

# Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Etkinliğinin Araştırılması

Nuri ERDEM<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye  
(nurierdem@osmaniye.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-1850-4616

## Öz

Vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle, ülkelerin gerek taşınmaz pazarlarının şeffaflığını sağlama gerekse kamu ve özel sektör uygulamalarının adaletli bir şekilde gerçekleştirilmesini temin etme amacıyla değerlendirme altyapılarını oluşturmaları büyük önem arz etmektedir. Ülkemizin taşınmaz değerlendirme sistemi incelendiğinde, bu alanda sağlıklı bir mevzuatın ve kurumsal yapılanmanın bulunmadığı, değerlemede ihtiyaç duyulan veritabanlarının ve değerlendirme modellerinin oluşturulmadığı görülmektedir. Bu çalışmada, ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında yürütülen faaliyetlere ilişkin mevcut durum tespiti ile bu alanda yaşanan sorunların ortaya koyulması ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz değerlendirme, Türkiye taşınmaz değerlendirme sistemi,

## Investigation of the Effectiveness of Turkey Real Estate Valuation System

### Abstract

Real estate appraisal is required for both public applications (such as taxation, expropriation, privatization, real estate transaction and registry of an easement) and private sector applications (such as capital market, banking, credit facility and insurance). Therefore, it is very important for countries to build up an appropriate infrastructure for real estate appraisal in order to ensure the transparency of real estate markets and realize public/private sector applications equitably. If real estate appraisal system of Turkey is examined, the country does not have healthy regulations, an appropriate organizational structure, databases and models of real estate appraisal. In this study, it was aimed to determine the current situation related to the activities carried out in the field of immovable valuation in our country, to propose the problems experienced in this area and to develop solutions proposals.

**Keywords:** Real estate appraisal, Real estate valuation system in Turkey

### 1. GİRİŞ

Dünya değerler sisteminin bir aracı olan taşınmaz, sadece ülkemiz için değil tüm dünya halkları için, ekonomik ve sosyal açıdan önemli bir kavramdır. Dünya nüfusunun giderek artması, tarımsal faaliyet alanlarının azalması, köyden kente göç ve bunlara bağlı

olarak meydana gelen hızlı kentleşme gibi etkenler, taşınmazların değerini gün geçtikçe daha da arttırmaktadır.

Günümüzde taşınmaz sektörü ve buna bağlı olarak gelişen taşınmaz değerlerinin belirlenmesi hizmetleri, uluslararası küresel ekonomik ilişkilerin vazgeçilmez bir unsuru olmuştur. Değerleme faaliyetleri, ekonomik

\* Sorumlu Yazar

sistemde bir bütünün içinde geniş bir yer tutmakta ve farklı amaçlarla kullanılmaktadır. Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi işi ve bu değerlerin likidite olarak piyasada işlem görebiliyor olması, sağlıklı bir ekonomik yapının en önemli unsurlarıdır (HKMO, 2012).

Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG), Birleşmiş Milletler (BM), Avrupa Birliği (AB) ve Dünya Bankası (DB) gibi uluslararası organizasyonlar tarafından yayınlanmış olan temel bildiri, rapor ve deklarasyonlarda öne çıkan öngörüler içerisinde, kamu otoritelerinin taşınmaz pazar değerlerinin belirlendiği sistemleri oluşturması ve böylece taşınmaz pazarlarının şeffaflığının sağlanması gerektiği ifade edilmektedir (Çete, 2008; EU, 2004; Çete ve Yomralıoğlu, 2009). Değerleme alanında her ülkenin kendine özgü model ve standartları bulunmaktadır. Son yüzyılda yaşanan taşınmaz değerlerine bağlı küresel ekonomik krizler, uluslararası düzeyde değerlendirme standartlarının geliştirilmesi ve bilimsel temelleri güçlü değerlendirme sistemlerinin oluşturulmasını zorunlu kılmıştır.

## 2. YÖNTEM

Bu çalışmada, ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında yürütülen faaliyetlere ilişkin mevcut durum tespiti ile bu alanda yaşanan sorunların ortaya koyulması ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bunun için öncelikle ülkemizin taşınmaz değerlendirme sistemiyle ilgili mevzuat, kurumsal ve teknik yapısının mevcut durumu araştırması yapılmış, sonrasında sistemin etkinlik araştırmasına geçilmiştir. Bu bağlamda, ilk olarak, araştırma yöntemi alternatifleri değerlendirilmiştir. Bu alternatiflerden biri, taşınmaz değerlendirme etkinliği göstergelerinin sorgulandığı bir anket formunun oluşturulması, ilgili kurumlara gönderilmesi ve verilecek cevapların değerlendirilmesidir. İkinci alternatif ise, taşınmaz değerlendirme faaliyeti yürüten kurumlardaki uzmanların bizzat ziyaret edilmesi ve yapılandırılmış mülakat uygulamasının gerçekleştirilmesidir.

Yapılan araştırmalarda anket ve mülakat yöntemlerinin bazı olumlu ve olumsuz yönleri bir arada değerlendirilmiş ve daha güvenli sonuçların elde edilmesine imkân sağlamak amacıyla; taşınmaz değerlendirme sistemimizin etkinlik araştırılmasının mülakat yöntemiyle, değerlemede kullanılması gereken veri

bileşenleriyle ilgili araştırmanın da anket yöntemiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

### 2.1. Araştırma Sorularının Hazırlanması

Mülakat formu gerek kamu gerekse özel sektördeki değerlendirme uzmanlarının görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bu mülakatlara;

- Özel sektör değerlendirme uzmanlarının ve kamu kurumlarının taşınmaz değerlendirme alanında yürüttükleri faaliyetlerin,
- Bu faaliyetler sırasında diğer kurumlarla koordinasyon seviyelerinin,
- Uygulamada yaşadıkları sorunların,
- Bu sorunlarla ilgili kurumun idareci ve çalışanlarının varsa çözüm önerilerinin,
- Türkiye taşınmaz değerlendirme sisteminin mevcut mevzuat, kurumsal ve teknik yapısının,
- Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi (TADES) olarak adlandırılan ve ülkemiz değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılmasını amaçlayan yaklaşımla ilgili düşüncelerinin,

tespiti hedeflenmiştir.

Belirlenen hedefler çerçevesinde hazırlanan mülakat formu beş bölümden oluşmaktadır (Ek-1):

- Birinci bölümde; mülakat yapılan kurum ve kişi ile ilgili bilgiler,
- İkinci bölümde; kurumun/kişinin değerlendirmeyle ilgili yürüttüğü faaliyetler, aynı veya benzer faaliyetleri yürüten başka kurumların bulunup bulunmadığı, eğer varsa bu kurumlarla koordinasyonun seviyesi ve dayanağı,
- Üçüncü bölümde; kurumun/kişinin değerlendirmeyle ilgili yürüttüğü faaliyetlerde karşılaştığı sorunlar ve varsa çözüm yaklaşımları,
- Dördüncü bölümde; ülkemizin taşınmaz değerlendirme sistemi mevzuatı, teknik ve kurumsal yapısıyla ilgili düşünceler,

- Beşinci bölümde ise; mülakat yapılan kişilerin ülkemiz taşınmaz değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılmasıyla ilgili görüşleri,

sorgulanmaktadır.

Mülakat formunun hazırlanmasından sonra, ilk olarak Osmaniye’de taşınmaz değerlendirme faaliyeti yürüten kurumların il müdürlükleri belirlenmiştir. İlgili kurumların değerlendirme işlemlerinden sorumlu birimleriyle iletişime geçilerek yapılandırılmış mülakat çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Sonrasında Adana başta olmak üzere Hatay, Mersin, Kayseri ve İzmir il ve bölge müdürlüklerinde, daha sonra da genel müdürlük ve muadili kurumlarında, idareci ve yürütücü seviyesindeki çalışanlarla mülakatlara devam edilmiştir. Resmi kurumlardaki bu araştırma çalışmaları devam ederken, bu ve diğer bazı şehirlerdeki özel sektör değerlendirme uzmanlarıyla da mülakatlar yapılmıştır.

Mülakat yapılacak kişilerin belirlenmesinde;

- İlgililerin, değerlendirme alanında, çalıştıkları kurumun en deneyimli kişileri olması,
- Taşınmazlar dünyasıyla ilgili başta harita, inşaat ve ziraat mühendisliği olmak üzere, mimarlık ve şehir/bölge planlama eğitimi almış veya en azından bu alandaki terminolojiyi olabildiğince iyi bilen uzmanlar olması,
- Kamu sektörü çalışanlarının mümkünse kamulaştırma bilirkişiliği eğitimi almış, SPK tarafından verilen değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olması veya değer takdir komisyonlarında görev yapıyor olması,
- Özel sektör değerlendirme uzmanlarının değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olması veya uzun süredir bu alanda çalışıyor olması,
- Kamu veya özel sektör idareci konumundaki kişilerin uygulamanın içinden geliyor olması,

hususları göz önünde bulundurulmuştur.

Bu çerçevede kamu kurumları ve özel sektörde toplam 71 mülakat gerçekleştirilmiştir. Bunlardan 12’i genel müdürlük ve muadili kurumlarda yapılmıştır. İl ve bölge müdürlüklerinde gerçekleştirilen mülakatlar

tamamlandıktan sonra, aynı mülakatlar ilgili kurumların merkezi otoritelerinde de gerçekleştirilmiştir. Genel müdürlük ve muadili kurumlarda gerçekleştirilen bu mülakatlarla, daha çok ilgili merkezi otoritedeki idareci veya çalışanların düşüncelerinin de alınması amaçlanmıştır. Özel sektör ve kamu kurumlarında gerçekleştirilen mülakatların tamamı, uygulama sırasında ses kaydına alınmış ve sonradan çözümlenmiştir. Görüşmeler 60–120 dakika arasında sürmüştür.

### 3. BULGULAR

Türk taşınmaz değerlendirme sisteminin etkinlik araştırması kapsamında gerçekleştirilen bu mülakatların sonuçları aşağıda özetlenmektedir.

#### 3.1. Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemiyle İlgili Genel Değerlendirmeler

Ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme faaliyetlerine ilişkin mevzuatta birçok madde bulunmakta, ancak bunlar birbirleriyle bağımsız olarak çalışmaktadırlar. Ayrıca bir kanunda geçen ifadeler, diğer başka bir kanunda çelişkilere neden olabilmektedir. Taşınmaz değerlendirme mevzuatının bu kadar çok kanununun içerisine dağınık bir şekilde bulunması, değerlendirme politikaları açısından düzgün işleyen bir yapının oluşturulmasına engel olmaktadır. SPK, kendi mevzuatı gereğince değerlendirme faaliyetlerine bir düzen getirmeye çalışsa da önemli bir ilerleme kaydedilememiştir (URL\_1). Türk Hukukunda Taşınmaz Değerleme işlemlerine ilişkin sayısı yüzleri aşan düzenlemeler incelendiğinde;

- Değerleme işleminin genellikle idarece kurulan takdir komisyonu, tespit komisyonu gibi isimler altındaki komisyonlara yaptırıldığı,
- Bu komisyonların da genellikle kurum veya kuruluş temsilcilerinden oluştuğu,
- Komisyonların oluşumunda aranan şartın öncelikle konuya taraf olunması olduğu, uzmanlık şartının ise nadiren arandığı,

- Bu komisyonların çalışmalarında izleyecekleri yöntemler ile taşınmazın niteliklerine ilişkin olarak dikkate alacakları hususların, genellikle ayrıntılı şekilde düzenlenmediği,
- Değerleme çalışmalarında kullanılmak üzere herhangi bir taşınmaz karakteristikleri ve emsal satışlar veri tabanlarının oluşturulmadığı,

yönünde tespitler yapılmıştır (Menteş, 2014).

Kurumsal analiz kapsamında yapılan çalışmalarda; ülkemizde taşınmaz değerlendirme faaliyeti yürüten kurumlar, bunların taşınmaz değerlendirme ile ilişkisi ve hangi yasalara bağlı olarak değerlendirme çalışmalarını sürdürdükleri araştırılmıştır. Araştırmaya göre ülkemizde, doğrudan veya dolaylı yollarla taşınmaz değerlendirme yapan birçok kurum bulunmasına karşın, bu alandaki çalışmaların organizeli bir şekilde yürütüldüğü etkin bir kurumsal yapılanma bulunmamaktadır. Buna göre ülkemizde, aynı taşınmaza ait farklı uygulamalar için farklı kurumlar tarafından değer hesaplanmakta, hesaplanan değerler arasında da birkaç kata kadar farklar ortaya çıkmakta, bu da işlem tekrarlarına ve problemlere sebep olmaktadır. Sonuç olarak, ülkemizde kurumsallaşmış bir değerlendirme sistemi mevcut olmadığı, bu alandaki faaliyetlerin genellikle kurumların bünyelerinde oluşturdukları değer takdir komisyonları veya özel sektör taşınmaz değerlendirme şirketleri eliyle yapılmaya çalışıldığı görülmüştür (Çete, 2008).

Teknik analiz kapsamında yapılan çalışmalarda; değerlendirme çalışmalarının etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak standartların, veri altyapılarının ve değer haritalarının bulunmadığından, değerlendirme faaliyetlerinin standart bir yapıda yürütülmediği görülmüştür. Bunun yanında, taşınmaz karakteristikleri ve emsal satışlar veritabanları olmadığından, değerlendirme uzmanları çalışmalarını sırasında ihtiyaç duydukları verileri her taşınmaz için yeniden sahadan ve kurumlardan toplamak zorunda kalmakta ve bu işlemler sırasında da özellikle tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi resmi kurumlarda çeşitli zorluklarla karşılaşmaktadırlar (Çete, 2008). Bu nedenle, sahadan veri toplama süresi uzamakta,

çalışmalar zorlaşmakta ve değerlendirme sonuçlarının kalitesi de düşmektedir.

### 3.2. Değerleme Faaliyetlerinde Karşılaşılan Sorunlar

Türk taşınmaz değerlendirme sisteminin etkinlik araştırması çerçevesinde gerçekleştirilen mülakatların temel hedeflerinden biri de resmi kurumların ve özel sektör kuruluşlarının değerlemeye yönelik faaliyetlerinde karşılaştıkları sorunların belirlenmesidir. Bu bağlamda görüşme yapılan kişilerden, değerlendirmeyle ilgili çalışmalarını sırasında yaşadıkları “mevzuat”, “kurumsal” ve “teknik” sorunları ifade etmeleri istenmiştir. Verilen cevapların genel değerlendirmesi aşağıda alt başlıklar altında özetlenmiştir.

#### 3.2.1. Mevzuatla İlgili Sorunlar

Mülakatlar sırasında ifade edilen mevzuat sorunları şu şekilde özetlenebilir:

- Ülkemizde taşınmaz değerlendirmeyle ilgili başta Anayasamız olmak üzere birçok kanun, yönetmelik ve tebliğ vardır. Ancak, hiçbirinde değerlendirme işlemlerinin kural ve standartlarını belirten bir düzenleme yoktur. Sadece taşınmazın değerini kimlerin belirleyeceği ve hangi yöntemlerin kullanılabileceğine dair bazı maddeler vardır (Açlar ve Çağdaş, 2008; Rissi, 2010; Yomralıoğlu vd., 2011; Candaş, 2012; Köktürk ve Köktürk, 2015; Erdem, 2017a,b,c; Erdem, 2018a,b).
- Mevzuatlarda değerlendirme alanıyla ilgili birçok kuruma yetki verilmiştir. Bu durum, kurumlar arasında yetki karmaşasına yol açmakta, tekrarlı işlemlere, uyuşumsuzluklara ve sağlıksız bir işleyişe neden olmaktadır.
- Lisanslı uzman yetersizliği nedeniyle, genel merkezleri İstanbul veya Ankara’da olan değerlendirme şirketleri, özellikle diğer şehirlerdeki hizmetlerini “çözüm ortakları” eliyle yerine getirmektedirler. Ancak, bu çözüm ortaklarının niteliklerini (SPK lisanslı olması gibi), belirleyen herhangi bir hukuki düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, değerlendirme şirketleri herhangi bir deneyimi ve yeterli eğitimi olmayan, lise veya önlisans

mezunu kişilere rapor düzenlettirebilmektedirler.

- Değerleme faaliyetlerini ilgilendiren yasalarda çok sık değişiklikler yapıldığından, bu durum güncel mevzuatın takibini zorlaştırmaktadır.
- Taşınmaz değerine yönelik yargıya intikal etmiş davalara bakıldığında, aynı dosya için farklı tarihlerde birden fazla bilirkişi komisyonlarının oluşturulduğu, bu komisyonlardaki bilirkişilerde de herhangi bir uzmanlık belgesinin aranmadığı görülmektedir. Dolayısıyla aynı taşınmaz için kurumların oluşturduğu kıymet takdir komisyonlarının verdiği değerlerle mahkemelerin oluşturduğu bilirkişi komisyonlarının verdiği değerler arasında çok büyük farklar oluşmaktadır. Bu durum davaların yıllarca devam etmesine ve adliyelerin iş yükünün daha da artmasına neden olmaktadır.
- Değerlemenin en önemli girdi verilerinden biri olan tapu ve kadaströ kayıtları güncel değildir, yani fiili durumu yansıtmamaktadır. Örneğin taşınmaz sahibinin vefatından sonra yapılması gereken “veraset intikal” işlemleri ile taşınmaz niteliğinde meydana gelen değişikliklerde yapılması gereken “cins değişikliği” işlemlerinin yapılmamış olması, kamulaştırma projelerindeki değerlendirme faaliyetlerinde büyük sıkıntılara yol açmaktadır. Bu işlemlerle ilgili mevzuatımızda da belli bir sürede yapılmasıyla ilgili mirasçı veya malikler üzerinde bir zorlayıcılık olmaması, durumun daha karmaşık hale gelmesine neden olmaktadır.
- Ülkemizde değerlendirme uzmanları, piyasadaki mevcut mühendislik-mimarlık büroları veya şirketleri tarzında çalışmamaktadır.

### **3.2.2. Kurumsal Sorunlar**

Mülakatlar sırasında ifade edilen kurumsal sorunlar şu şekilde özetlenebilir:

- Ülkemizde doğrudan veya dolaylı yollarla taşınmaz değerlemesi yapan birçok kurum bulunmasına karşın, bu alandaki çalışmaların organizeli bir şekilde

yürütüldüğü etkin bir kurumsal yapılanma bulunmamaktadır.

- Günümüzde değerlendirme firmaları genellikle kalifiye eleman temininde zorlanmaktadırlar. Tecrübe kazanan elemanlar, kısa süreler içerisinde pek çok firmada çalışmakta ve çok sık şirket değiştirmektedir. Firmalar da aynı şekilde yeni mezun şahısları, düşük ücret ve kısıtlı sosyal haklarla istihdam etmektedir. Değerleme uzmanı, SPK lisansı elde edebilmesi için sağlaması gereken koşullardan biri olan 3 yıllık tecrübe süresini tamamlamak için firmalara ihtiyaç duymakta, firmalar da kâr oranını arttırmak adına, onlara ihtiyaç duyan değerlendirme uzmanlarını düşük ücretlerle çalıştırmaktadırlar.
- Değerleme Raporu’nun hazırlanmak için gereken verilerin çoğu belediye, Tapu/Kadaströ Müdürlüğü gibi kamu kurumlarında bulunmaktadır. Ancak bu bilgilerin ilgili kurumlardan temini sırasında çok ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.
- Kamu kurumlarındaki taşınmaz değerlemesi faaliyetleri, kurum bünyesinde oluşturulan komisyonlar eliyle gerçekleştirilmektedir. Ancak, değer takdir komisyonlarının yapısının homojen olmaması, üyelerin herhangi bir uzmanlık belgesine veya değerlendirme bilimi hakkında yeterli bilgiye sahip olmamaları, çoğu zaman detaylı inceleme yapılmadan değer takdir edilmeye çalışılması gibi nedenlerden dolayı, yapılan çalışmaların geneline itiraz edilmekte ve yargıya taşınmaktadır. Bu nedenle mahkemelerin zaten çok yoğun olan iş yükü, bir kat daha artmaktadır.
- Mesleki deneyim ve uzmanlık gerektiren bu mesleğin birçok elemanı eksikliklerini deneme yanılma yoluyla gidermeye çalışmakta, bu da ister istemez mesleğin saygınlığına zarar vermektedir. Bu nedenle eğitimin kurumsallaşması gerekmektedir. Bazı üniversitelerimizin lisans bazılarının da yüksek lisans düzeyinde değerlemeye yer vermeleri yeterli değildir.

- Gerekli belgelerle birlikte Tapu Müdürlüklerine başvuru yapılmış olmasına rağmen, sunulan belgelerin geçersiz olduğu gerekçesiyle istenilen bilgiler verilmeyebilmekte, “taşınmaz sahibinin” gelmesi talep edilebilmektedir.
- Kadastro Müdürlüklerince değerlendirme uzmanlarının taleplerini karşılayacak herhangi bir birim veya personel görevlendirilmesi yapılmadığı için uzmanlar kime başvuracaklarını bilememektedir.
- Bazı Kadastro Müdürlüğü personelleri uzmanların bu taleplerini karşılamayıp, onları LİHKAB bürolarına yönlendirebilmektedir.
- Tapu Müdürlüklerinin talep kabul saatlerinde farklılık olmakta, bazen duruma göre değişebilmekte, net bir uygulama bulunmamaktadır.
- Mimari Proje incelemesi için gereken ücretin kredi kartıyla ödenebilmesi uygulaması, sadece Merkez İlçe Müdürlüklerinde değil diğer tüm Müdürlüklerde de uygulanmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

### 3.2.3. Teknik Sorunlar

Mülakatlar sırasında ifade edilen teknik sorunlar ise şu şekilde özetlenebilir:

- Ülkemizde hem kamu kurumlarında ve hem de özel sektör kuruluşlarında, toplu ve tekil taşınmaz değerlendirme çalışmalarının etkin bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlayacak sağlıklı bir veritabanı, yöntem, sistem, değerlendirme standartları ve sonuç ürün değer haritaları gibi kriterler bulunmamaktadır. Toplu veya tekil taşınmaz değerlemelerinde taşınmazın değerine etki eden objektif unsurların neler olması gerektiği ve önem dereceleri konusunda bugüne kadar herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.
- Veri temini hızlı ve çerçevesi belli bir mevzuata bağlı değildir. Örneğin, bir kişi bir kadastro müdürlüğünde veriye kolaylıkla ulaşabilirken, bir başkası aynı müdürlükte aynı veriye ulaşamamaktadır. Ocak 2013 itibarıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da kurulmasından sonra mevzuatta yapılan birtakım değişiklikler çerçevesinde, değerlendirme uzmanlarının tapu sicil müdürlüklerinden veri temininde bazı düzenlemeler getirilmiş olsa da, TAKBİS'ten olması gerektiği ölçüde faydalanılamamaktadır.
- Harç yatırma, tapu kaydı inceleme gibi işlemler çevrimiçi (online) sistemlere bağlanmaya çalışılıyor olsa dahi, ilgili kurumların isteksizliği, teknolojiyi yakından takip etmemeleri ve çalışanların duyarsızlığından dolayı zaman içerisinde işlemler daha da zorlaşmakta ve yavaşlamaktadır.
- Kamu kurumlarında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde görev alan komisyon üyelerinin çoğu, bu alanla ilgili herhangi bir lisans, sertifika veya eğitim almış kişiler değildir. Durum böyle olunca, aynı taşınmazın farklı komisyonlarca takdir edilen değerleri arasında çok büyük farklar gözlenmektedir.
- Değerleme çalışmalarının önemli girdi verilerinden birini oluşturan kadastral altlıklar günümüz ihtiyaçlarına cevap verememektedir. Ülkemizdeki mevcut kadastral paftaların bir kısmı sayısal ortama aktarılamayacak durumdadır. İlgili alanlarda yenileme çalışmalarının yapılması gerekmektedir.
- Tapu Müdürlüklerinde yapılan satış işlemlerinde satış bedeli olarak emlak beyan değerleri temel alınmakta, ancak emlak beyan değerleri piyasa değerinin yaklaşık yarısı seviyelerinde seyretmektedir. Gerçek değerinde gösterilmeyen taşınmazlar ekonomide büyük ölçekte kayıt dışılık oluşturmaktadır. Emlak beyan değerlerinin 4 yılda bir güncellenmesinden dolayı şehirlerin yeni gelişim bölgelerinde güncelleme yapılamamaktadır.
- Hemen hemen her bankanın kendi değerlendirme rapor formatı ilgili olduğundan, uzmanlar bu şablonlara uymak zorunda kalmakta ve bu da mesleğe müdahale anlamına gelmektedir. Buna rağmen değerlendirme sonuçlarından

kaynaklanacak tüm maddi hataların sorumluluğu da yine değerlendirme şirketlerinin üzerinde kalmaktadır.

- Bankalar değerlendirme raporlarını iki, üç gün gibi çok kısa bir süre içerisinde sonuçlanmasını istemektedirler. Bu süre çok az olup sağlıklı bir rapor hazırlayabilmek için yeterli değildir. Bankaların bu tutumu hem değerlendirme raporlarına bağlı olarak verdikleri kredilerin risklerini arttırmakta, hem de değerlendirme mesleği açısından olumsuzluklara yol açmaktadır.
- Günümüzde TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) tarafından belirlenen geçerli ücret tarifesinde belirtilen değerlendirme ücretinden daha düşük ücret ödemek isteyen işveren konumundaki bankalar mevcuttur. Bu durum, Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'ne uygun düşmemektedir.

### **3.3. Değerleme Faaliyetlerinin Etkinliği İçin Öneriler**

Değerleme faaliyeti yürüten kurumlarda gerçekleştirilen mülakatlar sırasında, kurum idareci ve çalışanlarına, sözünü ettikleri sorunların çözümüne yönelik herhangi bir önerilerinin bulunup bulunmadığı da sorulmuştur. İfade edilen öneri ve yaklaşımlar, aşağıda “mevzuat”, “kurumsal” ve “teknik” öneriler alt başlıklarında sunulmaktadır.

#### **3.3.1. Mevzuat Önerileri**

Mülakatlar sırasında mevzuat bağlamında sunulan öneriler şu şekilde özetlenebilir:

- Ülkemizde etkin işleyen bir taşınmaz değerlendirme sistemini tanımlayan ve “Taşınmaz Değerleme Yasası” olarak adlandırılacak bir yasal düzenlemeye ihtiyaç vardır. Aksi takdirde uygulamalardaki farklılıkların ve dağıntık yapının önüne geçmek mümkün olmayacaktır.
- Ülkemizdeki değerlendirme mevzuatının gözden geçirilerek sadeleştirilmesine, hükümlerdeki mevcut bazı çelişkilerin giderilmesine ve daha bütüncül bir yapıya kavuşturulmasına ihtiyaç vardır. Bu

bağlamda, mevcut düzenlemeler yerine, söz konusu sıkıntıların giderilmesi noktasında gerekli mevzuat düzenlemelerinin bir an önce yapılması ve ivedilikle Değerleme Meslek Yasası'nın çıkarılması gerekmektedir.

- Kamu kurumlarından veri temin edilirken yaşanan sıkıntıların aşılması için TDUB başta olmak üzere SPK ve BDDK, değerlendirme uzmanlarının inceleme ve araştırma yapma durumunda oldukları resmi kurumlar için bağlı oldukları bakanlıklar vasıtasıyla, ilgili kurumlara bilgilendirmede bulunarak, değerlendirme verilerinin sorunsuz ve resmi yoldan elde edilmesi için hukuki düzenlemelerin yapılmasını sağlamalıdır.
- Ülkemizde gayrimenkul değerlerinin kurulacak bir sistemle etkin takibi için öncelikle UDES (Uluslararası Değerleme Standartları) temelli yasal düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Yani Türkiye’de tüm değerlemelerin lisanslı değerlendirme uzmanlarına yaptırılmasının zemini oluşturulmalı ve oluşan bu değerlerin tek bir merkezde toplanması sağlanmalıdır.
- Veraset intikallerinin yapılmamasından kaynaklanan sorunların giderilebilmesi ve tapu kayıtlarındaki güncel malik bilgilerine ulaşılabilmesi için, Nüfus ve Tapu Müdürlüklerinin çevrimiçi (online) iletişim içinde çalışacakları dinamik bir güncelleme sistemi geliştirilmelidir. Taşınmazların cins değişikliği işlemlerinin de talebe bağlı değil zorunlu hale getirilmesi gerekmektedir.
- Değerleme uzmanlarının bankalar dışında kamu kurum ve kuruluşlarına da bağımsız olarak değerlendirme hizmeti verebilmesi için yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Değerleme mesleğini düzenleyen yasa, yönetmelik ve tebliğlerde gereken değişiklikler yapılarak, sistemin şirketler yerine doğrudan uzmanlar üzerinden yürütülmesi sağlanmalıdır.
- Değerleme uzmanlarının Kadastro Müdürlüklerinde kadastro paftalarını görme, fotoğraflarını çekme, sözlü olarak koordinatları alma ve parselin çizimini yapma gibi faaliyetlerinin ekonomik

karşılığı gözden geçirilmelidir. Ancak plan örneği istenmesi halinde yürürlükteki döner sermaye ücreti tahsil edilmelidir.

- SPK, BDDK ve TDUB'un, "çözüm ortağı" konusunda ivedilikle, kapsamlı ve çözüme ulaştırıcı ortak bir düzenleme yapmaları gerekmektedir.
- Gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılıktan dolayı emlak vergisi, değer artış kazancı, veraset intikal vergisi vb. vergilerde ciddi vergi geliri kaybı yaşanmaktadır. Yakın zamanda tapu harçlarındaki artışla, satış harcı toplamda binde 40 oranına yükseltilmiştir. Fakat buna rağmen beklenen gelir artışı sağlanamamıştır. Kısa vadeli pratik çözüm olarak, taşınmazların gerçek değerlerinin dikkate alındığı daha düşük oranlardaki satış vergisi oranları getirilmelidir.
- Kurumlardan veri temininde yaşanan sıkıntıların aşılması için normal şartlarda, bilirkişi statüsündeki değerlendirme uzmanlarına, avukat vb. meslek gruplarına tanınan bazı hakların tanınması değerlendirilmelidir. Bu ve benzeri yapılacak düzenlemelerle, kurumlardan veri temini kolaylaştırılmalı ve verilere dijital ortamda erişim sağlanmalıdır.
- Taşınmazların değeriyle ilgili davalarda işlemlerin hızlandırılması adına ihtisas mahkemeleri kurulmalıdır. Arabuluculuk ve ombudsmanlık (kamu denetçisi) müessesesi işletilmelidir.

### **3.3.2. Kurumsal Öneriler**

Mülakatlar sırasında sunulan kurumsal öneriler şu şekilde özetlenebilir:

- Ülkemizde taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini düzenleyen, destekleyen ve denetleyen merkezi bir değerlendirme idaresinin tesis edilmesi gerekmektedir. Böylece özel sektör değerlendirme firmalarının denetimi daha etkin bir şekilde gerçekleştirilebilecektir.
- Bu alanda yeni oluşturulacak kurumun, siyasi baskılardan uzak kalmasının sağlanabilmesi için özerk bir yapılanma şeklinde düşünülmesi gerekir. Böylece, değerlendirme konusunda bir ihtilaf çıktığı takdirde kişiler mağdur olmadan veya

mahkemeye gitmeden sorunlarını çözme imkânına sahip olabileceklerdir.

- Değerleme kuruluşları bankaların faaliyetlerine herhangi bir müdahalede edemiyorsa, bankaların da değerlendirme şirketlerine bu konuda herhangi bir müdahalesi olmamalıdır. Bankalar bu alandaki düşüncelerini BDDK, SPK veya değerlendirme faaliyetlerinden sorumlu olacak yeni bir lider kuruma bildirmelidirler.
- Değerleme çalışmalarının, kurumların bünyesinde oluşturulan komisyonlar yerine, bu alanda sadece değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanları tarafından yürütülmesi gerekmektedir. Değerleme alanında kullanılmakta olan kamulaştırma bilirkişiliği sertifikası uygulaması da kaldırılmalıdır. Bu ve benzeri köklü değişiklikleri yapabilmek için öncelikle bu alanda güçlü bir kurumsal yapılanma oluşturulmalıdır.
- Şu an ülkemizde sadece bir üniversitede değerlendirme alanında lisans derecesinde eğitim verilmektedir. Değerleme mesleğinin sosyal ve ekonomik yönden ülkemiz adına taşıdığı önem dikkate alındığında, SPK, BDDK, TDUB ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar, üniversitelerde bu bölümün açılmasını veya taşınmazlarla ilgili bölümlerde değerlendirmeyle ilgili derslerin verilmesi için çalışmalar yapmalıdırlar.
- Sektör içerisinde değerlendirme uzmanı-değerleme firması, banka ve resmi kurumlar arasındaki döngüyü iyileştirmek ve geliştirmek gerekmektedir.
- Kadastro ve Tapu Müdürlüklerince değerlendirme uzmanlarına hizmet verecek personel görevlendirmesi asil ve yedek olarak yapılmalıdır. Değerleme raporlarının hazırlanma sürecinin kısaltılabilmesi için Kadastro ve Tapu Müdürlükleri değerlendirme uzmanlarına tam gün hizmet vermelidirler.
- TKGM bünyesinde yürütülmekte olan TKMP'nin değerlendirme dışındaki bileşenlerinde ciddi çalışmalar yapılmış ve karşılığı alınmıştır. Taşınmaz değerlendirme bileşeninde ise proje ile amaçlanan ve ülkemize en uygun modelin



ortaya koyulması, bu doğrultuda politika geliştirilmesi hedefi ve şehir bazlı pilot uygulamalar henüz gerçekleştirilememiştir. Başlatılan bu çalışmaların daha ileri noktalara taşınması gerekmektedir.

- Kamulaştırmayı gerçekleştiren kurum tarafından değerlendirme uzmanlığı belgesine sahip kişilere yaptırılan kıymet takdirleri, mahkemeler tarafından dikkate alınmamaktadır. Oysa alternatif raporların da dikkate alınması gerekir. Mahkemelerce oluşturulan değer takdir komisyonlarının üyeleri de uzmanlık belgesine sahip kişilerden oluşmalıdır.
- TDUB'un, bir meslek odası işlevine sahip olması, yöneticilerinin daha yetkili bir hale getirilmesi, görev tanımının genişletilmesi ve Birlikçe hazırlanacak taslakların mesleğe yön vermesi gerekmektedir.
- Yeni oluşturulacak yapıda, değerlendirme şirketlerindeki lisanslı değerlendirme uzmanı sayısı ikiye düşürülmelidir. Böylece, şirketin sermaye miktarı azaltılarak veya bu şirketlerde bir derecelendirmeye gidilerek, İstanbul veya Ankara merkezli değerlendirme firmalarından ziyade, ülke geneline homojen dağılmış özel değerlendirme firmalarının kurulmasına imkân sağlanmalıdır.
- Kamu hariç diğer özel kişi ve kuruluşların değerlendirme ihtiyaçları sadece lisanslı özel değerlendirme kuruluşları tarafından karşılanmalıdır.

### 3.3.3. Teknik Öneriler

Mülakatlar sırasında sunulan teknik öneriler şu şekilde özetlenebilir:

- Taşınmaz değerlemesi alanında gelişmiş sistemlere sahip ülkelerde olduğu gibi, ülkemizde de değerlendirme çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan verilere erişilebilmesi ve çalışmaların sağlıklı bir altyapı çerçevesinde gerçekleştirilebilmesi için, taşınmaz karakteristikleri ve taşınmaz piyasasındaki gerçek alım-satım değerleriyle ilgili bilgileri içeren veritabanları kurulmalıdır. Taşınmaza ait bilgilerin ortak bir veritabanından elde

edilebilmesi, değerlendirme uzmanlarının ihtiyaç duydukları verilere daha kısa sürede ve kolayca ulaşabilmesini sağlayacaktır.

- Vergilendirme amaçlı değerlemelerde toplu değerlendirme yöntemleri uygulanmalı, bunun mesleki standartlar çerçevesindeki uygulamaları için ülkemize uyan standartlar getirilmelidir.
- TKGM tarafından kullanılan TAKBİS sisteminde taşınmazların sınıflandırılması daha sağlıklı bir yapıya kavuşturulup, çeşitlerine göre satışı yapılan taşınmazlar ve değerleri, il ve ilçe bazında güncel olarak resmi sitesinden ilan edilmelidir.
- Belediyelerce verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin sayıları belli bir sınıflandırma yöntemi kullanılarak ilan edilmelidir. Belediyelerin kaçak yapılaşmayı önlediği varsayılarak taşınmaz piyasası için sağlıklı bir arz talep eğrisi oluşturulmalıdır.
- SPK tarafından, UDES ve Türkiye'deki mevcut taşınmaz mevzuatı dikkate alınarak, bankalar ve diğer kuruluşlar için her taşınmaz türüne göre ayrı ayrı olmak üzere ortak bir değerlendirme rapor formatı geliştirmelidir. Böylece, hem ileride oluşturulmak istenen değerlendirme veritabanı için önemli bir başlangıç olacak ve hem de tekrarlı değerlendirme işlemlerinin önüne geçilebilecektir.
- Değerlemesi yapılacak taşınmazların niteliklerine göre, raporlama süreleri bu alandaki dünya standartlarına uygun olarak belirlenmelidir.
- Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin mimari projede gösterilmesi zorunlu olduğundan, mevzuat değişikliğine gerek duyulmaksızın, belediyelerce onaylı mimari projedeki listede bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin gösterilmesi ve TAKBİS sisteminde bu konuda bir düzenleme yapılması gerekir.
- Taşınmaz değerlendirme sektörünün bakanlık, üniversiteler vb. kurumlarla ortak çalışarak homojen bir yapının oluşturulması sağlanmalıdır. Bunun için

sadece değerlendirme sektörü değil, türevi olan ve satışlara aracılık eden gayrimenkul danışmanlıklarının da hukuki altyapısı oluşturularak, satışlarda piyasa rayiç değerinin tapuya yazılması sağlanmalıdır. Bu sayede oluşan sektör büyüklüğü daha iyi analiz edilerek yatırımların daha doğru yapılmasının yolu açılacaktır.

- Değerleme uzmanlarına verilere erişim konusunda kanunlar çerçevesinde bazı ayrıcalıklar tanınmalı, gerekiyorsa belli ve uygun harçlar karşılığında, birtakım verilere erişimlerini kolaylaştırmak ve memur/görevli şahıslarla iletişimlerini minimuma indirip çevrimiçi olarak verilere ulaşmaları sağlanabilir. Özellikle verilerin elektronik ortamda oluşturulması ve saklanması işlemleri hızlandıracaktır. Örneğin kadastro paftaları, tapu kayıtları, imar paftaları gibi veriler çevrimiçi veritabanlarında çeşitli yazılımlar sayesinde, şifreli olarak değerlendirme uzmanlarına sunulabilir. Bunun için gerekli altyapı düzenlemeleri yapılabilir. Resmi kurumlarda uygulanması gereken, çevrimiçi sistemlere geçiş süreci uzun olabileceğinden, tüm kurumlarda tek bir karar uygulanması daha kısa vadeli bir çözüm olarak düşünülebilir. Böylece herkes her kurumdan eşit hizmet alabilir.
- SPK lisanslama sınavlarındaki modüller gereğinden fazla detayı ve meslek alanından uzak konuları içermektedir. Meslekte önemli olan sahada yapılan çalışmalardır. Bir kişi modüllere çalışarak, değerlendirme uzmanlığı hakkında en ufak fikre sahip olmasa dahi, sınavlarda başarılı olabilir. Bu, o kişinin, değerlendirme uzmanı olma yetisine sahip olduğu anlamına gelmez. SPK lisanslama sınavlarında kişilerin sahada yaşadıkları problemlere yönelik sorular olması ve kişinin tecrübe süresinin ölçülebildiği bir sınav sistemi getirilmesi gerekir.
- Değerleme hizmeti veren kurum ile veriyi üreten kurumların birbirleri ile aktif bir bağının olmaması gerekir. Ancak, ülkemizde aynı kurumlar verileri üretmekte, değerlemede kullanmakta ve yine aynı kurumlar değerlendirme sonuçlarını kontrol etmekte ve onaylamaktadır.

- Değerleme kullanılan yazılım ve personelin milli olması gerekir. Ayrıca, sistemi devam ettirebilmek için de yetişmiş eleman şarttır. Yoksa en iyi sistem de kurulmuş olsa devamını getirecek teknik eleman olmadan sistem devam ettirilemez.
- TDUB, statüsünde belirtilen görevi gereği, Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'ne uymayan bankalar hakkında SPK ve BDDK'ya başvurarak, yasal işlemlerin yapılmasını sağlamalı ve bunu da kamuoyu ile paylaşmalıdır.

#### 4. SONUÇLAR ve TARTIŞMA

Ülkemiz taşınmaz değerlendirme sisteminin etkinliğinin artırılabilmesi için, öncelikle mevcut durum analizinin ve bu alanda faaliyet yürüten kamu ve özel sektör değerlendirme uzmanlarının geliştirilecek sistemden beklentilerinin sağlıklı bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Eksiklik ve sorunların tam anlamıyla ortaya koyulması, başarılı bir şekilde çözüme ulaşmayı sağlayacaktır. Ayrıca, uygulamanın içinde yer alan değerlendirme uzmanlarının tecrübe ve önerileri de geliştirilecek çözümün uygulanabilirliğini artırma bakımından önem arz etmektedir.

Türk taşınmaz değerlendirme sisteminin etkinlik araştırması çerçevesinde, taşınmaz değerlendirme sistemimizin mevcut yapısının aksayan yönleriyle ilgili yasal, kurumsal ve teknik açıdan yeniden yapılandırmaya ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı üzere, değerlendirme faaliyeti yürüten kamu ve özel sektör kurumlarının idareci ve çalışanlarına göre, mevcut taşınmaz değerlendirme sistemimiz etkin işleyen bir yapıya sahip değildir. Bunun başlıca nedeni, gerek değerlendirme alanında ihtiyaç duyulan verilerde (doğruluk, güncellik vb. açısından) gerekse bu verileri sunan kamu kurumlarında yaşanan sorunlardır. Nitekim ifade edilen problemlerin daha çok tapu, kadastro, belediye gibi kamu kuruluşlarında yoğunlaşması da bunun önemli bir göstergesidir. Bu sebeple, ülkemizde sürdürülebilir bir taşınmaz değerlendirme sisteminin gerçekleştirilebilmesi için, sağlıklı bir mevzuat altyapısına sahip, doğru ve güncel bir değerlendirme veritabanı sisteminin

oluşturulmasına ve etkin bir değerlendirme kurumunun yapılandırılmasına ihtiyaç vardır.

Ülkemiz değerlendirme sisteminin etkinliğinin geliştirilebilmesi için öncelikle;

- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan verilerin,
- Veritabanı organizasyonunun,
- Bu verilerin hangi kurum/kuruluşlarca ve ne şekilde oluşturulup/sağlanıp sürdürüleceğinin,
- Veri paylaşımının ne şekilde gerçekleştirileceğinin,
- Sistemin ürünlerinin ve değerlendirme çalışmalarının hangi kurum ve kuruluşların organizasyonu ve yönetiminde gerçekleştirileceğinin,

kapsamlı bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

## BİLGİLENDİRME

Bu makale; Yük. Müh. Nuri ERDEM'in 2016 yılında Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında tamamlanan "*Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı*" isimli doktora tez çalışmasından üretilmiştir.

## TEŞEKKÜR

Çok yoğun çalışmaları arasında zamanlarını ayırarak bu çalışmanın gerçekleştirilmesine katkı sağlayan, çok kıymetli görüş ve tecrübelerini benimle paylaşan, kamu ve özel sektör taşınmaz değerlendirme uzmanlarına teşekkür ederim.

## KAYNAKÇA

- Açlar, A., Çağdaş, V., (2008). Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, ISBN 975-395-551-0, Ankara, 500 s.
- Candaş, E., (2012). Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 131 s.
- Çete, M., (2008). Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, *Karadeniz Teknik*

*Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon, 243 s.*

- Çete, M., Yomralıoğlu, T., (2009). Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı, *HKMO, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, Sayı:100, ISSN1300/3534.
- Erdem, N., (2017a). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı, *Geomatik Dergisi*, 2(3); 18-36, ISSN: 2564-6761.
- Erdem, N., (2017b). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımında Temel Veri Yönetimi, *Geomatik Dergisi*, 2(2);66-85, ISSN: 2564-6761.
- Erdem, N., (2017c). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımının Geliştirilmesi, *Uluslararası Hakemli Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi*, Doi: 10.17366/uhmfd.2017.3.1, Issn Online: 2148-47-83 Online: 2149-2484.
- Erdem, N., (2018a). Türkiye'de Taşınmaz Değerleme Alanında Yapılan Lisansüstü Tezlerinin İçerik Analizi, *APJES 6-1 (2018)* 112-126, Doi: 10.21541/apjes.332681
- Erdem, N., (2018b). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma Ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme, *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, Cilt 7, Sayı 1, 159-170, ISSN: 2564-6605, doi: 10.28948/ngumuh.386408
- EU, (2004). European Union Land Policy Guidelines, Guidelines for Support to Land Policy Design and Land Policy Reform Processes in Developing Countries, *EU Task Force on Land Tenure*.
- HKMO, (2012). Sempozyum Bildiriler Kitabı, *Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu*, ATO Uluslararası Kongre ve Sergi Sarayı, HKMO&TKGM, 22-23 Mayıs, Ankara, 240 s.
- Köktürk, E., Köktürk, E., (2015). Taşınmaz Değerlemesi, Taşınmaz Hukuku – İmar Hukuku – Değerleme Yöntemleri, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, ISBN 978-975-02-312, 1304 s.
- Menteş, M., (2014). ÇŞB'de Taşınmaz Değerleme Uygulamaları, *TKGM Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi Taşınmaz Değerleme Orta Dönem Toplantısı*, Dedeman Oteli, Şubat, İstanbul.
- Rissi, S., B., (2010). Entwicklung Türkischer Immobilienbewertungsverfahren, basierend auf den Erfahrungen der Deutschen Wertermittlungsmethoden, Technische Universität München, Institut für Geodäsie, GIS und Landmanagement Lehrstuhl für Bodenordnung und.

URL\_1: <http://www.ekspermedia.com/tasinmaz-degerleme-kanununun-gerekligi/>, (E. T.: Eylül 2015)  
Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E., (2011). Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz

değerlemesi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs, Okan Üniversitesi, İstanbul.

## EK-1

### A. MÜLAKAT YAPILAN KİŞİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

Mülakat Yapılan Kişi İle İlgili Bilgiler			
Adı Soyadı			
Kurumu		Mesleği	
Görevi		Deneyim Süresi	
Telefonu		E-postası	

### B. MEVCUT DURUM TESPİTİ (KURUM BAZLI)

- Soru 1.** Kurumunuzda taşınmaz değerlemesine hangi faaliyetlerde ihtiyaç duyulmaktadır?  
**Soru 2.** Değerleme çalışmaları hangi mevzuata göre yürütülmektedir?  
**Soru 3.** Bu çalışmalarda değerlemeleri kim/kimler gerçekleştirmektedir?  
**Soru 4.** Değerleme çalışmalarını yürüten kişiler hangi meslek dallarındadır?  
 Harita Mühendisi       İnşaat Mühendisi       Ziraat Mühendisi  
 İşletmeci       İktisatçı       Mimar  
 Şehir Plancı       Tekniker-teknişyen       Diğer (varsa lütfen aşağıda belirtiniz)  
**Soru 5.** Değerleme çalışmalarını gerçekleştirmek için bu kişilerde herhangi bir yeterlilik belgesi aranmakta mıdır? (Cevabınız “Hayır” ise Soru 7’ye geçiniz)  
**Soru 6.** Bu hangi belgelerdir ve kim tarafından verilmektedir?  
**Soru 7.** Kurumunuzda değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirecek kişiler nasıl seçilmektedir?  
**Soru 8.** Değerlemelerde hangi verilerden yararlanılmaktadır?  
**Soru 9.** Bu veriler hangi kurumlardan temin edilmektedir?

### C. YAŞANAN SORUNLAR VE ÖNERİLER (KURUM BAZLI)

- Soru 10.** Kurumunuzca yürütülen taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde (varsa) karşılaşılan hukuki, kurumsal ve teknik sorunlar ve bu sorunların çözümüne yönelik önerileriniz nelerdir?  
a) Hukuki Sorunlar ve Öneriler: (Mevzuat yetersizliği, mevzuatla ilgili sorunlar vb.)  
b) Kurumsal Sorunlar ve Öneriler: (Değerlemeleri gerçekleştiren yapı ile ilgili sorunlar vb.)  
c) Teknik Sorunlar ve Öneriler: (İhtiyaç duyulan verilere erişimde yaşanan sorunlar, değerlendirme sistemiyle ilgili sorunlar vb.)

### D. SPK VE TDUB İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

- Soru 11.** Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nın değerlendirme alanında yürüttüğü faaliyetler ile ilgili değerlendirmeleriniz nelerdir?  
**Soru 12.** SPK tarafından verilmekte olan gayrimenkul ve konut değerlendirme uzmanlığı lisansları ile ilgili değerlendirmeleriniz nelerdir?  
**Soru 13.** Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)’nin mevcut yapısı ve işleyişi ile ilgili değerlendirmeleriniz nelerdir?

### E. YENİDEN YAPILANMA İHTİYACI ARAŞTIRMASI

**Soru 14.** Sizce ülkemizdeki mevcut değerlemeyle ilgili yasalarında bir belirsizlik ve dağınıklık söz konusu mudur? (Cevabınız “Hayır” ise “Soru 16”e geçiniz)

- Evet  Kısmen  Hayır

**Soru 15.** Sizce, ülkemizdeki taşınmaz değerlemesi düzenlemelerinin “Taşınmaz Değerleme Kanunu” gibi ayrı bir yasa altında yeniden düzenlenmesine ihtiyaç var mıdır? Neden?

- Evet  Hayır

*Gerekçesi:*

**Soru 16.** Ülkemizdeki taşınmaz değerlemesi kurumsal yapısının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır? (İlk seçeneği seçtiyseniz, Soru 18’e geçiniz)

- Mevcut yapı yeterlidir  
 Mevcut kurumların iyileştirilmesi gerekmektedir  
 Kurumsal yapının genel anlamda yeniden yapılandırılması gerekmektedir

**Soru 17.** Sizce nasıl bir kurumsal yapı olmalıdır?

**Soru 18.** Önerdiğiniz yapının ne tür riskleri olabilir?

**Soru 19.** Ülkemizde değerlemeden sorumlu lider bir kurum oluşturulmasına ve bu kurumun ülke genelindeki taşınmaz değerlerini adaletli vergilendirme ve farklı amaçlarla belirlemesi yaklaşımına nasıl bakarsınız? (Üçüncü seçeneği seçtiyseniz, Soru 21’ye geçiniz)

- Olumlu  
 Olumsuz

**Soru 20.** Sizce bu lider kurum hangi kurum olmalı?

- Yeni yapılandırılacak bir kurum (Lütfen düşündüğünüz bir kurum adı belirtiniz) .....  
 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
 Belediyeler  
 Maliye Bakanlığı  
 İller Bankası A.Ş.  
 Diğer (Lütfen kurum adı belirtiniz)

**Soru 21.** Bu tür bir kurumun varlığını olumlu veya olumsuz bulma nedenleriniz nelerdir?

**Soru 22.** Değerleme sistemimiz yeniden yapılandırılacak olursa, yeni yapıda özel sektör değerlemecileri ile değerlendirme kurumu arasında nasıl bir görev paylaşımı olmalıdır?

**Soru 23.** Sizce aşağıdaki veri/bilgilerden hangisi veya hangileri yeni yapı tarafından üretilmeli ve güncellenmelidir?

- Taşınmaz özellikleri veri tabanı  
 Emsal satış verileri  
 Taşınmaz değer haritaları  
 Diğer (Lütfen belirtiniz)