönüllü katılımını artıracaktır. Ayrıca tapu ve kadastro harçlarının kaldırılması veya oranlarının düşürülmesi mükelleflerin alım satım konu taşınmazlarının gerçek değerini beyan etmesi açısından önem taşımaktadır.

Cesur [26]'ya göre, geniş perspektifli bir yaklaşımla, tapu sicil müdürlüklerinde görülen hizmeti yeniden tanımlayarak, sağlık sektöründe olduğu gibi performansla yönelik uygulamalar geliştirerek bu sorunların tamamına kalıcı çözümler bulmak mümkündür. Örneğin, tapu sicil personeli çeşitli araçlarla "gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı" lisansı almaya yönlendirilebilir. Sadece alım-satım değil, her türlü sözleşmede taraflarca taşınmazın gerçek değerinin beyan edilmediğinden kuşulanması halinde tapu memur veya müdürünün bu durumu Maliye Bakanlığınca belirlenen bir birime (örneğin; bu amaca yönelik olarak hazırlanmış bir portala) bildirmekle yükümlü olmasına yönelik bir düzenleme yapılabilir. Bu düzenleme ile -her ne kadar 657 sayılı Kanun uyarınca memur suçu bildirmekle zaten yükümlü olsa da- bu durum işlem sırasında taraflara söylenebilir. Sağlık Bakanlığı personeline olduğu gibi performansla yönelik ek ödeme adı altında, tahakkuk edecek harçlarla orantılı bir döner sermaye ödemesi yapılmak suretiyle personelin bu uygulamayı sahiplenmesi sağlanabilir.

Bakırcı [27]'de, Türkiye'ye siyasi, ekonomik ve kültürel yapısından dolayı Almanya'daki gibi bir sistem önerilmektedir. Türkiye'de de İmar Kanunu adı altında bir Türk taşınmaz değerlendirme yasası geliştirilebilir. Değerleme işlemleri, Almanya'daki gibi bir bilirkişi komisyonuna verilebilir. Bu bilirkişi komisyonları, tapu-kadastrodan ve belediyelerden gerekli birtakım bilgileri alabilmelidir. Ancak bu bilgilerin güncel olması son derece önemlidir. Almanya'da maliklere bir anket uygulaması yapılmaktadır. Türkiye'de de böyle bir yöntem gidebilir. Bilirkişi komisyonlarının bağımsız olması gerekir. Ancak bu Türkiye'de Tapu ve Kadastr Genel Müdürlüğü içerisinde onursal üyeleri de içine alacak şekilde kurulabilir.

Bostancı ve ark. [28]'e göre, bu alanda yapılması gereken çalışmalardan bazıları;

- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan taşınmaz karakteristikleri ve emsal alım-satım fiyatları veritabanlarının tesis edilmesi ve sürdürülmesi,
- Oluşturulacak veritabanlarından yararlanarak kitlesel değerlemelerin gerçekleştirileceği modellerin geliştirilmesi

N. ERDEM

- Belirlenen değerlerin kullanıcılara sunumunu gerçekleştirecek mekanizmaların oluşturulması olarak sıralanabilir.

Bu bağlamda, ülkemizde tesis edilmesi gereken değerlendirme sisteminin teknik anlamda çıkış noktalarından birini oluşturacak taşınmaz karakteristikleri veritabanlarının oluşturulması ile ilgili örnek bir çalışma sunulmaktadır. Çalışmada; arsa, arazi ve konut olarak üç ana kategoriye ayrılabilir taşınmaz değerlendirme bileşenlerinden konut değerlendirme için UML tabanlı bir taşınmaz değerlendirme modeli tasarımı gerçekleştirilmiştir. Bu tasarımın temel bileşenlerini; tapu ve kadastro bilgileri, imar bilgileri, çevre ve konum özellikleri, bina ve konut özellikleri ile ekonomik ve demografik özellikler paketleri oluşturmaktadır. Model bir veri ihtiyaç analizi şeklinde yorumlanmalı, bu çerçevede ulusal, yerel ve kurumsal veri kaynaklarının yapılandırılmasında ve bütünlük olarak kullanılmasında dikkate alınmalıdır. Bu şekilde oluşturulacak bir değerlendirme modeli, her türlü değerlendirme yönteminin uygulanmasına imkân tanıyacaktır. Konut değerlendirme için yapılan bu çalışmanın diğer taşınmaz türleri için de geliştirilmesi gerekir.

Erdem [9]'da, değerlendirme sistemimizin mevcut durumunu ortaya koymak amacıyla, başta ülkemizde değerlendirmeyle ilgili faaliyet yürüten kurumların il, bölge ve genel müdürlüklerindeki idareci ve çalışanlarıyla olmak üzere, özel sektör değerlendirme uzmanlarıyla mülakatlar gerçekleştirmiştir [29]. Ayrıca, değerlendirme çalışmalarında ihtiyaç duyulan verilerin mevcudiyetini, kaynağını, önem derecesini ve kalitesini ortaya koymak amacıyla bir kısmı yüz yüze (bir kısmı da internet ortamında mail yoluyla) olmak üzere anket çalışmaları da yapılmıştır. Özellikle değerlendirme alanında iyi uygulamaya sahip ülkelerden Almanya, Hollanda, Danimarka, İsviçre, İngiltere ve ABD olmak üzere diğer bazı ülkelerin sistemleri araştırılmıştır. Bu mülakatlar, anketler ve diğer ülke sistemleri araştırmalarından elde edilen bulgulardan da yararlanılarak, ülkemiz için mevzuat, kurumsal ve teknik bileşenleri içeren bir Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi (TADES) yaklaşımı geliştirilmiştir. Bu yaklaşıma dayalı UML tabanlı değerlendirme veri modeli tasarımı oluşturulmuştur. Çalışmaya göre; değerlemenin yasal altyapısı, çerçeve bir "Taşınmaz Değerleme Kanunu" altında yeniden düzenlenmeli, bu Kanun değerlendirme uzmanlarına yol gösterici diğer düzenleme ve rehber dokümanlarla detaylandırılmalı, değerlendirme faaliyetlerini düzenleyen, yöneten ve denetleyen "Taşınmaz Değerleme Genel Müdürlüğü" (TDGM) adında lider bir kurum tesis edilmelidir. Toplu değerlendirme çalışmaları ise lisanslı değerlendirme şirketlerinden de destek alınarak belediyeler tarafından gerçekleştirilmelidir. Gerek kamu gerekse özel sektörde gerçekleştirilen tekil ve toplu değerlemelerde kullanılmak üzere taşınmaz karakteristikleri ve emsal satışlar veritabanları oluşturmalı ve sürdürülebilir olması sağlanmalıdır.

#### 4. SONUÇLAR

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanında sağlıklı işleyen bir "sistem eksikliği" mevcuttur. Bu eksiklik hem yasal hem de kurumsal ve teknik bağlamda açıkça görülebilmektedir. Taşınmaz değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması ve hukuki, kurumsal ve teknik anlamda sağlıklı işleyen bir değerlendirme sisteminin tesis edilmesi bağlamında ilk yapılması gerekenler;

- Mevcut durumun ve yaşanan sorunların detaylı analizi olmalıdır.
- Bunun akabinde, taşınmaz değerlemesinde iyi uygulamaya sahip ülkelerin sistemlerinin incelenmesi ve bu ülkelerin deneyimlerinin öğrenilmesi büyük önem arz etmektedir.
- Her ne kadar ülkelerin mevcut politikaları, kurumsal yapıları, sorunlara bakış açıları, çözüm yaklaşımları, bilgi birikimleri ve sosyo-kültürel yapıları farklı olduğundan bir ülkenin sistemini bir başka ülkede aynen uygulamak mümkün olmasa da, bir ülkenin başka bir ülkenin iyi işleyen sisteminden öğrenebileceği çok şey olacaktır.
- Öğrenilenlerin modern eğilimler çerçevesinde gözden geçirilerek ülke şartlarına uyarlanmasıyla sağlıklı işleyen özgün bir sistemin geliştirilmesi mümkün olabilecektir.
- Bu süreçte sistem tasarımına uygulayıcıların katılımının sağlanması da, tasarımın uygulanabilirliği açısından önemlidir.

Ülkemiz için bir taşınmaz değerlendirme sistemi yaklaşımı geliştirilirken, yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmelidir. Bu bağlamda;

- Ülkemizde, gerek kamu kurumlarında gerekse özel sektörde değerlendirme faaliyeti yürüten değerlendirme uzmanlarıyla yapılacak yarı yapılandırılmış mülakatlarla, mevcut durum tespiti ve uzmanların beklentileri araştırması derinleştirilmelidir.
- TKMP kapsamında yürütülen iyi uygulamalar araştırması detaylandırılarak, taşınmaz değerlemesinde köklü ve iyi işleyen sisteme sahip Almanya, Hollanda, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'nin sistemleri yerinde incelenmelidir.

## TÜRKİYE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASINA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMA VE ÖNERİLER ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

- Bu incelemeler sırasında ilgili ülkelerin değerlendirme uzmanlarıyla gerçekleştirilecek mülakatlarla, uzmanların modern bir taşınmaz değerlendirme sisteminde bulunması gereken özellikler ve ülkemizin taşınmaz değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılması süreci ile ilgili önerileri de alınacaktır.
- Bu ülkelerin sistemlerinin yerinde ve derinlemesine incelenmesiyle, hem taşınmaz değerlemesinde iyi uygulamaların temel özelliklerinin belirlenmesi hem de ülkemiz taşınmaz değerlendirme sisteminin yapılandırılmasında sağlıklı sonuçlara ulaşılabilmesi bağlamında daha somut ve bilimsel sonuçlara ulaşılacaktır.

Ülkemiz için geliştirilecek yaklaşımın işlerliğinin sağlanabilmesi için gerekli olan mevzuat bileşenleri ve bu bileşenlerin içeriğinin genel hatları tanımlanmalıdır. Kurumsal açıdan ise, gerek ülkemiz ihtiyaçları ve altyapısı, gerekse değerlemenin uluslararası iyi uygulamalarından elde edilen deneyimlerden yola çıkılarak, farklı amaçlı değerlendirme uygulamaları için kamuda ve özel sektörde değerlendirme faaliyeti yürütecek kurum ve kuruluşlar ile bunlar arasındaki ilişkiler tanımlanmalı, böylece *ülkemize özgü bir taşınmaz değerlendirme kurumsal yapılanma* önerisinde bulunulmalıdır. Uygulanacak yaklaşımın üçüncü bileşeni de değerlemenin teknik boyutudur. Bu bağlamda, temelde vergilendirmeye esas değerlerin belirlenmesi amacıyla toplu değerlendirme uygulaması üzerinde çalışılmalıdır.

## KAYNAKLAR

- [1] SPK, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri: VIII, No: 35, Resmi Gazete Tarihi: 12 Ağustos, Sayı: 24491, 2001.
- [2] APPRAISAL INSTITUTE, The Appraisal of Real Estate. 14th Edition, ISBN: 978-1-935328-38-4, Chicago, USA, 2013.
- [3] AÇLAR, A., ÇAĞDAŞ, V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, ISBN 975-395-551-0, Ankara, Türkiye, 2002.
- [4] KÖKTÜRK, E., “Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs, Ankara, Türkiye, 2009.
- [5] ÇETE, M., Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 243 s., Trabzon, Türkiye, 2008.
- [6] CANDAŞ, E., “Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012.
- [7] [http://www.tdub.org.tr/images/pdf/tugdes\\_taslak\\_metni.pdf](http://www.tdub.org.tr/images/pdf/tugdes_taslak_metni.pdf) (erişim tarihi 13.10.2015).
- [8] <http://www.ekspermedia.com/tasinmaz-degerleme-kanununun-gerekligi/> (erişim tarihi 10.01.2017).
- [9] ERDEM, N., “Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı”, Doktora Tezi, Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri, 2016.
- [10] MENTEŞ, M., “ÇŞB’de Taşınmaz Değerleme Uygulamaları”, TKGM Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi Taşınmaz Değerleme Orta Dönem Toplantısı, İstanbul, Türkiye, 2014.
- [11] BAKIRCI RISSI, S., Entwicklung Türkischer Immobilienbewertungsverfahren, basierend auf den Erfahrungen der Deutschen Wertermittlungsmethoden, Technische Universität München, Institut für Geodäsie, GIS und Landmanagement Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, München, Deutschland, 2010.
- [12] GÜNGÖR, E., “Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler”, Yeterlik Etüdü, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, 1999.
- [13] [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5BCV\\_3e8fc83b3e886a0\\_ek.doc?tipi](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5BCV_3e8fc83b3e886a0_ek.doc?tipi) (erişim tarihi 08.01.2017).
- [14] AÇLAR, A., DEMİR, H., ÇAĞDAŞ, V., “Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi ve Fotogrametri (Harita) Mühendisliği”, HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı: 88, 15-20, 2003.
- [15] AÇLAR, A., DEMİREL, Z., DEMİR, H., ÇAĞDAŞ, V., GÜR, M., KURT, V., “Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı”, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Türkiye, 2003.
- [16] DEMİR, H., “Taşınmaz Değerlemesi Kadastro İlişkileri”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, II. Türkiye Kadastro Kongresi, Ankara, Türkiye, 2008.
- [17] ÇAĞATAY, U., “AB Sürecinde Türkiye’de Bilgi Yönetimi ve Konumsal Bilgi Sistemleri İle Taşınmaz Piyasalarının Analizine İlişkin Bir Model Tasarımı”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İzmir, 2008.
- [18] YOMRALIOĞLU, T., TTDS: Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi, Çalışma Raporu, İstanbul, Türkiye, 2009.

*N. ERDEM*

- [19] YILDIZ, Ü., “Gayrimenkul Birimlerinde Kitlesel Değerleme Uygulamaları ve Türkiye İçin Model Önerisi”, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2014.
- [20] YOMRALIOĞLU, T., NİŞANCI, R., Türkiye’de Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Değerlemesindeki Yeri ve Rolü, Rapor 1.0, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Trabzon, Türkiye, 2006.
- [21] DEMİR, H., “Kadastronun Mali Boyutu (Bileşeni)”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Kadastro Kongresi, Ankara, Türkiye, 2006.
- [22] ÇAĞDAŞ, V., “Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi”, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 2007.
- [23] DEĞİRMENCİLER, E., “Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri”, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli, 2008.
- [24] UZER, E., “Türkiye İçin Taşınmaz Değerleme Kurumu Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi”, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2009.
- [25] HACIKÖYLÜ, C., “Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler”, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Eskişehir, 2009.
- [26] CESUR, M., “Tapu Sicil Müdürlükleri Sorunların Kaynağı Değil, Çözümlerin Anahtarıdır”, Toprak Mülkiyeti-Sempozyum Bildirileri, Memleket Yayınları, 5, ISBN: 978-9944-5435-2-1, s. 584-591, Ankara, Türkiye, 2010.
- [27] BAKIRCI RISSI, S., “Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Taşınmaz Değerlemesi”, Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu, Ankara, Türkiye, 2012.
- [28] BOSTANCI, B., İNAN, H. İ., ÇETE, M., GEYEMEN, A., ERDEM N., “UML Tabanlı Taşınmaz Değerleme Modeli Tasarımı: Konut Değerleme Örneği”, II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İTÜ, İstanbul, Türkiye, 2012.
- [29] ERDEM, N., ÇETE, M., “Taşınmaz Değerleme Sistemimizde Yeniden Yapılanma Süreci ve Uzmanların Beklentileri”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Türkiye, 2013.