

Gayrimenkul Değerlemesinin Emlak Vergisi Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Tokat İli Turhal İlçesi Örneği

Investigation of the Effects of Real Estate Valuation on Property Tax: The Case of Turhal District of Tokat Province

Öz

Emlak vergisine esas değer belirlenebilmesi için kullanılan gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, ilgili taşınmazın mevcut durumuna uygun yöntemler kullanılarak rayiç piyasa değerini ortaya çıkarmak için kullanılmaktadır. Söz konusu değerlendirme yöntemleri mükelleflerin vergisel yükümlülük miktarlarını belirlediği gibi özellikle kamu tarafından yapılan satışlarda elde edilecek kamu gelirlerini de etkilemektedir. Değerleme işlemleri yapılırken kullanılacak yöntemlerin yerinde ve isabetli olması mükelleflerin mali yüklerini etkilemekte olduğundan, vergilemede adaletin sağlanabilmesi için en uygun yöntemlerin kullanılması önem arz etmektedir.

Bu çalışmanın amacı, gayrimenkul değerlendirme konusunda kullanılan yöntemlerin ilgili vergi gelirleri üzerinde meydana getirdiği etkileri ortaya koymak ve vergilemede adaletin sağlanabilmesi konusundaki önemini vurgulamaktır. Bu kapsamda taşınmaz değer takdirinin ve emlak vergisinin kavramsal çerçevesine değinildikten sonra Dünyada ve Türkiye’de kullanılan gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ilgili literatür kullanılarak incelenmiştir.

Emlak Değerlemesinde ve emlak vergi değeri belirlemede kullanılan yöntem seçiminin vergi gelirlerine ve mükelleflere olan etkisini ortaya koyabilmek için ise 2021 yılında Tokat ilinde kamu tarafından satışı yapılan taşınmazlara ilişkin alan çalışmasının verileri kullanılmıştır. Alan çalışmasının sonuç ve bulgularına göre taşınmazların vergi değerleri ile gerçekleşen satış değerleri arasında önemli bir fark olduğu, farklı özellikteki taşınmazlara aynı rayiç değerlerin verildiği ve bu durumun da malikler açısından adaletsiz bir vergilendirmeye, mahalli idareler açısından ise vergi gelir kaybına yol açtığı sonucuna ulaşılmış ile birlikte belirtilen duruma ilişkin çeşitli çözüm önerileri getirilmiştir.

Abstract

Real estate valuation methods used to determine the base value for real estate tax are used to reveal the current market value of the relevant real estate by using methods suitable for the current situation. These valuation methods not only determine the taxpayer's tax liability amounts, but also affect the public revenues to be obtained especially from the sales made by the public. It is important to use the most appropriate methods in order to ensure fairness in taxation, since the appropriate and accurate methods to be used in the valuation process affect the financial burden of taxpayers.

The aim of this study is to reveal the effects of the methods used in real estate valuation on the relevant tax revenues and to emphasize the importance of ensuring justice in taxation. In this context, after mentioning the conceptual framework of real estate valuation and real estate tax, real estate valuation methods used in the world and in Turkey were examined using the relevant literature.

In order to reveal the effect of the choice of method used in real estate valuation and in determining the real estate tax value on tax revenues and taxpayers, the data of the field study on the immovables sold by the public in the province of Tokat in 2021 were used. According to the results and findings of the field study, it was concluded that there is a significant difference between the tax values of the immovables and the actual sales values, the same fair values are given to the immovables with different properties, and this situation leads to an unfair taxation for the owners and a loss of tax income for the local administrations. Various solutions have been proposed for the situation.

M. Kemal Bostan

Dr. Öğr. Üyesi., Kırıkkale Üniversitesi
Maliye Böl., Kırıkkale, Türkiye,
mkemalbostan@gmail.com
Orcid No: <https://orcid.org/0000-0003-2012-656X>

Seda Karakuş

Maliye Bilim Uzmanı, Hazine ve Maliye
Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı,
Kırıkkale, Türkiye,
sedakarakus111@gmail.com
Orcid No: <https://orcid.org/0000-0002-5497-3903>

Article Type / Makale Türü

Research Article / Araştırma Makalesi

Anahtar Kelimeler

Emlak Vergisi, Taşınmaz Değerleme, Vergi Değeri, Vergi Kaybı.

Keywords

Real Estate Tax, Real Estate Valuation, Tax Value, Loss of Tax

JEL Codes: H2, E20, H71

Bilgilendirme

Bu çalışma Dr. Öğr. Üy. M. Kemal Bostan danışmanlığında Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı'nda Seda Karakuş tarafından yazılan "Taşınmaz Değer Takdirinin Emlak Vergisi Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Tokat İli Turhal İlçesi Örneği" adlı tezden türetilmiştir.

Submitted: 24 / 07 / 2022

Accepted: 29 / 09 / 2022

Giriş

Emlak (Taşınmazlar); arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, işyeri, konut, villa, fabrika) gibi niteliğine zarar vermeden bir yerden başka bir yere taşınamayan varlıklara verilen genel isim olmakla birlikte insan tarafından yapılmış, sınırları nesnel olarak belirlenebilen, görülebilen, dokunulabilen, yer altında, yüzeyinde ve tüm ekleriyle birlikte fiziksel bir varlık olarak tanımlanabilmektedir. Taşınmaz (Gayrimenkul) kavramını, zarar görmeden başka bir yere götürülemeyecek olan eşya olarak da tanımlamak mümkündür. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetine konu olabilmektedir, şeklinde belirtilmiştir. Değer ise uzmanın konu taşınmaz için takdir ettiği ve değerlendirme sonucunda ulaşılan sayısal bir ifadeyi oluşturmaktadır.

Günümüz dünyasında gayrimenkul değerlemeye ilişkin olarak birçok farklı uygulama örnekleri mevcuttur. Bu kapsamda üzerinde birçok araştırmanın yapılmış olduğu kavram, önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme kavramını önemli kılan husus, değerlemeye bağlı olarak ilgili taşınmazın mevcut durum tespitine istinaden piyasa değerinin belirlenmesidir. Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün kalitesi, karlılığı, çevresel kullanım koşulları gibi faktörlere bağlı olarak alım satımın yapıldığı gündeki değerinin adil bir şekilde belirlenmesi işlemidir.

Bu kapsamda bu çalışmada vergi amaçlı taşınmaz değerlemesinin yani vergi değerinin dünyadaki bazı ülkelerde ve Türkiye'deki uygulamalarına yer verilmiş olup taşınmaz, değer ve değerlendirme kavramlarına, değerlendirme yöntemlerine, taşınmaz değerlendirme sonucunda vergi değerinin belirlenmesi uygulamalarına değinilerek ilgili literatüre katkı sağlanması amaçlanmıştır.

1. Emlak Vergisi Kavramı, Konusu ve Kapsamı (emlak vergisi: kavramsal çerçeve)

1.1. Kavramsal Olarak Emlak Vergisi

Konusunu bina, arsa, arazi gibi taşınmazların oluşturduğu emlak vergisi, yerli ve yabancı literatürde üzerinde pek çok çalışma yapılmış konulardandır. Ülkeden ülkeye farklı şekillerde uygulanabilen emlak vergisi, servet vergileri içerisinde yer almakta ve yerel idareler tarafından tahsil edilen objektif bir vergi türüdür.

Genel olarak emlak vergisinin konusu hem araziler hem de binalar olmakla birlikte, yalnızca arazileri ya da binaları vergi konusu olarak kabul eden ülkeler de bulunmaktadır. Öte yandan, makine teçhizat vb. unsurların da emlak vergisi kapsamına alındığı Belçika ve İrlanda gibi ülkeler de vardır. Emlak vergi sisteminin kurgulanırken vergi konusunun belirlenmesinden sonra, mükellefin tespiti, matrahın tayin edilmesi, değerlendirme ölçütlerinin belirlenmesi, uygulanacak oranların tespiti ve muafiyet ve istisna kapsamlarının belirlenmesi aşamaları önem arz etmektedir (Hacıköylü, 2009, s.16):

Konuya odaklanan, mahalli nitelikte, gayri safi, mali amacın ön planda olduğu ve gerileyici nitelikteki özelliklere sahip olan emlak vergisi (Edizdoğan, Çelikkaya, 2012, s.308) günümüze kadar pek çok evreden geçmiştir.

1.2. Emlak Vergisinin Tarihçesi

Arazi sahipliğinden alınan en eski vergi olarak kabul edilmekte ve önce Çin'de daha sonra eski Mısır'da uygulandığına ilişkin kayıtlar dört bin yıl öncesine dayanmaktadır. Orta Çağ boyunca Batı Avrupa'da, Roma'nın tarihi mirası olarak görülen ilkel arazi vergileri uygulanmış ve büyük Britanya'da, Kral'a ait taşınmaz gelirlerinin kamu hizmetlerinin finansmanı konusunda yetersiz kalması nedeniyle bir arazi vergisi alınmaya başlanmıştır. Fransız Devrimi'nden sonra arazi vergileri tüm dünyaya yayıldığı görülmektedir (Edizdoğan, Çelikkaya, 2012, s.295-296). Buna karşılık Sanayi Devrimi sonrasında gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergiler kamu gelirlerinde ön plana çıkmış, ekonomik olarak küresel çapta ciddi sorunlara neden olan I. Ve II. Dünya savaşları nedeniyle servette meydana gelen azalışlar emlak vergisinin kamu gelirleri içindeki yerini görece yitirmesine neden olmuştur (Gürbüz, 2015, s.25).

- Ülkemizde ise emlak vergisinin gelişiminin dört dönem itibariyle gerçekleştiği söylenebilir¹:
- 1863-1910 yılları arasında arazi ve binaların değeri üzerinden alınan “Emlak Vergisi”,
 - emlak vergisini iyileştirmek için çıkarılan “Musakkafat (Bina) Vergisi”,
 - 1931 yılında yürürlüğe giren ve söz konusu gelirlerin yerel yönetimlere devredilmesini öngören “Bina ve Arazi Vergileri Kanunları”
 - 1971 yılında yürürlüğe giren “1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu”.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda emlak vergisinin konusu, bina vergisi ve arazi vergisi olmak üzere iki kısımda tanımlanmakta olup zaman içerisinde bu kanunda da değişiklikler yapılmıştır. 1985 yılından itibaren ise emlak vergileri belediyelere bırakılmıştır (Nadaroğlu, 2000, s.355).

1.3. Emlak Vergisinin Gerekçeleri

Emlak vergisi, sabit kıymetlerin ve vergi matrahlarının çeşitliliği ve gayrimenkulün kolay tanınması nedeniyle geçmişte en çok tercih edilen vergilerden biri olmuştur. Arazi vergilerine ek olarak, nüfus artışı yoluyla medeniyet, ekonomik aktivite ve şehirleşmenin gelişmesiyle birlikte emlak vergilerinin önemi artmıştır. Sanayileşmenin ve büyük şehirlerin ortaya çıkmasıyla birlikte binaların değeri artmış ve binalar vergilendirilmiştir.

Hemen hemen bütün toplumlarda gelir vergisinden ayrı olarak emlak vergisinin uygulanıyor olmasının sebebi, verginin konusunu oluşturan taşınmazların mülkiyeti temsil etmesi (ödeme gücü ilkesi), dolayısıyla servet unsurunu oluşturmasıdır (Edizdoğan, Çelikkaya, 2012, s.312).

Bina ve arazilerin servet unsuru olarak kabul edildiği gerçeğine dayanarak vergi ödeme gücünün göstergesi olması ve söz konusu varlıklar ile sahiplerinin/maliklerinin kamusal hizmetlerden faydalanıyor olmaları (faydalanma ilkesi) bu verginin alınmasını gerektirmektedir (Edizdoğan, Çetinkaya, Gümüş, 2013, s.293).

2. Dünyada ve Türkiye’de Emlak Vergisi

İlk olarak feodal zamanlarda uygulanan erken dönem emlak vergileri, öncelikle topraktan alınmaktaydı. Bu nedenle geçmişte emlak vergisi, çoğunlukla çiftçi olarak çalışanlar tarafından ödenmiştir. Modern zamanlarda, emlak vergisi gayrimenkul gibi varlıklara karşı da alınmaktadır. Vergi, gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu mülkler üzerinden mükerrer olarak ödenmektedir. Yalnızca araziye değil, aynı zamanda binalara ve arsalar da uygulanan yüksek emlak vergileri, işletmelerin ek vergi ödemek zorunda kalacağı altyapıya yatırım yapmayı caydırdığı için yatırımı caydırabilir. Bu nedenle emlak vergisinin yüksek olduğu yerlerden uzakta işletme yeri kararlarını da etkileyebilir (Slack & Bird, 2015, s.20).

2.1. Seçilmiş OECD Ülkelerinde Emlak Vergisi Uygulamaları

Araştırmanın bu bölümünde konumuza paralel olarak özellikle değerlendirme alanında iyi uygulamaya sahip ülkelere olan Almanya, Amerika Birleşik Devletleri (ABD), Avustralya, İngiltere ve Danimarka’da emlak vergileri incelenerek bu ülkelerdeki uygulama örneklerine değinilecektir.

İncelenecek olan OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) ülkelerinin örnek olarak seçilme sebebi Türkiye’nin de içinde bulunduğu demokratik yapılara ve piyasa ekonomisine sahip ülkelere dönüşüyor olmasıdır.

¹ Ayrıntılı bilgi için bakınız: Ö. Akgüç, (1971). “Türkiye’de Emlak Vergileri”, Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Gelişme Üzerindeki Etkileri, Ekonomik ve Sosyal Etütler Konferansı, İstanbul: Çeltüt Matbaacılık, s.163-171.

E. Öner, (2006). “Emlak Vergisinde Matrah Tespit Usullerinde Gelişmeler”, Falay, N./Şahin, M./Kesik, A. (Ed.) Kamu Maliyesine Yeni Bakış: Teori ve Uygulama, (Seçkin Yayıncılık), Ankara, s.2015-2020.

Tablo 1. OECD Ülkelerinde Emlak Vergisi

Almanya	Almanya'daki her mülk sahibi emlak vergisi (Grundsteuer) ödemekle yükümlüdür
	Vergi oranı, gayrimenkulün türüne bağlıdır. Gayrimenkuller iki ayrı kategoriye ayrılır. Emlak vergisi "A": Tarım ve ormancılık için kullanılan gayrimenkul Emlak vergisi "B": İnşa edilebilir gayrimenkul veya binaları olan gayrimenkul
	Taşınmaz vergisi yükü, taşınmazın tespit edilen değeri ile emlak vergisi oranı ve belediye çarpanının çarpılmasıyla hesaplanır.
	Yerel Yönetimler, başlıca gelir kaynağı olarak, aynı zamanda "bir milyonluk" oranı olarak da bilinen bir emlak vergisi uygular.
ABD	Emlak vergisi, mülkün adil piyasa değeri x değerlendirme oranı x vergi oranı olarak hesaplanır. Değerler yerel yetkililer tarafından belirlenir.
	Bazı eyaletlerde, gayrimenkuller kategorilere göre vergilendirilir. Kategorizasyon, benzer uygulamalara dayalı özelliklerin gruplandırılması sistemidir. Kategorilere örnek olarak konut, ticari, endüstriyel, boş ve yanlış gayrimenkuller verilebilir.
	Avustralya'da emlak vergileri arazi vergileri ve belediye harçları olarak ikiye ayrılır.
Avustralya	Arazi vergileri devlet gelirlerine, şehir vergileri ise yerel bütçe gelirlerine dahil olmakla birlikte arazi vergisi ve belediye oranları eyalete/bölgeye göre değişmektedir.
	Mülkün niteliğine ve değerine bağlı olarak arazi vergileri ve şehir vergileri için sabit oranlar kullanılmaktadır.
	İngiltere'de belediye vergisi olarak adlandırabileceğimiz "council tax" ² mevcuttur.
İngiltere	Belediyeler tarafından yerel hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla alınan bir emlak vergisi olan bu belediye vergisinin uygulanmasında taşınmaz değerlendirme sistemi kullanılmakta olup bu sistem hem kamu hem de özel derecelendirme kuruluşları tarafından yürütülmektedir.
	Mükellefler için, en yüksek değer aralığına denk gelen taşınmaz değeri, en yüksek vergi tutarına tabi tutulmaktadır. A,B, C, D, E, F, G ve H olmak üzere 8 değer aralığı bulunmaktadır.
	Arazi vergisi İl İdaresi tarafından tahsil edilmektedir
Danimarka	Belediyeler ve eyaletler, gelir vergisi oranlarını veya vergi tahsilat oranlarını belirleme hakkına sahiptir.
	İki tür emlak vergisi vardır. Bunlar; arazi vergisi değeri ve emlak vergisi değeridir.
	Arsa ve gayrimenkul fiyatlarının vergi matrahı, her türlü arsa ve konut için piyasa fiyatını belirlemektedir.

Kaynak: Tunç, 2017; Yıldırım, 2019'dan faydalanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

2.2. Türkiye'de Emlak Vergisi

Servet üzerinden alınan vergiler kategorisine dahil edilen emlak vergisinin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan bina vergisi ve arazi vergisi oluşturmaktadır. Bu verginin mükellefi, bina ve arazinin maliki, intifa hakkı sahibi veya tasarruf sahibi olan gerçek veya tüzel kişidir.

Emlak vergisi mükellefleri, bina, arsa ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de mevcut değilse bina, arsa ve araziye malik olarak sahiplenilenlerdir. Bir binaya, arsaya veya araziye müşterek (ortak) sahip olanlar hisseleri oranında sorumlu tutulmaktadır. Belediye gelirleri içinde önemli bir yere sahip olan emlak vergisi, ilk taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikincisi ise Kasım ayında olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir. Hazine ve Maliye Bakanlığı, bölgelerin özelliklerine göre verginin ödeneceği ayları değiştirebilme yetkisine sahiptir. Bir il veya ilçe sınırları içinde birden fazla belediye bulunması halinde, belediye mücavir alan sınırları dışında kalan binalar için bina vergisi almaya yetkili olacak belediye, ilgili valiliklerce belirlenmektedir. Emlak vergisi oranı; konutlarda binde 1, konut dışı binalarda binde 2, arazilerde binde 1, arsalarda binde 3 olarak uygulanmaktadır. Ancak Emlak Vergisi Kanunu'nun 8 ve 18'inci maddelerinde 4736 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle bina, arsa ve araziler için vergi oranlarının 1.1.2002 tarihinden itibaren büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde sıfır artırımlı olarak uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Bu değişiklikle birlikte emlak vergisi oranı büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki

² İngiltere'de 1991 yılından beri yürürlükte olan belediye vergisi (council tax); mülkün değerine, inşa edildiği yıla, evin tipine (ev veya apartman), kata ve oda sayısına bağlı olup kiracı tarafından ödeme yükümlülüğü esastır. Ayrıca vergi miktarı, mülkte yaşayan kişi sayısına ve varsa mülkte yaşayan kişilerin özel koşullarına da bağlı olmaktadır.

konutlarda binde 2, konut dışı binalarda binde 4, arazilerde binde 2 ve arsalarda binde 6'ya yükseltilmiştir. Cumhurbaşkanı, söz konusu vergi oranlarını yarıya indirmeye veya üç katına kadar arttırmaya yetkilidir (Kesik vd., 2014, s.293).

2.3. Emlak Vergisinin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı ve Önemi

Emlak vergisi, yerel yönetimler tarafından uygulanan bir vergidir. Emlak vergisinin belediye yönetimine bırakılmasının iki nedeni vardır: Birincisi, vergi konusunun belediye sınırları içinde olması ikincisi ise, belediye idaresinin sunduğu hizmetler sonucunda mülkün değerinin değişebileceği hususudur. Gayrimenkul değerleri, gayrimenkul sahibi olan ve vergi ödeyen kişiler için oldukça önemlidir ve kişiler, gelirlerine ve ödeme güçlerine göre farklı bölgeler seçebilmektedir. Bu anlamda taşınmazın değerini belirlemeye mahalli idarelerin yetkili olması, kişilerin idarenin kendi bölgesinde ikamet etmesinde önemli bir etkidir. Değerleme çalışmalarında yerel komisyonlar kurulmuştur. Genel olarak mülk değerleri 4-5 yılda bir yeniden belirlenmekte olup enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde bu süre düşürülebilmektedir. Gerçek değerlemenin yapılabildiği ülkelerde, mahalli idarelerin öz vergi gelirlerinde emlak vergisi önemli bir paya sahiptir (Çetinkaya, 2015, s.85).

Tablo 2, Türkiye’de 2006-2021 yılları aralığındaki emlak vergisinin mahalli idare vergi gelirleri içindeki payını göstermektedir.

Tablo 2. Emlak Vergisinin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı

Yıllar	Toplam Mahalli İdare Vergi Geliri (Bin TL)	Emlak Vergisi (Bin TL)	EV'nin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı (%)
2006	3.377.516	1.396.353	41,3
2007	3.690.832	1.464.249	39,6
2008	4.190.482	1.717.466	40,9
2009	3.776.080	1.854.219	49,1
2010	5.904.388	2.669.363	45,2
2011	6.901.489	3.464.202	50,1
2012	7.279.848	3.528.072	48,4
2013	8.212.046	3.846.950	46,8
2014	9.291.679	4.993.030	53,7
2015	10.852.895	5.881.830	54,1
2016	12.243.842	7.204.004	58,8
2017	13.237.799	7.274.505	55,0
2018	14.507.159	9.244.329	63,7
2019	15.715.805	10.303.022	65,6
2020	18.299.223	11.983.990	65,5
2021	11.754.586	7.656.932	65,1

Kaynak: T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü, Bütçe İstatistikleri (2006-2021).

Emlak vergisinin son 16 yıllık süre içerisinde 2021 yılı hariç rakamsal olarak sürekli arttığı ve yıllar itibariyle mahalli idare vergi gelirleri içerisindeki payının da oransal olarak genellikle artış gösterdiği görülmektedir.

Emlak vergileri, gelir vergileri ve harcama vergileri gibi ekonomideki dalgalanmalardan fazla etkilenmediği için yerel yönetimler için istikrarlı ve öngörülebilir bir gelir kaynağı oluşturmaktadır (Kesik vd., 2014, s.117).

3. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi

Pek çok unsuru içinde barındıran gayrimenkul değerlemesi;

“bir gayrimenkulün satın alınması, satılması veya kiraya verilmesi, teminat gösterilerek kredi alınması, açık artırma ve/veya tasfiye amacıyla satılması, gayrimenkul için hurda değeri tespit edilmesi, sigortalama işlemlerine esas olacak değerin belirlenmesi, vergilendirme işlemleri ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak işlemlerinde kullanılması, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerinde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespit edilmesi gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek gerçekleştirilen bir faaliyet”

olarak çok geniş bir kapsamla tanımlanabilmektedir (Önal ve Tezcan, 2008, s.17).

Son 30 yılda akademik, profesyonel ve regülatör düzeyindeki bilginin yerelden küresele tüm aşamalarda gelişme göstermesi, gayrimenkul değerlemesinin fiziki/ikincil gayrimenkul piyasalarındaki para transferleri üzerinde etkili bir karar alma aracı olmasını sağlamıştır (Talbot, 2021, s.19).

Gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında gayrimenkule dayalı türev ürünlerin yaygınlığı gayrimenkul değerlemesine dayandığı ve finansal kararların alınmasında da büyük önem arz ettiği için, söz konusu faaliyetin en doğru şekilde gerekmektedir (Önal ve Tezcan, 2008, s.16). bahsi geçen gerekçeler gayrimenkule dayalı finansal ürünlerin bütün dünyada yaygınlaşmış olması nedeniyle gayrimenkul değerlendirme olgusu dünyada ve ülkemizde oldukça önemli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi içsel olarak fiziki koşullar, fayda, kıtlık, devredilebilirlik gibi unsurlara tabi olduğu gibi dışsal olarak da ekonomik, sosyo-kültürel ve hukuki mevzuata tabidir (Alp ve Yılmaz, 2000, s.202-203).

Gayrimenkul değerlendirme sadece değer hakkında fikir vermekle kalmayarak, aynı zamanda edinilen değeri destekleyen faktör ve unsurları da içermektedir. Gayrimenkulün değerini belirlemede ortaya çıkan üç ilke aşağıda belirtilmiştir. Bunlar (Alp ve Yılmaz, 2000, s.2-3);

i) İkame ilkesi: Bir öğenin değeri, onu ikame eden değeri aşmamalıdır.

ii) Uygunluk ilkesi: Değerleme uzmanının değerlendirme yaptığı tarihteki gayrimenkulün çevresel özelliklere uygunluğunun gözlemlenmesidir.

iii) Beklenti ilkesi: Bir mülkün bugünkü değerinin, mülkün gelecekte beklenen getirisinin (ticari gayrimenkul veya konuttan elde edilen faydaların bugünkü değeri) bir fonksiyonu olduğunu varsayar, şeklinde açıklanmaktadır

Mülk değerlemesinin amacı, nihai değerlemenin temelini oluşturmaktadır. Bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin yapısı, değerlendirme fikrinin kullanılma amacına veya istenilen değer türüne göre şekillenebilmektedir. Örneğin; gayrimenkul değerlemeleri, ipotek finansmanını kolaylaştırmak, davalarda kullanılmak veya vergi matrahını belirlemek amacıyla kullanılabilir. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde fiyat türünün yanı sıra fiyatı etkileyen faktörlerin de sınıflandırılması gerekmektedir. Nüfus, çevre, altyapı hizmetleri, pazarlar, güvenlik, inşaat kalitesi vb. kilit konular bölgesel olarak ele alınmalıdır (Köktürk ve Köktürk, 2015, s.43-45).

3.1. Dünyada ve Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme

Gayrimenkul değerlendirme veya taşınmaz değerlendirme, bir mülkün gerçek değerini belirleme sürecidir. Genel olarak, değerlendirmeler veya değerlemeler, boşanma sırasında varlıkların bölünmesinden vergilendirmeye kadar çeşitli bağlamlarda kullanılmaktadır. Ancak gayrimenkul yatırımcısı için değerlendirme, tespit için kullanılmaktadır. Gayrimenkul değerlemesinde aranan özellikler her yaklaşımda farklılık göstermektedir. Literatürde yaygın olarak kullanılan yöntemler; geleneksel yöntemler olarak bilinen karşılaştırma (emsal değer), gelir ve maliyet yöntemleridir. Ancak son yıllarda değişen ihtiyaçlara bağlı olarak gayrimenkul değerlendirme de istatistiksel ve modern yöntemler de kullanılmaya başlanmıştır. Söz konusu yöntemler maddeler halinde kısaca açıklanmıştır.

Karşılaştırma (Emsal Değer) Yöntemi: benzer değerlerin (konum, büyüklük, şekil, yükseklik, TAKS, KAKS gibi bölgesel özellikler, imar hakları, kentsel faaliyetler, arazi, altyapı özellikleri) karşılaştırılmasına dayanmaktadır. Bu yöntem, değerlendirme yapılacak mülkün bölgedeki satış fiyatını dikkate almakta ve bu fark, değerlendirme yapılacak mülkün kalitesinin karşılaştırılabilir mülkün kalitesinden farklı olması durumunda yapılmaktadır. Toplama veya çıkarma yoluyla indirilebilecek benzer özelliklerin sayısı büyükse, eşdeğer fiyatı belirlemek için ortalama değer bulunabilmektedir.

Yalın arazi ve parsellerin değerlendirme genellikle nominal değer bazında yapılmaktadır. Arazi kıymet takdirinde arazinin cinsi (çorak, derin, sulak alan), akma mukavemetine göre sınıfı (iyi, orta, fakir, ekilmemiş) ve tarım türüne göre kullanımı dikkate alınarak hesaplamaya katılmaktadır. (Kırar, 2008, s.29). Bu yöntem, aynı nitelikteki tüm gayrimenkullerin değerlendirme için yeterli ve güvenilir veri mevcutsa en uygun yaklaşım olmakla birlikte, özel amaçlı inşa edilen

gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmamaktadır. Sahibine ait ticari ve sınai gayrimenkullerin en iyi göstergelerini sağlamanın yanı sıra, veri döneminden bu yana gelişen piyasa davranışındaki değişiklikler dikkate alınmadığı için keskin fiyat değişimlerinin olduğu dönemlerde tercih edilmemesi gereken bir yöntemdir (Büyükkaracıoğlu, vd., 2017, s.5-6).

Gelir Yöntemi: Gelire göre değerlendirme yöntemi, ancak mülkün değeri, getirdiği gelire göre belirlenebiliyorsa kullanılan yöntemdir.

Yapılandırılmış gayrimenkulün değerini gelir yöntemiyle belirleme kriteri, elde edilebilecek net geliri ifade etmekte ve bu net gelir bina, bina ile ilişkili diğer yapılar ve arsa paylarından oluşmaktadır. Mevcut ve gelecekteki gayrimenkul gelirlerinin cari gelire tekabül ettiği kabul edilmekte ve yapılandırılmış gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde temel kuralın net gerçekleştirilebilir gelirin belirlenmesi olduğu kabul edilmektedir (Büyükkaracıoğlu vd., 2017, s.6). Bu yöntem, gelir fırsatlarına ve fırsatlara göre işlem gören mülkler için kullanılmaktadır.

Maliyet Yöntemi: Ülkemizde resmi eserleri değerlemede genellikle emsaller arası karşılaştırmalar kullanılmaktadır, ancak değerlendirme yapılan mülkün türü ve değerlemenin amacı zorunlu olarak bir maliyet yöntemini gerektirmekte ve bu bazen yeniden üretim değeri olarak ifade edilebilmektedir. Maliyet yöntemi, inşaat maliyetinden mülkün piyasa değerini çıkarmak, edinilen değeri arsa fiyatına eklemek ve kira geliri belirlenemeyen (fabrikalar, oteller, fabrikalar, ofis binaları, çiftlikler, bahçeli evler vb.) mülkü değerlemek amacıyla kullanılmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkul, diğer harici tesisler ve özel kullanım için ekipman inşa etme ve satın alma maliyeti, ekonomik değerlerine göre hesaplanmakta olup bir mülkün bugünkü değeri, toplam maliyetinden amortisman, bakım ve onarım maliyetlerinin değeri çıkarılarak belirlenmektedir. Bu yöntem çoğu zaman sigorta işlemlerinde tercih edilmektedir.

Nominal Değerleme Yöntemi: Uygulamalarda pek çok gayrimenkul değerlendirme sürecinin piyasa değerine dayandığı iyi bilinmektedir, ancak değerlendirme yöntemine dayalı birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir.

Gayrimenkul piyasası durumundaki bu değişiklikler fiyat varsayımları oluşturduğundan, mülkün değerlendirilen değerini kontrol etmek çok zor hale gelmektedir. Değerleme alanının geniş olması ve gayrimenkul miktarının fazla olması değerlemeyi zorlaştıran unsurlardandır. Bu durumda mülkün değeri, sokaklar ve bölgeler dikkate alınarak bu sınırlar içinde eşit kabul edilmektedir. Ancak, bir bölgedeki herhangi bir mülk, bir bölgenin sınırları içinde olsa bile, diğer mülklere göre olumlu veya olumsuz özelliklere sahip olabilmektedir (Büyükkaracıoğlu, vd., 2017).

Çok sayıda mülkün değerinin eş zamanlı olarak belirlenebilmesi için günümüzde istatistiksel yöntemler olarak bilinen çoklu regresyon, nominal, hedonik modeller ile ileri başka bir ifade ile modern yöntemler olarak bilinen yapay sinir ağları, bulanık mantık ve konumsal analiz yaklaşımları kullanılmaktadır. (İlhan, 2019).

Yukarıdaki yöntemlerden özellikle karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemlerinin aynı ekonomik göstergelere dayandıkları ancak birbirlerinden tamamen bağımsız oldukları belirtilmektedir. Bu yöntemler, değerlemenin amacına, varlığın türüne, analiz için elde edilen bilgilerin miktarına ve niteliğine ve belirlenen çalışmanın kapsamına bağlı olmaktadır.

Belirtilen kapsamda gayrimenkul değerlendirme olgusu dünyada ve ülkemizde oldukça önemli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda araştırmanın bu bölümünde gayrimenkul değerlendirme kavramı, kurumları, standartları, alt başlıklar halinde sıralanacak ve açıklanacaktır.

3.1.1. Dünyadaki Değerleme Kurumları ve Standartları

Gayrimenkul değerlendirme, daha önce değindiğimiz gibi farklı amaçlara yönelik olarak alınacak kararlarda finansal tercihleri etkilediği için son derece önemlidir. Söz konusu değerlendirme faaliyetleri ile nakit akımları etkilenmekte ve ekonominin geneline yayılan etkiler şekillenebilmektedir. Yapılan tercihler sonucunda ekonomik sorunların ortaya çıkmaması için gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin belirli standartları kendinde barındırması gereklidir. Bu amaçla ulusal ve küresel çapta standartlar oluşturulması yönünde pek çok çalışma yapılmaktadır.

TEGOVA ve IVSC gibi uluslararası kuruluşların yanında, ABD'deki "Appraisal Institute" ile İngiltere'deki RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gibi kuruluşların değerlendirme uzmanlığı hakkında yaptığı çalışmalar özet olarak Tablo 3' te sunulmaktadır.

Tablo 3. Dünyadaki Değerleme Kurumları

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)	Konsey; 1981 yılında Birleşmiş Milletler tarafından tanınan, 50'den fazla ülkeyi temsil eden, özellikle değerlendirme uygulamaları alanında dünya çapında değerlendirme standartları geliştirmek için çalışan bir kuruluştur. Konseyin Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) bu alandaki ilk girişimdir.
	IVSC; 137 ülkeden 180 kurumun üye olduğu bir kuruldur. IVSC'nin amacı; değerlendirme alanında standartlar oluşturmak, üyeler arasında iş birliğini artırmaktır.
Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA)	Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren değerlendirme kuruluşlarının koordinasyonunu ve iş birliğini sağlamak ve değerlendirme için bazı standart prosedürler oluşturmak amacıyla Avrupa düzeyinde kurulmuştur.
	TEGoVA'nın 24 Avrupa ülkesinde 40 üye kuruluşu vardır ve TEGoVA'ya katılmak için Avrupa Birliği üyeliği gereklidir. Türkiye'den Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Bölümü, Dernek Üyeliği ile birliğe olmuş ve tüm faaliyetlerine aktif olarak katılarak ülkemizi temsil etmektedir.
Amerika Birleşik Devletleri Değerleme Enstitüsü (AI)	Yaklaşık 60 ülkede faaliyet gösteren ve dünya çapında yaklaşık 22.000 derecelendirme uzmanı olan uluslararası bir kuruluştur.
	Kuruluşun misyonu, mülkiyet kavramını küresel ekonomik kalkınmaya getirmek ve değerlendirme mesleğinin gelişimi için dünya standartlarında yöntem ve uygulamalar geliştirmektir.
Kanada Değerleme Enstitüsü (AIC)	1938'de kurulan AIC, Kanada'nın önde gelen derecelendirme kuruluşudur.
	AAIC derecesi eğitim gereksinimleri; Temel gayrimenkul matematiği üzerine vaka çalışmaları ve araştırma, finansal muhasebeye giriş, kentsel ve gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul yatırım analizi ve ileri gelir değerlemesi, ticari gayrimenkul analizi, değerlendirme, analiz ve tahminde bulunma, vaka çalışmasına dayalı gibi konulara hâkim olmalıdır.
Amerikan Değerleme Uzmanları Derneği (ASA)	Topluluğa değerlemenin her alanında uzman olan kişiler üye olarak alınır (Emlak, şirketler, makine, mücevher, antika ve eski kitaplarda çalışan ekspertizler derneğe üyedir).
	Kıdemli Lisanslı Değerleme Uzmanı Adayı (Akredite Kıdemli Değerleme Uzmanı, ASA); En az 5 yıl iş tecrübesi, bu 5 yılın 3'ü uzmanlaşmak istediğiniz meslekte olmakla birlikte üniversite mezunu olma şartı da aranmaktadır.
Taşınmaz Ekonomisi ve Değerleme Çalışmaları Merkezi (Ce.S.E.T.)	1976 yılında Floransa, İtalya'da kurulmuştur; Öğretmenler, araştırmacılar, profesyoneller ve değerlendirme alanında çalışan kişilerin (uzmanların) çalıştığı bir merkezdir
	Merkez, 30 yıldır değerlendirme alanında önemli araştırmalar yürütmüş, temel ilkeleri ve uygulama olanaklarını düzenlemiş ve son yıllarda teorik ve metodolojik düzeyde disiplinler arası bilimsel ve mesleki becerilerin geliştirilmesine odaklanmıştır.
Gayrimenkul Danışmanları Kuruluşu (CRE)	1953 yılında kurulan CRE, taşınmaz uyumsuzluklarının çözümünde uzman görüşü sunan, yeterlilik belgelerine sahip 21 ülkeden 1000 uzmanın bulunduğu bir konsorsiyumdur.
	Üyeler, devlet kurumları ve özel mülk sahipleri gibi farklı tüketici gruplarına hizmet etmekte ve finansman, kaynak yaratma, sürdürülebilirlik ve yeşil planlama gibi konulara çözümler geliştirmektedirler.
Fransa Değerleme Enstitüsü (IFEI)	1979 yılında kurulmuş olan Fransa'da yalnızca gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çıkarlarını korumakla kalmayıp, aynı zamanda değerlendirme uzmanları ve değerlendirme kullanıcıları (yatırımcılar, avukatlar, geliştiriciler, komisyoncular, vb.) arasındaki alışverişini teşvik ederek gayrimenkul değerlendirme bilim dalını destekleyen birkaç kuruluştan biridir.
	İki tür üyesi vardır: <ul style="list-style-type: none">• (tecrübelerine göre) Değerleme Uzmanları, Tam Üyeler veya denetçiler• Ortak üyeler ve emlak acenteleri
Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)	1868'de İngiltere'de kurulmuştur ve 1881'de yasal olarak tanınmıştır. RICS üyelerine lisanslı veya yeminli uzmanlar ya da eksperler denir. RICS, eğitim, araştırma ve akreditasyon için uluslararası bir profesyonel kuruluştur.
	RICS uzmanlık dalları; değerlendirme (kentsel, kırsal, iş, maddi olmayan, sanat eseri, antika değerlendirme), varlık ve tesis yönetimi, inşaat denetimi, inşaat araştırması, ticari gayrimenkul, koruma, inşaat, çevre, finans, yatırım, genel değerlendirme deneyimi, arazi araştırması, petrol ve gaz, planlama, inşaat, proje yönetimi, gayrimenkul yönetimi, inşaat ekonomisi, keşif, nicel araştırma, inşaat yönetimi gibi branşlardan oluşmaktadır

Kaynak: Tanrıvermiş, 2016'dan faydalanılarak tarafımızca oluşturulmuş ve güncellenmiştir.

Tabloda yer alan bilgiler değerlendirildiğinde, ulusal ve küresel çapta değerlendirme faaliyetlerine farklı yasal düzenlemeler ve farklı kurumsal yapılarla şekil verilmeye çalışıldığı görülmektedir. Söz konusu çalışmaların çok eski tarihlerden beri yapıldığı görülmekle birlikte, değişen koşullara uyum sağlama konusunda da çalışmalarını sürdürmektedirler.

3.1.2. Türkiye’de Değerleme Kurumları ve Standartları

Değerleme konusu, hukuk mevzuatımızda farklı amaçlara yönelik olarak çok sayıda yasada tanımlanmıştır. Değerleme faaliyetlerinde uygulama birliğinin sağlanamamış olması nedeniyle değerlemenin amaç ve yöntemleri de çok sayıda farklı şekilde mevzuatta yer almaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2015, s.97).

Aynı veya benzer kavramlar için farklı tanımlar kullanılması standart bir prosedürün ülke genelinde oluşturulamamış olmasından kaynaklanmaktadır. Bu durum beraberinde bu durumda beraberinde aynı konuya ilişkin farklı kurumlarda farklı yapılarda kurul/komisyon tarzı yapılmalarına neden olmaktadır. Aşağıdaki tabloda Türkiye’de değerlendirme mesleği ile ilgili olarak oluşturulan farklı kurumsal yapılar yer almaktadır.

Tablo 4. Türkiye’de Değerleme Kurumları

Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği (TDUB)	Bir devlet kurumu olarak 2007 tarihinde kurulmuş olup 2010 tarihinde çalışmalara başlamıştır.
	Derneğin amacı, üye birliğini sağlamak, değerlendirme araştırmaları için gerekli özen ve disiplini sağlamak, haksız rekabeti önlemek ve üyelerinin mesleki eğitim, öğretim ve gelişimini sağlamak olmuştur.
Lisanslı Değerleme Uzmanları Derneği (LideBİR)	Sermaye Piyasası Komisyonu tarafından listelenen Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sağlayıcılarının oluşturduğu, İstanbul merkezli bir platform olarak 2007 yılında kurulmuştur.
	Derneğin amacı, Türkiye’de denetçilik mesleğinin dünya standartlarına ve ulusal mevzuata uygun, mesleki eğitim ve etik kurallara uygun olarak yürütülmesini sağlamaktır.
Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)	Değerleme uzmanlığı mesleğini geliştirmek ve yüceltmek amacıyla, 4 Nisan 2001 tarihinde, mesleki faaliyette bulunan değerlendirme uzmanları tarafından kurulmuştur.
	23 Temmuz 2001 tarihinde Bakanlar Kurulu kararıyla “Uluslararası Faaliyet Gösterme” yetkisi çerçevesinde, TEGoVA’ya oybirliği ile asil üye seçilerek Türkiye’yi temsil etmeye yetkili kılınmıştır.
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL)	Sermaye Piyasası kurumları ve menkul kıymet şirketlerinin halka açık borsada işlem yapan, lisans sahibi sicilini tutan ve lisanslama işlemlerini organize eden çalışan veya çalışanlarına lisans vermek üzere yetkilendirilmiş bir sermaye piyasası kayıt ve lisanslama kuruluşudur.
	Sermaye Piyasası Kurumlarında ve ortaklıklarda çalışan kişilere lisans verilmekte olup lisans sahiplerinin sicilini tutmak ve lisanslarla ilgili eğitim programları düzenlemek SPL’nin görevlerindedir. gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışanlara yönelik lisans

Kaynak: Tanrıvermiş, 2016 ve İlhan, 2019’dan faydalanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

Görüldüğü gibi ülkemizde gayrimenkul değerlendirme uygulamaları konusunda en üst kurumsal yapı olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan 9047 gerçek kişi ve 148 tüzel kişi değerlendirme kuruluşlarından oluşmaktadır (TDUB, 2022). Sermaye piyasası kurulu tarafından listelenen gayri menkul değerlendirme hizmeti sunan şirketlerin oluşturduğu dernek statüsündeki LideBir, sektörde uygulama birliğinin sağlanmasına katkı sağlamak ve uygulamacıların mesleki yeterliliklerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetleri amaç edinmiştir. Değerleme Uzmanları Derneği gerçek kişi değerlendirme uzmanlarının kurduğu uluslararası platformlarda Türkiye’yi konuyla alakalı temsil etme yetkinliğinde bir dernektir. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. ise gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışanlara yönelik zorunlu tutulabilen lisanslamaya ilişkin sınavları yapmakla görevlidir.

4. Literatür İncelemesi

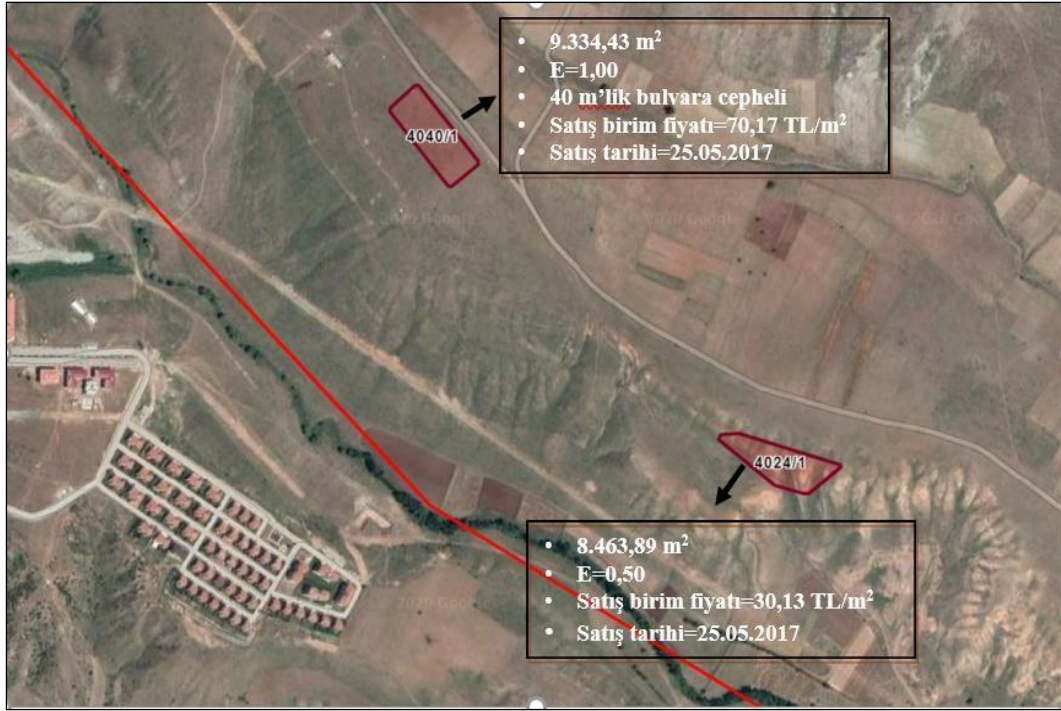
Emlak vergisini, kişinin sahip olduğu taşınmazlar için yıllık olarak ödemesi gereken vergi olarak ifade edebilmekteyiz. Taşınmazlar; ev, arsa, bahçe, ofis gibi sabit varlıklardır. Bu kapsamda küresel bir olgu olarak karşımıza çıkan emlak vergisi, dünyada ve Türkiye’de çeşitli uygulamalarla

karşımıza çıkmaktadır. Belirtilen uygulamaların pratik aşamasında ise çeşitli sorunlar ortaya çıkmakta ve çözüm önerileri geliştirilmektedir. Bu kapsamda hazırlanan çalışmaları inceleyeceğiz.

Tablo 5. Literatür Özeti

ÇİFTÇİ (2014)	Araştırmada Türkiye’de emlak vergisi uygulamasında ortaya çıkan sorunların; emlak vergisinin konusu, mükellefi, muafiyet ve istisnası, matrah sorunu, değer tespiti, emlak vergi değeri, oranı, veri toplamada yaşanan zorluklar, binaların emlak vergisi değerinin net olarak belirlenememesi vb. gibi sınıflandırmalarla açıklandığı gözlemlenmektedir.
	Araştırma kapsamında sayılan sorunlara ilişkin olarak ortaya atılan çözüm önerilerinde ise Türkiye’de vergi tarhının, genel olarak belli matrah ve nispetler üzerinden idareler tarafından yapıldığını ancak, arsa ve arazilerde matrahın hesaplanması ile ilgili ölçülerin takdir ve tespitinin, belirli yasa hükümleri gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapıldığını vurgulayarak emlak vergisine ilişkin komisyon üyelerinin bilinçlendirilmesinin ve iş yüklerinin hafifletilmesinin hem emlak değerlendirme hem de emlak vergisi konularında çeşitli faydalar sağlaması açısından önemli olacağı ifade edilmiştir.
İLHAN (2019)	Araştırma incelendiğinde; araştırma kapsamında, toplu değerlemeye ilişkin temel kavramlar, standartlar, toplu değerlendirme yöntemleri ve bu konuda yapılmış gerek dünyadaki uygulamalar gerekse akademik çalışmaların incelenmiş olduğu ve araştırmada kullanılan verilerin 2017 yılında satışı gerçekleştirilmiş Hazineye ait taşınmazlar olduğu gözlemlenmektedir.
	Başta emlak vergisine esas değer belirlenmesi olmak üzere yapılacak toplu değerlendirme çalışmalarında, özellikle regresyon analizi varsayımlarının sağlanamadığı, analizin gerçekleştirilemediği veya örnek sayısının sınırlı olduğu durumlarda değer tahmininde Yapay Sinir Ağları’nın tercih edilebileceği sonucuna ulaşılmıştır.
TÖREMEN (2018)	Araştırması incelendiğinde, arsa takdir komisyonlarının tespit edilen arsa birim değerlerinin fiyatlar genel seviyesindeki artışlar karşısındaki durumunun incelendiği gözlemlenmektedir. Araştırma kapsamında her 4 yılda bir yapılan arsa birim değerlemesinin enflasyon ve yeniden değerlendirme oranı ile karşılaştırılması yapılmış ve ortaya çıkan bulgular ışığında sorunlara çözüm önerileri getirilmiştir.
	Araştırma kapsamında ortaya çıkan ana sorunun “arsa birim değer belirlenmesinde temel sorun arsa değerinin gerçekçi ve doğru olarak belirlenmemesi” olduğu gözlemlenmiştir. Bu çalışmada da önemli bir sorun olarak ele alınan bu durumun ana kaynağının emlak vergi değer belirlenmesinde ortaya çıkan ufak veya büyük sorunlar olduğu gözlemlenmektedir.
YILDIZ (2014)	Çalışması incelendiğinde; araştırmada ilk olarak kitlesel değerlemenin teorik esasları ve akademik çalışmaların incelendiği sonrasında ise uluslararası ve ulusal belgelerin değerlendirildiği olguları karşımıza çıkmaktadır.
	Elde edilen verilere göre Türkiye’de vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlendirme çalışmalarının bilimsel yöntemlerle yapılmadığı ve bu nedenle vergi ve harç gelirlerinde ciddi kayıpların yaşandığı ortaya konulmuştur. Vergi adaletine uygun hareket edebilmek adına kitlesel değerlendirme uygulamalarından yararlanılabileceği sonucuna varılmıştır
ERDEM (2017)	Çalışması incelendiğinde; araştırmada bizim araştırmamızla da paralel olarak özellikle değerlendirme alanında iyi uygulamaya sahip ülkelerden Almanya, Hollanda, Danimarka, İsviçre, İngiltere ve ABD başta olmak üzere diğer bazı ülkelerin sistemlerinin araştırıldığı gözlemlenmektedir.
	Araştırmalar sonucunda çalışmada “Ülkemiz için mevzuat, kurumsal ve teknik bileşenleri içeren bir Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi (TADES) yaklaşımı geliştirilmiştir.
KARAKUŞ (2020)	Araştırmasında, emlak vergisinin konu ve kapsamı incelenerek, emlak vergisi değerinin diğer vergilerle ilişkisini incelemiştir. Çalışmada değerlendirme ölçütleri ve uygulama biçimlerine yasal düzenlemeler ve mevzuat çerçevesinde yer verilmiş olup arsa ve vergi değeri hesaplamaları üzerinde durulmuştur.
	Taşınmaz özellikleri ve emlak vergi değeri arasındaki uyumsuzluğun gözlemlenebilmesi için satışı gerçekleştirilmiş bir örnek sunularak konunun önemiyetinin anlaşılması sağlanmıştır. ³

³ Şekil 1’de gösterilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazların Konumu, Yapısı ve Fiziki Özellikleri

Kaynak: Karakuş, 2020.

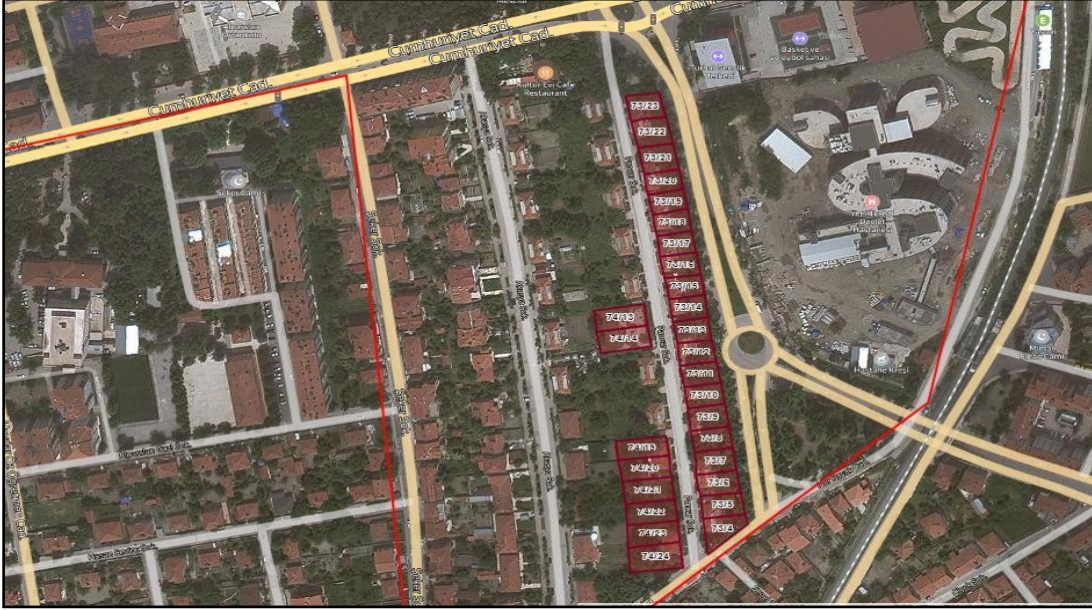
Söz konusu taşınmazların “2017 yılı emlak vergisine esas rayiç değerleri 13,46 TL/m² olup rayiç değerler arasında bir farklılık bulunmamaktadır. Bu durum emsal ve cephe bakımından daha kıymetli olan 4040 ada, 1 parseldeki taşınmazın diğeri ile aynı vergi değerine sahip olması buna karşın her iki taşınmaz malikinin de aynı rayiç değer üzerinden vergi ödemek durumunda olmaları, taşınmaz malikleri açısından adil bir vergilendirme yapılmadığının bir göstergesidir” (Karakuş, 2020) şeklinde ifade edilmiştir.

4.1 Tokat ili, Turhal ilçesi Örneği

Bu bölümde 2021 yılı içerisinde özelleştirme işlemleri gerçekleşen Tokat ili, Turhal İlçesi, Osmangazi Mahallesinde bulunan ve Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. adına kayıtlı muhtelif taşınmazlar özelinde; emlak vergi değerleri ile piyasa değerleri incelenmiş ve bu değerler arasında oluşan farklılıklar ortaya konmuş olup araştırma bulgularına ve değerlendirmelere bölüm sonunda yer verilmiştir.

4.1.1. İncelemeye Konu Taşınmazların Özellikleri

Konu taşınmazlar “Bahçeli Kâgir Ev” niteliğinde farklı yüz ölçümlerine sahip olup her bir parsel üzerinde 132 m² alana sahip kâgir ev bulunmaktadır. Taşınmazlar düz bir zeminde yer almakta olup parseldeki yapılar bitişik nizamlı ve 2 katlıdır.



Şekil 2. Taşınmazların Uydur Görüntüsü

Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması.

Taşınmazların birçoğu topografik olarak düzgün, geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup bazıları ise üçgen şeklindedir. Mevcut durumda diğer imar adalarına, ana caddeye ve sokağa cepheli olan taşınmazlar ilçe merkezine yürüme mesafesinde bulunmaktadır. Taşınmazların doğalgaz hattı, elektrik, su vb. teknik alt yapısı mevcuttur.

Turhal Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı, Ayrık Nizam, 2 kat TAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu taşınmazların görselleri ise Şekil 3' te sunulmuştur.



Şekil 3. Satışa Konu Taşınmazlardan Bazı Görseller

Kaynak: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Tanıtım Dökümanı, 2021.

Konu taşınmazların yapılan özelleştirme sonucu oluşan satış birim bedelleri ile vergi birim değerleri karşılaştırılmalı olarak tablo 6'da verilmiştir.

Tablo 6. Satışa Konu Taşınmaz Bilgileri

No	Ada-Parsel	Alan (m ²)	KAKS	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Vergi Birim Değeri (TL/m ²)
1	73 ada, 4 ve 5 parseller	775,29	0,80	954,48	325,41
2	73 ada, 6 ve 7 parseller	719,21	0,80	973,29	325,41
3	73 ada, 8 ve 9 parseller	682,50	0,80	1.071,06	325,41
4	73 ada, 10 ve 11 parseller	628,58	0,80	1.384,07	325,41
5	73 ada, 12 ve 13 parseller	649,10	0,80	1.201,66	325,41
6	73 ada, 14 ve 15 parseller	624,95	0,80	949,08	325,41
7	73 ada, 16 ve 17 parseller	630,34	0,80	1.348,48	325,41
8	73 ada, 18 ve 19 parseller	613,95	0,80	1.514,78	325,41
9	73 ada, 20 ve 21 parseller	669,81	0,80	1.881,13	325,41
10	73 ada, 22 ve 23 parseller	725,47	0,80	1.241,95	325,41
11	74 ada, 13 ve 14 parseller	878,68	0,80	1.024,26	325,41
12	74 ada, 19 ve 20 parseller	863,48	0,80	1.152,31	325,41
13	74 ada, 21 ve 22 parseller	897,11	0,80	1.023,84	325,41
14	74 ada, 23 ve 24 parseller	1.002,00	0,80	908,18	325,41

Kaynak: Özelleştirme İdaresinden temin edilen bilgilerden faydalanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

Tablo 6'dan görüleceği üzere söz konusu taşınmazların vergi değerlerinin konumsal özellikleri dikkate alınarak farklılaşmadığı, bedel tespit komisyonlarınca eşit olarak takdir edildiği görülmektedir.

4.1.2. Araştırma Bulguları

Elde edilen veriler incelendiğinde emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin tespitinde en önemli faktörlerin başta konum olmak üzere taşınmazların fiziki ve yapısal özellikleri olduğu ortaya çıkmıştır. Buna göre, bu değerlerin belirlenen standartlara uygun ve gerçekçi bir şekilde tespit edilmesi, emlak vergisi değerini etkilemekle birlikte emlak vergisine bağlı ortaya çıkan diğer vergi gelirlerini de etkilemesi bakımından oldukça önem arz etmektedir.

Tablo 6'da yer alan veriler incelendiğinde, tüm parsellerin emlak vergisine esas birim değerlerinin aynı olduğu buna karşın satış birim fiyatlarının başka bir ifade ile piyasa değerlerinin taşınmazların konumlarına, yapısal ve fiziksel özellikleri ile alıcı tercihlerine bağlı olarak farklılaştığı görülmektedir. Söz konusu farklılaşma aşağıdaki örneklerle açıklanmaya çalışılmıştır:

Örnek 1: 73 ada, 12 ve 13 no.lu parseller ile 74 ada, 13 ve 14 no.lu parsellerin konumsal özellikleri ile satış birim fiyatları arasındaki ilişkinin incelenmesi

Söz konusu taşınmazlardan 73 ada, 12 ve 13 no.lu parseller hem cadde hem sokak cepheli olup Devlet Hastanesinin karşısında yer almaktadır. Buna karşın 74 ada 13 ve 14 no.lu parseller ara sokağa bakmakta ve güneyde adada yer alan diğer parsellere komşu durumdadır (Şekil 4). Söz konusu taşınmazların yapılan özelleştirme işlemi neticesinde oluşan piyasa birim değerleri

incelendiğinde çift cepheli ve hastane manzaralı olan parsellerin birim değerinin (1.201,66 TL/m²) ara parsellerde sokak cepheli olanlara (1.024,26 TL/m²) nazaran daha yüksek gerçekleştiği görülmektedir.

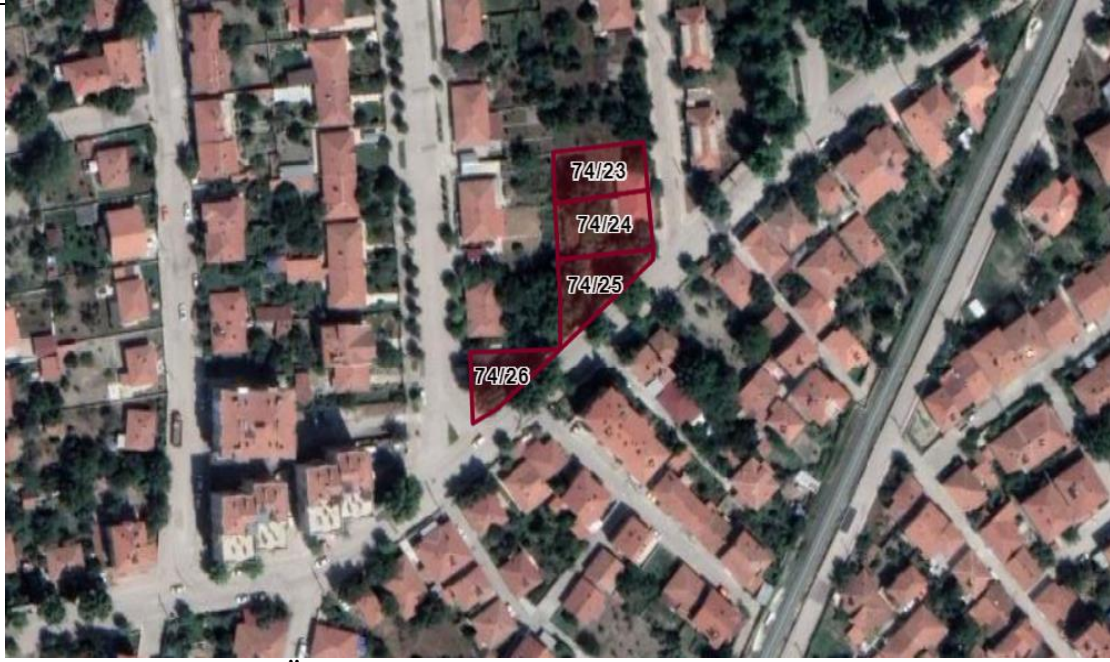


Şekil 4. Örnek 1’de Yer Alan Parsellerin Uydu Görüntüsü

Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması.

Örnek 2: 74 ada, 23-24-25-26 no.lu parsellerin geometrik şekilleri ile satış fiyatları arasındaki ilişkinin incelenmesi

Söz konusu taşınmazlardan 74 ada, 23 ve 24 no.lu parsellerin geometrik şekli dörtgen formda olup yapılaşmaya elverişlidir. Buna karşın 25 ve 26 no.lu parseller üçgen formda olup bu durum söz konusu parseller üzerinde yapılaşma koşullarını etkilemekle birlikte ile kısıtlı olarak proje geliştirilmesine neden olmaktadır (Şekil 5). Söz konusu taşınmazların yapılan özelleştirme işlemi neticesinde oluşan piyasa birim değerleri incelendiğinde ise düzgün geometrik şekle sahip olanların yatırımcılar tarafından talep görmüş ve 908,18 TL/m² birim fiyatla satış işlemi gerçekleşmiş, diğerlerinin ise satış işlemleri gerçekleşmemiştir.



Şekil 5. Örnek 2’de Yer Alan Parsellerin Uydu Görüntüsü

Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması.

Yukarıda verilen örneklerden de anlaşıldığı üzere, emlak vergi değerleri taşınmazların gerçek piyasa değerlerini yansıtmamakla birlikte taşınmazların özelliklerine bağlı olarak da farklılaşmamaktadır. Emlak vergi değerlerinin piyasa değerlerinden düşük olması gerek yerel idareler için önemli bir gelir kalemi olan emlak vergi tahsilatlarında kayıplara gerekse malikler açısından vergi adaletsizliğine yol açmaktadır.

Sonuç ve Değerlendirme

Türkiye’de emlak vergisi uygulamasının temelini oluşturan Emlak Vergisi Kanunu’nda yıllar itibariyle sıkça değişiklikler yapılmıştır. Yürürlüğe konulan bu mevzuat değişikliklerinin asıl amacı ise; taşınmazların vergi matrahlarının tespiti ile alakalı olmaktadır. Mükellefi diğer vergilere kıyasla daha fazla olan emlak vergisinin ilişkili olduğu emlak vergi değeri ile taşınmaz değer tespitinin doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde yapılamaması gerek mükellefler gerekse yerel idareler açısından adaletsizliklere sebep olduğundan mevzuat değişikliklerinde hedeflenen konu, vergi gelirlerini artırmak ve yaşanan adaletsizliklere çözüm bulmak olmuştur.

Türkiye, dünya ülkeleriyle karşılaştırıldığında ülkemizde yapısal reformların yetersiz olduğu ve taşınmaz değerlemesi ile ilgili ortaya çıkacak her ihtiyaca cevap vermediği, Uluslararası Değerleme Standartlarının dikkate alınmadığı, ülkemizde mevcut değerlendirme uygulamalarında kullanılan ulusal değerlendirme standartlarının uluslararası standartlarla uyumlaştırılmadığı görülmektedir. Bu nedenle Türkiye’nin dinamiklerine uyum sağlayacak değerlendirme sistemi oluşturulması ve değerlendirme alanında çalışacak kurum yapılarının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu hususla ilgili olaraksa 05.02.2019 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Değerleme Dairesi Başkanlığı kurulmuş olup bu Başkanlığın amacı taşınmaz alım- satımında piyasa değeri ile ilgili kayıpları önlemek olduğu ifade edilmiştir. Bu düzenleme ile emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi ve tapu harcı gibi konularda kayıp ve kaçığın önleneyeği düşünülmektedir.

Ayrıca, emlak vergisinin tahsilinde en önemli kurum olan belediyelerin vergi inceleme yetkisi olan personel sayısını artırması gerekmektedir. Yine belediyelerde taşınmaz değerlendirme konusu uzmanlığı olan kişilerin istihdamı artırılmalı ve halihazırda bulunan personel için ise bu konuda hizmet içi eğitimler düzenlenmelidir. Bu sayede belediyelerin önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisinde etkili bir yönetim sağlanacak, kayıp ve kaçak oranları azaltılarak emlak vergisi gelirleri artırılabacaktır.

Sonuç olarak, taşınmazlara ilişkin gerçek değerler uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak, sağlam bir mevzuat altyapısıyla ve doğru verileri içeren bir veri tabanı oluşturulmasına

bağlıdır. Etkili bir değerlendirme sisteminin sürdürülebilmesi için taşınmazların gerçek değerlerinin uzman kurumlar/kişiler tarafından yapılması, özelleştirme, vergilendirme, kamulaştırma, taşınmaz alım-satımı ile taşınmaz kiralalarının belirlenmesi gibi farklı işlemlerde bilinmesi gereken taşınmaz değerlerinin doğru ve gerçekçi bir şekilde tespit edilmesine imkan tanıyacaktır. Kurumların yapılanması, mevzuat ve denetim faaliyetleri bir bütün olduğunda değerlendirme çalışmaları daha gerçekçi bir sonuç verecektir.

Kaynakça

- Akgüç, Öztin (1971). "Türkiye'de Emlak Vergileri", Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Gelişme Üzerindeki Etkileri, Ekonomik ve Sosyal Etütler Konferansı, İstanbul: Çeltüt Matbaacılık.
- Alonso, A. & Rubio, G. (1990). "Overreaction in the Spanish equity market", *Journal of Banking & Finance*, 14(2-3), 464-484.
- Alp, Ali ve Yılmaz, Ufuk (2000). "Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi", 1.Basım, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları.
- Büyükkaraçığan, N., Altınışik, İ. & Uzun, H. (2017). Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*(14), 77-91.
- Çetinkaya, Ö. (2015). "Mahalli İdareler Maliyesi", Ekin Yayınevi, 2015, İstanbul.
- Edizdoğan, N., Çelikkaya, A. (2012). "Vergilerin Ekonomik Analizi", Bursa: Dora Basım Yayın Dağıtım.
- Edizdoğan, N., Çetinkaya, Ö., Gümüş, E.(2013). "Kamu Maliyesi", 5. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa.
- İlhan, Aslı Tuba ve Öz, N. Semih (2020). "Türkiye'de Emlak Vergi Değerinin Toplu Değerleme Sistemi ile Belirlenmesi", *Maliye Çalışmaları Dergisi*, Sayı:64, s.73-92.
- Karakuş, Seda, (2020). "Emlak Vergisine Esas Değerlerin Belirlenmesinde Taşınmazların Fiziki, Yapısal Ve Konumsal Özelliklerinin Önemi", *ADÜAŞ Akademi* (1)s.36-46. Erişim adresi: <http://www.aduas.gov.tr/aduasakademi.pdf>
- Kesik A., Sakal M., Akdemir T.(2014). "Mali Yerinden Yönetim Teori Kavramsal Açıklamalar ve Türkiye ye İlişkin Değerlendirmeler Uygulaması", Nobel Yayıncılık, Ankara, s.117;293.
- Kırar, Bülent (2008). "Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği", İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Programı, Yüksek Lisans Tezi.
- Köktürk, E., Köktürk, E., (2015). Taşınmaz Değerlemesi, Taşınmaz Hukuku - İmar Hukuku - Değerleme Yöntemleri, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara.
- Mooya, M. (2016). "Real Estate Valuation Theory", Springer Books.
- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, "Tanıtım Dökümanı", 2021.
- Önal, Y. B., & Tezcan, K. (2008). "Gayrimenkul Değerleme Ve Önemi: Vergisel Açıdan Bir Değerlendirme". *Muhasebe ve Denetime Bakış*, (24), 15-36.
- Öner, E. (2006). "Emlak Vergisinde Matrah Tespit Usûllerinde Gelişmeler", Falay, N./Şahin, M./Kesik, A. (Ed.) *Kamu Maliyesine Yeni Bakış: Teori ve Uygulama*, (Seçkin Yayıncılık), Ankara.
- Slack, E., & Bird, R. M. (2015). "How to reform the property tax: lessons from around the World", Institute on Municipal Finance and Governance.
- Talbot, N. (2021). "Gelişen Ekonomilerde Gayrimenkul Değerlemesi", Yener Coşkun (Ed.) *Gayrimenkul Değerlemesi Ve Finansı*, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2016. "Gayrimenkul değerlendirme esasları", Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulu Yayınları, 502, İstanbul.
- TDUB, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, (2022). <https://tdub.org.tr/sayfa/hakkimizda?lang=tr>, (erişim:15.08.2022).

- Yavuz, Hakan, (2018). "Emlak Sahiplerinin Emlak Vergisine Bakışı: Sakarya Örneği", Maliye Araştırmaları - 2 23, Ekin Yayınevi - s.23-36.
- Yıldırım, Murat (2019). "Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması", T. C. Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr> (Erişim tarihi: 21.07.2021).
- 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr> (Erişim tarihi: 21.07.2021).
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/> , (Erişim tarihi: 21.07.2021).

Extended Abstract

Aim And Scope

The subject is property tax, which has concepts such as buildings, land and land, and many studies have been carried out in domestic and foreign literature. Property tax, which can be applied in different ways from country to country, is included in wealth taxes and is an objective tax that is collected by local governments. The real estate valuation methods used to determine the tax value are used to uncover the rebar market value using methods appropriate to the current state of the applicable transport. These valuation methods affect the amount of tax liability that taxpayers have determined, and also the public revenues that will be obtained in public sales. Since the procedures to be used when performing the valuation procedures are in place and accurate, the use of the most appropriate methods is important to ensure that justice is served in taxation, as this affects the financial loads of taxpayers. The purpose of this study is to demonstrate the impact of the methods used for real estate valuation on related tax income and to emphasize the importance of ensuring justice in taxation. In this context, the conceptual framework of real estate value appreciation and real estate tax has been covered, and there are real estate tax practices available in the world and Turkey.

Methods

In our study, the conceptual framework for real estate valuation and real estate tax is presented and the elements of the matter have been examined. The need for accurate determination of real estate tax in terms of its relationship with the real estate value appreciation and other taxes and public receivables directly affected as well as the necessity of "share of real estate tax in local administration tax revenues" table will be clarified further worked.

Under the title of Real Estate Valuation in the World and Turkey, first the values institutions and standards in the world were examined, then the process followed in real estate valuation practices was discussed by examining the values institutions and standards in Turkey.

The property tax relationship with the value of real estate value has been discussed in general and the related work has been reviewed under the title of literature screening. In 2021, Tokat povince, Turhal County, Osmangazi neighborhood and Turkey Sugar Factories A.Ş. in the various non-moving properties registered to the name, the property tax values and market values have been reviewed and the differences between these values have been tried to be explained.

Findings

According to the data set we used in our study, our findings are as follows:

When the data obtained was analyzed, it was revealed that the most important factors in determining tax values that would be relevant to real estate tax were the physical and structural characteristics of real estate, particularly the location. According to this, the realistically and in accordance with the set standards of these values is very important in terms of affecting property tax value, but also in terms of other tax revenues resulting from real estate tax.

Real estate tax values do not reflect real market values of real estate, but do not differ depending on the properties of immovable goods. Real estate tax values should be lower than market values, resulting in losses in real estate tax collections, which is an important income item for local governments, as well as tax injustice for the property.

Conclusion

Actual values for immovable are dependent on a robust regulatory infrastructure prepared in accordance with international valuation standards and a database containing the correct data. In order to maintain an effective valuation system, it will allow accurate and realistic identification of the real estate values that must be known for different transactions such as the actual values of real estate by specialized institutions/persons, privatization, taxation, expropriation, immovable trading and the determination of immovable rent. If the organization of institutions and the legislation and audit activities work as a whole, property tax values will produce a more realistic result, ensuring that tax/income losses and leaks are minimized.