

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE
CBS’NİN KULLANIM OLANAKLARI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Müh. Mustafa Ersin BAHAR**

**Anabilim Dalı: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Programı: Geomatik Mühendisliği**

Tez Danışmanı: Prof.Dr. Dursun Zafer ŞEKER

HAZİRAN 2007

**TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE
CBS’NİN KULLANIM OLANAKLARI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Müh. Mustafa Ersin BAHAR
(501051638)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Haziran 2007**

**Tez Danışmanı : Prof.Dr. Dursun Z. ŞEKER
Diğer Jüri Üyeleri Doç.Dr. Mustafa YANALAK (İTÜ)
Yrd.Doç.Dr. Ozan ARSLAN (KOÜ)**

HAZİRAN 2007

ÖNSÖZ

Taşınmaz Değerlemesinde CBS'nin Kullanım Olanakları konulu Yüksek Lisans çalışmamın her aşamasında yol gösterip, bilimsel yardımlarını ve hertürlü desteğini esirgemeyen danışman hocam sayın Prof. Dr. Dursun Z. Şeker'e içtenlikle teşekkür ederim. Çalışmalarım sırasında sonsuz yardım ve desteğini esirgemeyen mühendis ve gayrimenkul değerleme uzmanı Gülnur Tanrikulu, Yüksek Mühendis Esin Duran ve Universal Bilgi Teknolojileri'ne, maddi ve manevi desteği ile bugüne gelmemi sağlayan sevgili Annem ve Babama, yaşam kaynağım ve hayat ışığım Burcu Saraçoğlu'na teşekkürü bir borç bilirim. Son 1 yıldır bünyesinde çalıştığım Öztel Harita'da, başta şirket sahibi ve sevgili dayım Mustafa Telefon olmak üzere bütün çalışanlara, bana tez çalışmam süresince göstermiş oldukları müsamaha için teşekkür ederim.

Mayıs, 2007

Mustafa Ersin BAHAR

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Giriş ve Çalışmanın Amacı	1
2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	8
2.1. Taşınmaz Değeri ve Değerleme Kavramı	9
2.1.1. Değerlemenin Önemi	10
2.1.2. Taşınmaz Değerinin Vergilendirme Yönünden İncelenmesi	12
2.1.3. Taşınmaz Değerinin Kamulaştırma Uygulamaları Açısından İncelenmesi	14
2.1.4. Taşınmaz Değerinin Özelleştirme Uygulamaları Açısından İncelenmesi	15
2.1.5. Taşınmaz Değerinin İmar Planı Uygulamaları Açısından İncelenmesi	17
2.1.6. Taşınmaz Değerinin Mortgage Uygulamaları Açısından İncelenmesi	20
2.2. Mevcut Yasa ve Yönetmeliklerle Değer Belirleme	37
2.2.1. Kadastro Kanunu	37
2.2.2. Emlak Vergisi Kanunu	38
2.2.3. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun	40
2.2.4. Arsa Ofisi Kanunu	41
2.2.5. Kamulaştırma Kanununa Göre Değer Belirleme	42
2.2.6. Özelleştirme Kanunu	43
2.2.7. Belediye Gelirler Kanunu	45
3. DEĞERLEME UZMANLIĞI	47
3.1. Davranış Kuralları	49
3.1.1. Tanımlar	50
3.1.2. Etik İlkeler	52
3.1.2.1. Dürüstlük	52
3.1.2.2. Çıkar Çatışmaları	52
3.1.2.3. Gizlilik	53
3.1.2.4. Tarafsızlık	53

3.2. Yetkinlik	54
3.2.1. Talimatların Kabulü	54
3.2.2. Dışarıdan Yardım	54
3.2.3. Verimlilik ve Titizlik	55
3.3. Açıklama	55
3.4. Değerlerin Rapor Edilmesi	56
4. TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	58
4.1. Emsale Göre Karşılaştırma Yöntemi	60
4.2. Gelire Göre Değerlendirme Yöntemi	61
4.3. Maliyete Göre Değerlendirme Yöntemi	63
4.4. Stokastik (İstatistiksel) Değerlendirme Yöntemi	63
5. YÖNTEM	65
5.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	65
5.2. Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Kullanım Olanakları	73
6. CBS İÇERİSİNDE KULLANILABİLECEK TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMİ VE UYGULAMA	85
7. SONUÇ VE ÖNERİLER	92
KAYNAKLAR	94
EKLER	96
ÖZGEÇMİŞ	108

KISALTMALAR

İ.K.	: İmar Kanunu
E.V.K	: Emlak Vergisi Kanunu
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
GPS	: Global Positioning System
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
K.K.	: Kamulaştırma Kanunu
M.d	: Madde
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KİT	: Kamu İktisadi Teşebbüsü
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1 Kamulaştırma uygulama aşamaları.....	15
Tablo 6.1 Karar verme Matrisi.....	86

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1.1 : Global Arazi Yönetimi (Curley ve Boydell, 2004).....	4
Şekil 1.2 : Konency (2002)'ye göre Geomatik ilgi alanları.....	6
Şekil 2.1 : Planlama faaliyetleri kapsamında Toprak Değerinin Değişimi....	18
Şekil 5.1 : CBS Teknolojisi (Demirci, S.2003).....	75
Şekil 5.2 : CBS'nin Bileşenleri (www.boun.edu.tr).....	76
Şekil 5.3 : Arazi Kullanım Sınıflarının CBS yardımıyla sorgulanması.....	79
Şekil 5.4 : Parsellerin şekillerine göre CBS yardımıyla sınıflandırılması.....	80
Şekil 5.5 : Parsellerin Eğim durumlarının CBS yarsımıyla sorgulanması.....	81
Şekil 5.6 : Parsellerin maksimum eğime göre sınıflandırılması.....	81
Şekil 5.7 : Belirli bir parsel için komşuluk ilişkilerinin “Tampon Analizi” yardımıyla yapılması.....	82
Şekil 5.8 : Belirli bir parsel için komşuluk analizleri.....	82
Şekil 5.9 : Bir parselden şehir merkezine olan “En Kısa Yol” analizi.....	83
Şekil 5.10 : Belirli bir noktaya olan ulaşım süresi analizi.....	83
Şekil 6.1 : Uygulama Bölgesi.....	90

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE CBS’NİN KULLANIM OLANAKLARI

ÖZET

Taşınmaz Değerleme ülkemizde son yıllarda popülerliğini arttıran ve günümüz gözde meslekleri arasına giren bir meslek dalıdır. Ancak taşınmaz değerlemesi ülkemizde hala tam rayına oturmayan ve belirli temel ilkelere dayandırılmamış bir meslek dalıdır. Buna örnek olarak çeşitli kurumlarda aynı taşınmaza ait birbirinden çok farklı değerlerin bulunmasını gösterilebilir. Ayrıca ülkemizde taşınmaz değerleme uzmanlığı için lisanslama işlemini yapan Sermaye Piyasası Kurulu’ndan lisans almak için, üniversitelerin herhangi bir lisans bölümünden mezun olmak yeterli koşul olarak görülmektedir. Buda taşınmaz değerlemesinin iç içe olduğu diğer bilim dallarına yabancı olan kişilere lisans verilmesini sağlamaktadır.

Bu çalışmada, ülkemizde mevcut mevzuatlar açısından taşınmaz değerlemesi konusu incelenmiş ve şuan için uygulamada kullanılan çeşitli taşınmaz değerleme yöntemlerine değinilmiştir. Ayrıca taşınmaz değerlemesinin veri tabanı sistemlerine dayalı bir şekilde yapılabilmesinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin getireceği olanaklar ve bu sistem içerisinde kullanılabilecek olan taşınmaz değerlemesinde Çoklu Karar Verme Yöntemi incelenmiştir.

GIS USAGE POSSIBILITIES IN REAL ESTATE EVALUATION

ABSTRACT

Real Estate Evaluation is increasingly becoming more popular and it is has become highly preferable ceareer. On the other hand, it is a business which has not been based on basic principles and not totatly been ordered. It can be examples that different evaluation values for the same real estate might be calculated by different establishments. In Turkey, for official real estate evaluation a sertificate given by the Capital Markets Board (CMB) should be taken. Every body who is graduated from university may get this sertificate. Thus, who doesn't have a background about the related disciplines with real estate may get this sertificate also.

In this study, issue of real estate evaluation is examined based on present legislation in Turkey and different real estate evaluation methods which are used in our country are mentioned. Usage possibilities of GIS to constitute real estate evaluation based on database systems and multi criterion analysis method that can be used in this system for real estate evaluation are examined.

1. GİRİŞ

1.1. Giriş Ve Çalışmanın Amacı

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

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

Arsa ve Arazi: Türk Dil Kurumu'na göre; arsa, üzerinde yapı yapılmak için ayrılmış yer olarak tanımlanır (URL-3, 2004). 3194 sayılı İmar Kanunu'na (İK) göre arsa (imar parseli); imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, İK ve imar yönetmeliklerine göre düzenlenmiş şeklidir. Emlak Vergi Kanunu (EVK)'na göre; belediyelerce parsellenmiş arazi, arsa sayılır (Resmi Gazete 1319 sayılı kanun değişik 1610 sayılı kanun). Bununla birlikte, belediye sınırları içinde parsellenmemiş arazilerin için Bakanlar Kurulu'nun 83/6122 sayı ve 28.2.1983 günlü "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ı uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları

içinde ve dışında bulunan araziler için farklı ölçütler getirmiştir. Buna göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber parsellenmemiş arazilerde arsa sayılır. Ancak bu araziler tarımsal faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmazlar. Arazi, insan yaşamı ve varlığı için çok önemlidir. Bu önemi nedeniyle tarihsel süreç boyunca arazi, hukukçular, coğrafyacılar, sosyologlar ve ekonomistler için sürekli bir odak noktası olmuştur. Bu yönüyle arazi, toplumların ve milletlerin sosyal, ekonomik ve hukuki uygulamalarını etkilemiştir (URL-2, 2006).

Taşınmaz değerlemesi insanların sosyal güvence, üretim ve yatırım amacıyla edindikleri taşınmazların bir kısmının ya da tamamının nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesidir. Türk Dil Kurumu Sözlüğü' nde değer;

“ 1. Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü bir şeyin değdiği karşılık kıymet. 2. Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha. 3. Yüksek ve yararlı nitelik. “ olarak tanımlanmıştır. Ekonomik olarak piyasada en basit malın dahi değerlemesi objektif olarak yapılabilirken, taşınmazlarla ilgili böyle bir değerlendirme yapmak oldukça güçtür. Bunun en önemli nedeni taşınmazlarla ilgili değerlemenin göreceli olmasıdır.

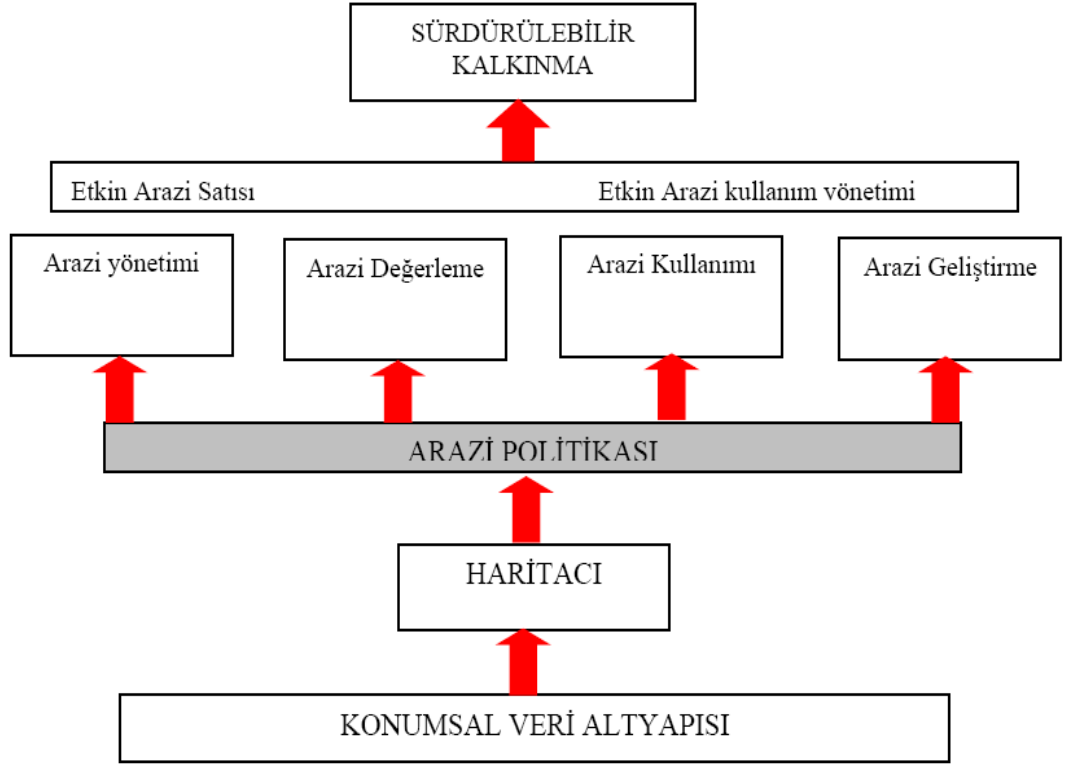
Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, vergi hesaplamaları, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi kamusal gereksinimler ile, sermaye piyasası, bankacılık, sigortacılık vb. özel sektör gereksinimleri için başvurulmuş, kamunun ve bireylerin haklarının korunması açısından da çok önemli bir uzmanlık alanıdır. Özellikle son yıllarda ülkemizde gelişmekte olan taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşması; bu araçların dayanağını oluşturan taşınmazların objektif ve bilimsel olarak değerlemelerini gerektirmektedir. Bu da değerlendirme ve tüzel dayanakların, uzmanlık ve değerlendirme yönünden standartlaştırılmasını zorunlu kılmaktadır.

II. Dünya Savaşı'ndan sonra gelişmiş Avrupa ve Amerika ülkelerinden taşınmaza dayalı sermaye piyasaları kısa sürede önemli yerler almış ve gelişmekte olan pek çok ülke de kalkınmalarına geniş halk kitlelerinin desteğini alabilmek için bundan yararlanmaya başlamışlardır. Bu konuda ülkemiz sermaye piyasasında da Özelleştirme Yasası uygulamaları ve büyük şirketlerin sermaye araçlarının ana kaynağının oluşturan taşınmazların değerlemesinde, sermaye piyasalarında değerlendirme uzmanları ve “ Gayrimenkul Ekspertiz Şirketleri ” önemli rol

oynamaktadırlar (Açlar vd., 2000). Değerlemede en büyük sorun kesin bir model oluşturulamamasıdır. Değerin subjektif olması onun bir matematiksel modele veya yönteme bağlanmasını güçleştirmektedir. Taşınmaz üzerinden alınmakta olan verginin en önemli sorunu taşınmazın vergiye tâbi tutulacak kıymetinin tespittir. Ülkemizde “ Asgari Beyan Esası ” uygulamaya konulduğu 1985 yılından bugüne kadar yapılan uygulamada; arsa için birim fiyat tespit komisyonlarınca, cadde veya sokak bazında emlak vergi değerinin asgari birim değeri belirlenir. Oysa arsa birim değerlerinin cadde/sokak bazında ele alınmasıyla, mevki rantları kavranamamış olur. Bazı bölgelerde aynı caddenin her iki tarafının farklı belediye sınırları içinde kalmasıyla caddenin iki sırasının vergi değerleri arasında 9 kat farklı değerler ortaya çıkmaktadır (URL-1, 2002).

Gelişmiş ülkelerde haritacılık mesleğine bakış ülkemizle kıyaslandığında oldukça farklıdır. Nitekim FIG'in 7 nolu (Kadastro ve Arazi Yönetimi) komisyonu tarafından hazırlanan raporda(Williamson, 2005); kadastro çalışmalarında haritacılık mesleğinin farklı ülkelerde farklı rolleri üstlendiğini açıklarken haritacının sorumluluk alanını şöyle sıralamaktadır:

- ◆ Kadastral ölçme ve haritalama
- ◆ Kadastral bilgilerin saklanması
- ◆ Taşınmaz değerlemesi
- ◆ Arazi kullanım planlaması
- ◆ Grafik ve grafik olmayan kadastral veri tabanlarının yönetimi
- ◆ Arazi anlaşmazlıklarının çözümü
- ◆ Kadastral bilginin gözetlenmesi ve sağlanması



Şekil 1.1: Global Arazi Yönetimi (Curley ve Boydell, 2004)

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

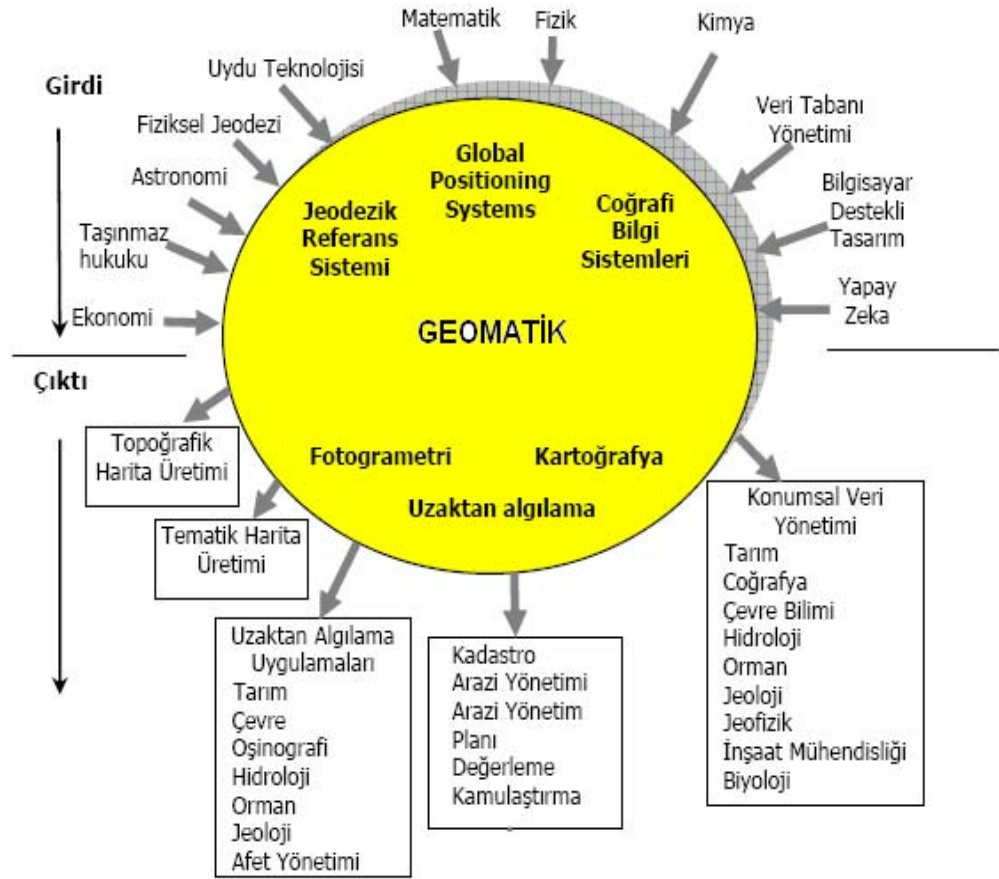
Global Arazi Yönetimi tanımlanırken haritacılar, taşınmaz değerlerinin belirlenmesinden, arazi yönetimi, arazi kullanımı ve arazi geliştirme de en etkin rol oynayan meslek disiplini olarak tanımlamıştır (Şekil 1.1). Curley ve Boydell (2004), Magel (2004), Konecny (2004), Schulte (2005) haritacılık mesleğine ait görüşlerini değişik toplantılarda belirtmişlerdir. Bunlara göre haritacılık mesleğinin salt klasik ölçme sistemleri ile değerlendirilemeyeceği belirtmektedir. Haritacı, taşınmazlar ile doğrudan ilgili olması nedeniyle, taşınmaza yönelik sosyal işlevler, ekonomik etkenler, konumsal veriler, yasal mevzuat gibi taşınmazın değerine etki eden birçok konuda deneyim sahibidir. Bunun yanında son yıllardaki teknolojik gelişime paralel olarak gelişen bilgi teknolojileri ve uydu görüntüleme sistemlerini de kendi uğraş alanı içine alan haritacılık sektörü, taşınmazlara yönelik verileri daha kısa sürede

elde edebilmekte, her türlü sorgulama ve analiz işlemlerini çok daha anlamlı gerçekleştirebilmektedir.

Birçok ülkede taşınmazlara yönelik (CAMA, Computer Aided Mass Appraisal) bilgisayar destekli kitlesel değerlendirme işlemleri gündemdedir. Özellikle geniş alanlara yönelik değerlendirme işlemlerinde taşınmazları parçalı yaklaşımdan ziyade bütüncül olarak değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Örneğin emlak vergisi amaçlı değerlendirmeler ya da baraj alanında yapılacak kamulaştırmalarda bütünsellik esastır. Böylesi geniş kapsamlı işlemlerin gerçekleşmesi ancak CBS ile mümkün olabilmektedir. Bu bağlamda ülkemizde ve dünyada CBS kullanımına bakıldığında haritacıların CBS sektöründe öncü olduğu bir gerçektir. İlaveten, taşınmaz değerlemesinin haritacılık bilgi ve deneyimi ile diğer meslek disiplinlerinin çok önündedir. Taşınmaz değerlemesi işlemini sadece kamulaştırma vb diğer münferit amaçlar kapsamında birkaç parselin değerlendirilmesi şeklinde görmek son derece yanıltıcı ve eksik bir yaklaşımdır. Taşınmazın çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumsal etkileri yanında, taşınmazın doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı da çok iyi kavranmalıdır. Tüm bu faktörler somut ölçü bağlamında haritacılık disiplini kapsamındadır. Dünyadaki yapılanma ve gelişmelerde bunu göstermektedir. Nitekim 1878 yılında kurulan (Uluslararası Haritacılar Birliği) FIG'in 9. Komisyonu'nu da taşınmaz değerlendirme ekonomisine ayrılmış olması da bunun diğer önemli bir göstergesidir.

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

Konecny (2002), günümüzde haritacılığın geldiği noktayı açıklarken sözel ifadelerden çok şekilleri kullanmıştır (Şekil 1.2). Buna göre bir haritacının eğitimi için alması gereken temel dersler ve sonuç ürünleri yansıtılmıştır. Bu sistem genel hatlarıyla ülkemizdeki Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümlerinde sunulan bir eğitim-öğretim planının temel modelidir.



Şekil 1.2: Konency (2002)'ye göre Geomatik ilgi alanları.

Merkezi Londra'da bulunan ve İngiliz Harita Odası (Ordinance Survey, OS) tarafından desteklenen Dünya Değerleme Kongresi 1980 yılından bu yana değerlendirme konusundaki bilimsel konuların tartışıldığı toplantıları düzenli olarak dünyanın değişik yerlerinde gerçekleştirmektedir. Nitekim 2005 yılında Çin'de düzenlenen bu konferans, Çin Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü (CIREA, China Institute of Real Estate Appraisers and Agents), Hong Kong Haritacılık Enstitüsü (HKIS-Hong Kong Institute of Surveyors) ve FIG'in 9 nolu komisyonu tarafından ortaklaşa düzenlenmiştir (URL-4).

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

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

Hızla gelişen bilgisayar teknolojisi, birçok alanda olduğu gibi harita üretici ve kullanıcılarını da etkilemiştir. Harita destekli uygulamaların gelişmesi, dijital haritaya olan gereksinimi artırmıştır. Bunun sonucunda araştırma, planlama ve idarelerin karar verme yeteneklerini artıran, zaman ve hız kazandıran, benzer/farklı coğrafi varlıkların konumsal ve öznitelik bilgilerinin bir arada sorgulanıp, analiz edildiği ve kullanıcıya sunulabildiği Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ortaya çıkmıştır. CBS'nin kurulmasındaki önemli adımlardan biri olan verilerin toplanması aşaması toplam maliyetin %50-80 ine karşılık gelmesi, uygulayıcıları son yıllarda hızla gelişen ve çözünürlüğü/duyarlılığı artan Uzaktan Algılama tekniklerinin kullanılmasına yöneltmiştir.

2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

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

Türkiye'de taşınmaz piyasası sağlıklı bir şekilde gelişmediğinden, taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili nesnel ölçütler ve etkin yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Taşınmazların rayiç değerlerinin belirlenmesinde sağlıklı bir sistem henüz tesis edilmediğinden, bu değerler nesnel ölçütlerden çok öznel ölçütlere bağlı tahminlere dayandırılmaktadır. Bununla birlikte, taşınmazların değerlendirilmesinde harita ve harita bilgileri vazgeçilmez temel unsur olmasına rağmen, uygulamada harita olgusuna yeterince önem verilmediğinden, sağlıklı bir değerlendirme de mümkün olmamaktadır (DPT, 1999).

2.1. Taşınmaz Değeri ve Değerleme Kavramı

Taşınmaz değerlemesi birçok faktörün bir arada irdelenmesini gerektiren çok boyutlu bir işlemdir. Bu durum değerlemeyi yapan kişinin teknik ve hukuki bakışla karmaşık bir yapıyı analiz etmesini, bağımsız elemanların ortak etkilerini kavramasını ve yorumlamasını gerektirir. Bunun için değerlendirme işlemindeki sentez ve analizler için çok özel yöntemlerle ilgili teknik bilgileri destekler nitelikte bazı uzmanlık

bilgilerine ihtiyaç vardır. Bu amaçla taşınmaz değerlemesi konusunda uzman sayılabilecek kişilerin bazı özel konularda profesyonel eğitim alarak temel bilgilerle donanmış olmalıdır. Özellikle bir taşınmaz değerlendirme uzmanının; yoğun bir haritacılık ve istatistik bilgisi yanında aşağıdaki konular hakkında da temel bilgi sahibi olması gerekmektedir.

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

Harita mühendisliği taşınmaz değerlendirme eğitimi de veren temel mühendislik dallarından biridir. Ülkemizde üniversitelerde lisans eğitiminde taşınmaz değerlemesinin doğrudan verildiği mühendislik bölümü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliğidir. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliğidir eğitimi almış bir kişinin taşınmaz değerlendirme uzmanının bilmesi gereken birçok alana ait bilgi donanımına mevcuttur.(Taşınmaz değerlendirme uzmanı, daha önce söz edildiği gibi Tapu Sicil, Eşya Hukuku, Miras Hukuku, Kamulaştırma, Kadastro Kanunu, Taşınmaz

Değerlemesi, İmar Hukuku gibi taşınmazlara dayalı konuları mutlaka bilmelidir.) Bu bağlamda ülkemizdeki Jeodezi ve Fotogrametri mühendisliği bölümleri gerekli olan birçok bilgiyi lisans öğreniminde temel müfredatında zaten sunmaktadır. Örneğin ülkemizdeki bir çok Jeodezi ve Fotogrametri mühendisliği bölümünde lisans eğitimi süresince; Taşınmaz Mal Hukuku, Kadastro Bilgisi, Bölge ve Şehir Planlama, Kentsel Alan Düzenleme, Kamulaştırma, Kırsal Alan Düzenleme, Altyapı Kadastro, Proje Planlaması, Orman Kadastro, İmar Uygulamaları ve Çevre İlişkileri dersleri verilmektedir. Yüksek Lisans Düzeyinde de Kıyılar ve Kıyı Kullanımı, Tapu Sicilleri ve Uygulamaları, Orman Kadastro, Tarımsal Alanların Düzenlenmesi, Toprak Mülkiyeti ve İdaresi dersleri verilmektedir.

2.1.1. Değerlemenin Önemi

Nüfusu 10.000 den fazla olan yerleşim yerleri kent olarak nitelendirildiğinde, ülkemizde DİE' nin en son verilerine (1995) göre kentleşme düzeyi %60.90 dır. Belirtilen kentleşme düzeyi sanayileşmiş ülkelere ait %65' lik orana göre daha azdır. Bu durumu ise ülkemizde kentleşmenin değişen hızlarla da olsa bir süre daha devam edeceğinin göstergesidir.

Ülkemizde 1950' li yılların ortalarından itibaren başlayan ve günümüze kadar hızını kesmeden süre gelen göç, kentler üzerinde büyük bir nüfus baskısı oluşturmuştur. Bu süreçte yapılan ve ihtiyacı karşılamada yetersiz kalan plan ve uygulamaları büyük bir rant ve şehirselleşme planları ile paralel bir sektör oluşmasına sebep olmuştur. Şehir ve bölge planlamanın temel ilkelerinden biri planlama sonucu oluşan rantın eşit olarak dağıtılmasıdır. Bu rantın eşit olarak dağıtılması ve toplumsal gelir dağılımının yapılacak planlar ile daha da bozulmasının önüne geçilebilmesi için taşınmaz değerlerinin çok iyi belirlenmesi gerekmektedir.

Taşınmazlar ilgili değerlendirme yaklaşımlarının başlıcaları kredi, vergi, peşin satış değeri, taksitli satış değeri, ipotek, rayiç ve kamulaştırma değerleridir.

Kredi Değeri; taşınmazların kredi işlemlerinde geçerli olan ve rayiç bedelden daha düşük olan değeridir. Kredi veren kuruluşlar risk faktörlerini de göz önünde tutarak taşınmaz sahibinin kredi anlaşmasına uymadığı durumlarda kredi karşılığı verdiği parayı hızlı bir biçimde geri döndürmek için taşınmazı piyasaya değerinden daha düşük bir bedelle sunar.

Sigorta Değeri; taşınmazların, deprem, toprak kayması gibi doğal afetlerle ile yangın gibi kazalara karşı sigortalanması işlemlerine esas değerlerdir. Taşınmazın sigorta değeri risk faktörüne sigorta primine ve ödeme süresine bağlıdır. Ancak hesaplanan ve kabul gören değer taşınmazın üzerindeki tesisleri de meydana gelecek hasarın karşılanması veya yeniden yapılmasını karşılayabilmesi esastır ve bu bedelde rayiç bedelin altındadır.

Taksit Değeri; taşınmaz değerinin belirli bir zaman diliminde parça parça ödendiği anlaşmalarda geçerli taşınmaz değerleridir. Ekonomik yapının sağlam, sert iniş çıkışların yaşanmadığı ülkelerde taksit ile taşınmazların el değiştirmesi alıcı ve satıcılar için kabul görür. Ancak yüksek faiz ve enflasyon oranlarının olduğu istikrarsız ekonomilerde taksitli taşınmaz el değiştirmelerinde alıcılar genelde zarar ederler. Taşınmazların taksit değerleri rayiçten yüksektir.

Peşin Değeri; taşınmazın rayiç bedele en yakın değeridir. Rayice göre artı ve eksi değerler alıcı ve satıcının pazarlık gücüne bağlıdır.

İpotek Değeri; İpotek Medeni Kanun' umuzun 796. maddesinde aşağıdaki gibi tanımlanmıştır. “Gayrimenkul rejiminin bir çeşidi olup mevcut değeri alacaklı ile borçlu olan şahısların anlaşmaları sonucu belirlenir. Borçlanacak kişinin pazarlık gücünün zayıf olması ve borç verecek kişinin de risk faktörü göz önünde bulundurulması sebebiyle ipotek değeri rayiçten düşük olmaktadır. “

Yukarıda bir kaçının açıklamaları yapılan taşınmaz değerlerine ilişkin yaklaşımlar oldukça çeşitli ve karmaşıktır. Dolayısı ile bütün bu piyasalarda kabul görececek bir değerlendirme ölçütünün belirlenmesi ve matematiksel olarak ifade edilmesi güçtür. Tarım amaçlı kullanıma konu bir arazi parçasının değerini belirlerken kullanılacak bir matematiksel formülde değişkenler toprağın niteliğini (sulu, kuru, kimyasal bileşenleri), pazara yakınlığı, biçim vb. olacaktır. Oysa değerlemesi yapılacak taşınmaz bir imar parseli ise matematiksel ifadesinde değişkenler, kamu hizmet alanlarına yakınlık, ulaşım imkanı, teknik altyapı tesislerinin sayısı vb. olacaktır.

Belli bir alan içerisinde tarımsal amaçlı kullanımdaki parseller arasında taşınmaz değerleri birbirinden çok da farklı değildir. Oysa kentsel alanlarda birbirine komşu iki parsel birisi köşe parseli diğeri ise değer olarak oldukça fark eder. Kadastronun da ortaya çıkmasının temel sebebi olan vergi toplanması taşınmazların objektif olarak değerlemesinde belki de en önemli nedendir. Kamusal yatırımların ve hizmetlerin

ister merkezi yönetim ister yerel yönetim düzeyinde olsun sürekliliği çeşitli isimler altında alınan vergiler olmaktadır. Bu vergilerin önemli bir kısmı ise taşınmazlardan alınanlardır. Taşınmazlardan alınacak verginin objektif olarak belirlenmesi hem vergiyi toplayan hem de ödeyen açısından önemlidir. Taşınmaz değerlerinin olduğundan düşük belirlenmesi vergi değerleri hem taşınmaz sahiplerince tepki ile karşılanacak ve vergilerinin bir kısmı ödenmeyerek yine vergi kaybına sebep olacaktır.

Taşınmazların vergilendirilmesi kentleşme sorunlarının çözümünde kullanılabilecek önemli yasal bir yöntemdir. Ülkemizde kullanılmayan ama bir çok ülkede kullanılan bu yöntem boş arsaların vergilendirilmesidir. Uzakdoğu ülkelerinin bazılarında boş duran arsalardan emlak vergisi 3 ila 10 kat alınmaktadır.

Taşınmazdan alınacak vergi aynı zamanda kentin gelişme yönünde ve biçiminde de etkilidir. Uygulanacak vergilendirme sisteminde kentin sıkışmaya başladığı alanlarda vergiler yüksek tutulup kentin o yönde gelişmesinin istenen alanlarda düşük vergilendirmelerle kentsel sorunlara çözüm aranmaktadır. Taşınmazların el değiştirmesi esnasında alınan harçlar ve vergiler arsaların kısa zaman aralıklarında el değiştirmesini önler. Taşınmaz değerlemesi, verginin değer üzerinden alınması ve vergilendirmenin gelir getiren bir sistem olması yoluyla kentsel sorunlara çözüm üretmede yasal bir araç olarak kullanılırken, parsellerin yapılacak teknik altyapı tesisleri harcamalarına katılım payları ile ilgili kanuni düzenlemeler yetersizdir. Mevcut düzenlemeler ise teknik altyapı harcamalarına katılımları parsel cephelerine göre belirlemektedir. Taşınmazların bu altyapı harcamalarına değerleri ölçüsünde katılmaları daha adaletli ve akılcıdır.

2.1.2. Taşınmaz Değerinin Vergilendirme Yönünden İncelenmesi

11.08.1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmi Gazetede de yayımlanarak yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun; 1 ve 12. maddeleri;

“Madde 1 - Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.

“Madde 12 - (Değişik: 17/7/1972 - 1610/7 md.)Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir. Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya

dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu karar ile belli edilir. Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar”, hükümleri ile taşınmaz mülkiyetine sahip maliklerin vergi ödemeleri gerekliliğini ifade etmektedir.

Aynı kanunun 20. maddesinde ise; "Madde 20 - (Değişik: 21/1/1982-2587/7 md.) Arazi Vergisi, mükelleflerin yazılı beyanı üzerine tarh ve tahakkuk ettirilir” denilmektedir.

Vergi mükellefi olarak taşınmaz sahibi, takdir komisyonlarınca takdir olunan birim değerlere göre hesapladığı vergi değerine göre emlak vergisini Ödeyecektir. Düşük değer üzerinde beyanda bulunulması halinde, mükellefin beyanı vergi dairesince birim değere göre hesaplanan miktara yükseltilerek tahakkuka esas olabilecektir (1319 sayılı yasada değişik: 4/12/1985-3239/107 md.).

1319 sayılı kanununun 29. maddesi ise vergi değerini,

“Madde 29 - Vergi değeri, Emlak Vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel,bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir", hükmü ile tanımlamıştır. Aynı maddenin devamında İse vergi değerini değiştiren sebeplerin bulunması halinde beyan edilen değer değiştirilerek yeni beyanda bulunulması hükmedilmektedir.

Taşınmazın vergi değerini değiştiren sebepler ise kanunun 33. maddesinde;

“Madde 33 - Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir:

- ◆ Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)
- ◆ (Değişik: 17/7/1972-1610/23 md,) Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması,
- ◆ Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline getirilmesi, (Bu hükmün uygulama/ımasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)

- ◆ Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:
 - a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi,
 - b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi,
 - c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bîr afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi,
 - d) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,
 - e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.
- ◆ Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi-bütünleyicisi durumuna girmesi,
- ◆ Bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz-ayırma hükmündedir.),
- ◆ Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisseler ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi,
- ◆ (Ek: 17/7/1972-1610/23 md.) Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde % 25 i aşan oranda artma veya eksiltme olması",

biçiminde tanımlanmıştır. Görüldüğü gibi belirlenmesinde uzmanlık gerektiren taşınmaz değerini malik kendi bilgisi çerçevesinde belirleyecektir.

2.1.3. Taşınmaz Değerinin Kamulaştırma Açışından İncelenmesi

Taşınmaz mülkiyetine kamu yararına müdahale etme hakkı veren Anayasamızın 46. maddesi ise taşınmazların kamu yararına kullanılmasının gerekli olduğu durumda kamu idaresine kamulaştırma yetkisi vermektedir.

Anayasanın 46. maddesinin hükümleri çerçevesinde, 18215 sayılı Resmi Gazete'de 08.11.1983 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (K.K.), 24393 sayılı 05.05.2001 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 4650 sayılı kanunla bazı maddelerde değişikliğe uğratılmıştır. Kanunda yapılan

değişiklikle özellikle kamulaştırmanın uygulama aşamasında kamulaştırmaya tabii taşınmazların kamulaştırma değerinin, satın alma usulü dikkate alınarak ilgili İdarenin uzmanlarınca belirlenmesini öngörmüştür (Tablo 2.1).

Tablo 2.1: Kamulaştırma uygulama aşamaları

KAMULAŞTIRMA UYGULAMA AŞAMASI	2942 sayılı kanuna göre	2942-4650 sayılı kanun ile değişik
1- Tapuya 1 .Şerhin Verilmesi	Md.7/3	Md.7/3
2- İdarenin Takdir Komisyonunu Oluşturması		Md.8/1-2
3-Takdir Komisyonu Tarafından Taşınmazların Kıymet		Md.8/2
Takdirlerinin Yapılması		
4- İdarenin Uzlaşma Komisyonunu Oluşturması		Md.8/3
5- İdarenin Taşınmaz Sahibi İle Uzlaşma Görüşmesi		Md.8/5
6- Uzlaşmazlık Halinde Asliye Hukuk Mahkemesine İdarenin		Md.10
Dava Açması		
7- Mahkemece Taşınmaz Sahibine Kamulaştırma Esaslarının		Md.10/3
Tebliğ Edilmesi		
8- Mahkemede Uzlaşma Sağlanmaması Sonucu, Mahkemece		Md.10/6
Bilirkişi Heyetinin Oluşturulması		
9- Mahkemece İdare Adına Tescil Kararının Verilmesi		Md.10/8
10- Tapuya 2. Şerhin Verilmesi	Md.25/2-31/b	

K.K Md.11’de, kamulaştırma kapsamındaki taşınmazın satın alma değeri olarak yani taşınmaz değerlemesinin, gerçek = rayiç = objektif değer olarak belirlenmesinin ifade edildiği karşımıza çıkmaktadır.

2.1.4. Taşınmaz Değerinin Özelleştirme Uygulamaları Açısından İncelenmesi

Özelleştirmeye ilişkin ilk yasal düzenleme, 29.2.1984 tarih ve 2983 sayılı Kanun ile yapılmıştır. Kanun, özelleştirme uygulamalarına ilişkin geniş bir hareket alanı belirlemiş ve Özelleştirmenin kurumsal mekanizmasını oluşturmuştur. Bu çerçevede, gelir ortaklığı senedi, hisse senedi ve işletme hakkı devrinden oluşan özelleştirme yöntemleri tanımlanarak, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu, Toplu Konut ve

Kamu Ortaklığı İdaresi ve Kamu Ortaklığı Fonu kurulmuştur. Daha sonra 2985 sayılı Kanun ile Toplu Konut Fonu kurularak, Fonun, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi ile ilişkileri tanımlanmıştır.

Özelleştirmeye ilişkin ikinci yasal düzenleme 8/6/1984 tarih ve 233 sayılı KHK'nin 38'inci maddesi ile yapılmıştır. Bu madde ile daha önce Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu'na verilen özelleştirme ile ilgili karar alma yetkisi Ekonomik İşler Yüksek Koordinasyon Kurulu'na verilmiş ve yürütme görevi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nde kalmıştır.

24.11.1994 tarihli 4046 sayılı "Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" çıkarılarak özelleştirme konusundaki en kapsamlı mevzuat değişikliği gerçekleştirilmiştir. 4046 sayılı Kanun, 530 sayılı KHK ile değiştirilen, ancak 530 sayılı KHK'nin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile yürürlükten kaldırılan 2983 sayılı Kanunun ilgili hükümlerinin yeniden kendi bünyesinde, iptal gerekçelerini de dikkate alarak düzenlemiştir.

4046 sayılı Kanun özelleştirme konusunda yapılan en kapsamlı yasal düzenleme niteliğindedir. Temel olarak Anayasa Mahkemesi'nin iptaline neden olan hükümleri dışlamanın yanında Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun, Özelleştirme Fonu'nun ve Özelleştirme İdaresi'nin kuruluşunu, amaç ve görevlerini ayrıntılı bir şekilde belirlemektedir. Kanunda yer alan bir diğer önemli düzenleme ise iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, kamu bankaları ve kamu hizmetlerinin gördürülmesinin özelleştirilmelerine ilişkin ayrı ayrı düzenlemelerin yapılmış olmasıdır.

4046 sayılı Kanun ile Özelleştirme, değer tespit ve ihale yöntemleri oldukça ayrıntılı bir biçimde tanımlanmıştır. Kanun başlıca beş özelleştirme yöntemi belirlemektedir. Bunlar satış, kiralama, işletme hakkının verilmesi, mülkiyetin gayri ayni hakların tesisi ve gelir ortaklığı modelidir. Ayrıca işin gereğine uygun sair hukuki tasarrufların uygulanmasına ise Kurulca Karar verileceği hükme bağlanmıştır. Kanunda öngörülen yöntemler şu şekilde tanımlanmaktadır;

Satış; Kuruluşların aktiflerindeki mal ve hizmet üretim birimleriyle varlıklarının mülkiyetinin kısmen veya tamamen bedel karşılığı devredilmesi ya da bu kuruluşların hisselerinin tamamının veya bir kısmının -kuruluşların içinde

bulunduktan şartlar da dikkate alınarak- yurt içi ve yurt dışında, halka arz, gerçek ve/veya tüzelkişilere blok satış, gecikmeli halka arzı içeren blok satış, çalışanlara satış, borsada normal ve/veya özel emir ile satış, menkul kıymetler yatırım fonları ve/veya menkul kıymetler yatırım ortaklıklarına satış veya bunların birlikte uygulanması yoluyla bedel karşılığı devredilmesidir.

Kiralama; Kuruluşların aktiflerindeki varlıklarının kısmen veya tamamen bedel karşılığında ve belli bir süre ile kullanma hakkının verilmesidir.

İşletme hakkının verilmesi; Kuruluşların bir bütün olarak veya aktiflerindeki mal ve hizmet üretim birimlerinin -mülkiyet hakkı saklı kalmak kaydıyla- bedel karşılığında belli süre ve şartlarla işletilmesi hakkının verilmesidir.

Mülkiyetin Gayri Ayni (Nesnel) hakların tesisi; Kuruluşların aktiflerindeki mal ve hizmet üretim birimleri ile varlıklarının mülkiyeti ilgili kuruluşa ait olmak kaydıyla, Türk Medeni Kanununda öngörülen şekil ve şartlar dahilinde, malike ait kullanma hakkına ilişkin bazı tasarruflara rıza gösterilmesine veya maliki mülkiyete bağlı haklarını kullanmasından vazgeçmesi sonucunu doğurmasına ilişkin hakların tesisidir

Gelir Ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar; Kuruluşların özellikleri ve yapılan da dikkate alınarak yukarıda belirtilen özelleştirme yöntemleri dışında kalan ve genel hükümler ile özel kanunlarda belirtilen diğer yöntemlerdir (Metin Kilci-1994, Kuddisi Yazıcı-1997).

2.1.5. Taşınmaz Değerinin İmar Planı Uygulamaları Açısından İncelenmesi

3194 sayılı İmar Kanunu, 18749 sayılı Resmi Gazete' de 09.05.1985 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasanın temel amacı, "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumlarını sağlamak" biçiminde ifade edilmiştir.

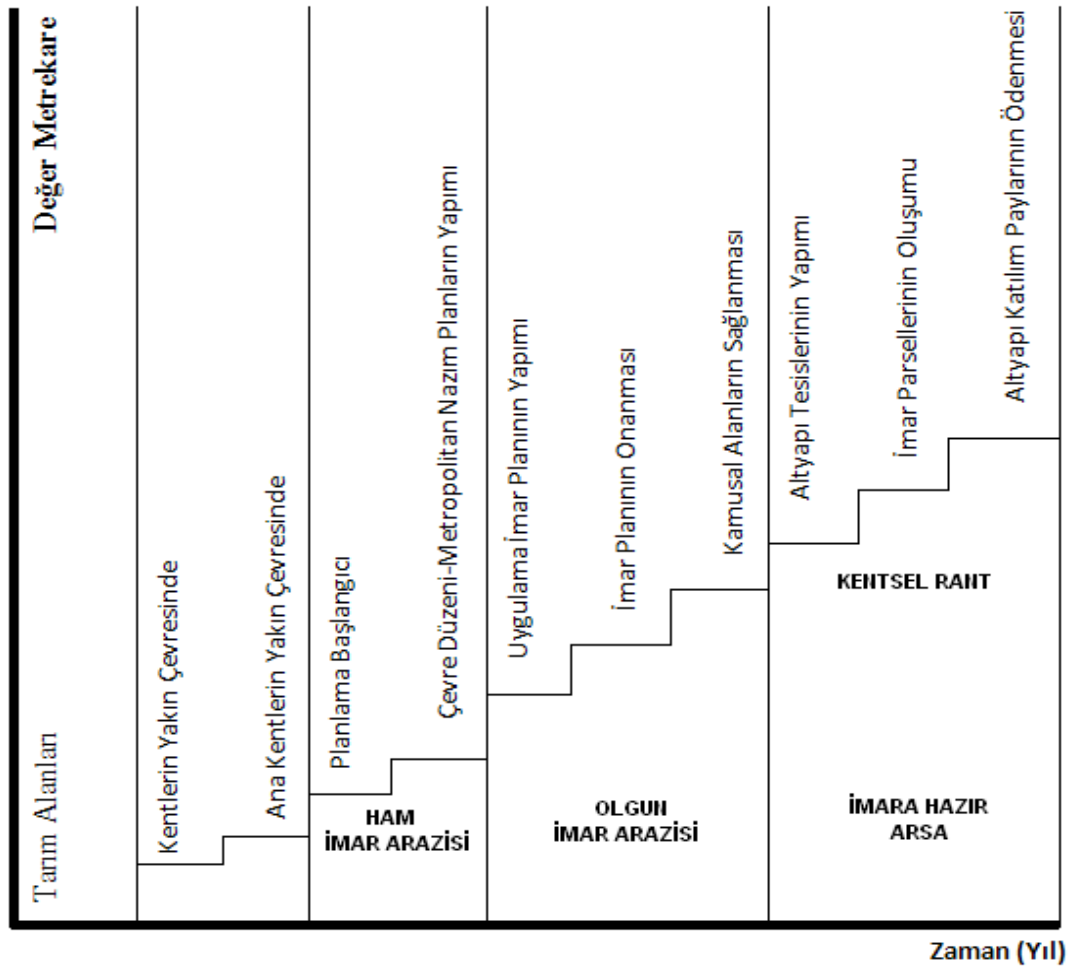
Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetler çerçevesinde tarımsal araziler imarlı topraklar veya kentsel arsalar haline dönüşür. Bu dönüşüm taşınmaz malların dolaşımında bir imar arazisinin gelişimi planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı olarak ortaya çıkar.

Şekil 2.1'de bir taşınmazın tarım toprağından imar parseli oluşu ve sonrasına kadar geçen zamanda değerindeki değişimler şematik olarak gösterilmektedir. Buna göre planlama faaliyetlerinin öncesinde, yapım aşamasında ve uygulama

aşamalarında değer değişimleri kademeli olarak artışı ortaya konulmuştur. Dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanununa göre yapılan İmar planı uygulamalarının, taşınmazların arazi niteliğinden arsa niteliğine dönüşümünde değerlerine etkileyen önemli bir etken olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlemesinde emsal alınacak taşınmazların dönüşüm aşamalarına göre sınıflandırılma dikkat edilmesi gerekir.

Tarımsal Topraklar

Tarım toprağı, üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılan ve doğrudan doğruya doğadan faydalanmak suretiyle bitki ve hayvan üretimine uygun olan veya ıslah suretiyle üretime elverişli duruma getirilen arazidir. Bu duruma orman alanlarını da dahil etmek mümkün. Tarımsal topraklar, üzerinde ziraat, bağcılık, meyvecilik yapılan alanlar yanında meral çayırları da kapsar.



Şekil 2.1: Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi

Ham İmar Arazisi

Bu topraklar, tarımsal yada orman amaçlı kullanımdan kentsel amaçlı kullanıma geçişin aşamasını oluşturur. Nazım imar planında bu toprağın yeri tanımlanmıştır. Yani, kon ticaret, sanayi vb. alanlarından birine isabet etmektedir. Belediye sınırları içinde olup in planı sınırları içinde olmayan ancak konumu dolayısıyla yakın bir gelecekte plan sınırları içi dahil edilmesi beklenen topraklar da bu gruba girer (Eren, 1991).

Olgun İmar Arazisi

İmar planında yapı alanı olarak gösterilmiş yada bir sonraki yılın imar programına alınmış topraklardır. Bu alanlarda altyapı yeteri kadar gelişmemiştir. Herhangi bir yapı faaliyeti için altyapı tesislerinden (yol, su, elektrik gibi) bir kaçını beklemek gerekir (Açlar, 1977). Ham imar toprağı, tarımsal topraktan, imara olgun toprağına geçişin ilk aşamasıdır. Bu topraklar henüz parsellenmemiştir ve çoğunlukla yerleşik alanların çevresinde bulunurlar. Genellikle ana yollarla bağlantıları yoktur. Her ne kadar üzerinde tarımsal amaçlı üretim yapıyorsa da, bu Özelliklerini yitirmişlerdir. Böylesi alanlarda parsel satışı hızlanmıştır. Özellikle spekülörlerin devreye girmesi nedeniyle en çok alınıp satılan topraklar bu topraklardır. Çünkü toprak bu aşamada rant olarak zirve noktasındadır.

İmara Hazır Arsa

İmara olgun toprak, özlü biçimde "yeni" şartlara uygun olarak altyapısı yeterli derecede (yol, elektrik, su, kanalizasyon) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır" biçiminde tanımlanabilir. Bir toprak parçasının, önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüştürülmesi, sonra altyapının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan gibi donatılarla kamusal yapılara kavuşturulması onun değerini artırır. Bir toprak parçası, ancak - altyapıya ve kamu kurumlarına kavuşunca kentsel arsa niteliği kazanmış olur. Tarıma olgun topraklar, belediye tarafından İmar planı çizilmiş, parselin kendisinde de imar mevzuatının aradığı koşullar oluşmuş ve altyapı tesisleri de tamamlanmış alanlardır. İmar toprağı bir görüşe göre kesin yada geçici bir yola cepheli ve önceden uygun bir imar parseline dönüştürülmüş olmalıdır. Bunun için imar kanunun aradığı şartlar var olmalı ve gerçekte de altyapı tesisleri hemen bir inşaat yapmaya imkan vermelidir.

Değerleme açısından emsal taşınmazların planlama aşamasının hangi kademesinde olduğu çok önemli bir bilgidir. Özellikle değerlendirme yöntemlerinden biri olarak ifade edilecek Karşılaştırma Yönteminde arazi ve arsa değerlemesinde emsal taşınmazların belirlenmesi yönünden konu ayrıca incelenecektir.

2.1.6. Taşınmaz Değerinin Mortgage Uygulamaları Açısından İncelenmesi

Barınma problemi geçmişte olduğu kadar günümüzde de insanoğlunun en önemli sorunlarından biridir. Mortgage, insanların ödedikleri kira bedeli civarında ya da bazen bunun dahi altında kalan rakamlarla, daha uzun vadeli ödeme planları ile kira öder gibi evlerinin taksidini ödeyerek ev sahibi olabilmelerini sağlayabilecek bir sistemdir. Mortgage sisteminde genelde ev bedelinin belirli bir kısmının peşin olarak ödenmesinden sonra, kalan kısmı için 15 yıl ila 30 yıl arasında değişen farklı vade seçenekleri ve değişken faiz oranlarıyla kredi veren kurumlardan kredi temin edilmektedir. Bu sayede ev sahibi satmak istediği evinin değerini peşin olarak tahsil etmiş olmaktadır. Evin değerini, konusunda yetkili eksperler belirlemektedir. Bu aşamada, konuya taşınmaz mal değerlemesi uzmanları dahil olmak zaorundadır. Şu günlerde Türkiye’de popüler bir konu haline gelen ve dar gelirli halkın da ev sahibi olmasını sağlayabilecek Mortgage sisteminden önce son derece zayıf kalmış taşınmaz mal değerlemesi konusunun ve buna bağlı alt yapının ivedilikle ve düzgün bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

Mortgage uygulanan ülkelerin sayısı kadar, farklı Mortgage uygulamaları da gelişmiştir. Bunun sebebi de her ülkenin ekonomik ve idari yapısının birbirinden farklı olmasıdır. Dolayısıyla her ülke için farklı bir çözüm ve mekanizma geliştirilmesi de işin bir gereğidir. Ülkemizde uzun zamandır merakla beklenen Mortgage yasası 21.02.2007 tarihinde kabul edilen 5582 nolu “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren bu kanunun genel gerekçesini kısaca özetleyecek olursak ;

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde

bulunacaktır. Diğer yandan kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak yüzde üçünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sıfıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde yüzde dört ila yüzde oniki, Orta Doğu ülkelerinde yüzde bir ila yüzde yirmiiki ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde yüzde iki ila yüzde ellidokuz arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde yüzde elliüç, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise yüzde kırküçdür. Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri yirmi yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Nitekim, konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir. Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayabilecektir. Diğer yandan, bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltması beklenmektedir. Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere,

tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır.

Yürürlüğe giren kanunun, taşınmaz değerlemeyle yakından ilgili olan bazı maddelerini gerekçeleriyle açıklayacak olursak;

Madde 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır.”

Gerekçe : Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur. Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerleme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşınması gereken nitelikler, değerleme faaliyetini yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerleme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların yaptırımları düzenlenmiştir. Ayrıca, değerleme hizmeti verebilecek kurumlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerleme uzmanları, sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracığı gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısılmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır. Madde hükmü

çerçevesinde, bu görev, değerleme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerleme uzmanlarına da verilebilecektir.

Madde 6 - 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. “Geçici Madde 8- Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.”

Gerekçe : İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle icra prosedüründe taşınmazın satışı aşamasındaki değerlemelerin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için üç yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin veya bilirkişi incelemesinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kurumların yanı sıra, diğer uzman bilirkişiler tarafından da yapılabilmesine imkan tanınmıştır.

Madde 12 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

“Konut finansmanı

Madde 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır. Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir. Hazine Müsteşarlığı konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir. Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması aşamasında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

Madde 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler. Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez. Fon kurulu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin

kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir. İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşmedir. Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin- verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır. Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usul ve esasları belirler. Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir. Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

Madde 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır.”

Gerekçe: Bu madde ile 2499 sayılı Kanuna üç madde eklenmektedir. 38/A maddesi ile; İcra ve İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. Tanımda dört farklı unsur yer almaktadır. Birinci unsur konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Böylece konut finansmanı kuruluşlarının tamamlanmış konutların satın alınması için verdikleri kredilerin yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri krediler de tanım kapsamına dahil olmaktadır. İkinci unsur konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Böylece alternatif bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları da konut finansmanı tanımına dahil edilmiş olmaktadır. Üçüncü unsur olan “sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” ise halihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır. Yurt dışında “home equity loan” olarak isimlendirilen bu tür kredilerin de tanıma dahil edilmesi, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullerimize hareket kabiliyeti sağlayarak bu değerleri ekonomimize kazandıracaktır. Konut finansmanı tanımındaki dördüncü unsur ise diğer unsurları taşıyan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı tanımına dahil edilmesidir. Tüketicilerin mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak amacıyla yeni bir kredi kullanmaları mümkün olup, kapatılan kredi konut finansmanı kapsamına giren bir kredi ise, yeni açılan kredi de bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir. Ayrıca konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla kere yeniden finansmanı mümkün olup, yeniden finansman amacıyla alınan her kredi, maddede yapılan tanım kapsamında bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir. Konut finansmanı işlemlerinde çeşitli sigortalara ihtiyaç duyulabilmekte olup, bu amaçla yapılacak sigorta poliçelerinde Hazine Müsteşarlığının düzenlemelerine uyulması öngörülmektedir. Diğer yandan

konut finansmanı kredilerinin yeniden finansmanında yeni krediyi açacak olan konut finansmanı kuruluşunun ipotek tesis etmeden krediyi kullandırmaması, mevcut konut finansmanı kuruluşunun ise kredi kapatılmadan ipoteği kaldırmaması tüketicilerin yeniden finansman yapmalarını operasyonel olarak zorlaştırmaktadır. Bu çerçevede yeniden finansman işlemlerinde ipoteğin yeni konut finansmanı kuruluşuna aktarılmasına ilişkin ilke ve esasların Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmektedir. Konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak belirlenmiştir. Ayrıca, konut finansmanı işlemlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olduğu ve gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerektiği dikkate alınarak, kredi açılması ve finansal kiralama sözleşmelerinin imzalanması aşamasında konut değerlemesinin bu alanda yetkili kişi ve kurumlar tarafından yapılmasının Kurul tarafından zorunlu tutulabileceği öngörülmüştür.

38/B maddesi ile konut finansmanından kaynaklanan ve özellikleri Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılacak konut finansmanı fonları tanımlanmaktadır. Böylece, ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetler aracılığıyla sermaye piyasalarından fon sağlanması mümkün olacaktır. Oluşturulan fon portföyünde pay hakkı veren bu sermaye piyasası araçlarının kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir.

Konut finansmanı fonu Sermaye Piyasası Kanununa bu Kanunla eklenen 38/C maddesindeki varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olarak belirlenmektedir. Yurt dışı uygulamalarında “trust” adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansmanı fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Diğer taraftan, menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca, konut finansmanı fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda sermaye piyasası aracı ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin

uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar da oluşturularak farklı nitelikte sermaye piyasası araçları çıkarılabilecektir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti de verebilecektir. Konut finansmanı fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansmanı fonunun ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine yatırım yapan yatırımcıların bu araçlar üzerindeki haklarının ödenmesi için kullanılacaktır. Fon malvarlığı, başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, rehnedilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyecek, ihtiyati tedbir kararı verilemeyecek ve iflas masasına dahil edilemeyecektir. Kurula fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde tutulmasını zorunlu kılma yetkisi verilmiş ve böylece söz konusu varlıkların kurucunun bilançosundan çıkarılmasında yaşanabilecek sorunların azaltılması amaçlanmıştır. Diğer taraftan maddede, konut finansmanı fonlarında; fon kurulunun, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil edeceği ve yöneteceği, fon portföyüne alınan varlıklara ilişkin kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasıyla sorumlu olacağı ve fonun yönetimine ilişkin usul ve esasların Kurulca belirleneceği hükme bağlanmıştır. İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususunun tapuya şerh edilmesi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu alacakların kurucudan fon portföyüne geçmesi halinde, söz konusu alacakların teminatlarının da fona geçmesi gerekmektedir, aksi takdirde sistem suiistimallere açık olabilecektir. Bu sebeple Kurul, ipoteğin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilecektir. Fonun kuruluş ve faaliyet esasları ile ilgili ilkeleri belirlemeye ve Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde gerekli tedbirleri almaya Kurul yetkilendirilmiştir. 38/C maddesi ile, Kanunda yer alan konut finansmanı fonu tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansmanı fonları düzenlenmiştir. Varlık finansmanı fonlarının

portföylerine alabileceği varlıklar, Kurulca belirlenecek olup, bu madde çerçevesinde, söz konusu varlıklar kurucunun bilançosu dışına çıkarılacaktır. Varlık finansmanı fonlarının, alacakların menkul kıymetleştirilmesinde sermaye piyasalarına yeni ve geniş bir imkan sağlayacağı düşünülmektedir.

Madde 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 39– Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.”

Gerekçe: 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde yer alan “ipoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu” ibaresi “ipotek finansmanı kuruluşları” olarak değiştirilerek söz konusu sermaye piyasası kurumlarına ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmadan, daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta; ayrıca gayrimenkul değerlendirme kurumları da sermaye piyasası kurumları arasında sayılmaktadır.

Madde 15 - 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

“Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

Madde 40/D- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli

tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir. Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur. Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar. Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tabidir.”

Gerekçe: Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, konut finansmanı sisteminde şahsen değerlendirme yapma imkanına sahip olmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı faaliyetinin yaygınlaşabileceği öngörülerek, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerlendirme ilke ve kurallarının belirlenmesi, standartların oluşturulması ve lisanslamaya ilişkin faaliyetlerin tamamının veya bir kısmının yürütülebilmesi amacıyla, değerlendirme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Madde 20 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“Geçici Madde 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluşuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

Geçici Madde 11 – Bu Kanunun 38/A maddesinde yapılan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmeleri, sözleşme tarihi dikkate alınmaksızın anılan madde uyarınca konut finansmanı kapsamındadır.

Geçici Madde 12 – Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz.”

Gerekçe: Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 40/D maddesi ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurulması öngörülmüş olup, aynı Kanuna eklenen geçici 10 uncu madde ile, Birlik Statüsünün oluşturulmasına ilişkin esasların belirlenmesi amaçlanmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte bir geçiş süreci olacağı dikkate alınarak Birlik Statüsünün oluşturulması ve Birliğe üyelik için üç yıllık bir süre öngörülmüştür.

Geçici 11 inci madde ile Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış ancak konut finansmanı tanımına uygun olan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin de Kanunla getirilen yeniliklerden faydalanabilmesi amaçlanmaktadır.

Geçici 12 nci madde ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin iki yıllık bir süre sonrasında konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamaları amaçlanmaktadır.

Madde 24 - 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

“Konut Finansmanı Sözleşmeleri

Madde 10/B - Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez. Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7 nci ,25 inci ve 31 inci maddeleri uygulanmaz. Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren tüketiciye karşı satıcı ile birlikte kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi

devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Konut finansmanı amacıyla ipotek alınmadığı hallerde kıymetli evrak teminat olarak kabul edilebilir. Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir. Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut

finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için dönemselsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),
- g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,
- h) İstenecek teminatlar,
- i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,
- j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri. Tüketicie gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.”

Gerekçe: Bu madde ile konut finansmanına yönelik konut kredileri tüketici kredilerinden ayrılmış ve ayrı olarak düzenlenmiştir. İlave olarak konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de 4077 sayılı Kanun kapsamına alınmıştır. Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal kiralama işlemlerinde de korunması amaçlanmıştır. Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemleri de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olarak öngörülmektedir. Bu nedenle finansal kiralamaya ilişkin getirilen özel hükümlerle finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketiciler gibi korunması amaçlanmıştır.

Tüketicie sözleşmeyi imzalamadan önce sözleşme koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” ile tüketiciye sözleşmeye ilişkin genel bilgiler verilerek tüketiciye teklifi kabul edip etmeme serbestisi tanınmıştır.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında verilen kredilere ilişkin esaslar düzenlenirken, sistemin arz tarafının desteklenmesini teşvik etmek amacıyla, kredinin belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilmesi durumunda, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesine ilişkin olarak konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluğunun kullandırılan kredi tutarı ile sınırlandırılması amaçlanmış olup, bu sayede hem tüketicinin korunması hem de konut finansmanı kuruluşlarının kendi risklerini ölçebilmeleri mümkün kılınmıştır. Diğer taraftan, söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Bu madde ile getirilen önemli bir değişiklik değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması olmuştur. Konut kredileri ile sınırlı olarak sabit faizle borçlanma

zorunluluğu kaldırılmaktadır. Değişken faizle kredi verilebilmesi kredi verenlerin risk yönetimini kolaylaştıracak ve bunun sonucunda vadelerin uzaması ve geri ödeme taksitlerinin azalması sağlanacaktır. Düzenleme tüketicilerin sabit faizle borçlanmaya devam etmesini engellememekte, ancak isteyen tüketicilerin değişken faizli borçlanabilmelerine imkan tanımaktadır. Geri ödeme tutarlarının ilişkilendirilebileceği endekslerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Diğer yandan, finansal kiralama sözleşmeleri hali hazırda değişken kira bedelleri içerebilmekte iken, bu değişiklik ile bu tür sözleşmelerde uyulması gereken esaslar değişken faizli kredi sözleşmelerine paralel olarak düzenlenmiştir. Finansal kiralama sözleşmelerinde faizin finansal tekniklerle anaparadan ayrılarak ayrıca hesaplanması gerekmektedir.

Faiz oranının değişken olarak belirlenebilmesine imkan getirilmekle birlikte ilgili sözleşmelerde bu oran ve tutarlar için bir üst sınır belirlenmesi de zorunlu tutulmuştur. Bu şekilde baz alınan endekste ki gelişmeler ne olursa olsun, tüketicilerin aldıkları riskler için bir üst sınır çizilmiş olmaktadır.

Diğer yandan, değişken faiz esasına göre düzenlenmiş kredi sözleşmeleri veya finansal kiralama sözleşmelerinde uygulanan yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şart tutulmuştur. Değişken faiz oranının sözleşmede belirlenen üst limite ulaşması halinde, tüketicilerin karşı karşıya kalacakları toplam borç tutarı ve geri ödeme taksitleri ile kira bedellerinin ulaşabileceği azami tutarlar hesaplanarak sözleşmede gösterilmek zorundadır. Değişken faiz oranının belirlenmesine ilişkin kullanılabilecek endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilmesine yönelik usul ve esaslar ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecektir. Bu Kanunla getirilen önemli bir diğer değişiklik, sabit faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde sınırlı da olsa konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilerden erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınmasıdır. Borcun erken ödenmesi durumunda, gerekli faiz ve komisyon indirilerek erken ödeme tarihinde ödenmesi gereken anapara tutarı hesaplanmakla birlikte konut finansmanı kuruluşları bu anapara tutarının yüzde ikisine kadar erken ödeme ücreti tahsil edebileceklerdir. Sabit faiz oranı içeren sözleşmelerde tüketiciler piyasadaki gelişmelere göre sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme yaparak kâr edebilmektedir. Erken ödemenin arkasında yatan bu kazanç

konut finansmanı kuruluşu içinse bir kayıp ifade etmekte olup, sınırlı da olsa erken ödeme ücreti uygulaması kazanç ve kayıpları dengeleyici bir unsur olacaktır. Değişken faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde ise erken ödeme ücreti uygulanması mümkün olmayacaktır.

2.2. Mevcut Yasa ve Yönetmeliklerle Değer Belirleme

2.2.1. Kadastro Kanunu

21. 06. 1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunun 36.maddesi yargılama giderleri, kadastro harcı ve tahakkuku ile ilgilidir. Bu maddenin beşinci fıkrasında "Kadastrosu yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanunu' na ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda tahakkuk ettirilir" denilmekte, 6. fıkraya göre ise kadastro yapılan yerlerde emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilmektedir.

Yukarıda belirtilen Kadastro Kanunu'nun 36/5. ve 36/6. maddesi ile ilgili olarak 28.10.1987 tarihli "Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkındaki Yönetmeliğin 3. maddesinde" ;

"İlgililerince son beyan döneminde beyanname verilmeyen veya hisseli olup da bir kısmı hissedarlarca beyanda bulunulmayan veya beyan tarihinden sonra vasfı değişen taşınmaz malların tespiti halinde bu parseller her ada veya mevkiin bitiminde, derhal teknisyenlerce, ada parsel numarası, mevki ve sokak ismi yüzölçümü ve vasıfları yazılarak kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürü, bu listeleri kısa sürede kadastro komisyonuna havale ederek, kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas olmak üzere, değerlerinin belirlenmesini ister." denilmektedir. Kadastro müdürü tarafından görevlendirilen komisyonun bedel tespiti çalışmalarında izleyeceği yol yine aynı yönetmeliğin 4. maddesinde belirtilmiştir. Bu madde ile belirlenen şekli ile ilgili komisyon gelen listelerdeki taşınmazlara, vergi daireleri ya da belediyelerde bulunan emlak vergisi asgari metrekare birim değerleri cetveli ve binaların metrekare inşaat maliyet bedelleri ile aşınma payları oranlarını gösteren cetvelleri (bu cetvellerdeki değerler yargı konusu olsa dahi) temel alarak taşınmazın yüzölçümü ve niteliğinin de göz Önünde tutarak, gerektiğinde yerel inceleme yaparak ve bilirkişilerden de yararlanarak değer biçer. Bu değer, kadastro ve mahkeme harcı

giderlerinin hesaplanmasında kullanılan matrah olur. Kadastro mahkemelerince, görülmekte olan davalı taşınmazların yargı giderlerine esas olmak üzere kıymetinin belirlenmesinin istemi de aynı komisyonca en az bir ay içinde bildirilmek koşulu ile yerine getirilir.

2.2.2. Emlak Vergisi Kanunu

29.07.1970 tarih ve 1319 sayı ile çıkarılan Emlak Vergisi Kanunu ayrı ayrı kanunlar olan bina ve arazi kanunları ile değerlemenin adaletli olarak yapılamadığı, zaman alıcı ve masraflı olan yazım yöntemini yürürlükten kaldırmıştır. Yeni yasa emlak vergisinin tarih ve tahakkukuna esas emlak değerleri kanunun 20. maddesi ve 29.02.1972 tarih ve 7/3995 no' lu Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Taktirine İlişkin Tüzük ile belirlenir. Tüzüğün 2. maddesinde vergi değeri ;

Emlak Vergisi mevzuuna giren bina arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel; bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

15.03.1975 tarih ve 14129 sayılı resmi gazetede yayımlanan Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük bina vergi değerlerinin takdir ve arazi vergi değerlerinin takdirini ayrı ayrı düzenlemiştir. Binaların vergi değeri kullanım tarzına, İnşaatın nevine ve sınıfına göre takdir edilmektedir. Binaların kullanım tarzlarına göre ayrımı yapılırken öncelikle vergi değeri belirlenecek binanın konut, işyeri, özellik gösteren diğer yapılardan hangi sınıfa girdiği belirlenir. Kullanış tarzı belirlenen binanın inşaat cinsine ve inşaat sınıfına göre ayrımı ise tüzüğün 8. ve 9. maddelerine göre yapılır. Taşıyıcı sistemleri esas alınmak üzere inşaat cinslerini;

1. Çelik karkas,
2. Betonarme, karkas,
3. Yığma kagir,
4. Yığma yan kagir,
5. Ahşap,
6. Taş duvarlı,
7. Gecekondur tarz ve niteliğinde,
8. Kerpiç ve basit binalar.

Binalar inşaat sınıflarına göre ayrımı;

1. Lüks inşaat,
2. Birinci sınıf inşaat,
3. İkinci sınıf inşaat,
4. Üçüncü sınıf inşaat,
5. Basit inşaat,

şeklindeir. Binanın sınıflandırılması yapıldıktan sonra değerde etkili olan özellikler dikkate alınarak değereleme yapılır. Değerelemenin yapılmasında etkili olan özellikler 7. maddede sıralanmıştır;

1. İşyerleri ve meskun yerler ile park ve bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ile ulaştırma durumu,
2. Bulunduğı meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevkii,
3. Su elektrik, havagazı, ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,
4. Büyüklüğü, katsayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
5. İç bölümleri yönünden kullanılırlık durumu,
6. Ön ve arka cephede bulunması,
7. Bayındırlık derecesi,
8. Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
9. Eklentileri,
10. Manzara görme durumu

Bina vergi değerelerini belirleme, emsal taşınmazlara göre bunun mümkün olmadığı hallerde maliyet yöntemine bu da mümkün değilse ortalama gelir bedeli yöntemiyle yapılır. Hazırlanacak vergi haritaları taban vergi değerelerinin taşınmaz maliklerine sunumu için oldukça önemlidir. Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlağın değerelemesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilir. Bu haritalar düzenlenirken beldeler ve meskun yerler, bina ve arsa değereleri esas alınarak bölgelere, meydan sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibariyle kısımlara ayrılır.

Arazi vergi değerelerinin takdiri ise arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, yıllık istihsal değere göre bulunmaktadır. Arazi vergi değereinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma

durumu dikkate alınarak yapılır. Araziler sulanabilirlik derecesine göre, kıraç, taban ve sulak olmak üzere 3 cinse ayrılmaktadır. Her cins arazi; verim gücüne göre, iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesini engelleyecek özellikle olmak üzere 4 sınıfa ayrılır. Maliye Bakanlığı arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarına esas alınacak özellikleri ilgili daire ve kuruluşlardan alarak tespit eder. Bu tespit sırasında;

- 1- Arazinin kuru sulu ziraatta ve yağışlı iklimde olmasına göre ayırım (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yan sulana arazilerde)
- 2- Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayırım (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mera, bağ ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri)
- 3- Bölgesel uygulana münavebede yer alan ürün nevilerine göre ayırım (hububat, sinai bitkiler, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri) göz önünde bulundurulur.

2.2.3. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

18.05.1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralan Hakkındaki Kanun belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele liman ve istasyonlardaki gayri menkullerin kiralanmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetleri Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerini göz önünde bulundurarak düzenler. Bu kanunun Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 tarih ve E. 1963/3, K.1963\ 67 sayılı kararıyla iptal edilen 2.maddesinde kira parası taşınmazın sürüm değeri, konumu ve bulunduğu yerlerdeki emsal taşınmazların kira paralarına ve bina vergisi yasasına göre gerçekleşen brüt gelirine bağlanmıştır. Üçüncü maddede ise emsali bulunmayan taşınmazların kiralarını taşınmazın var olan durumu, yeri göz önünde bulundurularak belediye encümenince belirlenir denilmektedir.

Enflasyon ile mücadele programına bağlı olarak çıkarılan ve ülkemizdeki yüksek enflasyonun başlıca sebeplerinden birisi olan taşınmaz kiralarının yıllık artış oranlarını düzenleyen 16.02.2000 tarih ve 4531 kanun nolu Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkındaki Kanun taşınmaz değerlemesinin ve bu çalışmaların yapılmaması durumunda karşılaşılabilecek sorunların kanun koyucu tarafından kabul edilmesi açısından önemlidir. Bu kanunun geçici 7. maddesine göre;

Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında % 10 oranında arttırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanamaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış, uygulanamaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.

Yukarıdaki geçici 7. madde ülkemizde kentsel alanlarda arsa üretiminin yetersizliğini belirtmesi ve taşınmaz değerlemelerinde enflasyon ve faiz oranlarının değerlemeye nasıl katılacağına kanunlarda tam ve bilimsel olarak belirtilemediğinin vurgulanması açısından da önemlidir.

2.2.4. Arsa Ofisi Kanunu

10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan ve arsaların fiyat artışlarını önlemek üzere düzenleyici alışveriş yapmak konut sanayi ve turizm sektörleri ile kamu tesisleri için arsa ve arazi sağlamak amacıyla kurulan Arsa Ofisinin çalışmalarıyla arsa üretilmesi sırasıyla şu aşamalardan meydana gelir.

Nazım imar planları sonucu kamulaştırılması gereken tarım arazilerinin kamulaştırmaları yapılır. Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planları sonucu oluşan adaların parselasyonları yapılır. Ancak bir toprak parçasının imar planına uygun olarak parselasyonunun yapılması ve tapu kayıtlarında vasfının arsa olması o parselin olgun imar parseli olması için yeterli değildir. İmar uygulama yönetmeliğinde de zorunlu hale getirilen teknik altyapı inşaatlarının da yapılması gerekir.

Bu aşamaların her biri maliyet hesaplanırken kullanılır. Arsa Ofisinin ürettiği arsaların değerlerinin belirlenmesi ile ilgili hükümler 08.08.1994 tarih ve 22015 sayılı resmi gazetede yayımlanan Arsa Ofisi Yönetmeliğinin 36.maddesinde sıralanmıştır. Bunlar:

- a. Arazi ve arsaların iktisap bedelleri ile bu iktisap dolayısı ile yapılan araştırma inceleme şantiye mahkeme giderleri ve her ne ada olursa olsun bunlarla ilgili harcamalar,

- b. Arazi ve arsanın haritasının alınması, imar planının yapılması ve kamu tesis ve projeleri için harcanan paralar,
- c. Yol kanalizasyon, su elektrik gibi kamu tesisleri yapılması için harcanan paralar,
- d. Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan her türlü vergi, resim ve harçlar

toplamına, genel gider olarak % 10 eklenerek, iktisap tarihinden itibaren geçen sürenin tamamı için ayrıca faiz ve değer artışı karşılığı olarak yıllık olarak % 10 eklenerek bulunacak bedeldir. Bu alanın imar planının imar planına göre zayıat hesabı yapılmış ise zayıat çıktıktan sonra kalan miktara, yapılmamış ise arazinin tamamına bölünerek m2 satış fiyatı saptanır.

36.maddede sıralanan hükümler ile arazinin arsaya dönüşme süreci ve bu süreçteki her adımın maliyetteki payı belirlenmiştir. Ancak faiz ve enflasyonun etkisi ve arsanın üretilmesini izleyen yıllardaki satış bedellerinin bu etkiler göz önünde bulundurularak nasıl hesaplanacağı açıklığa kavuşturulmamıştır. Ayrıca oluşturulan parsellerin yıllar içindeki konumları ve değerlendirme kriterlerindeki değişimler kaçınılmazdır. Arsa Ofisi Yönetmeliği' nin 51.maddesinde taşınmazların değerlendirilmesinde esas olanın kurulacak bedel taktir komisyonlarınca belirtilen değerler olduğu ve 49, maddedeki bentlere göre belirlenen fiyatın taban fiyat olduğu belirtilmiştir. Bedel takdir komisyonunun belirlediği fiyat daha düşük ise 49.maddeye göre hesaplanan değer taşınmaz değeri olacaktır.

2.2.5. Kamulaştırma Kanununa Göre Değer Belirleme

Yürürlükte olan 1982 Anayasasının 46.maddesine göre devlet ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırma yetkisine sahiptirler. Anayasanın 46.maddesinin 2.bendinde "kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir" denilmektedir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanı, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin, taşınmaz malların birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve diğer objektif ölçülerin dikkate alınmasını emreder. İlgili kanunda, tespit edilen kamulaştırma bedeli ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendireceği kanunla gösterilir denmektedir. Bu bentte yürürlüğe konması ve uyulması zorunlu olan ve kamulaştırmanın usulünü

belirten kanun 4.11.1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu' dur. Yine bu bentte değer belirlenirken nelerin göz önünde bulundurulacağı ana hatları ile belirlenmiştir.

Kamulaştırmada değer saptanırken hangi öğelerin dikkate alınacağı Kamulaştırma Kanunu' nun 11.maddesinde belirtilmiştir. Kanununda belirtilen dokuz öğe sırası ile şunlardır.

- a) Taşınmazın cinsi ve nev'i,
- b) Yüzölçümü,
- c) Değeri etkileyebilecek bütün nitelik öğeler ve her öğenin ayrı ayrı değeri,
- d) Vergi beyanı,
- e) Resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,
- f) Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir,
- g) Arsa değerinin bulunması,
- h) Yapılarda kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payları,
- i) Bedelinin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçüler.

2.2.6. Özelleştirme Kanunu

Son yıllarda ülkemizde ekonomi gündeminin başlıca konularından birisi özelleştirme çabalarıdır. 1983 yılından sonra gündeme gelen özelleştirme programlarına yönelik ilk hukuki düzenleme 1984 yılında çıkarılan 2983 sayılı kanundur. Bu kanun ile özet olarak kamu iktisadi teşebbüsleri ile bunlara ait tesislere, hisse senedi ihracı yoluyla gerçek tüzel kişilerin ortak edilebilmesine veya bu tesislerin işletme hakkının belli sürelerle devrine olanak sağlanmıştır. 1986 yılında çıkarılan 3291 sayılı kanunla kamu kuruluşlarının özelleştirme kapsamına alınması ve uygulamaların yürütülmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir. Bu yasaya göre, 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede adı geçen, tamamı devlete ait ve kamu iktisadi teşebbüsü statüsünde faaliyet gösteren kuruluşların Özelleştirme kapsamına alınmasına Bakanlar Kurulu, KiT'lerin müessese, bağlı ortaklık, işletme ve işletme birimleri ile iştiraklerindeki payların özelleştirme kapsamına alınmasına da Yüksek Planlama Kurulu yetkili kılınmıştır.2983 sayılı yasa özelleştirme programının yürütülmesinde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresini yetkili

kılmıştır. Özelleştirme programının yanı sıra, toplu konut uygulamalarının yürütülmesi, kamu ortaklığı fonunun yürütülmesi, kamu ortaklığı fonunun yönetimi ve çalışanların tasarruflarını teşvik hesabında biriken paraların nemalandırılması gibi görevler de üstlenen Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, 1990 tarih ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi adı altında iki ayrı kuruluş olarak yeniden örgütlenmiştir.

Kamu Ortaklığı İdaresi, Özelleştirme uygulamalarının yürütülmesi ve kamu ortaklığı fonu ile çalışanların tasarruflarını teşvik hesabının yönetimi konusunda görevli kılınmıştır. 1992 tarih ve 473 sayılı kanun hükmünde kararname ile de, Özelleştirme uygulamaları konusundaki karar mercii Kamu Ortaklığı Yüksek Kurulu olarak değiştirilmiştir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere özelleştirme programında beklenen hedeflere ulaşılmasında karşılaşılan güçlüklerin giderilmesi amacıyla, uygulamalara esas teşkil eden 2983 ve 3291 sayılı yasalarda çeşitli tarihlerde değişikliğe gidilmiştir. Ancak bu değişiklikler, zaten dağınık olan mevzuatı daha da karmaşık hale sokmuştur. Gerek bu karmaşık yapıdan kaynaklanan sorunların, gerekse özelleştirme uygulamalarının sonucuna bağlı olarak karşılaşılan sosyal, ekonomik ve hukuki problemlerin çözümü için yeni düzenlemelerin yapılması kaçınılmaz olmuştur.

Tüm bu gerekçeler göz önünde bulundurularak bütün siyasi partilerin ve sendikaların önerileri de dikkate alınarak hazırlanan 4046 sayılı Özelleştirme Yasası 27 Kasım 1994 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile Özelleştirme çalışmaları T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Bu kurumun 11.02.2000 tarihinde yayınladığı bildiride ana felsefesi devletin asli görevleri olan adalet ve güvenliğin sağlanması yolundaki harcamalar ile özel sektör tarafından yüklenilemeyecek altyapı yatırımlarına yönelmesi, ekonominin ise pazar mekanizmaları tarafından yönlendirilmesi olan özelleştirme ile hedeflenenler belirtilmiştir. Buna göre; özelleştirmenin temel amacı nihai olarak, devletin ekonomide işletmecilik alanından tümüyle çekilmesini sağlamaktır. Öte yandan borsa ve sermaye piyasalarını geliştirmeden Türkiye' de sağlıklı bir ekonomik gelişmeden bahsetmek mümkün değildir. Şirketlerin yalnızca bankacılık sektörüne bağlı olmadan hisse senedi, tahvil veya bono ihracı yoluyla kaynak temin edebilmeleri ve bu kaynak maliyeti ile enflasyon arasında sağlıklı bir ilişkinin olabilmesi için, sermaye piyasasının gelişimi ise, tasarrufların daha büyük bir

kısımının mali piyasalara yönlendirilmesi ve bu suretle oluşan fonların sermaye piyasasına akışına imkan verecek bir ekonomik yapının oluşturulması ile mümkündür.

Bu açıdan değerlendirildiğinde özelleştirme uygulamaları ile, bir yandan mali piyasalara ve dolayısı ile sermaye piyasalarına yönelmeyen yerli ve yabancı tasarrufları bu piyasalara yönlendirerek yeni kaynaklar yaratılmaktadır. Mali piyasalara ve dolayısıyla sermaye piyasalarına yönelmeyen yerli ve yabancı tasarrufları bu piyasalara yönlendirerek yeni kaynaklar yaratılması, diğer yandan da kamu kesiminin fonlar üzerindeki olumsuz baskısının engellenmesi hedeflenmektedir.

2.2.7. Belediye Gelirleri Kanunu

Belediye Gelirleri Kanununun üçüncü kısmında harcamalara katılım payları, yol harcamalarına katılım payları, kanalizasyon harcamalarına katılım payları, su tesislerine katılım payları ayrı ayrı maddelerde açıklanmıştır. Bu paylarla ilgili olarak İç İşleri Bakanlığınca çıkarılan 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun Harcamalara Katılım Payları ile ilgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik 21.08.1981 tarih ve 17435 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun yol harcamalarına katılım paylarıyla ilgili 86. maddesinde özetle yeni yol açılması, mevcut yolların % 40 nispetinde veya daha fazla genişletilmesi, mevcut kaldırım veya parkelerin sökülüp yeniden düzenlenmesi, kaldırımsız bulunan yolların kaldırım veya parke kaldırım haline getirilmesi, yola kaldırma dökülmesi durumunda bu faaliyetlere konu olan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması sebebiyle bu yoldan yararlanan gayrimenkul sahipleri, intifa hakkı sahipleri veya bunlar yoksa gayrimenkulu malik gibi tasarruf edenlerden asıl cepheyi teşkil eden yol ile ilgili katılma payı tam, diğer yollar ile ilgili katılma payı yarım alınır denilmektedir. Harcamalara katılım payları hesaplanırken, yol için yapılan giderlerden, devlet yardımları ve diğer kaynaklardan sağlanan karşılıksız fonlar düşülecektir. Yol için yapılan giderler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından tespit edilen birim fiyatları aşamaz ve katılım payı katılım payına muhatap olan gayrimenkulun vergi değerinin % 2 sini geçemez. Kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları ise yeni kanalizasyon ve su tesislerinin yapılması ve

mevcut tesislerin sıhhi ve fenni şartlara göre ıslah edilmesi hallerinde yol harcamalarına benzer şekilde yukarıdaki gibi tahakkuk ettirilir

3. DEĞERLEME UZMANLIĞI

Başta İngiltere ve ABD olmak üzere, yurtdışı uygulamalarında gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Bu eksperler ilgili meslek örgütünden sertifika almakta ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorundadırlar. Meslek kuruluşlarından lisanslı gayrimenkul değerlendirme eksperleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedirler. Aday olabilmek için öncelikle meslek kuruluşunun belirlediği eğitim koşullarını sağlamış olmaları gerekmektedir. Bu koşulu sağlayan kimselerin adaylık başvuruları kabul edilmektedir. Adaylığa kabul edilen kişiler, meslek kuruluşunun düzenlediği eğitim programlarına katılmak, bu programlardan başarılı olarak geçmek, üstüne de en az iki yıl süren piyasa stajına katılarak iş tecrübesi edinmek, bu tecrübe sırasında meslek kuruluşunun zorunlu tuttuğu raporları meslek kuruluşuna sunmak ve sınavlardan geçmek, nihai olarak da final sınavına girip başarılı olmak zorundadırlar. Bu barajları geçen adaya, mesleki uygulama sertifikası ve konusuyla ilgili imza yetkisi verilmektedir. Bu üyeler her yıl meslek kuruluşu tarafından yayımlanan rehberde ilan edilmek suretiyle kamuoyuna duyurulmaktadır. Meslek kuruluşlarının düzenlediği kuralların önemli bir bölümü, değerlendirme eksperinin bağımsızlığına, objektiviteye ve mesleki etiklere ayrılmıştır. Yeminli gayrimenkul ekspertiz sertifikası alabilmek oldukça zorlu ve uzun bir prosedür gerektirmektedir. İngiltere ve ABD örneklerinde, bu ülkelerde bulunan meslek kuruluşları, adayda öncelikle üniversite veya en az iki yıllık meslek okulu diploması aramaktadır. İnşaat mühendisliği, mimarlık, endüstri mühendisliği mezunları tercih edilmektedir. Ekonomi, finans, iş idaresi, hukuk gibi sosyal bilimlerde master, doktora yapmış olmak veya bu konularda fiilen tecrübe sahibi olmak, daha sonraki eğitim süresini kısaltmaktadır. Ayrıca çeşitli üniversite ve eğitim kurumlarında verilen gayrimenkul değerlemesi derslerinden alınmış olması da eğitim sırasında adayın bazı kurslardan muaf tutulmasını sağlamaktadır. Özellikle gelişmiş olan ülkelerin sermaye piyasalarında çok yaygın olarak kullanılan

gayrimenkule dayalı mali araçların kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlemesinde, gayrimenkul ekspertiz şirketlerinden yararlanılmaktadır. Başta, İngiltere ve ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde, gayrimenkul değerlemesi 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 ise 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. Buna karşın bilindiği üzere; ülkemiz sermaye piyasasında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar ve hisse senetleri borsada işlem gören halka açık şirketlerin gayrimenkul işlemleri için ekspertiz raporu aranmakta, ancak bu konuda yeterli yasal düzenlemelerin olmaması, gayrimenkul değerlendirme alanında bir meslek organizasyonu veya öz-düzenleyici kurum olmaması gibi nedenlerden dolayı, gayrimenkul değerlendirme işi arzu edilen kalitede tatbik edilememektedir. Bu çerçevede, bu işin özel bir alan olması ve ayrı bir uzmanlık gerektirmesi, gayrimenkul değerlendirme yapacak şirketlerin sahip olmaları gereken asgari şartları belirleyen bir düzenleme yapılması, bu şirketlerin sayılarının artırılması ve gelişiminin sağlanması ihtiyacını doğurmuştur.

Bu aşamada; her ne kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nun görevi gayrimenkul ve emlak piyasası gibi kendi meslek alanını doğrudan ilgilendirmeyen bir konuda geniş kapsamlı, mesleki bir düzenleme yapmak değilse de, böyle bir mesleğin ve bir mesleki kuruluşa ilişkin altyapının Türkiye'de oluşturulabilmesi, özellikle de sermaye piyasası alanında faaliyet gösteren kurumların gayrimenkul ile ilgili işlemlerinin daha sağlıklı ve güvenilir bir şekilde yapılabilmesi ve kamuyu aydınlatma prensibinin daha etkin bir şekilde uygulanabilmesi için sermaye piyasası alanı ile sınırlı bile olsa, gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir kuruluşun kurulması için ön ayak olunması, Sermaye Piyasası Kurulu için bir zorunluluk olarak gündeme gelmiştir. Kurul'un gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapmasına ilişkin yasal dayanağı; Sermaye Piyasası Kanunu değişiklik

tasarısında, Kanun'un 22'nci maddesine eklenmesi öngörülen (r) bendine dayanmaktadır. Bu hüküm ile Kurul, genel olarak ekspertiz kurumlarını değil, ancak; “gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek eksper ve ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek” yetkilerine sahip olmaktadır. Kurul’ca sözkonusu kurumlara ilişkin olarak yapılacak düzenlemelerde, sermaye piyasası mevzuatı bakımından önem arz eden değerlendirme ve raporlama standartlarının oluşturulmasının, sorumluluk sisteminin kurulmasının ve bu hususlarla bağlantılı olarak personel niteliğinin belirlenmesinin amaca hizmet edeceği düşünülmektedir. Bu çerçevede; Türkiye’de sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlendirme mesleğine ilişkin düzenlemeler yapacak, mesleğin etiklerini belirleyecek, mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarını belirleyip uygulayacak, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelere uygulanacak yaptırımları belirleyip uygulayacak, raporlamanın usul ve yöntemlerini belli bir standarda bağlayacak, eksperlerin eğitimlerine ilişkin düzenlemeler yapacak ve yurtdışı örneklerinde olduğu gibi özdüzenleyici bir kurum olarak faaliyetlerini sürdürecektir bir kurumun kurulması gerekmektedir.

Taşınmaz Değerleme uzmanlarında aranan şartlar ve bu kişilerin uyması gereken etik kurallar, ülkemizde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan “ Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ “ (Seri :VII, No:45) de aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

3.1 Davranış Kuralları

Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun Değerleme işlemlerinin temeli, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan, dürüst ve ehil profesyonel Değerleme Uzmanları tarafından yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak arttırmalı ve korumalıdır.

a) Değerleme Uzmanları, yasalar ve hukuki düzenlemeler uyarınca, müşteriler, gelecekteki kullanıcılar, ulusal kurum veya kuruluşların talebi üzerine veya kendi seçimleri ile bu standartlara uyarlar. Değerleme faaliyetlerini Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yürüten bir Değerleme Uzmanı bu Davranış Kurallarına uymakla mükelleftir.

b) Bu kurallar yasaların üzerinde olmadığı gibi, Değerleme Uzmanının çalışmalarının gözetim ve denetimini üstlenen ulusal kurum veya kuruluşların kuralları, tüzükleri ve yönetmeliklerini tamamlamaktan başka bir maksadı yoktur.

c) Bu standartlara göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan genel kabul gören ulusal meslek örgütlerinin eğitimli uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul görür. Eğitimli ve düzenlenmiş bir değerlendirme mesleği için gerekli olan altyapının henüz oluşturulmamış olduğu ülkelerde, görevi üstlenecek Değerleme Uzmanının uygunluğu ve yeterliliği konusu müşterilerin sorumluluğundadır.

3.1.1 Tanımlar

a) Varsayımlar, gerçek kabul edilen takdirlerdir. Varsayımlar, değerlemenin konusunu veya değerlemeye yaklaşımı etkileyen olay, koşul veya durumları dikkate alır, ancak doğruluğunu kanıtlayamayabilir veya kanıtlamaya değer bulmayabilir. Bunlar, bir kere açıklandıktan sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilmesi gereken hususlardır. Bir değerlemeye esas teşkil eden tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Bütün değerlemeler, bir dereceye kadar varsayımlara dayanmaktadır. Özellikle, yaklaşımın tutarlılığını sağlamak için, Pazar Değeri tanımı varsayımlar içerir ve Değerleme Uzmanı, bilinmeyen veya belirlenebilir olaylar hakkında daha fazla varsayımda bulunma ihtiyacı duyabilir.

b) Kısıtlayıcı Koşullar, değerlemelere getirilen kısıtlamalardır.

Kısıtlayıcı koşullar, müşteriler (Örnek: Değerlemeyi etkileyebilecek bir veya birden fazla önemli faktörün Değerleme Uzmanı tarafından tam olarak incelenmesine izin verilmemesi); Değerleme Uzmanı (Örnek: Müşterinin Değerleme Raporu veya Değerleme Belgesi metninin tamamını veya bir kısmını Değerleme Uzmanının önceden alınmış format ve içeriğe ilişkin yazılı onayı olmadan yayınlamayaması) veya mevcut yasalar tarafından konulur.

c) Değerleme Uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir. Bazı ülkelerde Değerleme Uzmanı olarak çalışmak için bir lisansa sahip olmak gerekir.

Değerleme Uzmanı:

- kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
- pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
- güvenilir bir değerlendirme yapmak için gerekli kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- tanınmış bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,
- kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden ve
- bu davranış kurallarının gereklerini yerine getiren, itibarlı bir kişidir.

Eğer, bir ülkede yukarıda tanımlanan akademik niteliklere sahip olunabilecek ortam yoksa, Değerleme Uzmanı değerlendirme alanında yeterli düzeyde eğitim ve deneyime sahip bulunmalı ve kabul görmüş bir ulusal değerlendirme kuruluşunun üyesi olmalı veya devlet tarafından lisans verilmiş ya da mahkemeler veya eşdeğer statüdeki bir makam tarafından atanmış olmalıdır.

Bazı ülkelerde Değerleme Uzmanı olarak çalışmak için yasa uyarınca bağımsız bir kuruluş tarafından verilecek lisans veya Sertifikaya sahip olunması gereklidir.

d) Kurum İçi (İç) Değerleme Uzmanı, varlıkların sahibi işletmenin veya mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlayan muhasebe firmasının çalışanıdır. İç Değerleme Uzmanı genelde bu Davranış Kuralları'nın gerektirdiği, profesyonel tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerini karşılayacak kapasitede olmakla birlikte, kamuya yapılacak açıklamalar ve ilgili düzenlemeler nedeniyle bazı tip görevlerde bağımsız Değerleme Uzmanının yerini tutmayabilir.

e) Kurum Dışı (Dış) Değerleme Uzmanı, herhangi bir iştiraki ile birlikte müşteri şirketle, müşteri namına hareket eden temsilciyle veya görevin konusuyla maddi bir bağı olmayan kişidir.

f) Uluslararası Değerleme Standartlarına göre görev alan tüm Değerleme Uzmanlarının bu Davranış Kurallarında belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerektiğinden, bir çok görevde bağımsızlık şartlarını da karşılamaları zorunludur. Bazı müşterilerde ve belli ülkelerde Bağımsız

Değerleme Uzmanı terimine özel şartlar altında yasalar ve hukuki düzenlemelerle bazı ek kısıtlamalar getirilebilir. Bu kuralların amacı bu kuralların gerektirdiği bağımsızlık standardından farklı bağımsızlık ölçüleri tanımlamak değildir.

3.1.2 Etik İlkeler

Değerleme Uzmanları her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal profesyonel değerlendirme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar.

3.1.2.1 Dürüstlük

- a) Değerleme Uzmanı yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunmamalıdır.
- b) Değerleme Uzmanı bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren rapor hazırlamamalı ve bildirmemelidir.
- c) Değerleme Uzmanı diğer makul Değerleme Uzmanları tarafından doğru bulunmayan değerlendirme hizmetlerinde yer almamalı ve onlara herhangi bir şekilde katkıda bulunmamalıdır.
- d) Değerleme Uzmanı hukuka uygun davranmalı ve iş yaptığı veya görev üstlendiği ikenin yasalarına ve yönetmeliklerine riayet etmelidir.
- f) Değerleme Uzmanı sahip olmadığı mesleki nitelikleri taşıyormuş iddiasında bulunmamalı ve bilerek bu yanlış bilgiyi etrafa yaymamalıdır.
- g) Değerleme Uzmanı iş alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunmamalı ve bu şekilde reklamını yapmamalıdır.
- h) Değerleme Uzmanı göreve yardımcı olan personelin veya emri altında çalışanların bu davranış kurallarına bağlı olmalarını temin etmelidir.

3.1.2.2 Çıkar Çatışmaları

- a) Değerleme Uzmanı ilgili tarafların yazılı izni olmaksızın aynı konuda birden fazla tarafın işini yapmamalıdır.
- b) Değerleme Uzmanı müşterileri ile diğer müşterileri, kendisi, çalıştığı firma, akrabaları, arkadaşları veya iştiraklerinin çıkarları arasında bir görev çatışması oluşmaması için gerekli tüm makul önlemleri almalıdır. Talimatları kabul etmeden önce muhtemel çatışmalar yazılı olarak açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanının daha

sonra haberdar olduğu çatışmalar derhal açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanı böyle bir çatışmanın olduğunu değerlendirme işi bittikten sonra öğrenirse açıklama makul bir süre içinde yapılmalıdır.

3.1.2.3 Gizlilik

a) Değerleme Uzmanı müşterilerin işlerini daima büyük bir gizlilik içinde, basiretli bir şekilde yürütmelidir.

b) Değerleme Uzmanı müşterisinden aldığı gerçeklere dayanan hassas verileri, müşterisi için hazırlamış olduğu rapor sonuçlarını, üyesi bulunduğu tanınmış bir profesyonel değerlendirme kuruluşundaki belirli hukuki takiplerde olduğu gibi kendisinden yasal olarak açıklama yapması talep edilen haller hariç, müşteri tarafından özel olarak yetkili kılınmış kişiler dışında kimseye açıklayamaz.

3.1.2.4 Tarafsızlık

a) Değerleme Uzmanı görevini mutlak bir bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarlarını gözetmeksizin yerine getirmelidir.

b) Değerleme Uzmanı önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemelidir.

Görevle ilgili ücretler bir değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı olmamalıdır.

c) Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olup olmadığı açıklanmalıdır.

d) Değerleme Uzmanı müşteri veya başkaları tarafından sağlanan, ancak yeterli nitelikleri taşımayan veya bağımsız bir kaynak tarafından doğrulanmayan önemli bilgilere güvenmemelidir. Şöyle ki, bu türden açıklamalara güvenilmesi esas ve seviyesi itibarıyla Değerleme Uzmanının hareket alanını kısıtlayan durumlardan olmamalıdır.

e) Değerleme Uzmanı makul bir süre içerisinde gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor isteyen görevleri kabul etmemelidir.

f) Olasılığı makul olan varsayımsal durumlar, hem varsayımın gerçekleşme ihtimali hem de gerçek durumu yansıtan değer görüşünü içermesi şartıyla raporda

belirtilebilir. Örnek: Müşterinin, zehirden arındırıldıktan sonra bir arazinin değerinin ne olacağını öğrenmek istemesi gibi.

g) Değerleme Uzmanı, herhangi bir peşin hüküm içeren mesnetsiz sonuçlara veya değeri korumak yahut maksimize etmek için böyle bir peşin hükmün gerekli olduğu düşüncesini yansıtan rapor sonuçlarına dayanmamalı veya bunları kullanmamalıdır.

h) Değerleme Uzmanı, başka bir Değerleme Uzmanının raporunu incelerken, tarafsız bir düşünce sergilemeli ve raporun sonuçlarına neden katılıp neden katılmadığını, gerekçeleri ile birlikte belirtmelidir.

3.2 Yetkinlik

Değerleme Uzmanı, üstlendiği görevi genel kabul görmüş profesyonel standartlara uygun olarak yerine getirmek için gerekli bilgi, beceri ve deneyime sahip olmalıdır. Sadece “Tanımlar” kısmında belirtilen Değerleme Uzmanı tanımına uyan bir uzman bu standartlarla ilgili görevleri üstlenebilir.

3.2.1 Talimatların Kabulü

Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevi kabul etmeden veya bir görevi yerine getirmek için anlaşılmaya varmadan önce mevcut problemleri tam olarak saptamalı ve yeterli bilgi ve deneyime sahip olduğundan emin olmalıdır. Bu görev başka bir ülkede ise, görevi layık olduğu şekilde yerine getirebilmek için o ülkenin Pazar güçleri, dili ve yasaları hakkında deneyim ve bilgiye sahip bir profesyonelle birlikte hareket etmelidir.

3.2.2 Dışarıdan Yardım

a) Değerleme Uzmanı, kendi bilgi ve deneyimini tamamlamak için gerekli dış yardım hizmetleri alırken, önce kendisine bu yardımı verecek kişilerin gerekli beceriye ve ahlaki ilkelere sahip olup olmadığını belirlemelidir.

b) Dışarıdan yardımın gerekli olduğu durumlarda müşteri onayının alınması gerekir ve yardımcıların kimlikleri ve oynadıkları rol Değerleme Uzmanının raporunda belirtilmelidir.

3.2.3 Verimlilik ve Titizlik

- a) Değerleme Uzmanı müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli bir şekilde hareket etmeli ve değerlendirme sürecinde müşteriye sürekli bilgi vermelidir.
- b) Şartların, işin yeterli özen ve dikkatle araştırma yapılmak suretiyle kaliteli bir şekilde yapılmasını ve makul bir sürede bitirilmesini engellediği durumlarda talimatlar geri çevrilmelidir.
- c) Değerlemenin raporlanmasından önce, yanlış yorumlamalardan kaçınmak için müşteriden yazılı talimatlar alınmalı ve/veya bu talimatlar Değerleme Uzmanı tarafından yazılı olarak yeterli ayrıntıları içerecek şekilde teyit edilmelidir.
- d) Değerleme Uzmanı değerlemede kullanılan analiz verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamalı ve araştırmalıdır.
- e) Değerleme Uzmanı her görev için, tamamlanmasını takiben, bütün yazılı raporların, yapılan yazışmaların, tutulan notların, bunlara ek olarak Değerleme Uzmanının objektif karşılaştırma ve hesaplama yoluyla yaptığı araştırmalar sonucu ulaştığı görüşlerini kanıtlayan dosya notlarının kağıt üzerinde veya elektronik formdaki gerçek kopyalarını içeren bir çalışma dosyası hazırlamalıdır.
- f) Her görev için hazırlanan çalışma dosyası, görevin tamamlanmasından itibaren en az beş yıllık bir süre için saklanmalıdır.

3.3. Açıklama

Değerleme Uzmanlarının, hizmetlerinden yararlananlara analizlerini, görüşlerini ve vardıkları sonuçları, anlamlı, yanıltıcı olmayan ve objektifliğe etki edebilecek her şeyi açıklayan raporlar aracılığı ile geliştirip iletmeleri temel bir kuraldır.

- a) Değerleme raporu, görev kapsamını açık ve uygun bir şekilde yapmalı, amacını ve ne için kullanılacağını, bu konudaki varsayımları, varsayımsal senaryoları veya değerlemeyi doğrudan etkileyen kısıtlayıcı durumları, varsa bunların hesaplanan değer üzerindeki etkilerini de belirterek açıklamalıdır.
- b) Değerleme raporu gerçekleştirilen görevi, varılan sonuçları ve bunların şekillendirildikleri şartları tarif eden yeterli bilgiyi içermelidir.

c) Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevin konusu olan ve muhtemel çıkar çatışmasına yol açabilecek, şirket ya da mülkle olan doğrudan veya dolaylı, kişisel veya kurumsal ilişkileri açıklamalıdır.

d) Değerleme Uzmanı, aynı zamanda İç Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyorsa, varlığın sahibi kuruluşla aralarındaki bu ilişki değerlendirme raporunda açıklanmalıdır.

e) Değerleme Uzmanı Dış Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyor fakat aynı zamanda müşterinin ücretli elemanı gibi çalışıyorsa, Değerleme Uzmanının tarafsızlığının tehlikeye düştüğünün sanılmaması ve üçüncü şahısların değerlemeye olan güveninin sarsılmaması için bu ilişki mutlaka açıklanmalıdır.

f) Değerleme Uzmanının sunabileceği hizmetin kalitesine getirilen herhangi bir kısıtlama, dışarıdan zorla kabul ettirilmesine veya Değerleme Uzmanına veya göreve özgü olmasına bakılmaksızın mutlaka açıklanmalıdır. Dışarıdan bir yardım alındığında, Değerleme Uzmanı yardımcılarının kimliğini, güvenilirlik derecelerini ve alınan yardımın niteliğini açıklamak zorundadır.

g) Değerleme Uzmanı, kamuya açıklanacak bilgilerin şekil ve içeriği üzerinde belli bir ölçüde kontrol sahibi olmak için değerlemelerin veya sonuçlarının izin alınmadan yayınlanmasına sınırlama getirmelidir.

h) Değerleme Uzmanı Uluslararası Değerleme Standartlarından yapılan sapmaları açıklamalıdır.

Standartlar, durumlara ilişkin genellemeler yapmak için hazırlanmıştır ve her bir durum için ayrı ayrı yorumlanamazlar. Standartlardan farklı bir uygulamanın kaçınılmaz olacağı durumlar da olacaktır. Bu tür durumların ortaya çıkması halinde başvurulacak uygulama, ancak bu uygulamanın makul şartlar çerçevesinde olması, ahlaki ilkeler ve yetkinlik ölçülerine uygun olması ve bu farklılığın ardında yatan mantığın da değerlendirme raporunda belirtilmesi kaydıyla Standartların ihlali anlamına gelmeyecektir

3.4. Değerlerin Rapor Edilmesi

Değerleme görevi, bir veya daha fazla mülkü kapsayabilir. Değerleme raporunun tarzı, içerik ile ilgili asgari şartları karşılamak kaydıyla, görevin mahiyetine ve müşteri ihtiyaçlarına göre biçimlendirilir.

a) Bu paragraf, bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususları belirler. Aşağıda belirtilen kalemler bunlara dahil edilmelidir (Ayrıca bakınız. Uluslararası Değerleme Standartları 3, Değerlemenin Rapor Edilmesi, Paragraf 5.1).

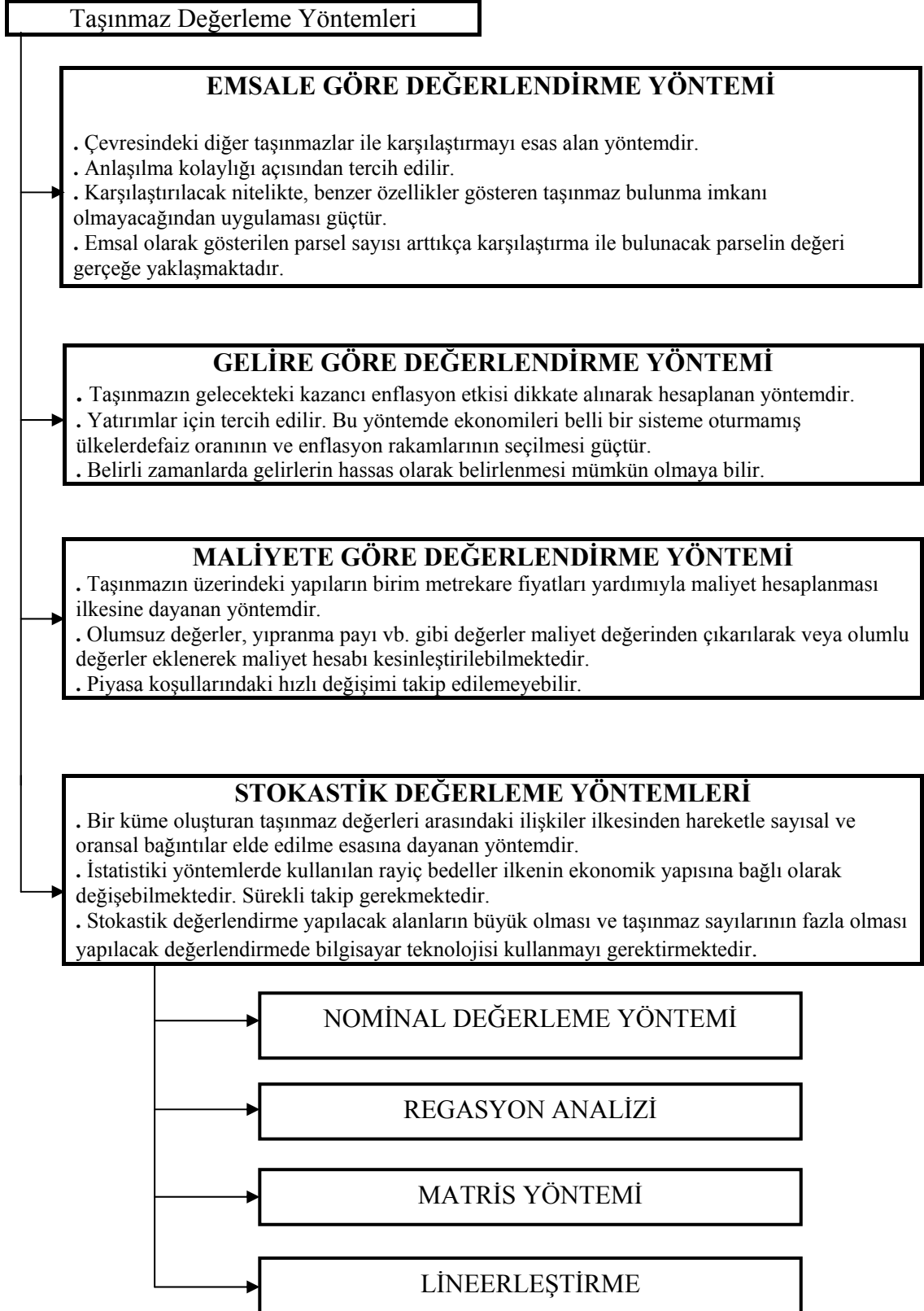
- Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi;
- müşterinin kimliği;
- talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı;
- değer tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli;
- değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri;
- araştırmanın tarihi ve boyutu;
- değerlendirme çalışmasının kapsam ve boyutu;
- varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar;
- değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi;
- Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası; ve bazı ülkelerde gerek görülen, Değerleme Uzmanı tarafından verilecek belirli bir biçimdeki özel onay belgesi.

b) Değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı rapor için uygun detay seviyesini belirler. Tek veya karmaşık bir mülkün rapor edildiği durumlarda, değerlemenin dayandırıldığı veriler ve kararın gerekçeleri üzerinde daha fazla ayrıntıya girilmesi uygun olacaktır. Raporun, bir mülk portföyü için denetim işinde kullanılmak amacıyla hazırlanması durumunda, portföy içinde yer alan her bir mülk için istenen ayrıntılı veri düzeyi daha dar kapsamlı olabilir.

c) Bu bölümün, usulüne uygun bir değerlendirme yapabilmek için gerekli olan soruşturma, araştırma ve analizleri içerdiği düşünülmemelidir. Sadece raporda yer alması gereken asgari hususlar belirlenmiştir.

4. TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerlendirme, taşınmazların sahip olduğu özelliklerin ekonomik gelişmeler karşısında topyekün analiz edilerek, piyasa koşullarındaki değişim değerinin bulunması işlemidir. Genel olarak taşınmaz değerlendirme yöntemleri ve özellikleri aşağıdaki gibi özetlenebilir.(Açlar,1977)



4.1. Emsale Göre Karşılaştırma Yöntemi

Ülkemizde değerleme çalışmalarında özellikle mahkemeler ve bilirkişi heyetlerince hızlı ve anlaşılması kolay bir yöntem olması sebebiyle en fazla kullanılan yöntemdir. Arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili kanun ve buna bağlı maddelerin uygulanmasında eşdeğerlilik ilkesine göre dağıtım yapılacak hallerde düzenlemeden önceki parseller ile düzenlemeden sonra, oluşan parsellerlerin birbirleri ile ilişkili değerlerin bulunmasında en uygun yöntemdir. Karşılaştırma yönteminin değer belirlemede kullanılabilmesinin ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların değeri saptanan taşınmaza göre farklı nitelikleri taşıyorsa, bu farklılıklar parasal olarak saptanabilir, bir başka deyişle artırılabilir olmalıdır.

Güçlü ekonomileri olan ülkelerde taşınmaz değerlemesinde çok önemli olmayan enflasyon ve faiz oranları ile bunlara bağlı olarak para karşılıklarının güncellenmesi ülkemizdeki değer belirleme çalışmalarında bir zorunluluktur. Ancak eski tarihli satışlara ait değerlerin güncellenmesi ve karşılaştırma yöntemi ile değerlemede kullanılması hem karışık hem de zamana bağlı olarak değişen ekonomik ve piyasaya bağlı etmenlerin çokluğundan dolayı sakıncalıdır. Bu nedenle yakın zamanlara ait alım satım değerlerinin bulunduğu ve piyasadaki koşullara uygun bir alışverişle el değiştiren taşınmazların emsal alınması uygundur. Piyasa koşullarında bir alım satım işleminden kasıt taşınmazın özelliklerine, niteliklerine göre normal olmayan ve bireysel davranışlara bağlı olmayan taşınmaz el değiştirmelidir. Örneğin değeri karşılaştırma yöntemiyle bulunacak taşınmaza özellikleri çok benzer olan bir taşınmazın malikinin borç ödemeleri sebebiyle taşınmazın elinden hızlı bir biçimde çıkması için değerinin daha da altında bir bedelle taşınmazı elden çıkarması durumunda karşılaştırmayla bulunacak değer hatalı olur Emsale göre değer belirlemede kullanılacak piyasa oluşmuş bir değer genellenmesi, değer artış ve azalışlarının bu temel değere eklenmesi, çıkarılması için gerekli emsal taşınmaz değerleri resmi geçerliliği olan tapu kayıtları, satış sözleşmeleri, müteahhitlerle yapılan kat karşılığı anlaşmalardan elde edilen bilgiler veya bilirkişi heyetlerinin tecrübe ve birikimlerine bağlı olarak piyasa koşullarını yansıtan değerlere dayandırılabilir. Resmi geçerliliği olan değerler rayiç değerlerden çeşitli nedenlerle düşüktür. Daha önceki bölümlerde geniş bir biçimde incelenen şekli ile taşınmazların harç ve vergilendirmeye konu olan değerleri taşınmaz mal sahipleri tarafından düşük

gösterilmektedir. Kamulaştırmaya maruz kalan taşınmazların kamulaştırma değerleri de olması gerekenin aksine rayiçten daha düşüktür. Dolayısı ile bu tür verilere bağlı bir değerlendirme ile emsal taşınmazlar ile değeri belirlenecek taşınmaz arasında ancak oransal bir ilişki kurulabilir ve rayiç bedele ulaşmak güçtür.

Toprak değeri fiyat karşılaştırması yapılarak araştırılacaksa, karşılaştırma fiyatlarının yanında ya da karşılaştırma fiyatlarının yerine ön değerlerde (fiili değer karşılaştırıldığı önceden tespit edilmiş değer) kullanılabilir. Ön değerler m² olarak belli bir bölge için ortalama konum değerleridir. Bunlar bilirkişi komisyonu üyelerinin tecrübeleri ile hafızalarında tuttukları değerlerdir, güvenilir ve özet bir bilgidir. Tecrübe ve birikimlere dayanarak piyasa araştırması sonucu elde edilen değerler ile yapılan karşılaştırmalar ile rayiç bedele en yakın değerler bulmak olasıdır. Ancak resmi belgeler yerine kişi inisiyatiflerine dayalı bedel tespitinin alıcı ve sancı konumundakiler için güvenilirliği ve geçerliliği tartışılır.

4.2. Gelire Göre Değerlendirme Yöntemi

Gelir yöntemiyle değer belirleme genellikle ticari ve endüstriyel amaçlı olarak kullanılan arsa ve arazilerin değer tespit işlemlerinde kullanılır. Gelir yöntemiyle değer belirlemede ana ölçüt, ileride elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir, yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenirler. Bu belirlemede arsa değeri, kural olarak karşılaştırma yöntemiyle bulunur.

Gelir yöntemiyle taşınmaz değerlemesinde toprak değerinden ve bina gelir değerinden bulunan değer sürüm bedeli değildir. Bu yöntem ile bulunan değer rayiç bedel piyasasına uyumunu sağlamak ve kontrolünü yapmanın yolu piyasaya göre rasyonel ve ekonomik bir yöntem olan maliyet yöntemidir. Taşınmazın gelir yöntemine göre belirlenmiş değeri mutlak paraya çevrilebilmiş değere karşılık gelebilir. Arsa ve arazi düzenlemelerinde, gerçek değer ilkesi kabul edildikçe ve mülkiyet garantisi zedelenmedikçe, fiziksel kullanım ve buna bağlı olarak kamulaştırma değerinin değiş-tokuş değeri olarak araştırılması yeterlidir.

Bu değiş-tokuş değeri, yapı alanlarının düzenlenmesinde rayiç bedeli arazi toplulaştırmada parselin gelir değerine yönlendirir. Gelir değeri yöntemi yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve işhanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Gelir yöntemiyle bulunan değer taşınmaz ile ilgili yatırım karar vermeye veya caymaya götürecektir.

Yapının kalan ömrü, faiz tabanı ve amortismanına göre belirlenen katsayı, yöntemin güvenli sonuçlar vermesi bakımından önemli rol oynamaktadır. Bu katsayı için değişik varsayımlara dayanarak çeşitli formüller geliştirilmiştir.

G = Yapının değerleme günündeki değeri

R = Yapının net gelir payı

V = Katsayı

X = Amortisman (yıllık yenileme tasarrufu)

$$q = 1 + (Vadesiz Tasarruf Hesapları İçin Faiz Tabanı / 100) \quad (4.2.1)$$

yıllık yenileme tasarrufu için faiz faktörü

$z = G$ 'nin yıllık faizi

p = yapının cinsi, konumu ve taşınmaz piyasasının durumuna göre saptanan faiz tabanı

n = yapının kalan ömrü

$$R = x + z \quad (4.2.2)$$

$$G = x * (q^n - 1) / (q - 1) \quad (4.2.3)$$

(Her yıl sonunda eşit olarak x paylarının yenileme tasarrufuna katılacağı varsayımıyla)

o halde;

$$x = G(q - 1) / (q^n - 1) \quad (4.2.4)$$

$$G = z * (100 / p) \quad (4.2.5)$$

$$z = G * (p / 100) \quad (4.2.6)$$

olur.

Bunlara göre:

$$G = R * V \quad (4.2.7)$$

bulunur.

4.3. Maliyete Göre Değerlendirme Yöntemi

Maliyet yöntemiyle değer belirleme konut amaçlı, endüstriyel ve resmi binaların bedelini bulmada kullanılır. Bu yöntemin temelini, gerçek değere, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yaklaşıma teşkil eder. Bu değer yapı, diğer yapısal tesis ve arsa değerinden oluşur. Yapı değeri, yapı ve yapısal tesislerin değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerlerin toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden teknik, ekonomik ve diğer etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunur. Bu değer azaltıcı etmenlerden bazıları;

- Yeni gereksinmelere uymayan ve bireysel istemlere göre düzenlenmiş yapı tasarımı
- Yeni oturma ve çalışma gereksinmelerine göre genelde eskiyi yansıtmama
- Diğer kullanım ya da kalan kullanım süresini etkileyen koşullar
- Zamanın şart ve gereksinmelere uymayan bir yapı tarzı (örneğin plan, kat yükseklikleri, iç bölme derinlikleri, konstrüksiyon vb.)

Yapının değerinin değer belirleme tarihindeki yapım bedelini tespiti için altlık olarak bina planları kullanılabileceği gibi, birim metrekare veya hacmine düşen maliyet miktarı bizzat yapılacak ölçümlerle de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu yöntemle yapılır. Maliyet bedeli ile değer belirleme yöntemi diğer yöntemlerden farklı olarak taşınmaz piyasasındaki genel eğilimler ve kişisel taşınmaz tercihlerinden göz önünde bulundurulmadığı bir yöntemdir.

4.4. Stokastik (İstatiksel) Değerlendirme Yöntemi

Taşınmaz değer kavramı daha önce de ifade edildiği gibi matematiksel bir büyüklük değildir. Ancak oluşumu sosyal, ekonomik, fiziksel olaylar ve özelliklere bağlıdır. Başka bir ifade ile, taşınmaz malların nitelik ve nicelik bakımından küme oluşturan ortak bir değer karakteri bulunabilir. Kümenin değer karakteri hakkında, değere etki eden parametrelerin çok karmaşık ve bunların çeşitli olaylara bağımlılığı nedeniyle istatistik araştırmalar yardımıyla bir yargıya varmaya çalışılabilir.

Taşınmaz mal değerinin saptanmasında istatistik araştırmaların temelini, aralarında işlevsel bağımlılığı bulunmayan rastlantısal değişkenler oluşturur. Bu sebeple,

değişkenlerin birinden yararlanılarak diğerleri için matematiksel bağıntılar kurma olasılığı zayıftır.

Buna karşılık bir küme oluşturan taşınmaz mal değerleri arasında bazı durumlarda rastlantısal bağımlılık olabilir. Değerler arasındaki böyle bağımlılıklara “ Stokastik Bağımlılık “ denir. Stokastik, etmenlerin kaemaşıklığından dolayı bir olaya ilişkin birim, ölçü ve analizi yardımıyla, sayısal, oransal sonuçların veya sınırların belirlenmesidir.

Taşınmazların rayiç = sürüm değerleri arasında stokastik bağıntılar kurulabilir. Çünkü, değerleme yapılacak bölgedeki taşınmaz malların değerleri, oluşan piyasanın aynasıdır. Dolayısıyla, bir küme oluşturan taşınmazların değerleri arasında bazı sayısal veya oransal bağıntılar kurulabilir. Böyle bağıntıların açıklanması için istatistiksel matematikte çok kullanılan bir büyüklük olan “ Aritmetik Ortalama – En İhtimalli Değer” kullanılır (A.Açlar – 1977-2002).

Bu yönteme ek olarak “ Dengeleme Yöntemleri” de mevcuttur.

5. YÖNTEM

5.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Değerlemesi yapılacak olan taşınmazların değerine etki eden coğrafi ve sosyo-ekonomik faktörler aşağıdaki gibi sıralanabilir;

a. Parselin Şekli ve Büyüklüğü

İmar durumunda belirtilen yapılanma şartları uygulandıktan sonra parsel oturtulan binalar genelde parselin şekli ile aynı biçimdedir. İnşaat alanının ve bina kullanım alanının istenen biçimde olması parselin şeklinin düzgün olmasına bağlıdır. Binanın yerleştirileceği parsel büyük olursa parselin şeklinden kaynaklanan olumsuzluklar bir ölçüde giderilebilir. Ancak parsel küçük bir parsel ise imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan bina oturumu alanı verimli kullanılmaktan uzaktır. Küçük ve şekilsiz parsellerde binanın istenen istikamete inşaatı mümkün olmamaktadır. Konutların güneş ışığından ve bölgedeki hava akımından faydalanması binanın bu etmenlere yönlendirilmesi ile ilgilidir. Parseller için en uygun olan şekiller boyu eninin bir buçuk katını geçmeyen dörtgen şekillerdir. Başta da belirtildiği üzere parsel oturtulan binalar parselin şekliyle aynı olacaktır. Binaların depreme dayanıklılıkları da binaların cepheleri ile derinlikleri arasındaki ilişkiye bağlıdır. Buna göre binaların derinlikleri ile cepheleri birbirlerine yakın uzunluklarda olmalıdır. İmar planlarının uygun parselasyon yapılırken de parselasyonu yapılan imar adasının imar verileri ve geçerli imar yönetmelikleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bir yerleşim alanında yatırımcı yapacak kişiler edinmeyi düşündükleri taşınmazların büyüklük ve şekillerinin yatırım amaçlarına uygunluğunu ilgili mevzuata göre belirlemelidir. Örneğin edinilecek parselin ileride ifrazı düşünülüyorsa bunun mevcut yasa ve yönetmeliklere uygunluğu araştırılmalıdır.

Parselin şekli parsel köşe sayısı ve parsel kırıklarındaki açı ile ilgilidir. Genellikle düzgün şekle sahip parsellerin köşe sayısı azdır. Parsel kırıkları arasındaki açıda parselin şeklini etkiler. Parsel kırıkları arasındaki açı 100 grada ne kadar yakınsa parsel şekli o kadar düzgündür. Birbirine yakın noktalarda aradaki açının küçük

olması ve nokta sayısının fazlalığı parselin şeklini çok fazla etkilemez. Değer faktörlerinin belirlenmesi ve bu faktörlerin derecelendirilmesi ile ilgili çalışmalarda parselin şeklinin değere etkisi ifade edilirken genel olarak parsel köşe sayısı dörtgenlerin iç açılan toplamına bağlı matematiksel bağıntılardan yararlanılmıştır.

Değer eşitliğine göre yapılan bir imar uygulaması örneğinde olduğu gibi köşe parsellerde taşıt trafiğinde dönüşlerde görüş açısını arttırmak için parsellerin köşelerinin kırılması ile parsel kırık sayısının artırılması parsel şeklini değiştirmez ve matematiksel ifadede parsel köşe sayısına bu köşeler eklenmemiştir.

V_{ps} = Parselin şekli için değer puanı

k = Parsel Köşe Sayısı olmak üzere

$$V_{ps} = (1/k) \times 400 \quad (5.1)$$

şeklindedir.

Ancak parselin dört köşeli bir şekle sahip olması parselin şekli ile ilgili puanlamada en yüksek değeri alması için yeterli değildir. arselin şekli ile ilgili değerlendirmenin sadece köşe sayısı ile yapılması yeterli değildir. Parselin karşılıklı cepheleri arasındaki uzunluk farkının büyük olması parselin şeklini bozar.

b. Kamu Hizmetlerinden ve Altyapı Tesislerinden Yararlanma

Türkiye'de imar parseli denilince anlaşılan şekil olarak nispeten düzgün, müstakil tapulu, belediyeden inşaat ruhsatı alınabilecek toprak parçasıdır. Oysa bir toprak parçasının imar parseli olarak kabul edilmesi için bir çok nitelikleri taşıması gerekir. Bunların başlıcaları altyapı tesislerine bağlantı, toplu taşıma araçlarından yararlanma, elektrik, su, doğalgaz vb. o parselin çevresi için planlanmış bağlantı tesislerinin hazırlanmasıdır.

Sayılan altyapı tesislerinden eksik olanların yapılması yerleşmelerin tamamlanmasından sonraya bırakılırsa bu tesislerin oluşturulması uzun zaman alan, çevresel rahatsızlıklar verecek maliyeti yüksek bir çalışma olmaktadır. Bir imar parseli için gerekli kamusal hizmet ve altyapı tesisleri

- Elektrik
- Su
- Kanalizasyon Tesisleri

- Doğalgaz
- Kablolu Tv
- Telefon

v.b dir. Yukanda bahsedilen kamusal hizmetlerden ve altyapı hizmetlerinden yararlanmada bu hizmetin öncelikleri ve taşınmaz değerlerine etkileri aynı değildir. Elektrik, su ve kanalizasyon tesisleri her türlü yapılar ve yerleşmeler için kaçınılmaz yatırımlardır ve bunlar inşaat ruhsatı verilirken yasal zorunluluk olarak inşaatı yapacak kişilerden istenmektedir. 3194 sayılı imar kanunun 22. maddesinde yapı ruhsatı alınması için verilecek dilekçeye tapu, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı krokinin eklenmesi gereklidir denilmektedir. Bir sonraki madde olan 23. madde de ise, "İskan hudutları içerisinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

- Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,
- Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısının bulunması şarttır" denilmektedir.

Yapı ruhsatı verilmesi için onaylı parselasyon planının olması ön koşuldur. Belediye encümeni veya il idare kurulunca onaylanmamış parselasyon planı yoksa yapı ruhsatı kesinlikle verilemez.

Parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu gibi teknik altyapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak bina yaptıranlara veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtilen şekliyle hisselerine düşen teknik altyapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini altyapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilmez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar. Toplu

mesken alanlarında, ilgili şahıs ve/veya kurumlarca ilgili idarenin izniyle bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs ve kurumlarca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

İlgili maddelerde de belirtildiği üzere arazi ve arsa düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla yükümlü olan belediyeler ve valilikler altyapı tesislerini yapmada yetersiz kalmaktadırlar. Bu yüzden şehir merkezinden ve kentin eski yerleşmelerinden uzaklaştıkça hazır altyapı tesislerini bulmak zorlaşmaktadır. Bu nedenle uzun vadeli yatırım amaçlı alınan arsalar. Altyapı tesislerini mevcuttaki ve yeni oluşan tesislere ulaştırmak ile sorumlu kurumlar bu konudaki önceliklerini imar mevzuatına öre düzenlenmiş alanlara değil yapılaşmanın tamamlandığı ve yoğun olarak devam ettiği alanlara vermektedirler. Bu sebepten imar mevzuatına göre düzenlenmiş alanların altyapı tesislerinden yararlanma olanaklarının puanlamasının sıralanan altyapı tesislerin dışı bağıntı tesislerinin var olup olmamasına göre yapılması ülkemiz şartları için çokta objektif olmamaktadır ve imar uygulaması sonucu oluşan adaların şehrin eski yerleşme alanlarına yakınlığının da puanlama yapılırken dikkate alınması gerekmektedir.

c. Eğitim

Eğimin taşınmaz değerlerine etkisi taşınmaz cinsine göre değişmektedir. Tarım arazilerinde sulama, toprağın işlenmesi ve yetiştirilecek ürün türünü etkileyen eğitim faktörü imar parsellerinde de inşaat maliyetini, altyapı tesislerinin yapılmasını, parselin alan olarak kullanılabilirliğini etkilemektedir.

Eğimin fazla olması inşaat maliyetlerini oldukça yükseltmektedir. Çok eğimli arazilerde inşaat oturumlarının sağlanması için fazlaca kazı yapılması ve toprağın kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekmektedir. Ayrıca doğal zemine yapılacak dolgu ile arazinin eğiminin azaltılması zemin sağlamlığı açısından oldukça sakıncalıdır. 02.07.1998 tarih ve 23390 sayılı: Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" te yapımının üzerinden 30 yıl geçmemiş yapay dolgu zeminler üzerinde özel olarak zemin iyileştirmesi yapılmadıkça ya da gerekli temel tipi uygulanmadıkça bina yapılamaz denilmektedir.

Eğimin fazla olduğu yerlere altyapı hizmetlerinin götürülmesi diğer alanlara göre maliyeti yüksek ve oldukça da zahmetlidir. Ulaşım tesislerinin ve yollarının yapımında yol eğiminin azaltılması için yol uzunluğu arttırılmakta, emniyet ve konfor şartları da düşmektedir. Altyapı tesislerinden temiz su şebekesinin tesisi eğimli yerlerde ek çalışmalar ve maliyetler gerektirmektedir. Bu tür alanlarda su depolama tesisi ile taşınmaz arasındaki eğim belirli sınırların altında ise pizoemetrik basınç dolayısı ile suyun ulaştırılması için tasfiye merkezi, hidrofor vb. ek tesislerin yapılması zorunludur. Toprak parçasının ortalama eğimi, varsa halihazır haritalardan yoksa arazide yapılacak ölçümlerle hazırlanacak plankote haritalarından bulunabilir. Parsel değerim etkileyen faktörlerden eğimin parsellerin değerine etkisi hesaplanırken imar adalarının eğimi yola dik olan ada derinliklerinin eğimlerine göre işlem yapılabilir.

d. Kullanılabilir Alan

Parsel büyüklüğünün değer üzerindeki etkisi ayrı bir madde olarak ele alınmıştı. Parsel ne kadar büyük olursa olsun bir kısmı kullanıma elverişli olmayabilir. Örneğin doğal zeminin kayalık, bataklık ya da çalılık olması sebebiyle kullanım alanı kısıtlanmaktadır. Parsel üzerindeki irtifak hakları, mürür hakları ya da enerji nakil hattı, pilye, pilori gibi tesisler ve yasal kısıtlamalar da kullanım alanını ve yapı yüksekliğini kısıtlamaktadır. İmar planları yapılırken pilye gibi yer kontrol noktaları taşınmaz kullanımını kısıtlayıcı doğal etkiler ve yasal kısıtlamalar yeşil alan, yol, refuj gibi alanların içerisinde bırakılmalıdır. Taşınmazın kullanılabilirlik oranının değer üzerindeki etkisi şu şekilde belirlenir;

K=Kullanılabilir Alan

P= Parsel Alanı

$$V(K.Alan) = (K/P) \times 100 \quad (5.2)$$

e. Zemin Durumu

17 ağustos depreminden sonra toprak değerlemesinde en fazla ağırlıkta olan faktörlerden biriside zemin durumudur, 18.04,1986 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 1 / 1.800,000 ölçekli Deprem Bölgeleri. Haritasına göre ülkemiz topraklarının % 98'i deprem riskiyle karşı karşıyadır. Deprem Bölgeleri Haritasında dört çeşit bölge vardır.

1. Derece deprem bölgeleri
2. Derece deprem bölgeleri
3. Derece deprem bölgeleri
4. Derece deprem bölgeleri dir.

02.07.1998 tarih ve 23390 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" zemin sınıflandırılması ve değişik zemin, gruplarında yapılacak inşaatlardaki standartları belirlemesi açısından en kapsamlı ve yasal geçerliliği olan kaynaktır. Bu yönetmelikte zemin sınıflarının belirlenmesinde kullanılacak bir dizi çizelge ve formüller verilmiştir. Doğal olarak yerel bilgilerin ya da gözlem sonuçlarının hazırlanması değerlemeyi yapan kişilerin ihtisas alanlarının dışında olabilir..

f. Gürültü

Gürültü taşınmaz değerlerini olumsuz yönden etkileyen bir faktördür. Bu taşınmazlar genelde demiryollarına, kavşaklara, karayollarına, minibüs ve otobüslerin ana duraklarına, eğlence merkezlerine, fuar alanlarına ve sanayii sitelerine yakın yerlerdeki taşınmazlardır. Gürültü kaynağı merkezler ile konut alanları arasında gürültüyü izole edici, tesisler yapılabilir ya da alanlar bırakılabilir. İmisyon önlemede yasal düzenlemeler ve zorunluluklar ile kent planlarının yapımı sırasındaki düzenlemeler gürültünün taşınmaz değeri üzerindeki etkisini azaltmada etkili bir çözümdür. Kent planları yapılırken sanayii siteleri ve fabrika alanlarının kent alanlarına uzaklığı iyi hesap edilmelidir. İlk başlarda şehir dışında bulunan bu tür alanlar şehrin büyüme hızı ve yönü tam kestirilemediğinden dolayı zaman içerisinde yerleşim bölgelerinin içerisinde kalmaktadır. Yerleşme içerisinde kalan sanayii alanlarının şehir dışına çıkarılması zaman alan, maliyeti yüksek olan ve iş sahipleri tarafından da hoş karşılanmayan bir çözümdür. Yerleşim yerleri içerisinde geçen otobanların otoyollarının ve demiryollarının kenarlarında bırakılan yeşil bantlar ve yapılacak ağaçlandırma çalışmaları gürültü önlemede etkilidir. Ancak yerleşme yerlerinde toprak değerlerinin yüksek olması bu çözümün uygulanabilirliğini zorlaştırmaktadır.

f. Eğitim Merkezine, Sağlık Servislerine, Alışveriş Merkezine, Piknik Alanlarına, Çocuk Bahçesine, Şehir Merkezine, Otopark Sahasına, İtfaiye'ye Karakola, Deniz Ve Demiryollarına v.b Olan Uzaklık

İmar parsellerinden bu tesis ve alanlara olan mesafeler büyüdükçe parselin değeri negatif anlamda etkilenmektedir. Dolayısıyla parselin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı söz konusudur. Başlıkta sıralanan merkezlerin taşınmaz değerleri üzerindeki etkileri aynı değildir. Eğitim merkezleri, okullar, sağlık merkezi gibi alanlar diğer merkezlere göre işlevsel yönü fazla olan yerlerdir. Özellikle eğitim merkezlerine yakınlık büyük şehirlerde diğer merkezlere oranla taşınmaz değerlemesi açısından önemlidir.

İlköğrenim düzeyindeki çocukların kendine yeterlilikleri yetişkinlere göre daha azdır ve ebeveynlerin yardımına ve kontrolüne ihtiyaç duymaktadırlar. Okul servisleri öğrencilerin emniyetli ve hızlı bir şekilde ulaşımı için uygun bir çözüm olmakla beraber belli bir kesim tarafından karşılanabilecek maliyetleri olan bir yoldur.

Ülkemizde şehir içi ulaşımında çok kullanılmayan demiryolları ve denizyolu ile ulaşım güvenlik ve konfor olarak toplu taşın araçlarından hatta şahsi araçlardan üstündür. Ayrıca yoğun trafikte kaybedilen zaman ve trafik sıkışıklığının sebep olduğu stres demir yolu ve denizyolu ile ulaşımı daha da cazip hale getirmektedir. Bu yüzden bu tren istasyonlarına ve rıhtıma yakın yerler ulaşım yönünden cazip yerlerdir. Ancak tren istasyonları ve demiryollarına çok yakın yerler bu yerlerin gürültüsüne maruz kalmaktadırlar. Yönetmeliklerde olmasına rağmen yeterli otopark alanları ayrılmamaktadır. Bu durumun en bariz örneği İTÜ Maslak Kampüsü' nün de yer aldığı, Ayazağa' dadır. İş merkezleri ve gökdelenlerin yeterli otoparka sahip olmaması, özellikle akşam saatlerinde içinden çıkılmaz bir trafiğe sebebiyet vermektedir. Araçların yol kenarlarına bırakılması güvenlik açısından sakıncalıdır. Gündüz çalışma saatleri içerisinde işyerlerinin ve çalışma alanlarının bulunduğu alanlara yakın yerlerdeki park alanları önemlidir.

Taşınmaz değerini arttıran merkezlerden hangilerinin değerlendirilmesine katılacağı belirlendikten sonra bu merkezlerin taşınmazlara olan uzaklıklarına ve sayılarına göre değerlendirilebilir.

g. Mevcut İmar Planı ve Bu Plana Uygun Yapı Düzeni

Arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu oluşan yeni parsellerde değer belirlemede en önemli faktörlerden birisi mevcut imar verileri ve yapılanma şartlarıdır. Öncelikle parselin hangi şehrsel fonksiyon alanında bulunduğu belirlenmelidir. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğindeki şekliyle kentsel bölgeler ;

İkamet ve ticaret bölgeleri,

Yalnız bir katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgeleri,

Sanayi bölgeleri,

Konut dışı kentsel çalışma alanlarıdır.

Bu yönetmeliğin geçerli olduğu alanlardaki yapı düzenleri yukarıdaki her bölge için 17. maddede belirtilmiştir. Yapı düzeninde etkili olan etmenlerin bazıları Taban alanı, taban alanı katsayısı, yapı İnşaat alanı, inşaat alanı katsayısı, brüt inşaat alanı, yapı yaklaşma sınırı, bina derinlikleri, bina yüksekliği, ayırık nizam, blok nizam, bitişik nizamdır. İmar mevzuatına göre düzenlenmiş sahalarda parsel değerini etkileyen faktörlerin matematiksel ifade edilebilmesi taşınmaz değerinin objektif olarak belirlenmesinde önemlidir. Ancak taşınmaz değerinde etkili olan faktörlerin matematiksel ifadelerinin çok fazla değişkene bağlı olması hem değerlemeyi zorlaştırır hem de bulunacak değerlerde sapmalara sebep olur. Bu yüzden yapı düzeni ile ilgili yukarıda tanımlan verilen etmenlerin tümünü kullanmak yerine bu etkilerin büyük bir kısmının bir fonksiyonu olan kat adedi, kat alanı katsayısı (KAKS) ve taban alan katsayılarına (TAKS) bağlı bir puanlama yapılabilir.

$$\text{Kat Adedi} = \text{KAKS} / \text{TAKS} \quad (5.3)$$

h. Manzara

Özellikle deniz göl akarsu orman vb. gibi doğal güzelliklere cephe parsellerin; yanında yapay göl, park, bahçe, çocuk bahçesi gibi alanlara cephe parsellerin değerleri diğer parsellere göre daha fazladır. Taşınmazların bu alanlara mesafesi ve görüş açısı değerlemede manzaranın etkisini puanlamada kullanılabilecek parametrelerdir. Topoğrafik haritalar yardımıyla belirlenecek görüş açıları ile manzaraya ve görüş imkanına bağlı bir derecelendirme yapılması mümkündür.

i. Sosyal Statü ve Komşuluk İlişkileri

İnsanlar günümüzde yaşam yerlerini sosyal statüyü belirleyen yerler olarak görmektedirler. İyi eğitilmiş ve saygın meslek sahibi insanlarla komşu olmak insanlara kişisel komşuluk ve iş ilişkilerinde kolaylıklar getirmektedirler. Sitelerde ya da toplu konut alanlarında oturmak park ve güvenlik sorununu çözmek, elektrik ve su kesilmelerine önlem almak açısından da önemlidir. Fakat site içlerindeki taşınmazların değerlerini bunlardan daha çok etkileyen sitelerin oluşturduğu imaj ve isimdir. Ataköy, Bahçeşehir gibi toplu konut alanlarındaki taşınmaz değerleri, konumları ve inşaat kalitelerinin üstündedir. Değerlerindeki bu fazlalık yukarıda bahsedilen özelliklerinden ve sosyal statü göstergesi olarak algılanmalarındandır.

Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerden biri olan sosyal statü ve komşuluk ilişkilerini derecelendirme göreceli olarak yapılabilir. Şehir merkezine yakın yerlerin ve emlak vergileri oranlarının yüksek olduğu alanların yüksek gelir sahibi kişilerin oturduğu kabul edilirse emlak haritaları da göz önünde bulundurulabilir. Uygulama sahasındaki imar ada ve parsellerine ilişkin sosyal statü ve komşuluk ilişkilerine ilişkin puanlamanın matematiksel ifadelerle yapılması oldukça güçtür

j. Cephe Kullanımı

İmara açılan alanlarda özellikle ticari alanlar için kullanılacak Arsa ve arazilerin değerlemesinde etkili olan faktörlerdendir. Yürütülecek ticari faaliyetlere bağlı olarak satılan ürünlerin teşhiri vitrin genişliği yükleme boşaltma faaliyetlerinin rahatlıkla yürütülmesi yola olan cephe ile doğrudan ilişkilidir. Köşe parsellerde hem cephe uzunluğu artar hem de iki ya da daha fazla yoldan geçen kişilerce ticari faaliyetlerin fark edilmesi daha kolaydır, Kafeterya, lokanta v.b gibi hizmet sektörü ile ilgili ticari kullanımlarda ilgili belediyenin taşınmazın cephelerinin açık mekan olarak kullanılmasına izin verip vermediği taşınmaz açısından önemlidir.

5.2 Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Kullanım Olanakları

Bilişim alanında yapılan çalışmalara bakıldığında, gerçekleştirilen proje ve uygulamaların bir çoğunun mekanla ilintili olduğu görülmektedir. Bu sebeple; ortaya çıkan sosyal ve teknik problemlerin büyük bir kısmına yönelik muhtemel çözüm önerileri, mekansal analizlerle ortaya koyulabilmektedir (Başbakanlık Ulusal Bilgi sistemi, 2000). Taşınmaz Değerlemesinde de taşınmazın gerçeğe en yakın değerinin

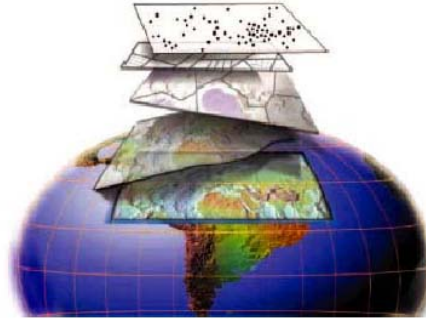
tahmin edilebilmesi için, yukarda belirtilen taşınmaz değerine etki eden faktörlerin analiz edilmesinde kullanılabilecek en etkin sistem Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) dir. Bu nedenle CBS'nin temel kavramları ve tanımı önemlidir.

CBS' nin tanımlarına birçok uluslararası makalede ve kitapta rastlamak mümkündür.

- Coğrafi Bilgi Sistemi(CBS) dünya üzerinde var olan nesneler ve olayları, analiz, işleme ve haritalama için bilgisayar tabanlı kullanılan bir sistemdir .
- CBS teknolojisi, haritalama sayesinde insanlık yararına sorgulama amaçlı veri tabanlarını ve istatistiksel analizi kullanarak, bilginin tasnifini sağlar.
- CBS, nesneleri ve olayları anlatmakta, sonuçları tahmin etmekte ve stratejik planlamada öne çıkmaktadır (Docuart Bilgisayar ve İletişim, Ltd.,2004).
- Coğrafi Bilgi Sistemi, Konuma dayalı gözlemlerle elde edilen grafik ve grafik-olmayan bilgilerin toplanması, saklanması, işlenmesi ve kullanıcıya sunulması işlevlerini bir bütünlük içerisinde gerçekleştiren bir bilgi sistemidir.
- CBS, dar anlamıyla, coğrafi referanslı bilgilerin girişi, saklanması, yönetimi analizi ve çıktıların alınması işlerini yapabilen bir bilgisayar sistemidir. Geniş anlamıyla ise CBS; veri analizi, plan ve hazırlık, karar verme ve kararların uygulanmasının izlenmesi için uygun olan kentsel, çevresel ve diğer planlama verilerinin yönetimi için kullanılan gelişmiş bir sistemdir
- Teknik açıdan CBS, coğrafi koordinatlarıyla referanslı mekansal verilerin toplanması, saklanması, yapılandırılması, işlenmesi, analizi ve grafik olarak görüntülenmesi için bütünlük bir yazılım ve donanım seti olarak tanımlanabilir. CBS'nin fiziksel bileşenlerini ve sistemin sağladığı önemli fonksiyonları insan rolü olmaksızın ifade eder .
- CBS; araştırma, planlama ve yönetimdeki karar verme yeteneklerini arttırmak ve ayrıca zaman, maliyet ve personel tasarrufu sağlamak amacıyla; coğrafi nesnelere ait verilerin toplanması, depolanması, işlenmesi, analizi ve sunulması fonksiyonlarını bütünlük olarak yerine getiren donanım, yazılım, coğrafi veri ve personelden oluşan bir bütündür (www.geography.fatih.edu.tr).
- Yukarıdaki tanımlar incelendiğinde bu çalışmanın amacına uygun olarak özet bir tanım aşağıda belirtilmektedir;

“Karmaşık planlama ve yönetim sorunlarının çözülebilmesi için tasarlanan; mekandaki konumu belirlenmiş verilerin kapsanması, yönetimi, işlenmesi, analiz edilmesi, modellenmesi ve görüntülenebilmesi işlemlerini kapsayan donanım, yazılım ve yöntemler sistemidir.” (Yomralıoğlu, 2002)

Tanımın içeriği göz önünde bulundurulduğunda, CBS yi basit anlamıyla bir araç olarak görmek doğru olmayacaktır. Birçok yöntemin bir arada kullanılabildiği CBS; problemlerin çözümüne yönelik, halihazır bilgi sistemlerinden daha farklı yaklaşımlar sunabilmektedir. CBS teknolojisini diğer bilgi sistemlerinden ayırt eden en belirgin özellik; bilgileri hem grafik katmanlar hem de kavramsal tablolar şeklinde sunabilmesidir (Şekil 5.1). CBS’ de farklı bilgi türleri farklı katmanlarda ifade edilebildiği gibi kavramsal tablolarla ilişki kurularak ileri düzey bilgi entegrasyonuna da gidilebilmektedir (Demirci, S. 2003). Örneğin, taksicilerin trafiktaki durumları ve buna etki eden kavramsal taksici bilgileri ve yolculuk bilgileri ayrı ayrı katmanlarda ifade edilerek aralarında ilişki kurulabilmektedir. Bu katmanlardaki bilgiler anlamlı sorgulama filtrelerinden geçirilerek sayısal haritalar üzerinde istenilen analizlerin yapılması ve elde edilen sonuçların görsel hale getirilmesi mümkün olabilmektedir.



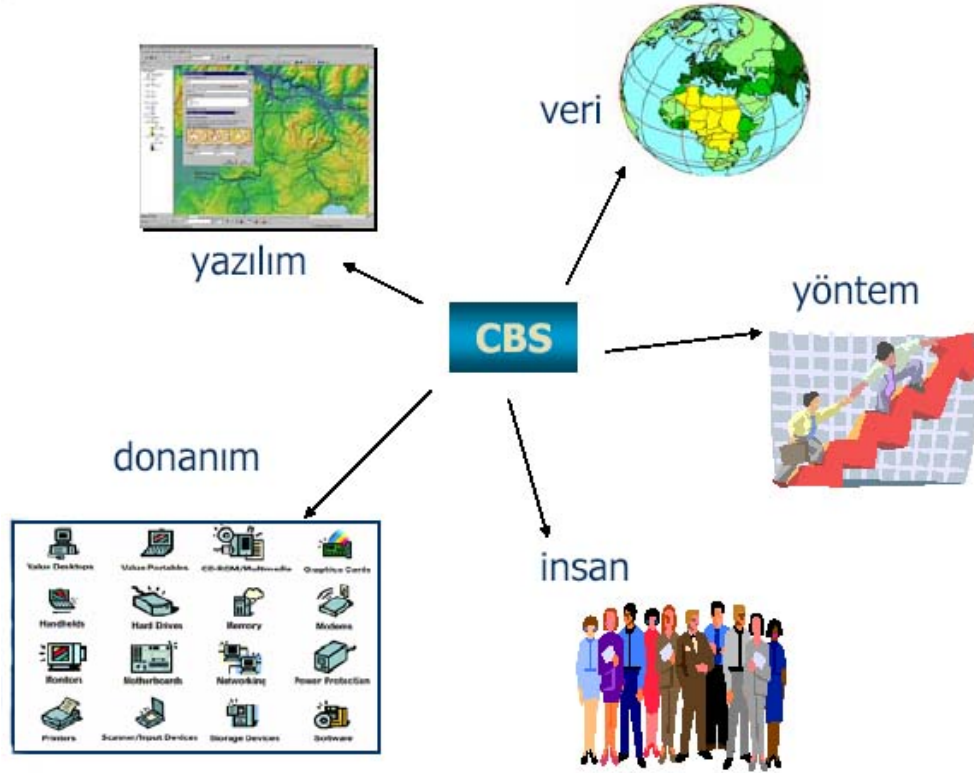
Şekil 5.1: CBS Teknolojisi (Demirci, S. 2003).

Özetle, Coğrafi Bilgi Sistemlerinin dört ana özelliğinden bahsetmek mümkün olabilir. Bunlar;

1. Grafik ve sözel verilerin aynı anda gösterilebildiği,
2. Bu verilerin yönetilebildiği
3. Bu verilerin analiz edilebildiği,
4. Elde edilen sonuçların etkin görsel metodlarla raporlanabildiği bir bilgi sistemidir (Getis ve diğ., 2000).

Belirtilen özellikler ve fonksiyonlar doğrultusunda; CBS, grafik ve grafik olmayan (kavramsal tablo verileri) verileri entegre edebilen, kurumlar arası bilgi alışverişini ve ortak çalışmalarındaki verimi arttırabilen yöntemler zinciri olarak değerlendirilebilir (Demirci, S. 2003).

CBS'nin 5 tane bileşeni vardır. Bunlar yazılım, donanım, insan, yöntem ve veridir. Bu bileşenler Şekil 5.2'de gösterilmiştir.



Şekil 5.2: CBS'nin Bileşenleri (www.boun.edu.tr).

CBS'nin bu 5 bileşenini tek tek açacak olursak;

Yazılım: CBS yazılımları, coğrafi verinin depolanması, analizi ve görüntülenmesi için gerekli fonksiyonları sağlayan bir araçtır.

Donanım: Bilgisayarlar, network, çevre birimleri gibi verilerin bir arada tutulup, belirli bir ya da birkaç yazılımla işlenmesini sağlayan araçlardır.

İnsan: Sistemin varoluş nedenidir. Sistem yöneticisi, Sistem Analisti, Veritabanı Yöneticisi, Veri İşleme Uzmanı, Harita Mühendisi, Veri Giriş Operatörü, Bilgisayar Mühendisi/Teknisyeni gibi çalışma dallarında uzman kişiler CBS'nin sorunsuz bir biçimde oluşturulmasını ve sürekliliğini sağlar

Yöntemler: Sistemin başarılı olarak çalışmasını sağlayan kurallar ve bu kuralların birbiriyle olan ilişkilerini düzenleyen mantık zincirlerinden oluşan matematiksel yapılardır.

Veri: Bir CBS'nin kurulumunun %80'ini ve aynı zamanda maliyetin de %65'ini oluşturan, oluşturulacak sisteme göre değişik özellikler gösteren görsel,sözel ve sayısal ifadelerdir.

CBS'nin günümüzde yaygın olarak kullanıldığı ilişkisel uygulama sahaları;

- Afet ve kriz yönetimi; afet öncesi ve sonrası merkezi planlama, risk değerlendirmeleri ve lojistik alanlarında etkin olarak kullanılmaktadır.
- Altyapı Bilgi Sistemi; Elektrik, Su, Kanalizasyon, Doğalgaz, gibi altyapı uygulamalarında yoğun olarak kullanılmaktadır.
- Araç Takip Sistemi; günümüzde yaygın kullanım alanlarından birisi de Araç Takip Uygulamalarıdır.
- Çevre; çevre kirlilik analizlerinin yapılmasında, çevresel veri tabanı oluşturularak belirli periyotlarla gelişmelerin izlenmesiyle analiz ve sorgulama yapılmasında etkin olarak kullanılmaktadır.
- Dağıtım; otoyollar, demiryolları, hava yolları ve limanları kapsayan ulaştırma endüstrisinde envanter ve harita oluşturmanın yanı sıra, dağıtım planlama uygulamalarında başarı ile uygulanmaktadır.
- Doğal Kaynaklar; petrol, doğalgaz ve diğer doğal kaynakların araştırılmasında, maden kaynaklarının analizinde büyük ölçüde kaynak ve zaman tasarrufu sağlamaktadır.
- Güvenlik; tüm güvenlik birimleri ile bunlara bağlı birimler ile, itfaiye ve sağlık kuruluşlarının birbirleriyle koordinasyonunu sağlayarak daha verimli çalışmalarına olanak tanır.
- Haberleşme; haberleşme sektöründe şebeke ve frekans planlaması, baz istasyonlarının yerlerinin belirlenmesi ve şebekenin genişletilmesi çalışmalarında kullanılmaktadır.
- İş Uygulamaları; değişik alanlarda faaliyet gösteren şirketlerde çalışan finansal analistler, pazarlamacılar, profesyonel planlayıcılar, satış ve dağıtım sorumluları tarafınca gittikçe artan bir şekilde kullanılmaktadır.

- Kent Bilgi Sistemi; Belediye hizmetlerin en iyi şekilde yapılabilmesi için gerekli olan verilerin toplanması, düzenlenmesi, yönetimi ve analizlerin gerçekleştirilmesinde kullanılan en etkili yöntemlerden birisi de Coğrafi Bilgi Sistemidir.
- Kioks Uygulamaları; Pazarlama ve tanıtım aktivitelerinde istenilen kitleye ulaşmayı kolaylaştıran Kiosk Sistemleri, günümüzde hem firmaların, hem de kamu kuruluşlarının ürün ya da hizmetlerini halka sunmak, çalışmalarını tanıtmak, self servis hizmet sunmanın yanısıra GIS Tabanlı uygulamalar içinde ideal bir uygulama aracıdır.
- Orman; Orman yönetiminin belirlenmesinde, fizibilite çalışmalarında ve orman kadastral uygulamalarında kullanılmaktadır.
- Savunma; Silahlı kuvvetlerin; muhabere, hareket, istihbarat, ve lojistik unsurlarının tamamında doğrudan yada dolaylı olarak CBS uygulamalarından yararlanmaktadır.
- Tarım; CBS ile Rekolte tahmini, hassas çiftçilik uygulamaları, biyolojik çeşitlilik araştırmaları, ürün sağlığı analizleri, tarımsal sigorta, kuraklık etkilerinin izlenilmesi, zararlılarla mücadele, sulama alanlarının belirlenmesi gibi konularda çalışmalar yapılmaktadır.
- Turizm; CBS ile, turizm alanlarının planlanması, korunması, bu bölgelerdeki işyerlerinin kontrolü ve takibi, çevre düzenlemesinin yapılması, temizlik, güvenlik, sağlık gibi hizmetlerin aksamadan yürütülmesi mümkündür.
- Ulaşım; CBS ulaşım açısından problemli bölgelerde önlem alınması, yeni yapılacak olan yolların en uygun lokasyon ve güzergahlarının hassas olarak belirlenmesi alanlarında kullanılabilmektedir.

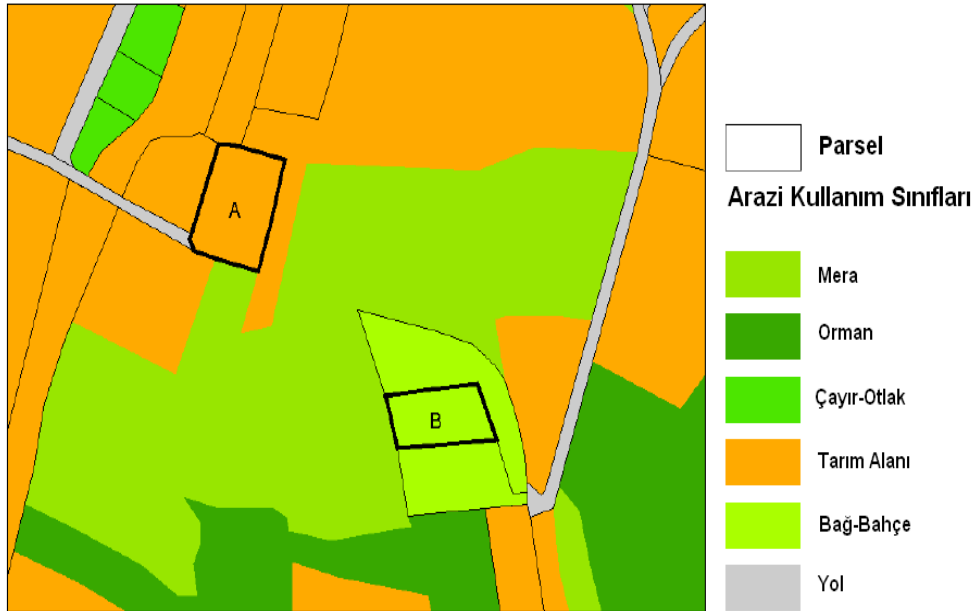
Taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde genel olarak kullanılan yöntemlerden bir tanesi Emsale Göre Değerlendirme yöntemidir. Bu yöntemde; piyasa değeri bilinen taşınmazlarla, piyasa değeri hesaplanmak istenen taşınmazların piyasa değerine etki eden faktörler (özellikler) karşılaştırılarak değer belirlenir. Bu yöntemin bir sistem içerisinde otomatik olarak uygulanabilmesi için, değerlendirilecek olan bölgedeki taşınmazların özelliklerine (coğrafi ve değeri etkileyen diğer özellikler) ait verilerin bir arada belirli bir sistematik yapı altında toplanması gerekmektedir. Bu verilerin bir arada anlamlı bir şekilde bir biriyle ilişkili olarak toplanması ve taşınmaz

değerinin belirlenmesi için gerekli analizlerin yapılabilmesi oldukça zor, zaman alıcı ve pahalı bir uygulamadır. Ancak bu problemler CBS yardımıyla aşılabılır.

CBS yardımıyla elde edilebilecek sorgulama tipleri;

a. Mevki (Bölge), Kentsel Gelişim Planlarına Göre Konum, Popülerlik, Arazi Kullanım Sınıfları

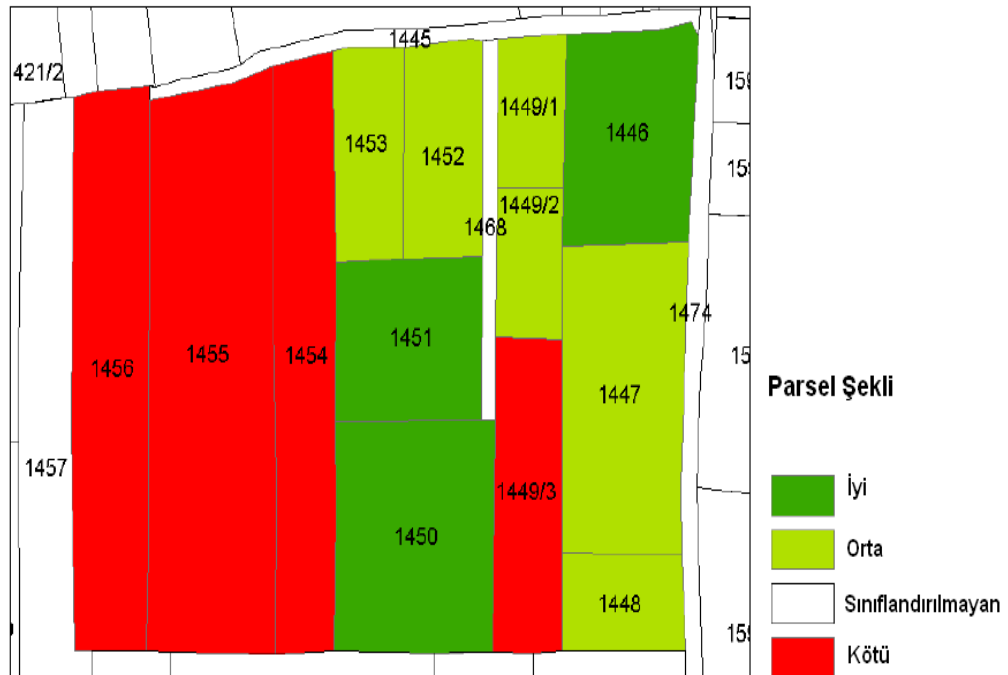
Bahsedilen bu özellikler taşınmazın değerine yadsınamayan etkilerde bulunan faktörlerdir. Bir taşınmazın Kentsel Gelişim Planlarına göre konumu ya da hangi arazi kullanım sınıfı içinde yer aldığı çok önemlidir. Ayrıca bunlara ek olarak taşınmazın şehir merkezindemi, şehir merkezi dışındamı yoksa varoştamı olduğuna ilişkin sorgulamalar da yapılabilir. Bölgelerin piyasa açısından popülerliğide taşınmazın değerine büyük bir etkide bulunur, ancak bu parametre matematiksel bir modelle ifade edilemez. Taşınmazın bulunduğu bölgenin piyasa değeri açısından popülerliğini araştırma için, bölgeyi iyi tanıyan taşınmaz değerlendirme uzmanlarından görüş alınabilir. Her hangi bir taşınmazın yukarıda bahsedilen özelliklerini CBS tabanlı bir yazılımda sorgulamak amacıyla en basit olarak “kesişim(intersect)” fonksiyonu kullanılabilir(Şekil 5.3).

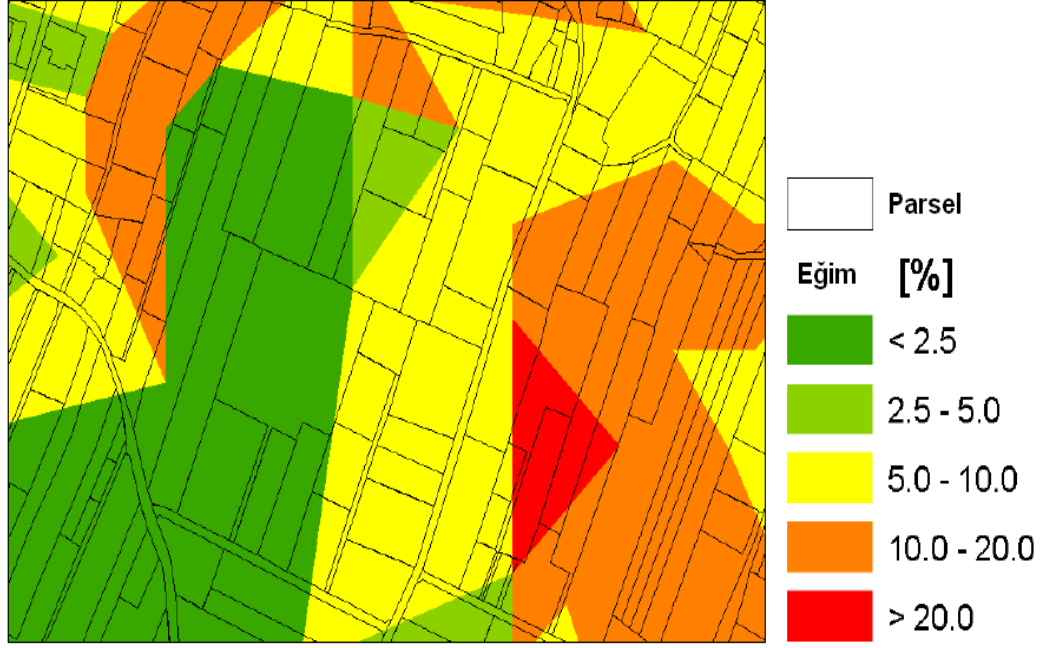


Şekil 5.3: Arazi Kullanım Sınıflarının CBS yardımıyla sorgulanması

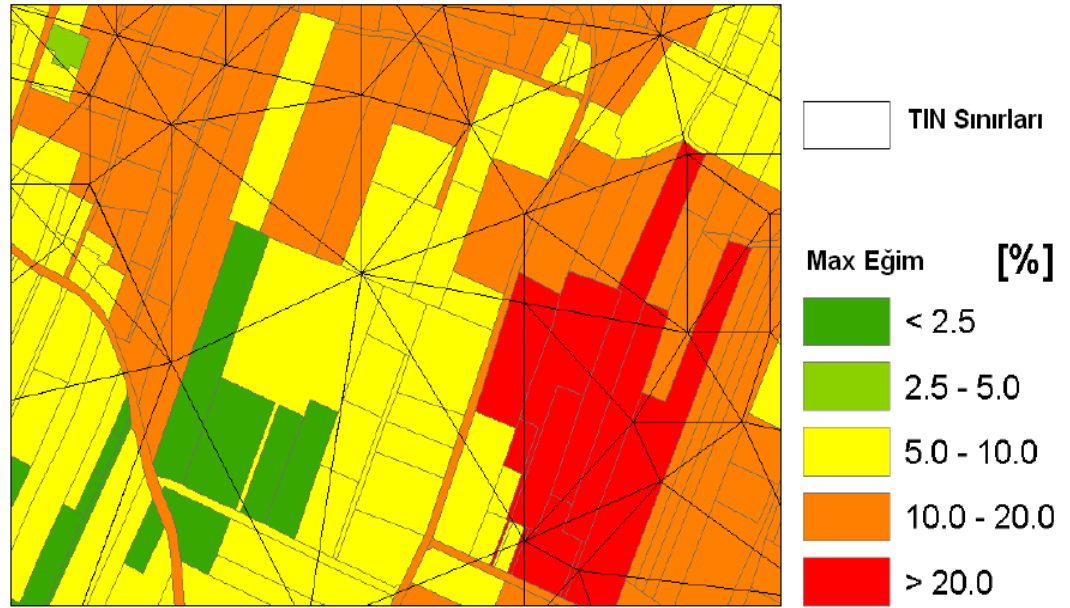
b. Geometrik Koşullar

Geometrik koşullar iki adımda incelenebilir. İlk olarak şekil bakımından incelenirse, daha önceden taşınmazın değerine etki eden faktörlerde de bahsedildiği gibi şekil olarak çok köşeli yada ince uzun küçük parseller kullanım açısından geniş ve kare şeklindeki parsellere göre daha dezavantajlı durumdadırlar. İkinci olarak eğimin hızlı değiştiği yerlerde bulunan parsellerin piyasa değeri, daha düz ve eğimin az olduğu yerlere göre daha düşüktür. Parsellerin şekillerine göre sınıflandırılması Şekil 5.4’ te gösterilmiştir.





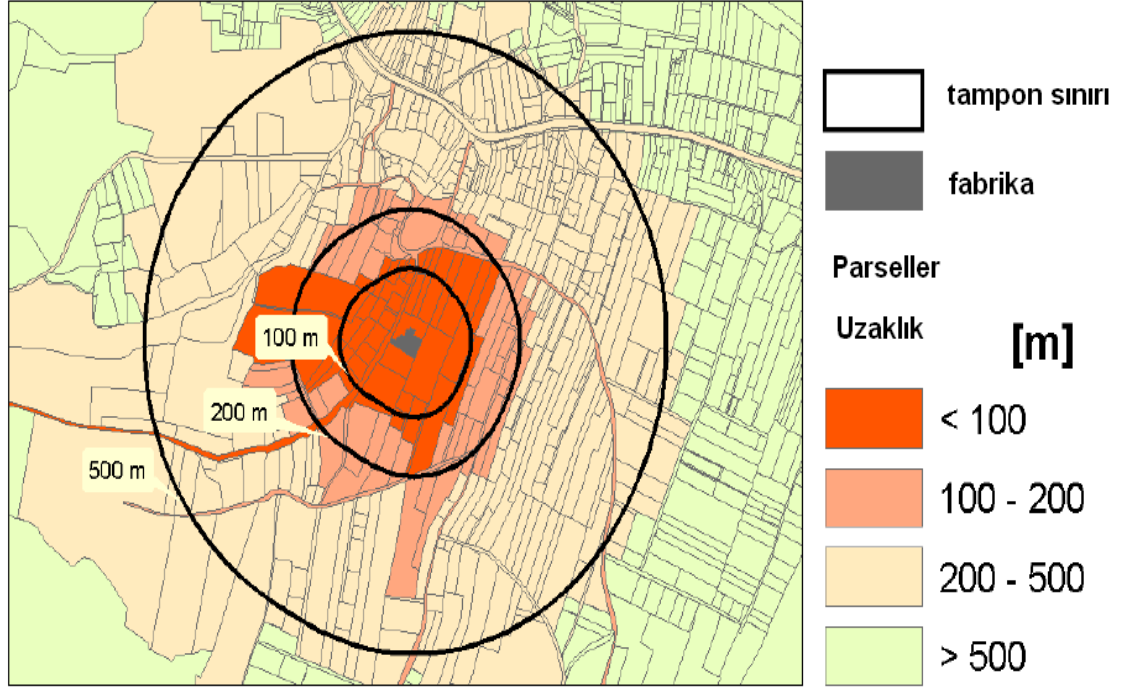
Şekil 5.5: Parsellerin eğim durumlarının sorgulanması



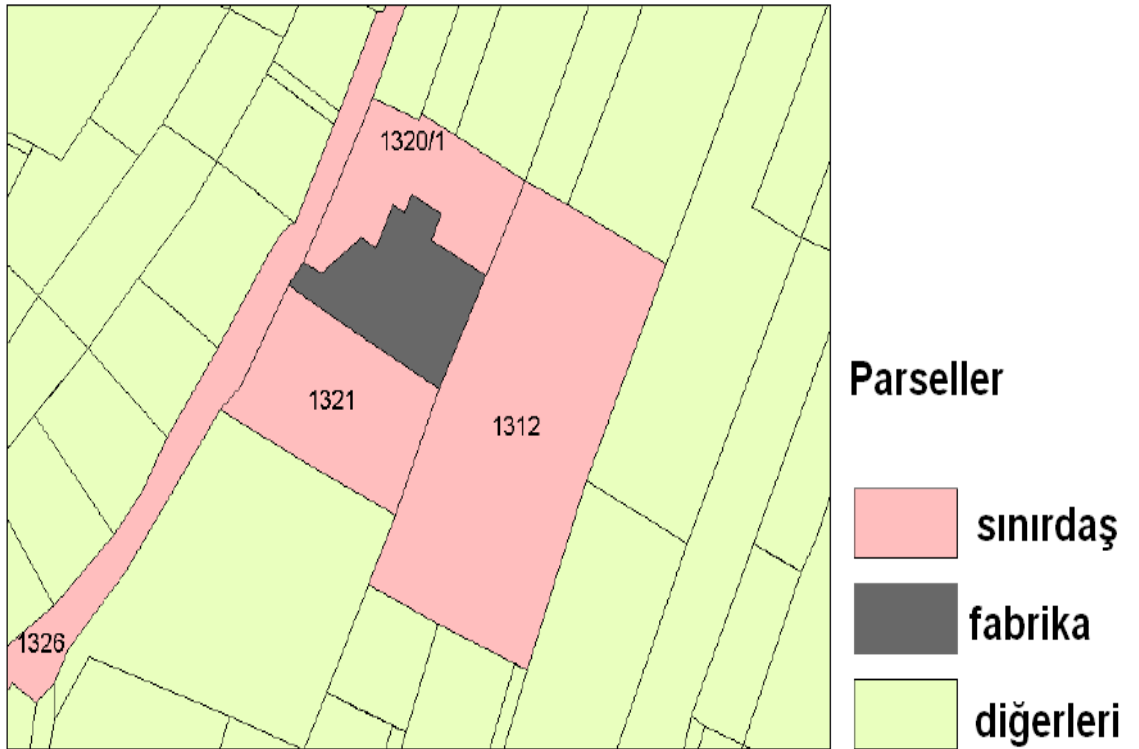
Şekil 5.6: Parsellerin maksimum eğime göre sınıflandırılması

c. Komşuluk İlişkileri

Bir taşınmazın çevresinde bulunan ve o taşınmazın değerini arttıran yada azaltan objelerin sorgulanması gerekir. Parsellere ilişkin komşuluk ilişkilerinin sorgulanmasında topolojik-geometrik sorgulamalar kullanılarak CBS de analizler yapmak mümkündür(Şekil 5.7 ve Şekil 5.8).



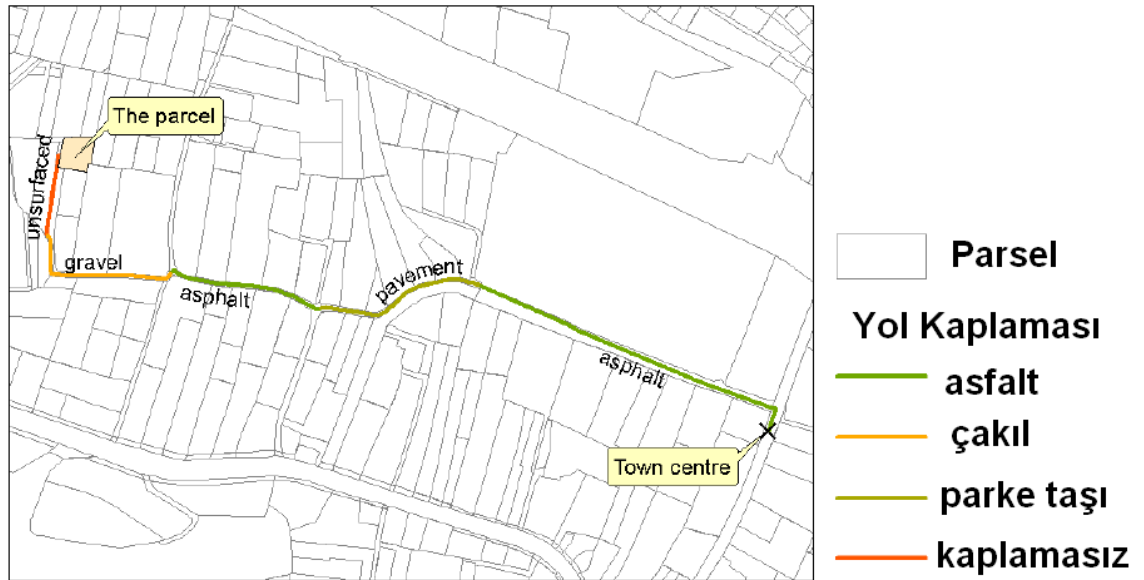
Şekil 5.7: Belirli bir parsel için komşuluk ilişkilerinin “Tampon Analizi” yardımıyla yapılması



Şekil 5.8: Belirli bir parsel için yapılan komşuluk analizleri

d. Ulaşım Ağları

Taşınmazın değerine etki eden ulaşım 3 kategoride düşünülebilir; şehir merkezine olan uzaklık, taşınmaza ulaşırken kullanılan yolların kalitesi ve toplu taşıma araçlarına kolay erişebilme. Taşınmazdan şehir merkezine kadar olan yol CBS ile analiz edilebilir(Şekil 5.9). Ayrıca bu yolların kalitesi de kaplama cinsinden analiz edilebilir. Toplu taşıma araçlarına ulaşım analizi için ise; istenilen otobüs ya da toplu taşıma aracı duraklarına olan tampon analizi yapılabilir(Şekil 5.10).



Şekil 5.9: Bir parselden şehir merkezine olan “En Kısa Yol” analizi



Şekil 5.10: Belirli bir noktaya olan ulaşım süresi analizi

Burada bahsedilen sorgulama tiplerinden başka, taşınmaz değerlemesi yapılacak olan bölgede taşınmazın değerine etki eden faktörlerden seçilen bazılarına (örneğin; manzara, cephe kullanımı gibi) yönelik analizler yapılabilir.

6. Coğrafi Bilgi Sistemleri İçerisinde Kullanılabilecek Değerleme Yöntemi

Taşınmaz değerlemede karşı karşıya gelinen bir çok problemin aşılmasında “Çoklu Karar Verme” yöntemleri büyük kolaylık sağlamaktadır. Bu methodlar 20’nci Yüzyılın ikinci yarısından itibaren literatüre geçmiş ve pratik olarak uygulanmaya başlanmıştır. Günümüzde “Çoklu Karar Verme” yöntemleri, uluslar arası alanda taşınmaz değerlemenin uygulama aşamasında çok önemli bir yer edinmiştir. “Çoklu Karar Verme” methodları genel olarak piyasa değerine ve ekonomik varsayım ya da kabullenmelere dayanmaktadır.

Bu methodu kullanarak taşınmaz değerlemenin yapılabilmesi için bir karar verme matrisinin oluşturulması gerekmektedir. Bu matrisin içeriğini ise, değerlemesi yapılacak taşınmazlara ait sayısal ve kavramsal bilgiler ile değerlendirme aşamasında kullanılacak olan kriterlerin değerleri ve ağırlıkları bulunmaktadır. “Çoklu Karar Verme” methoduyla taşınmaz değerlemesi yapabilmenin kilit noktası aşağıda açıklanan 4 adımı kullanarak karar verme matrisinin oluşturulmasıdır;

1. Değerlemesi yapılacak olan taşınmazlara ait güncel veriler toplanır
2. Çoklu karar verme için kullanılacak olan kriterlerin belirlenmesi
3. Karşılaştırmada kullanılacak olan alternatiflere ait kriterlerin değerleri, ağırlıkları ve birimleri belirlenir.
4. Karar verme matrisi oluşturulur

Bu methodun en önemli aşaması ise, değerlendirme yapılacak taşınmazları tanımlayan kriterlerin, bu kriterlerin değerlerinin ve ağırlıklarının belirlenmesidir. Taşınmazın kalite ve niceliklerini belirleyen özellikleri ile bu taşınmaza alternatif olacak taşınmazların nitel kriterlerin ağırlıklarının belirlenmesinde eksper (expert), normatif (normative), hesaplama (calculation) ve analog (analogue) methodları uygulanır.

Kriterlerin ağırlıklarının belirlenmesinde Normatif method uygulanırsa; kriterlerin ağırlıkları tavsiyeler, yasal dayanaklar ve kestirimlere dayanarak verilir. Hesap yönteminde ise, gereken veriler pratik ve teoriye dayanan istatistiksel verilere ve çeşitli formüllere bağlı olarak hesaplanır.

Eğer ağırlıkların hesabı Eksper yöntemine bağlı alınarak yapılacak olursa, kriterlerin nitel değerleri bir kaç adımda hesaplanır. Kriterin kestrimi, değerlendirme ölçeğinin artış yada azalışına göre hesaplanır. Niteliksel kriterlerin kestrimi Eksper methodunda aşağıdaki sırayla uygulanır (Zavadskas, 1997) :

- Belirlenen kriter için en uygun ölçüt değeri X_{best} seçilir
- Seçilen en uygun ölçüt değerin sayısal değeri 1'e eşitlenir ($X_{best} = 1$)
- En uygun ölçüt değeri (X_{best}) ile bunun dışındaki aynı kritere ait tüm değerler (X_i) için yüzde oranları hesaplanır (P_i)
- Bağlı değerler, diğer kriter değerlerine verilir ($X_i = 1 - P_i \div 100$)

Tablo 6.1'de örnek bir çoklu karar verme matrisi gösterilmiştir.

Tablo 6.1: Karar verme matrisi örneği

				Değerlemesi Yapılacak Taşınmazlar					
İncelenen Kriter	*	Ağırlık	Ölçü Birimi	1	2	...	j	...	n
Nitel Kriterler	z1	q1	m1	ax11	bx12	....	x1j	....	x1n
	z2	q2	m2	ax21	bx22	....	x2j	....	x2n
	z3	q3	m3	ax31	ax32	....	x3j	....	x3n
									
									
	Zi	qi	mi	axi1	axi2	....	xij	....	xin
									
	Zt	qt	mt	axt1	axt2	....	xtj	....	xtn
Nitel Kriterler	zt+1	qt+1	mt+1	axt+1 1	axt+1 2	....	xt+1 j	....	xt+1 n
	zt+2	qt+2	mt+2	axt+2 1	axt+2 2	....	xt+2 j	....	xt+2 n
									
									
									
	Zi	qi	mi	axi1	axi2	....	xij	....	xin
									
									
Taşınmazlara ilişkin diğer bilgiler (metin, çizim, grafik v.b.)									
Kk		Kz	Kq	Km	K1	K2	....	Kj	 Kn
Not: *- Zi değeri artı (+) yada eksi (-) 1 değerini alarak değere ne yönde etki bulunduğunu göstermektedir.									

Taşınmaz malın işe yararlık derecesi ve piyasa değerinin bu methodla kestirilmesi, oluşturulan kriter sisteminin taşınmazı yeterli olarak tanımlayıp tanımlamadığına ve kriterlerin ağırlıklarına bağlıdır.

Bu method kullanılarak taşınmazın piyasa değeri; değerlemesi yapılacak olan taşınmazın, değeri bilinen ve kıyas olarak alınan taşınmazlara göre ne kadar iyi ve ya kötü olduğuna bağlı olarak hesaplanır Değerlemesi yapılacak taşınmazın ilk değeri, karşılaştırmada kullanılan diğer taşınmazların piyasa değerlerinin ortalamasına eşit alınır.

Bu method toplam 10 adımda uygulanır;

Adım 1. Taşınmaz mal ile ilgili kriterlerin mevcut piyasa durumuna göre belirlenmesi

Adım 2. Belirlenen kriterlerin ağırlıklarının ve birimlerinin belirlenmesi. Birimlerin belirlenmesinde nitel kriterler nokta olarak, nicel kriterler ise standart ölçü birimleri (m^2 , ha, v.b.) ile tanımlanır.

Adım 3. Belirlenen kriterler ve bunların ağırlıkları ile karar verme matrisi D oluşturulur. Bu aşamadaki amaç karşılaştırmalı indekslerle boyutsuz olarak ağırlıklandırılmış değerler elde etmektir. Böylece boyutsuz ağırlıklar kullanılarak, farklı ölçü birimlerine sahip kriterler birbirleriyle mukayese edilebilir hale gelir. Bu amaç için aşağıdaki formül kullanılır;

$$d_{ij} = \frac{x_{ij} \cdot q_i}{\sum_{j=1}^n x_{ij}}, i = 1, m; j = 1, n \quad (6.1)$$

Burada; (X_{ij}) – i kriterinin değeri j (değerlenecek yada karşılaştırma yapılacak taşınmaza ait), (m) – kriter numarası, (n) dikkate alınan obje sayısı, (q_i) i kriterinin ağırlığıdır. Her x_i kriterine ait boyutsuz ağırlıklandırılmış (d_{ij}) değerlerin toplamı, her zaman bu kriterin ağırlığı (q_i) ye eşit olmalı:

$$q_{ij} = \sum_{j=0}^n d_{ij}, i = 1, m; j = 1, n \quad (6.2)$$

Adım 4. j değişkenlerine ait eksi değer kazandıran indis ($S-j$) ve artı değer kazandıran indis ($S+j$) ler hesaplanır. Bu hesaplamalar aşağıdaki formüllere bağlı kalınarak yapılır:

$$S + j = \sum_{i=1}^n d + ij; S - j = \sum_{i=1}^n d - ij; i=1,m; j=1,n \quad (6.3)$$

Her koşulda değer arttırıcı indisler (S+j) değer eksiltici indisler (S-j) toplamı, her zaman tüm arttırıcı ve azaltıcı kriterlerin ağırlıkları toplamına eşittir.

$$\begin{aligned} S + j &= \sum_{j=1}^n S + j = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n d + ij; \\ S - j &= \sum_{j=1}^n S - j = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n d - ij; \end{aligned} \quad (6.4)$$

$i=1,m; j=1,n$

Adım 5. Karşılaştırma yapılan özelliklerin bağıl (sonuç verici) ağırlıkları, bu özelliği tanımlayana değer azaltıcı (S-j) ve arttırıcı (S+j) indisleriyle belirlenir. Her bir alternatife (ai) ait bağıl ağırlıklar (Qj) nin hesaplanması;

$$Q_j = S_{+j} + \frac{S_{-min} * \sum_{j=1}^n S_{-j}}{S_{-j} * \sum_{j=1}^n \frac{S_{-min}}{S_{-j}}}, j=1,n \quad (6.5)$$

formülü ile gerçekleştirilir.

Adım 6. Bu adım değerlendirilecek taşınmazların önceliklendirilmesi ve karşılaştırılmasıdır. (Qj) nin aldığı değerın büyüklüğü, taşınmazın diğer taşınmazlara göre değer önceliğini gösterir. Daha önceki adımlardan da anlaşılacağı gibi (Qj) nin değeri doğru orantılı olarak kriterin ağırlığı (qi) aldığı değer (xi) ye bağlıdır.

Adım 7. (aj) taşınmazının faydalılık derecesi (Nj) aşağıdaki formül ile hesaplanır;

$$N_j = \frac{Q_j}{Q_{max}} * 100\% \quad (6.6)$$

Adım 8. Burada değerlemesi yapılacak olan bütün taşınmazların faydalılık derecesi (Exj) belirlenir. Sekizinci adım, herhangi bir (ax) taşınmazının herhangi diğer bir (aj) taşınmazına göre hangi oranla daha iyi yada daha kötü olduğunu gösterir.

$$E_{xj} = N_x - N_j, j=1,n \quad (6.7)$$

Adım 9. (ax) taşınmazının faydalılık derecesi (Nj) nin ortalaması (kx)'i belirlemek için;

$$k_x = \sum_{j=1}^n Ex_j : (n-1) ; \quad (6.8)$$

formülü kullanılır.

Adım 10. Değerlemesi yapılan taşınmazın piyasa değeri (V_x) ;

$$V_x = C_x * (1 + k_x \div 100) ; \quad (6.9)$$

formülü ile hesaplanır.

Bu methodun kullanılabilirliğini araştırmak amacı ile, İstanbul ili Kadıköy ilçesinde Bağdat caddesi boyunca, sahil şeridinden yukarıya tren yoluna kadar uzanan kesiti içeren bir uygulama bölgesi seçilmiştir (Şekil 6.1). Bu bölge ile ilgili veriler Kadıköy Belediyesinden CBS ortamında temin edilmiştir. Daha önce bu bölgede bir taşınmaz değerlendirme uzmanınca değerlendirilmesi yapılmış iki adet taşınmaz, bölge içerisinde değerlendirme yapılabilmesi amacı ile emsal olarak seçilmiştir.



Şekil 5.6: Uygulama Bölgesi

Uygulama bölgesinde taşınmazların değerlerine etki eden faktörlerin belirlenmesinde ve bu faktörlerin ağırlıklarının belirlenmesinde, emsal olarak seçilen taşınmazların değerlemesini yapan değerlendirme uzmanına danışılmıştır. Ayrıca faktörlerin ve ağırlıkların seçiminde, belediyeden edinilen verilere göre hareket edilmiştir. Emsal olarak seçilen taşınmazlardan ilki; 180m² alanda dört oda ve bir salon, 1 yaşında lüks sayılabilecek bir dairedir. Bu taşınmazın, yapılan ekspertiz raporuna göre rayiç bedeli 746.000 YTL dir. Diğer emsal taşınmaz ise diğeri gibi 1 yaşında, 200m² lik

16 adet aynı özellikte bağımsız bölüme sahip olan ve her bağımsız bölümü üç oda-bir salon aynı özellikte lüks sayılabilecek bir taşınmazdır. Bağımsız bölümlerden biri ikinci emsal olarak seçilmiştir ve rayiç bedeli 700.000 YTL dir. Örnek olarak seçilip çoklu karar verme matrisi kullanılarak rayiç bedeli hesaplanan taşınmaz ise 25 yıllık bir yapı olup, 3 oda ve 1 salondan oluşan ortalama bir yapıdır. Taşınmaz değerlemesi yapılmak üzere seçilen bölgede, taşınmaz alırken insanların en çok dikkat ettikleri özelliklerin; yapı yaşı, özel otoparkın olup olmayışı ve manzara olduğu belirlenmiştir. Bunların sebebi ise, 1999 yılında Marmara Bölgesi'nde meydana gelen deprem ve İstanbul'da yıllardır çözilemeyen trafik sorunundan dolayı ortaya çıkan özel otoların park sıkıntısıdır. Bu yüzden 1999'dan sonra inşasına başlanan binalarda yüksek bir değer artışı gözlenmektedir. Seçilen kriterler ve bunların ağırlıkları kullanılarak yukarıda bahsedilen matematiksel model ile örnek taşınmazın rayiç değeri hesaplandığında ortaya çıkan sonuç 660.000 YTL dir. Bölgedeki emlakçılarla yapılan görüşmeler sonucunda ise bu taşınmazın ortalama satış fiyatının 650.000-700.000 YTL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal olarak seçilen taşınmazlar hakkında ayrıntılı bilgi Ek-1 ve Ek-2 de bulunan değerlendirme raporlarında mevcuttur. Değerleme için seçilen kriterler, bunlara ilişkin ağırlıklar ve bunlarla yapılan bir taşınmaz değerlendirme örneği Ek-3 de daha detaylı olarak gösterilmiştir. Bölge içinde rayiç bedellere daha iyi yaklaşan sonuçlar elde etmek için taşınmazları tanımlayan parametreler yeniden düzenlenip, bir önceki bölümde de bahsedilen Coğrafi Bilgi Sistemlerinin özelliklerinden yararlanılmalıdır. Ancak, mevcut veri durumu ve çalışma süresinin kısıtlılığından dolayı bu çalışma gerçekleştirilememiştir.

7. SONUÇ ve ÖNERİLER

Ülkemizin şu anki mevcut sisteminde, taşınmazların değerinin tespit edilmesi önemli bir ülke problemi olma özelliğini korumaktadır. Taşınmazın değerinin tek bir değerle ifade edilmesi ülke ekonomisine ve kişilere çok büyük bir fayda sağda sağlayacağı aşıkardır. Ayrıca ülkemizde yeni yürülüğe giren ve halk arasında Mortgage Yasası olarak bilinen “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile taşınmaz değerlendirme işlemi çok daha büyük bir önem kazanmıştır. Nitekim bu kanun ile birlikte amaçlanan, alt ve orta gelir düzeyinde ki insanların, uzun vadeli krediler kullanarak konut sahibi olabilmesidir. Kullandırılacak kredi miktarının ise doğrudan satışa konu olan taşınmazın rayiç değeriyle orantılı olduğu ortadadır.

Taşınmaz değerlemesinin belirli bir otomasyon sistemi altında yapılabilmesi, ancak ve ancak bölgesel olarak hazırlanacak olan taşınmazlarla ilgi coğrafi ve sözel verilerin bir arada bulunacağı bir veri tabanı alt yapısının oluşturulması ile mümkün olabilecektir. Mevcut sistemde Belediyelerce hazırlanan Kent Bilgi Sistemleri ise, bu tarz bir veri altyapısını sağlamamaktadır. Bunun nedeni ise, bu veri tabanlarında özellikle binalara için, bağımsız bölümlerle ilgili yeteri kadar veri bulunmamaktadır. Ancak Belediyeler kapsamında hazırlanan Kent Bilgi Sistemleri dahilinde yapılacak taşınmaz değerlemeye yönelik değişiklikler yapılarak bu sorunlar ortadan kaldırılabilir.

Taşınmazlarla ilgili temel bilgilerin doğruluğunun belirlenmesi ve bunların bir veri altyapısı olarak hazırlanması başlangıçta belki uzun ve zahmetli bir çalışmanın sonucunda oluşacaktır. Ancak bu bilgilerin bir Coğrafi Bilgi Sistemi içinde yer alması ile hem taşınmazlara ilişkin emlak vergi değerlerinin belirlenmesi kolaylaşacak hem de zaman içinde taşınmaz değerlemesi ile ilgili daha gerçekçi rakamlara ulaşılacaktır. Ancak unutulmamalıdır ki, taşınmazın değerinin tespitinde

değere etki eden faktörler belirlenirken yöresel özellikler çeşitlilik göstermekte, ayrıca bölgede yaşayan insanların değere etki eden faktörlere bakışı değişmektedir. Bu nedenle taşınmaz değerlemesinde her bölge için geçerli kesin modelden söz etmek mümkün değildir.

Bu çalışmada, ülkemizdeki mevcut yasal düzenlemelere ve süre gelen uygulamalar genel olarak incelenmiştir. Ayrıca Coğrafi Bilgi Sistemlerinin taşınmaz değerlemeye ne gibi katkılarda bulunacağı araştırılarak, oluşturulacak olan bu sistem içerisinde nasıl bir matematiksel modelin kullanılabileceğine yönelik bir araştırma yapılmıştır. Ayrıca unutulmamalıdır ki, Coğrafi Bilgi Sistemleri ile taşınmaz değerlemeye yönelik bir sistemin oluşturulması tek başına çok maliyetli ve zaman alıcı bir çalışma olacağından, bu tür uygulamaların mevcut yapı altında Kent Bilgi Sistemlerinde veri altyapılarına yönelik düzenlemelere gidilerek oluşturulması daha makul görülmüştür.

KAYNAKLAR

- Açlar, A.**, 1977, Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma, *Doçentlik Tezi*, İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi, İstanbul.
- Açlar, A. ve Çağdaş, V.**, 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 1. baskı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Remark, Ankara.
- Açlar, A., Demir, H., Çağdaş, V.**, 2000. Taşınmaz Değerlemesi Raporu, HKMO, 19.12.2000
- Curley, B., Boydell S.**, 2004. The Regulation, Registration and Representation of Surveyors in the Pacific Islands Countries, 3rd FIG Regional Conference for Asia and the Pacific Surveying the Future - Contributions to Economic, Environmental and Social Development, Jakarta, Indonesia
- Demirci, S.**, 2003 Emniyet Teşkilatında Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Uygulanabilirliği: Mobese Başarı Öyküsü
- Docuart Bilgisayar ve İletişim, Ltd.**,2004, Coğrafi Bilgi Sistemleri
- DPT**, 1999. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Bölgesel Gelişme Özel İhtisas Raporu (2001-2005), <http://plan8.dpt.gov.tr/>, 1999
- Eren, F.**, 1991. Toprak Hukuku, A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını
- Ertas, M.**, 2000. **Ertas, M.**, 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Getis, A., Drummy, P., Gartin, J., Gorr, W., Harries, K., Rogerson, P., Stoe, D., Wright, R.**, 2000 Geographic Information Science and Crime Analysis. URISA Journal. Vol. 12
- Konecny, G.**, 2000. RECENT GLOBAL CHANGES IN GEOMATICS EDUCATION, Commission VI, Working Group VI/1, www.isprs.org/commission6/proceedings02/papers/019.pdf
- IVSC**, 2005. Uluslar Arası Değerlendirme Standartları, International Valuation Standards Committee, www.spk.gov.tr

- Magel, H.**, 2004. Land Policy and Land Managment – A Challenge for Surveyors, German Experiences, www.fig.net/council/magel-papers/magel_nyborg_fig_fin.pdf
- Mutluer, K.**, 1973. Türkiye'de Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Sevinç Matbaası, Ankara
- IVSC**, 2005. Uluslar Arası Değerlendirme Standartları, International Valuation Standarts Committee, www.spk.gov.tr
- Schulte, K. W.**, 2005. www.vugtk.c2/CLGE/seminar_brussels_2005/Presentation/Geomatics.pdf
- T.C.Başbakanlık Ulusal Bilgi Sistemi**, Mayıs, 2000, Ankara
- Yomralıoğlu, T.** 2002, Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, 2.Baskı
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Demir, O.**, 2003. Kadastro 2014: Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon, Çeviri, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara
- Williamson (2005)**, <http://www.fig7.org.uk/publications/FinalReport9498>, Ian Williamson, Commission 7 (Cadastre and Land Managment) chair person International Federation of Surveyors, Professor of Surveying and Land Information, Department of Geomatics The University of Melbourne, 27th March, 1996
- URL-1**, 2002. www.olyahaber.com/2002/01/27/anasayfa/01emlakvergisi.htm, 05.08.2003
- URL-2**, 2005. www.spk.gov.tr, Uluslararası Değerlendirme Standartı, 22.02.2006
- URL-3**, 2004. <http://www.tdk.gov.tr>, 05.07.2006
- URL-4**, 2005. http://www.fig.net/news/news_2005/xian_october_2005.htm, 21.02.2006

EKLER

EK 1: Taşınmaz Değerleme Raporu

RAPOR NO : 61
TALEP TARİHİ : 28.03.2007

MÜŞTERİ ÜNVANI :

EKSPERTİZ RAPORU

TANZİM TARİHİ : 28.03.2007

ADRESİ

Sahife no:1

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	101	BLOK / KAT NO	6
İLÇESİ	Kadıköy	ADA	566	DAİRE NO	6
BUCAĞI	2.Bölge	PARSEL	132	BAĞ.BÖL.NO	6
MAHALLESİ	Zühtüpaşa	ALANI	1093m ²	ARSA PAYI	23/277
KÖYÜ		VASFİ	Daire	NİTELİĞİ	Mesken
SOKAĞI	Egemen	MALİKLERİ			
MEVKİİ		ADRESİ	Fenerbahçe mah.Alifuat Başgıl sk.Paksa apt.No:9 Kadıköy/İstanbul		
RAPORLA İLGİLİ BELGELER :					
Tapu	X	Çap,Roperli Kroki			
K.Mülk.tapu	X	İmar Dur. Belgesi			
K.İrt.tapusu		Tastikli Mim.Proje	X		
İnşaat Ruhs.		Mahk.Satış İlanı			
Y.K.İz.Bel.		Bilirkişi Raporu			
YENİDEN DEĞERLENDİRME İŞİ :					
Eksp.Adı Soyadı:					
Rapor Tar.Sayısı:					
Rayıç Değeri :					
SİGORTAYA ESAS OLAN BİLGİLER					
Bay.velsk.Bak.Yapı Yakı. Bir.Maliyetine göre					
Yapı Sınıfı: 3 Yapı Grubu: B					
Yapıların Alanı : 180m ²					
(Ruhsatlı ve ruhsatsız alanlar toplamıdır)					
Konut :	X	Yapının yaşı:	1		
İşyeri :		Depr.derecesi:	1		
DEĞERLENDİRME SONUCU :					
180.00		m ² x	4.150	ytı / m ² =	747.000 YTL
		m ² x		ytı / m ² =	0 YTL
		m ² x		ytı / m ² =	
EKSPERİN KANAATİ :		TOPLAM :		747.000 YTL	
SATILABİLİR	X	ALICISI AZ		SATILAMAZ	
ÖNEMLİ NOT:					

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanış maksadı ve durumu gözönüne alınarak rapor tarihindeki rayiç değerinin (850.000YTL)

Yazıyla : (sekizyüz ellibinyenitürklirası) olduğuna dair kanaatimi belirtir bu rapor tarafımdan düzenlenmiştir.

EKSPERTİZ DEĞERİ HAKKINDA ŞUBE MÜDÜR'ÜNÜN GÖRÜŞÜ:

Şube müdürünün

Ekspertiz Adı:

Ekspertiz görüşüne katılıyorum

☐ Katılmıyorum☐

Adı,soyadı :

Soyadı :

Katılmıyor ise sebebi:

İmza:

EKSPERTİZ HİZMETLERİ BİRİMİ:

*Bankamız için düzenlenmiştir. Müşteriye veya bir başkasına verilemez.

İş bu raporun toplam sahife sayısı(6)

A)- GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ BİRİNCİ SAHİFEDEKİ GİBİDİR: (TEVHİD, İFRAZ, PARSEL DEĞİŞİKLİĞİ VAR İSE AÇIKLANACAK) B)-YAKIN ÇEVRE ULAŞIMI, ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ VE KONUMU: C)-ARSA İSE GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI : (SİT ALANI, İSTİMLAK, HEYELAN VE DİĞER) D)-ÇAP BELGESİ İLE ARSANIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI: E)- G.MENKUL YAZLIK SİTE / SAN. SİT. İÇERİSİNDE İSE SİTE ÖZELLİKLERİ: (TOPLAM B.BÖL.ADEDİ, İŞ KOLU, GEN İNŞ.SEVİYESİ, YERL.PLANI F.KOPİSİ)	F)- ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ: G)- EKSPERTİZİ YAPILACAK OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ : H)- HALİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ : I)- DEPREM RİSKİ VE HASARI İLE İLGİLİ BİLGİLER: K)- TAŞINMAZIN TAPU KÜTÜĞÜNDEN PROJESİ GÖRÜLDÜMÜ, MEVCUDA UYGUNMU : L)- VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR: SATILAMAZ ŞİKKİ İŞARETLENMİŞ İSE SEBEBİNİ BELİRTİNİZ.) M)- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:
---	--

MUTLAKA KULLANILACAK OLAN ANA BAŞLIKLAR AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.

(ARSA İSE : A,B,C,D,H,L,M)

(SİTE İSE :A,B,E,F,G,H,I,K,L,M)

(FABR.DÜK.BÜRO,İŞYERİ,BİNA,KONUT İSE: A,B,F,G,H,I,K,L,M)

Gayrimenkul hakkında verilecek bilgiler ve değerlendirme yukarıdaki ana başlıklar halinde aşağıda verilecektir.

A)- GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYIDAT BİLGİLERİ ;

Bireysel olduğu için takyidata bakılmamıştır.

B)-YAKIN ÇEVRE ULAŞIMI, ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ VE KONUMU:

Ekspertizi yapılan gayrimenkul, Bağdat caddesinde, Çiftelhavuzlardan ,Kızıltoprak istikametinde giderken solda Feneryolu sabit pazarının karşısındaki Dr.Faruk Ayanoglu caddesine girilip ilk sağa Alifuat Başgil sokağa dönüldüğünde sağdaki 9 nolu Paksa apartmanına ulaşılır.Yakın çevresinde ,Dünya göz hastanesi ,Feneryolu pratik sanat okulu,Feneryolu sabit pazarı yer almaktadır.Her türlü temel ihtiyacı karşılayacak alt yapıya sahip olup orta_üst gelir grubunun konut alanı olarak tercih ettiği bir bölgedir.

F)- ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ:

Ekspertizi yapılan taşınmazın bulunduğu Paksa apartmanı ;Bodrum+zemin+12 normal kattan oluşmaktadır.bodrum katta sığınak ve kapalı otopark,zemin katta kapıcı dairesi ve toplantı salonu, normal katlarda 1 daire olmak üzere 12 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Merdiven ve merdiven sahanlıkları mermer olup asansörü,açık , kapalı otoparkı ve bahçesi mevcuttur.

G)- EKSPERTİZİ YAPILACAK OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ :

Ekspertizi yapılan gayrimenkul,6.normal katta ,6 bağımsız bölüm nolu 180 m² 'lik daire; 4 oda,salon, antre, mutfak, ebeveyn banyosu,banyo,wc ve balkondan oluşmaktadır.Zemin kaplamaları;salon ve odalar parke,ıslak zeminler granit ve seramiktir. Mutfak dolapları henüz takılmamış olup satın alan kişinin zevkine göre takılacağını belirtmişlerdir.Banyoların dolapları özel dizayn ahşap ,pencereler ahşap görünümlü PVC, çift camlı ve panjurludur. İç kapılar ahşap, dış kapı çelik olup ısıtma sistemi doğalgaz kombidir.

H)- HALİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ :

Daire,boş olup kaliteli ve lüktür.

I)- DEPREM RİSKİ VE HASARI İLE İLGİLİ BİLGİLER:

Binada gözle görünür herhangi bir hasar tespit edilmemiştir.Ancak bu durum,yapının depreme dayanıklılığı konusunda bir anlam taşımamaktadır.

K)- TAŞINMAZIN TAPU KÜTÜĞÜNDEN PROJESİ GÖRÜLDÜMÜ, MEVCUDA UYGUNMU :

Kadıköy belediyesinin 2005/455762 sayılı projesi incelendiğinde,projesi ile mevcut durum arasında fark olmadığı görülmüştür.

M)- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerlendirme,gayrimenkulün,yeri,konumu,durumu ve mevcut piyasa koşulları düşünülerek yapılmıştır.

EMSAL KROKİSİ:

NOT: Emsallerin, ekspertizi yapılan gayrimenkulün niteliklerine benzer ve mesafe olarak yakın olan gayrimenkullerden seçilmesi daha sağlıklı değerlendirme yapılmasını sağlayacaktır. Kroki, ekspertizi yapılan gayrimenkulü ve emsalleri içine alacak şekilde çizilmelidir. Ekspertiz yapılan gayrimenkul krokide belirtilmeli ve emsaller krokide emsal-1/ emsal - 2i şeklinde işaretlenmelidir. Emsal yok ise eksperiz değerinin oluşumundaki etkenler aşağıda mutlaka açıklanmalıdır.

Gayrimenkulün özelliği - Alanı - Fiyatı - Telefon numaraları

Emsal-1 Ekspertizi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölgede görev yapan Çözüm Emlak ile görüşüldüğünde bu dairenin 700.000 \$ civarında satılabileceğini belirtmiştir.

Emsal-2 Ekspertizi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölgede görev yapan Maya Emlak ile görüşüldüğünde bu dairelerin 650.000 \$ civarında satılabileceğini belirtmiştir.

Emsal-3

Emsal-4

EMSAL YAZILAMAMIŞ İSE; DEĞERİN OLUŞUMUNDAKİ ETKENLER:

--

TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



Ekspertizi
Yapılan
Gayrimenkul



MÜŞTERİ ÜNVANI :

EKSPERTİZ RAPORU

TANZİM TARİHİ : 31.11.2006

ADRESİ

Sahife no:1

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	101	BLOK / KAT NO	Ek-5
İLÇESİ	Kadıköy	ADA	1095	DAİRE NO	Ek-5
BUCAĞI	1.Bölge	PARSEL	96	BAĞ.BÖL.NO	Ek-5
MAHALLESİ	Zühtüpaşa	ALANI	1451	ARSA PAYI	Ek-5
KÖYÜ	Yeni açılacak yol	VASFI	Arsa	NİTELİĞİ	Ek-5
SOKAĞI		MALİKLERİ			
MEVKİİ		ADRESİ	Fenerbahçe mah. Dr.Faruk Ayanoğlu cad. Alageyik sk. No:6 Kızıltoprak-Kadıköy		
RAPORLA İLGİLİ BELGELER :					

Tapu	X	Çap,Roperli Kroki	YAPI TARZI		B.ARME / PREFABRİK	X
K.Mülk.tapu		İmar Dur. Belgesi	AHŞAP/TARİHİ ESER		ÇELİK SİSTEM	
K.İrt.tapusu	X	Tastikli Mim.Proje	TESİSAT	KALORİFER / KOMBİ	SOBALI	
İnşaat Ruhs.		Mahk.Satış İlanı	GÜN İSİ SİSTEM		ASANSÖR	X
Y.K.İz.Bel.		Bilirkişi Raporu				

YENİDEN DEĞERLENDİRME İŞİ :

Eksp.Adı Soyadı:

Rapor Tar.Sayı:

Rayıç Değeri :

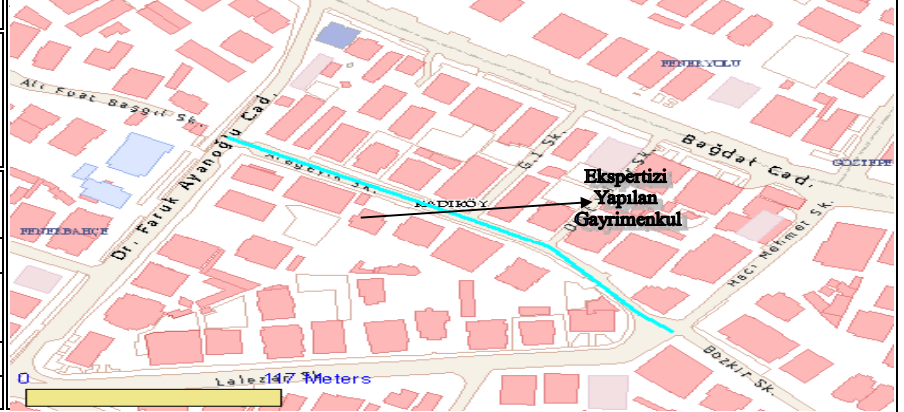
SİGORTAYA ESAS OLAN BİLGİLER

Bay.velsk.Bak.Yapı Yakl. Bir.Maliyetine göre

Yapı Sınıfı: **4** Yapı Grubu: **A**

Yapıların Alanı : m²

(Ruhsatlı ve ruhsatsız alanlar toplamıdır)

Konut: **X** Yapının yaşı: **1**İşyeri : Depr.derecesi: **1****DEĞERLENDİRME SONUCU :**

m² x	ytl / m²=	0 YTL
m² x	ytl / m²=	0 YTL
m² x	ytl / m²=	

EKSPERİN KANAATİ :**TOPLAM :**

10.400.000 YTL

SATILABİLİR	X	ALICISI AZ	SATILAMAZ
-------------	---	------------	-----------

ÖNEMLİ NOT:

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanım maksadı ve durumu gözönüne alınarak rapor tarihindeki rayiç değerinin (10.400.000YTL)

Yazıyla : (Onmilyondörtüzyibinyenitükrırası) olduğuna dair kanaatimi belirtir bu rapor tarafımdan düzenlenmiştir.

EKSPERTİZ DEĞERİ HAKKINDA ŞUBE MÜDÜR'ÜNÜN GÖRÜŞÜ: Şube müdürünün

Ekspertizi Adı:

Ekspertizin görüşüne katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐

Soyadı :

Katılmıyor ise sebebi:

İmza:

EKSPERTİZ HİZMETLERİ BİRİMİ:

*Bankamız için düzenlenmiştir. Müşteriye veya bir başkasına verilemez.

İş bu raporun toplam sahife adedi(6)

A)- GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ BİRİNCİ SAHİFEDEKİ GİBİDİR: (TEVHİD, İFRAZ, PARSEL DEĞİŞİKLİĞİ VAR İSE AÇIKLANACAK) B)-YAKIN ÇEVRE ULAŞIMI, ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ VE KONUMU: C)-ARSA İSE GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI : (SİT ALANI, İSTİMLAK, HEVELAN VE DİĞER) D)-ÇAP BELGESİ İLE ARSANIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI: E)- G. MENKUL YAZLIK SİTE / SAN. SİT. İÇERİSİNDE İSE SİTE ÖZELLİKLERİ: (TOPLAM B.BÖL.ADEDİ, İŞ KOLU, GEN İNŞ.SEVİYESİ, YERL.PLANI F.KOPIŞI)	F)- ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ: G)- EKSPERTİZİ YAPILACAK OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ : H)- HALİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ : I)- DEPREM RİSKİ VE HASARI İLE İLGİLİ BİLGİLER: K)- TAŞINMAZIN TAPU KÜTÜĞÜNDEN PROJESİ GÖRÜLDÜMÜ, MEVCUDA UYGUNMU : L)- VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR: SATILAMAZ ŞİKKİ İŞARETLENMİŞ İSE SEBEBİNİ BELİRTİNİZ.) M)- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:
--	--

MUTLAKA KULLANILACAK OLAN ANA BAŞLIKLAR AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.

(ARSA İSE : A,B,C,D,H,L,M)

(SİTE İSE :A,B,E,F,G,H,I,K,L,M)

(FABR.DÜK.BÜRO,İŞYERİ,BİNA,KONUT İSE: A,B,F,G,H,I,K,L,M)

Gayrimenkul hakkında verilecek bilgiler ve değerlendirme yukarıdaki ana başlıklar halinde aşağıda verilecektir.

A)- GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYIDAT BİLGİLERİ ;

Bireysel olduğu için tapuda takyidata bakılmamıştır.

B)-YAKIN ÇEVRE ULAŞIMI, ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ VE KONUMU:

Ekspertizi yapılan gayrimenkul, Bağdat caddesinde Çiftelhavuzlardan ,Kızıltoprak istikametinde giderken solda Feneryolu sabit pazarının karşısındaki Dr.Faruk Ayanoğlu caddesine girilip ilk sola Alageyik sokağa döndüğünde sağdaki 3. binadır.Yakın çevresinde ,Dünya göz hastanesi ,Femed kliniği ve her türlü temel ihtiyacı karşılayacak alt yapıya sahip olup orta_üst gelir grubunun konut alanı olarak tercih ettiği bir bölgedir.

F)- ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ:

Değerlemesi yapılan taşınmaz ,101 pafta,1095 ada ve 96 parseldeki binadır.Açık ve kapalı otoparkı olan, zemin ve 8 normal kattan oluşan yeni binadır.Bina merdivenleri ve merdiven sahanlıkları granit olup asansörlüdür.Zemin kat binanın ortak kullanım alanı olarak düşünülmüş (spor salonu, toplantı salonu) ileride bu dönüşümlere olanak sağlamak için tek mekan olarak inşa edilmiştir.Normal katlarda 2 daire olmak üzere toplam 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

G)- EKSPERTİZİ YAPILACAK OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ :

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu binada , 200 m²'lik aynı özellikte 16 daire bulunmaktadır .Bu daireler ,Salon,3 oda,ebeveyn banyolu,elbise odalı yatak odası, salon,mutfak ve banyodan oluşmaktadır.Dış kapı çelik, iç kapılar ahşap doğramadır.Bütün doğramalar çift cam PVC ve gizli pancurlu, zeminler parkedir(Merbau).Islak zeminler seramik olup banyoda jakuzi vardır. Mutfak ithal lüks mutfaktır.

H)- HALİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ :

Daire, boş ve yeni inşa edilmiştir.

I)- DEPREM RİSKİ VE HASARI İLE İLGİLİ BİLGİLER:

Binada deprem yönetmeliğine göre yeni inşa edilmiştir.

K)- TAŞINMAZIN TAPU KÜTÜĞÜNDEN PROJESİ GÖRÜLDÜMÜ, MEVCUDA UYGUNMU :

Kadıköy 2.Bölge tapu sicil müdürlüğünde 11 08 2004 tarih ve 2004/715 sayılı proje incelendiğinde ,proje ile halihazır arasında herhangi bir fark görülmemiştir.

M)- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerlendirme,gayrimenkulün,yeri,konumu,durumu ve mevcut piyasa koşulları düşünülerek yapılmıştır. Değerleme ile ilgili ayrıntılar 5.sayfada yer almaktadır.

EMSAL KROKİSİ:

Emsallerin, ekspertizi yapılan gayrimenkulün niteliklerine benzer ve mesafe olarak yakın olan gayrimenkullerden seçilmesi daha sağlıklı değerlendirme yapılmasını sağlayacaktır. Kroki, ekspertizi yapılan gayrimenkulü ve emsalleri içine alacak şekilde çizilmelidir. Ekspertiz yapılan gayrimenkul krokide belirtilmeli ve emsaller krokide emsal-1/ emsal - 2i şeklinde işaretlenmelidir. Emsal yok ise eksperiz değerinin oluşumundaki etkenler aşağıda açıklanmalıdır.

Gayrimenkulün özelliği - Alanı - Fiyatı - Telefon numaraları

Emsal-1

Ekspertizi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölgede görev yapan Çözüm Emlak ile görüşüldüğünde bu vasıftaki bir dairenin yaklaşık 400.000-450.000 \$ civarında satılabileceğini belirtmiştir.

Emsal-2

Ekspertizi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede hizmet veren City Emlak ile görüşüldüğünde bu özellikte bir dairenin 500.00 \$ civarında satılabileceğini belirtmiştir.

Emsal-3

Ekspertizi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede hizmet veren Uzay Emlak ile görüşüldüğünde bu özellikte bir dairenin üst katlarda olması durumunda 500.000-530.000 \$ fiyat aralığında alt katların ise 400.000 \$ civarında satılabileceğini belirtmiştir

EMSAL YAZILAMAMIŞ İSE; DEĞERİN OLUŞUMUNDAKİ ETKENLER:

TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



Ekspertizi
Yapılan
Gayrimenkul



Salon



Mutfak



Giriş Kapısı



Ebeveyn odası ve banyosu



Banyo

Kat No	Bağ Böl No	Niteliği	Arsa payı	Daire Alanı	Birim Fiyat	Değer
				m ²	(YTL)	(YTL)
1.N.Kat	1	Daire	6/96	200 m ²	3000	600.000
1.N.kat	2	Daire	6/96	200	3000	600.000
2.N.Kat	3	Daire	6/96	200	3000	600.000
2.N.kat	4	Daire	6/96	200	3000	600.000
3.N.Kat	5	Daire	6/96	200	3100	620.000
3.N.kat	6	Daire	6/96	200	3100	620.000
4.N.Kat	7	Daire	6/96	200	3200	640.000
4.N.kat	8	Daire	6/96	200	3200	640.000
5.N.Kat	9	Daire	6/96	200	3300	660.000
5.N.kat	10	Daire	6/96	200	3300	660.000
6.N.Kat	11	Daire	6/96	200	3400	680.000
6.N.kat	12	Daire	6/96	200	3400	680.000
7.N.Kat	13	Daire	6/96	200	3500	700.000
7.N.kat	14	Daire	6/96	200	3500	700.000
8.N.Kat	15	Daire	6/96	200	3500	700.000
8.N.kat	16	Daire	6/96	200	3500	700.000
				Toplam		10.400.000 YTL

Ek 3: Taşınmaz Değerleme Örneği (Çoklu Karar Verme Matrisi Uygulaması)							Formül 1	Formül 2	Formül 3
							dij=(xij*qi)/(Σxij), i=1,m; j=1,n	qij=Σdij, i=1,m; j=1,n	S+j=Σd+ji ;S-j=Σd-ji , i=1,m; j=1,n
Kriter	Ağırlık			Değerlenecek Olan	I. Kıyas	II. Kıyas			
Satış Fiyatı				≈723 (ortalama)	746	700			
Bina yapım tarihi	10	1999<	7	2	7	7	1.25	4.375	4.375
		1999<x<1990	3						
		1980<x<1990	2						
		x<1980	1						
Ek Yapılar	4	1		0	0	0	0	0	0
		0							
Toplam alan(parsel alanı)	7			1269	1093	1452	2.329050865	2.006030414	2.664918721
Oda Sayısı	5			4	5	5	1.428571429	1.785714286	1.785714286
Daire alanı	5			180	180	200	1.607142857	1.607142857	1.785714286
Bina Sınıfı	5	1. Sınıf İnşaat	5	3	5	5	1.153846154	1.923076923	1.923076923
		2. Sınıf İnşaat	3						
		3. Sınıf İnşaat	2						
		4. Sınıf İnşaat	1						
Cephe Türü	2	Cam Giydirme	4	2	4	3	0.444444444	0.888888889	0.666666667
		Mermer/Mozaik	3						
		Boyalı	2						
		Sıva	1						
Isınma Şekli	4	Kombi/Kat Kaloriferi	6	6	6	6	1.333333333	1.333333333	1.333333333
		Merkezi Sistem/Kalorifer	4						
		Klima	3						
		Doğalgaz Soba	2						
		Güneş Enerjisi	1						
		Odun/Kömür Sobası	1						
		Diğer	1						
Otopark	8	Kapalı +Açık Otopark	6	6	6	3	3.2	3.2	1.6
		Kapalı Otopark	3						
		Açık Otopark	2						
		Yok	0						
Alarm Sistemi	5	Var	3	0	0	0	0	0	0
		Yok	0						
Ulaşım Kolaylığı(Ana arterlere uzaklık)	5	0-100 m	5	0	0	0	0	0	0
		100-200 m	4						
		200-300 m	3						
		300-400 m	2						
		400<x<1000 m	1						
		1000<x	0						
Sosyal Statü	10			1	1	1	3.333333333	3.333333333	3.333333333
Havuz	8	Var	10	0	0	0	0	0	0
		Yok	0						
Asansör Sayısı	4	2	5	5	3	5	1.538461538	0.923076923	1.538461538
		1	3						
		0	0						
Kat Sayısı	3	x<0	1	7	7	7	1	1	1
		0<x<5	3						
		5<x<10	5						
		10<x	7						
Manzara	10	10<x	7	7	5	7	3.684210526	2.631578947	3.684210526
		6<x<10	5						
		1<x<6	3						
		x<1	1						
Cephe	5	Ön Cephe	3	3	3	1	2.142857143	2.142857143	0.714285714
		Arka Cephe	1				24.44525162	27.15003305	26.40471533

ÖZGEÇMİŞ

Mustafa Ersin Bahar, 1983 yılında Mersin’da doğdu. İlk öğrenimini Kayatepe İlkokulunda, orta ve lise öğrenimini İçel Anadolu Lisesinde tamamladı. 2001 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünde başladığı lisans eğitimini 2006 yılında tamamladı. 2006 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, Geomatik Programında yüksek lisans eğitimine başladı. 2006 yılı Haziran ayından beri Öztel Haritacılık İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Sti’ de mühendis olarak görev yapmaktadır.