

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

DÜNYA'DA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ VE HARİTACILIK İLİŞKİSİ

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

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

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

TÜRKİYE'DE HARİTACILIK VE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Taşınmaz değerlemesi birçok faktörün bir arada irdelenmesini gerektiren çok boyutlu bir işlemdir. Bu durum bilirkişinin teknik ve hukuki bakışla karmaşık bir yapıyı analiz etmesini, bağımsız elemanların ortak etkilerini kavramasını ve yorumlamasını gerektirir. Bunun için değerlendirme işlemindeki sentez ve analizler için çok özel yöntemlerle ilgili teknik bilgileri destekler nitelikte bazı uzmanlık bilgilerine ihtiyaç vardır. Bu amaçla taşınmaz değerlendirme konusunda uzman sayılabilecek kişilerin bazı özel konularda profesyonel eğitim alarak temel bilgilerle donanmış olmalıdır.

Ozellikle bir taşınmaz değerleme 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 değerlemesi eğitimi de veren temel mühendislik dallarından biridir. Ülkemizde üniversitelerde lisans eğitiminde taşınmaz değerlemesinin doğrudan verildiği mühendislik bölümü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği diğer bir adıyla Harita Mühendisliğidir. Harita Mühendisliği eğitimi almış bir kişinin taşınmaz değerlendirme uzmanının bilmesi gereken birçok alana ait bilgi donanımına mevcuttur. Taşınmaz değerlendirme uzmanı, Tapu Sicil, Eşya Hukuku, Miras Hukuku, Kamulaştırma, Kadastro Kanunu, Taşınmaz Değerlemesi, İmar Hukuku gibi taşınmazlara dayalı konuları mutlaka bilmelidir.

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

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

ARSA-ARAZİ AYRIMI

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

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

Bir arazinin ARSA OLARAK deęerlendirilebilmesi için iki kořulun bulunması gerekmektedir. Bunlar;

- Değerlemesi yapılacak taşınmaz mal, o tarihte imar planı sınırları içinde ise, hiçbir koşul aranmadan bu yer arsa olarak değerlendirilecektir ve

- taşınmaz değerlendirme tarihinde (örneğin kamulaştırmada tebliğ veya dava günü) imar planı içinde değil fakat, belediye mücavir alanı sınırları içinde ise ve bu taşınmazlar **belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmakta ise ayrıca etrafı meskun** ise, bu yerlere arsa olarak değer takdir edilecektir.

Belediye ve mücavir (komşu) alan sınırları içindeki taşınmazlar; belediyenin su, p toplama, ulaşım, sokak-evre temizliği, yol bakımı, kanalizasyon ve sokak aydınlatması gibi hizmetlerinin tamamından yararlanması ve arazilerin çevresinin tamamen yerleşime açılmış olması veya meskun olması durumunda (bağ ve yayla evleri hariç), arsa olarak değerlendirilmesi gerekir.

Belediye mücavir alanı sınırları içinde olan taşınmazların belediye hizmetlerinden **kısmen** (su hizmeti gibi) yararlanabilmesi, arsa niteliğini kazanmak için yeterli birer kriter olarak görülmemektedir.