



# Vakıflar Dergisi

Yıl: Haziran 2018 • Sayı: 49

Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları

# VAKIFLAR DERGİSİ

Yıl: Haziran 2018 - Sayı: 49 Hakemli Dergidir.  
Haziran ve Aralık olmak üzere yılda iki kez yayınlanır.

TÜBİTAK ULAKBİM  
Sosyal Bilimler Veri Tabanı (SBVT) tarafından taranmaktadır.

**Sertifika No:** 16651  
**ISSN:** 1011-7474

## Sahibi

Vakıflar Genel Müdürlüğü Adına  
Dr. Adnan ERTEM

## Yayın Koordinatörü

Rifat TÜRKER

## Sorumlu Yazı İşleri Müdürü

Adnan TÜZEN

## Yayın Yönetmeni

Mehmet KURTOĞLU

## Editörler

Hüseyin ÇINAR, Fatih MÜDERRİSOĞLU

## İngilizce Editörü

Miyase KOYUNCU KAYA

## Tashih

Hasan DEMİRTAŞ

## Dergi Sekreteryası

Hasan DEMİRTAŞ

## Yayın Kurulu

Prof.Dr. Mehmet BULUT	İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi
Prof. Dr. Hüseyin ÇINAR	Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi
Prof.Dr. Yılmaz KURT	Emekli Öğretim Üyesi
Prof.Dr. Mehmet ÖZ	Hacettepe Üniversitesi
Prof.Dr. Ali YILMAZ	Pamukkale Üniversitesi
Doç.Dr. Miyase KOYUNCU KAYA	TODAI
Dr. Öğr. Üyesi Fatih MÜDERRİSOĞLU	Hacettepe Üniversitesi
Dr. Murat YILMAZ	Ahmet Yesevi Üniversitesi

## Yayın Danışma Kurulu

Prof. Dr. Hakkı ACUN	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Mahmut AK	İstanbul Üniversitesi
Prof. Dr. Ahmet AKGÜNDÜZ	Amsterdam Üniversitesi
Prof. Dr. Enver ÇAKAR	Fırat Üniversitesi
Prof.Dr. Abide DOĞAN	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Géza DAVID	Macar Bilimler Akademisi
Prof. Dr. Abdullah EKİNCİ	Harran Üniversitesi
Prof. Dr. Özer ERGENÇ	Bilkent Üniversitesi
Prof. Dr. Süreyya FAROQHI	Bilgi Üniversitesi
Prof.Dr. Zekeriya KURŞUN	Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi
Prof. Dr. Mahmut KAYA	Emekli Öğretim Üyesi
Prof.Dr. Yunus KOÇ	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Heath W. LOWRY	Bahçeşehir Üniversitesi
Prof. Dr. İlber ORTAYLI	Galatasaray Üniversitesi
Prof. Dr. Hüseyin SUBAŞI	Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi
Prof.Dr. Eugenia KERMELİ ÜNAL	Hacettepe Üniversitesi
Prof. Dr. Aysıl TÜKEL YAVUZ	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Bahaeddin YEDİYILDIZ	Emekli Öğretim Üyesi
Prof. Dr. Musa YILDIZ	Ahmet Yesevi Üniversitesi
Dr. Öğr. Üyesi Vefa ÇOBANOĞLU	İstanbul Üniversitesi
Dr. Rhoads MURPHEY	Emekli Öğretim Üyesi
Evangeila BALTA	Ulusal Yunan Araştırma Vakfı / Yunanistan
Mehmet Çetin	Araştırmacı

Yayın ve Danışma Kurullarındaki isimler unvan ve soyadına göre alfabetik olarak sıralanmıştır.

Dergimize gönderilen yazılar, önce yayın kurulunca incelenir ve uygun bulunanlar, değerlendirilmek üzere alanında çalışması ile tanınmış iki hakeme gönderilir. Hakemlerin isimleri gizli tutulur ve raporlar beş yıl süreyle saklanır. Dergide çıkan yazılar kaynak gösterilerek iktibas edilebilir. Yayınlanan yazı, belge ve fotoğrafların her türlü hukuki mesuliyeti yazarına aittir.

## Yazışma Adresi:

T.C. BAŞBAKANLIK

Vakıflar Genel Müdürlüğü Kültür ve Tescil Daire Başkanlığı  
Vakıflar Dergisi Atatürk Bulvarı. No: 10 06050 Ulus / ANKARA / TÜRKİYE  
Tel: (0312) 5096000 - Faks: (0312) 324 47 22  
e-posta: vakiflaryayin@yahoo.com - web: www.vgm.gov.tr

## Tasarım & Baskı:

Semih Ofset S.E.K. Yayıncılık  
www.semihofset.com.tr - 0 312 341 40 75

# İÇİNDEKİLER



XV-XVII. Yüzyıllarda Silistre’de Su Vakıfları .....	9
<b>Water Waqfs of Silistre at XV-XVII. Centuries</b>	
<b>Ahmet Köç</b>	
Hurufat Defterlerine Göre 18. Yüzyılda Palu.....	21
<b>Palu in the 18th Century According to the Hurufat Registers</b>	
<b>Enver Çakar</b>	
Mardin Mimarisinin Bilinmeyen Bir Kesiti: Şeyh Şeyhullah Camii .....	41
<b>An Unknown Section of Mardin Architecture: Sheikh Sheikhullah Mosque</b>	
<b>Birgöl Açıkyıldız Şengül</b>	
Gümüşhane Maden Emini Sadullah Efendi’nin Vakıfları.....	85
<b>Mine Fiduciary Sadullah Efendi’s Waqfs in Gümüşhane</b>	
<b>Adnan Tüzen</b>	
Vakıf Taşınmazların Kira Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunların Analizi.....	113
<b>An Analysis of Problems Encountered in Determination of Rental Value of Waqf Rentals</b>	
<b>Yeşim Aliefendioğlu - Coşkun Turgut</b>	
Türkiye’de Vakıflar Üzerine Yapılmış Lisansüstü Tezlerin Bibliyometrik Analizi (1984-2016) .....	129
<b>The Bibliometric Analysis of the Postgraduate Theses on Awqaf in Turkey (1984-2016)</b>	
<b>Muhammed Emin Durmuş - Süleyman Kaya</b>	
Gerede (Krateia) Arastalar Bölgesi’nin Sosyo-Kültürel Sürdürülebilirlik Bağlamında İrdelenmesi.....	145
<b>In the Context of Socio-Cultural Sustainability Examination of Gerede (Krateia) Arasta Region</b>	
<b>Çiğdem Belgin Dikmen - Ferruh Toruk</b>	
Deniz Müzesi’nde Sergilenen Tarihi Kadırga .....	167
<b>The Historical Galley Exhibition in the Naval Museum</b>	
<b>Nalan Dönmez Yakarçelik</b>	
Çoruh Barajları Suları Altında Kalan Tarihi Üç Caminin Taşıma Ve Rekonstrüksüyon Uygulamaları Hakkında Bir Değerlendirme .....	185
<b>An Evaluation of the Relocation and Reconstruction Applications of Three Historical Mosques Submerged under the Water Of Çoruh Dams</b>	
<b>Seyfi Başkan</b>	
Kitâbiyât .....	211

# Vakıf Taşınmazların Kira Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunların Analizi

Yeşim Aliefendioğlu\*  
Coşkun Turgut\*\*

## Öz

Türkiye’de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre 56 milyon adet dolayında taşınmazın olduğu görülmektedir. Taşınmaz varlığı; arazi, imar parseli (arsa) ve bağımsız bölümlerden oluşmakta olup, vakıf taşınmazlarının toplam taşınmaz stoku içindeki payının ise % 0,11 gibi düşük düzeyde olduğu tahmin edilmekte ve toplam vakıf taşınmazının parsel sayısı olarak 67.000 adet olduğu bilinmektedir. Bu çalışmada mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü ve mazbut vakıflara ait olan ve kiralamaya konu taşınmazların kiralama işlemlerine yönelik analiz ve değerlendirme yapılmıştır. Buna ilave olarak vakıf taşınmazların kiralama işlemleri ve kira bedellerinin tespitinde yaşanan sorunlar incelenmiş ve araştırma sonuçlarına göre çözüm önerileri sıralanmıştır.

Araştırma sonuçlarına göre vakıf taşınmazların kira bedellerinin tespitinde genellikle emsal kira analizi yönteminin kullanıldığı ve her yıl Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeks sayısındaki artış oranında güncelleme yapılarak cari yılın kira bedelinin tespit edildiği ve genellikle her 5 yıllık dönemde piyasa rayiç bedelini yakalamak üzere yeniden kira parası tespitinin yapıldığı saptanmıştır. Seçilmiş taşınmazlara ilişkin dosyaların analizi neticesinde, vakıf taşınmazlarının kira parası ile benzer özel mülkiyete konu taşınmazların kira bedelleri arasında önemli farklılığın olmadığı görülmüştür. Vakıflar Genel Müdürlüğü ile mazbut vakıfların bütçe gelirlerinin % 55-60’ını oluşturan kira gelirlerinin artırılabilmesi için daha etkin ve verimli taşınmaz yönetim sisteminin geliştirilmesine yönelik çalışmaların yapılması, kira bedellerinin zamanında güncellenmesi, emsal kira analizinin uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslara uygun olarak yapılmasının sağlanması ve bölge müdürlükleri düzeyinde kira parasının tespiti ve kiralama işlemleri yönlerinden uygulama birliğinin sağlanması gerekmektedir. Saha çalışması (anket) sonuçlarına göre kiralama işlemlerini yapan personelin değerlendirme alanında eğitim, bilgi birikimi ve deneyimlerinin büyük ölçüde yetersiz olduğu anlaşılmaktadır. Bu sorunun çözümlenmesi için Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlük bünyesinde kiralama ve sınırlı aynı hak tesisleri dahil bütün taşınmaz iş ve işlemlerinin yapılmasında görev alan personelin mutlaka bu alanda eğitim almış uzmanlardan seçilmesinin zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede gayrimenkul işlemlerinin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında uzmanlığı olan personel tarafından yapılması ve idare bünyesinden söz konusu alanda eğitim almış kişilerin kariyer uzmanı olarak istihdam edilmelerinin sağlanması zorunlu görülmektedir. Mevcut koşullarda idare tarafından sıklıkla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na tabi değerlendirme uzmanları ve şirketleri ile piyasada uygulama deneyimi olan uzmanlardan rapor alınmasına özel önem verilmekle birlikte, alınan değerlendirme raporlarının büyük ölçüde değerlendirme biliminin temel ilkelerinden uzak olduğu ve değerlendirme standartlarına uygun raporlamanın yapılmadığı açıkça dikkati çekmektedir. Bu koşullarda idarenin gayrimenkul geliştirme uzmanlarını istihdam etmesi ve gayrimenkul yönetiminin iyileştirilmesi yoluyla kira gelirlerinin artırılabilmesi ve yapılan işlemlere karşı kira paralarının tespitine ilişkin açılacak davalardan da olumlu sonuç alınmasının mümkün olacağı vurgulanmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Vakıflar, Vakıf Taşınmazları, Kiralama İşlemleri, Kira Parasının Tespiti ve Temel Değerleme Sorunları

\* Doç.Dr. Öğretim Üyesi, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi, aliefendioglu@ankara.edu.tr

\*\* Vakıflar Genel Müdürlüğü, c.turgut@vgm.gov.tr, coskunturgut06@gmail.com

# An Analysis of Problems Encountered in Determination of Rental Value of Waqf Properties

## Abstract

According to the records of General Directorate of Land Registry and Cadastre, there are about 56 million real estate in Turkey. The real estate assets consist of lands, development parcels (land lots), and independent units. The share of waqf real estate within the total asset stock is estimated to be as low as 0,11% and the total number of waqf property in parcels is around 67,000. In this study, leasing transactions of rentable real estates owned by the General Directorate of Foundations and fused foundations (mazbut waqfs) were analyzed and evaluated. In addition, problems encountered in leasing transactions and determination of rental values of waqf real estates were examined and solution proposals were listed depending on the results of the research.

The research results show that the comparative rent analysis method was often used to determine rent prices for foundation properties and that the rental price was updated based on the Domestic Producer Price Index each year. The research also showed that repricing the rent was determined every 5 years in order to keep up with fair market value. An analysis of the records about some of the selected foundation properties showed that there was no significant difference in rental costs compared to that of similar private ones. In order to increase rental income, which constitutes 55-60% of budget revenues of General Directorate of Foundations and mazbut waqfs, there is a need to carry out studies for developing a more efficient and effective property management system; to update rental prices in a timely manner; to ensure that comparative rent analyses are made based on international valuation standards and scientific principles; to ensure unification of practices related to rental price fixing and leasing transactions at the regional directorate level. According to the results of the field study (survey), it is understood that the staff in charge of leasing operations lacks knowledge and experience, to a significant extent, in the field of valuation. In order to solve this problem, it is absolutely necessary for the personnel, who are responsible for carrying out all the property management works and transactions including leasing and establishment of limited real rights at the Regional and General Directorates, to be selected from experts who have been trained in this area. In this context, real estate transactions should be carried out by personnel who are experts in the field of real estate development and management. Such personnel with training in this field should be employed. While the administration frequently pays special attention to receive reports from valuation specialists and companies that are subject to the Capital Market Law 6362 and from specialists who have experience in the market under the current circumstances, it is noteworthy that the received valuation reports deviates from the basic principles of the valuation science and that the reporting cannot be done according to the valuation standards. It should be emphasized that, under such conditions it is possible for the administration to increase not only its rental income by employing real estate development specialists and improving real estate management but also its chance to obtain favorable results from the court cases filed due to disputed lease contracts and rents.

**Keywords:** Waqfs, Waqf Real Estate, Leasing Operations, Determination of Lease Cost, Basic Valuation Problems.

## Giriş

Tarihsel gelişim sürecinde toplumların gereksinimlerinin karşılamasına yönelik değişik sektörler oluşmuştur. Bunlardan ilki devlet sektörü, ikincisi kar amaçlı olarak faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişilerin oluşturduğu özel sektör ve üçüncüsü ise gönüllülük esasına dayanan, kar amacı taşımayan, devletten bağımsız olarak sosyal amaçlar ve ihtiyaçlar doğrultusunda faaliyet gösteren ve hizmetlerini bu şekilde yerine getiren kuruluşlardır. Dünyada üçüncü sektör olarak bilinen ve kar amacı gütmeyen bu kuruluşların ülkelerin demokratikleşmesinde verdikleri destekler, toplumlara sağladığı faydalar ve ülke ekonomisine kattığı büyük değerler bulunmaktadır.

Türkiye’de ise üçüncü sektör kuruluşları arasında Osmanlı’dan beri varlığını sürdürmüş olan mazbut, mülhak ve cemaat vakıflarının yanı sıra Medeni Kanuna geçişle birlikte kurulan yeni vakıflar yer almaktadır. Vakıflar, sosyal devlet anlayışında talep olmasına karşın uygulamada yetersiz kalınan insani hizmetler, çevre, tarım, hayvancılık, sağlık, kültür, sanat, tarih, spor, eğitim, din, bilim ve teknoloji gibi sosyal hayatın birçok alanında hizmet vermektedir. Ulemanın yetiştirildiği medreseler, öğretilerin yapıldığı tekke ve zaviyeler, yolcu, misafir ve yoksulların doyurulduğu imarethaneler, kervansaraylar, köprüler, yollar, hanlar, hamamlar, çeşmeler, sebiller ve mezarlıklar, söz konusu müessesenin tesis edip yaşattığı devlet dışı organizasyonların başında gelmektedir. Bu tür organizasyonların sürekliliği ancak vakıfların ekonomik kaynaklarını koruması, geliştirilmesi ve sürdürülebilirliği ile mümkün olabilmektedir. Toplumların vakfiyesine uygun olarak bedelsiz yararlanacağı bu tür hizmetler 5737 sayılı Vakıflar Kanuna göre, hayrat olarak nitelendirilmekte ve bu hizmetlerin sürekliliğinin sağlanması için vakıf taşınır ve taşınmazlarının gelir getirici şekilde değerlendirilmesi işlemine ise akar adı verilmektedir.

Vakıf taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması, uygun yöntemlerle geliştirilmesi ve idamesine ilişkin bilimsel çalışmaların sınırlı sayıda olduğu tespit edilmiştir.<sup>1</sup> Önceki araştırmalardan farklı olarak bu

çalışmada akar olarak ifade edilen ve Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM) tarafından kiralama işlemine tabii olan vakıf taşınmazlarının kira bedellerinin tespitinde yaşanan güçlükler ve bunların temel nedenlerinin analizi yapılmıştır. Çalışmanın kapsamı kiralananabilir akar taşınmazlar ile sınırlı tutulmuş ve özellikle kiralananabilir hayrat taşınmazlar incelemenin kapsamı dışında tutulmuş, çalışmada örnek uygulamalar, örnek olay analizleri ve kiralama işlemlerini yapan personele uygulanan anketin sonuçlarından yararlanılarak genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Taşınmazların kira bedellerinin tespitinde yaşanan güçlükler ve bunların nedenlerinin sorgulanması ile saha çalışmasının sonuçlarına dayalı olarak katılımcı bir yaklaşım ile çözüm önerilerinin de ortaya konulması mümkün olmuştur. Bu kapsamda Vakıf Taşınmazlarının Kiralanmasında Karşılaşılan Sorunların Analizi adlı anket formu, VGM Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı Gayrimenkul Değerlendirme Şube Müdürlüğü, Kiralama Şube Müdürlüğü ve 25 adet Vakıflar Bölge Müdürlüğü’nün Kiralama Şube Müdürlükleri’nde çalışan ve anketin muhatabı olduğu tespit edilen 102 personele ulaştırılmıştır. VGM, Ankara Bölge Müdürlüğü ve İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü’nde çok sayıda personelle yüzyüze yapılan ankete 80 personelin katılımı sağlanmıştır. Çalışmada vakıf taşınmazlarının kira bedellerinin tespitinde yaşanan sorunların tespiti; hem genel uygulama ve örnek olay analizleri, hem idare bünyesinde fiilen kiralama işlemlerini yapan personele uygulanan anketlerin sonuçlarına dayalı olarak yapılmıştır.

## Vakıf ve Vakfiye Kavramları, Vakıf Malı, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün Statüsü ve Kuruluş Yapısı

Vakıf; kişinin taşınır ve taşınmaz mallarını, para ya da gelirlerini bir işin yapılması ve gelecekte de bu işin kendi belirlediği şartlarda devam ettirilebilmesi için, hiç bir baskı altında kalmadan ebedi olarak (resmi) tahsis etmesidir. Vakfı kuran kişiye “vâkıf” (vakfeden) denir. Kökeni Arapça olan ve “durma, durdurma, alıkoyma, ayakta bekleme, hapsedme, dinlendirme” anlamlarına gelen vakıf kelimesi (Koyunoğlu, 2002: 30), Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğünde ise;

1 Berki (1934), Köprülü (1941), Köprülü (1951), İşeri (1964), Hatemi (1969), Tuncay (1984), Köprülü (1986), Cansel (1988), Ertem (1990), Sertçelik (1995), Kazıcı (1996), Koç (1999),

Koyunoğlu (2002), Soysaldı (2002), Uluç (2005), Aydın (2006), Çiftçioğlu (2006), Çizakça (2006), İpşirli (2006), Ertuç (2007), Ballar (2008).

“bir hizmetin gelecekte yapılması için belli şartlarla ve resmi bir yolla bir topluluk veya bir kimse tarafından bırakılan mülk, para” olarak tanımlanmaktadır.

Vakfın işin sürdürülebilirliğine yönelik koyduğu şartlarını içeren yazılı belgeye ise “vakfiye” (vakıf senedi) denilmektedir (Koyunoğlu, 2002: 30). Vakfiyelerdeki hükümler değiştirilmez ve bu hizmetlerden dönülmez. Bir vakfın oluşumunu belgeleyen senet olarak tanımlanan vakfiye, Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğünde ise; “Bir vakfın şartlarını bildiren belge, vakıfname” olarak açıklanmıştır. Vakıf müessesesinden bahsetmek için bazı temel unsurların oluşması gerekmektedir. Bu unsurlar; vakfeden yani “Vâkıf”, vakfedilen şey yani “Mevkuf”, kurulan vakıftan faydalanacak olanlar yani “Mevkufunaleyh” veya “Meşrutun Leh” olarak ifade edilmektedir (Koyunoğlu, 2002: 30).

VGM verilerine dayalı olarak vakıfların idareleri bakımından türleri ve sayıları incelendiğinde; mazbut vakıf sayısının Osmanlı tarihinin tümünde 52.000 adet, mülhak vakıf sayısının 264 adet, cemaat vakfı sayısının 167 adet, esnaf vakfı sayısının 1 adet, yeni vakıf sayısının 5.075 adet, yurtdışında kurulan vakıfların Türkiye’deki şube/temsilcilik sayısının (yabancı vakıflar) 21 adet, vakfiye ve kütük defteri sayısının 2.370 adet olduğu ve 27.021 adet vakfiye ve belgenin bulunduğu tespit edilmiştir (Anonim, 2017c).

5737 sayılı Vakıflar Kanun’da Vakıf malı; bir ihtiyaca yönelik yapılan hizmetin, belli koşullara dayandırılarak gelecekte de sürdürülebilir olması için gerçek veya tüzel kişilerce özgülenen mal ve haklar olarak tanımlanmıştır. Kanun kapsamında VGM’nce yönetilen vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı VK ile VGM’nce yönetilen vakıfların malları kamu malı vasfındadır. Kamu mallarının ise; Türk hukuk sisteminde devlet mallarını ifade ederken ortak bir tanım olmadığı ve kamusal hizmetleri karşılamak üzere kullanılan; “devlet malları”, “kamu malları”, “idare malları”, “milli emlak”, “hazine malları” gibi terimlerle ifade edildiği görülmektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 16. maddesinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 5. maddesinde, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’nun 3. maddesinde ve

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 715. maddesinde çeşitli hükümler yer almaktadır. Ancak tanımlar birbirinden farklı olup, birliktelik bulunmamaktadır. Teoride ise, kamu taşınmazları dar ve geniş anlamda tanımlanmıştır. Dar anlamda kamu taşınmazları devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler ile kamu idareleri özel mülkiyetindeki taşınmazları olarak tanımlanmaktadır. Geniş alanda ise bütün kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim ve mülkiyetindeki taşınmazların kapsama eklenmesidir. Kamu taşınmazları kamu kurum ve kuruluşlarının yönetimi ve denetimi altında olan tüm taşınmazlardır.

Cumhuriyetin ilanından sonra 3 Mart 1924’de Başbakanlığa bağlanan VGM halen kamu tüzel kişiliğini haiz Başbakanlığa bağlı bir kurum olarak faaliyet göstermektedir. Başbakan ve VGM’nden sorumlu Başbakan Yardımcısına bağlı olarak teşkilat yapısı; Genel Müdür, 3 adet Genel Müdür Yardımcısı, Vakıflar Meclisi (Genel Müdür, 3 Genel Müdür yardımcısı ve 1 Hukuk Müşaviri olmak üzere 5 kişi, vakıf konusunda bilgi ve deneyim sahibi yükseköğrenim mezunları arasından Başbakanın teklifi üzerine ortak kararname ile atanacak 5 kişi, yeni vakıflarca seçilecek 3 kişi, mülhak ve cemaat vakıflarınca seçilecek birer üye olmak üzere toplam 15 üyeden oluşur), merkez teşkilatında 7 adet ana hizmet birimi olarak Daire Başkanlığı, 5 adet danışma ve denetim birimi ve 2 adet yardımcı hizmetler birimi yer almaktadır. Taşra teşkilatı ise tüm illeri kapsayacak şekilde bölgelere ayrılmış 25 bölge müdürlüğü ve 1 adet işletme müdürlüğünden oluşmaktadır. VGM’nün statüsü, 5737 sayılı VK’nun 35. maddesine göre bir yandan Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz katma bütçeli bir devlet idaresi, diğer yandan 6. maddesi gereğince ise tamamen özel hukuk hükmü şahsiyeti olan mazbut vakıfların temsilcisi durumundadır.

Vakıfların yönetim ve temsil şekli ise; mazbut vakıflar, 5737 sayılı VK’nun 6. maddesi göre VGM tarafından yönetilir ve temsil edilirler. Mülhak vakıflar, Meclis tarafından atanacak ve Anayasaya aykırılık teşkil etmeyen vakfiye şartlarına göre yöneticiler eliyle yönetilir ve temsil edilirler. Vakıf yöneticileri kendilerine yardımcı tayin edebilirler. Mülhak vakıf yöneticilerinde aranacak şartlar ile yardımcılarının nitelikleri yönetmelikle düzenlenir. Vakfiyedeki şart-

ları taşımamaları nedeniyle kendilerine yöneticilik verilemeyenler bu şartları elde edinceye, küçükler ile kısıtlılar fiil ehliyetlerini kazanıncaya ve boş kalan yöneticilik yenisine verilmeye kadar, vakıf işleri Genel Müdürlükçe temsilen yürütülür. Cemaat vakıflarının yöneticileri mensuplarınca kendi aralarından seçilir. Vakıf yöneticilerinin seçim usul ve esasları yönetmelikle düzenlenir. Esnaf vakıfları, mülhak vakıfların tabi olduğu hükümlere tabidir. Bu vakıflar, esnafın seçtiği yönetim kurulu tarafından yönetilir. Yeni vakıfların yönetim organı vakıf senedine göre oluşturulur ve bu vakıfların yönetim organlarında görev alanların çoğunluğunun, Türkiye’de yerleşik halde bulunması gerekmektedir.

### **Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Mazbut Vakıflara Ait Kiraya Konu Taşınmazların Durumu**

VGM’ne bağlı tüm illeri kapsayacak şekilde sorumluluk alanı oluşturulan 25 adet bölge müdürlüğü bulunmaktadır. Vakıf taşınmazların ihalesi, taşınmazın bulunduğu ilin bağlı olduğu bölge müdürlüğüne yapılmakta ve sorumluluk bölge müdürlüğüne verilmektedir. İhale süreci 2886 sayılı Devlet İhale Kanuna göre ve taşınmazın kira süresi 5737 sayılı Vakıflar Kanuna göre, Vakıf Taşınmazlarının Kiraya Verilmesi Usul ve Esaslarını ise Vakıf Taşınmazlarının Kiraya Verilme Şartları ve Sözleşmesi 2014/3 Genelgesiyle yürütülmektedir.

Tapu kayıtlarında VGM’nün taşınmaz envanterine kayıtlı 225 adet farklı cinsten taşınmaz olduğu görülmektedir. VGM’nün en çok kiraya konu olan arsa, tarla, daire, bina, dükkan, işhanı ve hamam gibi taşınmazlarının yanı sıra devletle özdeşleşmiş göl, mağara, orman, mera, yayla gibi taşınmazlara da sahip olduğu ve bu taşınmazlarında kiraya konu edildiği tespit edilmiştir. Bunların dışında genelde özel sektör eliyle yapılarak işletilen alışveriş merkezi, akaryakıt istasyonu, hastane, otel gibi taşınmazlarında Yap-İşlet-Devret yöntemi ile üst hakkı tesisine konu edildiği dikkati çekmektedir. Bölge Müdürlükleri bazında, daire vasıflı taşınmazların en fazla İstanbul 1. Bölge’de (Avrupa), bina vasıflı vakıf taşınmazlarının en fazla Kayseri ve Sivas Bölge Müdürlüğü’nde; dükkan vasıflı vakıf taşınmazların en fazla Adana, Bitlis, Erzurum, Gaziantep, İzmir ve Konya Bölge’de, en az ise Balıkesir Bölge’de; hamam vasıflı vakıf taşınmazlarının en fazla Ankara, Bursa, Erzurum, İzmir, Kas-

tamonu, Kütahya ve Tokat Bölge’de, en az ise Aydın Bölge’de; işhanı vasıflı vakıf taşınmazlarının en fazla Adana, Ankara, Antalya, Gaziantep ve İzmir Bölge’de, en az ise Aydın, Kastamonu ve Malatya Bölge’de; mera vasıflı olarak toplam 7 Bölge’de bulunan vakıf taşınmazlarının en büyük yüzölçümlülerinin Kütahya, Samsun ve Tokat Bölge’de; toplam 5 Bölge’de bulunan orman vasıflı vakıf taşınmazlarının en büyük yüzölçümlülerinin Samsun ve Hatay Bölge’de; en fazla otel vasıflı vakıf taşınmazının Balıkesir Bölge’de, yayla vasıflı vakıf taşınmazlarının ise Erzurum ve Trabzon Bölge’de yer aldığı görülmektedir.

Toplam 9 bölgede bulunan zeytinlik vasıflı vakıf taşınmazlarının toplam sayısının 3.996 adet olduğu, en fazla zeytinlik vasıflı vakıf taşınmazının Balıkesir, Aydın, İzmir ve Hatay Bölgeler’inde yer aldığı görülmekte olup, çok fazla olmamakla birlikte Adana, Diyarbakır, Şanlıurfa ve Trabzon Bölge’de de zeytinlik vasıflı vakıf taşınmazlarının bulunduğu tespit edilmiştir (Anonim, 2017b).

Vakıf taşınmazlarının bölgelere göre kullanım durumları incelenmiştir. Vakıf Taşınmazları Yönetim Sistemi’ne (VTYS) tanımlanmış dosya sayıları ve bu dosya sayıları içerisinde, bölgelere göre kiracı dosya sayıları, işgal altındaki taşınmazlara ilişkin dosya sayıları, tahsisli dosyalar, lojmanlı dosyalar, boş dosyalar ve vaziyet edilmemiş dosya sayıları görülmektedir. Ayrıca mazbut kütüğe kayıtlı taşınmazların aktif ve terkin durumlarına ait veriler bulunmaktadır. En çok kiraya konu olan taşınmaz dosyasının İstanbul 1. Bölge, İstanbul 2. Bölge, Kütahya ve Samsun Bölge Müdürlüklerinde işlem gördüğu, en fazla taşınmaz işgalinin İstanbul 1. Bölge, Konya, Antalya ve Samsun Bölge Müdürlükleri’nin sorumluluk alanlarındaki taşınmazlar üzerinde gerçekleştiği, en çok vaziyet edilmemiş taşınmazların ise İzmir Bölge, İstanbul 1. Bölge, Antalya ve Ankara Bölge Müdürlükleri’nin sorumluluk alanlarında bulunmaktadır. Ankara, İstanbul 1. Bölge ve İstanbul 2. Bölge Müdürlükleri’nde en çok taşınmaz tahsisinin gerçekleştiği ve yine çeşitli nedenlerle kiralama işlemi yapılamayan veya fiilen boş olan dosya sayısının sırasıyla Kütahya, İzmir ve İstanbul Bölge Müdürlükleri’nin sorumluluk alanlarındaki illerde en yüksek düzeyde olduğu görülmektedir (Tablo 1).



Vakıf taşınmazlarının kiralama işlemlerinin; kiralama süresi, kiralama süresinin uzatılması, aynı taşınmazın aynı kiracı gerçek veya tüzel kişi tarafından kullanım süresi, kiracıların vakıf taşınmazlarını kiralama nedenleri, kiracının yükümlülüklerini yerine getirme istekliliği ile getirmeme nedenleri, kiralama sözleşmesi yerine yapımlı kira veya üst hakkı tesisi yoluyla vakıf taşınmazlarının geliştirilmesi ve işletilmesinin sağlanması yönlerinden özel olarak değerlendirilmesi gerekir. Ancak bu çalışma kapsamında yapılan saha uygulamalarında sadece idare çalışanlarının görüşleri ve önerileri alınarak değerlendirme yapılmış olması nedeni ile kiracı tarafının görüşleri ihmal edilmiş olup, bu yöndeki çalışmaların başka araştırmaların konusu yapılmasına büyük ölçüde gereksinim olduğu ve vakıf taşınmazları yönetiminin mutlaka çok yönlü değerlendirilmesine ihtiyacın olduğu vurgulanmalıdır.

**Tablo 1:**

*Taşınmazlarının Kullanım Durumlarının Bölgelere Göre Dağılımı (Anonim 2017b)*

Bölge Müdürlükleri	Mazbut Bağış Aktif	Mazbut Bağış Terkin	Kütüğü Girilmemiş	VTYS'ye Tanımlanmış Taşınmaz	Vaziyet Edilmemiş Taşınmaz	Kiracılı Dosya	İşgalcılı Dosya	Tahsisli Dosya	Lojmanlı Dosya	Boş Dosya
Adana	3.896	1.416	4	3.840	56	999	32	4	10	238
Ankara	1.530	808	0	1.407	123	1.180	51	2	154	807
Antalya	3.338	4.363	64	3.155	183	977	2.092	18	29	648
Aydın	2.613	1.237	112	2.502	111	1.104	138	14	22	626
Balıkesir	2.734	574	244	2.629	105	815	16	6	15	301
Bitlis	1.326	975	0	1.293	33	697	96	4	18	860
Bursa	1.387	256	2	1.293	94	760	121	19	24	444
Diyarbakır	1.134	546	45	986	148	894	508	7	22	268
Edirne	701	143	1	701	0	700	25	5	16	307
Erzurum	1.302	331	63	1.215	87	1.029	1	4	15	338
Gaziantep	1.015	364	49	950	65	661	24	1	12	358
Hatay	3.190	492	123	3.103	87	938	138	5	23	979
İstanbul 1.	8.936	10.344	30	8.569	367	5.546	2.832	196	179	3.396
İstanbul 2.	2.408	992	4	2.313	95	1.433	811	38	125	577
İzmir	3.374	558	20	2.835	539	1.947	27	23	27	1.370
Kastamonu	676	256	0	667	9	276	0	8	4	583
Kayseri	2.495	1.772	204	2.486	9	1.185	6	11	28	515
Konya	4.186	1.052	0	4.107	79	939	2.284	9	12	400
Kütahya	7.409	1.516	1	7.260	149	1.998	842	7	14	4.162
Malatya	1.271	809	2	1.271	0	823	1	3	20	987
Samsun	6.475	2.136	6	6.432	43	1.342	2.020	8	21	378
Sivas	645	282	1	621	24	442	2	8	25	433
Şanlıurfa	1.529	295	79	1.508	21	792	387	7	18	79
Tokat	1.470	963	0	1.437	33	569	7	13	19	203
Trabzon	1156	678	74	1.132	24	459	24	5	10	504
Genel Toplam	6.6196	33.158	1.128	63.712	2.484	28.505	12.485	425	862	19.761

02.11.2011 tarihli ve 28103 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 26.09.2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ve Özel Bütçeli İdarelerde Hukuk Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Hukuk Müşavirliğinden görüş talep edilen konulara ilişkin verilen hukuki mütalaalar görülmektedir. En fazla hukuki görüşün Yatırım Emlak Dairesi Başkanlığınca talep edildiği ve bu taleplerin 183 adedini Restorasyon Karşılığı Sözleşmeler, 162 adedini Kat Karşılığı Sözleşmeler, 80 adedini Yap-İşlet-Devret Sözleşmeleri ve 25 adedini Uzun Süreli Kiralamalar oluşturmaktadır (Anonim, 2017a).

Bölge Müdürlükleri içinde en çok davaya konu olan dosyanın İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü'nde olduğu ve onu İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü'nün izlediği tespit edilmiştir. En çok yargı kararının ve temyiz dosyasında bu bölgelerden kaynaklı olduğu tespit edilmiştir.

Bu durumun bahsedilen bölgelerde yer alan taşınmaz sayıları, personel başına düşen dosya sayıları, taşınmazlara düzenli ulaşım ve kontrol imkanları, kiracı profilleri ve kiracıların sosyo-ekonomik durumları gibi nedenlerden kaynaklı olduğu düşünölmektedir. Davaya konu olan ve VGM tarafından idare edilen vakıf taşınmazlarının dava durumları incelendiğinde henüz inceleme aşamasında olan en çok davanın İstanbul 1. Bölge, İstanbul 2. Bölge ve Antalya Bölge’de olduğu, devam eden derdest durumdaki en çok davanın İstanbul 1. Bölge, İstanbul 2. Bölge’de, en az davanın ise Kastamonu Bölge’de olduğu, karar ve temyiz aşamasında en çok dosyanın yine İstanbul 1. Bölge ve İstanbul 2. Bölge’de olduğu, en fazla dava sayısının İstanbul 1. Bölge ve İstanbul 2. Bölge’de, en az dava sayısının ise Sivas Bölge ve Kastamonu Bölge’de olduğu görölmektedir. Ayrıca 681 adet dava dosyasının henüz inceleme durumunda, 8.646 adet davanın derdest durumda, 8.740 adet dava dosyasının karar aşamasında, 2.510 adet dosyanın temyizde, 3.501 adet dosyanın hıfz-hitam olmak üzere toplam 24.273 adet dava dosyasının bulunduğu tespit edilmiştir (Anonim, 2017a).

Uzun süreli kiralama modelinde taşınmazın ihale edildiği kiracının kurumsallaşmış firma olması halinde sözleşmeye aykırı hareket edilme olasılığı oldukça düşük olmaktadır. Ayrıca taşınmaz geliştirmesi yapılan projeler bilimsel yöntemlere uygun olarak hazırlandığından gelir getirici özelliğini yitirmeden sözleşme süresi boyunca kiraya verenin ve kiracının kazanımları devam etmektedir. VGM daha önce bu yöntemle ihale ettiği vakıf taşınmaz kiracılarının, kira süresi bitiminde sözleşmenin adi kira mukavelesi olarak devam ettirilmesini istediği bilinmektedir. Bu düzenleme Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün “Kiraya Verilme Usul ve Esaslarında” kirasını düzenli olarak ödeyen kiracı lehine bir avantaj olarak yer almaktadır.

Yap-İşlet-Devret Modeli kurum portföyünde çok az yer almasına rağmen yıllara yayılmış sabit getiri si olan garantili bir uygulama modeli olarak görölmektedir. Kat karşılığı ihale modelinden elde edilen taşınmazların parça parça farklı yerlerde olması kurum lehine bir uygulama olarak görölmeyebilecekken, bu uygulamanın dezavantajı kontrol, bakım, onarım vb. uygulamalar için sarfedilen emek ile ge-

tiri beklentisinin her zaman orantılı olamayabileceği olarak dikkati çekmektedir. Ancak hisseli taşınmazların fazlalığı ile yerel uygulama dikkate alındığında vakıf taşınmazlarının belli bir kısmının bu modelle değerlendirilmesi zorunlu olmaktadır. Kurumun bu modelle elde ettiği taşınmazları daha fazla gelir getirici yatırıma dönüştürmesi, aynı bölgedeki hisseli taşınmazların veya kent içerisinde yer alan gerek tarihi çarşılarda gerekse iş hanlarındaki hisse ve bağımsız bölümlerinin arttırılması amacıyla satışa çıkarması avantaj olarak görölebilecektir. Bu uygulamanın gerek yasal düzenlemeler gerekse ikincil mevzuatın düzenlenmesi için geçecek zaman göz önünde bulundurulduğunda orta vadeli bir program olarak değerlendirilmesi uygun olacak ancak bu uygulamalardan kısa vadede bir getiri beklenmemektedir. Vakıf taşınmazlarının kısa vadeli getiri beklentileri, adi kiralama olarak ifade edilen ve Vakıflar Kanununun 20. maddesinde yer alan 1-3 yıl arası yapılan kiralamalar olup, genel olarak cari gelir ve gider hesapları için riski az öngörülebilir bir yöntem olarak bilinmektedir.

Yap-işlet-devret modeli uzun vadede taşınmazın bulunduğu bölgenin ihtiyacı olan gelir getirici bir hizmete yönelik okul, AVM, hastane vb. yatırımların yapılması, proje döneminde ve sonrasında istihdama katkı sağlanması, katma değer yaratabilmesi bakımından önemli bir uygulama modeli olarak görölmektedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü açısından ise bu model, taşınmazın değerlendirilmesi neticesinde proje dönemi ve sözleşme süresi boyunca elde edilen ekonomik getiri, farklı projelere aktarılan kaynak ve süre bitiminde elde bulunan ve kiralanmasına devam edilen gayrimenkuller için uygulanmaktadır.

Genel Müdürlük kapsamında Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama modeli ile 2003-2016 yılları arasında 282 adet taşınmazın değerlendirildiği, bu inşaatların tamamlanmasından sonra; 28 adet işyeri, 8 adet otel, 3 adet butik otel, 27 adet han, 29 adet hamam, 1 adet kütüphane, 3 adet bedesten, 28 adet sosyal kültürel tesis, 37 adet konut, 1 adet kaplıca, 2 adet fabrika, 4 adet medrese, 4 adet kervansaray, 1 adet kültürel sağlık tesisi, 16 adet kültür turizm tesisi, 4 adet eğitim kültür tesisi, 16 adet kültürel ticari tesis, 68 adet kurul kara-

rına göre belirlenecek tesis ve 2 adet ticaret tesis kazandırıldığı tespit edilmiştir. Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Modeli yoluyla ise 2003-2016 yılları arasında 314 adet taşınmazın değerlendirildiği, bu inşaatlarının tamamlanmasından sonra; 68 adet iş merkezi, 22 adet işyeri, 19 adet otel, 11 adet akaryakıt istasyonu, 2 adet apart otel, 2 adet gününbirlik tesis, 7 adet hastane, 6 adet sosyal kültürel tesis, 1 adet Formula 1 tesisi, 3 adet özel okul, 1 adet kreş, 1 adet dershane, 23 adet yurt, 5 adet otopark, 9 adet spor tesisi, 54 adet ticaret tesisi, 24 adet turizm tesisi, 27 adet eğitim tesisi, 6 adet sağlık tesisi, 16 adet konut, 2 adet memba suları işletmesi, 4 adet sanayi tesisi, 1 adet arıtma tesisi yapılarak tamamlandığı, ayrıca 601 adet taşınmazın kat karşılığı inşaat yaptırmak suretiyle değerlendirilerek; 3.168 adet daire, 280 adet dükkan, 46 adet büro ve 64 adet villanın Genel Müdürlük taşınmaz kaydına kazandırıldığı tespit edilmiştir (Anonim, 2017c).

Bölge Müdürlüklerine ait kiradan elde edilen gelirin giderleri karşılama durumu incelendiğinde Bitlis ve Diyarbakır Bölge Müdürlüğünün dikkat çektiği görülmektedir. Bu bölgelerde gelirlerin giderleri karşılamadığı, ancak VGM'nün amacının sadece gelir elde etmeye yönelik yatırım yapmak olmadığı özellikle Diyarbakır, Bitlis, Siirt ve Muş gibi illerde miras vakıf kültür varlıklarının ayakta kalmasını sağlamak amacıyla yapılacak yenileme ve sosyal projelerinin hiçbir maddi ölçütle değerlendirilemeyeceği vurgulanmıştır. Bu bölgelerin giderlerinin büyük bir bölümünün Selçuklu ve Osmanlı Vakıf Eserlerine harcandığı dikkati çekmektedir.

Türkiye'de yaşanan terör olayları ve ekonomik gelişmelerden olumsuz yönde etkilenen, VGM kiracılarının içerisinde bulunduğu mağduriyete Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün de kayıtsız kalmadığı görülmekte, bu kapsamda diğer kamu kurum ve kuruluşları gibi paydaşlarının sorununa kendi imkanları ve yasal sınırlar içerisinde destek olmak amacıyla bir dönem bir kısım taşınmaz kiracılarına tahakkuku ettirilen alacağından belirli oranda vazgeçme şeklinde uygulama yapıldığı ve 2018 yılı içerisinde kira bedellerinde bir artış yapılmayarak 2017 yılı kiralalarının aynen uygulanmaya devam edileceği Genel Müdürlük verilerinden tespit edilmiştir.

## **Vakıf Taşınmazlarının Kiralanmasında Karşılaşılan Sorunların Analizi**

Tapu Kadastro kayıtları Türkiye'de 50 milyon civarında taşınmaz olduğunu ortaya koymaktadır. Bu taşınmazları arsa, arazi, imar parseli, bağımsız bölümler oluşturmakta olup, vakıf taşınmazlarının sayısının ise bu miktarın 1/10.000'i olduğu ve zemin tabanlı yaklaşık 67.000 adet vakıf taşınmazının bulunduğu bilinmektedir.

Vakfedilerek toplumun hizmetine sunulan yapıların korunması, bakım ve onarımlarının yapılarak gelecek nesillere aktarılması, bu yapıların gelir getirici şekilde değerlendirilerek sürdürülebilirliğinin sağlanması VGM'nün görevidir. VGM ile mazbut vakıfların, bütçe gelirlerinin % 55-60'ı vakıf taşınmazların kiralanması ile elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Bu nedenle taşınmazların kira bedellerinin tespitinin yapılmasını gerektiren birçok sebep bulunmakta, bu sebeplerin başında; kira değerlemesi gerektiren taşınmazların sürekli bir pazarının olmayışı, arazi ve imar parseli gibi taşınmazların homojen olmaması, gelişmekte olan ülkeler için her yıl değerlendirilmesi zorunluluğu, enflasyon oranının yüksekliği ve göç faktörü gelmektedir. Kira değerlerini ise eksik bilgi, ekonomide belirsizlikler, kiralaayan ve kiracının mantıklı hareket etmemeleri, kiralaayan ve kiracının az olması, pazarlığın olmaması, hükümet politikaları, yasal sınırlamalar, ekonomik siyasi sosyal ve kültürel farklılıklar ve bunların konjunktürel durumu olarak sıralamak mümkündür.

Taşınmazların kira değerlerinin tespitinde, kira değerine genellikle mahalli piyasalar yön vermekte olup, örgütlenmemiş piyasa konumundadır. Çoğu kez taşınmazın kiralanmasına yönelik arz ve talebin dengeli olmadığı piyasalar mevcuttur. Yapılı taşınmazların piyasa ve ekonomik kirasının tespit edilmesi için geçmiş kiralaları, mevcut kirası ve emsal kira değerlerinin bilinmesi gerekmektedir. Burada emsal olarak tespit edilen kira değerleri tek tek ve yüz yüze yapılan görüşmeler neticesinde belirlenen değerler olmalıdır. Konut, sağlık ve eğitim yerleşkeleri, alışveriş merkezleri, pasaj ve çarşı gibi yoğun olarak bulunan vakıf taşınmazlarının kira değerlerinin tespitinde ihtiyatlı olunması benzer olumlu veya olumsuz özellikler ve etki parametreleri kira değerine

yansıtılmalı ve rasyonel bir yaklaşım tercih edilmelidir. Emsal taşınmazların bulunduğu akslar, otobüs dolmuş durakları ve ulaşım olanakları, araç sayıları ve emsal taşınmazların üstün ve eksik yönleri göz önünde bulundurularak cari kira bedellerinin düzeltmelerinin yapılması, taşınmazların fiziki envanterlerinin muhakkak çıkartılması ve fiili durumun benzerleri ile karşılaştırılması gerektiği ve kira değerlerinin tespitinde bilimsel esaslar ve uluslararası değerlendirme standartları ve mevzuatın amir hükümleri yönünden incelenmesi gerektiği unutulmamalıdır (Aliefendioğlu, 2011: 422).

Vakıf taşınmazlarının kiralanmasında karşılaşılan sorunların katılımcı bir yaklaşımla analizine yönelik hazırlanan anket, VGM Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı Gayrimenkul Değerlendirme ve Kiralama Şube Müdürlüğü personeli ile Vakıflar Bölge Müdürlükleri'nin Kiralama Şube Müdürlüklerinde çalışan personele yönelik hazırlanmıştır. Anket; VGM, Ankara Bölge Müdürlüğü ile İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü'nde birçok personelle yüz yüze yapılmıştır. Ancak diğer Bölge Müdürlüklerinde çalışan personele anket mail yoluyla gönderildiğinden, gerekli katılımın sağlanması amacıyla 25 Bölge Müdürlükleri'ndeki Kiralama Müdürleri bizzat aranarak ankete destek vermesi istenmiştir. Şube Müdürlerinden personelin bilgilendirilmesi ve ankete katkı sağlanması talep edilmiştir. Bu nedenle anketin muhatabı olduğu tespit edilen 102 personele anket mail yoluyla ulaştırılmıştır. Ancak 80 personelin ankete katılımı sağlanmıştır. Genel Müdürlük ve Bölge Müdürlüklerinde kiralama konusunda çalışan ve anket ile çalışmaya katkı veren personel ile Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi (EVOS) üzerinden üretilen bilgiler ile toplanan diğer kaynak ve verilerin, birlikte analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır.

Kiralama konusunda çalışan ve ankete katılan VGM personelin; yaş dağılımı ağırlığının 25-45 aralığında olduğu ve emeklilik yaşının 65 olduğu düşünüldüğünde eğitim alması sağlanan tecrübeli bir personel kadrosu ile uzun süre çalışmasının mümkün olabileceği görülmektedir. Ankete katılan personelin % 22,7'sinin kadın ve % 77,3'ünün erkek olduğu, katılımcıların eğitim durumlarının % 44'ünün lisans, % 22,7'sinin yüksek lisans, % 8'inin ön lisans ve %

25,3'ünün ise lise mezunu olduğu tespit edilmiştir. Personelin % 9,3'ünün meslek lisesi mezunu, % 10,7'sinin iktisat bölümü lisans mezunu, %14,7'sinin düz lise mezunu, % 17,3'ünün mühendislik fakülteleri mezunu, % 25,3'ünün işletme bölümü lisans mezunu ve % 22,7'sinin diğer eğitim kurumlarından mezun olduğu saptanmıştır. Vakıf taşınmazlarının kiralaması konusunda çalışan ve ankete katılan personel vakıf taşınmazlarının kiralanmasına konusunda % 52'sinin hiç eğitim almadığını, % 42,7'sinin kurum içi eğitime katıldığını, % 2,7'sinin özel kuruluşlardan eğitim aldığını, % 2,7'sinin Sermaye Piyasası Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kurumu Anonim Şirketi'nin eğitimine katıldığını, % 8'inin yüksek lisans eğitimi aldığını ve % 4'ünün ise diğer eğitimlere katıldığını ifade etmişlerdir.

Kira bedellerinin tespitinde çalışan personelin % 41'i arazi çalışması ve raporlama aşamasında görev yaptıkları, % 51'i kira bedellerinin tespitine yönelik çalışma yaptığını ve % 50,7'si ise kıymet takdir komisyonunda görev aldıklarını ifade etmişlerdir. Görüşülen personelin kiralama faaliyetlerinin içinde etkin olarak görev aldıkları ortaya çıkmaktadır.

Kurumun kiralama işlemleri ile ilgili alanda görevli ekibin kapasitesi çalışanların % 38,7'sine göre yeterli, % 25'ine göre yetersiz bulunduğu ve görüşülen kişilerin % 33,3'ünün ise bu konuda görüş beyan etmedikleri (kararsız oldukları) görülmektedir. Katılımcıların büyük çoğunluğunun kiralama ve kira tespitine yönelik eğitim düzeyi ve deneyimlerinin yeterli olmadığı ortaya konulmuştur.

İdare personelinin kira değerlemesi yapabilmek için gerekli eğitimleri aldığı ve yeterli bulunduğu ifadesine çalışanların % 47,3'ünün katılmadığı, % 6,7'sinin bu görüşe kesinlikle katılmadığı, % 27'sinin kararsız olduğu ve % 20'sinin ise bu ifadeye katıldığı ortaya çıkmıştır. Çalışanların % 81'inin değerlendirme yapabilmek için idare çalışanlarının yeterli olmadığını beyan ettikleri görülmektedir.

“Kira değerlemesi için yetkin olduğuma inanıyorum” önermesine çalışanların % 22,7'sinin katıldığı, % 22,7'sinin katılmadığı ve % 49,3'ünün ise katılıp katılmama konusunda kararsız olduğu tespit edilmiştir. Ankete katılanların sadece % 22,7'sinin kira değer-

lemesi yapabilmek için yetkin olduğuna inandığı ve idare çalışanlarının önemli bir kısmının bu konuda kendisini yetkin bulmadığı ortaya çıkmaktadır.

Taşınmazın kira parasının tespitinde çalışanların % 58,1'inin kesin değer verilmesi fikrine katılmadığı, % 18,9'unun bu görüşe katıldığı ve % 18,9'unun ise katılıp katılmama konusunda kararsız olduğu saptanmıştır. Kiralamada kesin değer verilmesine ilişkin soruya ise katılanların oranı % 78,7, kesinlikle katılanların oranı % 1,6 ve kararsız olanların oranı ise % 8,2 olarak bulunmuştur.

"Kira bedellerinin tespitine yönelik değerlendirme yöntemlerinin neler olduğu ve kişisel takdirin bir değerlendirme yöntemi olup olmadığı sorusuna" ilişkin olarak çalışanların kişisel takdirin bir değerlendirme yöntemi olmadığı, ancak her taşınmazın kendine doğal, sosyal, teknik ve ekonomik özelliklerinin olması nedeni ile komisyonun gerektiği hallerde kişisel kanaate dayalı işlemler yapması gerektiği yönünde görüşlerin öne çıktığı saptanmıştır. Gelir yöntemi, maliyet yöntemi ve emsal kira analizi yöntemlerinin ise bilinen değerlendirme yöntemleri arasında olduğu görülmektedir. Bu değerlendirme yöntemlerini ankete katılanlardan % 54,1'i yeterli, % 16,4'ü yetersiz bulduğunu ve % 26,2'si ise kararsız olduğunu ifade etmektedir.

Kira bedellerinin tespitinde Belediye, Milli Emlak Müdürlükleri ve Tapu Müdürlükleri gibi kurumlardan taşınmaza ilişkin bilgi ve belge temininde çalışanların % 50,7'sinin zorlandığı, % 13,3'ünün görüş beyan etmediği ve % 32'sinin zorlanmadığı saptanmıştır. Benzer sebeplerle işlem dosyasında bilgi ve belgelerin eksik olması nedeniyle değerlendirme sürecinin uzadığı fikrine katılımcıların yaklaşık % 70'inin katıldığı ve yapılan yazışmaların uzamasının kira tespitinin zamanında yapılmasına engel olduğunu düşünenlerin oranının ise % 70 olduğu tespit edilmiştir.

Kiralamada çalışan ve ankete katılan VGM personelinin % 67,1'i kira bedellerine ilişkin düzenlenen kıymet takdir raporlarının Vakıf Taşınmaz Yönetim Sisteminde (VTYS) paylaşılmasının faydalı olacağına inanmakla birlikte % 5'lik kısmı gereksiz gördüğü için faydalı olmayacağı şeklinde görüş belirtmişlerdir. Aynı konu ile ilgili kararsız olduğunu beyan edenlerin oranı ise % 19,2 olarak saptanmıştır. Buna ilave ola-

rak VTYS'nin veri tabanı oluşturmak için yeterli olup olmadığı hakkındaki soruya katılımcıların yaklaşık % 50'si yeterli olduğu, yaklaşık % 10'u yetersiz olduğu ve % 39'unun ise kararsız olduğu saptanmıştır.

Kira bedellerinin tespiti için hazırlanan değerlendirme raporu işlem sıklığına ilişkin olarak idare çalışanlarının % 52'si söz konusu raporların benzerlik gösterdiğini, % 24'ü kararsız olduğu ve % 21,3'ü ise raporların benzerlik derecelerinin zayıf veya hiç olmadığını ifade etmişlerdir.

Taşınmazların kira bedellerinin tespitinde kullanılan emsal kira analizinde sıklıkla kiracı ve kiralayan ile kira sözleşmelerinin incelenmesi yerine doğrudan yerel emlak ofislerinden görüş alınması yoluna gidilmektedir. Ancak emlak ofislerinin beyan ettikleri bilgilerin çelişkili olduğu ve dolayısıyla yanlış hesaplama yapılmasına yol açtığına ilişkin soruya ankete katılanların % 12'lik kısmının kesinlikle katıldığı, % 65,3'lük kısmın katıldığı, % 8'lik kısmın kararsız olduğu ve % 14,7'lik kısmının ise bu fikre katılmadığı tespit edilmiştir. Buna göre değerlemede sıklıkla kullanılan veri kaynağının çalışanların % 77,3'üne göre tutarlı değerlendirme yapmak için uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede emsal kira ve satış fiyatı araştırması esnasında bilgi ve imza vermekten imtina edenlerin genellikle hatalı bedellerin ortaya çıkmasına neden oldukları dikkati çekmektedir. Belirtilen görüşe katılanların % 62,3'lük kısmın katılmakta, % 18'lik kısmın kararsız olduğunu belirtmekte ve % 13,1'lik kısmın ise katılmadığını ifade etmektedir.

Ankete katılan personele kira bedellerinin tespitinde uzman olmayan kişilerin çalıştığına ilişkin soruya çalışanların % 25,3'ü kesinlikle katıldığını, % 58,7'si katıldığını, % 2,7'si katılmadığını ve % 13,3'ü ise kararsız olduğunu ifade etmişlerdir. Görüşülen idare çalışanlarının sadece % 2,7'si kira bedellerinin tespitinde uzman kişilerin fiilen görev yaptığı ve kalan kısmın ise kira parasının tespitinde görev yapan kişilerin bu alanda uzman olmadıkları ortaya çıkmaktadır. İdare bünyesinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmemiş olması dikkate alındığı zamanda kurum çalışanlarının % 97,3'ünün değerlendirme alanında uzman olmadıklarını beyan etmelerinin olağan olduğu vurgulanmalıdır.

“Personel sayısının azlığı ve iş yükünün fazlalığı olduğu” önermesine çalışan ve ankete katılan VGM personelinin % 37,3’ü kesinlikle katıldığını, % 46,7’si katıldığını, % 7,7’si katılmadığını ve % 9,3’ü ise kararsız olduğunu ifade etmiş ve ankete katılan personelin % 85’i ise iş yükünün fazla olduğunu vurgulamaktadır.

“Taşınmazların kira bedellerinin tespitinde hangi değerlendirme yöntemlerini kullanıyorsunuz” sorusuna ilişkin katılımcıların % 97,3’ü emsal kira analizi ve gelir yöntemini birlikte kullandığını, % 26,7’si sadece gelir yöntemini kira bedellerinin tespitinde kullandığını ifade etmişlerdir. Sadece maliyet yöntemini kullananların oranı ise % 16,2 olarak tespit edilmiştir.

Katılımcıların kira bedellerinin tespitine ilişkin sorunların % 9,8’inin kamu kurumundan kaynaklanan sorunlar, % 15,7’sinin özel kurumlardan kaynaklanan problemler, % 13,7’sinin komisyondan kaynaklanan sorunlar, % 39,2’sinin piyasa koşullarından kaynaklanan problemler ve % 15,8’inin ise sistemden kaynaklanan sorunlar olduğunu beyan ettikleri ortaya çıkmaktadır.

İdare personeline taşınmazların kira bedellerinin tespiti için görevlendirilen komisyon üyelerinin oluşumuna ilişkin soruya ankete katılanların % 57,3’ü bölge müdürü, % 96’sı şube müdürü, % 94,7’si mühendis, % 78,7’si avukat, % 62,7’si tekniker ve % 44’ü veri hazırlama ve kontrol işletmeninin katılımı ile oluşması gerektiği şeklinde görüş beyan etmişlerdir. Burada her bir soruya ayrı ayrı cevap alınmış olduğu dikkate alındığı zaman; şube müdürü, mühendis-mimar gibi kadrolarda çalışanlardan komisyonların oluşturulması gerektiği ortaya çıkmakla birlikte esasen gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları ve lisanslı değerlendirme uzmanlarından komisyonların kurulması gerektiği vurgulanmalıdır.

Ankete katılan idare personeli, kıymet takdir komisyonunda; değerlendirme eğitimi almış, deneyimli, mevzuata hakim, teknik kapasitesi yüksek, araştırmacı, vicdanlı, dürüst ve güvenilir kişilerin yer alması gerektiği, kiraya verilecek taşınmazların vakıf malı olduğu idrakinde olan kişilerden isteğe bağlı olarak seçilmesi gerektiği görüşünde birleştikleri ortaya çıkmaktadır. Veri toplama yöntemlerinin ise; emlak ofisleri, ticaret odaları, esnaflar, tanıdıklar ve inter-

net üzerinden yapılan araştırmada elde edilen verilerle sınırlı tutulduğu ve verilerin teyit edilmesine yeterince özen gösterilmediği saptanmıştır. Değerleme açısından yaşanan zorluklar konusunda ise; emsal taşınmazlara ulaşamama, yanlış tespitler, çeşitli sebeplerden kaynaklanan müdahaleler, konuya bir bütün olarak yeterince eğilmeme, taşınmazların fiili durumlarının kayıt durumlarına uymaması, Başbakanlık izinlerinin uzaması ve personel eksikliği gibi konuların öne çıktığı, ecrimisil konusunda yaşanan zorlukların ise kanuni indirimler, emsal bulma zorluğu ve güvenlik sorunu gibi nedenler olarak sıralandığı görülmektedir.

Değerlemede yaşanan sorunlara çözüm önerileri olarak katılımcılar adım adım uygulamalı değerlendirme raporunun oluşturulması, veri bankasının genişletilmesi, insiyatif kullanmayı en aza indirgeyen program hazırlanması, düzenli eğitimler verilmesi ve hizmet satın alınması gibi çeşitli öneriler sunmuşlardır. Bu görüşlere uygun olarak en çok yargıya intikal eden davaların kira tespit davası ve ecrimisil davaları olduğu görülmektedir.

Kira bedellerinin tespitine yönelik çalışmalarda “amirlerimden yeterli desteği alıyorum” önermesine katılımcıların % 51,4’ü katılıyorum, % 13,5’i katılmıyorum ve % 27’si kararsızım şeklinde cevap verirken, “genel müdürlükten bilgi desteği alıyorum” önermesine ise katılımcıların % 41,9’u katılıyorum, % 18,9’u katılmıyorum ve % 31,1’i kararsızım şeklinde yanıtlar vermişlerdir. Vakıf taşınmazlarının kiralaması konusunda çalışan ve ankete katılan VGM personelin “kira bedellerinin tespitinde yürürlükteki mevzuata hakimim” önermesine çalışanların % 4’ü kesinlikle katılıyorum, % 24’ü katılıyorum, % 22,7’si katılmıyorum % 49,3’ü ise kararsızım şeklinde cevap verdikleri tespit edilmiştir.

Ankete katkı sağlayan idare personelinin “hizmet içi seminer yapılmasına ihtiyaç duyuyorum” önermesine % 37,8’inin kesinlikle katıldığı ve % 55,4’ünün ise katıldığı tespit edilmiştir. Buna göre idare çalışanlarının % 93,2’si idare bünyesinde emlak müdürlüğü ve özellikle kiralama işlemlerinde görevli olan personelin ciddi ölçüde eğitime gereksinim duyduğu ve buna göre gayrimenkul geliştirme ve değerlendirme alanında eğitim programlarının uygulanmasının kurumda ka-

pasite geliştirme çalışmalarının birinci önceliği olduğu vurgulanmalıdır. Katılımcıların “hizmet alım yoluyla değerlendirme yapılması” önermesine % 8,0’inin kesinlikle katıldığı, % 57,3’ünün katıldığı, % 16’sının katılmadığı, % 1,4’ünün kesinlikle katılmadığı ve % 17,3’ünün ise kararsız olduğu saptanmıştır. Kiralama alanında çalışan idare personelinin % 65,3’ünün kurum dışında değerlendirme hizmeti alınması yoluyla değerlendirme yapılması fikrine katılmakla birlikte özellikle proje geliştirme ve değerlendirme çalışmaları için uluslararası düzeyde akredite olmuş akademik kurumlar ve değerlendirme firmalarından hizmet alımı yapılarak yatırım analizi, işletme süresi ve kira bedelinin analizinin yapılması ve üst hakkı tesisine yönelik teknik şartname ve sözleşmenin hazırlanması konularında araştırma ve danışmanlık hizmetlerinin alınması gerekli görülmektedir.

Vakıf taşınmazlarının kiralaması konusunda çalışan idare personeline yöneltilen “kira bedellerinin tespitinde hangi yöntem daha etkilidir” önermesine personelin % 81,1’inin emsal kira analiz yöntemi ve % 10,8’inin ise gelir yöntemi cevabını verdikleri tespit edilmiştir.

Vakıf taşınmazlarının kiralanmasında karşılaşılan sorunlarının analizi örnek teşkil etmesi bakımından en fazla kiralamaya konu olan ve en fazla kiracılı dosya, işgalcili dosya ve boş dosyanın bölge sorumluluğu alanında yer alan İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü özelinde de detaylı olarak incelenmiştir. Bazı vakıf taşınmazlarının işgalcili ve boş dosya olarak görülmesinin nedeni ise o taşınmazların kiraya verilmesine kısıt oluşturacak farklı hukuki ve teknik konuların bulunduğu göstermektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmaz envanterinde miras kalan 225 farklı cins ve nitelikte taşınmaz kiralamaya konu edilmekte, bu kapsamda İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü özelinde kira sözleşmesi devam eden ve ticarete konu olan 2.641 adet dosya ile ikametgah olarak kullanılan 1.392 adet dosyanın ve işgalci olarak devam eden ise 2.832 adet dosyanın bulunduğu tespit edilmiştir. İstanbul Avrupa yakası genelinde taşınmazların dağılımlarına bakıldığında personel başına düşen dosya sayısı ile taşınmazlara ulaşım, teknik, idari ve hukuki kontrollerinin yapılmasının oldukça zor olduğu ayrıca kira bedellerinin

tespitinde kullanılan emsal kira analizine ilişkin oldukça fazla emsal bulunduğu ve fazlaca işlem sıklığı yapıldığı saptanmıştır. İncelenen kiralama dosyalarında kira bedellerinin piyasa rayiç bedellere yakın olduğu da dikkati çektiğinden personelin güncel mevzuatlar doğrultusunda eğitim hizmetine ihtiyaç duyduğu vurgulanmalıdır.

Anket çalışması ve ulaşılan araştırma bulguları yönünden ankete katılan personelin değerlendirme konusunda akademik anlamda eğitim almış personelin görüş ve önerilerine önem verilmesi, tecrübelerinden yararlanılması, konuyla ilgili çalışan diğer personellerinde bu eğitimleri almaları için imkan sağlanması ve teşvik edilmesi konusunda hemfikir oldukları tespit edilmiştir. Araştırmanın bütün sonuçlarına göre idarede gayrimenkul geliştirme, proje analizi ve proje değerlemesi ve daha dar anlamdan kira analizi konusunda kapasite artırma çalışmasının yapılması, vakıf taşınmazlarının yönetim modellerinin geliştirilmesi ve bu konuda yasal düzenleme yapılması ve iyi uygulama kılavuzlarının geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. İdarenin gayrimenkul yönetimi fonksiyonunun iyileştirilmesi bakımından istihdam rejiminin değiştirilmesi ve özellikle gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisans ve lisansüstü düzeylerde eğitim yapmış kişilerin kariyer uzmanı olarak çalışmalarının sağlanması gerekli görülmektedir.

### Genel Değerlendirme ve Sonuç

Çalışmada mülkiyeti VGM ve mazbut vakıflara ait taşınmazların kiralanmasında yaşanan sorunlar genel olarak analiz edilmiştir. Vakıf taşınmazlarının kiralanmasında karşılaşılan sorunların analizine yönelik VGM Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı Gayrimenkul Değerlendirme Şube Müdürlüğü ve Kiralama Şube Müdürlüğü personeli ile Vakıflar Bölge Müdürlüklerinin Kiralama Şube Müdürlüklerinde çalışan personelle yönelik anket yapılmıştır. VGM, Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğünde birçok personelle anket yüzyüze yapılmış ve diğer Bölge Müdürlüklerinde çalışan personelle elektronik posta yoluyla anket gönderilmiştir. Anketin muhatabı olduğu tespit edilen 102 personelle anket mail yoluyla ulaştırılmış, ancak 80 personelin ankete katılımı sağlanabilmiştir. Genel Müdürlükte ve Bölge Müdürlüklerinde kiralama konusunda

çalışan ve anket ile çalışmaya katkı veren personel ile EVOS üzerinden üretilen bilgiler ile toplanan diğer kaynak ve verilerin birlikte değerlendirilmesi yapılmış ve temel sorun alanlarına yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

Anket çalışmasının sonuçlarına göre; kiralama müdürlüklerinde çalışan ve vakıf taşınmazlarının kira bedellerinin tespiti sürecinde görev alan personelin yaklaşık % 80'inin ön lisans ve üstü eğitime sahip olduğu, % 85,3'ünün 6 yıl ve üstü mesleki deneyim süresine sahip olduğu ve % 61,3'ünün ise kiralama çalışmalarında 6 yıl ve üstü deneyim süresine sahip oldukları tespit edilmiştir. Aynı personelin % 52'sinin kiralama bedellerinin tespiti konusunda hiç eğitim almadığı, % 42,7'sinin kurum içi eğitim aldığı, % 2,7'sinin özel kuruluşlardan eğitim aldığı ve % 2,7'sinin ise SPK'dan eğitim aldıkları saptanmıştır. Vakıf taşınmazlarının kira bedellerinin tespitinde genellikle emsal kira analiz yönteminin kullanıldığı, gelir yönteminin ve maliyet yöntemi kullanımının ise minimum düzeyde kaldığı saptanmıştır. Kiralama konusunda meri mevzuata ilişkin eğitim desteğine ihtiyaç duyduğunu belirten personelin, kiralamaya ilişkin verileri emlakçılar, ticaret odaları, esnaf ve internet siteleri yoluyla tedarik ettikleri, verilerin kullanılmasında emsal taşınmazların bulunamaması ile yanlış emsal tespitleri gibi konuların öne çıktığı tespit edilmiştir. Bu açıdan bakıldığında kira bedellerine yönelik verilerin, kaynağında tespiti yani fiili olarak kiralama yapılmış taşınmazların bizzat mülk sahibi veya kiracılarından elde edilmesi gerektiği büyük önem kazanmaktadır.

Ankete katılan personelin kira bedellerinin tespiti sürecinde; piyasa araştırması, arazi çalışması, kıymet takdir komisyonu ve raporlama sürecinin tamamına yakınında görev aldığı, bu nedenle personel başına düşen dosya sayısının fazlalığı, arazi çalışmaları ve etkinliğin artırılmasına imkan vermediği görülmektedir. Çalışma sürecindeki görev, sorumluluk ve risk dağılımının, organizasyon yapısı içerisinde herkes tarafından paylaşılması gerektiği kanaatinde olan personelin, kira tespit komisyonunda bölge müdürü, şube müdürü, avukat, mühendis, tekniker ve veri hazırlama kontrol işletmenin bir bütün olarak yer alması gerektiği konusunda hem fikir oldukları tespit

edilmiştir. Bölge Müdürlüklerinde yaşanan ve kiralama konusunda ortaya çıkan sorunlara yeni çözümsel yaklaşımlar katmak için ortak katılımcı bir yaklaşımla tabandan tavana bir anlayışla ele alınması gerektiği, taşınmazların kira değerlerinin tespitinde, tespit komisyonunun taşınmazı mutlaka yerinde görmesi ve bölgeyi iyi irdelenmesi gerektiği anket sonuçlarından anlaşılmaktadır.

Çalışma sonuçlarına göre taşınmazların cinslerine göre, yürürlükteki kanunlar ve bilimsel yöntemler çerçevesinde ayrı ayrı kira değerlemesi yapılması gerektiği etkinlik, etkililik, uygulama kolaylığı ve şeffaflık gibi konuları da kapsayan temel bir kira tespit raporunun oluşturulması gerektiği vurgulanmalıdır. Bu sayede konuya ilişkin eleştirilerin azalması, zamandan tasarruf ve maliyetlerin minimuma indirilerek taşınmaz yönetiminde uygulama birliğinin oluşturulması sağlanabilecektir. Bu kapsamda VGM açısından köklü bir yenilik niteliğinde olduğu düşünülen EVOS'nde kiralamaya ilişkin veri bankasının genişletilmesi, inisiyatif kullanımını azaltan program hazırlanması ve düzenli eğitimler verilmesi gibi konuların öne çıkması zorunlu görülmektedir.

Vakıf taşınmazlarının kira bedellerinin, eski kirası üzerine ÜFE oranı ilave edilerek belirlendiği, eski kirası bilinmeyen taşınmazların ise emsal kira analizi yöntemi kullanılarak kira bedellerinin tespit edildiği, belirli dönemlerde ise kira bedellerinin piyasa rayiç değerine getirildiği çalışma sonuçlarında tespit edilmiştir. Taşınmazların kira bedellerinin tespitinde emsal kira analizi yöntemi yanında bilimsel yöntemlere de yer verebilecek şekilde personele gerekli eğitimlerin aldırılması veya bu eğitimleri almış nitelikli personellerin kiralama müdürlüklerinde istihdamı önemli görülmektedir. Bu çerçevede idarenin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarını istihdam etmesi ve gayrimenkul yönetiminin iyileştirilmesi yoluyla kira gelirlerinin artırılacağı ve yapılan işlemlere karşı açılacak kira tespitine ilişkin davalardan da olumlu sonuç alınmasının mümkün olacağı açıkça ortaya çıkmaktadır.

Farklı bölge ve illerde kiralama ihalesine çıkartılan vakıf taşınmazlarının, ihalesine katılarak kira bedellerinin rayiç bedelin çok üzerine yükseltilmesine sebep olan kişilerin bulunduğu, bu kişilerin ya ihale-



den sonra sözleşme imzalamadan imtina ederek teminatının irad olarak kaydedilmesine göz yumduğu ya da sözleşme imzalamaya bile farklı idari makamlara şikayet ve başvurular yaparak kira bedellerinin düşürülmesini talep ettikleri tespit edilmiştir. Yürürlükteki kanunlarda kira değerlerinin aşırı yükseltilmesinin de mağduriyet doğuracağı düşünülmüş bir önlem bulunmadığından bu kişilerin kira bedellerini ödememesi neticesinde hem kira bedelleri birikmekte, hem de işgalci konumuna düşmeleri kaçınılmaz olmaktadır. İdare açısından mağduriyet bu seviyede kalmamakla birlikte, taşınmazın son kirası yeni kira ihalelerinde emsal bedellere konu olmakta ya da denetimlerde piyasa rayiç seviyesinde olan diğer taşınmazların, yüksek bedelle ihale edilmiş bu taşınmazların kiralarına bakarak düşük ihale edildiği ön yargısı oluşturduğu tespit edilmiştir. Genellikle son ihale bedeli ya da son kira bedeli üzerine bir miktar artış yapılarak tekrar ihale edilen bu taşınmazların ihalede taliplisinin olamayacağı dikkate alındığında, son kira bedeline bakılmadan yeniden rayiç bedelin tespit edilerek söz konusu bedel üzerinden ihale edilmesi önem taşımaktadır. Taşınmazın gerçek kira değerinin pazarda alıcı ve satıcının rızası ve emsallerinden yola çıkılarak tespit edilen bedel olması gerektiği unutulmamalıdır. Dolayısıyla taşınmazların kira bedellerinin yıllara göre sürekli yükseliş gösteren bir trend içerisinde olması beklense de, taşınmazın bulunduğu yapı çevre, ülke ekonomisi ve bölgenin içinde bulunduğu etkenler çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmalıdır. Aksi takdirde taşınmazların uzun süre boyunca boş kalacağı ve boş kaldığı sürelerdeki amortisman ile sabit giderlerinin karşılanması gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır. Bunlara ilave olarak yapı vakıf taşınmazlarında değer kayıplarını öngörececek yetişmiş personel ile telafi edebilecek ekonomik ve mali araçlarında geliştirilmesi zorunlu görülmektedir.

VGM'nün denetime tabi bir kurum olması nedeniyle ülkenin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik koşullara göre esnek davranma ve politika üretme imkanı bulunmamakta ve kanuni prosedürler nedeniyle de bu gibi durumlara geç cevap verdikleri tespit edilmiştir. Otuz yıl gibi uzun süreden beri kiracılığı devam eden ve kirasını hiç aksatmamış vakıf kiracıları ile

sürekli uyarılan veya fuzuli şagil (işgalci) durumuna düşen kiracıların aynı kategoride değerlendirilmemesi gerektiği, ancak bu ayırımı yapabilecek bir düzenlemenin de bulunmadığı vurgulanmalıdır. Kira bedellerinin ödenmemesi neticesinde kayıp sadece o dönemin kira bedeli ile kalmamakta, kiracının tahliyesi için geçen yasal süre, dava masrafları, tekrar kiralama ihalesine çıkılması için yeniden alınması gereken izin süreleri, ihale ve sözleşme aşamaları gibi uzun bir dönemde kayıp olarak yansımaktadır. Burada kayıpların bir kısmının tahliye edilen kiracıdan tahsil edilebileceği düşünülmeyle birlikte bu tahsilatın kiracının herhangi bir malı olmaması durumunda çoğu kez mümkün olmayacağı unutulmamalıdır. Mevcut taşınmaz politikalarının hem kiracıları hem de idarecileri memnun edici sonuçlar sağlamadığı bilindiğine göre, taşınmazların kiralanmasına yönelik mevcut uygulamaların gözden geçirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Emlak Müdürlüğü taşra birimlerince yürütülen değer tespit işlemlerinde uygulama birliğinin olmadığı ve değerlendirme işlemlerinin bilimsel ilke ve teknik esaslardan uzak olduğu çalışma sonuçları arasında yer almaktadır. Bu nedenle yapılan değerlendirme çalışmalarının uluslararası değerlendirme standartları, değerlendirme biliminin temel esasları, objektiflik, piyasa koşullarına uygunluk ve kabul edilebilirlik ölçütlerinde olması gerekmektedir. Kira bedellerinin tespitine yönelik değerlendirme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu'na tabi değerlendirme şirketlerinden hizmet alımı yoluyla temin edilmesi düşünülebilir. Ancak lisanslı değerlendirme uzmanlarının da hazırladıkları raporların büyük ölçüde bilimsellikten uzak olduğu gözardı edilmemesi gerekmektedir. Bu koşullarda idarenin gayrimenkul geliştirme uzmanlarını istihdam etmesi ve gayrimenkul yönetiminin iyileştirilmesi yoluyla kira gelirlerinin artırılacağı ve yapılan işlemlere karşı açılacak kira tespitine ilişkin davalardan da olumlu sonuç alınmasının mümkün olacağı vurgulanmalıdır.

## Kaynaklar

Anonim (2012). *2012/15 Sayılı Başbakanlık Genelgesi, (Satış, Kira, İrtifak, Takas, Tahsis, Devir vb. Her türlü tasarrufa yönelik işlemleri için Başbakanlıktan izin alınması)*, Sayı: 28325, 16.06.2012.

Anonim (2017c). Vakıflar Genel Müdürlüğü Kültür ve Tescil Daire Başkanlığı.

Aydın, Davut (2006). *Türkiye’de Hayırseverlik, Vatandaşlar, Vakıflar ve Sosyal Adalet*. İstanbul: Tüsev Yayınları.

Aliefendioğlu, Yeşim (2011). *Türkiye’de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği*. Ankara Üniversitesi, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Basılmamış Doktora Tezi. Ankara.

Ballar, Suat (2008). *Yeni Vakıflar Hukuku*, İstanbul: Seçkin Yayınevi.

Berki, Şakir (1934). “Vakfın Mahiyeti”. *Vakıflar Dergisi*, 8, 134-164.

Cansel, Erol (1988). “Vakıf, Kuruluşu, İşleyişi ve Amacı”. *Vakıflar Dergisi*, 20, 321-328.

Çiftçioğlu, İsmail (2006). “Sosyal Yardım ve Dayanışmada Vakıf Kültürünün Yeri ve Önemi: Türkiye Selçuklular Döneminde Mühtediler ve Yoksullar İçin Tahsis Edilen Vakıflara İlişkin Bazı Örnekler”. *Sivil Toplum Dergisi*, 15, s. 4-15.

Çizakça, Murat (2006). “Osmanlı Dönemi Vakıflarının Tarihsel ve Ekonomik Boyutları”. *Türkiye’de Hayırseverlik: Vatandaşlar, Vakıflar ve Sosyal Adalet Araştırması*. İstanbul: Tüsev Yayınları.

Ertem, Adnan (1990). *Cumhuriyetin İlk Yıllarında Vakıflarla İlgili Uygulamalar*. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

Ertuç, Hüseyin (2007). *İslam Hukuk Tarihinde Vakıflar İle Batı Kültüründeki Benzeri Kurumların Karşılaştırılması*. Doktora Tezi. Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum.

Hatemi, Hüseyin (1969). *Önceki ve Bugünkü Türk Hukukunda Vakıf Kurma Muamelesi*. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları. İstanbul.

İpşirli, Mehmet (2006). “Osmanlı’da Vakıfların Tarihi Gelişimi”. *Sivil Toplum Düşünce ve Araştırma Dergisi*. S. 15: s. 67-71.

İşeri, A. (1964). “Vakıflar”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 199-280.

Kazıcı, Ziya (1996). *İslam Müesseseleri Tarihi*, Kayıhan Yayınları, İstanbul. s. 193.

Koç, Yunus (1999). “Osmanlı Beyliğinin Teşekkülü”. *Beylikten Cihan Devletine, Milliyetçilik ve Milliyetçilik Tarihi Araştırmaları VII Milli Kongresi Bildirileri Eskişehir 3-4 Aralık 1999* (Hazırlayanlar: Prof. Dr. Bahadır Yediyıldız-Yücel Hacıoğlu, 2000). Türk Yurdu Yayınları. No: 65, (36-43). Ankara.

Koyunoğlu, H. Hüsnü (2002). *Sosyal Politika Açısından Vakıflar: XVII Yüzyıl İstanbul Örneği*. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi. İstanbul.

Köprülü, Bülent (1951). “Tarihte Vakıflar”. *Ankara Hukuk Fakültesi Mecmuası*, (3)4; 379-518.

Köprülü, M. Fuad (1941). “Vakıf Müessesesinin Hukuki Mahiyeti ve Tarihi Tekamülü”. *Vakıflar Dergisi*, 2, Devlet Basımevi. s. 1-32.

Köprülü, M. Fuad (1986). *Bizans Müesseselerinin Osmanlı Müesseselerine Tesiri*. İstanbul: Ötüken Yayınevi.

Sertçelik, Metin (1995). *Kamu Kurumları İle İlgili Vakıflar, Uzmanlık Tezi, Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü*, Ankara.

Soysaldı, H. Mehmet (2002). “Vakıfların Günümüzdeki Yeri ve Önemi”. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 12, S. 1: 383-400.

Tuncay, Aydın (1984). *Eski Vakıf Hükümlerimiz ve Vakıflarla İlgili Bazı İnceleme ve Sorunlar*. Yıldız Sarayı Vakfı Yayınları, s. 322, İstanbul.

Uluç, Yusuf (2005). “Eski Vakıflara Ait Taşınmaz Malların Kadastro ve TMK İle İlgili Hükümleri Karşısındaki Hukuksal Durumu”. *Yargıtay Dergisi*, C. 31, S. 1-2: s. 27-70.

## Elektronik Kaynaklar

Anonim (2017a). <http://data.foundationcenter.org> Erişim Tarihi: 03.05.2017.

Anonim (2017b). <https://evos.vgm.gov.tr:8089/GUI/Authority/Login.aspx> Erişim Tarihi: 03.05.2017.