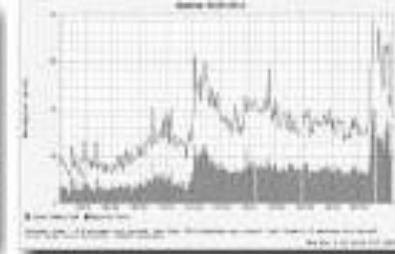


TAŞINMAZ DEĞERLEME

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



DERS NOTLARININ İNDİRİLEBİLECEĞİ LİNK

<https://avys.omu.edu.tr/lessons/1/6/2730-932001/239548-71474>

1. GİRİŞ

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

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

ARAZİ İDARESİ VE ARAZİ YÖNETİMİ

Araziye ait veriler ve bilgiler, kararlar vermek, raporlar üretmek, analizler yapmak ve varolan problemlere çözüm üretmek için gereklidir.

UNECE (1996 ve 2005)'e göre **Arazi İdaresi**; “Arazi Yönetim politikalarının uygulanması sırasında, arazi ile ilgili sahiplik, değer ve kullanım bilgilerinin oluşturulması, kaydedilmesi ve kullanıcılara sunulması işlemidir.

Dale ve McLaughlin (1999) ise Arazi İdaresini “arazi ve taşınmazlardaki gelişmeleri izleme, arazinin kullanım ve korunmasını düzenleme, satış, kiralama ve vergilendirme yoluyla araziden gelir elde etme ve arazinin mülkiyet ve kullanımıyla ilgili anlaşmazlıkları çözme süreçleri” olarak tanımlamaktadır.

UNECE (1996) ve WPLA (2008) gibi Dale ve McLaughlin (1999)'da **arazi idaresinin 3 temel öz niteliği olarak mülkiyet, değer ve kullanımı ifade etmektedir.**

Arazi İdaresi Sistemleri başlangıçta arazi ve mülkiyet gelişimlerinin düzenlenmesi, arazi kullanım kontrollerinin sağlanması, vergilendirme ve arazi anlaşmazlıklarının giderilmesi gibi görevlere odaklı iken günümüzde artık sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek amacı ile bütüncül bir arazi yönetimi yaklaşımını hedeflemektedir (Enemark vd., 2005; Kalantari vd., 2008).

Bu bağlamda;

Arazi Yönetimi; sürekli artan nüfusu destekleyecek arazi kaynaklarının etkili kullanımını sağlamak, doğal çevrenin bozulmasını önlemek, yaşanılabilir yerleşim alanları oluşturmak, su havzalarını ve sulak alanları korumak, sosyal ve teknik altyapı alanları geliştirmek, gayrimenkul piyasasının ekonomik verilerine erişimi sağlamak, arazi ve yapılarla ilgili vergi ve harçlar yoluyla devlet hizmetlerini desteklemek gibi temel arazi yönetimi politikalarına yönelik karar verme süreci olarak tanımlanmaktadır (Dale ve McLaughlin, 1988; FIG, 1995).

Arazi idare sisteminin faydaları

1. **Mülkiyetin sahipliği ve mülkiyet güvencesini sağlar**
2. **Arazi ve emlak vergisini destekler**
3. **Kredi için güvenlik sağlar**
4. **Arazi pazarlarını geliştirir ve izler**
5. **Devlet arazilerini korur**
6. **Arazi uyuşmazlıklarını azaltır**
7. **Kırsal arazi reformunu kolaylaştırır**
8. **Kent planlamasının ve altyapı geliştirmeni iyileştirir**
9. **Çevre yönetimini destekler**
10. **İstatistiksel veriler üretir** (Yomralıoğlu, 2020)

ARAZİ YÖNETİMİNİN AMAÇLARI

- Ekosistemin parçası ve kıt olan araziyi;
- **Korumak, Geliştirmek, Faydalarını maksimum yapmak ve Sürdürülebilirliğini sağlamaktır.**
- **Arazi yönetimi, ülkelere göre farklılıklar arz etmektedir.**
- Ülkeler, sahip oldukları mevcut arazilerin, ***taleplere, ihtiyaçlara, ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak yasalar ve kurumsal düzenlemelerle yönetilmesini sağlarlar.***
- ***Kırsal Arazi Yönetimi - Kentsel Arazi Yönetimi***

ARAZİ İDARESİ VE ARAZİ YÖNETİMİ ARASINDAKİ FARK

Sonuçta; Arazi yönetimi, arazi idaresinden daha geniştir. Sürdürülebilir kalkınma için gerekli olan arazi ve doğal kaynakların yönetimi ile ilgili tüm faaliyetleri kapsamaktadır. Arazi yönetimi bir ülkenin kaynaklarının iyi bir etkiye sahip olduğu süreçlerdir. Arazi yönetimi, teknik, doğal ve sosyal bilimlere dayalı disiplinler arası beceriler gerektirir. Arazi politikaları, arazi hakları, mülkiyet, ekonomi, arazi kullanım kontrolü, düzenleme, izleme, uygulama ve geliştirme konularıdır. Arazi kavramı mülkleri, kamu hizmetlerini ve doğal kaynakları içerir ve deniz alanları da dahil olmak üzere, ulusal bir yetki alanı içindeki doğal ve yapılı tüm ortamları kapsar.

Arazi yönetimi faaliyetleri küreselleşmenin ve teknolojinin kalkınma ajanlarını yansıtır. Çeşitli arazi hakları, arazi kullanım düzenlemeleri ve diğer yararlı verileri içeren çok fonksiyonlu bilgi sistemlerinin kurulmasını teşvik ederler. Fakat değişim için üçüncü güç sürdürülebilir kalkınmadır. Çevre, sosyal, ekonomik ve yönetim koşulları ile ilgili diğer arazi ile ilgili verilerle birlikte geniş kapsamlı bilgi talep uyandırır.

Arazi Yönetimi Temel Modeli

(LADM: Land Administration Domain Model)

Avrupa ve gelişmiş ülke piyasalarının ortak hareket edebilmesi, ülkeler arası taşınır ve taşınmaz malların değişiminin mümkün hale getirilmesi uluslararası ölçekte öncelikli hedefler arasına konulmuştur. (Molen, 2002).

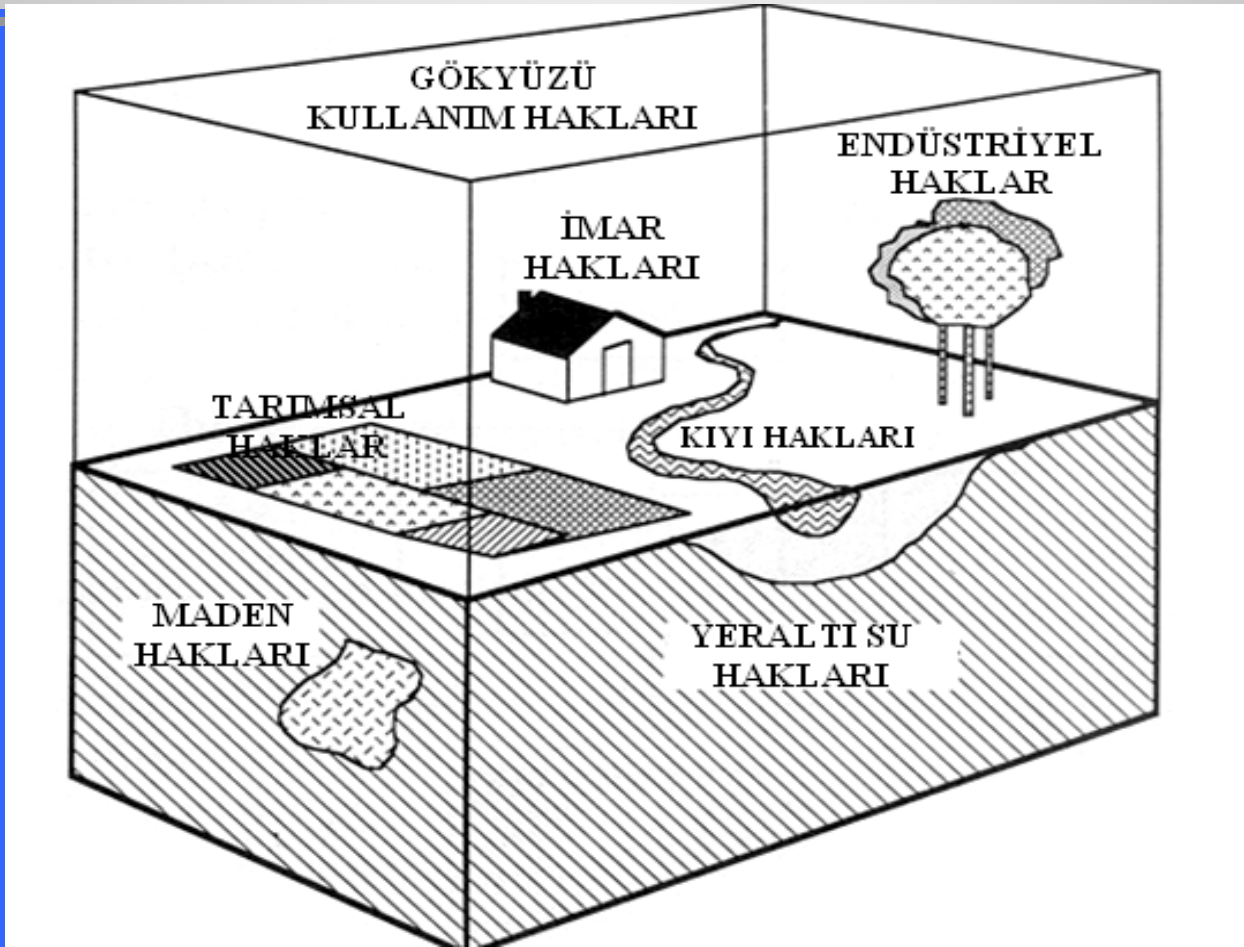
Avrupa Birliği Arazi Bilgi Sistemi (EULIS- The European Union Land Information System) projesi bu alanda ilk adım olarak kabul edilmektedir. OGC tarafından başlatılan Tapu ve Zilyetlik Özel Çalışma Grubu (Land Title and Tenure Special Interest Group), ABD Ulusal Bütünleşik Arazi Sistemi (US National Integrated Land System), AB'de Bilim ve Teknoloji Alanında İşbirliği (COSTCooperation of Science and Technology) Araştırma Faaliyet Bildirgesi ve FIG tarafından yürütülen çalışmalar bunlardan bazılarıdır (Oosterom ve Lemmen, 2003).

Bu sistemlerin tamamı genelde aynı mantıksal temele dayanmaktadır. **Bu temel, kadastronun taşınmazlar üzerindeki haklar vasıtasıyla, kişiler ile arazi arasındaki ilişkiyi düzenlemesidir. Dünyadaki kadastral sistemler için ortak bir veri modeli olan Arazi İdaresi Temel Modeli (LADM-Land Administration Domain Model) geliştirilmiş ve Oosterom vd. (2006) tarafından ISO19156 taslak standardı olarak ISO/TC211 standart komitesine sunulmuştur.** Bu standardın geliştirilmesinde, dünyadaki kadastral sistemlerin ortak özellikleri araştırılmış, modelin Kadastro 2014 vizyonu, ISO ve OGC standartlarıyla uyumlu, aynı zamanda da uygulanabilirlik açısından mümkün olduğunca basit bir yapıya sahip olmasına özen gösterilmiştir (Oosterom vd., 2006, Yomralıoğlu, vd., 2007).

LADM; haklar, mülkiyet, vb. diğer coğrafi nesne ilişkilerini ifade ederek Arazi İdaresi'ne yönelik geniş açılım sağlamaktadır. LADM; kadastro yani tüm harita ve ölçüm gösterimleri yanında, arazi sahiplenme ve bununla ilgili kayıt ve ilişkileri içermektedir.

ISO 19152 : 2012 Geographic information-Land Administration Domain Model (LADM)

Yeryüzünün üç boyutlu yapısında, parsel, Şekilde görüldüğü gibi, zemin üstü haklarına ilave olarak alt ve üst kullanım haklarını da kapsar.



Şekil : Bir kadastro parseli (Dale ve McLaughlin, 1988)

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

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

TARIMSAL TOPRAK, KENTSEL TOPRAK VE KENTSEL ARSA TANIMI ve ÖZELLİĞİ

Türü	Tanımı	Değer Oluşumu
Tarımsal Toprak	Tarımsal üretim için kullanılan bir doğal kaynaktır.Kentten uzaklığı, kentsel toprak spekülasyonunun bittiği yerden başlamaktadır.	Piyasa değeri, verim ve işletme maliyeti farklılaşmasına bağlı olarak tarımsal ürün potansiyeline göre değişmektedir.
Kentsel Toprak	Kentsel arsanın hemen bitişiğinde, kentsel gelişme alanında yer alan henüz imar hakları ve kullanım türü belirlenmemiş arsaya dönüşme potansiyeline sahip alanlardır. İdari karar ve kentin büyümesi ile oluşmaktadır.	Piyasa değeri,kentsel arsaya dönüşeceği umulan süreye ve kentsel gelişmelere göre oluşmaktadır.
Kentsel Arsa	İmar planı ile imar hakları belirlenmiş, imar parseline dönüşmüş ve altyapı sistemine bağlanmış, yapılaşma olgunluğuna erişmiş alanlardır.	Piyasa değeri, kent merkezine göre konumu, altyapı, kullanım türü, imar hakkı ve talebe göre belirlenmektedir.