

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS
DEĞER, TAPU DEĞERİ VE PİYASA DEĞERİ
ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ;
BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bülent KIRAR**

**Anabilim Dalı: Disiplinler Arası
Programı: Gayrimenkul Geliştirme**

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU

HAZİRAN-2008

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS
DEĞER, TAPU DEĞERİ VE PİYASA DEĞERİ
ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ;
BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bülent KIRAR
516051026**

**Anabilim Dalı: Disiplinler Arası
Programı: Gayrimenkul Geliştirme**

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU
Diğer Jüri Üyeleri: Doç. Dr. Murat ÇIRACI
Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ**

HAZİRAN-2008

ÖNSÖZ

Taşınmaz değer farklılıklarının incelenmesi amacıyla yaptığım bu çalışmada beni yönlendiren, destekleyen danışman hocam sayın Yrd. Doç. Dr. Funda Yirmibeşoğlu'na en içten teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamı her zaman destekleyen, araştırmalarım sırasında gerekli bilgilere ulaşmam konusunda yardımını benden esirgemeyen Sedef Döner'e teşekkürlerimi sunarım.

Yoğun çalışmaların süresince her zaman beni destekleyen Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Eski Müdürü Sayın Nejdet Akkaya'ya, Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Müdürü Sayın O.Yüksel Aybek'e ve iş arkadaşlarım olan Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü personeline en içten teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmalarım sırasında kendilerine daha az zaman ayırdığım aileme, anlayışları, her zaman beni destekledikleri ve yanımda oldukları için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Haziran, 2008

Bülent KIRAR

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
SEMBOL LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
2. TAŞINMAZ DEĞERLEME	3
2.1. Değer Kavramının İçeriği ve Tanımı	3
2.1.1. Fiyat	4
2.1.2. Rant	6
2.1.3. Arsa	11
2.2. Taşınmazların Satışındaki Davranışlar ve Taşınmaz Değerine İlişkin Yaklaşımlar	13
2.2.1. Kişisel Davranışlar	13
2.2.2. Alışılmamış Davranışlar	14
2.2.3. Farklı Metrekare Fiyatlarının Olası Sebepleri	15
2.2.4. Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Yaklaşımlar	16
2.2.5. Kentsel Bölgelere İlişkin Yaklaşımlar	17
2.2.6. Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Yaklaşımlar	18
2.2.7. Kent Planlamasının Arsa Değerine Etkisi	18
2.2.8. Gelişmiş Altyapının Taşınmaz Değerine Etkisi	20
2.2.9. Arsa Spekülasyonunun Önlenmesi İçin Bazı Önlemler	20
2.3. Taşınmaz Değerlemesi ve Değerleme Yöntemleri	21
2.3.1. Taşınmaz Değerlemesinin Önemi	21
2.3.2. Taşınmaz Değerlemesi	23
2.3.3. Rayiç Bedel	25
2.3.4. Taşınmaz Değerlemesi Yöntemleri	29
2.3.5. Rayiç Bedelin Tespitinde Bilirkişi ve Önemi	33
2.3.6. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Yurtdışındaki Mesleki Kuruluşlar	34
2.3.7. Taşınmaz Piyasası	35
2.4. Emlak Vergisi, Tapu Değeri ve Rayiç Değer Kavramları	38
2.4.1. Emlak Vergisi ve Değerinin Hesaplanması	38
2.4.2. Tapu Değeri	39

2.4.3. Piyasa Değeri (Rayiç Değer)	39
2.5. Emlak Vergisi Değeri, Tapu Değeri ve Rayiç Değer Arasındaki Farklılık	40
2.6.Ülkemizde Taşınmaz Değerlemesinin Hukuksal Yapısı	40
2.7. Bölüm Sonucu	46
3. TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS DEğER, TAPU DEğERİ ve PİYASA DEğERİ ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ; BEŞİKTAŞ ÖRNEğİ	48
3.1. Giriş	48
3.2. Beşiktaş İlçesi Hakkında	48
3.3. İstanbul'da Konut Alanlarının Arazi Değerleri, Yoğunlukları ve Beşiktaş İlçesinin Durumu	50
3.3.1. Sorunlu Yapılaşma Yoğunlukları ve Arazi Değerleri	51
3.3.2. Sorunlu Nüfus Yoğunlukları ve Arazi Değerleri	54
4. UYGULAMA	60
5. SONUÇ ve ÖNERİLER	75
KAYNAKLAR	78
EKLER	81
ÖZGEÇMİŞ	114

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
TÜFE	: Tüketici Fiyatları Genel Endeksi
RICS	: Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGOVA	: The European Group of Valuers' Associations
AB	: Avrupa Birliği
IVSC	: International Valuation Standards Committee
YTL	: Yeni Türk Lirası
BĞ.BL	: Bağımsız Bölüm

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1 Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar.....	37
Tablo 3.1 Beşiktaş İlçesi Bazı Yıllara Göre Nüfus Sayıları.....	48
Tablo 3.2 İstanbul'da Avrupa ve Anadolu Yakalarında Mevcut Konut Alanı Dahilinde Sorunlu Yapılaşma Yoğunlukları ve Arazi Değerlerinin Yüzdesel Dağılımı.....	52
Tablo 3.3 İlçelerde Konut Alanlarında Sorunlu Yapılaşma Yoğunlukları ve Arazi Değerleri.....	53
Tablo 3.4 İstanbul'da Avrupa ve Anadolu Yakalarında Mevcut Konut Alanı Dahilinde Arazi Değerleri ve Yüksek Nüfus Yoğunlukları Yüzdesel Dağılımı İlçelerde.....	54
Tablo 3.5 İlçelerde Konut Alanlarında Arazi Değerleri ve Yüksek Nüfus Yoğunluğu.....	55
Tablo 3.6 İstanbul'da İlçelere Göre Arazi Değerleri ve Demografik Yapı.....	57
Tablo 4.1 Mahalle Değeri Sınıflaması.....	64
Tablo 4.2 Sokak Değeri Sınıflaması.....	64
Tablo 4.3 Bebek İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	67
Tablo 4.4 Bebek İçin Vergi, Tapu, piyasa Değerleri Yüzde Artışı.....	68
Tablo 4.5 Ortaköy İçin Vergi, Tapu, piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	69
Tablo 4.6 Ortaköy İçin Vergi, Tapu, piyasa Değerleri Yüzde Artışı.....	70
Tablo 4.7 Etiler İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	71
Tablo 4.8 Etiler İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Yüzde Artışı.....	72
Tablo 4.9 Beşiktaş İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	73

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1 : Gelir Yöntemi.....	30
Şekil 2.2 : Maliyet Yöntemi.....	31
Şekil 3.1 : İstanbul'da Düzensiz Yapılaşmış Gelişen Konut Alanlarının İlçelere Dağılımı.....	50
Şekil 3.2 : İstanbul'da Konut Alanlarında Arazi Değerleri ve Yüksek Nüfus Yoğunlukları Dağılımı.....	56
Şekil 3.3 : Arazi Kullanımı.....	58
Şekil 3.4 : Konut Alanı Yasallığı.....	58
Şekil 3.5 : İstanbul'daki Arazi Değerleri 2002.....	59
Şekil 4.1 : NetCAD'den DXF'e çevrilmesi.....	61
Şekil 4.2 : ArcGIS'e Yol Orta Çizgilerinin Aktarılması.....	61
Şekil 4.3 : ArcGIS'de Veri Girişi.....	62
Şekil 4.4 : Mahallelerin Ortalama Rayiç Değerleri.....	62
Şekil 4.5 : Mahalle Ortalama Rayiç Değerleri.....	63
Şekil 4.6 : Sokak Rayiç Değerleri.....	65
Şekil 4.7 : Mahalle Ortalama Rayiç Değerleri ve Sokak Rayiç Değerleri..	66
Şekil 4.8 : Bebek İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	68
Şekil 4.9 : Ortaköy İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	70
Şekil 4.10 : Etiler İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması.....	72
Şekil 4.11 : Vergi, Tapu ve Piyasa Değerlerinin Karşılaştırılması.....	74

SEMBOL LİSTESİ

H	: Üretim Değeri
N	: Normal Üretim Masrafları
K	: Kapalı Hacim (metreküp)
H_g	: Alışılmış Üretim Masrafları
H_t	: Fiili Üretim Masrafları
I	: Üretim Masraflarının yılıyla ilişkili fiyat endeksi

TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞER, TAPU DEĞERİ VE PİYASA DEĞERİ ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ; BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ

ÖZET

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından biridir. Ülkemizde sağlıklı bir yapıya oturtulmamış taşınmaz değerlendirilmesi, ancak Hazine taşınmaz mallarının kaynak oluşturması, Morgate Yasası, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsizlik ile gündeme gelmektedir. Mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz değerlerinin piyasa değerlerinden farklılık göstermesi kamu oyununun dikkatini çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir.

Ülkemizde yasal düzenlemelerde çok eksikliği bulunan taşınmaz değerlendirilmesi, planlama faaliyetleri bakımından da yasa ve yönetmeliklerin eksik ve yanlış uygulanmasından kaynaklanan problemlerden dolayı sorunları daha da derinleştirmektedir.

Bu çalışmada birinci bölüm böyle bir çalışmanın yapılmasının gerekliliğini ve araştırma sürecinde kullanılan yöntemleri içermektedir.

İkinci bölümde değer ile ilgili temel kavramlar tanımlanmış ve içeriği açıklanmış, taşınmaz mal değerlendirme yöntemleri incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, taşınmaz değer farklılıklarının incelenmesinde örnek alan olarak seçilen Beşiktaş İlçesinin sosyo ekonomik, mekansal, tarihsel, ve yerleşim alanı hakkında genel bilgi verilmiştir.

Dördüncü bölümde, taşınmaz değer farklılıklarının incelenmesinde örnek alan olarak seçilen Beşiktaş İlçesinin 2007 yılı sokak bazında rayiç değer haritası yapılmış ve yine Beşiktaş İlçesinde 2007 yılı içerisinde yapılan altmış adet satışta taşınmazın emlak vergisine esas değeri, tapu değeri ve piyasa değeri aralarındaki farklılıklar incelenmiştir.

Beşinci bölümde sonuç ve öneriler yer almaktadır.

TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞER, TAPU DEĞERİ VE PİYASA DEĞERİ ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ; BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ

SUMMARY

Real estate valuation is the one of the most important economic support for developed communities. Real estate valuation is not in a good statute in Turkey, yet. But real estate valuation is coming on the agenda with the subject; using in economy public treasury's properties, Mortgage law, unjust rent, unjust dispersion in the real estate tax. Public opinion takes into consideration huge difference among tax value and market value. To have a healthy real estate system is inevitable for country economy because of discussion about real estate subject.

In the same way, the arrangements on the real estate which are made considering the decisions taken from the planning activities on the urban and rural areas, and the new structure considering this, make the real estate valuation and the planning activities necessary to be studied together.

First section is the introduction to the dissertation and contains the need for such a study and methods used for analysis which have been used during the research.

In the second section of dissertation, is focused primarily to the review of the literature, main theories, the methods of real estate valuation dealing with real estate

In the third section case studies on real estate property value changes are examined. About social life, economic situation, historical past, housing area in Beşiktaş are given information.

In the fourth section, differences among real estate tax value, real estate title deed value and market value are investigated.

Conclusions and evaluations are in the fifth section.

1. GİRİŞ

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından bir tanesidir. Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya oturtulmamış taşınmaz değerlendirilmesi, ancak Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, Morgate Yasa tasarısı, haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi kamu oyununun dikkati bu yöne çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuya bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir.

Bu tezin amacı, kentsel alanda taşınmazların emlak vergisine esas değeri, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde gösterilen satış değeri ve rayiç (piyasa) değeri aralarındaki farklılıkların ortaya konmasıdır.

Bu kapsamda Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü, Beşiktaş Belediyesi Harita Müdürlüğü, Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi, Beşiktaş Belediyesi Bilgi İşlem Servisi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü, Bebek, Ortaköy, Etiler Mahallelerindeki emlak şirketleri ile görüşmeler yapılarak elde edilen veriler çerçevesinde alansal analizler uygulanmıştır. Taşınmaz değerlemesi hakkında literatür ve alan araştırmaları yapılmıştır. Tez kapsamında verilerin analizi için Microsoft Excel 2007, ArcGIS 9.2, NetCAD 5.0 programları kullanılmıştır.

Bu çalışmada birinci bölüm tezin giriş bölümü olup, böyle bir çalışmanın yapılmasının gerekliliğini ve araştırma sürecinde kullanılan yöntemleri içermektedir.

İkinci bölümde değer ile ilgili temel kavramlar tanımlanmış ve içeriği açıklanmış, taşınmaz mal değerlendirme yöntemleri, taşınmaz piyasasında taşınmaz değerini etkileyen unsurlar incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, taşınmaz değer farklılıklarının incelenmesinde örnek alan olarak seçilen Beşiktaş İlçesinin sosyo ekonomik, mekansal, tarihsel, ve yerleşim alanı hakkında genel bilgi verilmiştir.

Dördüncü bölümde, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası, 2644 sayılı Tapu Yasası incelenmiş ve taşınmaz değer farklıklarının incelenmesinde örnek alan olarak seçilen Beşiktaş İlçesinin 2007 yılı sokak bazında rayiç değer haritası yapılmış ve yine Beşiktaş İlçesinde 2007 yılı içerisinde yapılan yüz adet taşınmazın emlak vergisine esas değeri, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde gösterilen satış değeri ve rayiç (piyasa) değeri aralarındaki farklılıklar incelenmiştir.

Beşinci bölüm sonuç ve öneriler bölümü olup, taşınmaz değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda emlak vergisinden kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa ve arazi düzenlemesine kadar birçok uygulamada ekonomik ve sosyolojik problemler ortaya çıkmakta olduğu, bu nedenle gayrimenkul ile ilgili olarak gerçek veya tüzel kişilerin birbirleriyle aralarında yaptıkları yada yapacakları işlemleri düzenlemek, bu işlemlere yönelik gayrimenkul değerlemesini yapmak, belirlenen değerlerin tapu ve muhasebe kayıtlarına işlenmesini sağlamak amacıyla hukuki düzenleme yapılması ülkemiz adına son derece faydalı olacağı, böylelikle yanlış değerlemeden kaynaklanan vergi ve gelir kayıpları en aza indirilebileceği sonuçlarına varılmıştır.

2. TAŞINMAZ DEĞERLEME

Değer kavramı ile ilgili tanımlar, fiyat, rant, arsa ve bunların aralarındaki ilişkiler, taşınmaz satışındaki davranış biçimleri, taşınmaz değerine ilişkin kuramlar, taşınmaz değerlendirilmesi, değerlendirme yöntemleri, değerlendirme yöntemleri arasındaki ilişkiler, rayiç bedel kavramı, taşınmaz değerlemesine ilişkin yurtdışındaki mesleki kuruluşlar ve faaliyetleri ve taşınmaz piyasası, taşınmaz değerini etkileyen unsurlar hakkında tanımlar, görüşler ve yorumlar aşağıda ele alınmaktadır.

2.1 Değer Kavramının İçeriği ve Tanımı

Değer kavramı çok farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Değer kavramı belirsizdir ve bakış açısına göre değişir. En genel tanımı ile değer bir şeyin önemini belirtmeye yarayan karşılıktır. Bu karşılığın ölçüsü bir malın alım satım sırasında oluşan fiyatıdır.

ABD’ndeki New York Eyaleti Vergi Komisyonu eski başkanlarından William Stanley Miller, elliden fazla “değer” tanımlaması yapmış ve bu listenin bitmeyeceğini söylemiştir (Alp, Yılmaz, 2004).

Yasalar ve literatürde pek çok değer kavramı kullanılmaktadır. Gayrimenkul değerlemesinin yapılabilmesi için değer kavramının farklılıklarının bilinmesi gerekmektedir(Açlar, Çağdaş, 2005). Farklı değerlendirme tanımları aşağıda kısaca açıklanmaktadır.

Piyasa Değeri: Herhangi bir malın piyasadaki alım satım sırasında oluşan değerdir. “Piyasa Değeri” ifadesi için zaman içinde çeşitli tanımlar yapılmıştır, ancak bunların tümü kural olarak aşağıdaki temel varsayımlara dayanmaktadır:

1. Bir mülkün tahmin edilen bedeli, rekabet piyasası içinde parasal olarak, satılabilecek en yüksek fiyat üzerinden olması,
2. Açık piyasada satışta kalması için makul bir süre tanınması,
3. Ödeme nakit olarak, veya nakde muadil bir şekilde veya değerlendirme sırasında piyasada mevcut bulunan finansman türlerinde yapılması,

4. Alıcı ve satıcının birlikte hareket etmeleri ve fiyatın gereksiz fiyat artırıcı unsurlar tarafından etkilenmesi,

5. İki tarafında ihtiyatlı hareket etmesi ve mülkün kullanılabilceği alanlar hakkında yeterli bilgi sahibi olmalarıdır.

Kayıtlı değer: Bir taşınmazın veya iktisadi varlığın muhasebe kayıtlarında gösterilen değerdir. Buna defter değeri de denmektedir.

Sigorta değeri: Taşınmazın hasara uğraması veya kullanılamayacak duruma gelmesi halinde yerine koyma maliyetidir.

Potansiyel değer: Taşınmazın ileride getirebilecek değerlerin bileşkesidir.

Nakit değeri; Taşınmazın istendiği zaman paraya çevrilme değerini ifade eder.

Tavan değeri: Taşınmazın normal ekonomik zamanlarda yansıtan en yüksek değerdir.

Değer takdiri ile piyasa değeri (fiyat) arasında fark bulunmaktadır. Bu iki kavram arasındaki farkın bilinmesi gerekmektedir. Çünkü bu iki deyim çoğu zaman birbiriyle karıştırılmaktadır. Fiyat, bir malın pazarda değiştirildiği para tutarı, diğer bir deyimle bir malın pazardaki gerçek satış değeridir. Biçilen değer ise, “bir mala uzman tarafından biçilmiş para karşılığıdır” (Mülayim, 1994).

Bu nedenle, fiyat ile değer takdiri birbirinden farklı kavramlar olup, bir malın fiyatı ile biçilen değeri bazen aynı olabileceği gibi farklı da olabilmektedir. Piyasanın durumu ve gidişatı tahmin edildiğinden değer biçmede, değer biçmekle görevli kişilerin subjektif bakış açılarını bertaraf etmek imkânsızdır. Dolayısıyla biçilen değer, her zaman kişisel bir hüküm olarak kalmaktadır. Bu nedenle, değer biçme, “belirsizlik koşulları altında tahmin yapma sanatı olarak” tanımlanabilmektedir (Mülayim, 1994).

Özetle değerlendirme, taşınmaz malın belli bir tarihteki tüm nitelik ve nicelik unsurlarını dikkate alarak kıymetinin para cinsinden ifadesidir (Utkucu, 2007).

2.1.1 Fiyat

Fiyat, değerini para diliyle anlatımından başka bir şey değildir (yalnız hiçbir zaman tam karşılığı olamaz). Bir malı satın alabilmek için ödenmesi gereken para miktarıdır. Kişilerin bir mal için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala

verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat subjektif değer ölçüsü olarak alınabilmektedir (Yalın, 2005).

Klasik iktisatçılar, arz ve talepteki anlık değişmelerden etkilenen kısa dönemli fiyatların değil, bu fiyatların arkasında yatan uzun dönemli değerlerin nasıl belirlendiğini ve değiştiğini araştırmaktadırlar. Ortaya koydukları "emek-değer" kuramı ile herhangi bir malın arz ve talep konularının belirlediği fiyat değil, bu fiyatın çevresinde dalgalanacağı, uzun dönemli trendi açıklamaya çalışmaktadırlar. Bu kuramda, malların içerdikleri emek miktarıyla belirlenen değerler ve dolayısıyla uzun dönemli fiyatlar nesnel bir temele dayandırılmaktadır. Gerek klasik iktisatçıların, gerek Marks'ın bölüşüm ve kapitalizmin uzun dönemdeki gelişme eğilimleri konularındaki çalışmalarının temelini emek-değer kuramı oluşturmaktadır.

19. Yüzyılın ikinci yarısında çıkan ve günümüzde yaygınlık kazanan neo-klasik iktisat anlayışına göre piyasa ekonomisinde fiyatlar iktisadi etkinlikleri düzenleme ve örgütleme aracı olarak belirtilmektedir. Bu tür ekonomide fiyatlar, müdahale edilmedikleri sürece, mal ve hizmetlerin onları talep eden çok sayıda kişi arasında dağıtımını gerçekleştiren bir iktisadi mekanizma oluşturmaktadır.

Fiyatlar çeşitli mallara olan talebin tüketiciler ve üreticiler tarafından karşılaştırılmasına ve değerlendirilmesine imkan veren bir ölçü sistemi oluşturmaktadır. Fiyat, bir miktar malla bir miktar para arasında kurulan bir ilişkiden oluşmaktadır. Bu ilişki, insanlar arasındaki kesin değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi psikolojik ve fizyolojik faktörlerin etkisiyle de kurulabilmektedir (Yalın, 2005).

Fiyat piyasadaki türlü etkilerden dolayı yükselip alçalabilir; ama uzun bir sürede bütün mallar (fazla ve düşük fiyatlar birbirini götürerek) toplumsal ortalama emek değeriyle satılmaktadır. Ricardo bu konuda şunları söylemektedir (Yalın, 2005).

Bir malın değiştirme değerinin ölçütü, o malın getireceği fayda (kazanç) değildir. Kazanç olduğu söylenen şeyler, değiştirme değerini iki kaynaktan almaktadırlar.

- Az bulunuşlarından,

- Onları elde etmek için gerekli emek miktarından.

Değerleri az bulunuşlarına bağlı olan şeyler; heykeller, tablolar vb. dir. Bunların değerleri bunlara sahip olmak isteyenlere, bu istekte bulunanların para güçlerine, zevklerine bağlıdır.

Oysa maldan söz edilirken endüstri ürünlerinden, miktarı insan eliyle arttırılabilen, üretimi rekabetle teşvik gören mallar kastedilmektedir. Bir şey mal olmadan da faydalı ve insan emeğinin ürünü olarak üretebilir. Kendi emeği ile kendi ihtiyacını karşılayan bir kişi, her ne kadar kendisi için kullanma değeri oluşturmuşsa da bir mal üretmemiş sayılmaktadır. Mal üretmek için o kimsenin kullanma değeri değil, bir başkası için kullanma değeri (toplumsal kullanma değeri) üretmesi gerekmektedir.

2.1.2 Rant

Bir malın kendiliğinden getirdiği ve dolayısıyla çalışmadan elde edilen kazançtır. Çağdaş ekonomide bir üretim faktörünün geliri ile gerçek (kesin) arz fiyatı ya da maliyeti arasındaki farkı göstermektedir. Klasik ekonomide rant, değer oluşturduğu öne sürülen dört faktörden; sermayenin payına düşen faiz, emeğin payına düşen ücret, girişimcinin payına düşen kar, toprağın payına düşen toplumsal gelir anlamına gelmektedir.

Rant toprakta özel mülkiyet, bireysel mülkiyet biçimini alabileceği gibi aristokratik ya da bürokratik görünümlü bir egemen sınıfın bireysel ölçüde ayrılmamış toprak tekeli biçiminde de olabilmekte ve çoğunlukla kira bedeli olarak da kullanılmaktadır. Oysa ekonomide rant denince, toprak kirası akla gelmektedir. Ancak kira; insan ürünü malların kullanımının karşılığı anlamında olmasına rağmen toprak insan ürünü değildir (Köktürk, 1985).

Arazi kavramı klasik ekonomide ister kentsel olsun ister tarımsal olsun çeşitli rant kuramları içinde gelişmiştir. Bu kuramlar rantın kaynağını göstermekle beraber, bunların mekan organizasyonu içerikleri yoktur. İki çeşit rant kuramı vardır. Bunlardan birincisinde genelleştirmeye giden özelliğinden dolayı kentsel toprak ayrı bir kategoride ele alınmakta, ikincisinde ise, özellikler gösterilmeye çalışıldığından kentsel toprağın ayrıcalıkları üzerinde durulmaktadır. Bu kuramlar şunlardır:

2.1.2.1 Klasik Rant Kuramları

Klasik ekonomide kent arazisi özel ve ayrı bir kategori değildir. Sadece arazi kavramı çeşitli rant kuramları içinde incelemekte ve sorun daha çok tarımsal arazi anlamıyla ele alınmaktadır. Ancak yapılan inceleme ve bazen verilen örnekler göstermektedir ki klasik ekonomi bakımından kentsel arazinin tarımsal araziden ayrı olarak incelenmesinin fazla bir önemi yoktur.

Klasik yazarların çoğuna göre ekonomik değer, insan emeğinin harcanmasıyla üretilen değerdir. Dolayısıyla insan emeği var olmadan oluşan malların bu anlamda

değeri olamaz. Elbette tabiatın verdiği malların piyasada bir değeri vardır; fakat bu piyasa değeri, malların sahiplerine sağladıkları ranttan ileri gelmektedir. Oysa toprak gibi tabiat tarafından sağlanan, insan emeği ürünü olmayan ve insan emeği ile çoğaltılamayan mallar için incelenmesi gereken konu rant dikkate alınmak şartıyla oluşan değerdir (Yalın, 2005).

Bu akımın öncülerinden Ricardo'ya göre rant, toprakların kendine has özelliklerinin {verimlilik, tüketim merkezine uzaklık, vb) farklılıklarından doğmaktadır. Ricardo'ya göre toprak rantının üç kaynağı vardır;

- Toprakların verimlilik farkı,
- Pazara farklı uzaklıkta olmaları,
- Aynı türdeki topraklarda kullanılan tarım teknikleri, sermaye veya emeğin farklı verim sağlamaları.

Hiç bir değer emek harcamadan oluşturulamayacağına göre arazinin değeri, üstünde üretilen malların değeri ile belirlenir. Fakat ürünlerin piyasadaki değeri, o piyasa ile ilişkili olan düşük verimli toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Yani ürünün piyasa fiyatı, piyasadaki en pahalıya üretilmiş olan ürünün fiyatına eşittir. Bu durumda, düşük verimli topraktan daha verimli topraklarda üretilen mallar piyasada artık bir değer sağlamaktadır. İşte rantın kaynağı bu artık değerdir. Arazi verimliliklerinin farkına dayandığı için bu kurama "Farklılık Rantı Kuramı" denir.

Bu kuramın sonucundan anlaşılan şudur: Nüfus arttıkça ve ekonomi geliştikçe bu artış olacaktır. Çünkü insanlar önce verimli toprakları işlediklerinden, artan talep karşısında gittikçe daha az verimli toprakları kullanmaya başlayacaklardır. Bu nedenle ürünlerin piyasa fiyatı artacak üretim maliyetleri artmayan nispeten verimli toprakların sahiplerine sağladıkları rant da artacaktır (Yalın, 2005).

Marks'a göre toprak rantı üç çeşittir:

"Farklılık Rantı I" diye tanımladığı birinci kuram, Ricardo'nun yukarıda anlatılan farklılık rantı kuramı ile hemen hemen aynıdır.

"Farklılık Rantı II" arazinin kendine has özelliğinden değil, arazi üzerinde insan emeği ile yapılan ıslah ve yatırımlardan doğan farklılaşmanın meydana getirdiği ranttır. Fakat asıl önemli olan Marks'ın üzerinde durduğu üçüncü çeşit rant olan "Mutlak Rant"tır.

Mutlak rantın doğuş nedeni toprak üzerindeki özel mülkiyettir. Çünkü tabiatın armağanı olan toprak insan gayreti ile üretilemez, arttırılamaz. Herhangi bir malın üretimi yetersiz kalmaya başlayınca o malın fiyatı artmaya başlar ve o malın üretimi diğer malların üretiminden daha karlı hale geldiği için başka girişimciler onu üreterek rekabet oluşturur ve malın fiyatının denge seviyesine dönmesini sağlar. Toprak üretiminin artmaması nedeniyle bunun üzerinde sahip olunan mülkiyet hakkı kaçınılmaz şekilde bir tekel özelliği kazanmaktadır. Mutlak rantın kaynağı budur. J. J. Rousso'ya göre ise rant; İkel toplumda bir toprak parçasının çevresine kazıklar çakıp burası benimdir diyen ve çevresinde buna inanacak insanları bulan bir parazitin havadan elde ettiği gelirdir (Yalın, 2005).

Kırsal başka bir ifade ile tarımsal topraklarda olduğu gibi kentsel topraklarda da konum rantının özel bir biçiminin olduğu görülmektedir. Kentsel toprakta önemli olan toprağın verimi değil, konumudur. Özellikle kentleşmenin yoğun olduğu bölgelerde toprağa istek artmaktadır. Kentsel toprak üretilemeyeceği için Marks'ın tanımladığı mutlak rantın şekline bürünmektedir.

2.1.2.2 Kentsel Arazi Kullanma ve Rant Kuramları

Klasik rant kuramları gerek arazi kullanma biçimine ve gerekse mekan organizasyonu sorunlarına çok önem vermemektedir. Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan "Mekansal İçerikli Rant" kuramında mekan boyutu önem kazanmaktadır. Bu kurama göre kentsel alanlardaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanmaktadır. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşmaktadır. Kent merkezine en yakın halkanın içindeki toprakların değer en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki toprakların değer en düşüktür. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır. Bu da bir anlamda farklılık rantıdır. Rekabetten dolayı arazi kullanımı, rantı maksimize edecek şekilde olmaktadır. Bu oluşan rant bir artıktır. Toprak üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir. Kentsel toprağın rantı kent merkezine uzaklığına ve talebin miktarına bağlıdır. Bundan şu sonuçlara varılmaktadır (Köktürk, 1985).

- Kullanış ve rant aynı zamanda birlikte oluşmaktadır,

- Merkeze farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerde olması talebin miktarına bağlıdır. Bu ise toplumsal bir olgudur ve toprak sahibinin, hiç bir katkısı yoktur. Bu değer bir etkinliğinden dolayı değer, toprağa sahip olması dolayısıyla almaktadır.

Thunen'in bu kuramından toprağın kent merkezine olan uzaklığının önemli bir değişken olduğu anlaşılmaktadır.

Hangi toprakların kentsel kullanıma açılacağı, bunların büyüklüğü ve kent merkezinin seçimi toplumsal sistem tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla doğan değerlerde toprak sahibinin katkısı yoktur.

Kentsel arazi kullanışları yalnız konut alanları için değildir. Ticari ve endüstri alanları içinde de geçerlidir. Özellikle ticari alanların kullanışı ve kirası her parselin satıştaki farklılığından oluşur, bu da bir çeşit farklılık rantıdır. Buradaki rant sürekli değil kesikli bir ranttır. Bu da parselin büyüklüğüne, kentin nüfusuna, bölgesel ve ülkesel fonksiyonlara bağlıdır.

Ayrıca bir kentte endüstriye ne kadar bir alanın ayrılacağı, kentteki ve ülkedeki talep ile kentin göreceli avantajlarına bağlı olacaktır. Bu durumda da belirli uzaklıkta olan toprağın değer kazanıp kazanmaması toprak sahibinin denetiminde ve onun katkısı olmayan bir olaydır (Yalın, 2005).

Çağdaş iktisat dilinde rant, herhangi üretim faktörünün (toprak, emek, sermaye) toplam geliri ile bu faktörden yararlanmak için gerekli asgari miktar olarak tanımlanan arz fiyatı arasındaki fark anlamına gelmektedir. Toprağın arzı sabit olduğundan toprak arzı sıfırdır ve toprak gelirinin tamamı ranttır. Öte yandan emek ve sermaye arzı, bu faktörlerden yararlanmak için önerilen fiyatlar karşısında esnektir ve pek çok alternatif kullanıma sahip faktörler için gelirlerinin maliyet olarak kabul edilen bölümü daha büyük olacaktır. Ekonomik kaynaklar uzun vadede daha da çeşitli alanlarda kullanılabileninden, çözümleme kısa dönemden uzun döneme kaydırıldıkça üretken bir faktörün geliri içindeki rant bölümü azalma eğilimi göstermektedir (Yalın, 2005).

2.1.2.3 Taşınmazlarda Fiyat Rant İlişkisi

Taşınmazın da pazarda dolaşıma giren diğer mallar gibi bir fiyatı vardır. Ancak öteki malların fiyatlarının tersine toprağın fiyatı değeri ile belirlenmemektedir. İşlenmemiş toprağın değeri olmamasına karşın bir fiyatı vardır. Çünkü rant getirmektedir. Toprağın fiyatı sermayeleştirilmiş ranttır. Bu fiyat bankaya yatırıldığında sahibine faiz olarak, toprak rantına eşit gelir getiren parasal sermaye miktarı ile belirlenmektedir. Buna göre toprağın fiyatı (Köktürk, 1985).

Toprak Fiyatı = (Toprak Rantı x 100) / Sermaye Faiz Oranı

Değer, mal fiyatlarının temelini oluşturmaktadır. Fiyat ise, değer bir biçimi olduğundan değerden sapmalar gösterebilmektedir. Piyasanın koşulları nedeniyle, mal fiyatlarının değerinin altında ya da üstünde oluşması sapma olarak nitelenmektedir. Öte yandan emek ürünü olmayan toprak ise bir değere sahip olmamasına karşın, piyasa ekonomisinde alınan, satılan bir mal olarak fiyat kazanmaktadır. Bu, değerden niteliksel bir sapmayı oluşturmaktadır.

Toprak rantı, toprak sahibinin yeryüzünün belirli bir parçasını elinde bulundurarak bunu kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünmektedir. Bu rant arttıkça, toprak fiyatı da artmaktadır. Buna karşılık faiz oranı yükseldikçe toprak fiyatı düşmektedir. Gerçekte ise toprağın fiyatı toprak değerini değil, paranın faizini temsil etmektedir. Piyasa ekonomisi yaygınlaştıkça ve sermayeci üretim geliştikçe, toprak fiyatı yükselme eğilimi göstermektedir. Nüfusun artışı, tarım ürünlerine ve toprağın oluşturduğu öteki ürünlere karşı artan bir istek oluşturmaktadır. Bu da tüm biçimleri ile toprak rantının yükselmesine yol açmaktadır.

Toprağın alım-satım fiyatında toprak rantını sermayeye katarak rantın sermayeye dönüştürülmesi ile açıklanabileceği ve ondan çıkarılabileceği yanılığısına düşmemeliyiz. Rantın sermayeye dönüştürülmesinin koşulu, rantın var olmasıdır. Yani rant, taşınmazın satışında bağımsız olarak vardır.

2.1.2.4 Toprakta Değer Fiyat İlişkisi

Şimdiye kadar ki değerlendirmeler ışığında toprağın tanımı,değer ve fiyat ile ilişkisi hakkında aşağıda bazı saptamalar yapılmaktadır.

- a- Toprak; miktar olarak sınırlı, taşınamayan ve çoğaltılamayan, kendine özgü bir üretim aracı ve doğal kaynaktır.
- b- Diğer mallardan farklı olarak, insan ürünü olmayan toprağın değerinden söz etmek doğru olmaz.
- c- Piyasa ekonomisi koşullarında dolaşıma giren toprağın, değeri olduğu için değil, rant getirdiği için bir fiyatı vardır.
- d- Bu tek yanlılığı oluşturan özellik, toprağın çoğaltılamaz olma özelliği, toprağın kullanma hakkını elinde tutanlara dolaşım sürecinde üstünlük ve ayrıcalık sağlamaktadır.

e- Toprağa bakış, toprağı kullanma ve planlamada onun dolaşım özelliğı kazanmış olmasının iyice gözlenmesi, etkilerinin saptanması açısından önemlidir (Yalın, 2005).

Taşınmaza ilişkin olarak "değer" sözcüğü literatürde ve mevzuatımızda bir çok amaç için kullanılmakta ve kredi, sigorta, yatırım, vergi, beyan, kamulaştırma, piyasa, rayiç, peşin, taksit, ipotek vb. deyişler ile ifade edilmektedir.

Bu tanımları iki başlık altında toplamak mümkündür.

Alım-satım (el değıştirme) için kullanılan kavramlar,

Taşınmazı servet unsuru olarak elde bulundurma yükümlülüğü olarak "vergi" amaçlı kullanılan kavramlar.

Taşınmazın el değıştirmesi sırasında kullanılan "piyasa değıeri" ya da "sürüm değıeri" toprağın değıerini ifade etmemektedir. Çünkü toprağın değıeri alım satım sırasında piyasa şartlarına göre bir fiyat biçimine bürünmektedir. Bu fiyat o gün piyasaya egemen olan şartlar çevresinde ortaya çıkar ve "piyasa değıeri" adını almaktadır. Piyasa değıeri ise çoğıu zaman taşınmazın değıerinin altında ya da üstünde oluşabilmektedir. İnsan emeğinin ürünü olan mallarda fiyatın oluşumundaki en önemli etken, malın üretimi için harcanan sermaye ve emektir. Bu niteliğı ile fiyat, malın "değıişim değıerinin" para olarak ifade edilmesidir. Ancak fiyat, sözü edilen anlamda bir değıer değıildir ve bir malın gerçek değıerini yansıtmamaktadır. Çünkü fiyat; arz ile talep arasında kurulan bir denge değıeridir. Bu sebeple fiyat yerine "toprağın karşılığı" kavramının kullanılması önerilmektedir (Köktürk, 1985).

Vergi amaçlı değıerlemeler belli bir devlet politikasına göre yapılmaktadır. Çünkü devlet bazı yerlerde mülk edinmeyi özendirip bazı yerlerde ise spekülasyonu önlemek, yani taşınmazın kullanımının toplumsal çıkarlara uygun olmasını istemektedir. Bunun için vergi amaçlı değıerlemeler farklılık göstermektedir.

2.1.3 Arsa

Arsa, şekil ve büyüklük bakımından öngörülen imar amacı için bölünmüş, gerekli yol ağı yapılıp, elektrik ihtiyacı giderilmiş ve kanalizasyona bağlantısı hazırlanmış imar parseli olarak tanımlanmaktadır (Yıldız, 1987). Bu bilgiler ışığında bir arsa tanımı yapmak gerekirse; "Belediye sınırlarının içinde ya da dışında, imar planı olan veya olmayan ancak nüfus ve bina yoğunluğu bakımından belli bir büyüklüğe erişmiş belli altyapı hizmetleri sağlanmış (yol, elektrik, su vb.) şekli, büyüklüğü olan toprak parçasıdır".

2.1.3.1 Arsa Spekülasyonu

İleride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, kişilerin ellerindeki arsaları boş bekletmelerine, bu amaçla arsa satın almalarına, "arsa spekülasyonu" denmektedir. Kişiler ancak sahip oldukları arsalarda spekülasyon yapabildiklerine göre, tanımı gereği arsa spekülasyonu, sadece özel mülkiyetin geçerli olduğu toplumlarda söz konusu olmaktadır. Spekülasyonun kaynağı ekonomi dilindeki "rant" kavramıdır. Klasik iktisatçılardan Ricardo, rantı çeşitli toprakların farklı niteliklere sahip olmalarından doğan bir üstünlük saymaktadır. Marks ise buna iki tanım daha eklemiştir: Rant, toprağın özel mülkiyette bulunmasının doğal bir sonucudur. Bu anlamda rantın başlıca kaynağı, arsanın sahibine sağladığı tekel ayrıcalığıdır. Bu ayrıcalığa sahip arsa sahipleri, bu haklarını dilediği biçimde kullandıkları takdirde, bundan toplum zarar görmektedir (Yalın, 2005).

Şu halde kişilerin arsa üzerindeki çıkarları ile toplumun arsa üzerindeki çıkarları arasında bir çelişme vardır. Bu iki zıt çıkarın uzlaştırılması, arsadaki değer artışlarını sağlayan devletin öncülüğü ile olmaktadır. Çünkü değer artışlarına yol açan, kamunun çalışması sonucu ortaya çıkan arsa üzerindeki "imar haklarıdır". Bu hak mal sahibine bir takım değerler kazandırmaktadır. Gerçekte artırılamaz gibi görünen arsa iki kısımdan oluşmaktadır. Arttırılamayan kısım arsanın fiziki varlığıdır. Oysa, belediyeler ve kamu yönetimleri, götördükleri hizmet ve altyapı tesisleri ile "imar hakları" oluşturarak bir anlamda arsa üretmiş olmaktadır. İşte bu artış karşısında kazanılan değerlerin bir kısmında, kamu söz ve hak sahibi olabilmektedir.

Kimi ekonomistler ve plancılar, tarafından arsa spekülasyonunu ve kent arsalarındaki aşırı fiyat artışlarını, planlamayı güçleştiren bir engel olarak görülmemektedir. Bu görüşe göre, artan arsa değerinden doğan gelir artışı yurt içinde paylaşıldığından ortada bir kayıp olmamaktadır. Bu görüş birkaç yönden eleştirilebilmektedir. Birinci olarak, arsa spekülasyonu olarak taşınmaz mallara yatırılan kaynaklar böylece dondurulmada, kent toprağı savurganca kullanılmakta, yatırımların verimi düşürülmüş olmaktadır. Ülkenin kalkınmasını geciktirdiği içindir ki, arsa spekülasyonunun etkilerini önlemek için, kapitalist ülkelerde bile özel mülkiyetin sınırsız kullanılmasına izin verilmemektedir.

İkinci olarak arsa spekülasyonu, gelir dağılımını, dar gelirli sınıflar aleyhine bozucu etkilerde bulunmaktadır. Arsanın sahibine sağladığı kazancın nedeni, ona sahibinin harcadığı emek değil, kamunun yatırımlarıdır. Buna göre imar haklarının yol açtığı değer, "kazanılmamış, emek ürünü olmayan ve karşılıksız" bir değerdir (Keleş, 1993).

Spekülasyon, kentlerin düzenli gelişmesini önlemektedir. Kentin gelişme yönlerini önceden hazırlanmış kent planları değil, spekülörlerin istekleri belirlemektedir. Arsa spekülasyonunu uğraş edinmiş, bu yoldan geçinen ve arsa alım satımını spekülasyon güdüsü ile yapan kimseler aktif spekülörlerdir. Spekülörlerce kentin gelişme alanlarından arsalar satın alınarak; boş arsalar bekletilmekte ve kentler gereksiz yayılmaya zorlanmaktadır.

2.2. Taşınmazların Satışındaki Davranışlar ve Taşınmaz Değerine İlişkin

Yaklaşımlar

Taşınmazların alım satımında belli bir ekonomik değere sahip olduğu bir gerçektir. Burada şunu unutmamak gerekir ki, alan ve satan insandır. İnsan ise doğası gereği duygu yüklüdür. Bazen bireylere alış veriş sırasında duyguları egemen olmaktadır. Rayiç (sürüm) değerinin tespitinde değerlemeci için esas sorun, bu tür duygusal alış verişleri fiyat koleksiyonunda değerlendirme dışı bırakabilmektir. Duygusal alış verişlerin sebebi kişisel davranışlar ve alışılmamış davranışlar başlıkları altında aşağıda incelenmektedir.

2.2.1 Kişisel Davranışlar

Kişisel davranışlar sonucu ortaya çıkan satış fiyatları üçe ayrılmaktadır;

a- Sadece subjektif değer tahminine dayanan satış fiyatları,

b- Akrabalar ya da dostlar arasındaki alım satımlar ya da ekonomik bir sıkıntı sonucu ortaya çıkan satış fiyatları,

c- Özel mülkün büyütülmesi ya da düzeltilmesi amaçlı satın almalarda ortaya çıkan satış fiyatlarıdır (Yalın, 2005).

Sadece subjektif değer tahminine dayanan satış fiyatları, özellikli tercihle (tutku nitelikli) olağan dışı belirlenmektedir ki, bu olguda sadece kişisel değer tahmini söz konusu olmaktadır ve bu değer, taşınmazın özellikleri dikkate alınarak tek bir kişinin değerlemesine ya da çocukluk anıları gibi eğilimlere bağlı kalmaktadır.

Akrabalar ya da dostlar arasındaki alım satımlar ya da ekonomik bir sıkıntı sonucu ortaya çıkan satış fiyatları rayiç bedelin altındadır. Bu tür satışlar ya bir dostunu kayırarak onun mal sahibi olmasının istenmesi ya da ekonomik bir sıkıntıdan

kurtulmak için taşınmazı hemen elden çıkarmak içgüdüğü ile yapıldığından kişisel davranışlar olarak nitelenmektedir.

Özel mülkün büyütülmesi ya da düzeltilmesi amaçlı satın almalarda ortaya çıkan satış fiyatları, özel mülkü genişletmek veya imar uygulamaları sonucu oluşan imar parselindeki hisselerin bir hissedar tarafından alınması eğiliminin ortaya çıkması durumunda, ekonomik veya diğer nedenlerle gerekli olan satışlarda ortaya çıkmaktadır.

Böyle durumlarda satıcı kural olarak, genellikle geniş ölçüde yararlandığı bir tekel konumuna sahiptir. Satın alan böyle durumlarda, işletme ekonomisi ya da diğer nedenlerden yararlanmak için, kendi mülkünün genişletilmesi sureti ile normalin üstünde oluşacak bir fiyatı ödemeye hazırdır. Henüz yetersiz pazar saydamlığı olduğunda, bu tür satış fiyatlarının sürüm değeri olarak alınması sık sık denmektedir. Fakat bunlar, normal alım satım trafiğinin dışında olduğundan ve tamamen kişisel davranışlara dayandığından yanlıştır.

Satın alan tarafından kendi mülkünün düzenlenmesi için belirlenen bir parselin devir tesliminde, satılan taşınmazın değer artışı özellikli durumlarda ortaya çıkmaktadır. Öyle ki birleştirme sureti ile şimdiye kadar ki nitelikleri önemli derecede iyileşmektedir. Örneğin çok küçük oluşu nedeniyle şimdiye kadar kullanılmayan parsel uygun biçimde kullanılır (ya da daha yararlı) hale gelmektedir. Bu değer gelişmesi ile, satın alıcıda önemli ekonomik iyileşme olmaktadır. Çünkü bu genel değer kişisel ilişkilere dayalı değildir, bundan dolayı genel değer hesaplanmasında dikkate alınmaktadır (Yalın, 2005).

2.2.2 Alışılmamış Davranışlar

Normal olmayan davranışlara dayanan; yani, tamamen belirli biçimde, alışılmış ticari trafikten sapma gösteren davranışlar oluşmasına neden olarak;

a- Dar kapsamlı müzayede sonucu ortaya çıkan fiyatlar (örneğin satın alıcıların çevresi oldukça az ise ve değer bu dar çerçevede oluştu ise),

b- Taksitli ya da vadeli satışlarda ortaya çıkan satış fiyatları,

c- Gelecekte ortak kullanım ya da (Belediyeler, Arsa Ofisi tarafından) belde ihtiyacı için edinme, dolayısıyla yerel yönetim tarafından ödeme yapılan fiyatlar, görülebilmektedir.

Dar kapsamlı müzayede sonucu ortaya çıkan fiyatlara örnek olarak izale-i şüyu sonucu ortaya çıkan satışlar veya yerel yönetimler tarafından belli meslek gruplarına (belediyeler bununla belli meslek gruplarını kentin belli bölgelerinde toplamayı amaçlar) yapılan satışlar gösterilebilmektedir. Bu tür satışlarda alıcılar arasında bir rekabet ortamı doğmuşsa fiyat, sürüm değerinin üzerinde oluşmakta ama gizli bir anlaşma varsa fiyat sürüm değerinin altında kalmakta ki bu genelde böyle olmaktadır.

Taksitli ya da vadeli satışlarda ortaya çıkan satışlarda satıcının vadeden dolayı bir gelir kaybı olacağından, satıcı, faiz enflasyon, döviz vb. artışlarını göz önünde bulundurmak zorundadır. Çünkü kendisi enflasyondan dolayı bir zarara uğramak istememektedir.

Gelecekte ortak kullanım ya da (Belediyeler, Arsa Ofisi tarafından) belde ihtiyacı için edinme, dolayısıyla yerel yönetim tarafından ödeme yapılan fiyatlar, her durumda normal arsa fiyatlarının altındadır. Kentleşmenin ve yerleşim yeri ihtiyacının hızlandığı günümüzde emlakçılar ve spekülâtörler, bir rant elde etmek için, şehrin gelişme yönündeki bazı arsaları satın almaktadırlar. Belediyeler böylesi durumların önüne geçmek için ya şehrin yönünü ve gelişme sınırını tam olarak belirlemeli ve bu sınırdan ısrarlı olmalı ya da kendi spekülâtörlerden önce gelişme bölgesindeki arsaları alıp stok etmeli ve bölge halkının mağduriyetini önlemelidir. Bu sebeple belediyeler satıcıya normal değer üstünde ödeme yapabilmektedir (Seele, 1992).

2.2.3 Farklı Metrekare Fiyatlarının Olası Sebepleri

Parsel bazında büyük farklılıklar gösteren arazi metrekare fiyatlarının nedenlerini parselin özellikleri, alıcı ve satıcının pazarlık tarzı ile arz ve talebin yoğunluğu etkenlerinde aramak gerekmektedir.

2.2.3.1 Parselin Özellikleri

Arsa fiyatlarının oluşmasında arsaların kent merkezine uzaklıkları kural olarak çok önemlidir. Bunun yanında yapısal kullanım ve bunu belirleyen faktörler, fiziksel çevrenin niteliği de önemlidir.

2.2.3.2 Alıcının ve Satıcının Pazarlık Tarzı

Alıcının ve satıcının özel amaçlarının ve imkanlarının fiyat oluşmasına etkisi dolayısıyla benzer parsellere farklı fiyatlar ödenmektedir. Parsel satış fiyatının

belirlenmesinde alıcının ve satıcının farklı amaçlarının öneminin ne olduğunun araştırılması gerekmektedir. Ülkemizdeki ticaret alışkanlığının içinde pazarlık olduğundan satıcılar bu durumu dikkate alarak taşınmazlarını olduğu değerden daha yüksek bir fiyatla pazara sunmaktadırlar. Alıcılarda bu durumu bildiğinden (eğer satış normal bir ticari trafikte gerçekleşiyorsa) sıkı bir pazarlıkla taşınmazı satın almaktadırlar. Böylece taşınmaz rayiç bedelinden satılmış olmaktadır (Yalın, 2005).

2.2.3.3 Arz ve Talebin Yoğunluğu

Benzer nitelikli parseller için tek bir fiyat düzeyi olmamasına rağmen, tecrübelerle göre bir bölgede ödenmiş arsa fiyatlarının önemli bir kısmı karakteristik bir özellik göstermektedir. Fiyat yelpazesinin dağılmış olduğu fiyat düzeyi arz ve talep yoğunluğu ile belirlenmektedir. Talep yoğunluğunda rol oynayan faktörler (faiz düzeyi, enflasyon oranı vb.) bir araştırma bölgesi içerisinde homojen olarak görülebilmektedir. Bunlar çeşitli arsa fiyatlarının açıklanması için anlamsız kalmaktadırlar. Aynı şey arz yoğunluğunun çok sayıdaki belirleyici etkenleri için geçerlidir. Bir bölgedeki değişik sosyal grupların fiyata etkisi araştırılmalı ve belediyelerin imar etkinlikleri dikkatle izlenmelidir (Flury, 1985).

2.2.4 Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Yaklaşımlar

Toprağı kullanan insanoğlu bir taraftan kanunlarla devlete bağlı iken diğer taraftan da gizli bir sözleşme ile toplumuna bağlıdır. Bu sebeple taşınmazın değeri yönetmel kararlarla ve toplumun sosyo ekonomik yapısı ile değişebilmektedir. Buna bağlı olarak şu kuramlar ortaya çıkmaktadır.

a- Banka faiz oranlarının enflasyon oranından düşük olması taşınmazların değerini arttırması,

b- Kararlı ve başarılı bir tasarruf, konut, vergi, arsa politikasının izlenememesi, konut üretiminin geniş halk kitlelerine yayılmaması taşınmaz değerlerini yükseltmesi,

c- Kentlere göç ve kentlerdeki nüfus birikimi taşınmaz fiyatlarını yükseltmesi,

d- Konut kooperatiflerinin tam olarak örgütlenmemiş ve bunlara yerel yönetimler tarafından yeterli arsa üretilememiş olması taşınmazların değerini yükseltmektedir.

e- Belli yaşam standardına erişmiş sosyal grupların, bir üst grubun olduğu yerden mülk edinme güdüsü taşınmaz fiyatlarını arttırması,

f- İnşaat malzemesi fiyatlarının artması tüm taşınmaz değerine yansımaktadır.

g- İnşaatı sübvansede edilip teşvik gören konut ve sanayi bölgelerinin çevresindeki taşınmazların fiyatı artmaktadır,

h- Kentin ekonomik hayatında önemli olan bir ya da bir kaç fabrikanın kapanması taşınmaz fiyatlarını olumsuz etkilemektedir,

i- Tarihi ve doğal güzelliklere sahip bölgedeki taşınmaz fiyatları çevresine göre yüksek olmaktadır (Yalın, 2005).

2.2.5 Kentsel Bölgelere İlişkin Yaklaşımlar

Köyden kente göç edenler ekonomik ve kültürel bakımdan uyduğu bölgelere yerleşmektedirler. Böylelikle kentte kendiliğinden bir sosyal kademelenme oluşmaktadır. İmar etkinliklerinde de bu durum rahatlıkla gözlenmektedir. Kentsel bölgelerde taşınmaz değerini etkileyen bazı önemli kuramlar aşağıda açıklanmaktadır.

a- Nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, taşınmazın değeri de yüksektir.

b- Kent ana ticaret merkez(ler)inden dışı doğru taşınmaz değeri düşmektedir.

c- Zengin kesimin oturduğu bölgedeki taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre yüksektir.

d- Havaalanı, tren yolu, gürültü ve pis koku yayan fabrika civarındaki konut parsellerinin değeri düşük, ticari parsellerin değeri yüksek olmaktadır.

e- Konut ve ticaret bölgelerinin kesin olarak birbirinden ayrılamadığı ara bölgelerin taşınmaz değeri yüksektir.

f- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür.

g- Sosyo-kültürel donatıları ve altyapısı tam olan bölgelerin taşınmaz fiyatı, diğer bölgelere göre yüksektir.

h- Ulaşım imkanları çabuk ve kolay olan bölgelerin taşınmaz fiyatları yükselme eğiliminde olmaktadır.

i- Sürekli ve yoğun yaya ve araç trafiğine sahip olan ticari bölgelerin fiyatı yüksek, konut bölgelerinininki ise düşüktür.

j- Ticari bölgelerde ön cephesi ana yola, arka cephesi servis yoluna bakan parsellerin fiyatı yüksektir (Yalın, 2005).

2.2.6 Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Yaklaşımlar

Nazım İmar Planları yapılırken kent sosyal, topoğrafik, ekolojik ve kültür varlıkları dikkate alınarak belirli bölgelere ayrılmaktadır. Bu planlara dayanılarak yapılan uygulama imar planlarında taşınmazların durumu tam olarak tanımlanmaktadır. Yani taşınmaz ticari, konut, endüstri, kamu veya donatı alanlarından birine isabet etmektedir. Taşınmazın konumu ve niteliği ne ise buna bağlı olarak da değeri değişmektedir. Buna göre;

a- Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek parsel ve konut değerini yükseltir.

b- Kentsel alanlarda parselin yol cephesi büyüdükçe değeri o ölçüde artmaktadır.

c- Parselin ön cephe değerinden arka cephe değeri küçüktür.

d- Yoğun yaya trafiği ve yaya geçitlerine cephesi bakan parsellerin değeri diğerlerine göre yüksektir.

e- İmar parselinin geometrik şeklinin düzgünlüğü değer arttırıcı olmaktadır.

f- Taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) yüksek olan parsellerin değeri de yükselmektedir.

g- Manzara; konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parseller için değer arttırıcı olmaktadır.

h- Topoğrafik ve jeolojik farklılıklar parsel değerini olumlu ya da olumsuz etkilemektedir,

i- Ticaret bölgelerinde ada köşe parselleri iç parsellere göre değerlidir (Yalın, 2005).

2.2.7 Kent Planlamasının Arsa Değerine Etkisi

Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre, belirli miktarda kentsel toprağa ihtiyaç duymaktadır. Bütün bunlar kentsel toprağa olan isteği arttırmaktadır. Bu tesislerin yapılması için gerek kamu, gerekse özel kesimin artan kent toprağı isteği toprağın değerini sürekli olarak arttırmaktadır. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa dönüştürölmesi, sonra altyapısının hazırlanması, (yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması) arsa değerini yeniden arttırmaktadır.

Radcliff, en iyi kent planının toprak değerlerini en dk düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürmektedir. Çünkü plan arsaların değerlerini yükseltmek için değil, bir taraftan arsaların kullanım biçimlerini iyileştirmek, diğer taraftan da kent için gerekli olan altyapı tesislerini kamu için oluşturmak amacını taşımaktadır. Kent arsalarının değerlerini, onların kullanım biçiminden ayırmak imkanı yoktur. Ticaret, konut sanayi ve her türlü işyerleri için ayrılmış toprağın karı artarken okul, hastane, park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan toprağın değeri geniş ölçüde azalmaktadır. Dolayısıyla, kamu kendi kararı ile toprağın kendi karlılığına yol açmış olmaktadır (Keleş, 1993).

İngiltere'de II. Dünya Savaşı içinde hazırlanan bir rapora göre, toprağın kullanımın kamuca denetlenmesi arazi değerini ortadan kaldırmamakta, fakat değerlerin bir araziden ötekine doğru hareket etmesine yol açmaktadır. Kimi toprakların değeri artarken kiminin de değeri azalmaktadır.

Dolayısıyla, kent planlaması imar için toplam toprak ihtiyacını etkilememektedir. Bir toprak parçasının belli bir kullanım için ayrılması, onun değerini düşürdüğü takdirde, bu toprağın sahibi yitirdiği değerleri kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek imkanı bulabilmektedir (Keleş, 1993).

Böylece, toprak değeri düşenlere kamu tarafından bir ücret verilmesi, değeri artarlardan ise bir değerlenme payı alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Kamunun planlama kararları ile toprağın değerinde oluşan artışlara "imar değeri" denilmekte ve arsanın, imara açılmadan önceki değeri olan "bugünkü kullanma değeri" nden ayrılmaktadır.

Kent planları ile getirilen düzenleme ve sınırlamalar, kimi kent arazisinin değerinin, ötekinden daha fazla artmasına yol açtığı gibi, kimi arsaların da değer yitirmelerine neden olmaktadır. Böylece, kamu yönetimleri ve planlama örgütleri vermiş oldukları kararlarla, arsa sahiplerinin çıkarlarını olumlu ya da olumsuz yönde etkilemiş olmaktadır. Kamunun bu girişimlerinden çıkarları bozulanlar, birey olarak ya da topluca büyük baskılar yapmaktadırlar. Arsa sahipleri genellikle varlıklı kimseler de olduklarından, aynı zamanda siyasal g sahibidirler ve planların kendi çıkarları doğrultusunda yozlaştırılmasında başarılı da olabilmektedirler.

Bu normal işlemlerle değeri yükselen kent toprakları, kent planlarını uygulayan yönetimler tarafından kolayca elde edilememektedir. Toprağın taşınamayan ve çoğaltılamayan bir mal olması, onu elinde bulunduranlara tekel niteliğinde bir ayrıcalık ve üstünlük kazandırmaktadır. Kent toprakları üzerinde özel mülkiyetin

geçerli olduğu ülkelerde, planlama ve yönetim örgütleri, planlama amaçlarına cevap verecek toprakları elde etmek için türlü çarelere baş vurmak zorunda kalmaktadırlar.

2.2.8 Gelişmiş Altyapının Taşınmaz Değerine Etkisi

Önceden altyapı denilince, yol, elektrik, su, kanalizasyon tesisleri anlaşılmaktaydı. Kentleşmenin artması, kentlere nüfus yığılması ve iletişim araçları ile geniş halk kitlelerinin bilinçlenmesi sonucu kent halkının yeni ihtiyaçları doğmaktadır. Kamu bu gelişen ihtiyaçları gidermek zorundadır. Gelişmiş altyapı iki aşamadan oluşmaktadır. Bunlardan birincisi teknik altyapı adı verilen, elektrik, yol, su, kanalizasyon, iletişim, doğalgaz vb. gibi mühendislik çalışmalarını kapsamaktadır. İkincisi ise sosyal altyapı denen, sosyal ve kültürel tesisler ile etkinliklerdir. Bu tesislerle halkın dinlenme, eğlenme ve bilgilenme gibi ihtiyaçları giderilebilmektedir. Kamu ve özel kurumlar yaptıkları tesis ve etkinliklerle halkı, kentin boğucu atmosferinden kurtarmak zorundadırlar. Şu unutulmamalıdır ki gelişmiş altyapının birinci aşaması gerçekleşmeden ikincinin gerçekleşmiş olması bir anlam ifade etmemektedir (Ertaş, 2000).

Gelişmiş altyapının her bir aşamasında, civardaki arsaların değerinde sıçrama, bir yükseliş gözlenmektedir. Yukarıda genel çerçevesi çizilen ve tanımlanan gelişmiş altyapı, kentlerin değişen gereksinimine uygun şekilde oluşmaktadır. Hiç şüphesiz bu oluşum, kentin çeşitli bölgelerinde değişik aşamalarda gerçekleşmektedir. Bu aşamaların her birinde ilgili bölgedeki taşınmazların değeri de yükselmektedir. Bu yükselmenin artış yönü genellikle yerleşme sınırından kent merkezine doğru olmaktadır.

2.2.9 Arsa Spekülasyonunun Önlenmesi İçin Bazı Önlemler

Taşınmaz pazarı, doğası itibarıyla serbest pazara açıktır. Bir taraftan mülk edinmek isteyenler bu pazara girerken diğer taraftan da yatırımcılar ve spekülâtörler de bu pazara katılmaktadırlar. Taşınmazın öncelikli görevi konut ya da endüstri sektörü için tesis ihtiyacını karşılamak olduğuna göre bu pazardan spekülâtörleri uzaklaştırmak gerekmektedir. Bunun için aşağıda bazı önlemler önerilmektedir:

- a- Emlak vergisinin rayiç bedel üzerinden alınması ve parselin bir geliri varsa, bu gelirin de vergilendirilmeye dahil edilmesi,
- b- İmar planındaki konut alanlarından (endüstri alanları hariç) ek düşük bir vergi alınması,

- c- Mevcut binaların tadilat imkanlarının kolaylaştırılması,
- d- Altyapısı tamamlanmış arsalara yapı yükümlülüğünün getirilmesi,
- e- Planlama ve düzenleme sonucu taşınmazda oluşan değer artışının bir kısmının alınması,
- f- Belediyelerce imar planlarının bir kitapçık haline getirilmesi ve plan tadilatlarının mümkün olduğunca az yapılması,
- g- Taşınmazın satışı halinde öncelikli satın alma hakkının varsa hissedara, komşuya, kiracıya, kamuya verilmesi,
- h- Taşınmazların üzerindeki ipoteklerin; SSK, Emekli Sandığı, Bağ-Kur gibi sigorta kurumlarına kaydırılması,
- i- Emlakçılık mesleği için çıkarılması düşünülen Kanunun yeniden gözden geçirilerek düzenlenmesidir (Yalın, 2005).

2.3 Taşınmaz Değerlemesi ve Değerleme Yöntemleri

Taşınmazın değerlendirilmesi demek, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Taşınmaz değerlendirilmesinde asıl amaç normal alım-satım bedeli dene “rayiç bedeli” tespittir. Taşınmaz değerlendirilmesinin önemi, rayiç bedel ve taşınmaz değerlendirme yöntemleri aşağıda anlatılmaktadır.

2.3.1 Taşınmaz Değerlemesinin Önemi

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından bir tanesidir. Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya oturtulmamış taşınmaz değerlendirilmesi, ancak Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, Morgate Yasa tasarısı, haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi kamu oyununun dikkati bu yöne çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuya bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmektedir (Utkucu, 2007).

Taşınmaz değerlemesi, taşınmazın durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak, o anki rayiç bedelini belirlemektir. Rayiç bedel ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Ekspertleri Derneğince şöyle tanımlanmıştır; “Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında bir gayrimenkulun serbest rekabete açık bir piyasada getireceği olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyattır”(Öz, 2002)

Değer tahmini amacıyla bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi ve bunların doğru yorumlanması ve değerlendirilebilmesi gerekmektedir. Ülkemizde arazi, arsa ve binaların değerlendirilmesini gerektiren temel uygulamalar aşağıdaki gösterilmektedir (Özkan, 2004).

- Emlak vergisi
- Kamulaştırma
- Özelleştirme
- Arazi toplulaştırma
- Serbest piyasadaki alım satım
- Banka işlemleri (ipotek, Krediler v.b)
- Arsa ve arazi düzenlemeleri

Bir taşınmazın vergi, alım-satım, ipotek, kredi, sigorta vb. durumlarını belirten birçok değeri olduğu bilinmektedir. Bu değerler farklı kişiler ve farklı kuruluşlar tarafından belirlenmektedir. Serbest piyasada taşınmaz değerlerini belirleme ve alım-satım yapma işi emlakçılar tarafından yürütülmektedir. Serbest piyasa dışındaki resmi işlemler için kıymet takdir komisyonları ya da ekspertizler taşınmaz değerlerini belirlemektedirler. Türkiye de emlakçılık yapabilmek için herhangi bir eğitim alınmasına gerek olmadığı gibi bu konuya ilişkin kanun ve düzenlemelerde yetersiz kalmaktadır. Oysaki diğer batılı ülkelerde yetişmiş bu konuda uzmanlaşmış kişiler taşınmaz değer tespitinde rol oynamaktadır (Yalpır, 2000). Kaldı ki uzmanlar tarafından da gerçek anlamda herhangi bir taşınmaza ait kesin değer tespit edilmesi mümkün değildir. Çünkü, her taşınmaz konumu ve kullanım itibari ile birçok değişik özellik göstermektedir. Bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından kolayca değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu bu tür özellikler objektif ve subjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür (Eren, 1999).

Gayrimenkullerin ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda aynı ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazların kısmen veya tamamen kamulaştırılması, devletleştirilmesi, Ortaklığa aynı sermaye konulması, gibi hemen hemen tüm işlemler ile taşınmaz gelirlerinden vergi alınabilmesi taşınmazların değerinin bilinmesine bağlıdır.

Kayıt dışı ekonomik faaliyetler ve kara para ile başarılı bir mücadele yapılabilmesi için ekonomik faaliyetlere konu olan gayrimenkullerin rayiç değerlerinin belirlenerek tapu ve muhasebe kayıtlarına bu değerler üzerinden kayıt altına alınması son derece önemlidir. Kayıt dışı elde edilen gelirlerin aklanmasında gayrimenkul sektörü önemli ölçüde kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin tapuda rayiç değerlerin altında işlem görmesi ile alınması gereken vergi, resim ve harçlar alınamamaktadır. Yine firmalarının bilançolarının aktif tarafında rayiç değer üstünde belirtilen taşınmaz mallar dolayısıyla daha az vergi tahsil edilmektedir.

Ayrıca taşınmaz malların gerçek değerlerinin saptanarak vergilendirilmesi sonucu spekülatif ve rant amaçlı alınan gayrimenkule talep azalacak ve sermayenin reel ekonomiye akması sağlanacaktır.

Planlı şehirleşmenin yürütülmesi, yerleşme bölgelerinin seçimi, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleri, kentsel yerleşmelerdeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması, taşınmaz mal piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulabilmesi, piyasalardaki fiyat değişiminin izlenebilmesi, taşınmazların alıcı, satıcı ve varisleri ile taşınmazlar üzerinde hak tesislerinde taraflara yol gösterilmesi açısından da taşınmaz mal değerlemesi büyük önem taşımaktadır (Utkucu, 2007).

2.3.2 Taşınmaz Değerlemesi

Taşınmaz değerlendirilmesi demek, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Değerleme işleminde asıl amaç, normal alım-satım bedelinin tespitidir. Adaletli bir değer tahmini için;

a- Bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi,

b- Bunları doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tanımının yapılması gerekir. Daha sonra taşınmaz gezilir, temel belgelerin incelenmesinden çıkan sonuçlar yerinde gerçeklerle karşılaştırılır (Yalın, 2005).

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmazların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının aynı zamanda kamulaştırmada görevli bilirkişi komisyonlarının da ana görev alanı olmaktadır. Kamulaştırma, Emlak Vergisi gibi, taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemi ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için taşınmaz değerlemesi için bir öğretiyi esas kılmaktadır (Yalın, 2005).

Taşınmaz değerlendirme köklü bir araştırmayı gerektirmektedir. Nitekim Federal Almanya Toprak Değerleme Bilimsel Komisyonunca 1958 yılında yapılan çalışmada şu tespitleri bulunmaktadır: Satıcılar da, alıcılar da fiyat anlaşmasında yönelebilecekleri objektif dayanak noktalarına sahip değillerdir. Bir alıcının arsa için ödediği fiyat, tüm yapı bölgesi için fiyat oluşturabilir ve pazarı dondurabilir. Alıcı esasen kendi açısından, bir yapı projesinin tüm maliyetinden ne kadarını arsaya yatırabileceğini hesaplamalıdır. Fakat bunu bilmeden arsa pazarında arsanın metrekaresine ne ödeniyorsa inşaata ayırdığı parayı zorlayarak, ilk bulunduğu arsayı almaktadır (Seele, 1992).

Pazara girenler taşınmaz değerini araştırırken ilk önce, açık bir pazarla ilgilenmelidir. Pazarı izleme imkanı ve bu şekilde kazanılan ilgili ekonomik malın kıtlığının derecesi hakkındaki hüküm, her pazarın iyi çalışması için gerekli olan ön şartlardandır. İlk olarak kim (alıcı veya satıcıdan biri), karşılaştırabilir ve bu karşılaştırmadan bir şeyin değeri hakkında kriterler çıkarabilirse, aldanmaya karşı korunmaktadır.

Pazarın şeffaflığı, taşınmaz ticaretinde tecrübeli olmayan bir alıcı ve satıcının pazardaki eğilimler hakkında bilgi edinebilmelerine imkan vermelidir. Pazar şeffaflığını bilirkişi komisyonları:

a- Satış fiyatlarını toplayarak ve yorumlayarak, karşılaştırma değerini araştırarak, b- Rayiç değeri tespit ederek ve taşınmaz hakkında kapsamlı bir rapor düzenleyerek sağlamalıdır.

Taşınmazın değerlendirme bugün tamamıyla, arsa veya arazi düzenlemesi, şehir planlaması, yapı iyileştirilmesi, toprak düzenlemesi çerçevelerine oturtulabilir. Yapı bölgelerinde, ziraat bölgelerinde, sit alanlarında uygulanacak yöntemler ve modeller birbirinden ayrılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme Emlak vergisi, Kamulaştırma, Özelleştirme, Arazi toplulaştırma, Serbest piyasadaki alım satım, Banka işlemleri (ipotek, Krediler v.b), Arsa ve arazi düzenlemeleridir (Flury, 1985).

Temelde bu iki olumsuz unsur bulunduğu sürece vergilendirme amaçlı değerlemeler dikkate alınmamaktadır. Oysa Federal Almanya Cumhuriyeti'nde arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışı bile ek bir vergi ile alınabilmektedir.

Kamulaştırma amaçlı değerlemeler de subjektif etkiler altında kalmaktadır. Bilindiği gibi kamulaştırma işlemi planında gösterilen bir kamu yatırımının bölgeye uygulanabilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bilinmektedir ki planlama ile yapılacak her kamu yatırımının gerçekleşmesi, çevresine bir rant kazandırmaktadır. Ama oluşan bu rant ve değer artışından, taşınmazı kamulaştırmaya uğrayan kişi (kısmi kamulaştırmalar hariç) hiç yararlanamaz, çünkü taşınmazının elinden gitmesi ile bölge ile ilişkisi zaten kesilmektedir.

Ülkemizdeki kamu yatırımları (Avrupa ülkelerinin tersine) bölge iyice meskunlaştıktan sonra yapılmaya başlanılmaktadır. Böylece sadece taşınmazlar kamulaştırılmayıp, üzerindeki tesisler de kamulaştırılmaktadır. Bu sebeple kamulaştırma işlemine uğrayan malik, hem taşınmazını kaybetmesi, hem de bölge ile ilişkisi kesilerek oluşacak değer artışından yararlanamaması, sonucu mağdur duruma düşmektedir.

Bu sebeple kamulaştırma miktarları genellikle rayiç bedelin üstünde belirlenmektedir. Eğer kamulaştırma işlemleri bölge meskunlaşmadan ve objektif verilere göre yapılırsa böyle bir sorun ortaya çıkmamaktadır. Nitekim Avusturya'da 1878 Demiryolları Kamulaştırma Kanunu esaslarının uygulanmasında "kamulaştırma" kavramı; objektif, eksiksiz ve hakça bir zarar karşılama biçimi olarak alındığından hiçbir zaman bir gasp anlamı taşımamaktadır. Rayiç Değer Takdiri Tüzüğü ilk defa 1897'de çıkarılmış ve 1955'de de bu tüzük son şeklini almıştır (Yalın, 2005).

Vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı değerlemeler objektif olmaması sebebi ile bunlara göre daha objektif olan alım-satım amaçlı değerlemeler dikkate alınmaktadır. Geliştirilen yöntemler ve modeller alım-satım amaçlı değerlemelere yöneliktir.

2.3.3 Rayiç Bedel

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlendirmelerle kolayca tespit edilebilmektedir, ancak taşınmazın değerinin kolayca tespit edilemeyeceğini herkes bilir. Öyleyse bir taşınmazın değerli olması, kişisel kullanımın taşınmaza verdiği önemle ölçülür ve bu önemin şiddeti oranında değerlidir. Diğer yandan aynı nitelik ve nicelikteki parsel herkes kişisel değer kriterleri ile bakar. Bu nedenle herkes için geçerli olan bir değere ihtiyaç vardır.

II. Dünya Savaşından önceki Federal Alman Yapı Mahkemesinin 142/2 sayılı kararına göre bir parselin rayiç bedeli, "alışılmadık ya da kişisel ilişkileri dikkate almaksızın, alışılmış piyasa ilişkileri içerisinde, herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatlarıdır" (Seele, 1992).

Alman İmar Kanununa göre rayiç bedel; "araştırma yapılan tarihte, alışılmış piyasada parselin konumuna ve niteliğine göre alışılmadık ya da kişisel ilişkileri göz önüne almaksızın elde edilmesi gereken değerdir" (Yalın, 2005).

Bir parselin rayiç değeri, toprağı ve araziye üzerindeki parçalarıyla, özellikle bina ve diğer ek yapı tesisleriyle birlikte kapsamaktadır. Parselin ve onun yapı tesislerinin ne derece değer tespitine katılacağı, bunların rayiç bedeli nasıl etkileyeceğine bağlıdır. Değer tespitinde, alışılmış piyasada parselin rayiç bedeli etkileyen fiili, hukuki ve ekonomik tüm durumlar göz önüne alınmalıdır. Bunlar özellikle konum, nitelik, büyüklük, parselin şekli, altyapı durumu, fiili ve hukuken izin verilen kullanımın çeşidi ve büyüklüğüdür. Değer belirleyici faktörler, değer arttıran ya da değer düşüren, bunlar tapu sicilinde kayıtlı haklardır.

Alışılmış piyasada parsellerin fiyatının pazarlığında herkesin davranışı (satıcı ve alıcının) ortalama fiyat ilişkisini nitelemektedir. Bu davranış kendini sadece alışılmış fiyatlarda göstermez; ciddi pazarlıklara rağmen gerçekleşmeyen satışlarda ve fiyat tekliflerinde de açığa vurmaktadır. Buna göre rayiç bedel yalnızca, ciddi satıcılar ve ciddi alıcılar arasında uygun pazar alışkanlığında, en yüksek ihtimalli anlaşılmış olan fiyat olarak belirlenebilmektedir. Buna göre rayiç bedel, yalnızca yer ve cins özelliklerine göre fiyat ilişkisini tanıyan bilirkişiler tarafından araştırılabilir. Yani rayiç bedel istatistiksel olarak tanımlı değildir. Bu ilke olarak, yalnızca istatistiksel metotlarla araştırılmaz. Rayiç bedel araştırmasında resmi kurumlar ellerindeki verilerle bilirkişi komisyonlarına katkıda bulunabilirler (Seele, 1992).

Rayiç bedel, ilgili parsel için normal piyasada ödenmesi olanaklı bir fiyat olmalıdır. Kabul edilmiş bir fiyat söz konusu ise, bu durumda tüm parseller için alışılmış piyasa mevcut değildir. Bu durumda ilke olarak "mevcut şartlar altında bir parsel piyasası mevcut olsaydı nasıl bir fiyat ortaya çıkardı" biçiminde bir kabul yapılmaktadır (Seele, 1992).

Değer araştırması yönteminin (karşılaştırma, maliyet, gelir) sonuçlarına göre, nitelik belirlemesi güvenilirliğinin, değer araştırması esaslarının (altlık bilgilerinin), kullanılan değer araştırması yönteminin uyumlu olmasının varsayılmasıyla rayiç bedel belirlenir. Fiyatların serbest olduğu alışılmış piyasa kabulüne dayanan değerlendirme, zorunlu olarak kesin bir belirsizlikle bağlantılıdır (Seele, 1992).

Değerleme işleminden hukuk devleti bakımından beklenenler, araştırılan değerlerin güvenilirliğini ihmal edilemeyecek bir ölçüyle sınırlandırmadan ibarettir. Nitelik belirlenmesi, değer araştırma esasları, metot seçimi ve değer belirlenmesi önceden tanımlanan kriterler için yeterliyse, değerlendirme işleminden akılcı ve ekonomik olarak kabul edilebilecek değerler elde edilir.

Uzman bir bilirkişinin görevleri;

a- Değerleme nesnesini kendi niteliğine göre belirlemek,

b- Mevcut fiyatları pazar şartlarına uygun değerlendirmek,

c- Alışılmış piyasaya uygun olmayan fiyatları devre dışı bırakmak,

d- Değerlemesi yapılacak parsel ile karşılaştırma parseli arasındaki nitelik farklarını belirlemek,

e- Değer araştırması gününde ve fiyatların belirlendiği günde genel değer ilişkileri arasındaki ekonomik durum farklarını dengeli olarak göz önüne almak,

f- Tüm bunlara göre rayiç bedeli yöntemlere uygun olarak belirlemek, olmalıdır (Ertaş, 1994).

Farklı bilirkişiler tarafından aynı taşınmaz için tespit edilmiş rayiç bedeller, ilke olarak, özellikle nitelik belirlenmesindeki, karşılaştırma fiyatlarındaki, değer araştırma esaslarındaki ihmal edilemeyecek belirsizlikler sonucu birbirinden farklıdır. Esasen böyle sapmalar, bu noktada önemsiz olduğu gibi daha başka engeller değer araştırmasına karşı kusur oluşturmamaktadırlar. Nitekim GERARDY bu konuda, "Taşınmazların alım satım değerleri matematiksel olarak kesin tespit edilebilir bir büyüklük değildir. Deneyimli değerlendirme uzmanları her zaman doğrulamışlardır ki, değerlerin \pm %10 sapması dikkatli ve özenli tespitlerde bile normal bir yanılma payıdır. Genellikle sapma alanı daha geniştir" demektedir (Yalın, 2005). Ancak ülkemiz koşulları için uzmanlarca bu değerlerin ortalama değerden en fazla + %15 sapma olarak alınabileceği ifade edilmektedir (Açlar, 2002).

2.3.3.1 Rayiç Bedel Araştırmasının Ana Problemleri

Rayiç bedel araştırmasında kesin bir belirsizlik, serbest piyasada oluşan fiyatlara dayanarak hayali bir değer tanımının yapılmasıdır.

Hukuk devletinin rayiç bedelden beklentileri şunlardır:

a- Parselin değer bakımından önemli, eksiksiz ve uygun bir tanımı (kalite belirlemesi)

b- Değer araştırması için kullanılan esasların taşınmaz ve yöntemle ilişkili olarak açıklaması (değer araştırma esasları),

c- Değer araştırmasında kullanılan yöntemin seçiminin ve uygulanmasının gereğlendirilmesi (değer araştırma yöntemi),

d- Kullanılan yöntemin sonuçlarının uzmanca değerlendirilmesi yoluyla rayiç bedellerin kesin olarak belirlenmesidir.

Rayiç bedelden beklenenlerin yerine getirilmesi için temel şart, bilirkişi komisyonu tarafından satış fiyatı koleksiyonlarının oluşturulmasıdır. Bunun için ise elbette bir yasal düzenleme gerekmektedir. Böyle bir yasal düzenlemeden sonra bile yetersizlikler olacaktır ama bu yetersizliklerden (kullanılan yöntem ve koleksiyonun eksikliği birinci derece önemli değil) en önemsenmesi gerekeni, yeterince uzman olmayan bilirkişilerdir. Uzman bilirkişi, koleksiyonda sıkıntılı değerleme işlemleri ile karşılaşabilmektedir. Böylesi durumda,

a- Fiyat tarihleri farklı olan taşınmaz fiyatlarının değerleme gününe dönüştürülmesi için endekslere,

b- Yapısal kullanım bakımından farkların göz önüne alınması için yararlanma (kullanma) faktörlerine,

c- Mülkiyete yatırılmış sermayenin karlılığını tartmak için banka faiz miktarlarına,

d- Yapılaşmış parsellerin dolaylı bir fiyat karşılaştırması için bina ve kira değerlerine,

ihtiyaç duyulmaktadır (Yalın, 2005).

Bahsedilen endeks "taşınmaz fiyat endeksi" dir. Ancak ülkemizde böyle bir kayıt tutulmadığı için "perakende eşya fiyatları endeksi TÜFE" ya da "döviz endeksinden" biri alınmaktadır.

Şüphesiz parsel değerlemesi yapacak bilirkişiler, değerlemesi yapılacak taşınmazı,

a- Kalitesi bakımından tam ve doğru olarak belirlemek,

b- Eldeki fiyatları piyasa şartlarına göre yorumlamak,

c- Karşılaştırma fiyatlarının oluştuğu ve değerlemenin yapıldığı gündeki genel değer ilişkileri arasındaki farkları dengeli biçimde göz önüne almak,

d- Bunun üzerine rayiç bedeli yöntemlere göre kararlı bir biçimde araştırabilmek,

için, parsel piyasasındaki fiyat hareketlerinde yeterli tecrübeye, gerekli uzman bilgilere ve temel yöntem bilgilerine sahip olmalıdır (Yalın, 2005).

2.3.4 Taşınmaz Değerlemesi Yöntemleri

Değerleme yöntemlerinde,değerleme için taşınmazda aranan özellikler genel olarak farklıdır. Taşınmazın kullanılma biçimine, kazandırabildiği kara, ekonomik durumlardaki mevcut durumuna göre ,yöntemlerden biri tercih edilir. Yöntemler birbirlerinden öyle kesin çizgilerle ayrılmışlardır ki, bir yöntemin yerine diğerini kullanmak hatalı sonuçlar doğurmaktadır (Seele, 1992). Taşınmaz Değerleme yöntemleri aşağıda anlatılmaktadır.

2.3.4.1 Emsale Göre Değerlendirme Yöntemi (Karşılaştırma)

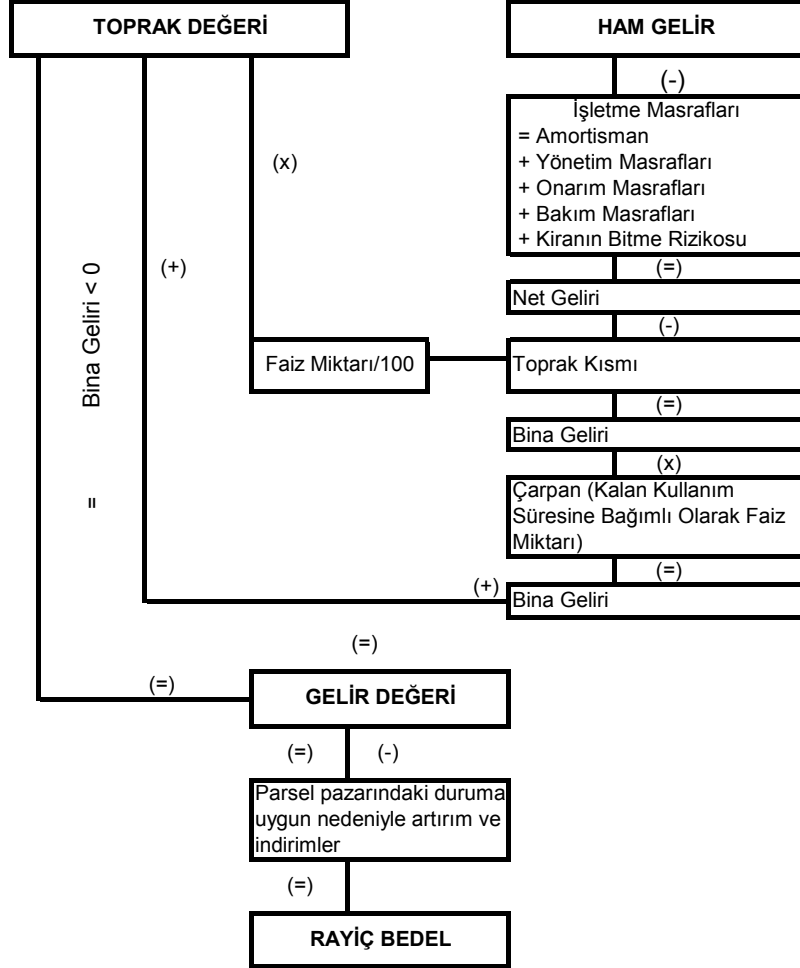
Bu metoda göre, değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son alım-satım fiyatları dikkate alınmaktadır. Taşınmaz, çevresindeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılarak, emsal taşınmazlar tespit edilmektedir. Bu taşınmazların son yollardaki alım-satım bedellerinin ortalamaları, değerlendirilmesi istenen taşınmaz için bir referans oluşturmaktadır. Çıplak arsa ve arazilerin değerlendirilmesi genellikle emsale göre yapılmaktadır. Arazi değer takdirinde arazinin türü (kıraç, taban, sulak), verim gücüne göre sınıfı (iyi, orta, zayıf, ekim yapılamayacak nitelikte), yapılan tarım türüne göre kullanılma durumu dikkate alınmaktadır. Emsal arazi; tür, sınıf ve yapılan tarım bakımından aynı nitelikteki arazidir. Tümüyle aynı nitelikte bir arazi yoksa, yakın nitelikte bir arazinin değeri de, farklılıkların sebep olduğu değer indirimleri veya artırımları yapılarak, emsal değer olarak kabul edilebilmektedir.

2.3.4.2 Gelire Göre Değerlendirme Yöntemi

Taşınmazın yıllık net gelirin tahmin edilmesi esasına dayanmaktadır. Taşınmazın gelecekteki kazancı, enflasyon etkisi de dikkate alınarak paraya dönüştürülmektedir. Hesaplanan miktar taşınmaza ait değer olarak tayin edilmektedir. Gelir metodu, genellikle ticari ve endüstriyel amaçlı olarak kullanılan arsa ve arazilerin değer tespit işlemlerinde kullanılmaktadır. (Seele, 1992 ve Açlar, 1989)

Gelir değeri tespitinde;

- a-inşa yılı ve ekonomik kullanım süresi,
- b-Ham ve net gelir,
- c-Bağımsız katlardaki metrekare fiyatları,
- d-Konut alanları toplamı dikkatle belirlenmelidir.

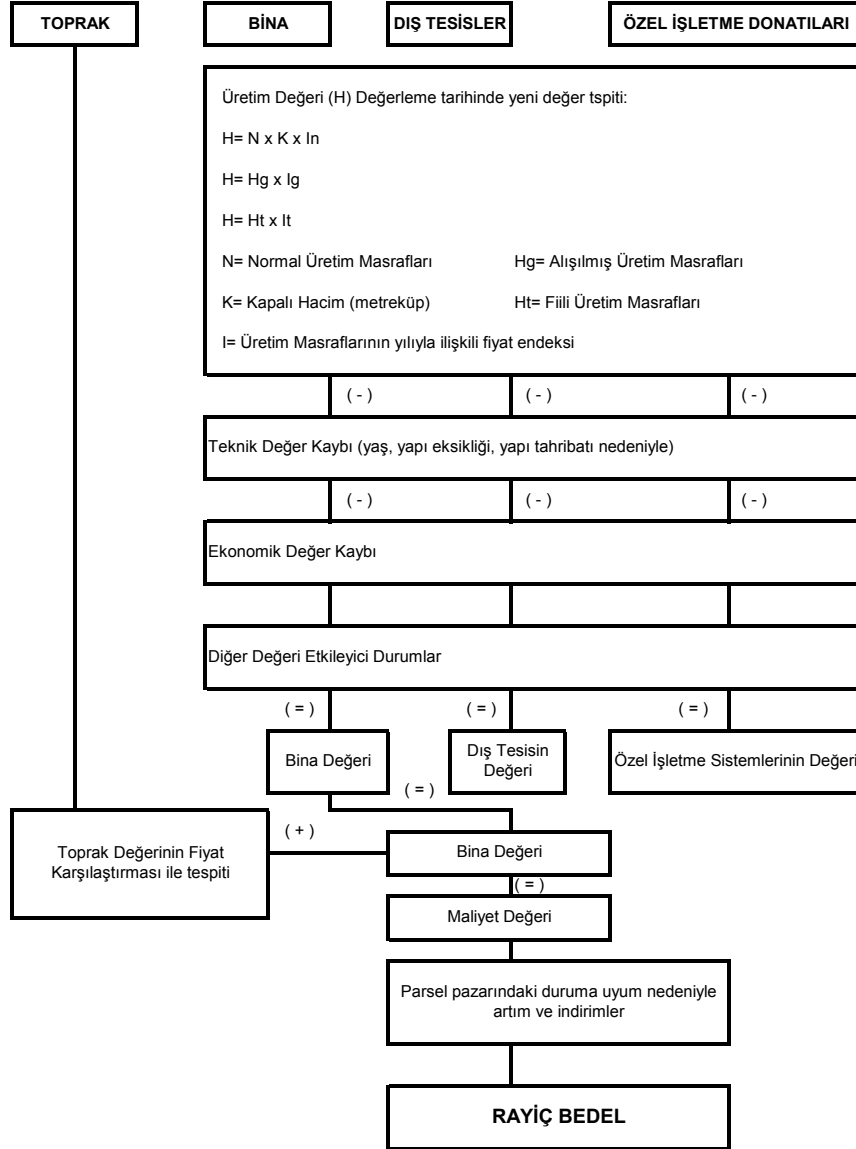


Şekil 2.1 Gelir Yöntemi (Seele, 1992 ve Açlar, 1989)

Toprak değerinin erişilebilir gelirlere bağımlılığı tahmin edilebildikten sonra, bu tahminin doğruluğu yaklaşık bir araştırmayla kanıtlanmalıdır. Ayrıca istatistik yöntemler de kullanılmalıdır. İlk önce toprak değeri için gelire bağımlılığı ifade eden bir ilişki ölçeği belirlenmelidir. Mümkün ilişki büyüklükleri olarak,

- a- Parsel alanının metrekaresi için gelir,
- b- Her bir kullanım (bina, tesis) alanının metrekaresi için gelir,
- c- Giriş (zemin) katı metrekare için gelir söz konusudur (Yalın 2005).

Taşınmaz üzerindeki yapıların değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Taşınmaz üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve edinme maliyetleri hesaplanmaktadır. Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait mevcut konumdaki kesin değer tespit edilmektedir. Tespit işleminde, altlık olarak bina planları kullanılabilceği gibi, birim metrekare veya hacime düşen maliyet miktarı bina üzerinde yapılacak ölçümler ve yıllık birim fiyat çizelgeleri ile



de hesaplanmaktadır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu metot ile yapılmaktadır (Seele,1992 ve Açlar, 1989).

Şekil 2.2 Maliyet Yöntemi (Seele, 1992 ve Açlar, 1989)

2.3.4.4 Karma Değerlendirme Yöntemi

Yukarıdaki değerlendirme yöntemleri, genellikle taşınmazın tek bir özellik göstermesi halinde (örneğin; sadece arsa, bina gibi) ve taşınmazın kullanım şekline bağlı olarak (örneğin mesken, ticari, tarım alanı gibi) uygulamalarda kullanılan klasik değerlendirme şekilleridir. Ancak, değerlendirilmesi istenen taşınmaz farklı özellik gösteren birçok varlığın bir araya gelmesiyle de olabilmektedir. Örneğin, arsa olan bir taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı, özel yol, baraka ve ekonomik anlam taşıyan ağaç, kuyu, duvar vb. gibi diğer ek tesisler mevcut ise bunların değerlendirilmesi bir bütünlük içerisinde yapılmalıdır. Böyle bir taşınmazın değer tespitinde ekonomik değer taşıyan parçalar ayrı ayrı değerlendirilmekte ve elde edilecek miktarların toplamı esas alınmaktadır. Özellikle binalı arsaların değerlendirilmesinde, arsa ayrı üzerindeki bina ayrı değerlendirilmektedir. Bu durumda, arsanın değer tespiti için karşılaştırma yöntemi, binanın değerlendirilmesi içinde maliyet veya ticari amaçlı bir bina ise gelir yöntemi esas alınmaktadır (Yomralıoğlu, 1997).

2.3.4.5 Nominal değerlendirme yöntemi

Uygulamalarda yapılan birçok değerlendirme işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedirler. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler genelde aynı düzeyde kalmaktadır. Piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bunun yanında değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirmeyi zorlaştırmaktadır. Nitekim, bu tür problemleri emlak vergisi için yapılan değerlendirme işlemlerinde görmekteyiz. Genelde bölge veya sokak baz alınarak bu sınırlar dahilinde kalan taşınmazların değerleri hep aynı tutulmaktadır. Oysa her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmazlara göre ekonomik bakımdan bir takım olumlu veya olumsuz özellikler taşıyabilmektedir. Bu gerçek, her bir taşınmazın farklı değere sahip olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla, böyle bir genel yaklaşımla gerçek bir değerlendirme yapıldığı söylenemez. Bu nedenle, taşınmaz sayısı fazla olan bir bölgede yapılacak değerlendirme ile söz konusu taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konması gerekmektedir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama ile elde edilecek parametrik değerler de olabilmektedir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilir ve her bir taşınmazı ifade eden bir değer katsayısı

hesaplanmaktadır. Bu değer katsayıları, taşınmazların değer bakımından birbirlerine göre dağılımlarını gösterir ve gerektiğinde rayiç bedele dönüşümde, dönüşüm katsayısı olarak kullanılmaktadırlar. (Yomralıoğlu, 1997)

2.3.4.6 Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin Birbiriyle İlişkisi

Yapılaşmış parseller için karşılaştırma yöntemi eksik ya da yetersiz satış fiyatları nedeniyle uygulanamıyor veya sonuçta bir güvensizlik var ise, fiyat karşılaştırması gelir yöntemi ya da maliyet {nesne} yöntemi ile yapılmalıdır. Mahalli ve belli bir çeşide yönelik parsel pazarında fiyat davranışı hem gelire hem de yapı tesislerinin maliyetine göre oluşuyorsa, tartışmalı yöntemler yan yana kullanılmalıdır.

Kıralık parsellerde ve karışık kullanılan parsellerde gelir yöntemi yanında maliyet yöntemi de pazara uygun olabilmektedir (özellikle mal sahiplerinin kullanımı o konuda alışılmış ise). Esasen gelir yöntemiyle maliyet yönteminden biri seçilmekte ve toprak değerinin bulunması da ilgili yapısal kullanımın çeşidine göre parsel sanki yapılanmamış gibi yapılmaktadır. Fiili kullanım o konuda alışılmış kullanıma uymuyorsa, fiili kullanımın alışılmış olandan başka bir rayiç bedel oluşturduğuna karar verilemiyorsa, fiili kullanıma uygun yöntem, uygun toprak değeri ile birlikte kullanılmalıdır (Seele, 1992).

2.3.5 Rayiç Bedelin Tespitinde Bilirkişi ve Önemi

Rayiç bedelin tahmini için, bu yöntemlerden hangisinin kullanılması gerektiği taşınmazın türüne bağlıdır. Kararı bilirkişi vermelidir. Seçim açık değilse, bilirkişi seçiminin gereklerini açıklamalıdır. Temel ilke rayiç bedelin araştırılmasıdır.

Görevin çok yönlülüğü (vicdani, toplumsal, ekonomik vb) bilirkişinin değer oluşturan materyal hakkında çok doğru, kritik bilgiler elde etmesini gerektirmektedir. Az verinin toplanmasıyla rayiç bedel normalin üzerinde tahmin edilebilir. Bilirkişilerin sezgi yeteneği, vicdani sorumluluğu ve tecrübesi "Serbest Takdir = kıymet takdirini hesap yapmadan tahminle belirleme" de gereklidir (Seele, 1992).

Bir çok durumda rayiç bedelin tespitinin raporu ve tahminin hazırlanmasının hemen hemen sadece bilirkişi tarafından sağlandığı görmezden gelinemez. Bilirkişi görevine tam ve bütün detaylarıyla hakim olmak zorunda olduğundan yardımcı elemanlardan yararlanma çok sınırlı olarak olanaklıdır. Mahkemelerin veya mal sahiplerinin talepleri gereğince taşınmazların tahminlerinin ve raporlarının oluşturulması bu işle yoğun olarak uğraşmayı gerektirmektedir. Ülkemizdeki taşınmaz satışlarının Tapu Sicil Müdürlüklerine olduğundan daha az bir bedelle kaydedildiği bilindiğinden bu zorluk

bir kat daha artmaktadır. Fiyat koleksiyonlarının oluşturulması tümüyle bilirkişilerin kendi gayretleriyle olmaktadır.

Bilirkişi değerlendirme işlemini şu sıra ile yapmalıdır;

- a- Temel bilgi ve belgelerin temini,
- b- Taşınmazın ve geniş bir çevresinin gezilmesi,
- c- Ziyaret sonuçlarının ve bilgilerin yorumlanması,
- d- Özel durumların ve alışılmadık davranışların tespiti,
- e- Gerekçesi belirtilerek yöntem seçimi,
- f- Taşınmazın değerlemesi,
- g- Rayiç bedelin tespiti sırası ile yapmalıdır.

2.3.6 Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Yurtdışındaki Mesleki Kuruluşlar

Özellikle gelişmiş olan ülkelerde çok yaygın olarak kullanılan gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlemesinde, gayrimenkul ekspertiz şirketlerinin büyük bir yeri bulunmaktadır. Yurtdışı uygulamaları incelendiğinde görülmektedir ki; gayrimenkul değerlendirme mesleği, yetkili bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından yürütülmektedir. ABD'de gayrimenkul ile ilgili faaliyet konuları içinde, sadece komisyon ve değerlendirme ücreti geliri olan meslek mensuplarının (eksperlerinin) hazırlayacağı değerlendirme raporları ile taraflara olağanüstü kazançlar sağlayabilme olanakları dolayısıyla gerek mesleğe giriş, gerekse etik ve kurallara uyum konusunda son derece katı düzenlemeler bulunmaktadır. Değerleme Enstitüsü tarafından, yapılan tüm işler ve raporlar, sürekli izlenmekte, denetlenmekte ve en ufak bir suistimalde çalışma lisansları derhal iptal edilmektedir. ABD'de, gayrimenkul ekspertiz işi ile emlak komisyonculuğu, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmaktadır.

İngiltere'de ise, ABD'de olduğu gibi, gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul eksperleri tarafından yapılmaktadır. Bu eksperler, ilgili meslek örgütünden sertifika almak ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorundadır. Meslek kuruluşundan lisanslı gayrimenkul değerlendirme eksperleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedir. Eksperler, üyeliğe kabule ilişkin koşulları kaybettikleri veya değerlendirme mevzuatına aykırı hareket ettikleri takdirde lisansları iptal edilmektedir. İngiltere'de eksper unvanı ve

imza yetkisi verilmesinin koşullarını belirleyen kuruluş RICS'dir. Bu enstitünün üyelerine ise, "Yeminli Ekspertiz (Chartered Surveyor)" adı verilmektedir.

İngiltere ve ABD'de gayrimenkul ekspertiz işi, altyapısının oluşturulduğu, meslek kuruluşları tarafından gerek mesleğin etikleri, gerekse kurallarının mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarının belirlendiği, mesleğe giriş koşullarının oldukça yüksek tutulduğu, kişilerin imza yetkili kılındığı, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelerin derhal meslekten men edildikleri, raporlamanın usul ve yöntemlerinin bir standarda bağlandığı belli başlı bir meslek dalıdır.

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile, uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, bunun yanısıra, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir.

Yurtdışındaki gayrimenkul değerlendirme mesleki kuruluşlarını ve esaslarını gösterir tablo 2.1 aşağıda gösterilmektedir (Güngör, 1999)

2.3.7 Taşınmaz Piyasası

Taşınmaz piyasası teriminden; taşınmazların alınıp satıldığı, subjektif etkilerden arındırılmış, "normal pazar" şartlarından oluşan bir taşınmaz pazarı anlaşılmaktadır. Taşınmaz pazarında oluşan şu fiyatlar genel olarak dikkate alınmamaktadır:

- a- Ekonomide dalgalanmaların olduğu dönemdeki alım- satım fiyatları,
- b- Spekülatif amaçlı alım- satım fiyatları,
- c- Bir bölge için oluşmuş normal bir piyasada ünlü bir kişinin (sanatçı, politikacı) satın aldığı taşınmazın fiyatı,
- d- Kişisel davranışlar veya alışılmamış davranışlara giren satış fiyatları.

Ancak elimizde yeter miktarda satış fiyatı yoksa, bu fiyatlar bazı düzeltmelerle kullanılabilir. Arsa pazarında fiyat istikrarı çok geniş bir zaman sürecinde sağlanabilmektedir. Fiyat, ülkedeki veya bölgedeki siyasi, ekonomik veya tabii bir olaydan çok çabuk etkilenmektedir. Bunun için koleksiyondaki fiyatlar köklü bir araştırma ile incelenmelidir.

Taşınmazlardaki fiyat artışının sebepleri şunlardır;

- Arazi Seyrelmesi; Arazi seyrelmesi temelde dört aşamadan oluşur.
- Doğal Arazi Seyrelmesi; Deprem, heyelan gibi tabiat olaylarından dolayı bazı parsellerin kaybolmasıdır.
- Bölge Göçlerinin Olması İle Arsa Seyrelmesi; Kırsal kesimden kentlere (itici, iletici, çekici sebeplerden dolayı) göç edenler genellikle hemşehrilerinin bulunduğu yerlere yönelirler ki o bölgedeki taşınmaz piyasası fiyatlarında yükselmeler olmaktadır (Keleş, 1993).
- Endüstrinin Otomatikleşmesi; Teknolojideki ilerlemeden dolayı artık her bir işi bir makine ünitesi yapmaktadır. Her makine ünitesi için yeni alanlara ihtiyaç vardır. Fabrikalar da buna bağlı olarak kalifiye eleman çalıştırmak zorundadır. Bu elemanların ekonomik durumları diğer işçilere göre iyi olduğundan mevcut otomobiller için daha geniş otoparklara ihtiyaç duyulmaktadır (Seele, 1992).
- Geniş Caddeler ve Yaya Kaldırımları; Kentteki nüfusun artması ile daha geniş caddelere ve yaya kaldırımlarına ihtiyaç duyulur. Kent plancıları, 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilen ölçülere göre nüfusu dikkate alarak en az yol genişliğini ve buna bağlı olarak kaldırım genişliğini belirler. Bu da kamuya daha fazla alanın ayrılması demektir (Ertaş, 2000).
- Gelişmiş Altyapı; Nüfusun bilgi toplumu olması; Avrupa ile sıkı ekonomik ilişkilerimiz ve medyanın etkisi ile altyapı sadece yol, su, kanalizasyon tesisleri olarak algılanmamaktadır. Bunlara doğal gaz, kablolu tv, sosyal donatı alanları, eğlenme ve dinlenme tesisleri de dahil edilmelidir.
- Ekonomik Kararların Etkisi (5 Nisan 1994 ve Şubat 2001 vb. etkiler);Bu tarihte yapılan devalüasyon ile emlak piyasası yaklaşık iki ay durgun bir dönem geçirmiştir ama daha sonra spekülörlerin de bu alana yönelmelerinden de etkilenerek hızlı bir artışla döviz fiyatlarını da geçmiştir.
- Spekülörlerin Arsa Pazarlarında Egemenlikleri; Spekülörler alıcı ve satıcı gruplarını çok iyi tanıdıklarından arsa pazarına egemendirler. Spekülörlerden alınan taşınmazların fiyatları (arsa fiyatı + rant)'dan oluşur (Yalın, 2005).
- Ülke ekonomisinin düşük enflasyonla birlikte, piyasalara güven veren bir ortamın oluşmasına olanak sağlaması
- Spekülörlerin insanları yönlendirerek araziye rant kazandırması

Tablo 2.1 Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar (Güngör,1999)

Kuruluşun Ünvanı	Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Eksperin Niteliği	Sınavlar	Eksperin Sorumluluğu
TEGOVA (Avrupa) The European Group of Valuers' Associations	Approved European Property Valuation Standards (the Bluebook) - Bu standartlarda yer alan hükümler değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metot, eksperlerin niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirleme amacı taşımaktadır. Söz konusu standartlar üye kuruluşlara referans niteliği taşımaktadır.	5-8 kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yönetiliyor. 3 yıl için seçiliyorlar. Yılda 2 kez genel kurul toplanıyor.	-Ülkelerinde yetkili kılınmış profesyonel meslek örgütleri üye olabilirler. (Full members: AB ülkelerinden kuruluşlar, Associate members: AB dışındaki ülkelerden kuruluşlar Observer members: Gözlemci statüsündeki kuruluşlar, oy hakları yok) Üyelige kabul için genel kurulun salt çoğunluğunun onayı gerekiyor. - Bünyesinde 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulunmaktadır.	-Yüksek okul mezunu olmak (eğer yüksek okul yoksa en az 7 sene mesleki tecrübe şartı) - en az iki senelik mesleki tecrübe - mesleki kurs ve programları tamamlamak	Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans teşkil etmesi amacıyla bazı sınav kriterleri belirlenmiştir.	Değerleme raporlarında, bir eksper yaptığı değerlendirme ile ilgili tüm sorumluluğun kendisinde olduğunu ve değerlendirme standartlarına uyduğunu beyan etmek zorunda.
IVSC (Uluslararası) International Valuation Standards Committee	International Valuation Standards - Bu standartlarda yer alan hükümler değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metot, eksperlerin niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirleme amacı taşımaktadır. Söz konusu standartlar üye kuruluşlara referans niteliği taşımaktadır.	Birleşmiş Milletlere bağlı bir kuruluş. 1 başkan, 1 başkan yardımcısı ve çeşitli ülkelerden 10 kişinin oluşturduğu bir kurul tarafından yönetiliyor.	-Ülkelerinde yetkili kılınmış profesyonel meslek örgütleri üye olabilirler. (Members: komitenin üçte ikilik oyunu alanlar üye olabilirler, Observer Members: gözlemci kuruluşlar, oy hakları yok) - Bünyesinde 42 ülkeden 53 üye kuruluş bulunmaktadır.	IVSC, yayınladığı standartlarda eksperlerin niteliğinden daha çok değerlendirme ilkeleri üzerinde durmuştur.	Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans teşkil etmesi amacıyla bazı sınav kriterleri belirlenmiştir.	Eksper raporla ilgili her türlü bilgi ve ifadeden sorumlu.
RICS (İngiltere) Royal Institution of Chartered Surveyors	Standards of Asset Valuation Practice	1 başkan ve 3 yardımcısı var. Merkezi Londra. 4 alt birimden oluşuyor: - Education & Standards - Promotion - Corporate Services - Strategic Planning	- Üyeler gerçek kişiler - 100'ün üzerinde ülkede 75.000 Chartered Surveyor bulunmaktadır.	-Akademik yeterlilik (en az lise mezunu- RICS'in tanıdığı bir okul olması şart) -RICS tarafından düzenlenen eğitim ve iş tecrübesi aşamalarını tamamlamak (400 günlük eğitim ve 2 yıl staj süresi) - Final sınavını geçmek	- Yazılı ve sözlü sınav - Sözlü sınavda bir projenin prezentasyonu yapılıyor. - Ayrıca refakatçi ve gözletmenin aday hakkındaki raporu da isteniyor. - Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılıyor.	İmza yetkili olan eksperler raporun içinde yazılan her türlü ifade, belge ve bilgidir sorumlu tutulmaktadır.
APPRAISAL INSTITUTE (ABD)	Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice	1 başkan ve 8 üyeden oluşan bir komite tarafından yönetiliyor. Merkezi Chicago. Yurt çapında 10 ayrı bölgeye ayrılmış bir organizasyon yapısı var.	- Üyeler gerçek kişiler - Yurt çapında 19.000 üyesi var.	-Yüksek okul mezunu olmak - Eğitim ve iş tecrübesi aşamalarından geçmek (4500 saatlik iş tecrübesi) - Final sınavını geçmek	- Yazılı ve sözlü sınav - Ayrıca adayın bir proje hazırlaması isteniyor. - Bunun yanı sıra adayın ahlaki ve etik değerlere uyumuna ilişkin danışmanından rapor isteniyor. - Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılıyor.	İmza yetkili olan eksperler raporun içinde yazılan her türlü ifade, belge ve bilgidir sorumlu tutulmaktadır.

2.4 Emlak Vergisi, Tapu Değeri ve Rayiç Değer Kavramları

Gayrimenkullerin ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda aynı ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazların kısmen veya tamamen kamulaştırılması, devletleştirilmesi, Ortaklığa aynı sermaye konulması, gibi hemen hemen tüm işlemler ile taşınmaz gelirlerinden vergi alınabilmesi taşınmazların değerinin bilinmesine bağlıdır (Utkucu, 2007).

2.4.1 Emlak Vergisi ve Değerinin Hesaplanması

M.Ö. 2000 yıllarında Çin’de ilk Şekillerine rastlanan tarihin en eski vergilerinden biri olan emlak vergisi, gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina ve araziden alınan özel nitelikte bir servet vergisidir. Servet unsurları arasında yer alan bina ve arazinin bir yandan vergi ödeme gücünün bir karinesi olarak kabul edilmiş olması diğer yandan kişilerin sahip oldukları bu mal varlıkları nedeniyle kamusal hizmetlerden yararlanmaları (faydalanma ilkesi), bu tür vergilerin varlığını haklı kılan belli başlı nedenler olarak ileri sürülmüştür (Turan, 1977). Ülkemizde Osmanlı İmparatorluğu döneminde Tahrir Sistemi ile toplanan Arazi Vergisi, Cumhuriyet döneminden 1972 yılına kadar Tahrir (yazım) Sistemine göre alınmış, bu tarihte yapılan kanun değişikliği ile Beyan Sistemine geçilmiştir. (Mert, ve diğerleri 1994).

Beyan sisteminde görülen aksaklıklar dikkate alınarak, 1982 yılında, emlak vergisinde bina, arsa ve araziler için Asgari Beyan Sistemine geçilmiş ve mükelleflerin bina, arsa ve araziler için beyan edecekleri değerin idarece tespit edilen miktardan az olmaması sağlanmıştır. Ancak, bugüne kadar yapılan uygulama göstermiştir ki genelde mükelleflerin beyan ettikleri rayiç değerleri, ilan edilen asgari arsa metrekaare değerler ile asgari bina inşaat birim metrekaare maliyet bedelleri, asgari beyan değeri civarında kalmıştır. Asgari beyan sistemi uygulaması sonucunda görülen olumsuzlukları ortadan kaldırmak ve vergilemede kolaylığın ve basitliğin sağlanması amacıyla dört yılda bir alınmakta olan beyan esasının kaldırılması ve sadece vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde mükelleflerden bildirim alınmasını sağlamaya yönelik 4751 sayılı kanun, 03.04.2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, vergilendirmede basitliği sağlamak amacıyla “rayiç bedel” yerine “Takdir Komisyonu”na takdir edilecek arsa ve araziye ilişkin olarak tespit edilen birim değerleri ile bina metrekaare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle bulunacak “vergi değeri”nin, emlak vergisi tarhına esas alınmasını sağlayacak düzenlemeler yapılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinde “Vergi değeri, emlak vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.” ibaresi 4751 sayılı kanun ile “Vergi değeri; a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre, b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük (Ek 1) hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.” olarak değiştirilmiştir.

Toplanan Emlak Vergileri tahsilatın %50'si Büyükşehir Belediyesi payı, %15'i İl Özel İdare payı, kalan %35'in %20'si ayrıca Büyükşehir Belediyesi payı ve kalan kısmı ise toplayan, tahsilatı yapan belediyeye kalmaktadır.

2.4.2 Tapu Değeri

Tapu değeri önceki konularda işlediğimiz kayıtlı değer veya defter değeri olarak da adlandırılmaktadır. Yapılan taşınmaz satışları ilgili tapu sicil müdürlüğünde tescil ettirilmektedir. Ytl para cinsinden olmak şartıyla, satış değeri tarafların tapu müdürlüğüne beyan ettikleri değerdir. Tapu harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde, harcın hesabında vergi değeri esas alınır. Aradaki farka isabet eden harç, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyat cezası % 25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edilir (4751 sayılı kanun).

2.4.3 Piyasa Değeri (Rayiç Değer)

Rayiç bedel, parselin durumuna uygun değerlendirme yöntemlerinden birini kullanarak taşınmazın o andaki değerine, yani normal şartlardaki alım satım değerine denir(Utkucu, 2007). Literatürde kabul gören taşınmaz değerlendirme yöntemleri önceki konularda anlatılmıştı. Ancak bu tezde uygulama yapılacak alandaki rayiç değerlerin tespiti bu değerlendirme yöntemlerinden herhangi biri kullanılarak değil, taşınmaz

satışını gerçekleştiren taraflarla, taşınmazın satışında komisyonculuk yapan emlak şirketleriyle ve satışı gerçekleşen taşınmazların bulunduğu bölgedeki diğer emlak şirketleriyle görüşülerek verilen beyanlar esas alınmak suretiyle tespit edilmiştir.

2.5 Emlak Vergisi Değeri, Tapu Değeri ve Rayiç Değer Arasındaki Farklılık

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından bir tanesidir. Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya oturtulmamış taşınmaz değerlendirilmesi, ancak Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, Morgate Yasa tasarısı, haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi kamu oyununun dikkati bu yöne çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuya bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir (Utkucu, 2007).

Gayrimenkullerin tapuda rayiç değerlerin altında işlem görmesi ile alınması gereken vergi, resim ve harçlar alınamamaktadır. Yine firmalarının bilançolarının aktif tarafında rayiç değer üstünde belirtilen taşınmaz mallar dolayısıyla daha az vergi tahsil edilmektedir (Utkucu, 2007).

Vergilendirme bir devlet politikası olduğundan bu amaçla yapılacak değerlemeler subjektif etkilere maruz kalmaktadır. "Emlak Birim Fiyat Cetvelinde yer alan birim fiyatların rayiç bedele göre 1/8 oranında olduğu ve nedenlerini olarak yerel yönetimlerin fiyatları düşük belirleyerek halka şirin görünüp yapılacak bir seçime yatırım yapması, fiyatlar yüksek gösterildiği takdirde vergi toplayamama tehlikesi dikkate alınarak aralıklarla zaten vergi affı çıkmakta, fiyatların düşük tutulması, gösterilebilmektedir.

2.6. Ülkemizde Taşınmaz Değerlemesinin Hukuksal Yapısı

Ülkemizde Cumhuriyet sonrası birçok yasada taşınmaz değerlemesi ifade edilmiş olmasına karşılık henüz tam olarak bu çalışmanın hangi esaslar çerçevesinde yapılabileceği, bu çalışmaları kimlerin yapabileceği vb. konuları kapsayan bir yasa maalesef yürürlüğe konulamamıştır. Bu nedenle uygulanmış ve halen yürürlükte olan yasalar açısından, taşınmaz değerlendirilmesi nasıl ifade edilmiştir bilinmesi gerekir.

a) Anayasamız açısından:

1961 Anayasasının 38. Maddesi, 20.09.1971'de 1488 sayılı yasa ile değiştirilmeden önce,"Madde 38/1: Devlet ve kamu tünel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kanununda gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir" biçimindedir.

Anayasasının 38. maddesi 1488 sayılı yasa ile değiştirildikten sonra ise,"Madde 38/1,2,3: Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Ödenecek karşılık, taşınmaz malın tamamının kamulaştırılması halinde o malın malikinin kanunda gösterilecek usul ve şekle uygun olarak bildireceği vergi değerini, kısmen kamulaştırmalarda da, vergi değerinin kamulaştırılan kısma düşen miktarını aşamaz. Kamulaştırılan taşınmaz mal karşılığının vergi değerinden az takdir edilmem halinde malikin itiraz ve dava hakkı saklıdır", biçiminde ifade edilmiştir.

Yasa bu yöndeki değişikliklerle, maliklerin emlak vergisi yükümlülüklerini taşınmazların gerçek değerleri üzerinden belirlemelerini ve bu yolla da, vergi yükümlülüklerine göre kamulaştırmada taşınmazın karşılığını istemelerini sağlamak amaçlanmıştır. Ancak kamulaştırmada kıymet taktirlerinin yapılmasındaki sorunlara ilişkin açılan davalar ne yazık ki azaltılamamıştır.

b) 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası

Vergi değeri:

Madde 29 - Vergi değeri, Emlak Vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir. Arazi ve bina ile ilgili normal alını bedelinin tayininde bu kanunun 31 inci maddesine göre hazırlanacak tüzükte belirtilecek normlar nazara alınır. Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde ise arazinin (Arsalar hariç) verim gücü de nazara alınır. Verim gücünün hangi hallerde dikkate alınacağı Tüzükte belirtilir.

Madde 31 - (Değişik: 17/7/1972 -1610/21 md.) (Birinci fıkraya Mülga: 4/12/1985 - 3239/141 md.)

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir.

c) 2942 ve 4650 sayılı Kamulaştırma Yasaları

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:

Madde 11 ; 15' inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı

olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

d) 3194 sayılı İmar Yasası (18.maddesi çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemeleri)

Arazi ve arsa düzenlemesi:

Madde 18 - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı"olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık paylan, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık paylan, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylanılın toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmaya bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma teinin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat

Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

- İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

(5006 sayılı kanunla yapılan değişikliklere göre, 25319 sayılı 17.12.2003 tarihli Resmi Gazete) Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı:

Madde 30 - Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

- Düzenleme Ortaklık Payı Oran ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı:

Madde 31 - Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutan şu şekilde hesaplanır:

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur.

Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen vb. Bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 40'dan fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere, ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 40'nın çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'a bölünmesiyle bulunur.

- Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması:

Madde 32 - Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının % 40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın % 40'a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler,

Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

- a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,
- b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,
- c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.

2.7. Bölüm Sonucu

Taşınmaz değerlemesi, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir.

Ülkemizde vergilendirme ve kamulaştırma devlet uygulaması olduğu için taşınmazın vergi matrahına ve kamulaştırma bedeline yönelik değerleri, alım satım değerlerinden farklılık göstermektedir. Bunun altında yatan başlıca sebepler, değerlendirme konusunda çalışacak uzmanların azlığı, verginin tahsiline ilişkin sorunlar ve mükelleflerin emlak ve emlaktan elde edilen gelir üzerine konan yüksek oranlı vergilere karşı göstermiş oldukları dirençlerdir (Erdoğan, 2004).

Kayıt dışı ekonomik faaliyetler ve kara para ile başarılı bir mücadele yapılabilmesi için ekonomik faaliyetlere konu olan gayrimenkullerin rayiç değerlerinin belirlenerek tapu ve muhasebe kayıtlarına bu değerler üzerinden kayıt altına alınması son derece önemlidir. Kayıt dışı elde edilen gelirlerin aklanmasında gayrimenkul sektörü önemli ölçüde kullanılır.

Ayrıca taşınmaz malların gerçek değerlerinin saptanarak vergilendirilmesi sonucu spekülâtif ve rant amaçlı alınan gayrimenkule talep azalacak ve sermayenin reel ekonomiye akması sağlanacaktır.

Planlı şehirleşmenin yürütülmesi, yerleşme bölgelerinin seçimi, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleri, kentsel yerleşmelerdeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması, taşınmaz mal piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulabilmesi, piyasalardaki fiyat değişiminin izlenebilmesi, taşınmazların alıcı, satıcı ve varisleri ile taşınmazlar üzerinde hak tesislerinde taraflara yol gösterilmesi açısından da taşınmaz mal değerlemesi büyük önem taşımaktadır (Utkucu, 2007).

3. TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞER, TAPU DEĞERİ VE PİYASA DEĞERİ ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ; BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ

3.1 Giriş

Bu bölümde, taşınmaz değer farklılıklarının incelenmesinde örnek alan olarak seçilen Beşiktaş İlçesinin sosyoekonomik, mekansal, tarihsel, ve yerleşim alanı hakkında genel bilgi verilmiş ve neden Beşiktaş ilçesinin uygulama alanı olarak seçildiği anlatılmış olup, uygulama bölümü olan dördüncü bölümde, taşınmaz değer farklılıklarının incelenmesinde örnek alan olarak seçilen Beşiktaş İlçesinin 2007 yılı sokak bazında rayiç değer haritası yapılmış ve yine Beşiktaş İlçesinde 2007 yılı içerisinde yapılan yüz adet taşınmazın emlak vergisine esas değeri, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde gösterilen satış değeri ve rayiç (piyasa) değeri aralarındaki farklılıklar incelenmiştir.

3.2 Beşiktaş İlçesi Hakkında

İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. Yüzölçümü 1520 hektar, sahil uzunluğu 8375 metredir

Beşiktaş ilçesi bazı yıllara göre nüfus sayıları ise aşağıdaki Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 3.1 Beşiktaş İlçesi Bazı Yıllara Göre Nüfus Sayıları

1935	1945	1955	1965	1975	1985	1990	1997	2000	2007
54,761	63,611	84,698	107,442	174,911	204,911	192,21	201,109	190,813	191,513

Beşiktaş'ın nüfusu 1935-1985 arasındaki 50 yıl içerisinde yavaş ama düzenli bir artış göstermiş, son 20 yılda ise dalgalı bir seyir izlemiştir. Bunun nedeni ilçedeki konut alanının büyük ölçüde sınır noktasına varmış olması kadar belirli bölgelerin merkezi

iş alanı özelliği kazanması, dolayısıyla nüfus sayımlarında esas alınan gece nüfusunun giderek azalma eğilimi göstermesidir.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan bir teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelmektedir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür.

Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur.

Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşuyordu. Bu mahallelerden Teşvikiye 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları içine katılmıştır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş'a ilk kez 1956'da ayrı bir belediye şube müdürü atanmış, 1984'te çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Yönetimi Hakkında Kararname ile metropol alan içinde kalan Beşiktaş Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir şubesi olmaktan çıkıp ayrı bir belediye durumuna gelmiştir.

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri son elli yıl içinde ortaya çıkmışlardır.1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, son 40 yılda Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur.1980'lerden itibaren Boğaziçi kıyısı boyunca uzanan yamaçlardaki korular imara açılmıştır. İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir.

Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir bina vardır. Günümüzde tümüyle kentsel alan içinde kalan Beşiktaş'ta Karanfilköy dışında toplu gecekondular alanı yoktur.

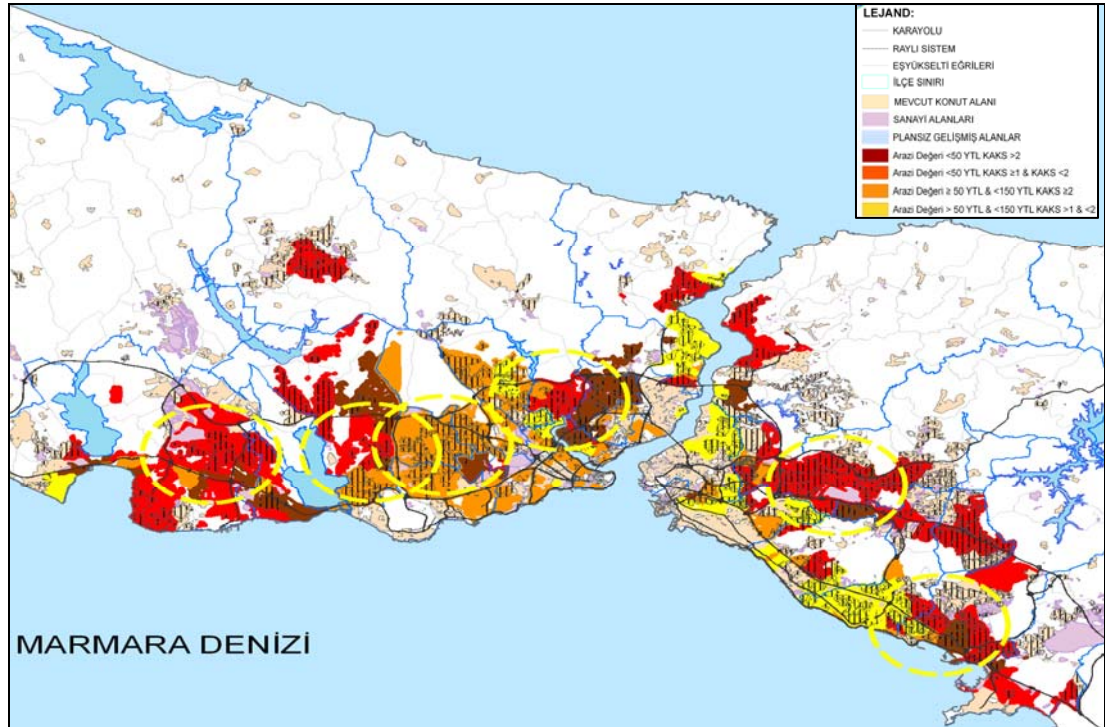
İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde hızlanan tercih günümüzde de yüksek noktaya varmıştır. Bugün Beşiktaş tümüyle bir kentsel yerleşme alanıdır.

Ulaşım, beşeri ilişkileri ve tesisleri yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler yöreleri sanayici,iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

3.3 İstanbul'da Konut Alanlarının Arazi Değerleri, Yoğunlukları ve Beşiktaş İlçesinin Durumu

Sağlıklı bir yapılaşma için, güneş, havalandırma, gölge vb. etkenler göz önüne alındığında konut alanları için TAKS'in en fazla 0.25, KAKS'ın da en fazla 1.00 olması uygun bulunmaktadır. Sağlıksız yapılaşmış alanları tespit edebilmek amacıyla, bu değerler eşik alınarak bir çalışma yapıldığında, İstanbul'da KAKS değeri 1.00 ve altında olan çok az alan olduğu görülmüştür. Bu nedenle yapılaşma açısından ciddi sorunlu alanların daha net tespit edilebilmesi için, TAKS ve KAKS değerlerinin birlikte değerlendirilmesiyle, TAKS değeri 0.3'den ve KAKS değeri 2.0'den büyük olan alanlar belirlenmiştir (Bölen ve diğerleri, 2005).

Bu alanlar içinde özellikle İstanbul'daki düzensiz yapılaşmış alanların nüfuslarıyla arazi değerleri, yoğunluklarıyla arazi değerleri ve KAKS değerleriyle arazi değerleri karşılaştırılarak bu alanların nitelikleri anlaşılmaya çalışılmıştır.



Şekil 3.1 İstanbul'da Düzensiz yapılaşmış Gelişen Konut Alanlarının İlçelere Dağılımı (Bölen ve diğerleri, 2005).

3.3.1. Sorunlu Yapılaşma Yoğunlukları ve Arazi Değerleri

Sorunlu yapılaşma yoğunlukları ve arazi değerleri 4'lü bir grupta oluşturularak, mahalle ölçeğinde mevcut konut alanı temel alınarak incelenmiştir (Şekil 3.1).

Bu grupta aşağıdaki şekilde tanımlanabilir

I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL KAKS >1 & <2

II. GRUP:Arazi deg.> 50 YTL & <150 YTL KAKS >1 & <2

III. GRUP:Arazi deg. > 50 YTL & <150 YTL KAKS >2

IV. GRUP:Arazi deg. <50 YTL KAKS >2

Arazi değerleri ve KAKS değerleri açısından en sorunlu olarak nitelendirilebilecek olan IV. Grup'ta yer alan mahalleler :

Avrupa Yakası'nda özellikle Beyoğlu, Kağıthane, Güngören, Küçükçekmece, Avcılar ve Büyükçekmece'de yer alırken,

Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Beykoz, Ümraniye, Kartal ve Pendik'te yoğunlaşmaktadır.

Diğer sorunlu bir grup özelliği gösteren I. Grup'ta yer alan mahalleler ise özellikle

Avrupa Yakası'nda Sarıyer, Eyüp, Gaziosmanpaşa, Küçükçekmece, Büyükçekmece ve Silivri'nin kıyı şeridinde görülmektedirler.

Anadolu Yakası'nda ise Beykoz, Ümraniye, Sultanbeyli, Pendik ve Maltepe'de yer almaktadırlar.

III. Grup'ta yer alan mahalleler ise:

Avrupa yakasında yoğunlaşmakta ve özellikle Gaziosmanpaşa, Fatih, Bağcılar, Esenler, Zeytinburnu, Bahçelievler, Bakırköy ve Küçükçekmece'de görülmektedirler.

II. Grup'ta yer alan mahalleler ise:

Avrupa yakası'nda Sarıyer ve Gaziosmanpaşa'da yoğunlaşırken, Üsküdar, Kadıköy, Kartal ve Maltepe'de yoğunlaşmaktadır.

Şekil 3.1'e bakıldığında Beşiktaş ilçesinin bu dört gruptan hiçbirine girmediği görülmektedir.

Tüm grupların Avrupa ve Anadolu yakalarında yüzdelerik dağılımları Tablo 3.2’de verilmiştir (Bölen ve diğerleri, 2005).

Tablo 3.2 İstanbul’da Avrupa ve Anadolu Yakalarında Mevcut Konut Alanı Dahilinde Sorunlu Yapılaşma Yoğunlukları ve Arazi Değerlerinin Yüzdelerik Dağılımı (Bölen ve diğerleri, 2005).

		MEVCUT KONUT ALANI DAHİLİNDE									
	TOPLAM ALAN	MEVCUT KONUT ALANI	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL KAKS >1 & <2	%	II. GRUP: Arazi deg. ≥ 50 YTL & <150 YTL KAKS ≥1 & <2	%	III. GRUP: Arazi deg. ≥ 50 YTL & <150 YTL KAKS ≥2	%	IV. GRUP: Arazi deg. <50 YTL KAKS >2	%
AVRUPA YAKASI	349587	45878	13	10334	23	2012	4	8255	18	4695	10
ANADOLU YAKASI	189394	32267	17	9141	28	3865	12	1145	4	1489	5
İSTANBUL TOPLAM	538981	78145	14	19474	25	5877	8	9400	12	6184	8

Sonuç olarak:

- Avrupa Yakası’nda Büyükçekmece, Avcılar, Küçükçekmece, Bağcılar, Bahçelievler, Esenler, Güngören, Eyüp, Kağıthane ve Beyoğlu ile
- Anadolu Yakası’nda Ümraniye ve Pendik ilçeleri dahilinde, arazi değerleri ve sorunlu yapılaşma yoğunlukları bakımından farklı grup özelliği gösteren çok sayıda mahalle yer almaktadır. Ayrıca tüm bu alanların yoğunlukla düzensiz yapılaşmış alanlar olarak gelişmiş oldukları görülmektedir.

İlçeler bazında alanları ve ilçelerin mevcut konut alanları dahilinde yüzdelerik dağılımları ise Tablo 3.3’te verilmiştir.

Tablo 3.3 İlçelerde Konut Alanlarında Sorunlu Yapılaşma Yoğunlukları ve Arazi Değerleri

İLÇE ADI	TOPLAM ALAN	MEVCUT KONUT ALANI		DÜZENSİZ GEL. KONUT ALANI		MEVCUT KONUT ALANI DAHİLİNDE						DÜZENSİZ YAPILAŞMIŞ KONUT ALANI DAHİLİNDE					
		MEVCUT KONUT ALANI	T. Konut Alanı İçindeki%	DÜZENSİZ GELİŞMİŞ KONUT ALANI	M. Konut Alanı İçindeki %	Arazi deg. <50 YTL	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	II. GRUP: Arazi deg. ? 50 YTL & <150 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	Arazi deg. <50 YTL	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	II. GRUP: Arazi deg. ? 50 YTL & <150 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%
ADALAR	1099	364	33,10				0,00										
AVCILAR	3914	1483	37,90	741,13	49,97	1391,01	93,78	77,46	5,22			648,43	87,49	49,90	6,73		
BAĞCILAR	2177	1700	78,09	845,07	49,70	0,00	0,00			980,97	57,70					599,69	70,96
BAHÇELİEVLER	1657	1185	71,54	509,57	43,00	0,00	0,00	0,00	0,00	547,53	46,20					291,51	57,21
BAKIRKÖY	2934	1298	44,24	3,75	0,29		0,00			133,70	10,30					1,44	38,46
BAYRAMPAŞA	955	644	67,48	172,90	26,84	0,00	0,00			346,11	53,72					120,49	69,69
BEŞİKTAŞ	1791	1275	71,19	26,57	2,08	0,00	0,00			121,92	9,56						
BEYKOZ	31465	3682	11,70	1172,92	31,86	3601,49	97,82					1168,58	99,63				
BEYOĞLU	896	681	76,00	216,02	31,71	0,09	0,01	238,91	35,07	78,53	11,53	212,10	98,19	127,30	58,93	1,46	0,676
BÜYÜKÇEKMECE	21487	9273	43,16	1630,85	17,59	7905,07	85,24	89,07	0,96			1624,85	99,63	60,53	3,71		
ÇATALCA	135718	3418	2,52	324,58	9,50	2862,40	83,75					235,71	72,62				
EMİNÖNÜ	507	239	47,12			6,78	2,84	6,78	2,84	14,62	6,12						
ESENLER	4447	1228	27,62	565,96	46,07	102,61	8,35			656,30	53,42	44,99	7,95			515,07	91,01
EYÜP	23523	2370	10,08	788,70	33,28	997,90	42,10	21,04	0,89	70,65	2,98	521,87	66,17	19,70	2,50	25,03	3,173
FATİH	1081	867	80,21	48,52	5,60	12,62	1,46	12,62	1,46	289,66	33,41	9,74	20,07	9,74	20,07		
GAZİOSMANPAŞA	25906	4926	19,01	2652,00	53,84	2725,36	55,33	0,00	0,00	659,50	13,39	1251,20	47,18	0,00	0,00	488,35	18,41
GÜNGÖREN	721	528	73,30	60,97	11,54	431,52	81,69	408,20	77,28	64,99	12,30	57,01	93,51	54,35	89,15		
KADIKÖY	4123	3181	77,14	637,95	20,06	163,42	5,14	50,17	1,58	59,43	1,87	87,67	13,74	15,24	2,39	34,66	5,432
KAĞITHANE	1561	1142	73,13	560,28	49,08	14,77	1,29	448,12	39,25			560,28	100,00	294,00	52,47		
KARTAL	7773	4025	51,78	1734,00	43,08	2304,84	57,27					968,51	55,85				
KÜÇÜKÇEKMECE	11618	4062	34,96	1991,60	49,03	3261,95	80,31	58,84	1,45	363,09	8,94	1526,07	76,63	51,84	2,60	279,83	14,05
MALTEPE	5305	2048	38,60	851,70	41,60	917,40	44,80					556,01	65,28				
PENDİK	19859	4139	20,84	1814,59	43,85	3811,24	92,09					1666,86	91,86				
SARIYER	15148	2784	18,38	937,46	33,68	958,39	34,43	33,18	1,19			483,95	51,62	22,13	2,36		
SİLİVRİ	88977	5325	5,98	643,42	12,08	4724,56	88,73					643,42	100,00				
SULTANBEYLİ	2886	2117	73,36	1380,35	65,21	2116,92	100,00					1376,03	99,69				
ŞİLE	79081	1046	1,32	28,06	2,68	1045,64	100,00					28,06	100,00				
ŞİŞLİ	3437	917	26,68	207,19	22,59	120,83	13,18	84,89	9,26	129,70	14,14	123,86	59,78	61,76	29,81	58,05	28,02
TUZLA	12449	2179	17,50	761,88	34,97	1692,19	77,67					761,88	100,00				
ÜMRANIYE	21585	6320	29,28	3223,60	51,01	6133,91	97,06					3180,42	98,66				
ÜSKÜDAR	3769	3169	84,09	787,14	24,84	0,00	0,00					0,00	0,00				
ZEYTİNBURNU	1130	531	47,03	131,53	24,75		0,00		0,00	213,00	40,08					63,39	48,2
TOPLAM	538981	78145	14,50	25450,27	32,57	47302,91	60,53	1529,28	1,96	4729,71	6,05	17737,51	69,69	766,50	3,01	2478,97	9,74

3.3.2. Sorunlu Nüfus Yoğunlukları ve Arazi Değerleri

Arazi değerleri ve yüksek nüfus yoğunlukları ikili bir gruplama oluşturularak, mahalle ölçeğinde mevcut konut alanı temel alınarak incelenmiştir.

Bu gruplama aşağıdaki şekilde tanımlanabilir (Şekil 3.2).

I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha

II. GRUP: Arazi deg. \geq 50 YTL & <150 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha (Şekil 3.2)

Arazi değerleri ve KAKS değerleri açısından en sorunlu olarak nitelendirilebilecek olan I.Grup'ta yer alan mahalleler Avrupa Yakası'nda yoğunlaşmakta ve Kağıthane, Güngören ve Beyoğlu'nda yer almaktadırlar.

II.Grup'ta yer alan mahalleler ise yine Avrupa Yakası'nda yoğunlaşırken, Beyoğlu, Sarıyer, Beşiktaş, Fatih, Zeytinburnu, Bağcılar, Bayrampaşa, Esenler, Gaziosmanpaşa ve Bahçelievler ve Küçükçekmece ilçelerinde görülmektedirler (Şekil 3.2).

Tüm grupların Avrupa ve Anadolu yakalarında yüzdelik dağılımları ile ilçeler bazında alanları ve yüzdesel dağılımları Tablo 3.4 ve Tablo 3.5'de verilmiştir.

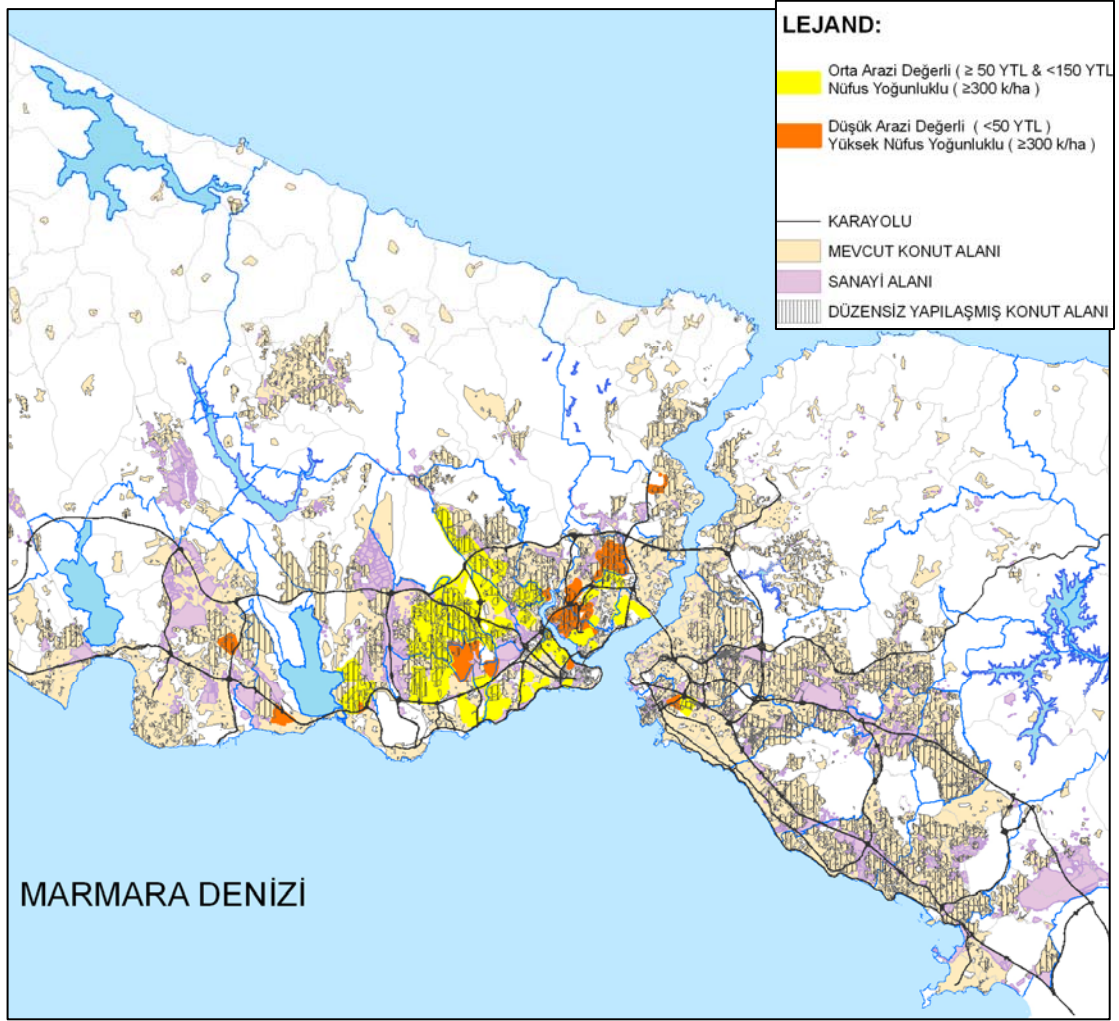
İstanbul içinde ilçeler bazında taşınmaz arazi değerleri ve demografik yapısı Tablo 3.6 verilmiştir.

Tablo 3.4 İstanbul'da Avrupa ve Anadolu Yakalarında Mevcut Konut Alanı Dahilinde Arazi Değerleri ve Yüksek Nüfus Yoğunlukları Yüzdesel Dağılımı İlçelerde

		MEVCUT KONUT ALANI DAHİLİNDE						
		TOPLAM ALAN	MEVCUT KONUT ALANI	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%
AVRUPA YAKASI		349587	45878	13,12	1479	3,22	4670	10,18
ANADOLU YAKASI		189394	32267	17,04	50	0,16	59	0,18
İSTANBUL TOPLAM		538981	78145	14,50	1529	1,96	4730	6,05

Tablo 3.5 İlçelerde Konut Alanlarında Arazi Değerleri ve Yüksek Nüfus Yoğunluğu

İLÇE ADI	TOPLAM ALAN	MEVCUT KONUT ALANI		DÜZENSİZ GEL. KONUT ALANI		MEVCUT KONUT ALANI DAHİLİNDE						DÜZENSİZ YAPILAŞMIŞ KONUT ALANI DAHİLİNDE					
		MEVCUT KONUT ALANI	T. Konut Alanı İçindeki%	DÜZENSİZ GELİŞMİŞ KONUT ALANI	M. Konut Alanı İçindeki %	Arazi deg. <50 YTL	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	II. GRUP: Arazi deg. ? 50 YTL <150 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	Arazi deg. <50 YTL	%	I. GRUP: Arazi deg. <50 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%	II. GRUP: Arazi deg. ? 50 YTL <150 YTL N.N.YOĞ >300 k/ha	%
ADALAR	1099	364	33,10														
AVCILAR	3914	1483	37,90	741,13	49,97	1391,01	93,78	77,46	5,22			648,43	87,49	49,90	6,73		
BAĞCILAR	2177	1700	78,09	845,07	49,70	0,00	0,00			980,97	57,70					599,69	70,96
BAHÇELİEVLER	1657	1185	71,54	509,57	43,00	0,00	0,00	0,00	0,00	547,53	46,20					291,51	57,21
BAKIRKÖY	2934	1298	44,24	3,75	0,29		0,00			133,70	10,30					1,44	38,46
BAYRAMPAŞA	955	644	67,48	172,90	26,84	0,00	0,00			346,11	53,72					120,49	69,69
BEŞİKTAŞ	1791	1275	71,19	26,57	2,08	0,00	0,00			121,92	9,56						
BEYKOZ	31465	3682	11,70	1172,92	31,86	3601,49	97,82					1168,58	99,63				
BEYOĞLU	896	681	76,00	216,02	31,71	0,09	0,01	238,91	35,07	78,53	11,53	212,10	98,19	127,30	58,93	1,46	0,68
BÜYÜKÇEKMECE	21487	9273	43,16	1630,85	17,59	7905,07	85,24	89,07	0,96			1624,85	99,63	60,53	3,71		
ÇATALCA	135718	3418	2,52	324,58	9,50	2862,40	83,75					235,71	72,62				
EMİNÖNÜ	507	239	47,12			6,78	2,84	6,78	2,84	14,62	6,12						
ESENLER	4447	1228	27,62	565,96	46,07	102,61	8,35			656,30	53,42	44,99	7,95			515,07	91,01
EYÜP	23523	2370	10,08	788,70	33,28	997,90	42,10	21,04	0,89	70,65	2,98	521,87	66,17	19,70	2,50	25,03	3,17
FATİH	1081	867	80,21	48,52	5,60	12,62	1,46	12,62	1,46	289,66	33,41	9,74	20,07	9,74	20,07		
GAZİOSMANPAŞA	25906	4926	19,01	2652,00	53,84	2725,36	55,33	0,00	0,00	659,50	13,39	1251,20	47,18	0,00	0,00	488,35	18,41
GÜNGÖREN	721	528	73,30	60,97	11,54	431,52	81,69	408,20	77,28	64,99	12,30	57,01	93,51	54,35	89,15		
KADIKÖY	4123	3181	77,14	637,95	20,06	163,42	5,14	50,17	1,58	59,43	1,87	87,67	13,74	15,24	2,39	34,66	5,43
KAĞITHANE	1561	1142	73,13	560,28	49,08	14,77	1,29	448,12	39,25			560,28	100,00	294,00	52,47		
KARTAL	7773	4025	51,78	1734,00	43,08	2304,84	57,27					968,51	55,85				
KÜÇÜKÇEKMECE	11618	4062	34,96	1991,60	49,03	3261,95	80,31	58,84	1,45	363,09	8,94	1526,07	76,63	51,84	2,60	279,83	14,05
MALTEPE	5305	2048	38,60	851,70	41,60	917,40	44,80					556,01	65,28				
PENDİK	19859	4139	20,84	1814,59	43,85	3811,24	92,09					1666,86	91,86				
SARIYER	15148	2784	18,38	937,46	33,68	958,39	34,43	33,18	1,19			483,95	51,62	22,13	2,36		
SİLİVRİ	88977	5325	5,98	643,42	12,08	4724,56	88,73					643,42	100,00				
SULTANBEYLİ	2886	2117	73,36	1380,35	65,21	2116,92	100,00					1376,03	99,69				
ŞİLE	79081	1046	1,32	28,06	2,68	1045,64	100,00					28,06	100,00				
ŞİŞLİ	3437	917	26,68	207,19	22,59	120,83	13,18	84,89	9,26	129,70	14,14	123,86	59,78	61,76	29,81	58,05	28,02
TUZLA	12449	2179	17,50	761,88	34,97	1692,19	77,67					761,88	100,00				
ÜMRANIYE	21585	6320	29,28	3223,60	51,01	6133,91	97,06					3180,42	98,66				
ÜSKÜDAR	3769	3169	84,09	787,14	24,84	0,00	0,00					0,00	0,00				
ZEYTİNBURNU	1130	531	47,03	131,53	24,75	0,00	0,00	0,00	0,00	213,00	40,08					63,39	48,20
TOPLAM	538981	78145	14,50	25450,27	32,57	47302,91	60,53	1529,28	1,96	4729,71	6,05	17737,51	69,69	766,50	3,01	2478,97	9,74



Şekil 3.2 İstanbul'da Konut Alanlarında Arazi Değerleri ve Yüksek Nüfus Yoğunlukları Dağılımı

Sonuç olarak, Şekil 3.2'de Beşiktaş ilçesinin bu iki grupta da olmadığı ve bu iki gruba giren alanların Avrupa Yakası'nda kıyı kesiminin gerisinde yer aldıkları ve düzensiz yapılaşmış alanlar oldukları görülmektedir. (Bölen ve diğerleri, 2005).

Tablo 3.6'da görüldüğü gibi Beşiktaş İlçesinde arazi değerleri yüksek, nüfusun ve nüfus yoğunluğu az, alan ve nüfus artış hızının da çok az olduğu değerlerine sahip olduğu saptanmış ve böylelikle Beşiktaş ilçesinin emlak değeri olarak diğer ilçelere oranla taşınmaz alım satımında piyasada iyi bir konuma sahip olduğu görülebilmektedir.

Daha önceki konularda da anlatıldığı gibi taşınmazlar alan ne kadar az olursa ve bununla beraber nüfus ile nüfus yoğunluğu da ne kadar az olursa bu bölgelerde taşınmazlar değer kazanmakta ve taşınmaz piyasasında her satın alınmak istenmektedir.

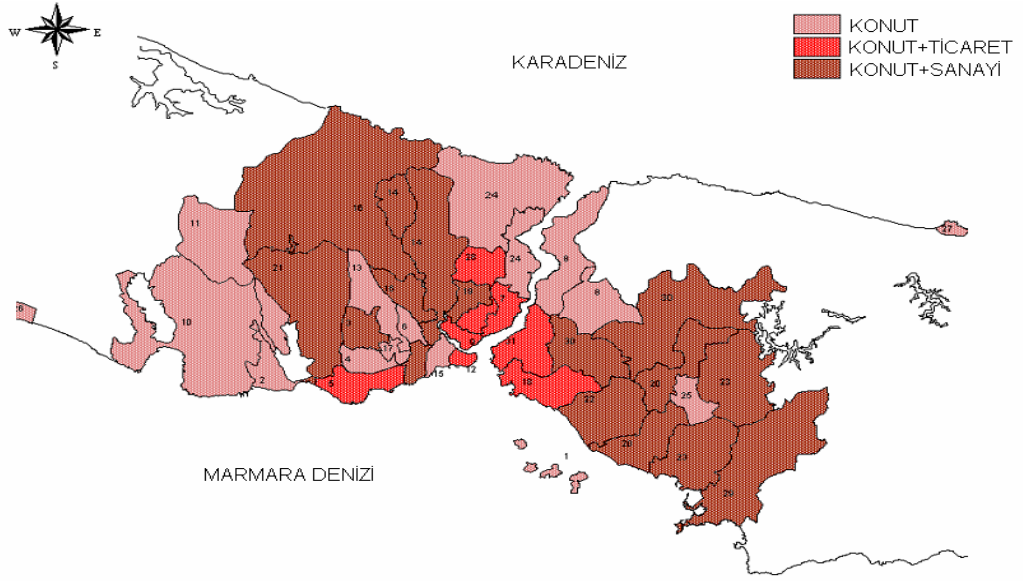
Tablo 3.6 İstanbul'da İlçelere Göre Arazi Değerleri ve Demografik Yapı (Yirmibeşoğlu, 2005)

İlçe	Arazi Değerleri YTL. 1998-2002		Nüfus	Nüfus Yoğunluğu Kişi/Km ²	Alan Km ²	Nüfus Artış Hızı
	1998	2002	2000	2000	2000	2000
Eminönü	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Çok az	Az	Çok az	Çok az
Beyoğlu	Yüksek	Yüksek	Az	Çok Yüksek	Çok az	Çok az
Fatih	Yüksek	Yüksek	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Çok az	Çok az
Sisli	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Az	Az	Çok az	Az
Beşiktaş	Yüksek	Yüksek	Az	Az	Çok az	Çok az
Zeytinburnu	Orta	Yüksek	Az	Yüksek	Çok az	Yüksek
Uskudar	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Yüksek	Çok az	Az
Kadıköy	Orta	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Yüksek	Çok az	Çok az
Eyup	Az	Az	Az	Çok az	Yüksek	Az
Bakırköy	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Az	Az	Çok az	Çok az
Gaziosmanpaşa	Orta	Orta	Çok Yüksek	Çok az	Yüksek	Çok Yüksek
Sarıyer	Az	Az	Az	Çok az	Yüksek	Yüksek
Beykoz	Çok az	Çok az	Az	Çok az	Yüksek	Az
Kartal	Az	Orta	Yüksek	Yüksek	Çok az	Yüksek
Adalar	Yüksek	Yüksek	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az
Catalca	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok Yüksek	Yüksek
Silivri	Orta	Az	Çok az	Çok az	Çok Yüksek	Çok Yüksek
Sile	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok Yüksek	Yüksek
Bayrampasa	Orta	Yüksek	Az	Çok Yüksek	Çok az	Az
Kağıthane	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Çok az	Az
Ümraniye	Orta	Çok az	Çok Yüksek	Çok az	Az	Çok Yüksek
Pendik	Çok az	Az	Yüksek	Çok az	Az	Çok Yüksek
Küçükçekmece	Orta	Az	Çok Yüksek	Az	Az	Çok Yüksek
Büyükçekmece	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek
B.Evliler	Az	Orta	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Çok az	Yüksek
Esenler	Orta	Az	Yüksek	Az	Çok az	Çok Yüksek
Maltepe	Az	Orta	Yüksek	Çok az	Az	Yüksek
Güngören	Orta	Az	Az	Çok Yüksek	Çok az	Az
Bağcılar	Az	Az	Çok Yüksek	Çok Yüksek	Çok az	Çok Yüksek
Sultanbeyli	Çok az	Çok az	Az	Az	Çok az	Çok Yüksek
Avcılar	Çok az	Az	Az	Az	Çok az	Çok Yüksek
Tuzla	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Az	Az

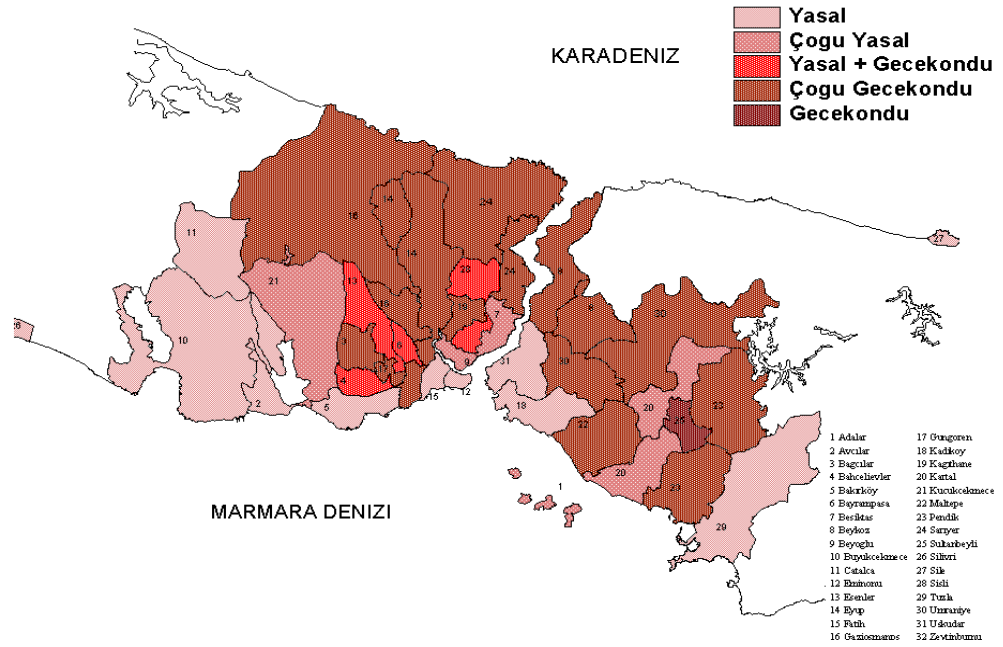
Şekil 3.3'de görüldüğü gibi Beşiktaş ilçesi kullanım alanı yüksek değerlere sahip olan hem ticari hem de konut alanında kalmaktadır.

Şekil 3.4'de görüldüğü gibi Beşiktaş ilçesi çoğu yasal kullanım alanında kalmakta iken kıydan uzaklaştıkça yasal kullanım alanları azalmaktadır.

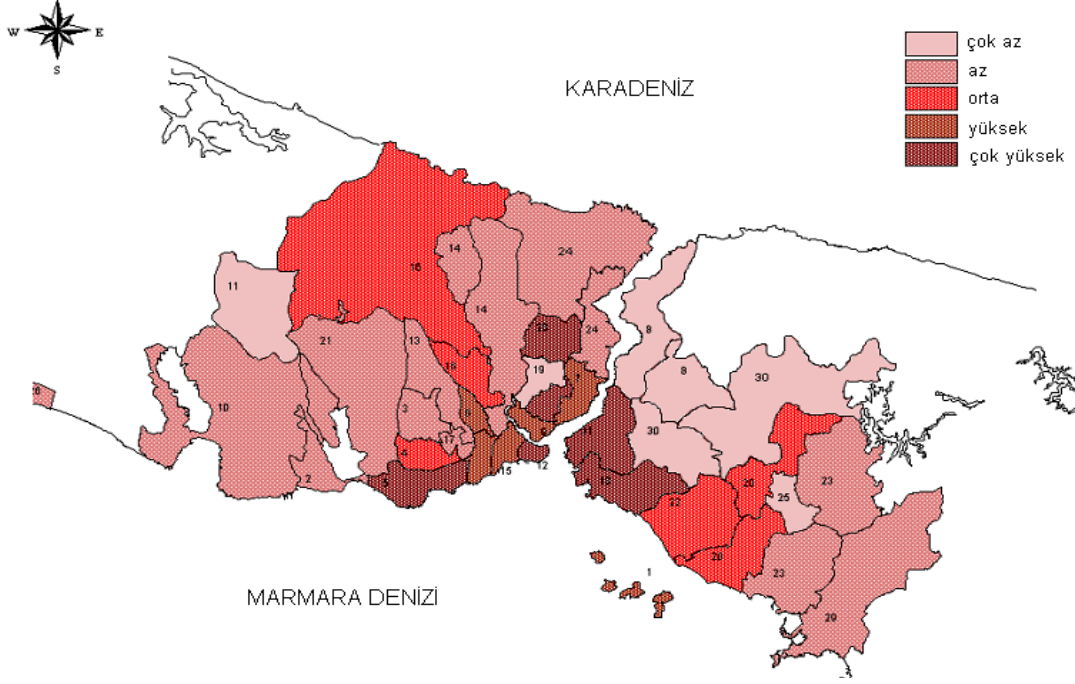
Şekil 3.5'de görüldüğü gibi Arazi değerleri yönünden kıyı şeridinde olmasının da avantajıyla Beşiktaş ilçesinin yüksek arazi değerlerine sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 3.3 Arazi Kullanımı(Yirmibeşoğlu, 2005)



Şekil 3.4 Konut Alanı Yasallığı(Yirmibeşoğlu, 2005)



Şekil 3.5 İstanbul'daki Arazi Değerleri 2002 (Yirmibeşoğlu, 2005)

Beşiktaş ilçesinin örnek alan olarak seçilmesinin nedeni;

- Arazi değerleri ve KAKS değerleri açısından sorunsuz olması,
- İstanbul içindeki düzensiz yapılaşmış alanlar içerisinde bulunmaması,
- Konut alanı ve ticaret alanı olarak kullanılması,
- Çoğu yasal olan konut alanında bulunması,
- İstanbul arazi değer haritasında en yüksek arazi değerine sahip ilçelerden biri olmasıdır.

4. UYGULAMA

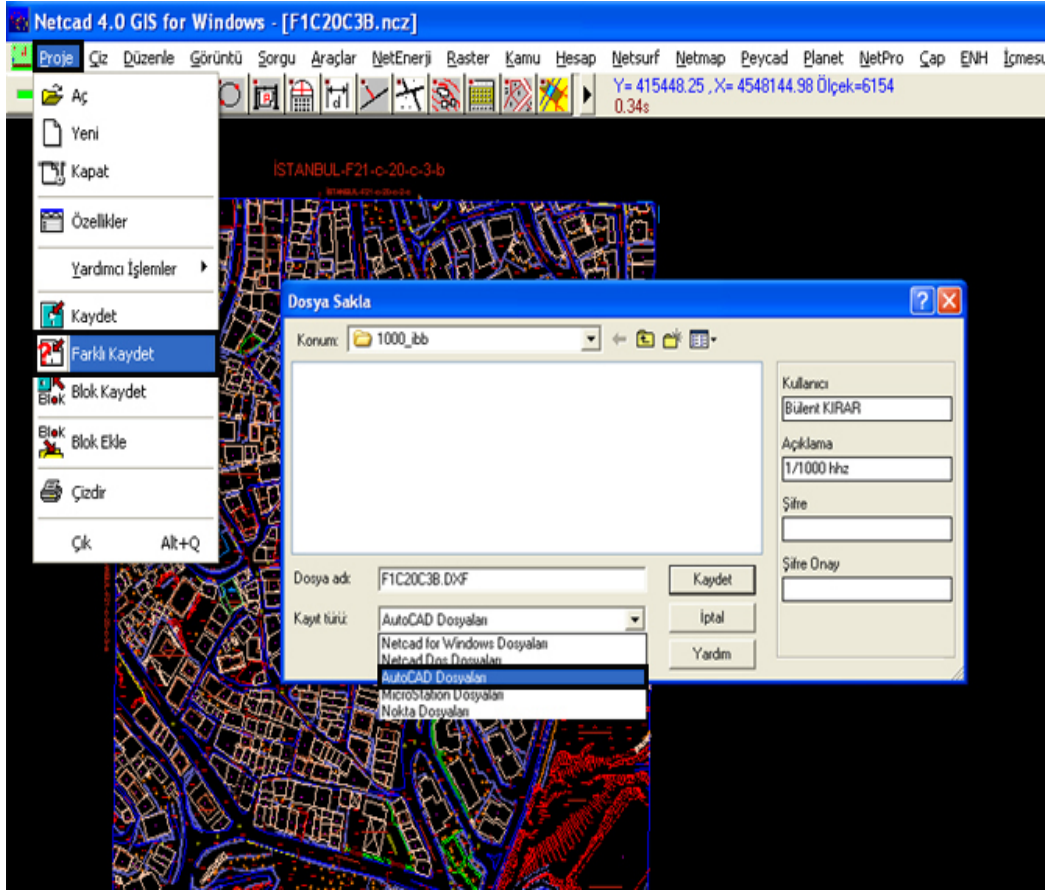
Beşiktaş ilçesinde yapılan bu pilot uygulamada Beşiktaş ilçesinin sokak bazında rayiç değer haritası oluşturularak, kentsel alanda taşınmazların emlak vergisine esas değeri, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde gösterilen satış değeri ve rayiç (piyasa) değeri aralarındaki farklılıkların analizi harita ve grafiklerle işlenmiştir.

Beşiktaş ilçesinin sokak bazında rayiç değer haritası oluşturmak için Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi ve Beşiktaş Belediyesi Bilgi İşlem Servisi ile görüşülerek Beşiktaş'a ait 1025 adet sokağın emlak vergisine esas değerleri alınmış, kentsel alanda taşınmazların emlak vergisine esas değeri, tapu sicil müdürlüğünde gösterilen satış değeri ve rayiç (piyasa) değeri aralarındaki farklılıkların incelenmesi için Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü ile görüşülerek Bebek, Ortaköy, Etiler mahallelerine ait 2007 yılında gerçekleşen 20'şer adet toplam 60 adet satış işleminde tapu sicil müdürlüğünde beyan edilen satış değerleri alınmış, işbu satışa konu 60 adet taşınmazın emlak vergisine esas değerlerini tespit için Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi ile görüşülerek 60 adet taşınmazın emlak vergisine esas değeri alınmış, ve yine işbu 60 adet taşınmazın piyasa değerlerini tespit için satışı gerçekleştiren taraflarla, taşınmazın satışında komisyonculuk yapan emlak şirketleriyle ve satışı gerçekleşen taşınmazların bulunduğu bölgedeki diğer emlak şirketleriyle görüşülerek gerçek piyasa (rayiç) değerleri beyana esas olarak alınmıştır.

Beşiktaş ilçesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü'nden alınan 1/1000'lik hali hazır haritalar kullanılarak NetCAD yazılımında yol orta çizgileri çizildikten sonra DXF'e çevrilerek ArcGIS yazılımında kullanılmaya hazır hale getirilmiştir (Şekil 4.1).

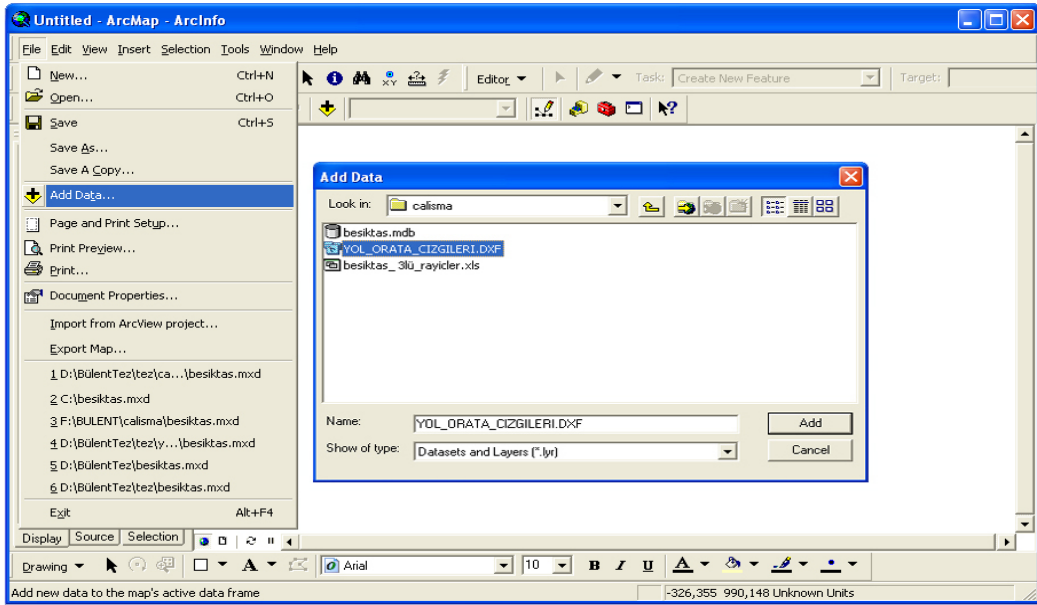
ArcGIS'e aktarılan, Beşiktaş'a ait 1025 adet sokak için çizilen yol orta çizgilerine Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan 2007 yılı Beyan Dönemi Sokak Bazında Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri Listesindeki (Ek 2) rayiç değerleri yazılmıştır.

Böylece grafik veriler ile topolojik ilişki kurularak grafik veriler ArcGIS programına aktarıldıktan sonra sistemde sorgulamaya hazır hale getirilmiş olacak ve örneğin bir sokağın 2007 yılı değeri harita üzerinde sorgulanabilecektir (Şekil 4.3).

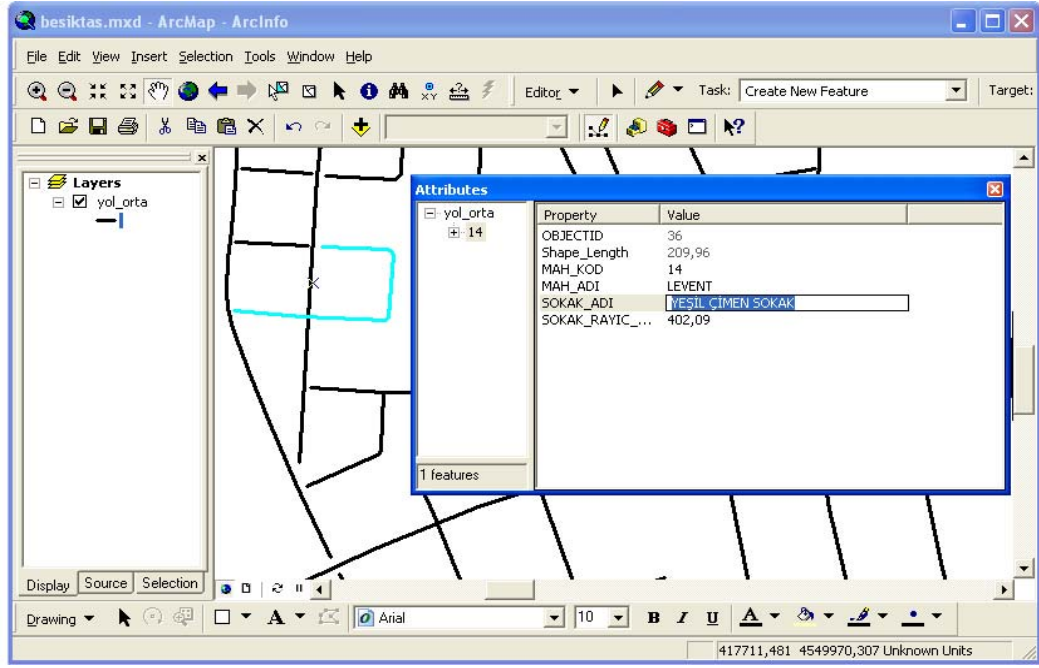


Şekil 4.1 NetCAD'den DXF'e çevrilmesi

Daha sonra ArcGIS yazılımına yol orta çizgileri ve mahalle sınırları aktarılmıştır.



Şekil 4.2 ArcGIS' e Yol Orta Çizgilerinin Aktarılması



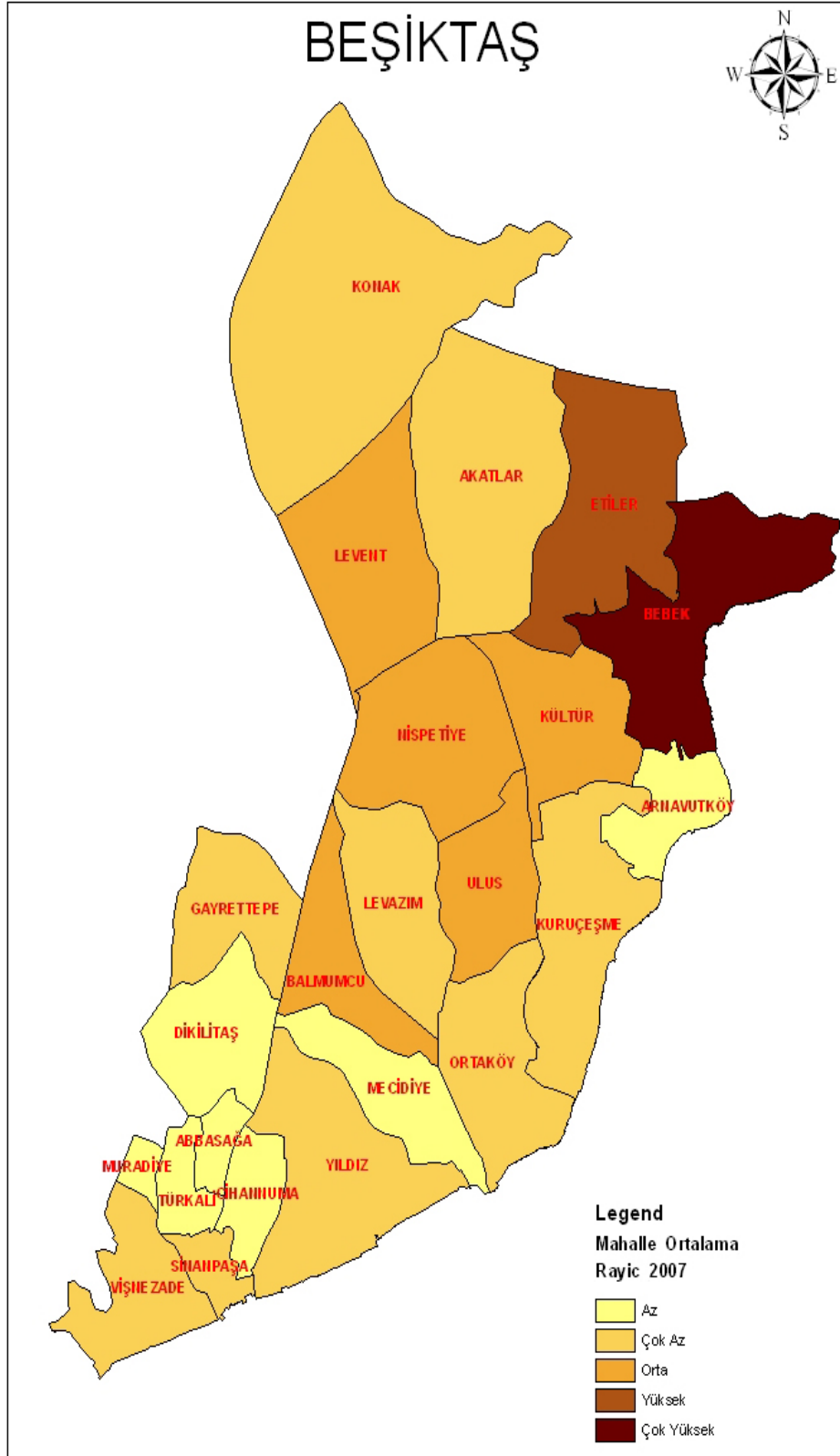
Şekil 4.3 ArcGIS'de Veri Girişi

Bütün bu değerler yazıldıktan sonra; Beşiktaş ilçesindeki mahallelerin içine düşen sokakların 2007 yılı rayiç değerlerinin ortalaması hesaplanarak (Şekil 4.4) mahalleler için %20 lik dilimlerle rayiç değerleri haritası üretilmiştir (Şekil 4.5).

OBJECTID	Shape	MAH_KOD	MAH_ADI	Mahalle Bazında Ortalama Rayiç 2007
22	Polygon	1	ABBASAĞA	256,340000
16	Polygon	2	AKATLAR	620,039980
10	Polygon	3	ARNAVUTKÖY	338,579990
6	Polygon	4	BALMUMCU	778,179990
9	Polygon	5	BEBEK	1248,810100
23	Polygon	6	CHANNUMA	446,350010
11	Polygon	7	DIKLITAŞ	351,790010
17	Polygon	8	ETILER	853,030030
7	Polygon	9	GAYRETTEPE	626,580020
13	Polygon	10	KONAK	640,830020
19	Polygon	12	KÜLTÜR	682,669980
4	Polygon	11	KURUÇEŞME	604,479980
5	Polygon	13	LEVAZIM	604,429990
18	Polygon	14	LEVENT	757,150020
12	Polygon	15	MECİDİYE	311,079990
15	Polygon	16	MURADİYE	320,359990
20	Polygon	17	NİSPETİYE	742,609990
8	Polygon	18	ORTAKÖY	623,090030
2	Polygon	19	SINANPAŞA	490,739990
14	Polygon	20	TÜRKALİ	277,870000
3	Polygon	21	ULUS	822,750000
1	Polygon	22	VIŞNEZEDE	581,940000
21	Polygon	23	YILDIZ	577,380000

Şekil 4.4 Mahallelerin Ortalama Rayiç Değerleri

Üretilen bu harita için mahalleler bazında %20'lik dilimlerle (5'li) sınıflandırma (Tablo 4.1) yapılarak renk tonlaması yapılmıştır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Mahalle Ortalama Rayiç Değerleri

Yol orta çizgilerinden üretilen sokak rayiç haritası %20'lik dilimlerle (5'li) sınıflandırma (Tablo 4.2) yapılarak renk tonlaması yapılmıştır (Şekil 4.6).

Tablo 4.1 Mahalle Değeri Sınıflaması

Mahalle Değeri Sınıflaması	YTL Değeri	Mahalle Sayısı	% Oranı
Alt	256,34 - 454,83	7	30,43%
Alt Orta	454,83 - 653,32	9	39,13%
Orta	653,32 - 851,81	5	21,74%
Üst Orta	851,81 - 1050,30	1	4,35%
Üst	1050,30 - 1248,82	1	4,35%
Toplam		23	%100

Bu beşli gruplamanın mekansal olarak Beşiktaş genelinde dağılımına baktığımızda, toplam 23 mahallenin % 30,43 ve % 39,13'ünün düşük arazi değerine, % 21,74'ünün orta arazi değerine % 4,35 ve % 4,35'inin yüksek arazi değerine sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 4.2 Sokak Değeri Sınıflaması

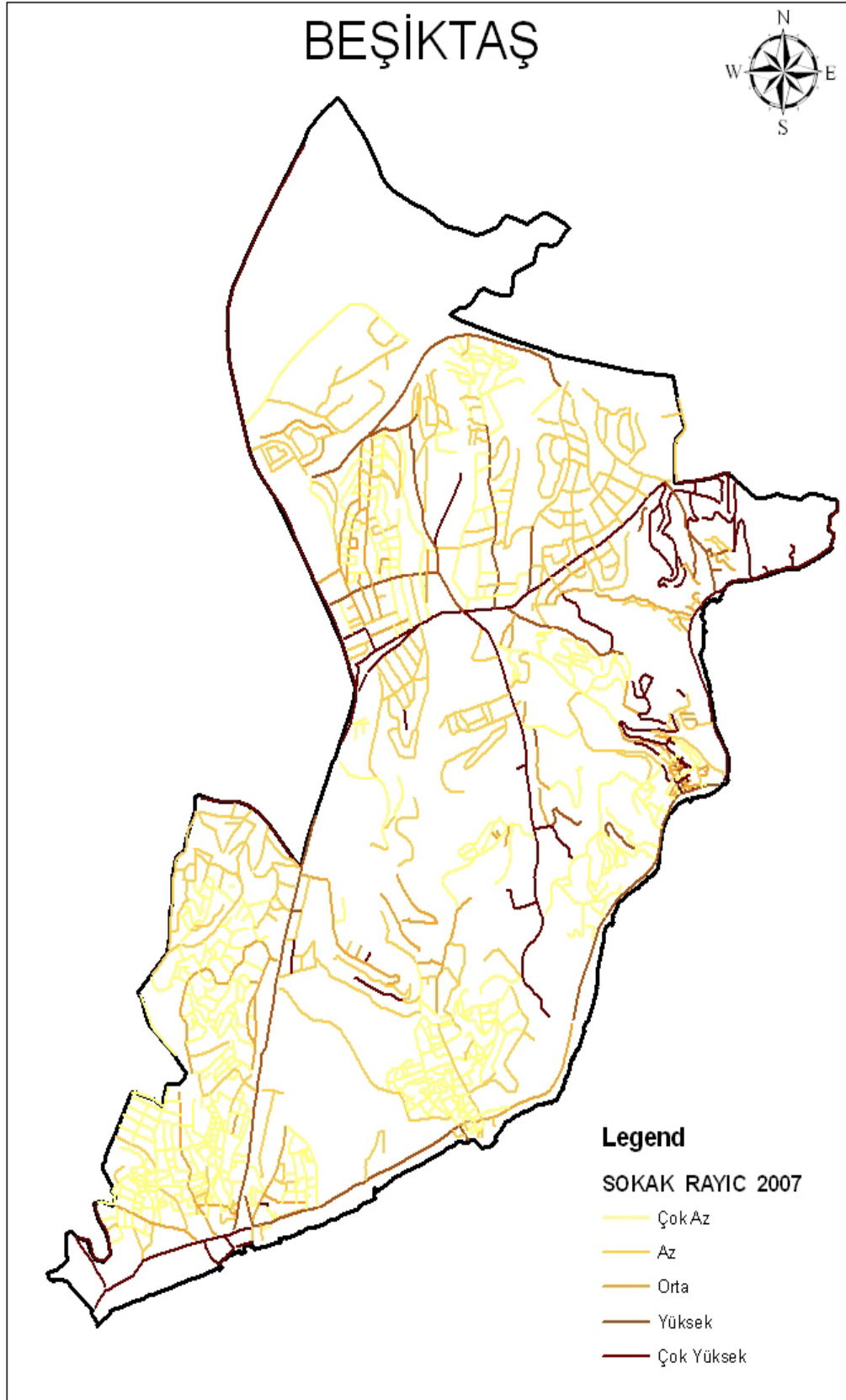
Sokak Değeri Sınıflaması	YTL Değeri	Sokak Sayısı	% Oranı
Alt	142,33 - 454,83	561	54,73%
Alt Orta	454,83 - 653,32	247	24,10%
Orta	653,32 - 851,81	85	8,29%
Üst Orta	851,81 - 1050,30	43	4,19%
Üst	1050,30 - 2805,30	89	8,69%
Toplam		1025	%100

Bu beşli gruplamanın mekansal olarak Beşiktaş genelinde dağılımına baktığımızda, toplam 1025 sokağın % 54,73 ve % 24,10'unun düşük arazi değerine, % 8,29'unun orta arazi değerine % 4,19 ve % 8,69'unun yüksek arazi değerine sahip olduğu görülmektedir.

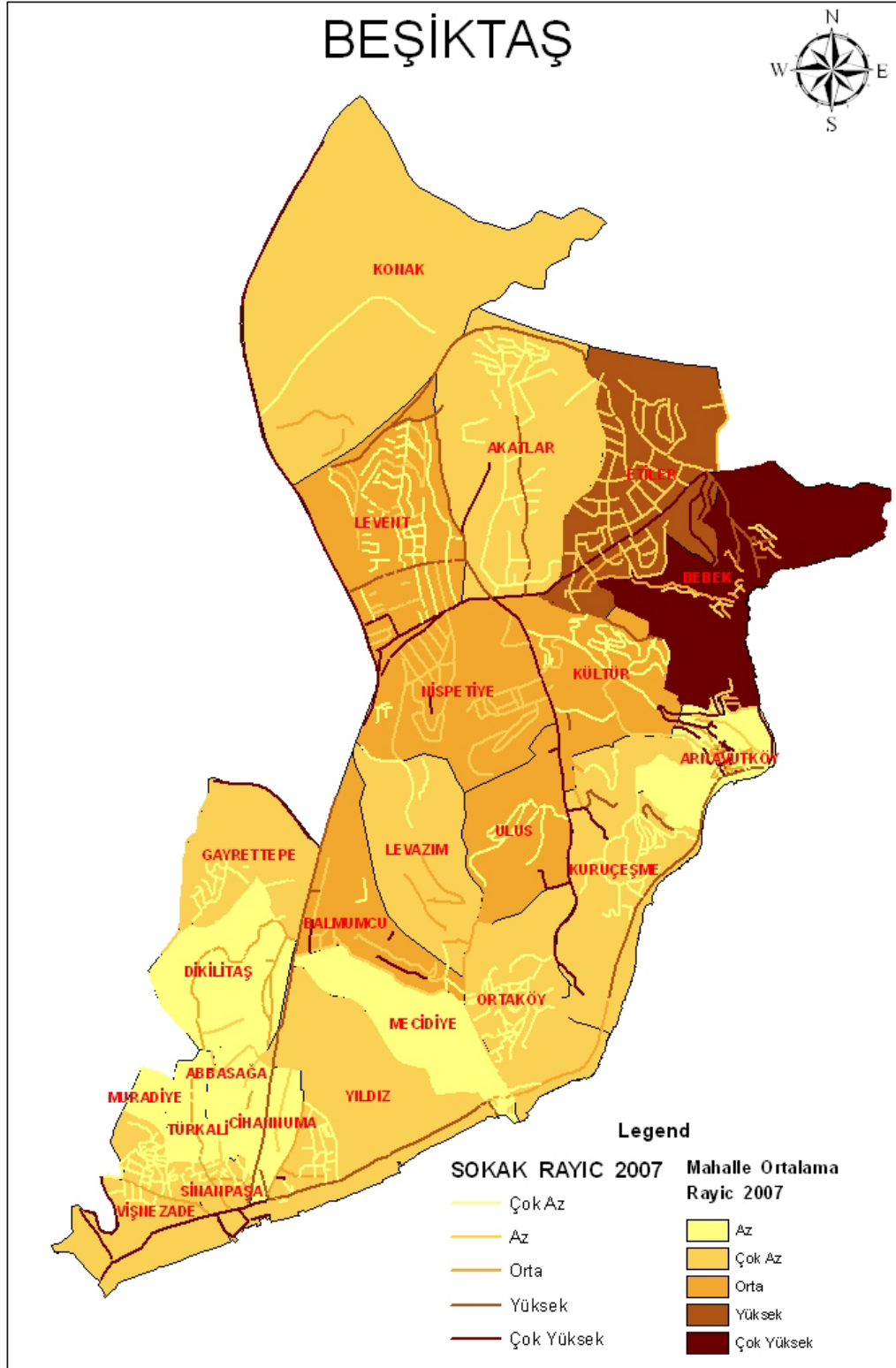
Şekil 4.5'de görüldüğü gibi Bebek mahallesi en yüksek arazi değerine sahiptir. Bunun sebebi olarak boğazın diğer yakasına en yakın konumdaki mahalle olması dolayısıyla lüks konutların çokça Bebek mahallesine konumlanmış olması gösterilebilir.

Yine ticari kuruluşların yoğun şekilde konumlandığı Barbaros Bulvarından başlayıp, Eski Büyük Dere Caddesini de içine alan Balmumcu, Nispetiye, Levent mahallelerinin de arazi değerleri olarak diğer çoğu mahalleye göre daha yüksek olduğu görülmektedir.

Kıyı şeridinde olan Arnavutköy'ün değerinin düşük olduğu da görülmektedir.



Şekil 4.6 Sokak Rayiç Değerleri



Şekil 4.7 Mahalle Ortalama Rayiç Değerleri ve Sokak Rayiç Değerleri

Daha sonra Beşiktaş bölgesi için 2007 yılına ait farklı 3 mahalleden 20'şer adet satış örnek olarak alınmış ve iş bu satışa konu 60 adet taşınmazın Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan 2007 yılı Beyan Dönemine esas vergi değerleri, Beşiktaş

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Beyan edilen satış değerleri ve piyasa değerleri (Rayiç) ilişkilendirilmiştir. Bu ilişkilendirme Microsoft Excel'de grafik olarak karşılaştırılmıştır (Şekil 4.8-4.9-4.10), (Tablo 4.3-4.4-4.5-4.6-4.7-4.8-4.9) ve yine bu ilişkilendirme ArcGIS yazılımında harita üzerinde de gösterilmiştir (Şekil 4.11).

Taşınmazın satıştan dolayı tapu siciline tescili için alınan harç; harçlar kanunu gereği alıcı ve satıcıdan binde onbeş'er olarak tahsil edilmektedir. Yine belediyeler her sene 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu gereği konutların emlak vergisine esas değeri üzerinden binde iki oranında emlak vergisi tahsil etmektedir.

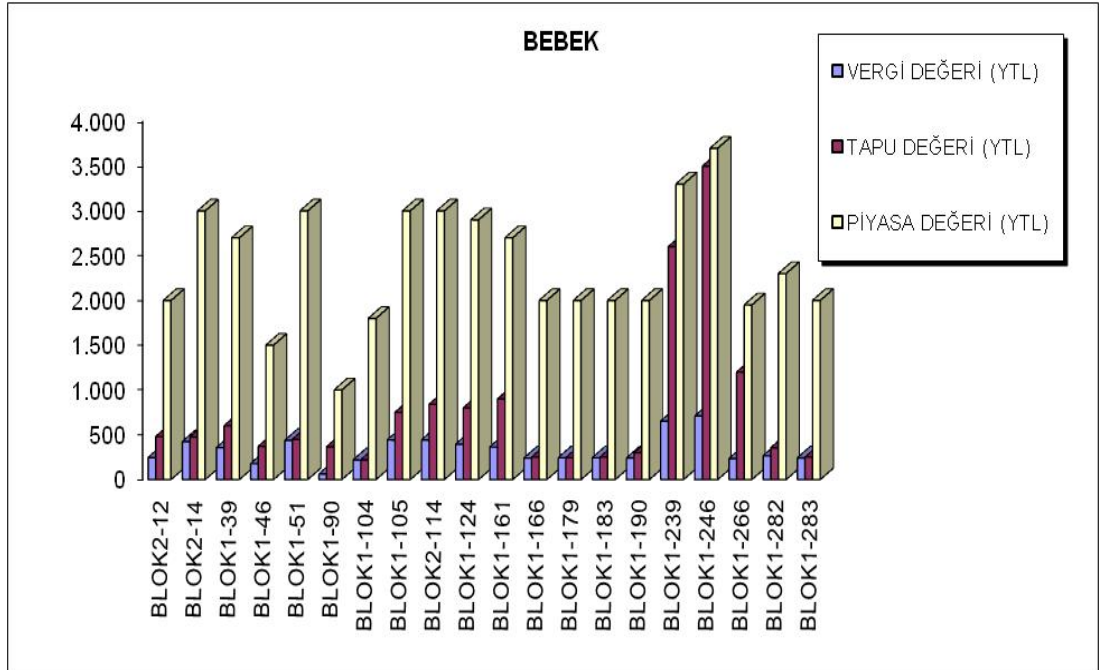
Bilindiği gibi şu anda süre gelen uygulamada gayrimenkul alım-satımında tapu harcında ödenecek değer Maliye Bakanlığı 13 Eylül 2005 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 48 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ile "Emlak Vergisi Asgari Değeri" üzerinden gösterilmesi ile yetinilmektedir.

Tablo 4.3 Bebek İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması

PAFTA	ADA	PARSEL	BLOK	BĞ.BL	TARİH	VERGİ DEĞERİ (YTL)	TAPU DEĞERİ (YTL)	PIYASA DEĞERİ (YTL)
44	101	30	BLOK2	12	31.12.2007	245,942	480,000	2.000,000
44	101	30	BLOK2	14	02.10.2007	423,337	475,000	3.000,000
44	101	30	BLOK1	39	18.05.2007	356,300	600,000	2.700,000
44	101	30	BLOK1	46	26.12.2007	177,754	370,000	1.500,000
44	101	30	BLOK1	51	14.09.2007	437,407	450,000	3.000,000
44	101	30	BLOK1	90	21.09.2007	62,291	366,000	1.000,000
44	101	30	BLOK1	104	25.01.2007	218,573	220,000	1.800,000
44	101	30	BLOK1	105	18.05.2007	442,788	750,000	3.000,000
44	101	30	BLOK2	114	28.12.2007	442,695	840,000	3.000,000
44	101	30	BLOK1	124	30.11.2007	395,000	800,000	2.900,000
44	101	30	BLOK1	161	22.08.2007	363,548	900,000	2.700,000
44	101	30	BLOK1	166	15.01.2007	240,048	250,000	2.000,000
44	101	30	BLOK1	179	24.10.2007	243,066	244,000	2.000,000
44	101	30	BLOK1	183	31.10.2007	243,066	250,000	2.000,000
44	101	30	BLOK1	190	30.11.2007	240,856	300,000	2.000,000
44	101	30	BLOK1	239	05.07.2007	652,300	2.600,000	3.300,000
44	101	30	BLOK1	246	22.01.2007	710,629	3.500,000	3.700,000
44	101	30	BLOK1	266	20.02.2007	234,000	1.200,000	1.950,000
44	101	30	BLOK1	282	30.10.2007	265,300	355,000	2.300,000
44	101	30	BLOK1	283	18.04.2007	241,521	250,000	2.000,000
TOPLAM						6.636,421	15.200,000	47.850,000

Tablo 4.4 Bebek İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Yüzde Artışı

PAFTA	ADA	PARSEL	BLOK	BĞ.BL	TARİH	Vergi ile Tapu Değerinin % Artışı	Vergi ile Piyasa Değerinin % Artışı
44	101	30	BLOK2	12	31.12.2007	95,17	713,20
44	101	30	BLOK2	14	02.10.2007	12,20	608,66
44	101	30	BLOK1	39	18.05.2007	68,40	657,79
44	101	30	BLOK1	46	26.12.2007	108,15	743,86
44	101	30	BLOK1	51	14.09.2007	2,88	585,86
44	101	30	BLOK1	90	21.09.2007	487,56	1505,37
44	101	30	BLOK1	104	25.01.2007	0,65	723,52
44	101	30	BLOK1	105	18.05.2007	69,38	577,53
44	101	30	BLOK2	114	28.12.2007	89,75	577,67
44	101	30	BLOK1	124	30.11.2007	102,53	634,18
44	101	30	BLOK1	161	22.08.2007	147,56	642,68
44	101	30	BLOK1	166	15.01.2007	4,15	733,17
44	101	30	BLOK1	179	24.10.2007	0,38	722,82
44	101	30	BLOK1	183	31.10.2007	2,85	722,82
44	101	30	BLOK1	190	30.11.2007	24,56	730,37
44	101	30	BLOK1	239	05.07.2007	298,59	405,90
44	101	30	BLOK1	246	22.01.2007	392,52	420,67
44	101	30	BLOK1	266	20.02.2007	412,82	733,33
44	101	30	BLOK1	282	30.10.2007	33,81	766,94
44	101	30	BLOK1	283	18.04.2007	3,51	728,09



Şekil 4.8 Bebek İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması

Bebek mahallesinde yapılan yirmi adet satışta bahse konu konutların emlak vergisine esas değerleri toplamı 6,636,421-YTL olarak bulunmuş, yine bu yirmi adet satışta tapu sicil müdürlüğünde beyan edilen satış fiyatlarının toplamı 15,200,000-YTL olarak bulunmuş, ve yine işbu satışa konu yirmi adet taşınmazın piyasa değerleri toplamı 47,850,000-YTL olarak bulunmuştur.

Bebek mahallesinde yapılan 20 adet satışta 2007 yılı için tahsil edilen emlak vergisi 13,272.85-YTL (6,636,421-YTL * %02) olarak bulunmuştur. Eğer emlak vergileri taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 95,700-YTL (47,850,000-YTL * %02) emlak vergisi tahsil edilmiş olacaktı. 82,427.15-YTL emlak vergisi kaybı doğmuştur.

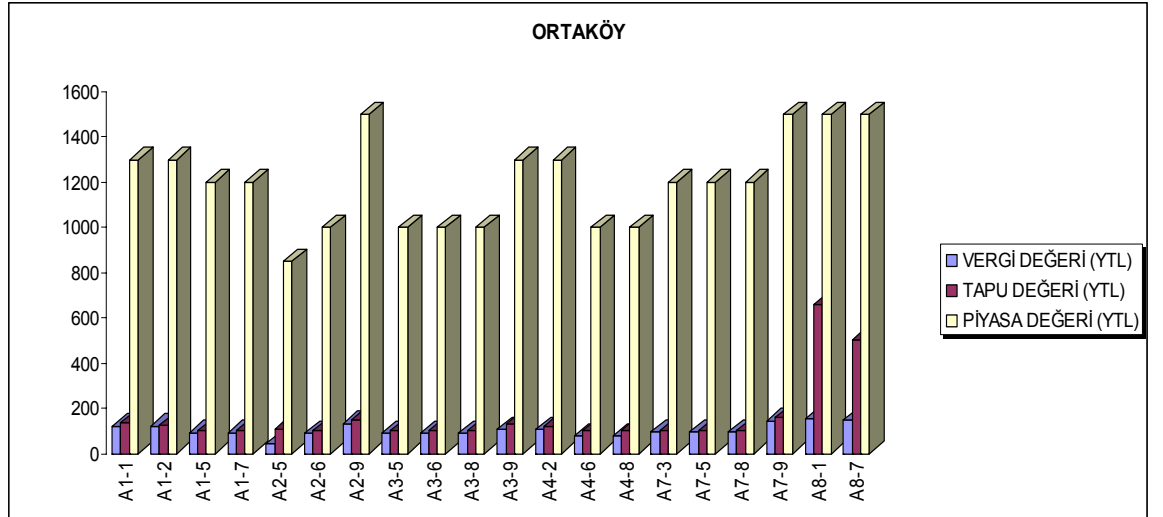
Bebek mahallesinde yapılan 20 adet satışta tahsil edilen tapu harcı 456,000-YTL(15,200,000-YTL * %030) olarak bulunmuştur. Eğer tapu harçların taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 1,435,500-YTL(47,850,000-YTL * %030) tapu harcı tahsil edilmiş olacaktı. 979,500-YTL tapu harcı kaybı doğmuştur.

Tablo 4.5 Ortaköy İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması

PAFTA	ADA	PARSEL	BLOK	BĞ.BL	TARİH	VERGİ DEĞERİ (YTL)	TAPU DEĞERİ (YTL)	PIYASA DEĞERİ (YTL)
77	154	51	A1	1	28.11.2007	120,870	135,000	1.300,000
77	154	51	A1	2	16.05.2007	120,873	125,000	1.300,000
77	154	51	A1	5	11.04.2007	91,250	100,000	1.200,000
77	154	51	A1	7	28.11.2007	91,261	100,000	1.200,000
77	154	51	A2	5	10.10.2007	43,770	110,000	850,000
77	154	51	A2	6	02.04.2007	87,450	100,000	1.000,000
77	154	51	A2	9	14.01.2008	132,147	150,000	1.500,000
77	154	51	A3	5	12.12.2007	87,460	100,000	1.000,000
77	154	51	A3	6	18.12.2007	87,460	100,000	1.000,000
77	154	51	A3	8	16.05.2007	89,900	100,000	1.000,000
77	154	51	A3	9	17.05.2007	105,000	130,000	1.300,000
77	154	51	A4	2	06.12.2007	106,815	120,000	1.300,000
77	154	51	A4	6	12.07.2007	77,954	100,000	1.000,000
77	154	51	A4	8	16.05.2007	77,958	100,000	1.000,000
77	154	51	A7	3	21.06.2007	95,065	100,000	1.200,000
77	154	51	A7	5	28.05.2007	95,065	100,000	1.200,000
77	154	51	A7	8	16.05.2007	96,080	100,000	1.200,000
77	154	51	A7	9	06.12.2007	142,860	157,000	1.500,000
77	154	51	A8	1	18.07.2007	152,081	659,000	1.500,000
77	154	51	A8	7	18.07.2007	145,800	505,000	1.500,000
TOPLAM						2.047,119	3.191,000	24.050,000

Tablo 4.6 Ortaköy İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Yüzde Artışı

PAFTA	ADA	PARSEL	BLOK	BĞ.BL	TARİH	Vergi ile Tapu Değerinin % Artışı	Vergi ile Piyasa Değerinin % Artışı
77	154	51	A1	1	28.11.2007	11,69	975,54
77	154	51	A1	2	16.05.2007	3,41	975,51
77	154	51	A1	5	11.04.2007	9,59	1215,07
77	154	51	A1	7	28.11.2007	9,58	1214,91
77	154	51	A2	5	10.10.2007	151,31	1841,97
77	154	51	A2	6	02.04.2007	14,35	1043,51
77	154	51	A2	9	14.01.2008	13,51	1035,10
77	154	51	A3	5	12.12.2007	14,34	1043,38
77	154	51	A3	6	18.12.2007	14,34	1043,38
77	154	51	A3	8	16.05.2007	11,23	1012,35
77	154	51	A3	9	17.05.2007	23,81	1138,10
77	154	51	A4	2	06.12.2007	12,34	1117,06
77	154	51	A4	6	12.07.2007	28,28	1182,81
77	154	51	A4	8	16.05.2007	28,27	1182,74
77	154	51	A7	3	21.06.2007	5,19	1162,29
77	154	51	A7	5	28.05.2007	5,19	1162,29
77	154	51	A7	8	16.05.2007	4,08	1148,96
77	154	51	A7	9	06.12.2007	9,90	949,98
77	154	51	A8	1	18.07.2007	333,32	886,32
77	154	51	A8	7	18.07.2007	246,36	928,81



Şekil 4.9 Ortaköy İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması

Ortaköy mahallesinde yapılan yirmi adet satışta bahse konu konutların emlak vergisine esas değerleri toplamı 2,047,119-YTL olarak bulunmuş, yine bu yirmi adet satışta tapu sicil müdürlüğünde beyan edilen satış fiyatlarının toplamı 3,191,000-YTL olarak bulunmuş, ve yine işbu satışa konu yirmi adet taşınmazın piyasa değerleri toplamı 24,050,000-YTL olarak bulunmuştur.

Ortaköy mahallesinde yapılan 20 adet satışta 2007 yılı için tahsil edilen emlak vergisi 4,094.24-YTL (2,047,119-YTL * %02) olarak bulunmuştur. Eğer emlak vergileri taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 48,100-YTL (24,050,000-YTL * %02) emlak vergisi tahsil edilmiş olacaktı. 44,005.76-YTL emlak vergisi kaybı doğmuştur.

Ortaköy mahallesinde yapılan 20 adet satışta tahsil edilen tapu harcı 95,730-YTL(3,191,000-YTL * %030) olarak bulunmuştur. Eğer tapu harçlarının taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 721,500-YTL(24,050,000-YTL * %030) tapu harcı tahsil edilmiş olacaktı. 625,770-YTL tapu harcı kaybı doğmuştur.

Tablo 4.7 Etiler İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması

PAFTA	ADA	PARSEL	BLOK	BĞ.BL	TARİH	VERGİ DEĞERİ (YTL)	TAPU DEĞERİ (YTL)	PİYASA DEĞERİ (YTL)
111	213	21	1	1	28.12.2007	262,412	700,000	750,000
111	213	21	1	2	28.12.2007	262,412	700,000	750,000
111	213	21	1	3	28.12.2007	182,750	492,273	550,000
111	213	21	1	4	27.12.2007	182,750	492,273	550,000
111	213	21	1	6	05.02.2007	189,328	480,411	550,000
111	213	21	1	7	07.01.2007	189,328	474,480	550,000
111	213	21	1	8	11.01.2007	189,328	474,480	550,000
111	213	21	1	9	25.02.2007	230,058	698,079	800,000
111	213	21	1	10	11.01.2007	230,058	693,927	800,000
111	213	21	2	1	13.07.2007	73,133	767,940	800,000
111	213	21	2	9	03.07.2007	73,133	782,760	800,000
111	213	21	3	1	27.12.2007	253,044	687,238	750,000
111	213	21	3	2	31.01.2007	271,859	667,238	750,000
111	213	21	3	4	10.07.2007	48,059	492,761	600,000
111	213	21	3	6	12.02.2007	189,328	456,687	600,000
111	213	21	3	10	28.12.2007	222,064	667,238	750,000
111	213	21	5	7	15.01.2007	46,255	605,000	750,000
111	213	21	6	1	01.02.2007	271,678	664,272	750,000
111	213	21	6	3	23.01.2007	189,328	456,687	600,000
111	213	21	6	9	12.03.2007	229,878	670,203	800,000
TOPLAM						3.786,183	12.123,947	13.800,000

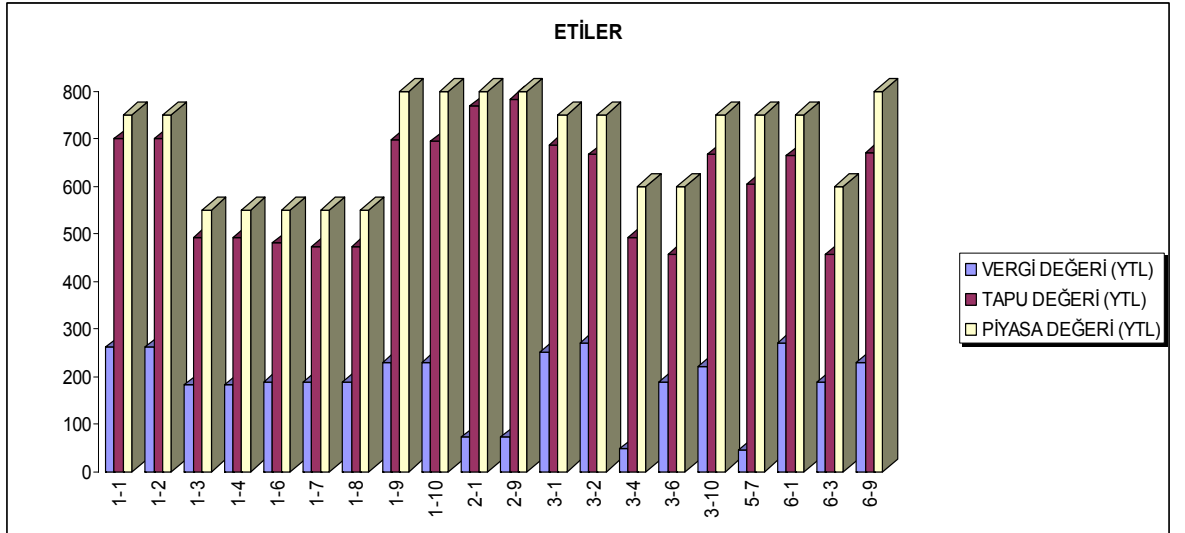
Etiler mahallesinde yapılan yirmi adet satışta bahse konu konutların emlak vergisine esas değerleri toplamı 3,786,183-YTL olarak bulunmuş, yine bu yirmi adet satışta tapu sicil müdürlüğünde beyan edilen satış fiyatlarının toplamı 12,123,947-YTL olarak bulunmuş, ve yine işbu satışa konu yirmi adet taşınmazın piyasa değerleri toplamı 13,800,000-YTL olarak bulunmuştur.

Etiler mahallesinde yapılan 20 adet satışta 2007 yılı için tahsil edilen emlak vergisi 7,572.37-YTL (3,786,183-YTL * %02) olarak bulunmuştur. Eğer emlak vergileri taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 27,600-YTL

(13,800,000-YTL * %02) emlak vergisi tahsil edilmiş olacaktır. 20,027.63-YTL emlak vergisi kaybı doğmuştur.

Tablo 4.8 Etiler İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Yüzde Artışı

PAFTA	ADA	PARSEL	BLOK	BĞ.BL	TARİH	Vergi ile Tapu Değerinin % Artışı	Vergi ile Piyasa Değerinin % Artışı
111	213	21	1	1	28.12.2007	166,76	185,81
111	213	21	1	2	28.12.2007	166,76	185,81
111	213	21	1	3	28.12.2007	169,37	200,96
111	213	21	1	4	27.12.2007	169,37	200,96
111	213	21	1	6	05.02.2007	153,75	190,50
111	213	21	1	7	07.01.2007	150,61	190,50
111	213	21	1	8	11.01.2007	150,61	190,50
111	213	21	1	9	25.02.2007	203,44	247,74
111	213	21	1	10	11.01.2007	201,63	247,74
111	213	21	2	1	13.07.2007	950,06	993,90
111	213	21	2	9	03.07.2007	970,32	993,90
111	213	21	3	1	27.12.2007	171,59	196,39
111	213	21	3	2	31.01.2007	145,44	175,88
111	213	21	3	4	10.07.2007	925,33	1148,47
111	213	21	3	6	12.02.2007	141,21	216,91
111	213	21	3	10	28.12.2007	200,47	237,74
111	213	21	5	7	15.01.2007	1207,97	1521,45
111	213	21	6	1	01.02.2007	144,51	176,06
111	213	21	6	3	23.01.2007	141,21	216,91
111	213	21	6	9	12.03.2007	191,55	248,01



Şekil 4.10 Etiler İçin Vergi, Tapu, Piyasa Değerleri Karşılaştırması

Etiler mahallesinde yapılan 20 adet satışta tahsil edilen tapu harcı 363,718,41-YTL (12.123.947-YTL * %030) olarak bulunmuştur. Eğer tapu harçların taşınmazların

piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 414,000-YTL(13,800,000-YTL * %030) tapu harcı tahsil edilmiş olacaktı. 50,281,59-YTL tapu harcı kaybı doğmuştur.

Tablo 4.9 Beşiktaş için Vergi, Tapu, Piyasa değerleri karşılaştırması

<i>satış adedi</i>	<i>VERGİ DEĞERİ (YTL)</i>	<i>TAPU DEĞERİ (YTL)</i>	<i>PIYASA DEĞERİ (YTL)</i>	<i>Vergi ile Tapu Değerinin % Artışı</i>	<i>Vergi ile Piyasa Değerinin % Artışı</i>
60	12.469.723	30.514.947	85.700.000	144,71	587,26

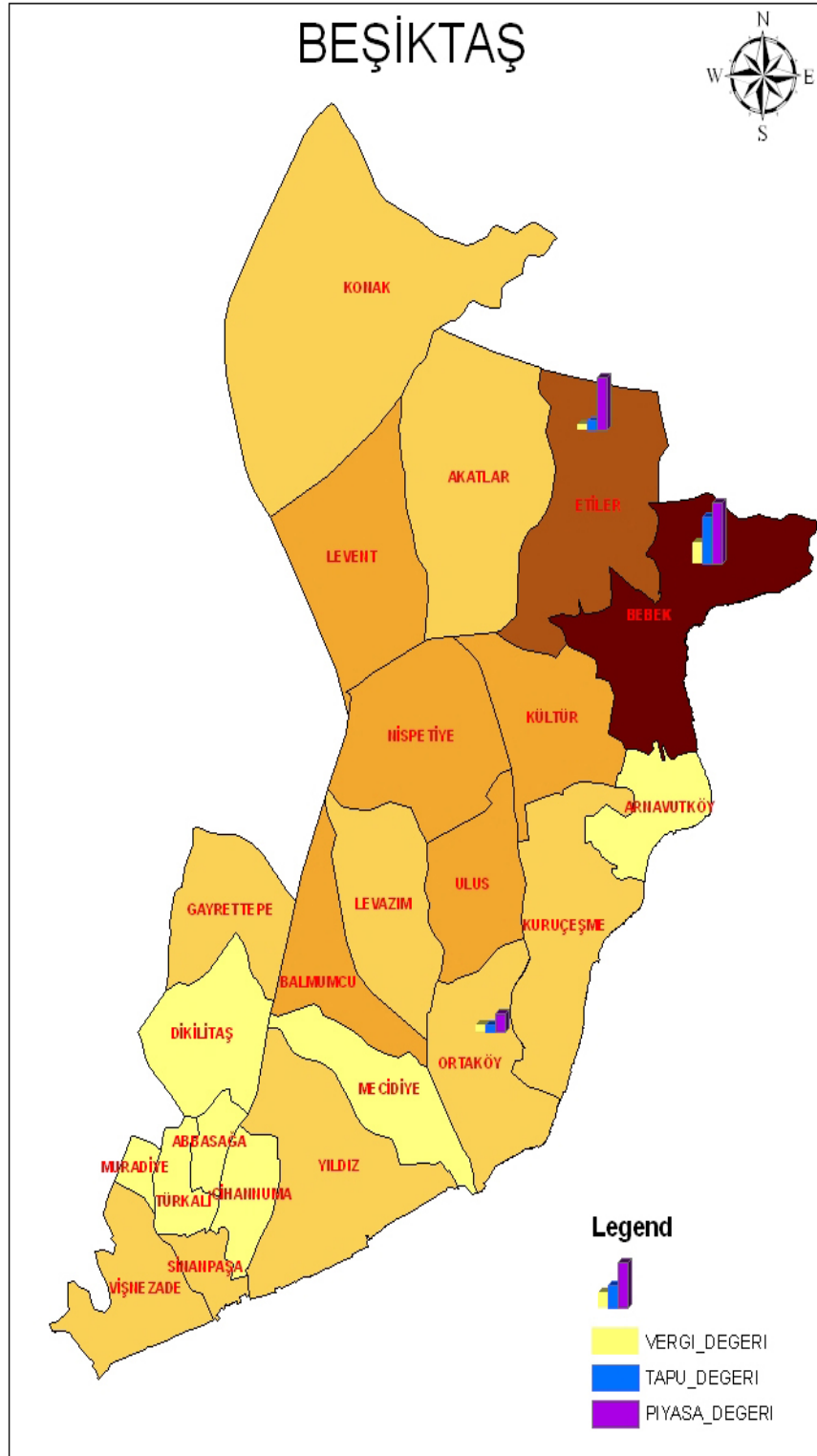
Beşiktaş ilçesi yapılan 60 adet satışta bahse konu konutların emlak vergisine esas değerleri toplamı 12,469,723-YTL olarak bulunmuş, yine bu yirmi adet satışta tapu sicil müdürlüğünde beyan edilen satış fiyatlarının toplamı 30,514,947-YTL olarak bulunmuş, ve yine işbu satışa konu yirmi adet taşınmazın piyasa değerleri toplamı 85,700,000-YTL olarak bulunmuştur. Bkz. Tablo 4.9

Beşiktaş ilçesinde yapılan 60 adet satışta 2007 yılı için tahsil edilen emlak vergisi 24,939.45-YTL (12,469,723-YTL * %02) olarak bulunmuştur. Eğer emlak vergileri taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 171,400-YTL (85,700,000-YTL * %02) emlak vergisi tahsil edilmiş olacaktı. **146,460.55-YTL** emlak vergisi kaybı doğmuştur.

Beşiktaş ilçesinde yapılan 60 adet satışta tahsil edilen tapu harcı 915,448.41-YTL(30,514,947-YTL * %030) olarak bulunmuştur. Eğer tapu harçların taşınmazların piyasa değerleri üzerinden tahsil edilmiş olsaydı 2,571,000-YTL(85,700,000-YTL * %030) tapu harcı tahsil edilmiş olacaktı. **1,655,551.59-YTL** tapu harcı kaybı doğmuştur.

İstanbul ili Beşiktaş ilçesi Bebek Mahallesi, Etiler Mahallesi, Ortaköy Mahallesinde 2007 yılı itibariyle yapılan 20 şer adet taşınmaz satışında iş bu taşınmazların sınırlarında kaldığı mahalleler ile özdeş özellik gösterdiği değeri çok yüksek sınıfında olan Bebek mahallesindeki değeri yüksek sınıfında olan Etiler mahallesindeki, değeri orta sınıfında olan Ortaköy mahallesindeki emlak vergi değeri, tapu değeri, piyasa değeri bu uygulama neticesinde ortaya çıkarttığımız ve Şekil 4.5 de gösterdiğimiz mahalleler bazındaki 2007 yılı emlak değerleri ile yapılan “Beşiktaş ilçesi Mahalle Ortalama Rayiç Değerleri” haritası ile birlikte grafik olarak ilişkilendirilerek Şekil 4.11’de gösterilmiştir.

Şekil 4.11 üzerindeki üçlü grafiklerde sarı renk vergi değeri, mavi renk tapu değeri, mor renk piyasa değerini göstermektedir.



Şekil 4.11 Vergi, Tapu ve Piyasa Değerlerinin Karşılaştırılması

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gayrimenkul Değerlemesi, taşınmaz malın belli bir tarihteki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, elden edilen gelir, ulaşım imkanı, alt yapı durumu, parselin şekli, boyutu, genişliği gibi değerini etkileyen bütün unsurların dikkate alınarak kıymetinin para cinsinden ifade edilmesidir.

Kayıt dışı ekonomi ve kara para ile başarılı bir mücadele yapılabilmesi, vergi kayıp ve kaçağın azaltılarak ülke gelirlerin artırılması, taşınmaz fiyat değişimlerinin izlenmesi, taşınmaz mal piyasasının açıklık ve güvene kavuşturulması, taşınmazların kamulaştırılması, devletleştirilmesi ve özelleştirilmesi, planlı şehirleşmenin yürütülmesi, kentsel yerleşmelerdeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması ve taşınmaz malların ekonomik faaliyete konu diğer işlemlerin güvenilir olması açısından gayrimenkul değerlendirilmesi son derece önem arz etmektedir. Ülkemizde vergilendirme devlet uygulaması olduğu için taşınmazın vergi matrahına yönelik değerleri, alım satım değerlerinden farklılık göstermektedir. Bunun altında yatan başlıca sebepler, değerlendirme konusunda çalışacak uzmanların azlığı, verginin tahsiline ilişkin sorunlar ve mükelleflerin emlak ve emlakattan elde edilen gelir üzerine konan yüksek oranlı vergilere karşı göstermiş oldukları dirençlerdir.

Türkiye, küresel değişim ve gelişmelerin bilincinde, Avrupa Birliği aday ülkesi olarak, Avrupa Komisyonu ve aday ülkelerce kabul edilmiş politika ve stratejileri göz önüne alarak, taşınmaz değerlemesinin hukuksal altyapısını tasarlamalı ve stratejisini buna göre belirlemelidir.

Taşınmaz değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda emlak vergisinden kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa ve arazi düzenlemesine kadar birçok uygulamalarda ekonomik ve sosyolojik problemler ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlemelerinin objektif olarak yapılabilmesi gerekmektedir. Bu da ancak taşınmaz değerlemesinin bilimsel esaslara oturtulması ile mümkündür. Kamulaştırma, emlak vergisi, özelleştirme, satış değeri tespiti için taşınmaz değerlendirilmesi yaparken amaç, gerçek (rayiç) değere yaklaşmak olmalıdır. Kamuoyu ile devletin karşı karşıya getirilmemesi için özel sektörden yararlanma yoluna gidilmelidir.

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından bir tanesidir. Ülkemizde henüz

sağlıklı bir yapıya oturtulmamış taşınmaz değerlendirilmesi, ancak Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, Morgate Yasa tasarısı, haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Temel bir arsa ve arazi politikası olmayan ülkemizde yapılan vergi beyanlarının genellikle gerçek bedelleri yansıtmadığı görülmektedir. Mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi, bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuya bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir.

Beşiktaş için yapılan uygulamada 2007 yılında yapılan 60 adet satışta bahse konu taşınmazların emlak vergisine esas değerleri ile tapuda gösterilen satış değerleri arasında **%144,71** fark olduğu ve bahse konu taşınmazların emlak vergisine esas değerleri ile piyasa değerleri arasında **%587,26** fark olduğu görülmüştür.

Beşiktaş için yapılan uygulamada 2007 yılında satışı yapılan 60 adet taşınmazın 2007 yılı için tahsil edilen emlak vergisinde **146,460.55-YTL** emlak vergisi kaybı doğduğu, işbu taşınmazların satış işleminde tahsil edilen tapu harcında **1,655,551.59-YTL** harç kaybı doğduğu görülmüştür.

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile, uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, ayrıca, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir. Gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir meslek kuruluşunun ülkemizde kurulmasına yönelik, yurtiçi ve yurtdışındaki ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliğinin artırılması ve konu ile ilgili gerekli hukuki ve teknik altyapının tesis edilmesi suretiyle, bu mesleğin gelişmesi ve uluslararası standartlara erişebilmesi için mesafe kaydedilebilecektir. Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ile ilgili altyapının ve mesleki kuruluşların oluşturulması için Sermaye Piyasası Kurulu'na, üniversitelere, finansal kuruluşlara ve değerlendirme uzmanlarına büyük görevler düşmektedir.

Taşınmaz değerlemesinin öneminin her geçen gün arttığı ülkemizde, bu mesleğin doğru, güvenilir ve bağımsız bir şekilde yapılması büyük önem teşkil etmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarına uygun hareket edilmeli ve gelişmiş ülkelerde hazırlanmakta olan rapor standartlarında raporlar meydana getirilmelidir.

Ancak ÷lkemizde gayrimenkul yatırım ortaklarının bahse konu işlemlerinin değerlemesinin yapılması dışında ekonomik faaliyetlere konu gayrimenkullerin değerlemesinin nasıl ve kimler tarafından yapılarak belirlenen değerlerin hangi şekilde kayıt altına alınacağına dair bir düzenleme yoktur.

Bu nedenle gayrimenkul ile ilgili olarak gerçek veya tüzel kişilerin birbirleriyle aralarında yaptıkları ya da yapacakları işlemleri düzenlemek, bu işlemlere yönelik gayrimenkul değerlemesini yapmak, belirlenen değerlerin tapu ve muhasebe kayıtlarına işlenmesini sağlamak amacıyla vakit geçirilmeden hukuki düzenleme yapılması ÷lkemiz adına son derece faydalı olacaktır.

Böylelikle yanlış değerlemeden kaynaklanan vergi ve gelir kayıpları en aza indirilebilecektir.

KAYNAKLAR

- Açlar, A.**, 1989. Tüzel ve Matematiksel Yönleriyle Taşınmaz Değerlemesi, YTÜ Yayınları.
- Açlar, A.**, 2002. Mühendis, Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Açlar, A.,ve Çağdaş, V.**, 2005. Taşınmaz Değerlemesi Ankara.
- Alp, A., ve Yılmaz, U.**, 2004. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi İMKB yayınları.
- Bölen, F. (Yürütücü); Türkoğlu, H. Y.; Ergun, N. ; Yirmibeşoğlu, F., Terzi, F., Kaya, S.**, (2005), İstanbul Büyükşehir Belediyesi, (Stratejik Plan Çalışmaları), BİMTAŞ Boğaziçi İnşaat Müşavirlik A.Ş. “İstanbul Çevre Düzeni Planlarına Atlık Oluşturmak Üzere Konut Alanları İle İlgili Analitik Etütlerin Yapılması I”, Konut ve Yaşam Kalitesi Çalışma Grubu, (Haziran 2005-Ocak 2006)
- Erdoğan, S.**, 2004. “Coğrafi Bilgi Sistemleri Kullanılarak Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması: Afyon Örneği”. 3. Bilgi Teknolojileri Kongresi, Pamukkale Üniversitesi, Denizli.
- Eren, E.**, 1999. “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği ile Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi”. Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu, Trabzon.
- Ertaş, M.**, 1994. Taşınmaz Mal Değerlemesinde Temel Bilgiler, Seminer Notları.
- Ertaş, M.**, 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri.
- Flury, A.**, 1985. Zur Boden Und Liganschaftsbevertung in der schwerz. Institute fur Kulturterhnick Zurich.
- Güngör, E.**, 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler Yeterlik Etüdü Ankara.
- Keleş, R.**, 1993. Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi, Ankara.
- Köktürk, E.**, 1985. Kadastronun Mali ve Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları, Doktora Tezi Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

- Mert, H., Saraç, Ö., Gökçek, F., Kara, İ., Devran, A., Timur, M., Elgin, E.,** 1994. Belediyelerin ve Mükelleflerin Emlak Vergisi Rehberi, Türk Belediyecilik Derneği, Ankara
- Mülayim, Z.G.,** 1994. Tarımsal Değer Bıçme (Genel Özel Yasal), Yetkin Yayınları, Ankara.
- Öz, E.,** 2002. ABD Vergi Sistemi Vergi Sorunları Dergisi, **168**, 25-27.
- Özkan, G.,** 2004. “Taşınmaz Değerleme Amaçlı Bir Modelleme Örneği ve CBS ile Entegrasyonu”. 3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri Bildiriler Kitabı, Fatih Üniversitesi, İstanbul.
- Seele, W., (Çeviri Ö.Bildirici),** 1992. Bonn Üniversitesi, Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi Ders Notları, 56-61.
- Teloğlu, Ö.F.,** 1997. “Gayrimenkul Mevzuatı ve Gayrimenkul Değerlendirmesi ile Gayrimenkulün Piyasa Değerinin Belirlenmesinde Yeni Bir Yapısal Düzenleme Olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” (yayımlanmamış doktora tezi) İstanbul.
- Turan, S.,** 1977. Vergi Teorisi, İstanbul Üniversitesi Yayını, **2850**, 15-20.
- Utkucu, T.,** 2007. Vergi Dünyası, **305**, 33-35
- Yahn, S.D.,** 2005. İTÜ Harita Mühendisliği Geometrik Yüksek Lisans Programı, Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi, Ders Notları, 3-40.
- Yalpır, Ş.,** 2000. “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği”. Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.
- Yıldız, N.,** 1987. Kamulaştırma Tekniği, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Yirmibeşoğlu, F.,** 2005, “17 Ağustos 1999 Depremi Öncesi Ve Sonrasında Konut - Emlak Piyasasının Değişimi“, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler, Riskler Ve Fırsatlar Bildiriler Kitabı, Sayfa: , 7-8-9 İtü, Taşkışla, İstanbul
- Yomralıoğlu, T.,** 1997. “Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı uygulama Teknikleri”, Jefod Yayın, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T.,** 1997. Özelleştirme Mevzuatının Taşınmaz Mülkiyeti Açısından İrdelenmesi, İşletme ve Finans Dergisi, **120**, 45-47.
- Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Harita Müdürlüğü,** 2008. Kişisel görüşme.
- Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Gelir Müdürlüğü,** 2008. Kişisel görüşme.
- Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Bilgi İşlem Servisi,** 2008. Kişisel görüşme.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Harita Müdürlüğü, 2008. Kişisel görüşme.

www.spk.gov.tr, Erişim Tarihi, 06.05.2008

www.tkgm.gov.tr, Erişim Tarihi, 15.04.2008

www.ivdb.gov.tr, Erişim Tarihi, 03.05.2008

EKLER

Ek 1 : Emlak Vergisi Değerinin Hesaplanmasına Esas Tüzük.

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 29.02.1972 No:7/3995

Dayandığı Kanunun Tarihi : 29.7.1970, No: 1319

Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi : 15.3.1972, No: 14129

BİRİNCİ KISIM

Genel hükümler

Kapsam:

Madde 1 - Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağı bu Tüzükte gösterilmiştir.

Vergi değeri:

Madde 2 - Vergi değeri, Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Mükelleflerden istenecek bilgiler:

Madde 3 - İnceleme yetkisine sahip memurlar, mükelleflerden emlakın genel durumuna, kullanılış tarzına ilişkin bilgilerle kira veya hasılat miktarı gibi takdire yarayacak gerekli bilgileri isteyebilirler.

İnceleme memurlarına bilgi verme zorunluluğu:

Madde 4 - Muhtarlar, ihtiyar kurulları, meslek kuruluşları, belediyeler, resmi ve yarı resmi diğer kuruluşlarla gerçek ve tüzel kişiler; inceleme yetkisine sahip memurların bu hususa ilişkin olarak istedikleri bilgileri vermek zorundadırlar. İnceleme yetkisine sahip memurlar, vergi değeri takdir edilecek bina, arsa ve araziye gezip görebilirler. Ancak, çalışma saatleri dışında veya tatil günlerinde bina, arsa ve arazi, bunları işgal

edenlerin muvafakatı olmaksızın gezilip görülemez. Binaların gezilmesi sırasında ev halkının rahatsız edilmemesine dikkat edilir.

Vergi haritaları:

Madde 5 - Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değerlendirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilirler. Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskün yerler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibariyle kısımlara ayrılır. Arazi ile ilgili vergi haritaları, şehir, kasaba ve köyler itibariyle ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterecek şekilde düzenlenir.

İKİNCİ KISIM

Bina vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Deyim:

Madde 6 - Bu Tüzükte geçen "bina" deyimini, kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümleri de kapsar.

Takdirde esas:

Madde 7 - Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulur:

- 1 - İşyerleri ve meskün yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- 2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevki,
- 3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,
- 4 - Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,

- 5 - İç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu,
- 6 - Ön ve arka cephede bulunması,
- 7 - Mamurluk derecesi,
- 8 - Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
- 9 - Müştemilatı,
- 10 - Manzara görme durumu. Vergi değerinin takdirinde binada bulunan mobilya vesair eşya ile sabit istihsal tesisleri nazara alınmaz.

Binaların kullanılış tarzlarına göre ayrımı:

Madde 8 - Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:

- 1 - Konutlar,
- 2 - İşyerleri,
- 3 - Özellik gösteren diğer yapılar.

Binaların inşaat nevilere göre ayrımı:

Madde 9 - Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevi lerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:

- 1 - Çelik karkas,
- 2 - Betonarme karkas,
- 3 - Yığma kagir,
- 4 - Yığma yarı kagir,
- 5 - Ahşap,
- 6 - Taş duvarlı (çamur harçlı),
- 7 - Gecekondular tarz ve vasfında,
- 8 - Kerpiç ve diğer basit binalar,

Binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı:

Madde 10 - Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:

1 - Lüks inşaat,

2 - Birinci sınıf inşaat,

3 - İkinci sınıf inşaat,

4 - Üçüncü sınıf inşaat,

5 - Basit inşaat, Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır. İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.

Tamamı itibariyle takdir, ayrı takdir:

Madde 11 - Yapılış veya kullanılış itibariyle iktisadi bir birlik ve bütünlük teşkil eden ve bir malike ait bulunan bir binanın vergi değerleri, tamamı itibariyle takdir olunur. Apartman ve işhanlarında bağımsız olarak kullanılan bölümlerin vergi değerleri, ayrı ayrı takdir olunur.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 12 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibariyle takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değerleri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 13 - İştirak halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibariyle takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değerleri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

Mütemmim cüzüleri, eklentiler ve müştemilatın takdiri:

Madde 14 - Vergi değerinin takdirinde, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır. Binaların kullanılış amaçlarından herhangi birini tamamlayan müştemilatı ile eklentilerine, inşaat nevi, kullanılan yapı malzemesi ve işçiliğe göre ayrı değer takdir edilir ve bağlı olduğu bina değerleri ile birleştirilir.

Kat mülkiyetinde ortak yerler:

Madde 15 - Kat mülkiyeti kurulmuş bulunan binalardaki ortak yerlerin vergi değerlerinin takdirinde 12 nci madde hükmü uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme Bina vergi değerinin takdiri:

Madde 16 - Binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri:

Madde 17 - Bina vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile 7 nci maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Emsal alınacak bina alım satım fiyatının tespitinde, 18 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanır.

Normal alım satım bedel cetvelleri:

Madde 18 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan binalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine; meydan, sahil, cadde ve sokaklar itibariyle ve binaların kullanılış tarzını, inşaat nevini ve sınıfını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen bina vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması:

Madde 19 - Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur. Binanın maliyet bedeli, 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun % 20 si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır. Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23 üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür. Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı

malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder. Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini,devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir.

İnşaat maliyet bedelinin hesaplanması:

Madde 20 - İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. (Değişik: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur. Ancak, genel beyan dönemlerine rastlayan yıllarda, bu ilan, beyanname verme süresinin başlangıcından dört ay önce yapılır. Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için % 8, asansör tesisatı için ayrıca % 6 oranında ilave yapılır. Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ilave yapılmaz.

Maliyet bedelinden yapılacak indirimler:

Madde 21 - Birden çok katlı binalarda, 19 ve 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre % 10 - 15, zemin katlar için % 3, dördüncü katlar için % 2, beşinci katlar için % 3, altıncı ve daha yukarı katlar için % 4 oranında indirim yapılır. Katlar, yapı ruhsatıyesinin eki belediyece tasdikli yapı projesine, sahipleri tarafından proje gösterilemeyen yapılarda ise imar mevzuatına uygun olarak tespit edilir.

Maliyet bedeline yapılacak ilaveler:

Madde 22 - 19 ve 20 nci maddeler hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda ilaveler yapılır:

a) Ön cephede bulunan binalar için %5 - 10, Ön cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır.

b) Ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 - 25, birinci katlar için % 10 - 15 ve ikinci katlar için % 5 - 10.

Madde 23 - (Değişik: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Eski binaların yeniden yapılması haline göre 19 uncu maddenin dördüncü fıkrası hükmü gereğince bulunacak inşaat maliyet bedelinden aşağıda gösterilen oranlarda aşınma payı düşülür:

	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	76 ve
	yaş	yaş	yaş	yaş	Yaş	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş
	arası	arası	arası	arası	Arası	arası	arası	arası	arası	arası
inşaatın nevi	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Kagir binalar,	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı gecekondular tarz ve vasfında binalar)	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Bina maliyet bedelinin hesabında arsanın normal alım satım bedeli:

Madde 24 - Maliyet bedelinin hesaplanmasında, bina arsasının normal alım satım bedeli, bu Tüzüğün arsaların vergi değerinin takdirine ilişkin hükümlerine göre bulunur.

Bina vergi değerinin ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması:

Madde 25 - Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur. Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutat olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır. Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralar esas alınır. Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Arsa vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Takdirde esas:

Madde 26 - Arsaların vergi değeri, metrekare itibariyle takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da gözönünde bulundurulur:

- 1 - İşyerlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- 2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevki,
- 3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı,
- 4 - Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,
- 5 - İmar ve istikamet planındaki durumu,
- 6 - Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
- 7 - Topografik durumu.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 27 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibariyle takdir olunur ve hisse nispetlerine bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 28 - İştirak halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibariyle takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme

Arsa vergi değerinin takdiri:

Madde 29 - Arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur.

Vergi değerinin emsal arsa bedeline göre takdiri:

Madde 30 - Arsa vergi değeri, 26 ncı maddede belirtilen özellikleri itibarıyla aynı vasıftaki arsanın normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arsanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arsanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Bedel, metrekare itibarıyla tespit olunur. Kadastro veya imar haritası bulunan bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arsanın tespitinde bu haritalardan yararlanır. Emsal alınacak arsanın metrekare fiyatının tespitinde, 31 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanır.

Normal alım satım bedel cetvetleri:

Madde 31 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan arsalarla ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesine göre arsa sayılan arazinin bulunduğu her köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine meydan, sahil, cadde ve sokaklara göre ve metrekaresinin alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arsa vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Arsa vergi değerinin bina vergi değeri yoluyla bulunması:

Madde 32 - Normal alım satım bedeli; vergi değerinin 30 uncu madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli aynı veya benzer vasıftaki başka bir arsa üzerinde bulunan binanın takdir olunan vergi değeri içindeki arsa bedeli esas alınmak suretiyle bulunur. Bina için takdir olunan vergi değerinden binanın inşaat maliyet bedeli ile % 20 satış karı tutarı düşüldükten sonra kalan miktar, arsa bedeli olarak kabul edilir. Arsa payı için hesaplanan değer metrekareye isabet eden miktarı ile değer takdir edilecek arsanın yüzölçümü çarpılmak suretiyle o arsanın normal alım satım bedeli tespit edilir.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Arazi vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Takdirde esas:

Madde 33 - Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır. Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de nazara alınır.

Arazi cins, sınıf ve kullanma durumları:

Madde 34 - Arazi; sulaklık derecesine göre, kıraç taban ve sulak olmak üzere 3 cinse ayrılır. Her cins arazi; verim gücüne göre, iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesini engelleyecek özellikte olmak üzere ayrıca 4 sınıfa ayrılır. Her cins ve sınıf arazinin, üzerinde yapılan tarım nevine göre kullanma durumu tespit olunur.

Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarının tespiti:

Madde 35 - Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarına esas alınacak özellikler, ilgili daire ve kuruluşlardan alınacak bilgi gözönünde tutulmak suretiyle Maliye Bakanlığınca tespit olunur. Bu tespit sırasında en az aşağıdaki hususlar gözönünde bulundurulur:

- 1 - Arazinin kuru ve sulu ziraatte ve yağışlı iklimde olmasına göre ayırım (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yarı sulanan arazilerde),
- 2 - Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayırım (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mer'a, bağ, çay ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri),
- 3 - Bölgesel uygulanan münavebede yer alan ürün nevelerine göre ayırım (hububat, sinai bitkiler, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri).

Toplu ve ayrı olarak değerlendirilecek arazi:

Madde 36 - Bir vergi dairesi veya ilçe sınırları içindeki köy, mevki veya semtte bir malike ait olarak toplu halde bulunan ve cins, sınıf ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri, ayrı ayrı tasarruf edilse bile, toplu olarak takdir olunur. Ayrı ayrı yerlerde bulunan veya cinsi veya sınıfı yahut kullanma durumu farklı olan, kendine mahsus belli sınırlarla ayrılmış her arazi parçasının vergi değeri, ayrı takdir

olunur. Aynı tapu senedinde yazılı bulunan, cinsi sınıfı ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri de toplu olarak takdir olunur.

Dönüm itibariyle takdir:

Madde 37 - Arazide vergi değeri, dönüm itibariyle takdir olunur. Dönüm, bin metrekairelik arazi parçasıdır.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 38 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibariyle takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissadara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 39 - İştirak halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibariyle takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme

Arazi vergi değerinin takdiri:

Madde 40 - Arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, yıllık istihsal değerine göre bulunur.

Vergi değerinin emsal arazi bedeline göre takdiri:

Madde 41 - Arazi vergi değerleri; cins, sınıf ve kullanma durumu itibariyle aynı vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arazinin normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele, gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arazinin alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Toprak haritası yapılmış bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arazinin tespitinde bu haritalardan yararlanılır. Emsal alınacak arazinin dönüm fiyatının tespitinde, 42 nci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvelleri:

Madde 42 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan araziye ait normal alım satım fiyatlarını; her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine, arazi cins, sınıf ve kullanma durumları itibariyle ve dönümünün alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arazi vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Vergi değerinin yıllık istihsal değeri yoluyla bulunması:

Madde 43 - Vergi değerinin 41 inci madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık istihsal değeri yoluyla bulunur. Yıllık istihsal değeri, ortalama randıman ve mahsulün ortalama satış fiyatı ölçülerine göre her tarım biriminden bir yılda elde edileceği hesaplanan mahsul değerinin, mevcut tarım birimi sayıları ile çarpılması suretiyle bulunacak değerdir. Yıllık istihsal değerinin hesaplanmasında, Vergi Usul Kanununda yer alan zirai kazanç ölçüleri ve bunların tespiti hakkındaki hükümlere göre yapılmış olan takdir ve tespitler esas alınır. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre bulunan yıllık istihsal değerinin 5 katı, arazinin normal alım satım bedeli olarak kabul olunur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tarım arazisinde verim gücünün nazara alınacağı haller

Verim gücü:

Madde 44 - Bu Tüzükte geçen verim gücü deyimini, arazinin normal bir bakımda işletilmesi halinde, kendi yapısındaki özelliklere göre verebileceği yıllık istihsal değerini kapsar.

Verim gücünün nazara alınacağı haller:

Madde 45 - Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde, aşağıdaki hallerde arazinin verim gücü de nazara alınır:

1 - Bulunduğu bölgede tarım arazisinin azlığı dolayısıyla normal alım satım bedelinin, yıllık istihsal değeri yoluyla hesaplanacak değerden fazla olması ve aradaki farkın normal alım satım bedelinin % 25 ini aşması,

2 - Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin dördüncü bendi gereğince vergi değerini tadil eden sebeplerin ortaya çıkması. Bu hallerde vergi değeri, 43 üncü madde hükümlerine göre takdir olunur.

Ek Madde 1 - (Ek: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Emlak Vergisi Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasının uygulanmasında; a) Bu Tüzüğün 20 nci maddesine göre her yıl ilan olunan metrekaare birim fiyatlarının ortalamaları esas alınır; b) Bu Tüzüğün 19 uncu maddesinde belirtilen % 20 satış kârı eklenmez, 21 ve 22 nci maddelerdeki indirim ve eklemeler yapılmaz.

BEŞİNCİ KISIM

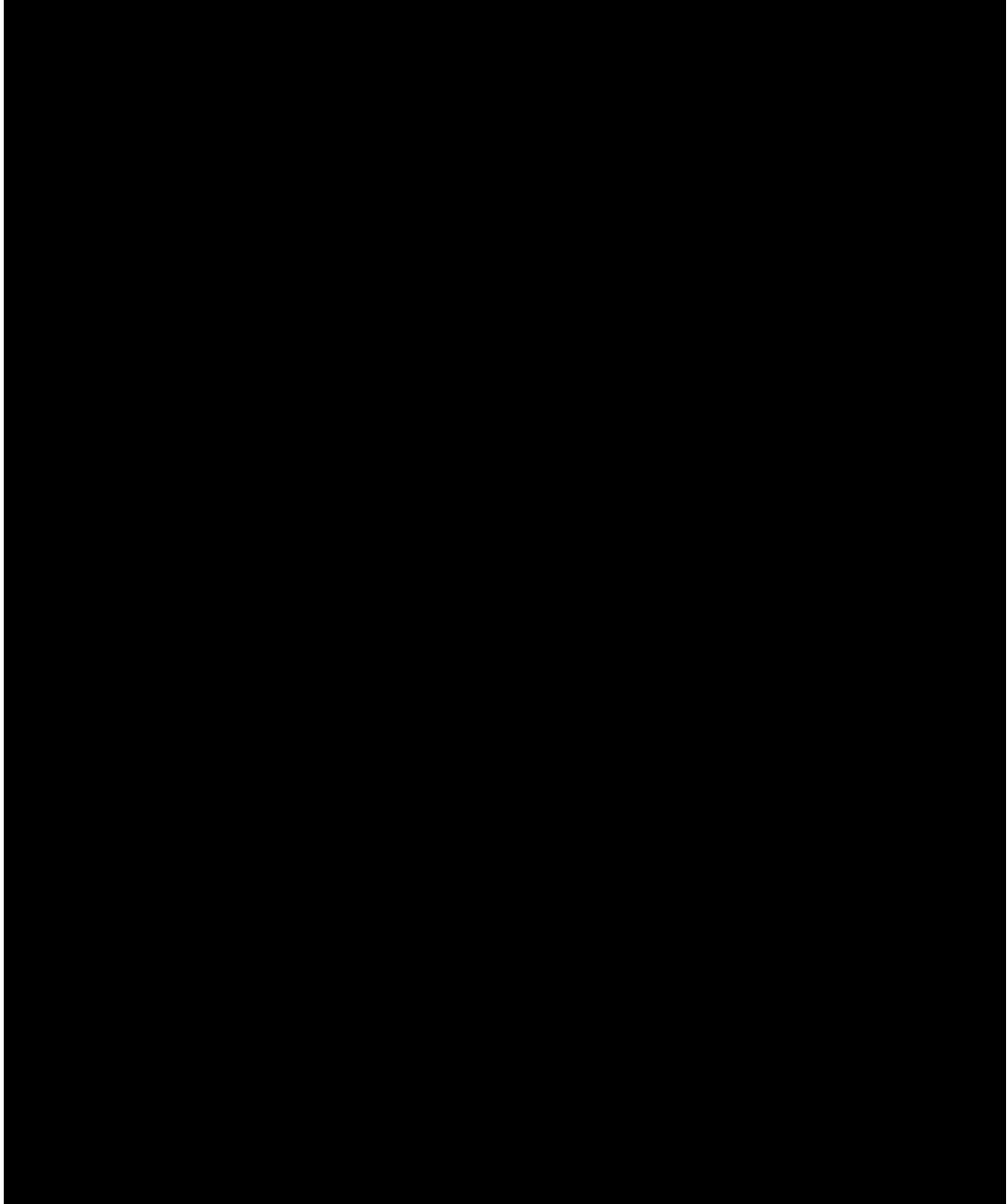
Son hükümler Yürürlük:

Madde 46 - 29/7/1970 günlü ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin son fıkrası ile 31 inci maddesinin ikinci fıkrasına dayanılarak hazırlanan ve Danıştayca incelenmiş bulunan bu Tüzük hükümleri, 1/3/1972 gününde yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 47 - Bu Tüzük'ün hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

Ek 2 : Beşiktaş İlçesi 2007 yılı Sokak Bazında Rayiç Değer



Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
AKAT	ATA SOKAK	207,8
AKAT	BABİL SOKAK	363,65
AKAT	BUDİN SOKAK	415,6
AKAT	CANİK SOKAK	207,8
AKAT	CEBECİ CADDESİ	467,55
AKAT	CUMHURİYET CADDESİ	519,5
AKAT	ÇINAR SOKAK	207,8
AKAT	ÇİÇEK SOKAK	519,5
AKAT	ÇİÇEK SUYU SOKAK	363,65
AKAT	ÇİĞDEM SOKAK	519,5
AKAT	ÇİMEN SOKAK	207,8
AKAT	DEMET SOKAK	384,43
AKAT	DENİZ SOKAK	207,8
AKAT	EBRU SOKAK	519,5
AKAT	EBULULA MARDİN CADDESİ	893,54
AKAT	ELİF SOKAK	207,8
AKAT	ELİUYGUN SOKAK	207,8
AKAT	ELMAS SOKAK	207,8
AKAT	EREN SOKAK	207,8
AKAT	FENERLİ HRİSTO SOKAK	207,8
AKAT	FİRUZE SOKAK	384,43
AKAT	GELİNCİK SOKAK	519,5
AKAT	GÜL SOKAK	519,5
AKAT	GÜVEN SOKAK	207,8
AKAT	HARE SOKAK	519,5
AKAT	HAYDAR ALİYEV CADDESİ	384,43
AKAT	İŞÇİLER SOKAK	363,65
AKAT	KAÇAR SOKAK	207,8
AKAT	KAKTÜS SOKAK	1402,65
AKAT	KARDELEN SOKAK	207,8
AKAT	KISMET SOKAK	363,65
AKAT	KIRAZ SOKAK	207,8
AKAT	LADİN SOKAK	363,65
AKAT	LALE SOKAK	1402,65
AKAT	MADEN SOKAK	363,65
AKAT	MANOLYA SOKAK	207,8
AKAT	MAYA SOKAK	1402,65
AKAT	MEHTAP SOKAK	207,8
AKAT	MELODİ SOKAK	415,6
AKAT	MENEKŞE SOKAK	519,5
AKAT	MEŞE SOKAK	207,8
AKAT	MEYDAN SOKAK	363,65
AKAT	MURAT SOKAK	415,6
AKAT	NECATİ CUMALI SOKAK	415,6
AKAT	NİLÜFER SOKAK	519,5
AKAT	NİSBETİYE CADDESİ	1662,4
AKAT	ORKİDE SOKAK	1402,65
AKAT	ÖREN SOKAK	207,8
AKAT	ÖZTÜRK SOKAK	415,6
AKAT	PAPATYA SOKAK	207,8
AKAT	SEDEF SOKAK	415,6
AKAT	SEHER SOKAK	207,8
AKAT	SELÇUKLAR SOKAK	363,65
AKAT	SERA SOKAK	1402,65

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
AKAT	SEVGİ SOKAK	207,8
AKAT	ŞİTE SOKAK	1402,65
AKAT	SÖĞÜT SOKAK	207,8
AKAT	SÜMBÜL SOKAK	207,8
AKAT	ŞEHİT ERDOĞAN İBAN SOKAK	519,5
AKAT	TAN SOKAK	207,8
AKAT	TEPECİK BAĞLANTI	467,55
AKAT	TEPECİK YOLU SOKAK	727,3
AKAT	UĞUR MUMCU CADDESİ	893,54
AKAT	UMUT SOKAK	207,8
AKAT	YAĞMUR SOKAK	207,8
AKAT	YAREN SOKAK	467,55
AKAT	YASEMEN SOKAK	1402,65
AKAT	YASEMİN SOKAK	519,5
AKAT	YEŞERTİ SOKAK	415,6
AKAT	YEŞİLAY SOKAK	415,6
AKAT	YEŞİM SOKAK	363,65
AKAT	YETER SOKAK	363,65
AKAT	YILDIRIM OĞUZ GÖKER CADDESİ	519,5
AKAT	ZAMBAK SOKAK	207,8
AKAT	ZEYTİNOĞLU CADDESİ	893,54
ARNAVUTKÖY	ABDULHAK MOLLA SOKAK	207,8
ARNAVUTKÖY	ADALI FETDAH SOKAK	259,75
ARNAVUTKÖY	ADALI SOKAK	285,73
ARNAVUTKÖY	ARNAVUTKÖY DERE SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	AZİZ OGAN SOKAK	2103,98
ARNAVUTKÖY	BAKKAL SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	BEBEK ARNAVUTKÖY CADDESİ	1402,65
ARNAVUTKÖY	BEYAZGÜL CADDESİ	557,94
ARNAVUTKÖY	BOYALI KÖŞK SOKAK	583,92
ARNAVUTKÖY	CEVİZ SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	ÇEŞME SOKAK	350,14
ARNAVUTKÖY	DERE ÇIKMAZI SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	DOLAPLI KUYU SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	DUBARACI SOKAK	324,17
ARNAVUTKÖY	DULKADİROĞULLARI ÇIKMAZI	324,17
ARNAVUTKÖY	DULKADİROĞULLARI SOKAK	324,17
ARNAVUTKÖY	DÜZ YOL SOKAK	142,34
ARNAVUTKÖY	EĞLENCE SOKAK	285,73
ARNAVUTKÖY	ELÇİ SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	ERCÜMENT EKREM TALU SOKAK	2103,98
ARNAVUTKÖY	ERZURUMLU ŞÜKRÜ PAŞA SOKAK	324,17
ARNAVUTKÖY	FRANCALACI CADDESİ	909,13
ARNAVUTKÖY	FRANCALACI SOKAK	285,73
ARNAVUTKÖY	GİRGİN SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	HAREMEYN ÇIKMAZI	233,78
ARNAVUTKÖY	HAREMEYN SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	KAMACI SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	KARAKAVAK SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	KİREÇHANE ÇIKMAZI	194,29
ARNAVUTKÖY	KİREÇHANE GEDİĞİ SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	KİREÇHANE SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	KOLEJ SOKAK	324,17
ARNAVUTKÖY	KOLEJ YOLU	324,17

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
ARNAVUTKÖY	KÖRKADI SOKAK	194,29
ARNAVUTKÖY	LÜTFİYE MEVKİİ SOKAK	376,12
ARNAVUTKÖY	MERDİVEN SOKAK	142,34
ARNAVUTKÖY	MUMHANE SOKAK	350,14
ARNAVUTKÖY	NERGİS SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	OĞUL SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	PALACI SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	PARMAKLIK SOKAK	285,73
ARNAVUTKÖY	REŞAT NURİ GÜNTEKİN SOKAK	285,73
ARNAVUTKÖY	SATIŞ MEYDANI SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	SEBZECİ BAYRAM SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	SEKBANLAR SOKAK	311,7
ARNAVUTKÖY	SET SOKAK	350,14
ARNAVUTKÖY	SETÜSTÜ SOKAK	909,13
ARNAVUTKÖY	SUCU BAĞÇESİ SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	TAYYARECİ SUPHI SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	TEKKECİ SOKAK	233,78
ARNAVUTKÖY	ÜVEZ SOKAK	402,09
ARNAVUTKÖY	VEZİRKÖŞKÜ SOKAK	701,33
ARNAVUTKÖY	YAĞHANE SOKAK	194,29
BALMUMCU	AKGÜNER SOKAK	1039
BALMUMCU	ARZU ÇIKMAZI SOKAK	402,09
BALMUMCU	BAHAR SOKAK	1129,39
BALMUMCU	BARBAROS BULVARI	1039
BALMUMCU	BESTEKAR HACI FAİK SOKAK	623,4
BALMUMCU	BESTEKAR ŞEVKİ BEY SOKAK	701,33
BALMUMCU	DELLALZADE SOKAK	467,55
BALMUMCU	DERYA SOKAK	1129,39
BALMUMCU	DİDEM SOKAK	1129,39
BALMUMCU	ENDERUNLU İSMAİL HAKKI SOKAK	701,33
BALMUMCU	G.UMUR PAŞA SOKAK	609,89
BALMUMCU	HACI ARİF BEY SOKAK	623,4
BALMUMCU	İTRİ SOKAK	467,55
BALMUMCU	KARAHASAN SOKAK	467,55
BALMUMCU	MORBASAN SOKAK	609,89
BALMUMCU	MUSTAFA İZZET EFENDİ SOKAK	609,89
BALMUMCU	PALANGA CADDESİ	557,94
BALMUMCU	RUHİ BAĞDADI SOKAK	467,55
BALMUMCU	SEYDİ ALİ REİS SOKAK	467,55
BALMUMCU	ŞAKİR KESEBİR CADDESİ	583,92
BALMUMCU	VARNALI SOKAK	311,7
BALMUMCU	ZİNCİRLİKUYU YOLU SOKAK	583,92
BEBEK	AKAYGEN SOKAK	1402,65
BEBEK	ARİFİ PAŞA SOKAK	2103,98
BEBEK	AŞİYAN SOKAK	1402,65
BEBEK	AYAZ BOSTANI SOKAK	701,33
BEBEK	AYAZMA YOLU SOKAK	701,33
BEBEK	AYŞE SULTAN	2805,3
BEBEK	AZİZ OĞAN SOKAK	2103,98
BEBEK	BAĞ ARASI SOKAK	701,33
BEBEK	BAĞ SOKAK	531,97
BEBEK	BEBEK BOSTANI SOKAK	779,25
BEBEK	BEBEK DAĞI SOKAK	635,87
BEBEK	BEBEK DERESİ SOKAK	467,55

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
BEBEK	BEBEK HAMAMI SOKAK	701,33
BEBEK	BODUR SOKAK	1402,65
BEBEK	BORNOVA SOKAK	701,33
BEBEK	BOSTANUSTU SOKAK	583,92
BEBEK	CEVDET PASA CADDESİ	2103,98
BEBEK	ÇATAL ÇAM SOKAK	2103,98
BEBEK	ÇATAL HÖYÜK SOKAK	2103,98
BEBEK	DAYI BEY SOKAK	973,54
BEBEK	DÜZGÖREN ÇIKMAZI SOKAK	1064,98
BEBEK	ECZANE ÇIKMAZISOKAK	519,5
BEBEK	EHRAM YOKUŞU SOKAK	779,25
BEBEK	ERCÜMENT EKREM TALU SOKAK	2103,98
BEBEK	ERGUVAN SOKAK	701,33
BEBEK	GERMENCİK SOKAK	701,33
BEBEK	GÜNAYDIN ÇIKMAZI	2103,98
BEBEK	GÜNAYDIN YOLU	2103,98
BEBEK	HAREMEYN SOKAK	233,78
BEBEK	HÜSNÜ KORTEK	2103,98
BEBEK	HÜSREV GEREDİ SOKAK	635,87
BEBEK	İBRİKTAR ARALIĞI SOKAK	935,1
BEBEK	İBRİKTAR SOKAK	701,33
BEBEK	İĞDELİ SOKAK	1064,98
BEBEK	İNŞİRAH SOKAK	701,33
BEBEK	İPEK SOKAK	701,33
BEBEK	KARAMAN SOKAK	519,5
BEBEK	KAYALAR SOKAK	1402,65
BEBEK	KORTEK KONUSU YOLU	2103,98
BEBEK	KÜÇÜK BEBEK CADDESİ	935,1
BEBEK	KÜÇÜK BEBEK DERESİ SOKAK	519,5
BEBEK	LÜTFİYE MEVKİİ SOKAK	376,12
BEBEK	MANOLYA SOKAK	701,33
BEBEK	MEKTEP SOKAK	635,87
BEBEK	MEYGEDE SOKAK	415,6
BEBEK	NİSBETİYE CADDESİ	1688,38
BEBEK	NUR SOKAK	1402,65
BEBEK	ÖZENLİ SOKAK	1752,79
BEBEK	ÖZLEMLİ SOKAK	1752,79
BEBEK	REŞAT NURİ GÜNTEKİN SOKAK	285,73
BEBEK	RUMELİHİSARI-NAFİ BABA YOLU	2103,98
BEBEK	SAKİN SOKAK	1752,79
BEBEK	SELÇUK SOKAK	635,87
BEBEK	SELVİLER SOKAK	1168,88
BEBEK	SERAMİK SOKAK	1402,65
BEBEK	ŞEHİTLİK DERGAHI	389,63
BEBEK	TANBERK ÇIKMAZI	2103,98
BEBEK	TÜRKSAN YOLU	311,7
BEBEK	VEZİR KÖŞKÜ ÇIKMAZI	701,33
BEBEK	VEZİR KÖŞKÜ SOKAK	701,33
BEBEK	YALI SOKAK	2103,98
BEBEK	YENİ YOL SOKAK	909,13
BEBEK	YOĞURTÇU ZÜLFÜ SOKAK	635,87
ÇİHANNÜMA	ABBASAĞA ARALIĞI SOKAK	233,78
ÇİHANNÜMA	ABBASAĞA CAMİ SOKAK	142,34
ÇİHANNÜMA	ABBASAĞA SOKAK	233,78

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
CIHANNÜMA	AKDOĞAN SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	AKMAZ ÇEŞME SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	BARBAROS BULVARI	1039
CIHANNÜMA	BOSTANCI VELİ SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	BOSTANCIBAŞI SOKAK	402,09
CIHANNÜMA	CAMCI HÜSEYİN SOKAK	402,09
CIHANNÜMA	CIHANNUMA SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	ÇÖMEZLER SOKAK	259,75
CIHANNÜMA	DALBUDAK SOKAK	233,78
CIHANNÜMA	DÖRT YÜZLÜ ÇEŞME SOKAK	233,78
CIHANNÜMA	ESKİ YILDIZ CADDESİ	935,1
CIHANNÜMA	FARUK CANITEZ SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	HASFIRIN CADDESİ	817,69
CIHANNÜMA	HÜSNÜ SAVMAN SOKAK	207,8
CIHANNÜMA	İSMAİLİYE SOKAK	207,8
CIHANNÜMA	MAŞUKLAR YOKUŞU	285,73
CIHANNÜMA	MAZHAR PAŞA SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	MEHMET ALİ BEY SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	MUHTAR EVVEL SOKAK	207,8
CIHANNÜMA	RESSAM HAMDİ BEY SOKAK	311,7
CIHANNÜMA	SALİH EFENDİ ARALIĞI SOKAK	467,55
CIHANNÜMA	SALİH EFENDİ SOKAK	467,55
CIHANNÜMA	SELAMLİK CADDESİ	285,73
CIHANNÜMA	SERENCEBEY YOKUŞU	701,33
CIHANNÜMA	ŞEHİT KAZIM SOKAK	207,8
CIHANNÜMA	TATAR HÜSEYİN SOKAK	142,34
CIHANNÜMA	YENİ MAHALLE FIRIN SOKAK	233,78
CIHANNÜMA	YILDIZ CADDESİ	635,87
DİKİLİTAŞ	ASLAN SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	AŞIK KEREM SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	AYAZMA DERE SOKAK	557,94
DİKİLİTAŞ	AYNALI PEMBE SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	BALMUMCU DERESİ SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	BARBAROS BULVARI	1039
DİKİLİTAŞ	BARBAROS SOKAK	402,09
DİKİLİTAŞ	BARIŞ SOKAK	519,5
DİKİLİTAŞ	BESTEKAR ARALIĞI SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	BESTEKAR SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	BÖĞÜRTLEN SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	CAMI MEYDANI SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	CEDİDİYE SOKAK	467,55
DİKİLİTAŞ	CEYLAN SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	ÇİÇEK SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	ÇİTLENBİK ÇIKMAZI SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	DİKİLİTAŞ ÇIKMAZI SOKAK	233,78
DİKİLİTAŞ	DİKİLİTAŞ SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	DİLEK SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	DUTLUK İÇİ SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	EMİRHAN CADDESİ	701,33
DİKİLİTAŞ	EREN SOKAK	467,55
DİKİLİTAŞ	FİLİZ SOKAK	402,09
DİKİLİTAŞ	FULYA DERESİ SOKAK	389,63
DİKİLİTAŞ	GELİNCİK SOKAK	402,09
DİKİLİTAŞ	GÜL SOKAK	324,17

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
DİKİLİTAŞ	HAKKI YETEN CADDESİ	817,69
DİKİLİTAŞ	HORA SOKAK	402,09
DİKİLİTAŞ	KAKTÜS SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	KARADUT SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	KARAKIŞ SOKAK	233,78
DİKİLİTAŞ	KARAKOL ÇIKMAZISOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	KARANFİL SOKAK	402,09
DİKİLİTAŞ	KARDEŞLER ÇIKMAZI SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	KARDEŞLER SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	LALE ÇIKMAZI SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	LEYLAK SOKAK	402,09
DİKİLİTAŞ	MANOLYA SOKAK	376,12
DİKİLİTAŞ	MENEKŞE SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	MEŞE SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	MİNE SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	MUKATAACI SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	ORKİDE SOKAK	376,12
DİKİLİTAŞ	OTOPARK ÇIKMAZI SOKAK	376,12
DİKİLİTAŞ	OTOPARK SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	SARAKA ÇIKMAZI	207,8
DİKİLİTAŞ	SARAKA SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	SARDUNYA SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	SARMAŞIK SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	SERVER PAŞA SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	SETÜSTÜ SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	SİNCAP SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	SÖĞÜT SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	ŞEBBOY SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	ŞEHİT CAHİT GÖKALP SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	ŞEHİT TEĞMEN ALİ YÜCEL SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	TOHUM SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	TUĞRUL SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	YAPRAK SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	YENİ GELİN SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	YENİ GELİN ZERDE SOKAK	207,8
DİKİLİTAŞ	YENİDOĞAN SOKAK	701,33
DİKİLİTAŞ	YEŞİL ÇİMEN SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	ZAMBAK SOKAK	324,17
DİKİLİTAŞ	ZERDE SOKAK	207,8
ETİLER	AHULAR SOKAK	635,87
ETİLER	AKGÖREN SOKAK	635,87
ETİLER	ALBAY NAIL GÜNENLİ SOKAK	635,87
ETİLER	ALTINEKİN SOKAK	635,87
ETİLER	ARNAVUTKÖY YOLU SOKAK	935,1
ETİLER	AYAZMA YOLU SOKAK	701,33
ETİLER	BADE SOKAK	701,33
ETİLER	BAHTİYAR SOKAK	635,87
ETİLER	BEBEK DAĞI SOKAK	635,87
ETİLER	BEBEK YOKUŞU SOKAK	635,87
ETİLER	BIYIKLI MEHMET PAŞA SOKAK	635,87
ETİLER	CENGİZ TOPEL CADDESİ	635,87
ETİLER	CEVHER SOKAK	519,5
ETİLER	ÇAL HASAN SOKAK	635,87
ETİLER	ÇAMLIK YOLU SOKAK	635,87

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
ETİLER	DEMİRKENT SOKAK	519,5
ETİLER	DENİZ SOKAK	935,1
ETİLER	DERİNCE SOKAK	519,5
ETİLER	DİLEK YILDIZI SOKAK	635,87
ETİLER	DİLHAYAT SOKAK	701,33
ETİLER	DÜZGÖREN ÇIKMAZI SOKAK	1051,47
ETİLER	EDİNCİK SOKAK	519,5
ETİLER	EMİN SOKAK	519,5
ETİLER	ERGİN SOKAK	623,4
ETİLER	ETİLER SOKAK	635,87
ETİLER	FÜZECİLER SOKAK	519,5
ETİLER	GÜLAL SOKAK	635,87
ETİLER	GÜLERDİ SK.	1039
ETİLER	GÜLERDİ SOKAK	1051,47
ETİLER	GÜLŞEN SOKAK	1752,79
ETİLER	HİLAL SOKAK	635,87
ETİLER	HÜRRİYET MÜCAHİTLERİ SOKAK	635,87
ETİLER	HÜSREV GEREDİ SOKAK	635,87
ETİLER	İGDELİ SOKAK	1051,47
ETİLER	İHSAN AKSOY SOKAK	635,87
ETİLER	İNCESU SOKAK	519,5
ETİLER	KOÇYİĞİTLER SOKAK	519,5
ETİLER	KÜÇÜK BEBEK CADDESİ	935,1
ETİLER	MİNELİ SOKAK	635,87
ETİLER	MUHARİBLER SOKAK	519,5
ETİLER	MUTLU SOKAK	557,94
ETİLER	NİSBETİYE CADDESİ	1688,38
ETİLER	OVUN SOKAK	1752,79
ETİLER	ÖZDEN SOKAK	635,87
ETİLER	ÖZDEŞ SOKAK	649,38
ETİLER	ÖZENGİ SOKAK	1752,79
ETİLER	ÖZENLİ SOKAK	1752,79
ETİLER	SAKİN SOKAK	1752,79
ETİLER	SARI OBA SOKAK	635,87
ETİLER	SEHER YILDIZI SOKAK	635,87
ETİLER	SELVİLER SOKAK	1168,88
ETİLER	ŞEHİT AHMET ACARKAN SOKAK	635,87
ETİLER	TANBURİ ALİ EFENDİ SOKAK	635,87
ETİLER	TAŞLIÇAY SOKAK	519,5
ETİLER	TEPECİK YOLU	909,13
ETİLER	TOPRAKKALE SOKAK	635,87
ETİLER	TUĞCULAR SOKAK	635,87
ETİLER	TUNCA SOKAK	519,5
ETİLER	YANAR SU SOKAK	635,87
ETİLER	YILDIZ ÇİÇEĞİ SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	AYAZMA DERE SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	BAHAR SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	BALMUMCU DERESİ SOKAK	207,8
GAYRETTEPE	BARBAROS BULVARI	1039
GAYRETTEPE	BAŞAK SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	BAYINDIR SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	BEYAZDUT SOKAK	207,8
GAYRETTEPE	CEMİL ARSLAN GÜDER SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	ÇAKIR ÇIKMAZI SOKAK	350,14

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
GAYRETTEPE	ÇİĞDEM SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	ÇİMEN SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	ELİFOĞLU SOKAK	207,8
GAYRETTEPE	EMİRHAN CADDESİ	701,33
GAYRETTEPE	ERDEMLİ SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	ERDOĞAN ÖZKARDEŞLER SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	ERTEM SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	FAHRİ GİZDEN SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	FERSUN SOKAK	207,8
GAYRETTEPE	FİKRİ GÖZE SOKAK	324,17
GAYRETTEPE	FİKRİ ÖNEŞ SOKAK	324,17
GAYRETTEPE	FİRuze SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	FUAT SARP SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	FULYA SİTESİ ÇIKMAZI	557,94
GAYRETTEPE	GİRNE SOKAK	402,09
GAYRETTEPE	GÖKTÜRK SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	GÖNENOĞLU SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	GÜLACARA ALT SOKAK	207,8
GAYRETTEPE	GÜLACARA SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	GÜLFEM SOKAK	207,8
GAYRETTEPE	HAMİDİYE SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	HATTAT HALİM SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	HOŞSOHBET SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	HUZUR SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	NECATİ ALBURUZ SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	NERGİS SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	OKUL SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	OVACIK ÇIKMAZI SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	ÖMER BEŞİKTAŞ SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	PAZAR SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	PINAR SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	PROF.DR. BÜLENT TARCAN SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	RÜŞTÜ BEY SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	SEBAT SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	SELVİ SOKAK	467,55
GAYRETTEPE	SERGÜL SOKAK	635,87
GAYRETTEPE	SEVGİ ÇIKMAZI SOKAK	415,6
GAYRETTEPE	SÜLEYMANBEY SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	VEFA BAYIRI SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	VEFA BEY SOKAK	557,94
GAYRETTEPE	YAPRAK SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	YASEMİN SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	YENER SOKAK	519,5
GAYRETTEPE	YILDIZ POSTA CADDESİ	1262,39
KONAKLAR	AKAĞAÇ SOKAK	701,33
KONAKLAR	AKASYALI SOKAK	519,5
KONAKLAR	AKÇAM SOKAK	519,5
KONAKLAR	AKGÜL SOKAK	519,5
KONAKLAR	BAHAR SOKAK	519,5
KONAKLAR	BÜYÜKDERE CADDESİ	2103,98
KONAKLAR	ÇINAR SOKAK	519,5
KONAKLAR	FARUK NAFİZ ÇAMLİBEL SOKAK	519,5
KONAKLAR	GÖKNAR SOKAK	519,5
KONAKLAR	GÜL SOKAK	519,5

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
KONAKLAR	GÜNEŞ SOKAK	519,5
KONAKLAR	IHLAMUR SOKAK	519,5
KONAKLAR	İHSAN HİLMİ ALANTAR SOKAK	635,87
KONAKLAR	LADİN SOKAK	519,5
KONAKLAR	MEŞELİ SOKAK	701,33
KONAKLAR	MİMOZA SOKAK	623,4
KONAKLAR	ORG. İZZETTİN AKSALUR CADDESİ	379,24
KONAKLAR	OYAK SİTESİ SOKAK	519,5
KONAKLAR	SELVİLİ SOKAK	519,5
KONAKLAR	SÖĞÜT SOKAK	519,5
KONAKLAR	ŞEBBOY SOKAK	519,5
KONAKLAR	ŞEHİT YALÇIN KAYA AYDIN SOKAK	519,5
KONAKLAR	ZÜMRÜT SOKAK	623,4
KURUÇESME	AHMET ADNAN SAYGUN CADDESİ	1262,39
KURUÇESME	AKINCILAR ARALIĞI SOKAK	142,34
KURUÇESME	AKINCILAR BAYIRI SOKAK	142,34
KURUÇESME	ALAY EMİNİ SOKAK	142,34
KURUÇESME	ALAYBEYİ ÇIKMAZI	142,34
KURUÇESME	ALAYLI SOKAK	103,9
KURUÇESME	ARNAVUTKÖY KURUÇESME CADD	1039
KURUÇESME	AVİZE SOKAK	1402,65
KURUÇESME	BUĞDAY SOKAK	103,9
KURUÇESME	COŞKUNLAR SOKAK	142,34
KURUÇESME	ÇEŞME ÇINAR SOKAK	207,8
KURUÇESME	ÇINARLI ÇEŞME SOKAK	207,8
KURUÇESME	ESKİ DOLAP SOKAK	285,73
KURUÇESME	FİDE SOKAK	142,34
KURUÇESME	İMAR SİTESİ SOKAK	1039
KURUÇESME	KEMAN SOKAK	207,8
KURUÇESME	KIRBAÇ SOKAK	285,73
KURUÇESME	KİREÇHANE SOKAK	285,73
KURUÇESME	KOLEJ SOKAK	324,17
KURUÇESME	KOLEJ YOLU SOKAK	324,17
KURUÇESME	KORU SOKAK	701,33
KURUÇESME	KÖR KADI SOKAK	779,25
KURUÇESME	KURUÇESME ÇIKMAZI	168,32
KURUÇESME	LALE SOKAK	1039
KURUÇESME	MEKTEP SOKAK	207,8
KURUÇESME	MERDİVEN SOKAK	103,9
KURUÇESME	MEVKİP SOKAK	103,9
KURUÇESME	MEZARLIK ÇIKMAZI	207,8
KURUÇESME	MEZARLIK SOKAK	207,8
KURUÇESME	MUALLİM NACİ CADDESİ	779,25
KURUÇESME	MUHTAR ABDULLAH SOKAK	142,34
KURUÇESME	MUHTAR ALİ RIZA SOKAK	142,34
KURUÇESME	MUHTAR HÜSEYİN SOKAK	103,9
KURUÇESME	MUHTAR NURETTİN SOKAK	103,9
KURUÇESME	ORMAN SOKAK	207,8
KURUÇESME	ÖKSÜZ ÇOCUK SOKAK	350,14
KURUÇESME	ÖZEFE SOKAK	142,34
KURUÇESME	YALI SOKAK	1039
KURUÇESME	YEŞİLPINAR SOKAK	311,7
KURUÇESME	YOL SOKAK	1262,39
KÜLTÜR	AHMET ADNAN SAYGUN CADDESİ	1262,39

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
KÜLTÜR	ARNAVUTKÖY YOLU SOKAK	935,1
KÜLTÜR	AŞAĞI KÖRKADI SOKAK	376,12
KÜLTÜR	AYDIN SOKAK	272,22
KÜLTÜR	AYDINLIK SOKAK	909,13
KÜLTÜR	BARIŞ SOKAK	649,38
KÜLTÜR	DÜZDERE SOKAK	805,23
KÜLTÜR	ESEN SOKAK	389,63
KÜLTÜR	ESRA SOKAK	467,55
KÜLTÜR	HAREMEYN SOKAK	207,8
KÜLTÜR	HOCA AHMET YESEVİ SOKAK	350,14
KÜLTÜR	İETT BLOKLARI YOLU SOKAK	389,63
KÜLTÜR	İPEK SOKAK	350,14
KÜLTÜR	KOLEJ YOLU SOKAK	324,17
KÜLTÜR	KÖRU SOKAK	635,87
KÜLTÜR	KÖRKADI SOKAK	194,29
KÜLTÜR	LALE SOKAK	1039
KÜLTÜR	NİSBETİYE CADDESİ	1688,38
KÜLTÜR	ONARAN SOKAK	233,78
KÜLTÜR	ORKİDE SOKAK	649,38
KÜLTÜR	PALACI SOKAK	233,78
KÜLTÜR	SAMYELİ SOKAK	233,78
KÜLTÜR	SEKBANLAR SOKAK	389,63
KÜLTÜR	SELVİLER SOKAK	1168,88
KÜLTÜR	SEVGİ SOKAK	649,38
KÜLTÜR	SEVİL SOKAK	246,24
KÜLTÜR	SUNA SOKAK	233,78
KÜLTÜR	TURİZM SİTESİ SOKAK	389,63
KÜLTÜR	TÜRKSAN YOLU SOKAK	389,63
KÜLTÜR	UYDU SOKAK	649,38
KÜLTÜR	YAPRAK SOKAK	246,24
LEVAZIM	AKAR SOKAK	817,69
LEVAZIM	AMBARLIDERE SOKAK	831,2
LEVAZIM	ARMAĞAN SOKAK	617
LEVAZIM	AYDIN SOKAK	557,94
LEVAZIM	AYDIN SOKAK	557,94
LEVAZIM	BARBAROS BULVARI	1039
LEVAZIM	BİRLİK SOKAK	617
LEVAZIM	ÇAYIR SOKAK	701,33
LEVAZIM	ÇİÇEK SOKAK	617
LEVAZIM	EREN SOKAK	617
LEVAZIM	IŞIK SOKAK	649,38
LEVAZIM	KARDELEN SOKAK	415,6
LEVAZIM	KÖRU SOKAK	701,33
LEVAZIM	ŞEHİT KORHAN ZAĞRALI SOKAK	415,6
LEVAZIM	VARNALI SOKAK	311,7
LEVAZIM	YASEMİN SOKAK	207,8
LEVENT	AKASYA SOKAK	467,55
LEVENT	AL KARANFİL SOKAK	402,09
LEVENT	ALT ZEREN SOKAK	402,09
LEVENT	ASMA SOKAK	701,33
LEVENT	BALLI SOKAK	467,55
LEVENT	BAMBU SOKAK	701,33
LEVENT	BEGONYA SOKAK	467,55
LEVENT	BEYAZ KARANFİL SOKAK	467,55

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
LEVENT	BİN BİR ÇİÇEK SOKAK	467,55
LEVENT	BÜYÜKDERE CADDESİ	2103,98
LEVENT	ÇALIKUŞU SOKAK	843,67
LEVENT	ÇAMLIK CADDESİ	519,5
LEVENT	ÇARŞI ARKASI SOKAK	467,55
LEVENT	ÇARŞI CADDESİ	2103,98
LEVENT	ÇAYIR ÇİMEN SOKAK	701,33
LEVENT	ÇİLEKLİ CADDESİ	909,13
LEVENT	DUYGU SOKAK	701,33
LEVENT	EBULULA MARDİN CADDESİ	909,13
LEVENT	EMEL SOKAK	467,55
LEVENT	FESLEĞEN SOKAK	701,33
LEVENT	FİGEN SOKAK	467,55
LEVENT	FULYALI SOKAK	467,55
LEVENT	FUNDA SOKAK	402,09
LEVENT	GAZETECİ ÜMİT DENİZ SOKAK	467,55
LEVENT	GEYİKLİ SOKAK	467,55
LEVENT	GONCA SOKAK	1402,65
LEVENT	GÖNÜLLER ARALIĞI SOKAK	519,5
LEVENT	GÜL SOKAK	467,55
LEVENT	GÜLLÜ SOKAK	402,09
LEVENT	GÜVERCİN SOKAK	467,55
LEVENT	HACI ADİL CADDESİ	701,33
LEVENT	HANİMELİ SOKAK	701,33
LEVENT	İRİS SOKAK	843,67
LEVENT	KAMELYA SOKAK	843,67
LEVENT	KARAKOL SOKAK	467,55
LEVENT	KARANFİL ARALIĞI SOKAK	701,33
LEVENT	KARANFİL SOKAK	701,33
LEVENT	KASİMPATİ SOKAK	843,67
LEVENT	KRİZANTEM SOKAK	402,09
LEVENT	LALE SOKAK	701,33
LEVENT	LAVANTA SOKAK	701,33
LEVENT	LAVİNYA SOKAK	843,67
LEVENT	LEVENT CADDESİ	935,1
LEVENT	LİLYUM SOKAK	843,67
LEVENT	MANOLYALI SOKAK	402,09
LEVENT	MEKTEP SOKAK	402,09
LEVENT	MENEKŞELİ SOKAK	402,09
LEVENT	MOR KARANFİL SOKAK	467,55
LEVENT	MURAT SOKAK	402,09
LEVENT	NİSBETİYE CADDESİ	1688,38
LEVENT	ORTANCA SOKAK	701,33
LEVENT	PALMİYE SOKAK	701,33
LEVENT	PAZAR YERİ SOKAK	935,1
LEVENT	PINAR SOKAK	402,09
LEVENT	PROF. AHMET KEMAL ARU	519,5
LEVENT	REZENE SOKAK	701,33
LEVENT	SAFRAN SOKAK	701,33
LEVENT	SARMAŞIK SOKAK	701,33
LEVENT	SEDİR SOKAK	467,55
LEVENT	SIKLAMEN SOKAK	701,33
LEVENT	SÜLÜN SOKAK	402,09
LEVENT	SÜLÜNLÜ SOKAK	402,09

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
LEVENT	SUMBUL SOKAK	701,33
LEVENT	ŞAKAYIKLI SOKAK	402,09
LEVENT	ŞEFİK SOKAK	402,09
LEVENT	ŞENER SOKAK	402,09
LEVENT	ŞENOL SOKAK	402,09
LEVENT	TEKİRLER SOKAK	402,09
LEVENT	TUTYA SOKAK	701,33
LEVENT	UĞUR MUMCU CADDESİ	909,13
LEVENT	ÜLGEN SOKAK	402,09
LEVENT	ÜST ZEREN SOKAK	402,09
LEVENT	YASEMİN SOKAK	402,09
LEVENT	YENİ SÜLÜN SOKAK	402,09
LEVENT	YEŞİL ÇİMEN SOKAK	402,09
LEVENT	YOLAL SOKAK	402,09
LEVENT	ZAKKUM SOKAK	701,33
LEVENT	ZAMBAKLI SOKAK	402,09
LEVENT	ZEREN ARALIĞI SOKAK	402,09
LEVENT	ZERRİN SOKAK	701,33
MECİDİYE	AKTAR SOKAK	194,29
MECİDİYE	ALADOĞAN SOKAK	194,29
MECİDİYE	AMBARLIDERE SOKAK	831,2
MECİDİYE	BADEM SOKAK	259,75
MECİDİYE	BESTEKAR AHMET ÇAĞAN SOKAK	207,8
MECİDİYE	BESTENİGAR ZİYA SOKAK	207,8
MECİDİYE	BÜYÜK ŞEKERCİ SOKAK	168,32
MECİDİYE	BÜYÜKKUYU ÇIKMAZI	168,32
MECİDİYE	BÜYÜKKUYU SOKAK	259,75
MECİDİYE	CAMİ SOKAK	493,53
MECİDİYE	CANFENER SOKAK	389,63
MECİDİYE	CİBİNLİK SOKAK	168,32
MECİDİYE	ÇARŞIAGASI SOKAK	207,8
MECİDİYE	ÇEVİRMECİ SOKAK	324,17
MECİDİYE	ÇİFTE İMAMLAR SOKAK	168,32
MECİDİYE	ÇOPUR AHMET SOKAK	259,75
MECİDİYE	DEFNE ÇIKMAZI SOKAK	649,38
MECİDİYE	DEREBOYU CADDESİ	519,5
MECİDİYE	DIŞ BUDAK SOKAK	207,8
MECİDİYE	ESKİ BAHÇE SOKAK	207,8
MECİDİYE	FISTIKLIKÖŞK ARALIĞI SOKAK	207,8
MECİDİYE	FISTIKLIKÖŞK SOKAK	207,8
MECİDİYE	GÖZLÜKÇÜ SOKAK	207,8
MECİDİYE	GÜLİSTAN SOKAK	207,8
MECİDİYE	HAFİZ ALİ SOKAK	207,8
MECİDİYE	HASRET SOKAK	207,8
MECİDİYE	HAZINE SOKAK	493,53
MECİDİYE	HERCAİ SOKAK	233,78
MECİDİYE	HÜLYA SOKAK	324,17
MECİDİYE	İŞİK SOKAK	649,38
MECİDİYE	İSKELE SOKAK	857,18
MECİDİYE	İŞKEMBEÇİ YAVER SOKAK	207,8
MECİDİYE	KABALAK SOKAK	324,17
MECİDİYE	KARABAŞ SOKAK	207,8
MECİDİYE	KARAKAŞ SOKAK	207,8
MECİDİYE	KATMER SOKAK	168,32

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
MECİDİYE	KAVURMACI SOKAK	207,8
MECİDİYE	KAYMAKÇI SOKAK	389,63
MECİDİYE	KIRMIZI SOKAK	168,32
MECİDİYE	KILERCİBAŞI SOKAK	194,29
MECİDİYE	KÖYARDI SOKAK	207,8
MECİDİYE	KUMBARACIBAŞI SOKAK	207,8
MECİDİYE	LOZAN SOKAK	259,75
MECİDİYE	MECİDİYE KÖPRÜSÜ SOKAK	493,53
MECİDİYE	MEHMET KARACA SOKAK	259,75
MECİDİYE	MERDİVEN ÜSTÜ SOKAK	259,75
MECİDİYE	MUALLİM NACİ CADDESİ	779,25
MECİDİYE	MUHTAR SOKAK	415,6
MECİDİYE	MUSTAFA İZZET EFENDİ SOKAK	609,89
MECİDİYE	MUVAKKİT SOKAK	207,8
MECİDİYE	MÜTEVELLİ İBRAHİM SOKAK	233,78
MECİDİYE	MÜVERRİH SAADETTİN SOKAK	207,8
MECİDİYE	NAR ÇIKMAZI	259,75
MECİDİYE	NAR SOKAK	259,75
MECİDİYE	ORTAKÖY DEĞİRMEN SOKAK	389,63
MECİDİYE	OSMANZADE SOKAK	493,53
MECİDİYE	PALANGA CADDESİ	557,94
MECİDİYE	POSTACI SOKAK	194,29
MECİDİYE	REFİK FENMEN ÇIKMAZI	259,75
MECİDİYE	SAADET SOKAK	207,8
MECİDİYE	SAĞLIK SOKAK	389,63
MECİDİYE	SALKIM SOKAK	168,32
MECİDİYE	SANDALCI MECİT SOKAK	207,8
MECİDİYE	SARI ALİ SOKAK	207,8
MECİDİYE	SARIBAL ARKASI SOKAK	259,75
MECİDİYE	SARIBAL SOKAK	259,75
MECİDİYE	SÜTÇÜ ALİ SOKAK	389,63
MECİDİYE	ŞEHİT NURİ PAMİR SOKAK	259,75
MECİDİYE	TARÇIN SOKAK	207,8
MECİDİYE	TAŞBASAMAK SOKAK	376,12
MECİDİYE	TAYYARECİ FEVZİ SOKAK	259,75
MECİDİYE	TURAKEŞ İSMAİL HAKKI SOKAK	207,8
MECİDİYE	VAPUR İSKELESİ SOKAK	857,18
MECİDİYE	VARNALI SOKAK	311,7
MECİDİYE	VATMAN SOKAK	259,75
MECİDİYE	YELKOVAN SOKAK	389,63
MECİDİYE	YEREBATAN SOKAK	207,8
MURADİYE	DERYADİL SOKAK	259,75
MURADİYE	GÖKNAR SOKAK	207,8
MURADİYE	HÜSREV GEREDİ CADDESİ	649,38
MURADİYE	KALIPÇI SOKAK	207,8
MURADİYE	MURADİYE BAYIRI SOKAK	181,83
MURADİYE	MURADİYE DERESİ SOKAK	181,83
MURADİYE	NÜZHETİYE CADDESİ	597,43
MURADİYE	ÖMER RÜŞTÜ PAŞA SOKAK	363,65
MURADİYE	ŞAİR NAZİM SOKAK	233,78
NİSBETİYE	AHMET ADNAN SAYGUN CADDESİ	1262,39
NİSBETİYE	ALTIN SOKAK	557,94
NİSBETİYE	ASLI SOKAK	557,94
NİSBETİYE	AYDIN SOKAK	557,94

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
NİSBETİYE	AYTAR CADDESİ	1262,39
NİSBETİYE	BAKIR SOKAK	557,94
NİSBETİYE	BARBAROS BULVARI	1168,88
NİSBETİYE	BAŞA SOKAK	557,94
NİSBETİYE	BAŞLIK SOKAK	557,94
NİSBETİYE	BELEDİYE SİTESİ YOLU SOKAK	519,5
NİSBETİYE	BİLGİN SOKAK	557,94
NİSBETİYE	BİNBAŞI NAZIM KAPTAN SOKAK	415,6
NİSBETİYE	BİRLİK SOKAK	557,94
NİSBETİYE	BRONZ SOKAK	557,94
NİSBETİYE	BÜYÜKDERE CADDESİ	2103,98
NİSBETİYE	CAHİT AYBAR SOKAK	415,6
NİSBETİYE	DOĞA SOKAK	883,15
NİSBETİYE	ELMAS SOKAK	557,94
NİSBETİYE	ENGİN SİTESİ YOLU SOKAK	779,25
NİSBETİYE	FECRİ EBCİOĞLU SOKAK	557,94
NİSBETİYE	GAZİ GÜÇNAR SOKAK	415,6
NİSBETİYE	GÖZDE SOKAK	557,94
NİSBETİYE	GÜMÜŞ SOKAK	557,94
NİSBETİYE	HAKKI ŞEHİT HAN SOKAK	557,94
NİSBETİYE	İLGİN SOKAK	1262,39
NİSBETİYE	İNCİ SOKAK	557,94
NİSBETİYE	MALAZGİRT SOKAK	415,6
NİSBETİYE	METE HAN SOKAK	557,94
NİSBETİYE	MÜDERRİS SALİH RÜŞTÜ SOKAK	557,94
NİSBETİYE	NIHAN SOKAK	557,94
NİSBETİYE	NİSBETİYE CADDESİ	1688,38
NİSBETİYE	OKUL SOKAK	557,94
NİSBETİYE	PARK SOKAK	557,94
NİSBETİYE	PEKER SOKAK	557,94
NİSBETİYE	PETROL SİTESİ YOLU SOKAK	519,5
NİSBETİYE	PIRLANTA SOKAK	557,94
NİSBETİYE	SAFİR SOKAK	557,94
NİSBETİYE	SAYDAM SOKAK	557,94
NİSBETİYE	SEDEF SOKAK	557,94
NİSBETİYE	SELVİ SOKAK	557,94
NİSBETİYE	TÖREN SOKAK	557,94
NİSBETİYE	YAKUT SOKAK	557,94
NİSBETİYE	YÜCEL SOKAK	557,94
NİSBETİYE	ZİNCİRLİKUYU AKMERKEZ BAĞLAN	1298,75
NİSBETİYE	ZÜMRÜT SOKAK	649,38
ORTAKÖY	AHMET ADNAN SAYGUN CADDESİ	1262,39
ORTAKÖY	AHMET TANER KIŞLALI CADDESİ	701,33
ORTAKÖY	AMBARLIDERE SOKAK	831,2
ORTAKÖY	AMCABEY SOKAK	142,34
ORTAKÖY	ASMALI HAMAM SOKAK	142,34
ORTAKÖY	AYAYDIN SOKAK	142,34
ORTAKÖY	AYDINLIK SOKAK	142,34
ORTAKÖY	BULGURCU SOKAK	142,34
ORTAKÖY	CANAN SOKAK	1402,65
ORTAKÖY	CUDI ÇIKMAZI	142,34
ORTAKÖY	CUDİ EFENDİ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	DEREBOYU CADDESİ	519,5
ORTAKÖY	DUVARCI SOKAK	142,34

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
ORTAKÖY	ESKİ TÜRK SOKAK	142,34
ORTAKÖY	FAKİRHANE SOKAK	142,34
ORTAKÖY	GÜLTEKİN ARKASI SOKAK	142,34
ORTAKÖY	GÜLTEKİN SOKAK	142,34
ORTAKÖY	GÜRCÜ KIZI SOKAK	519,5
ORTAKÖY	GÜRCÜOĞLU SOKAK	142,34
ORTAKÖY	HAZARFEN SOKAK	142,34
ORTAKÖY	İHMAL PAŞA SOKAK	311,7
ORTAKÖY	İNCİ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	KAYPAKOĞLU SOKAK	142,34
ORTAKÖY	KUYU SOKAK	142,34
ORTAKÖY	LEYLEK YUVASI SOKAK	519,5
ORTAKÖY	MANDIRA SOKAK	207,8
ORTAKÖY	MARMARA SİTESİ YOLU SOKAK	701,33
ORTAKÖY	MASLAK SOKAK	142,34
ORTAKÖY	MESCİT SOKAK	207,8
ORTAKÖY	MOR KARANFIL SOKAK	142,34
ORTAKÖY	MUALLİM NACİ CADDESİ	779,25
ORTAKÖY	MUSAHIP SOKAK	142,34
ORTAKÖY	NAİLE SULTAN SİTESİ SOKAK	1636,43
ORTAKÖY	OKUL YOLU SOKAK	1168,88
ORTAKÖY	ORKİDE SOKAK	1039
ORTAKÖY	ORTABAYIR SOKAK	259,75
ORTAKÖY	ORTAKÖY DERE ÇIKMAZI	324,17
ORTAKÖY	PORTAKAL YOKUŞU SOKAK	519,5
ORTAKÖY	REŞAT AĞA SOKAK	142,34
ORTAKÖY	REVANİCİ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	SARIEFE SOKAK	142,34
ORTAKÖY	SARMACI SOKAK	142,34
ORTAKÖY	ŞAİR NECATİ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	ŞIRACI SOKAK	142,34
ORTAKÖY	T.H.Y. SİTESİ YOLU SOKAK	701,33
ORTAKÖY	TARLABAŞI SOKAK	142,34
ORTAKÖY	TAVUK SOKAK	142,34
ORTAKÖY	TAVUKÇU REMZİ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	TERAZİ ÇIKMAZI SOKAK	142,34
ORTAKÖY	TÜFEKÇİ BAHRİ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	URGANCI SOKAK	142,34
ORTAKÖY	ÜÇYILDIZ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	YALI ÇIKMAZI SOKAK	583,92
ORTAKÖY	YENİ KALDIRIM SOKAK	142,34
ORTAKÖY	YILDIZ SOKAK	142,34
ORTAKÖY	YUSUF BALI SOKAK	142,34
SİNANPAŞA	ABBASAĞA CAMİ SOKAK	142,34
SİNANPAŞA	AKMAZ ÇEŞME SOKAK	311,7
SİNANPAŞA	ALAYBEYİ SOKAK	207,8
SİNANPAŞA	ALTINTAŞ SOKAK	207,8
SİNANPAŞA	AŞIK GARİP SOKAK	142,34
SİNANPAŞA	BARBAROS BULVARI	1039
SİNANPAŞA	BEŞİKTAŞ CADDESİ	1285,24
SİNANPAŞA	CEZAYİR CADDESİ	1285,24
SİNANPAŞA	ÇELEBİOĞLU SOKAK	207,8
SİNANPAŞA	ÇİĞDEM SOKAK	467,55
SİNANPAŞA	DERNE SOKAK	142,34

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
SİNANPAŞA	HACI MUSTAFA ÇIKMAZI	142,34
SİNANPAŞA	HASFIRIN CADDESİ	817,69
SİNANPAŞA	HATTAT TAHSİN SOKAK	350,14
SİNANPAŞA	HAYRETTİN İSKELESİ SOKAK	1896,18
SİNANPAŞA	IHLAMURDERE CADDESİ	817,69
SİNANPAŞA	İLHAN SOKAK	142,34
SİNANPAŞA	KAZAN SOKAK	402,09
SİNANPAŞA	KÖŞELİ SOKAK	168,32
SİNANPAŞA	KÖYİÇİ CADDESİ	817,69
SİNANPAŞA	KÖYİÇİ MEKTEP SOKAK	272,22
SİNANPAŞA	KÖYİÇİ MEYDAN SOKAK	324,17
SİNANPAŞA	KÜÇÜK REMZİ SOKAK	142,34
SİNANPAŞA	LEŞKER SOKAK	324,17
SİNANPAŞA	MAŞUKLAR YOKUŞU SOKAK	272,22
SİNANPAŞA	MUMCU BAKKAL SOKAK	817,69
SİNANPAŞA	ORTABAHÇE CADDESİ	817,69
SİNANPAŞA	SELAMLIK CADDESİ	285,73
SİNANPAŞA	SİNANPAŞA KÖPRÜ SK.	402,09
SİNANPAŞA	SÜLEYMAN SEBA CADDESİ	843,67
SİNANPAŞA	ŞAIR LEYLA SOKAK	402,09
SİNANPAŞA	ŞAIR NEDİM CADDESİ	649,38
SİNANPAŞA	ŞAIR VEYSİ SOKAK	207,8
SİNANPAŞA	ŞEHİT ASİM CADDESİ	519,5
SİNANPAŞA	ŞEHİT DURSUN BAKAN SOKAK	207,8
SİNANPAŞA	YENİ HAMAM SOKAK	467,55
SİNANPAŞA	YENİLİK SOKAK	207,8
TÜRKALİ	ABBASAĞA ÇIKMAZI	142,34
TÜRKALİ	ABBASAĞA KUYU SOKAK	142,34
TÜRKALİ	ALİ SUAVİ SOKAK	207,8
TÜRKALİ	ALTINTAŞ SOKAK	207,8
TÜRKALİ	ASMALI KAHVE SOKAK	142,34
TÜRKALİ	BEHÇET NECATİGİL SOKAK	168,32
TÜRKALİ	BOZCA KEŞKÜL SOKAK	168,32
TÜRKALİ	DAVUT EFENDİ SOKAK	168,32
TÜRKALİ	DİZİ SOKAK	207,8
TÜRKALİ	GAZİ REFİK SOKAK	207,8
TÜRKALİ	HAREM AĞASI SOKAK	207,8
TÜRKALİ	HATTAT TAHSİN SOKAK	350,14
TÜRKALİ	IHLAMUR TESVİKİYE YOLU SOKAK	675,35
TÜRKALİ	IHLAMUR YILDIZ CADDESİ	519,5
TÜRKALİ	IHLAMURDERE CADDESİ	817,69
TÜRKALİ	İMAMZADE SOKAK	233,78
TÜRKALİ	KEMAL TÜREL SOKAK	233,78
TÜRKALİ	LOŞBAHÇE SOKAK	194,29
TÜRKALİ	MAŞUKLAR YOKUŞU SOKAK	285,73
TÜRKALİ	MECİT ALİ SOKAK	233,78
TÜRKALİ	MEDDAH İSMET SOKAK	233,78
TÜRKALİ	MISIRLI SOKAK	233,78
TÜRKALİ	MISIRLIBAHÇE SOKAK	311,7
TÜRKALİ	MUHTAR MOLLA SOKAK	259,75
TÜRKALİ	MURADİYE BOSTANI SOKAK	285,73
TÜRKALİ	NÜZHETİYE CADDESİ	597,43
TÜRKALİ	NÜZHETİYE KARAKOLU SOKAK	233,78
TÜRKALİ	SALNAMECİ SOKAK	168,32

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
TÜRKALİ	SEL ALTI SOKAK	142,34
TÜRKALİ	ŞAIR NEDİM CADDESİ	649,38
TÜRKALİ	ŞEHİT ALİ KEREM MERGEN SOKAK	285,73
TÜRKALİ	ŞEHİT ASİM CADDESİ	519,5
TÜRKALİ	ŞEHİT NURİ SOKAK	142,34
TÜRKALİ	TABAKÇI HÜSEYİN SOKAK	168,32
TÜRKALİ	TÜRK ÇEŞME SOKAK	142,34
TÜRKALİ	TÜRKALİ KÖPRÜ SOKAK	142,34
TÜRKALİ	UZUNCAOVA CADDESİ	285,73
TÜRKALİ	YAVERAĞA SOKAK	207,8
TÜRKALİ	YENİYOL SOKAK	311,7
ULUS	AHMET ADNAN SAYGUN CADDESİ	1262,39
ULUS	CANAN SOKAK	1402,65
ULUS	CEYLAN SOKAK	142,34
ULUS	ÇAMLITEPE SİTE YOLU SOKAK	1051,47
ULUS	ÇUBUKÇU SOKAK	142,34
ULUS	DOĞA SOKAK	883,15
ULUS	ERİŞ SOKAK	142,34
ULUS	FATİH SOKAK	233,78
ULUS	GEÇGEL SOKAK	142,34
ULUS	GÜRKAN SOKAK	207,8
ULUS	KELAYNAK SOKAK	1129,39
ULUS	LEYLAK SOKAK	389,63
ULUS	NİĞBOLU SOKAK	843,67
ULUS	OKUL YOLU SOKAK	142,34
ULUS	ÖZTOPUZ CADDESİ	142
ULUS	PELİT SOKAK	142,34
ULUS	SETALTI SOKAK	142,34
ULUS	SÜREKLİ SOKAK	298,19
ULUS	ŞEHİT İBRAHİM AKPINAR SOKAK	285,73
ULUS	TEKERLER SOKAK	142,34
ULUS	YAVUZ SOKAK	194,29
ULUS	YOL SOKAK	298,19
ULUS	ZAMBAK SOKAK	1402,65
ULUS	ZELİHA GÖKÇİNAR SOKAK	1129,39
VIŞNEZADE	ABACI LATİF SOKAK	324,17
VIŞNEZADE	ACI SU SOKAK	402,09
VIŞNEZADE	AÇELYA SOKAK	415,6
VIŞNEZADE	AFACAN SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	AKTARLAR SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	ARMAĞAN SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	BABA EFENDİ SOKAK	519,5
VIŞNEZADE	BAKKAL BİLAL SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	BAYILDIM CADDESİ	1051,47
VIŞNEZADE	ÇATAL MEKTEP SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	ÇATLAK ÇEŞME SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	ÇAVDARCI SOKAK	324,17
VIŞNEZADE	ÇEKİRDEK SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	ÇEŞME MEYDANI SOKAK	233,78
VIŞNEZADE	DİBEKÇİ SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	DOLMABAĞÇE CADDESİ	1285,24
VIŞNEZADE	ENİS AKAYGEN ÇIKMAZI	207,8
VIŞNEZADE	ENİS AKAYGEN KUYU ÇIKMAZI	207,8
VIŞNEZADE	ENİS AKAYGEN SOKAK	259,75

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
VIŞNEZADE	HACI HALİT ARSA SOKAK	142,34
VIŞNEZADE	HACI HALİT BEY SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	HAYRETTİN İSKELESİ SOKAK	1896,18
VIŞNEZADE	HÜSREV GEREDİ ARALIĞI	649,38
VIŞNEZADE	HÜSREV GEREDİ CADDESİ	649,38
VIŞNEZADE	KADIRGALAR CADDESİ	1285,24
VIŞNEZADE	KAKMALI KAPI SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	KASSAMBAŞI SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	KİREÇHANE ARALIĞI SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	KİREÇHANE SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	LEVHACI SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	MAÇKA CADDESİ	1051,47
VIŞNEZADE	MAÇKA MEYDANI SOKAK	259,75
VIŞNEZADE	MAÇKA TALİM YERİ SOKAK	415,6
VIŞNEZADE	PROF.DR.ALAEDDİN YAVAŞÇA SOKAK	557,94
VIŞNEZADE	REFİK OSMAN TOP SOKAK	324,17
VIŞNEZADE	SERVİREVAN SOKAK	142,34
VIŞNEZADE	SET BAŞI SOKAK	259,75
VIŞNEZADE	SİLAHHANE SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	SOLGUN SÖĞÜT ÇIKMAZI	142,34
VIŞNEZADE	SOLGUN SÖĞÜT SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	SPORCU ADİL SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	SÜLEYMAN SEBA CADDESİ	843,67
VIŞNEZADE	ŞAİR NEDİM CADDESİ	649,38
VIŞNEZADE	ŞEHİT MEHMET ÇIKMAZI	168,32
VIŞNEZADE	ŞEHİT MEHMET SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	ŞENLİK DEDE CAMİ SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	ŞENLİK DEDE DERE SOKAK	207,8
VIŞNEZADE	VIŞNELİ TEKKE SOKAK	467,55
VIŞNEZADE	VIŞNEZADE CAMİ SOKAK	233,78
YILDIZ	ALİM KADIN ÇIKMAZI	142,34
YILDIZ	ASARIYE CADDESİ	350,14
YILDIZ	ASARIYE CAMİİ ÇIKMAZI	207,8
YILDIZ	ASMA SALKIM SOKAK	142,34
YILDIZ	BARBAROS BULVARI	1039
YILDIZ	BUKET ÇIKMAZI	207,8
YILDIZ	ÇIRAĞAN CADDESİ	935,1
YILDIZ	ÇİĞDEM SOKAK	467,55
YILDIZ	ÇİTLENBİK SOKAK	701,33
YILDIZ	DÖNGEL SOKAK	194,29
YILDIZ	EĞRİ ÇINAR SOKAK	207,8
YILDIZ	ESKİ KONAK SOKAK	194,29
YILDIZ	ESKİ YILDIZ CADDESİ	935,1
YILDIZ	HAMAM SOKAK	142,34
YILDIZ	HASIRCI VELİ SOKAK	467,55
YILDIZ	HOROZ SOKAK	207,8
YILDIZ	KEMENT ÇIKMAZI SOKAK	194,29
YILDIZ	MESCİT SOKAK	311,7
YILDIZ	MUHTARI EVVEL SOKAK	207,8
YILDIZ	MÜVEZZİ CADDESİ	415,6
YILDIZ	ORTAKÖY SALHANESİ SOKAK	493,53
YILDIZ	OSMAN PAŞA MEKTEBİ SOKAK	415,6
YILDIZ	PALANGA CADDESİ	557,94
YILDIZ	PERİ ÇIKMAZI	194,29

Mahalle Adı	Sokak Adı	2007 Rayiç Değeri
YILDIZ	SADIKOĞLU ÇIKMAZ	1168,88
YILDIZ	SALIKLAR SOKAK	207,8
YILDIZ	SERENCEBEY YOKUŞU SOKAK	701,33
YILDIZ	SINANPAŞA KUYU SOKAK	207,8
YILDIZ	SINANPAŞA MESCİDİ SOKAK	311,7
YILDIZ	ŐAHNIŐIN SOKAK	389,63
YILDIZ	ŞAIR NAHİFİ SOKAK	467,55
YILDIZ	ŐEREFLİ VELİ SOKAK	207,8
YILDIZ	TAŞBASAMAK SOKAK	311,7
YILDIZ	VAPUR İSKELESİ SOKAK	857,18
YILDIZ	YAHYA EFENDİ SOKAK	635,87
YILDIZ	YALI SOKAK	519,5
YILDIZ	YEŞİL FİSTİK SOKAK	207,8
YILDIZ	YILDIZ CADDESİ	635,87

ÖZGEÇMİŞ

Bülent KIRAR 1980 yılında Tekirdağ'da doğdu. İlköğrenimini Malkara Mehmet Akif Ersoy İlkokulu'nda, ortaöğrenimini Malkara Atatürk Ortaokulu'nda, lise öğrenimini Ankara Anadolu Tapu ve Kadastro Meslek Lisesinde tamamladı.

2004 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu.

2006 yılında İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programına başladı.

2001 yılında Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğüne Veri Hazırlama Kontrol İşletmeni olarak atandı.

Halen Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki görevini sürdürmektedir.

Haziran, 2008

Bülent KIRAR

