



## II. ARAZİ YÖNETİM ÇALIŞTAYI

# “TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ”

21-22 MAYIS 2012, İSTANBUL

### SONUÇ BİLDİRGESİ

Günümüzde, taşınmaz değerlemesinin ülke ekonomisi ve gelişmeleri üzerindeki önemi her kesim tarafından benimsenmektedir. Özellikle ülkemizde kamulaştırma, emlak vergilendirmesi, hazine arazilerinin değerlendirilmesi, imar uygulamaları, özelleştirme, devletleştirme, kentsel dönüşüm, konut finansmanı ve arazi yönetimi gibi birçok uygulamada kullanılmak üzere çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından taşınmaz değerlendirme faaliyetleri yürütülmektedir. Bununla birlikte ülkemizdeki arazi yönetimi bağlamındaki idari yapı, mevzuat karmaşıklığı ve konu ile ilgili standartların eksikliklerinden kaynaklanan sorunların henüz çözülememiş olması taşınmaz konusundaki gelişmelerin önüne geçerek, sonuçta taşınmazları en büyük haksız rant aracı haline getirebilmektedir. Bu nedenle taşınmaz değerlemesinin her açıdan ele alınması ve konuya ilişkin sorunların giderilmesi, ülkemize özgü yöntem ve esasların belirlenebilmesi için konunun teknik, ekonomik, idari ve sosyal boyutlarıyla irdelenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu amaçlar doğrultusunda, ülkemizde daha etkin ve sistematik bir taşınmaz değerlendirme yapısının temellerini oluşturmak, fikir ve çalışmalarını paylaşmak adına, İstanbul Teknik Üniversitesi, Okan Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından “II. Arazi Yönetimi Çalıştayı” adıyla ortaklaşa bir bilimsel etkinlik düzenlenmiştir. 21-22 Mayıs 2012 tarihleri arasında İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Kampüsü İnşaat Fakültesinde “Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi” temasıyla gerçekleştirilen bu etkinliğe ülkemizdeki üniversite, özel sektör ve ilgili kamu kurum ve kuruluş temsilcilerinden yaklaşık 150 kişi katılmış ve 17 bilimsel tebliğ sunularak, 1 Panel ve 1 Forum düzenlenmiştir.

Çalıştayda, Türkiye’deki Taşınmaz Değerleme konusu; teknik, hukuksal, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla detaylı bir biçimde ele alınıp, planlı ve programlı bir gelişme sürecinin başlatılması amacıyla; konunun uzmanları ilgili bilim insanları, politikacılar, kamu ve yerel idarelerin temsilcileri ile serbest meslek mensupları bir araya gelerek değerlendirmelerini yaparak çalışmaya önemli katkılar sağlamışlardır. Çalıştay süresince öne çıkan konular bağlamında aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir.

1. Türkiye’de taşınmaz değerlemesine yönelik hükümler, başta Anayasa olmak üzere birçok kanun, tüzük, yönetmelik ve tebliğ kapsamında bulunmaktadır. Bununla birlikte ülkemizde taşınmaz değerlendirme çalışmaları, farklı uygulamalarda birçok farklı kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir. Bu kurumların yanı sıra, değerle ilgili anlaşmazlıkların yargıya taşınması halinde, değerlendirme görevini, ilgili mahkemelerce oluşturulan bilirkişi

komisyonları üstlenmektedir. Kamusal alanda değerlendirme yapan kurum ve komisyonlar dışında, sermaye piyasasına yönelik değerlendirme faaliyetleri "gayrimenkul değerlendirme şirketleri" tarafından yapılmaktadır. Görüldüğü üzere, Türkiye'de taşınmaz değerlemesinin yasal ve kurumsal yapısı oldukça dağınıktır.

2. Türkiye'de taşınmaz mal değerlemesi alanında gerek mevzuat, gerekse idari ve teknik açılardan bütüncül bir yapılanma oluşturulmasına ihtiyaç olduğu açıktır. Değerleme, kuraldışı mali ilişkilere açık bir disiplin olması nedeniyle etik kurallar, şeffaflık ve sıkı denetim mekanizmalarını içermelidir. Bu bağlamda, "Almanya Taşınmaz Değerleme Modeli" ülkemize uygunluğu açısından örnek olarak dikkate alınarak, öncelikle taşınmaz değerlendirme alanında bir yasal düzenlemenin hazırlanması ve bu düzenlemenin yönetmelik ve rehber dokümanlarla desteklenmesi gerekmektedir.
3. Türkiye'de mevcut yapıda "Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)" ve "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)" gibi bir takım kurum ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmeye çalışılan düzenlemelerin, oluşturulacak daha etkin ve bağımsız bir kurumsal yapı liderliğinde gerçekleştirilmesi önem arz etmektedir. Başta vergilendirme, kamulaştırma, konut finansmanı, devletleştirme, özelleştirme gibi birçok farklı alanda kullanılan taşınmaz mal değerleri bu kurumsal yapı tarafından yönetilerek, ülkenin taşınmaz değer haritaları üretilmeli ve oluşturulacak paylaşım tanımlamaları çerçevesinde ihtiyaç duyan kurum ve kuruluşlarla bu veri/bilgiler elektronik ortamlarda paylaşılabilir.
4. Değerleme sürecinde ihtiyacı en çok hissedilen hususlardan biri de taşınmaz değerine etki eden temel etkileşim faktörlerine bağlı olarak gerekli verilere erişim, veri paylaşımı ve veri standardizasyonu eksikliğidir. Bu bağlamda, değerlendirme çalışmalarının dinamik bir şekilde gerçekleştirilmesi için ihtiyaç duyulan taşınmaz karakteristikleri ve emsal satış değerlerine ait veri tabanları ve bilişim altyapılarının coğrafi/kent bilgi teknolojilerine dayalı olarak sağlıklı bir şekilde tesis edilmesine ihtiyaç vardır. Bu amaçla ülke genelinde web servisleri ile çalışabilen TAKBİS ile entegreli ve Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)'nin etkin bir Tematik Teması olarak "Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADBİS)" geliştirilmelidir. Söz konusu sistem bütünlük ve sürdürülebilir bir "Türkiye Arazi Yönetim Bilgi Sistemi" nin de en önemli bileşeni olacaktır.
5. Taşınmaz değerlemesine ilişkin kavramsal modellerde mevcut veri setleri ve kaynakları ile kurumsal düzeyde planlanan projeler dikkate alınmalı ve uygulama aşamasına geçişteki problemlerin en aza indirilmesi yönünde çaba sarf edilmelidir. Bu tasarım sürecinde kurumsal nitelikli her türlü nesnel veri/bilgilerle ilgili zamansal değişimlerin temsil edilebileceği bir taşınmaz değerlendirme model tasarımı gerçekleştirilmelidir. Bu kapsamda geliştirecek modellerde kullanılacak parametrelerin de standart hale getirilmesine ihtiyaç vardır.
6. Taşınmaz değerlemesinde kullanılan klasik yöntemler modern yaklaşımlarla harmonize edilerek yeniden düzenlenmelidir. Özellikle emsale göre taşınmaz değerlendirme yönteminde sübjektif ifadeler yerine "objektif" kriterlerin esas alınmasına yönelik düzenlemeler geçerli kılınabilmelidir. Değerleme çalışmalarında emsal taşınmazlar arasındaki değere etkin olumlu ve olumsuz yönlerin, uygun ölçütlerle, ayrı ayrı karşılaştırılarak belirlenmesi gerekir. Bu

bağlamda; “Nominal” değerleme yöntemi fiyattan bağımsız olduğundan ve objektif kriterlerin korelasyonunu yansıttığından; geniş alanlara ait taşınmaz değer haritalarının üretilmesi, planlama, imar uygulaması, kentsel dönüşüm, fizibilite analizi ve benzeri uygulamalarda kullanılabilir.

7. Arsa ve Arazi Düzenlemeleri, Kentsel Dönüşüm ve benzeri amaçlı imar uygulama projelerinde kamu yararı gözetilerek hak sahiplerinin de adil paylaşımından yararlanabileceği, özel sektörün de ilgisini çekecek “Değer” esaslı modeller geliştirilmeli ve bu gelişmeler gerekli mevzuatlarla desteklenmelidir. Bu modellerin değer esaslı olması, projelerin şeffaf, anlaşılır ve uygulanabilir olması açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm projelerinin kent bütünü ölçeğinde ele alınması, başarı ve süreklilik için de bir zorunluluktur.
8. Kırsal alan düzenlemelerinde; Arazi Topplulaştırma Tüzüğü (ATT) ve 3083 sayılı Kanunda yer alan yeni yöntemle göre yapılan değerlemelerde sonuçların birbirine çok yakın çıktığı, dolayısıyla mevzuat anlamında ATT ve 3083 sayılı Kanun düzenlemelerinin birleştirilerek kırsal arazi düzenleme çalışmalarındaki değerlendirme farklılıklarının ortadan kaldırılması gerekmektedir. Yöresel taşınmaz değerlendirme ölçütleri; kamulaştırma, alım-satım ve kiralama uygulamalarında oldukça iyi sonuçlar vermesine karşın, kırsal arazi düzenlemelerinde kullanılması durumunda yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu nedenle, yöresel değerlendirme ölçütleri, “arazi verimi” ile ilgili yeni ölçütler koyularak geliştirilmelidir.
9. “Taşınmaz Değerleme Sistemi” Türkiye için ne yazık ki gecikmiş bir olgudur. Oysa arazi yönetiminde yaşanan mevcut sorunlar yanında, uluslararası gelişmeler ve girişimler de dikkate alındığında, büyük bir taşınmaz pazar potansiyeline sahip olan Türkiye açısından iyi bir taşınmaz değerlendirme sisteminin zaman kaybedilmeden tesisi ülke menfaatleri açısından hayati önem arz etmektedir. Ülkede etkin bir taşınmaz değerlendirme sistemi ile taşınmaz piyasası daha etkin hale gelerek, pazarda daha adil, şeffaf ve dinamik bir ekonomik yapı sağlanarak, Devletin vergi ve harç kaybı önlenecek, kamusal yatırımların kaynağı olan gelirlerde artış olacak, kamusal ve özel yatırımlar sonucu oluşan kentsel rantın sağlıklı bir şekilde vergilendirilmesi, paylaşımı ve yönetimi sağlanmış olacaktır.
10. Ülkemizde “Taşınmaz Değerlemesi” kapsamında yapılacak olan her türlü teknik, yasal ve idari çalışmaların; amaçlanan hedeflerine ulaşabilmesi için kişi, kurum ve kuruluş taassubundan uzak, ülke gerçekleriyle uyumlu sürdürülebilir bir “Türkiye Modeli” için, gerçekçi ve şeffaf bir biçimde paydaş kurum ve kuruluşlar, üniversiteler, özel sektör ve sivil toplum temsilcileri ile birlikte yürütülmesi ve siyasi otoritenin dikkatinin çekilmesi gerekmektedir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur. 22/05/2012.

**Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**

**II. Arazi Yönetimi Çalıştay Düzenleme Kurulu a.**

**AYÖP** - Arazi Yönetimi Platformu.

[www.ayop.itu.edu.tr](http://www.ayop.itu.edu.tr)