

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**Hazine Taşınmazlarının Değerlemedesinde Karşılaşılan Sorunların Tespiti ve Çözüm
Önerileri**

Alper DEMİR

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI

**ANKARA
2020**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

HAZİNE TAŞINMAZLARININ DEĞERLEMESİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLARIN TESPİTİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Alper DEMİR

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi Ana Bilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Hazinenin özel mülkiyetinde 2018 yılı ilk yarısına kadar 240.678 km² taşınmaz mal bulunmaktadır. Türkiye'nin yüz ölçümü 784.562 km² olduğuna göre Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların yüzölçümü toplamı, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %31'ne tekabül etmektedir. Hazine'nin özel mülkiyetindeki mallara, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 6.522 km² yüzölçümlü yerler de dahil edildiğinde, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'si, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallardan oluşmaktadır. Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'sininin Hazine'nin mülkiyetinde olması, bu taşınmaz malların yönetiminin ne kadar önemli olduğunu birkez daha ortaya koymaktadır. Çünkü Hazine taşınmazları önemli bir ekonomik kaynak ve etkili bir maliye politikası aracıdır. Hazine taşınmazlarını satış, kira ve irtifak hakkı gibi işlemlere konu edilmesi hem devlete gelir sağlar hem de yatırımcıya yatırım yeri arazi sağlanması yatırım ve istihdamın artırılmasına yardımcı olmaktadır. Bu doğrultuda Hazine taşınmazlarının doğru bir şekilde değerlendirilmesi konusu önümüze çıkmaktadır. Bilindiği üzere, gayrimenkul değerlemesinin temel amacı gayrimenkule ilişkin alınacak kararlara yardımcı olmaktır. Bu nedenle önemli bir ekonomik kaynak kalemi ve etkili bir maliye politikası aracı olan Hazine taşınmazlarının doğru bir şekilde değerlemelerinin yapılması için Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde tüm teşkilata sirayet edecek şekilde tamamı Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisansı sahibi olan personelden oluşan Hazine Taşınmaz Değerleme Birimi kurulmalı ve her yıl kurumdan gerekli eğitimlerin alınması ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) uygun Değerleme Raporlarının yazılması gerektiği tespit edilmiştir.

Eylül 2020, 91 sayfa

Anahtar Kelimeler: Hazine taşınmazları, gayrimenkul değerlendirilmesi, satış, kira ve irtifak hakkı

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

DETERMINATION OF PROBLEMS ENCOUNTERED IN VALUATION OF TREASURY IMMOVABLE ASSETS AND SOLUTION PROPOSALS

Alper DEMİR

Ankara University
Real Estate Development And Management Department

Supervisor: Doç. Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU

Until the first half of 2018, there are 240,678 km² of immovable property in the private property of the Treasury. Since Turkey's face measurement is 784,562 km², the total area of property of the Treasury's private property is about 31% of Turkey's territory. This includes 6,522 km² of square meters under the state's provision and savings, and about 32% of Turkey's surface is a property of immovable properties in the Treasury's private property and the immovable property under the state's provision and saving Consists. The ownership of the Treasury is about 32% of Turkey's surface, and once again reveals how important the management of these immovable property is. Because Treasury immovable assets are an important economic resource and an effective fiscal policy tool. Treasury immovable assets, such as sales, rent, and the right to the rights of the country by providing income to the investor and investment place to invest in the land is helped to increase investment and employment. In this direction, the issue of accurately valuing Treasury real estates is preemptive. As it is known, the main objective of real estate appraisal is to help decisions about real estate. For this reason, Treasury Real Estate Appraisal Unit, which is composed of personnel who own all Capital Markets Board Real Estate Appraisal License, shall be established in order to make accurate evaluations of Treasury real estate, which is an important economic resource mark and an effective fiscal policy tool, within the scope of the General Directorate of National Real Estate. it has been determined that the necessary training should be taken from the institution that is named for the year and the Valuation Reports should be written according to the International Valuation Standards (UDES).

September 2020, 91 pages

Keywords: Treasury immovable properties, property valuation, sale, rent and the right of altitude

İÇİNDEKİLER

ÖZET

ABSTRACT

1 GİRİŞ	1
2 HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ TANIMI, KAPSAM VE YÖNETİMİ	3
2.1 Taşınmaz Mal Kavramı.....	5
2.2 Kamu Malları	5
2.2.1 Devlet malının türleri.....	7
2.2.2 Kamu malları.....	8
2.2.3 Kamu mallarının özellikleri	14
2.2.4 Devletin özel malları	19
2.3 Hazine Taşınmazlarının Yönetimi.....	19
3.1 Değerleme Süreci.....	21
3.1.1 Ön hazırlık	21
3.1.2 Saha çalışması.....	25
3.1.3 Değerleme yöntemleri ve seçimi.....	31
3.1.3.4 Diğer hesaplamalar	35
3.2 Özellik Arzeden İşlemler	37
3.2.1 Özellik arz eden irtifak hakkı ve kullanma izinleri	37
3.2.2 Özellik arz eden kiralamalar.....	38
3.2.3 Kıyı yapıları	39
4 ARAŞTIRMA YÖNTEMİ, BULGULAR VE ANALİZ.....	41
4.1 Araştırma Yöntemi	41
4.2 Anket Sonuçlarının Analizi	41
5 TARTIŞMA VE SONUÇ.....	75

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Hazine arazileri istatistikleri	21
Şekil 2 Yaş dağılımı	43
Şekil 3 Cinsiyet dağılımı	44
Şekil 4 Eğitim durumu	44
Şekil 5 Mezun olunan bölüm	45
Şekil 6 Mesleki deneyim	45
Şekil 7 Değerleme çalışmalarındaki deneyim	46
Şekil 8 Değerleme çalışmalarına ilişkin alınan eğitimler	46
Şekil 9 Değerleme sürecinde alınan görevler	47
Şekil 10 Değerleme konusunda teknik yeterlilik	48
Şekil 11 Taşınmaz değerlendirme için gerekli eğitimlerin alınması	49
Şekil 12 Taşınmaz değerlendirme konusunda yetkinlik	49
Şekil 13 Taşınmaz değerlemede kesin değer verilmeli	50
Şekil 14 Taşınmaz değerlemede değer aralığı verilmeli	51
Şekil 15 Hazine taşınmazlarının değerini belirlemede kullanılan yöntem	51
Şekil 16 Taşınmazlara ilişkin yapılan değerlemeler yeterlidir önermesine katılım	52
Şekil 17 Kamu kurumlarından görüş alma konusunda zorluk yaşıyor önermesine katılım	53
Şekil 18 Taşınmaz değerlendirme MEOP un faydası	54
Şekil 19 Değerlemede taşınmaz bilgilerine ulaşım	54
Şekil 20 Taşınmazın niteliğine ilişkin hususların değerlendirilmedeki etkisi	55
Şekil 21 Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler yeterlidir önermesine katılım	55
Şekil 22 Taşınmazların değerlendirilmesindeki işlem sıklığı yeterlidir	56
Şekil 23 Araştırmalarda alınan çelişkili fiyatların değerlemeye olumsuz etkisi	56
Şekil 24 Piyasaya hakim olmayan bilirkişiler bulunmaktadır	57
Şekil 25 Araştırmalarda bilgi alamamanın emsal bedel belirlemede olumsuz etkisi	58
Şekil 26 İş yükünün sahada yeterli inceleme yapamamaya etkisi	58
Şekil 27 Personelin teknik bilgi yetersizliğinin emsal bedeli doğru belirlemeye olumsuz etkisi	59
Şekil 28 MEOP sisteminden yeterli verinin alınmaması nedeniyle emsal bedeli belirlenememektedir	60
Şekil 29 MEOP sistemi, veri tabanı oluşturmak açısından yetersizdir	60
Şekil 30 İlgili kurumlardan bilgi alamama	61
Şekil 31 Servisten eksik ya da yetersiz bilgi gelmesi	62
Şekil 32 Taşınmaz dosyasında eksik bilgi olması	63
Şekil 33 Bürokratik gecikme	63
Şekil 34 Gelir yönteminde karşılaşılan sorunlar	64
Şekil 35 Emsal karşılaştırma yöntemi' uygulamasında karşılaştığınız sorunlar	64
Şekil 36 Maliyet yöntemi uygulamasında karşılaştığınız sorunlar	66
Şekil 37 Hazineye intikal eden yapı ve tesisler gerçeğe yakın değerlendirilmesi	67
Şekil 38 Kıymet takdir komisyonu size göre kimlerden oluşmalıdır	67
Şekil 39 Kıymet takdir komisyonunu oluşturan kişiler hangi niteliklere haiz olması gerekmektedir	68
Şekil 40 Kiralama işlemlerinde değerlendirme sorunları	69
Şekil 41 Satış işlemlerinde değerlendirme sorunları	70
Şekil 42 Ecrimisil işlemlerinde değerlendirme sorunları	71
Şekil 43 İrtifak hakkı işlemlerinde değerlendirme sorunları	72
Şekil 44 Değerleme işlemlerinde sorunların çözümüne ilişkin öneriler	73
Şekil 45 Hazine taşınmazlarının doğru bir şekilde değerlendirme yapılması için öneriler	74
Şekil 46 Değerlemeye ilişkin varsa yargıya intikal edilen konuların sebepleri nelerdir	75

1. GİRİŞ

Hazine'nin özel mülkiyetinde 2018 yılı ilk yarısına kadar 240.678 km² taşınmaz mal bulunmaktadır. Türkiye'nin yüz ölçümü 784.562 km² olduğuna göre Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların yüzölçümü toplamı, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %31'ne tekabül etmektedir. Hazine'nin özel mülkiyetindeki mallara Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 6.522,00 km² yüzölçümlü yerler de dahil edildiğinde, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'si, Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallardan oluşmaktadır. Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'sinin Hazine'nin mülkiyetinde olması, bu taşınmaz malların yönetiminin ne kadar önemli olduğunu birkez daha ortaya koymaktadır. Çünkü Hazine taşınmazları önemli bir ekonomik kaynak ve etkili bir maliye politikası aracıdır. Hazine taşınmazlarının satış, kira ve irtifak hakkı gibi işlemlere konu edilmesi hem devlete gelir sağlanması hem de yatırımcıya yatırım yeri arazi sağlanarak yatırım ve istihdamın artırılmasına yardımcı olmaktadır. Bu doğrultuda Hazine taşınmazlarının doğru bir şekilde değerlendirilmesi konusu önümüze çıkmaktadır. Bilindiği üzere, gayrimenkul değerlemesinin temel amacı gayrimenkule ilişkin alınacak kararlara yardımcı olmaktır.

Bu çalışma ile önemli bir ekonomik kaynak kalemi ve etkili bir maliye politikası aracı olan Hazine taşınmazlarının doğru bir şekilde değerlemelerinin yapılması için Hazine taşınmazlarının değerlemesinde karşılaşılan sorunların analizine yönelik muhtelif illerde, Hazine arazilerinin satış, kira, irtifak hakkı tesisi, trampa vb. iş ve işlemleri yapmakla görevli yaklaşık 200 kişilik Milli Emlak Genel Müdürlüğü çalışanı ile yazılı anket çalışması yapılmıştır. Anket içerisinde, 9 adet demografik soru, Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesinde karşılaşılan sorunların tespiti ve kaynağının belirlenmesine yönelik olarak ise 38 adet soru olmak üzere toplam 47 soru sorulmuştur.

2 HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ TANIMI, KAPSAM VE YÖNETİMİ

Devlet mallarının hepsi aynı nitelikte değildir. Bir bölümü kamu hizmeti ile yakından ilgili değildir. Toplum bunlardan çok dolaylı bir biçimde yararlanır. Bunlar devlete gelir getirir ve bu gelirin kamu harcamalarının finansmanında kullanılması halinde kamu hizmetleriyle ilişkilendirilmiş olur. Devlet mallarının önemli bir bölümü de kamu hizmeti ile daha yakından ilgilidir. Toplum bunlardan doğrudan ya da kamu hizmetleri dolayısıyla yararlanır. Yararlanma biçimlerindeki bu farklılık bu malların elde edilmesinde, elden çıkarılmasında, yönetiminde ve nihayet denetiminde de görülmektedir.

Devlet mallarının sınıflandırılması, gerek yabancı ülkelerde gerekse Türkiye’de öğretilerde görüş farklılıklarına yol açmıştır. Bu konuda değişik teoriler ortaya atılmıştır. Biz, burada sadece genellikle üzerinde birleşilen sınıflandırmaya değineceğiz. Fransa’da devlet malları ilke olarak, kamu malları ve özel mallar olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Almanya’da ise “geniş anlamda kamu malları” olarak adlandırılan devlet malları; mali mamelek, idari mamelek ve kamunun ortak kullanmasına açık mallar olmak üzere üçe ayrılmıştır. İsviçre’de de Almanya’dakine benzer bir sınıflandırma yapılmaktadır. İsviçre’de devlet mallarının bazıları Medeni Kanun hükümlerine, bir kısmı da kamu hukuku kurallarına tabidir.

Türkiye’de ise, durum biraz daha farklıdır. Devlet mallarını ayrıntılı bir biçimde düzenleyen sistematik ve genel bir kanun yapılmamıştır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 715’inci maddesi, sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğuna işaret ederek, bunların kazanılmasının, bakımının, işletilmesinin ve kullanılmasının özel kanun hükümlerine tabi olduğunu belirtmektedir. Böylece, Medeni Kanun kendi uygulama alanını çizmiş ve kamu malı olarak adlandırılan malların kamu hukuku kuralları ile düzenleneceğini öngörmüştür. Böyle bir kanun da günümüze kadar çıkarılmadığından dolayı bu malların hukuksal durumunu açıklayabilmek için bilimsel öğretiye ve yargısal kararlara dayanmak gerekmektedir. Türkiye’de bilimsel öğreti, Fransız Hukuku’nun da etkisiyle Devlet mallarının, kamu

malları ve devletin özel malları olmak üzere ikili bir sınıflandırmaya tabi tutulmasında genellikle birleşmektedir ¹.

2.1 Taşınmaz Mal Kavramı

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesine göre; taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına baktığımızda ise arazi üzerindeki mülkiyetin, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsadığını görülmektedir. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.

2.2 Kamu Malları

Kamu malları kavramını ve hukuki durumunu sağlıklı bir temele dayandırabilmek için öncelikle, malların kamu malı olduğu veya olmadığı şeklinde ayırma tabi tutulmasının ve neden böyle bir ayırma ihtiyaç duyulduğunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Çünkü esas olan kamu yararadır ve bunu sağlayabilmek de kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene tabi kılınması ile mümkün olabilecektir.

Kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene oturtulmasının temeli, bu mallardan kamunun ortak ve eşit şekilde yararlanmasını, kamu hizmetlerinin kesintisiz sürdürülmesini, milli servetin ve kültürün korunmasını sağlamaktır. Kişilerin bu mallara tecavüz ve müdahaleleri veya bunları herhangi bir şekilde iktisap etmeleri, toplum yararına aykırı düşer; tatmininde kamu yararı bulunan toplumsal bir ihtiyacı karşılayan kamu hizmetlerinin işlemesine engel olur. Bu nedenle, kamu ihtiyaç ve menfaatlerinin

¹ ERTAŞ, M. 1998 Devlet Mallarının Korunması Türk Tarih Kurumu Basımevi, 3,

karşılanmasında maddi unsur niteliğinde olan kamu mallarının bazı ayrıcalıklı hukuk kurallarına tabi tutulması bir zorunluluktur. Kamu mallarının diğer mallardan ayrılması ve özel bir rejime tabi kılınması gerekliliğinin ortaya konulması, hangi malların bu kategoriye dâhil edileceğini belirleyecek kapsamı belirleme, bunun sonucunda bir kamu malları tanımı yapma gerekliliğini beraberinde getirmektedir.

Türk Hukukunda kamu mallarını ifade etmek için kullanılan terimlerde birlik yoktur. Kamu hizmetlerinde kullanılan bu malların tümünü ifade etmek üzere “devlet malları”, “devlet emlâki”, “idare malları”, “idare emlâki”, “milli emlâk”, “kamu malları”, hazine malları” gibi deyimler kullanılmaktadır.² Fransa Medeni Kanunu’na göre, kamu idare ve kurumlarının gerek kamunun doğrudan kullanımına ayrılmış, gerekse nitelikleri gereği veya hizmetin amacına uygun düzenlenmiş olmak koşulu ile kamu hizmetine özgülennmiş malların tümü kamu malıdır.

Danıştay; İdare Hukuku ilkelerine göre, kamunun kullanma ve yararlanmasına ait olan veya bu amaca tahsis edilen eşya ve mallarla bir kamu hizmetinin unsuru ve ayrılmaz parçası sayılabilecek olan malları kamu malı olarak kabul etmektedir.

Mevzuatımızda devlet mallarına ilişkin tek yasal tanım mülga 1050 sayılı Muhasebe- i Umumiye Kanunu’nda yer almaktadır. Bu Kanunun 2’nci maddesine göre Devletin malvarlığı;

- ✓ Devletçe konulan ve alınan türlü vergi, resim ve harçlar
- ✓ Devlete ait nakit (Hazine veznelerindeki ve banka hesaplarındaki paralar)
- ✓ Her türlü hisse senedi (kambiyo senetleri)
- ✓ Her türlü taşınır, taşınmaz mal
- ✓ Diğer kıymetler (özel mülkiyete konu olabilen ve yukarıda belirtilen değerler dışındakiler)
- ✓ İrat ve satış bedelleri, (taşınır ve taşınmaz malların, kambiyo senetlerinin, diğer kıymetlerin işletilmesinden, kiraya verilmesinden ve satışından doğan faiz, temettü, kar payı, kira ve satış bedelleri)

² ERTAŞ; a.g.e., sh.3.

Aynı Kanun'un 23'üncü maddesinde de, Devlete ait tüm taşınmaz malların tapu idaresince Hazine adına tescil ve Maliye Bakanlığı'nca idare olunacağı, bunlardan bir daireye tahsisi gerekenlerin o daireye, kullandıkları müddetçe bedelsiz verileceği hükme bağlanmıştır. Buradaki "devlet malı" kavramının içine nelerin gireceği konusu tartışmalara yol açmış, bunun üzerine görüş almak için Danıştay'a başvurulmuş ve Danıştay Genel Kurulunun 26.12.1946 tarihinde verdiği 46/213/199 sayılı istişari kararında da; mülga 1050 Sayılı Kanunda sözü edilen "devlet" kavramının dar kapsamlı olduğu ve sadece genel bütçeli idareleri kapsadığı sonucuna varılmıştır.³

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 5'inci maddesine göre; "Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ilerde meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir."

2.2.1 Devlet malının türleri

Devlet mallarının hepsi aynı nitelikte değildir. Bir bölümü kamu hizmeti ile yakından ilgili değildir. Toplum bunlardan çok dolaylı bir biçimde yararlanır. Bunlar devlete gelir getirir ve bu gelirin kamu harcamalarının finansmanında kullanılması halinde kamu hizmetleriyle ilişkilendirilmiş olur. Devlet mallarının önemli bir bölümü de kamu hizmeti ile daha yakından ilgilidir. Toplum bunlardan doğrudan ya da kamu hizmetleri dolayısıyla yararlanır. Yararlanma biçimlerindeki bu farklılık bu malların elde edilmesinde, elden çıkarılmasında, yönetiminde ve nihayet denetiminde de görülmektedir.

Devlet mallarının sınıflandırılması, gerek yabancı ülkelerde gerekse Türkiye'de öğretide görüş farklılıklarına yol açmıştır. Bu konuda değişik teoriler ortaya atılmıştır. Biz, burada sadece genellikle üzerinde birleşilen sınıflandırmaya değineceğiz.

³ KIRBAŞ, S, 1988 Devlet Malları, Adım Yayıncılık, 14, Ankara

2.2.2 Kamu malları

Kamu malları sahihsiz mallar, tarıma elverişli olmayan arazi, kıyıları, ormanlar, genel sular, tabii servet ve kaynaklar, orta malları ve hizmet malları olarak sınıflandırılmıştır.

2.2.2.1. Sahipsiz mallar

Sahipsiz mallar için kullanılan “sahipsiz” sıfatı, özel hukuk anlamında bir sahiplerinin bulunmadığını belirtmek için kullanılmaktadır. Bu tür malların nihai sahibi devlettir. Sahipsiz mallar herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan mallardır. İnsanların bu malları ortak kullanmaları için tahsis işlemine (idari) gerek yoktur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 715’inci maddesinde; “sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz” denilerek, sahihsiz malların neler olduğu belirtilmiştir. Buna göre; tarıma elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar sahihsiz mallardır. Ancak sahihsiz mallar maddede sayılanlar ile sınırlı değildir. Anayasada kıyıları, ormanlar ile tabii servetler ve kaynaklar da özel mülkiyete konu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden sayılmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 16’ncı maddesinin (C) bendinde “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahihsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır” denilerek 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 715’inci maddesindeki ifade tekrarlanmıştır. Kadastro Kanunu’nun 18’inci maddesinde ise söz konusu yerlerin hangi durumlarda tescile tabi olabilecekleri düzenlenmiştir. Anılan maddede; “yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur” denilmektedir. Bu genel belirlemeden sonra, nitelikleri açısından farklılık arz eden sahihsiz malları farklı başlıklar altında incelemek gerekir.

2.2.2.2 Tarıma elverişli olmayan arazi

Medeni Kanunu'nun 715'inci maddesi anlamında tarıma elverişli olmayan arazi, üzerinde düzenli bir tarımsal faaliyet yapılmayan, bir tarımsal yararlanma sağlanamayan arazidir. Bazı yerlerinde yabani bir şekilde yetişmiş meyvelerin, mantarların ve çiçeklerin varlığı, bir araziye tarıma elverişli arazi niteliğini kazandırmaz.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 2/b maddesine göre tarım arazisi; “orman sınırları dışında kalan, zirai üretim yapılan çayır, mer'a, yaylak ve kışlak olarak kullanılan, kullanma şekillerinden birine tahsis edilen veya ekonomik olarak imar, ihya ve ıslah edilerek üretime açılacak arazilerdir.” diye tanımlanmıştır. “Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye İle Kullanılmasına Dair Yönetmelik” te aynı paralelde bir tanım getirmiştir. Yönetmeliğin 3/b maddesine göre tarım arazisi; “orman sınırları dışında kalan ve üzerinde kültür bitkileri yetiştirilen veya çayır, mer'a ya da kışlak olarak kullanılan arazidir.” diye tanımlanmıştır.

Tarıma elverişli olmayan arazi kültüre ve tarımsal faaliyete elverişli hale gelirse, sahipsiz arazi olmaktan çıkar ve devletin özel malı haline gelir. Tarıma elverişli olmayan sahipsiz arazinin doğal olaylar sonucu değil de, özel kişilerin imar ve ihyası sonucu tarıma elverişli hale getirilmesi de söz konusudur. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17'nci maddesine göre; “orman sayılmayan, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmazlar 14'üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde Hazine adına tespit edilir.” maddenin ikinci fıkrasında ise, il, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsadığı alanlar imar ve ihya ile edinimin kapsamı dışında bırakılmıştır.

2.2.2.3 Kıyılar

Sahipsiz mallar arasında yer alan kıyılar, 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının 43'üncü maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Anayasanın anılan maddesine göre; “Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu

kıyılarıyla deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir.” denilmektedir. Bu amaçla 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunun 4’üncü maddesinde kıyı; kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alan olarak tanımlanmıştır.

Kanun’un 5’inci maddesinde de genel esaslar tespit edilmiştir. Buna göre;

- ✓ Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.
- ✓ Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.
- ✓ Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.
- ✓ Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- ✓ Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

Ayrıca, 3830 sayılı Kıyı Kanununda Değişiklik Yapılması Dair Kanun’un 2’nci maddesiyle 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nda genel esaslara ekleme yapılmıştır. Aynı kanunun 4’üncü maddesine göre;

Kıyı Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

Kıyı Kenar Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

ifade etmektedir.

Anayasa, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine göre;

kıyılar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve kamu malıdır. Bu nedenle, kıyılarda özel mülkiyet olmadığından, tapuya tescilli taşınmaz mal da söz konusu değildir. Kıyıda gerçek kişiler ile kamu ve özel hukuk kişilerinin tapulu malı var ise, bu tapu kayıtlarının terkin edilmesi gerekir.⁴

2.2.2.4 Ormanlar

Ormanlar bir ülke için önem taşıması ve kamu yararı ile çok yakın ilişkisi olması nedeniyle diğer taşınmazlardan farklı bir düzenlemeye tabi tutulmaktadırlar.

Ormanların korunması ve geliştirilmesi konusu Anayasanın 169'uncu maddesiyle düzenlenmiştir. Buna göre; ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Ayrıca 6831 sayılı Orman Kanunu bulunmaktadır. Anılan Kanunun 1'inci maddesinde ormanın tanımı yapılmıştır. Bu tanıma göre; tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaçcık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16'ncı maddesinin (D) bendinde, ormanların Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu ve Kadastro Kanununda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabi olduğu belirtilmektedir. İmar ve ihya yoluyla taşınmaz mal kazanılmasını düzenleyen 17'nci maddesinde de, ormanların ihya edilerek kazanılmasının mümkün olmadığı, ifade edilmiştir.

2.2.2.5 Genel sular

Genel sular doğal nitelikleri gereği sahihsiz mallardandır ve herkesin yararlanmasına açık yerlerdir.4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715'inci maddesinde bunların, yararının kamuya ait olup kimsenin mülkü olmadığı belirtilmiştir. Genel sular herkesin

⁴ KARDEŞ, S, 1999 Hazine Malları, Ar. Pl. ve Koor. Baş. 91, Ankara

yararlanmasına açık olmakla beraber bu durum kadim haklara hâle gelmemek kaydıyla mümkündür.

Ayrıca, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanunu'na göre, yeraltı suları da genel sular kapsamındadır. Bu madde hükmüne göre; yeraltı suları devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bu suların araştırılması, kullanılması, korunması ve tescili kanun hükümlerine tabidir. Buradaki tescil, tapuya tescil anlamında değildir. Kanunun çeşitli maddelerinde belirtilen ve ilgililerine verilen belgeler, 167 sayılı kanunun 15'inci maddesine göre, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne tutulan sicile kaydedilir.⁵

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 756'ncı maddesine göre; yeraltı suları, kamu yararına ait sularandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

2.2.2.6 Tabii servet ve kaynaklar

Tabii servet ve kaynaklar bir ülkenin gelişebilmesi için son derece önemli ve faydalı doğal zenginliklerdir. Anayasanın 168'inci maddesinde tabii servetlerin ve kaynakların aranması ve işletilmesi düzenlenmiştir. Adı geçen maddede; tabii servet ve kaynakların aranması ve işletilmesi hakkının Devlete ait olduğu, Devletin bu hakkını belli bir süre için gerçek ve tüzel kişilere devredebileceği, ifade edilmiştir.

Enerji kaynakları, ülkenin tabii servet ve kaynakları arasında yer almaktadır. Tabii servet ve kaynaklara; yeraltı ve yerüstü zenginliğini oluşturan genel sular, madenler, petrol ve türevleri gibi doğal unsurlar girmektedir. Tabii servet ve kaynaklar aynı zamanda birer enerji kaynağıdır.

⁵ KARDEŞ, S, 1999 Hazine Malları, Ar. Pl. ve Koor. Baş. 91, Ankara

2.2.2.7 Orta malları

Orta malları, devletçe herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen ya da kadimden beri kamunun müşterek olarak yararlanmasına açık olan mallardır. Orta mallarında durum diğer kamu mallarına göre daha da düzensizdir. Bir malın orta malı olarak nitelendirilebilmesi için yukarıda belirtilen iki durumdan birinin varlığı şarttır. Yani mal ya kadimden beri insanlarca ortak kullanıla gelmiştir ya da idare tarafından toplumun yararlanmasına tahsis edilmiştir.

Orta malları 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715'inci maddesinde "yararı kamuya ait mallar" şeklinde ifadesini bulmuş ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında oldukları belirtilmiştir.

Orta malları herkesin yararlanmasına açık olabilecekleri gibi sadece belli bir topluluğun yararlanmasına da açık olabilirler. Yolların ve meydanların kullanma hakkı herkese ait iken mera ve yaylakta kullanma hakkı belli bir topluluğa aittir.

2.2.2.8 Hizmet malları

Kamu hizmet malları, bir kamu hizmetine, o hizmetin ögesini (unsurunu) oluşturacak biçimde bağlanmış taşınmazlardır⁶. Sahipsiz mallar ve orta mallarında olduğu gibi hizmet mallarında da ayrıntılı bir kanun yoktur. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16'ncı maddesinin (A) bendinde; "Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına tespit olunur" denilmektedir. Hizmet mallarının en belirgin özelliği görülen kamu hizmetinin doğrudan bir unsuru olmalarıdır.

⁶ KIRBAŞ; a.g.e., sh.31.

Hizmet mallarının tapuya tescil edilmeleri onların özel mülkiyet konusu olabilecekleri anlamına gelmez. Hizmet malları bir kamu hizmetinin görülmesinde doğrudan kullanılan mallardır. Hizmet malları bu niteliklerini bir tahsis işlemi ile kazanırlar; tahsisin kaldırılması ise, malı tekrar özel mülkiyete konu olabilecek hale getirir.⁷

2.2.3 Kamu mallarının özellikleri

Kamu malları, doğaları gereği ya da kadimden beri kamunun ortak kullanımına açık veya bir kamu hizmetinin görülmesine tahsis edilmiş olan veya bir kamu hizmetinin unsuru olan taşınmaz mallardır.

2.2.3.1 Özel mülkiyete konu olmazlar

Kamu malları bu niteliklerini korudukları sürece özel mülkiyete konu olmazlar, kamu mallarının özel mülk edinilmeye elverişli hale gelmeleri ancak kamu malı niteliğini kaybetmeleri halinde olur. Bu konudaki düzenlemeler çeşitli kanunlarda yer almıştır.

2.2.3.2 Tapuya tescil edilmezler

Kamu malları tapuda tescilli değildir.4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 999'uncu maddesinde; "Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır." denilmektedir. Fakat kamu mallarından hizmet malları tapuya tescil edilir. Ancak 999'uncu maddenin, 715'inci maddede belirtilen mallarla paralel hüküm içerdiğini sahipsiz mallarla, orta mallarının da aynı kapsamda olduğunu söylemek mümkündür. Çünkü 715'inci maddenin ikinci fıkrası yararı kamuya ait malları örneklerken nitelik itibarıyla sahipsiz malları kastetmektedir. Ayrıca 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16/A maddesinde hizmet malı niteliğindeki taşınmazların tescili düzenlenmektedir. Buna göre "Kamunun ortak kullanmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden;

⁷ ERTAŞ; a.g.e., sh. 4.

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler. Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında göstermekle yetinilir

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir

Kamu mallarının tapuya tescil edilmeleri onların özel mülkiyete elverişli oldukları sonucunu doğurmaz. Yani kamu mallarının tapuda tescil edilmesi niteliklerinin değişmesine yol açmaz.

2.2.3.3 Kamulaştırılamazlar

1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının 46'ncı maddesinde; "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir" denilmektedir. Kamu mallarının kamulaştırılması mümkün değildir. Çünkü kamu malları özel mülkiyete tabi değildirler.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30'uncu maddesinde bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri düzenlenmiştir. Anılan maddede; "kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8'inci madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün, içinde 10'uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29.06.1938 tarih ve 3533 sayılı Umumi Mülhak Ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler Ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete Veya Belediye Veya Hususi İdarelere Aid Daire Ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolile Halli Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz." hükmü bulunmaktadır.

2.2.3.4 Kazandırıcı zaman aşımı yoluyla iktisap edilemezler

Kamu mallarının kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması mümkün değildir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 712'nci maddesinde olağan zamanaşımı, 713'üncü maddesinde ise olağanüstü zamanaşımı düzenlenmiştir. Medeni Kanunu'nun 712'nci maddede "geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle

sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez" denilmektedir. Ancak niteliği itibariyle özel mülkiyet konusu olmayan bir taşınmazın tapuya tescil edilmiş olması halinde, 712'nci maddeden yararlanılması mümkün değildir.

Olağanüstü zamanaşımı yolu ile mülkiyet hakkının kazanılmasını düzenleyen aynı kanunun 713'üncü maddesinde de "Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılara karşı açılır. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur. Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hakim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur." hükmü bulunmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 18/2 maddesinde kazandırıcı zamanaşımı ile iktisap edilemeyecek taşınmazlar sayılmıştır. Anılan maddeye göre "Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez." denilmektedir.

2.2.3.5 Hacedilemezler

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun "Haczi caiz olmayan mallar ve hakları" düzenleyen 82'nci maddesinin 1'inci bendinde, Devlet mallarının hacedilemeyeceği

belirtilmiştir. Malın Devletin özel mülkiyetinde ya da kamu malları arasında yer almış olması neticeyi değiştirmemektedir. Kamu mallarının haczedilmesinin kamu hizmetlerinin görülmesinde çeşitli aksaklıklara yol açacağı kesindir. Bu da toplumun genel menfaatlerinin zarar görmesine neden olacaktır. Haczettirenin çıkarının toplumun genel çıkarından üstün olduğunun kabul edilmesi doğru bir yaklaşım olmayacağı gibi Sosyal Devlet anlayışına da uygun düşmemektedir.

2.2.3.6 Devir ve ferağ edilemezler

Bir malın devir ve ferağa konu olması onun özel mülkiyete tabi olmasının sonucudur. Dolayısıyla özel mülkiyete konu olamayacak kamu mallarının devir ve ferağ edilmeleri mümkün değildir. Kamu mallarının özel mallara göre daha ayrıcalıklı bir korumaya tabi oldukları konusunda değişik yasalarda hükümler bulunmaktadır. Kamu mallarının özel mallara nazaran özel bir korunmaya ihtiyaç duydukları açıktır. Ancak değişik kanunlarda bu konuyla ilgili hükümler varsa da kamu mallarına yönelik tecavüzlerin sağlıklı şekilde tespit edilip sona erdirildiğini söylemek, maalesef mümkün değildir. Şayet kamu malları için özel bir korunma sağlanmamış olsaydı, açıktır ki, bu mallar bugünkü kadar dahi korunamayacaklardı. Kamu mallarının korunması konusunda Anayasanın da 43, 63, 169'uncu maddelerinde hükümler bulunmaktadır.

2.2.3.7 Kamu malları üzerinde kanunen öngörülmedikçe medeni hukuk tasarrufunda bulunulamaz

Özel mallar üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırları ile kamu malları üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırları farklıdır. Özel mallar üzerindeki tasarruf yetkisi son derece geniştir. Sadece kamu yararının gerektirdiği durumlarda bu yetkinin kısıtlanması mümkündür. Oysa kamu malları üzerindeki tasarruf yetkisi son derece kısıtlıdır. Ancak kanunen öngörülen hallerde kamu malları üzerinde Medeni Hukuk tasarruflarında bulunulabilir.⁸

⁸ Temel Mesleki Eğitim Notları-1, Milli Emlka Genel Müdürlüğü, 2010, Ankara, 36-39

2.2.4 Devletin özel malları

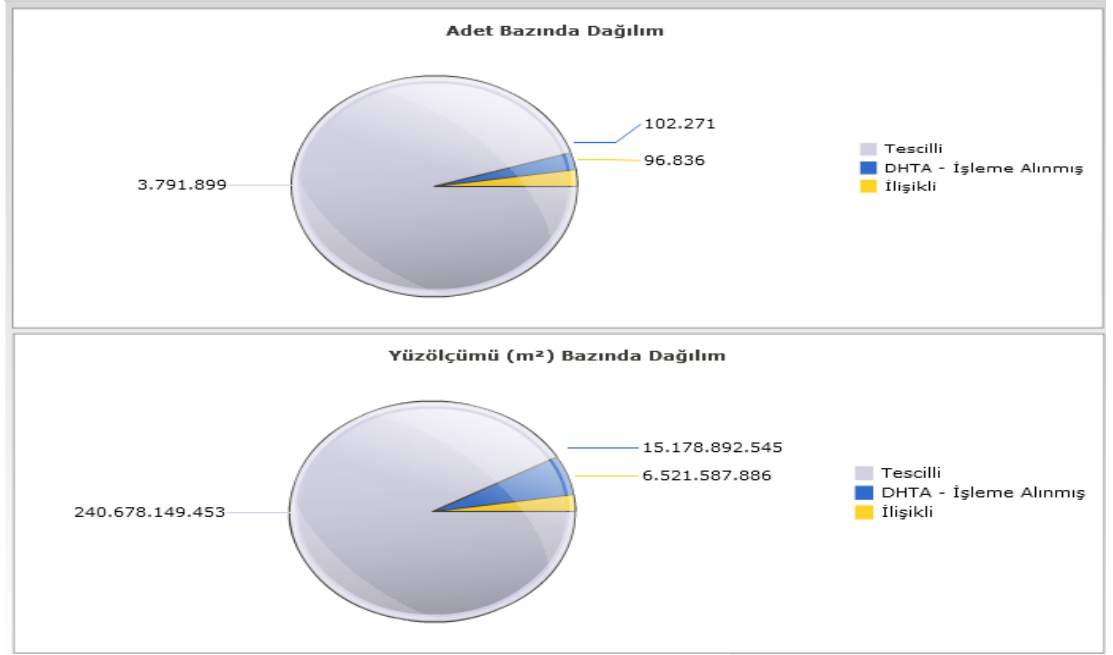
Devletin özel malları, kamu hizmetlerinin görülmesine, kamu malları gibi doğrudan doğruya değil de sağladıkları gelirle dolaylı yoldan katkı sağlayan mallardır. Devletin özel malları kamu kurum ve kuruluşlarının tamamının sahip oldukları malları ifade eder. Devletin özel mallarıyla kamu mallarını ayırt edebilmek konusundaki en önemli ölçüt özel malların bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olmasıdır. Yani özel mülkiyete tabi bir taşınmaz mal kamu hizmetine tahsis edilirse Devletin özel malı olmaktan çıkar ve kamu malları arasında bulunan hizmet malına dönüşür. Bir hizmet malı da kamu hizmetine tahsisinin kaldırılmasıyla Devletin özel malı haline gelir. Özellikle Devlet anlayışında olagelen değişiklikler ve diğer etkenler sonucu devletin sosyo- ekonomik yaşama müdahale etme gereği artınca kamu harcamalarında görülen artışla birlikte Devletin mal sahibi olma gereksinimi de artmıştır. Bu amaçla Devlet özel mal da edinmektedir. Devletin özel mallarıyla kamu malları farklı hukuki düzenlemelere tabi tutulmuşlardır.

2.3 Hazine Taşınmazlarının Yönetimi

5018 Sayılı Kamu Malî Yönetimi Ve Kontrol Kanunu'nun 45, 46 ve 47'inci maddelerinde Hazine taşınmazlarının kapsamı ve bu taşınmazların yönetimi konusu düzenlenmiştir. Buna göre; Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu siciline tescil olunur. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yönetilir. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınmazlarının satışına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir. Satış bedelleri genel bütçeye gelir kaydedilir. Kamu idareleri, kanunlarında veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetlerindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilirler.

Hazinenin özel mülkiyetinde 240.678 km² taşınmaz mal bulunmaktadır. Türkiye'nin yüz ölçümü 784.562 km² olduğuna göre Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz

malların yüzölçümü toplamı, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %31'ne tekabül etmektedir.



Şekil 1 Hazine arazileri istatistikleri

Hazine'nin özel mülkiyetindeki mallara Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 6.522 km² yüzölçümlü yerler de dahil edildiğinde, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'si, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallardan oluşmaktadır⁹.

⁹ <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/> (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, web Sayfası)

3. HAZİNE TAŞINMAZLARININ DEĞERLEME İŞLEMLERİ

2014 yılında Milli Emlak Genel Müdürlüğünce, Hazine taşınmazlarının değerlendirme işlemleri ile ilgili olarak, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi işlemlerine esas olacak bedellerin, uluslararası değerlendirme standartları dikkate alınarak Maliye Bakanlığı personeli tarafından tespitine ilişkin değerlendirme kriterleri ile bu Bakanlık tarafından belirlenen diğer taşınmazların aynı personel tarafından yapılacak değerlendirme işlemleri konusundaki kriterleri oluşturmak, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamak, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlendiği, Hazine taşınmazlarının değerlendirme işlemleri hakkında 2014/1 sıra nolu Genelgesi yürürlüğe girmiştir. Buna göre; rayiç bedel, değerlemeye konu taşınmazların rayiç bedeli, değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir. Trampa ve arsa veya kat karşılığı inşaat işlemlerinde de rayiç bedel dikkate alınır. İrtifak hakkı, kullanma izni ve kira bedelleri; rayiç bedele, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerinde yer alan oranlar uygulanmak suretiyle belirlenir.

3.1 Değerleme Süreci

Taşınmazın rayiç bedelinin belirlenmesinde yukarıda bahsedilen genelge de açıklanan aşağıdaki çalışmalar gerçekleştirilir:

- a) Ön hazırlık
- b) Saha çalışması
- c) En etkin ve verimli kullanım analizi
- ç) Değerleme yöntemlerinin seçimi ve uygulanması

Çalışmalar sonucunda temin edilen veriler bir bütün olarak analiz edilip değerlendirilerek rayiç bedel belirlenir

3.1.1 Ön hazırlık

3.1.1.1 Taşınmaz dosyasının incelenmesi

Değerleme çalışmasına başlarken öncelikli olarak taşınmaz dosyası incelenerek, gerektiğinde bilgiler güncellenir. Ayrıca, taşınmaz hakkında varsa daha önce yapılan bedel tespit ve takdirleri de bulunarak değerlendirilir.

3.1.1.2 Kurum ve kuruluşlardan temin edilecek bilgi ve belgeler

Değerleme çalışması kapsamında, ilgili kurum ve kuruluşlar ile yazışmalar yapmak suretiyle işin niteliğine göre aşağıdaki bilgi ve belgelerden gerekli olanlar temin edilir;

- a) Taşınmaza ilişkin tüm takyidatları gösterir şekilde tapu kütüğünün bir örneği veya tapu kayıt örneği
- b) Taşınmazın bulunduğu bölgede kamu kurumlarınca gerçekleştirilen satış, satın alma ve kamulaştırma işlemlerindeki bedele ilişkin bilgi ve belgeler
- c) Taşınmazın imar durumuna ilişkin olarak; imar durum belgesi veya taşınmazın sınırları işaretlenmiş şekilde pafta örneğinin temini suretiyle taşınmazın ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları (emsal, TAKS/KAKS, H_{max} , kat sayısı vb.), plan notları, parselasyon yapıp yapılmadığı
- ç) Emlak vergisi asgari metrekare birim değeri
- d) Taşınmazın yararlandığı belediye hizmetleri
- e) Taşınmazın özelliklerini tam olarak ortaya koyacak (özellikle taşınmazın sınırlarını ve konumu gösterir) bilgi ve belgeler de eklenerek ilgili Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odası, Emlak Komisyoncuları/Müşavirleri Dernek ve Odaları, belediye vb. kurumlardan işin niteliğine göre edinilecek taşınmazın rayiç bedeli

f) Ağaç bedelinin belirlenmesi hususunda ağaç türlerine göre ilgili idarelerden temin edilecek rapor

g) Tarım arazileri için ilgili Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl/İlçe Müdürlüğünden alınacak kapitalizasyon oranı, ürün çeşitlerine göre hasılat/maliyet verileri, toprağın verimliliği ile devlet desteklerine ilişkin bilgiler

İşin özelliği gereği ihtiyaç duyulan diğer bilgiler ile yukarıdaki bilgi ve belgeler, izin verilmiş ise öncelikle ilgili kurum ve kuruluşun elektronik programından (örneğin TAKBİS gibi) temin edilir. Temin edilen bilgiler değerlendirme raporuna/tahmin edilen bedel tespit raporuna işlenir.

3.1.1.3 Yapılara ilişkin çalışmalar

Taşınmazın üzerinde yer alan yapıların bedelleri; öncelikle idarenin teknik elemanlarına, bunun mümkün olmaması durumunda ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birimlerince hesaplatılır. Mümkün olduğunca yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projesi temin edilir. Yapının imar mevzuatına uygun olup olmadığı belirlenir. Yapı bedeline ilişkin yapılacak hesaplamada aşağıdaki hususlar gözetilir;

a) Yapıların maliyet bedelleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenir. Yapı yaklaşık birim maliyetleri henüz yayımlanmamışsa, ilgili yıl için yeniden değerlendirme oranında güncelleme yapılır

b) Ekonomik ömrünü tamamlaması, yerine yeni bina yapılmasına ihtiyaç duyulması gibi muhtelif gerekçelerle idarece yıkılması uygun görülen yapılar için yıkım ve asgari levazım bedelleri hesaplanır

c) Bedel tespit ve takdirinde esas alınan imar durumuna göre korunamayacağı belirlenen yapılar ile deprem riski açısından mevzuat ve fiili duruma göre kullanılmayacağı belirlenen yapıların yıkım ve asgari levazım bedelleri hesaplanır

ç) Yapıların inşa tarihindeki Deprem Yönetmeliğine uygunluğu belirlenir, bu Yönetmeliğe uygun olmayan yapılar için ise taşınmazın bulunduğu bölgenin deprem riski ve yapıların dayanıklılığı gözetilerek kullanıma elverişli olup olmadığı tespit edilir, gerekiyorsa güçlendirme maliyetleri (inceleme, proje ve güçlendirme bedeli) hesaplanır

Üzerinde mevzuata aykırı yapılaşma bulunan taşınmazların değerlemesinde; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun konuyla ilgili hükümleri de göz önünde bulundurularak, bu yapılaşmaların yıkım ve asgari levazım bedelleri de dikkate alınır.

3.1.1.4 İnternet araştırması

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek veriler ve taşınmazın bedelini belirlemede faydalı olabilecek diğer bilgiler internet ortamında araştırılır.

Ülke genelinde yoğun olarak kullanılan internet siteleri üzerinden araştırma yapılarak değerlendirme konusu taşınmaza konum, nitelik, imar vb. özellikleri açısından emsal olabilecek ilanlar seçilir. Seçim yapılırken 2014/1 sıra nolu Genelge'nin 28'inci maddesindeki hususlar dikkate alınır. Seçilen ilanlara konu taşınmazların özelliklerinin tam olarak belirlenebilmesi için ilan sahipleri ile görüşülebilir. Görüşmelerde emsal taşınmazların ada ve parsel bilgileri, bu sağlanamıyorsa coğrafi olarak bulunduğu nokta belirlenir. Emsal taşınmazların imar planında ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları açıklığa kavuşturulur.

İlan sahipleri ile yapılan görüşmelerde, ilana konu taşınmazlar için talep edilen bedellere ilişkin indirim payının olup olmadığı hususu açıklığa kavuşturulur. İlan sahipleri ile görüşülememesi halinde ilana konu taşınmazlar için talep edilen bedellere ilişkin piyasa koşullarına göre makul bir indirim yapılarak değerlendirmeye tabi tutulur.

3.1.1.5 Diğer çalışmalar

Değerlemeye konu taşınmaza emsal olabilecek bedellerin temini açısından, mümkün olan durumlarda aşağıda yer alan veri kaynaklarından da faydalanılır;

- a) Mahkeme kararları
- b) Bilirkişi raporları
- c) Gayrimenkul değerlendirme raporları
- ç) İcra satışları
- d) Satış, satın alma, trampa veya kamulaştırma işlemleri gerçekleştiren idarelerin kıymet takdiri veya bedel tespit kararları ile nihai bedeller
- e) Gerektiği takdirde ve temin edilebildiği ölçüde, bankalarca konut kredisine esas olmak üzere yaptırılan bedel takdirleri

3.1.2 Saha çalışması

3.1.2.1 Mahallinde tespit

Taşınmazın mahallinde tespiti yapılarak tüm özelliklerini gösteren bir tutanak düzenlenir ve tutanak, tespite iştirak eden tüm personel tarafından imzalanır. Değerleme çalışması ekip halinde yapılıyorsa, tespit işlemine mümkün olduğunca herkesin katılması sağlanır. Tespit çalışmasına, taşınmazın sınırlarını tam olarak gösterebilecek yeterlikteki teknik elemanın iştiraki sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda taşınmazın koordinatları, uydu görüntüleri gibi verilerden faydalanılarak mahallinde tespiti gerçekleştirilir. Düzenlenecek tespit tutanağında;

- a) Taşınmazın bulunduğu il, ilçe, belde, mahalle, mevki ve köy bilgilerine
- b) Yerleşim merkezleri, bilinen temel noktalar, yollar ve doğal unsurlara uzaklığı ve bunlara göre coğrafi yönüne
- c) Taşınmazın yüzölçümü, geometrik şekli, toprak yapısı (taşlık, kayalık vb.), eğimi ve benzeri diğer özelliklerine
- ç) Taşınmazın yakın çevresindeki yapılaşma şekli, manzara ve diğer özelliklerine
- d) Taşınmazın üzerindeki yapı, ağaç ve enerji nakil hattı gibi diğer unsurlara
- e) Taşınmazın mevcut kullanım şekline
- f) Taşınmazın belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığına

yer verilir. Taşınmaz tüm özelliklerini yansıtacak şekilde fotoğraflanır.

3.1.2.2 Bilirkişi seçimi

Muhtar, emlakçı ile bölgedeki emlak piyasası hakkında bilgi sahibi olan diğer gerçek ve tüzel kişilerden bilirkişi olarak faydalanılır. Görüşlerine başvurulacak emlakçı seçiminde kurumsal emlakçılar, web ortamında ilan sahibi olan emlakçılar ile muhtar, emlakçıların dernek ve meslek odaları ile bilgi sahibi diğer kişiler tarafından önerilen emlakçılara öncelik verilir. İşin niteliği gerektiriyorsa, o bölgede faaliyette bulunan inşaat ve müteahhitlik işleriyle uğraşan gerçek ve tüzel kişilerle de görüşülür.

3.1.2.2.1 Bilirkişilerle yapılacak görüşmede usul

Bilirkişilerle yapılacak görüşmelerin bilirkişilerin çalışma adreslerinde yapılması esastır. Bilirkişilere taşınmaza ait bilgiler açık ve doğru bir şekilde aktarılır ve bu bilgiler bilirkişiler ile birlikte düzenlenecek tutanakta net olarak belirtilir. Bu aşamada bilirkişiye; taşınmazın tapu bilgileri, imar durumu (ayrıldığı amaç, yapılaşma koşulları, plan notları, parselasyon bilgisi vb.) ve fiili durumu ayrıntılı bir şekilde açıklanır. Ayrıca mümkünse taşınmazın sınırları çizilmiş vaziyette yakın çevresine göre konumunu gösterir- uydu görüntüsü ile imar durum belgesi gibi belgeler de gösterilir.

3.1.2.2.2. Bilirkişilerden edinilecek bilgiler

Kullanılacak değerleme yöntemleri de gözetilerek bilirkişilerden, aşağıdaki bilgilerden işin niteliğine uygun olanlar temin edilir:

- a) Emsal satış bilgileri: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bilirkişinin aracılık ettiği ya da satışı hakkında bilgi sahibi olduğu emsal nitelikte bir satış işleminin olup olmadığı sorulur. Emsal satışa konu taşınmazların satış bedeli, imar durumu (ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları, vb.), üzerinde bina bulunup bulunmadığı, satış tarihi, mümkünse ada/parsel numarası, mümkün değilse sınırları öğrenilir,
- b) Emsal portföy bilgileri: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa çıkarılmış emsal nitelikteki taşınmazların bulunup bulunmadığı sorulur. Bu hususta veri

edinilmesi halinde, emsal taşınmazın bilgileri (a) bendinde belirtilen şekilde temin edilir,

c) Emlak piyasasına ilişkin diğer bilgiler: Kullanılması düşünülen değerlendirme yöntemleri gözetilerek aşağıda yer alan hususlar hakkında bilgi temin edilir: (Bu aşamada o bölgedeki daire, işyeri, vb. yerlerin satış fiyatı ve kira bedellerinin kaç metrekarelik bir daire için geçerli olduğu ayrıca sorgulanır. Bu bilgiler metrekare birim fiyatı olarak da temin edilebilir.) Taşınmaz üzerine yapılacak yeni bir inşaattaki ortalama daire, işyeri, vb. yerlerin satış fiyatları, taşınmaz üzerine yapılacak yeni bir inşaattaki ortalama daire, işyeri, vb. yerlerin aylık kira bedelleri, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki kat karşılığı inşaat arsa payları, yapı birim maliyetleri,

ç) Değer kıyaslaması: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede güçlü bir emlak piyasası oluşmamış olmasından dolayı emsal bulunamaması ve/veya başka bölgede daha yoğun emsal bulunması durumunda bu emsal bilgileri ile birlikte bilirkişiden değer kıyaslaması yapılması istenir,

d) Fiyat hareketleri: Muhtelif kaynaklardan temin edilecek emsal satış bilgilerinin daha önceki yıllara ait olabileceği dikkate alınarak, son yıllardaki emlak piyasası fiyat değişim oranları ve nedenleri öğrenilir,

e) Değerlemeye konu taşınmazın metrekare satış bedeli: Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tüm özellikler birlikte değerlendirildiğinde taşınmazın metrekare satış bedelinin ne olabileceği sorulur. Bilirkişiler tarafından verilen diğer bilgiler ile beyan edilen birim bedel arasında çelişki olduğu kanaatine varılırsa, bu durumun izah edilmesi istenir,

f) Bilirkişi ile yapılan görüşmelerde, ilana konu taşınmazlar için talep edilen bedellere ilişkin indirim payının olup olmadığı hususu açıklığa kavuşturulur,

Bu bilgiler tutanağa bağlanarak araştırmayı yapan personel ve bilirkişi tarafından imzalanır. Bilirkişinin imzadan imtina etmesi halinde bu durum tutanakta belirtilir. Bilirkişi olarak görüşlerine başvurulmuş muhtardan yalnızca taşınmazın bulunduğu bölge ve emlak piyasası hakkında bilgi edinilir. Değerlemeye konu taşınmaz hakkında doğrudan bedel sorulması yoluna gidilmez.

3.1.2.3 Diğer hususlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede bilgisine başvurulabilecek olan emlakçılar veya diğer gerçek ve tüzel kişilerin yoğunluğuna ilişkin bilgiler değerlendirme raporunda/tahmin edilen bedel tespit raporunda belirtilir. Bilgisine başvuru alan bilirkişilerin nerede faaliyet gösterdiği (il, ilçe) ile bu kişilerin taşınmaz piyasası hakkındaki yeterliliği (özellikle kaç yıldır faaliyette bulunduğu, daha önce yaptığı işler vb.) değerlendirme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda belirtilir.

Bilirkişiden aynı taşınmaz hakkında daha önce satış bedeli hakkında bilgi alındığı durumlarda, yeni alınan değer önceki değerden farklılık gösteriyorsa bunun nedenleri (aynı emlakçıda çalışan farklı kişilerden bilgi alınması vb.) tutanakta açıklanır. Doğrudan satışa, alıma veya trampaya konu taşınmazların bedel tespitleri yapılırken, muhatapların bedele ilişkin görüş ve düşünceleri ile bedel tespitinde kullanılması istenilen belgeler alınır.

3.1.2.4 En etkin ve verimli kullanım analizi

Taşınmazın; fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, mevzuatınca izin verilen ve makul değerine ulaştırılan en olası kullanımı belirlenir. Bu kullanım esas olarak; taşınmazın belirlenmiş olan fiili durum, tapu kütük ve imar durum bilgileri birlikte ve ayrıntılı olarak analiz edilmek suretiyle belirlenir.

3.1.2.5 Fiili durumun analizi

Taşınmazın fiziki özelliklerinin, taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz etkileri belirlenir. Bu aşamada;

a) Büyük yüzölçümlü taşınmazlara yönelik talebin sınırlı olabileceği, ön ve arka cephe arasındaki değer farklılığı,

- b) Taşınmazın geometrik şekli, toprak yapısı (taşlık, kayalık vb.), eğimi ve benzeri diğer özelliklerinin kullanımına etkisi,
- c) Taşınmazın konumu, merkezi noktalara yakınlığı, yakın çevresindeki yapılaşma şekli, yapılaşma yoğunluğu, ulaşım olanakları, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ile manzara ve benzeri özellikleri,
- ç) Taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda inşaatına başlanacak ve taşınmazın değerini etkileyebilecek kamu veya özel sektör yatırımı veya projesi bulunup bulunmadığı da dikkate alınarak bölgenin gelişme potansiyeli,
- d) Taşınmazın üzerindeki yapı, ağaç ve enerji nakil hattı gibi diğer unsurların değere etkisi,

özellikle değerlendirilmeye tabi tutulur.

3.1.2.6 Tapu kütüğünün analizi

Tapu kütüğünde yer alan ve taşınmazın değerini etkileyen takyidatlar değerlendirilirken dikkate alınır. Takyidatların olası kullanım şekillerini engelleyen veya kısıtlayan yönleri hukuki dayanakları ile ortaya konulur.

3.1.2.7 İmar durumunun analizi

Taşınmazın imar durumu, olası kullanım şekillerini engelleyen veya kısıtlayan yönleri değerlendirilirken dikkate alınır. Yürürlükteki imar planındaki kullanım amacı ve yapılaşma koşulları ile mevcut fiili durumun farklılaşması halinde, yürürlükteki imar planı dikkate alınarak değerlendirilir.

İmar planı bulunmayan ancak üzerinde mevzuata aykırı yapılaşmanın olduğu taşınmazların değerlemesinde, yapıların kullanım şekli dikkate alınmaz. İrtifak hakkı ve kullanma iznine ilişkin taleplerde taşınmaz plan değişikliği ile farklı bir kullanıma özgülenmek isteniliyorsa rayiç bedeli; imar planı değişikliği maliyeti ve plan değişikliği için geçecek süre de dikkate alınarak, mevcut kullanım ile talep edilen kullanımdan daha rantabl olanına göre belirlenir.

İmar planı bulunmamakla birlikte özel bir kullanım için talep edilen taşınmazların değerlemesinde, özel kullanımın gerektirdiği varsa üst ölçekli planlara uygun en etkin ve verimli kullanılabileceği muhtemel imar durumu dikkate alınır. Taşınmazın kısmen yol, park vb. terke konu alanlarda kalması durumunda, terke konu kısımları dâhil bir bütün olarak düşünülerek, taşınmazın imar planında ayrıldığı amaç, plan notları ve benzeri hususlar da dikkate alınarak, taşınmazın değerinde meydana gelebilecek değişimler öngörülme suretiyle değerlendirilir.

İmar planında resmi kurum alanı olarak ayrılmış yerlerde, taşınmaz resmi kurum alanı olarak kullanılmaya devam edilecek ise değerlendirilirken, taşınmazın imar planı ile resmi kurum alanı olarak ayrılmamış olsa hangi yapılaşma koşulları ile nasıl bir kullanıma ayrılacağı belirlenmeye çalışılır. Bunun için taşınmazın niteliklerine uygun yakın çevresindeki taşınmazların imar durumları araştırılarak makul bir değerlendirilir. İmar planında resmi kurum alanı olarak ayrılmış yerlerde taşınmaz imar planı değişikliği ile farklı bir amaca ayrılacaksa, bu amaca göre kullanım şekli ve yapılaşma koşullarına uygun olarak değerlendirilir. Ancak, değerlendirilirken imar planı değişikliği maliyeti ve plan değişikliği için geçecek süre de ayrıca dikkate alınır.

İmar planında yol, park vb. terke konu alanlarda kalan yerlerde taşınmaz imar planı değişikliği ile farklı bir amaca ayrılacaksa, bu amaca uygun kullanım şekli ve yapılaşma koşullarına uygun olarak değerlendirilir. Ancak, değerlendirilirken imar planı değişikliği maliyeti ve emsal yer gösterme maliyeti ile plan değişikliği için geçecek süre de ayrıca dikkate alınır.

3.1.2.8 Diğer hukuki kısıtlamaların analizi

Tapu kütüğü ve imar planındaki kısıtlamalar ile birlikte diğer hukuki kısıtlar da bedelin belirlenmesinde dikkate alınır.

3.1.3 Değerleme yöntemleri ve seçimi

Değerleme çalışmasında; emsal karşılaştırma, gelir ve maliyet olmak üzere üç farklı yöntem kullanılabilir. Bu yöntemler dışında diğer hesaplamalara başvurulabileceği gibi, kat karşıılığı inşaat ve kira verilerine dayalı hesaplamalar da yapılabilir. Değerleme çalışmasında, işin niteliğine uygun olarak birden fazla değerleme yöntem ve hesaplamasından faydalanılabilir.

Değerleme çalışmasında kullanılan yöntem ve hesaplamaların tercih edilme gerekçeleri ile taşınmaz için tespit ve takdir edilen rayiç bedelin gerekçeleri değerleme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda açıklanır.

3.1.3.1 Emsal karşılaştırma yöntemi

Bu yöntemde; emsal taşınmazların satış bedelleri dikkate alınarak bedel tespit ve takdiri yapılır. Satışa ıkarılan taşınmazlar için istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.1.3.1.1 Emsal karşılaştırma yönteminde veri temini

Emsal karşılaştırma yöntemi için kullanılacak veriler aşağıdaki kaynaklardan temin edilmeye çalışılır:

- a) Tapu idaresi,
- b) Bilirkişiler,
- c) İnternet ilanları,
- ) Milli emlak satışları,
- d) Mahkeme kararları,
- e) Bilirkişi raporları,
- f) Gayrimenkul değerleme raporları,
- g) İcra satışları,

- ğ) Satış, satın alma ve kamulaştırma işlemleri gerçekleştiren idarelerin (özellikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı) kıymet takdir kararları ile nihai bedeller,
- h) Gerektiği takdirde ve temin edilebildiği ölçüde, bankalarca konut kredisine esas olmak üzere yaptırılan bedel takdirleri,
- ı) Taşınmazın bulunduğu mahalle, köy veya ilçede emsal bulunamaz ise, konum ve değer olarak emsal olabilecek en yakın mahalle, köy ve ilçedeki emsal satışlar,

3.1.3.1.2 Emsal karşılaştırma yönteminde veri seçimi

Veriler toplandıktan sonra, değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebileceği düşünülen verilerin seçimi yapılır. Verilerin seçimi sürecinde aşağıda yer alan hususlar gözetilmektedir;

- a) Değerleme konusu taşınmaz ile emsal taşınmaz, konum olarak birbirine yakın olmalı veya yakın olmamakla birlikte değerleri arasında nispi bir bağ kurulabilecek nitelikte olmalıdır,
- b) Taşınmazların nitelikleri, özellikle arsa veya arazi niteliğinde olması ve ayrıca üzerinde yapı yer alıp almaması hususlarında eşdeğerlik bulunmalıdır,
- c) Taşınmazların imar planında ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları aynı veya değerleri arasında nispi bir bağ kurulabilecek nitelikte olmalıdır,
- ç) Tarım arazisi vasfındaki taşınmazlar, toprak verimi ve sulama olanakları açısından benzer veya karşılaştırılabilir nitelikte olmalıdır,

Emsal olarak seçilen taşınmazların yerleri, çevresinde bulunan önemli yerleri ve tesisleri gösteren uydu görüntüleri üzerinden işaretlenerek hazırlanacak raporda bunlara yer verilir. Tahmin edilen bedel tespit raporunun düzenlendiği durumlarda ise bu rapora ek yapılır

3.1.3.1.3 Emsal karşılaştırma yönteminde verilerin değerlendirilmesi

Emsal olarak seçilen her veri, değerlendirme konusu taşınmaz ile kendi özellikleri dikkate alınarak mukayese edilir ve gerekli değer düzeltmeleri yapılır. Bu aşamada;

- a) Emsal taşınmazların parselasyon görüp görmedikleri belirlenerek, imar uygulaması yapılmamış ise terke konu kısımları nispi olarak ortaya konular ve değerlendirme konusu taşınmazın imar durumuna göre anılan emsal değerler uyarlanmaya çalışılır,
- b) İhale bedellerinin analizinde, bedelin oluşum süreci ile ihalenin sonuçlanıp sonuçlanmadığı irdelenir,
- c) Mahkeme kararları, bilirkişi raporları, gayrimenkul değerlendirme raporları, konut kredilerine esas belirlenen bedeller ile karşılaştırma bedellerinin analizinde, bu bedellerin belirlenmiş şekilleri göz önünde bulundurulur,
- ç) Bilirkişi portföyleri ve internet ilanların da kişiler tarafından talep edilen bedeller olduğu ve gerçek rayici yansıtamayabileceği dikkate alınır,
- d) Normal bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış bedelleri ayrı bir değerlendirmeye tabi tutulur, bu mümkün değilse kullanılmaz,
- e) Emsal olarak alınan ve rayiç bedeli belli olan taşınmazların; değerlemeye konu taşınmaza cadde, sokak, çevresinde bulunan önemli yer ve tesislere göre konumu dikkate alınarak makul bir değer kıyaslaması yapılır,
- f) Emsal olarak alınan satış bedelleri, piyasa koşulları göz önünde bulundurularak satış tarihlerine göre değerlendirme tarihine uyarlanır

3.1.3.2 Gelir yöntemi

Bu yöntemde; taşınmazın gelir ve harcama verileri dikkate alınarak belirlenecek yıllık net gelir, belli bir kapitalizasyon oranı vasıtasıyla indirgenerek bedel tahmini yapılır. Net gelir; yıllık brüt gelirden, taşınmazın boş kalmasından dolayı oluşan gelir kaybı, toplama kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması suretiyle belirlenir. Net gelirin belirlenmesine yönelik veriler ile kapitalizasyon oranı piyasa verileri ışığında araştırılır.

Tarım arazileri için; kapitalizasyon oranı, ürün çeşitlerine göre hasılat/maliyet verileri, toprağın verimliliği, nadasa bırakılıp bırakılmayacağı, yıl içerisinde birden fazla ürün alınıp alınamayacağı, sulanıp sulanmadığı ile devlet desteklerine ilişkin bilgiler ilgili Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl/İlçe Müdürlüğünden temin edilir. Devlet desteğinin gelir unsuru olarak dikkate alınabilmesi için sürekliliğinin öngörülebilir olması gerekir.

3.1.3.3 Maliyet yöntemi

Bu yöntemde; değerlemeye konu taşınmazın zemin bedeline üzerindeki yapıların maliyet bedeli eklenerek hesaplama yapılır. Yapı maliyet bedelinin hesaplanmasında, 2014/1 sıra sayılı Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi hakkında genelgenin 12'nci maddesindeki hususlar dikkate alınır. Taşınmazın üzerinde bulunan ağaç varlığı ile çevre düzenlemelerinin bedeli maliyet bedeline eklenir.

Taşınmazın üzerinde bulunan unsurların kimler tarafından, hangi tarihte oluşturulduğu ve sahipliği açıklığa kavuşturulur. Hazine taşınmazları üzerinde başkaları tarafından yapılan yapı ve tesisler hakkında 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu'nun 5'inci maddesinin son fıkrası hükmü göz önünde bulundurulur. Taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunmayan unsurlar toplam bedele dâhil edilmez.

3.1.3.4 Diğer hesaplamalar

Taşınmazların değeri yukarıda belirtilen yöntemlere ilave olarak kat karşılığı inşaat ve kira hesaplamaları kullanılarak da belirlenebilir. Kat karşılığı inşaat hesaplamaları; arsa üzerinde oluşturulacağı varsayılan bir projede (özellikle konut), arsa değerinin karşılığı olarak verilecek pay ve kapalı alan birim satış bedelleri esas alınarak aşağıdaki hususlar doğrultusunda yapılır:

Hesaplama yapılacak arsa payı; esas olarak bilirkişi beyanlarından, kapalı alan birim rayiç bedeli ise bilirkişi beyanları ve internet ilanlarından faydalanılarak belirlenir. Bilirkişilerden daire satış bedelleri ya da doğrudan birim daire satış bedelleri

istenilir. Daire satış bedeli beyan edilmesi halinde, birim rayiç bedele çevrilebilmesi açısından, bu bedelin kaç metrekarelik bir daire için geçerli olduğu ayrıca sorgulanır. İnternet ilanlarında da aynı şekilde daire alanları belirli olmalıdır.

Söz konusu veriler bölge şartlarına uygun ortalama kalitede yeni bir daireye göre araştırılır. Konut nitelikli bir yapıda, muhtelif nedenlerle daire fiyatlarının farklılaşabileceği gözetilerek ortalama bir bedel oluşturulmaya çalışılır.

Kat karşılığı inşaat verileri kullanılarak aşağıdaki şekilde hesaplama yapılır:

Toplam Kapalı Alan= Taşınmaz Yüzölçümü x Emsal

Toplam Daire Sayısı= Toplam Kapalı Alan/Daire Alanı

Arsa Payına Düşen Daire Adedi= Daire Adedi x Arsa Payı Oranı

Arsa Değeri= Arsa Payına Düşen Daire Adedi x Daire Fiyatı

Arsa Metrekare Birim Değeri= Arsa Değeri/Arsa Yüzölçümü

Belirlenen arsa metrekare birim bedelinden risk ve zaman faktörüne bağlı olarak ayrıca gerektiği takdirde yüzde yirmiden fazla olmamak üzere belli bir oranda indirim yapılabilir. Taşınmazın ticari ünitelerin yapılmasına elverişli olması durumunda, bu kullanımların da değere etkisi hesaplama dahil edilir.

Kira hesaplamaları; arsa üzerinde oluşturulacağı varsayılan bir projede (özellikle konut), dairelerin belirlenecek belli bir dönemdeki toplam kira gelirinden, toplam inşaat maliyeti çıkarılarak aşağıdaki hususlar dikkate alınarak yapılır: Hesaplama yapılacak kira bedeli bilirkişi beyanları ve internet ilanlarından faydalanılarak belirlenir.

Birim inşaat maliyetlerinin belirlenmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetleri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu gereği belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile bilirkişi beyanlarından faydalanılır.

Bilirkişilerden kaç yıllık kira gelirinin taşınmaz değerini karşılayabileceği hususunda bilgi alınır. Bilirkişilerden ve internet ilanlarından temin edilen kira verilerinin kaç metrekaresel bir daire için geçerli olduğu belirlenir.

Bu veriler bölge şartlarına uygun ortalama kalitede yeni bir daire kirasına göre araştırılır. Konut nitelikli bir yapıda, muhtelif nedenlerle kira bedellerinin farklılaşabileceği gözetilerek ortalama bir bedel oluşturulmaya çalışılır.

Kira verileri kullanılarak, konut kullanımları için aşağıdaki şekilde hesaplama yapılır:

Toplam Kapalı Alan= Taşınmaz Yüzölçümü x Emsal Oranı

Toplam Daire Sayısı= Toplam Kapalı Alan/Daire Alanı

Toplam Kira= Daire Sayısı x Aylık Kira x 12 x Kira Gelirinin Taşınmazın Değerini Karşılacağı Süre (Yıl)

Toplam İnşaat Maliyeti= Toplam Kapalı Alan x Birim Maliyet

Arsa Değeri= Toplam Kira-Toplam İnşaat Maliyeti

Arsa Metrekare Birim Değeri= Arsa Değeri/Arsa Yüzölçümü

Taşınmazın ticari ünitelerin yapılmasına elverişli olması durumunda, bu kullanımların da değere etkisi hesaplamaya dâhil edilir.

3.1.3.5 Bilirkişilerin rayiç bedel beyanları

Bilirkişilerle yapılan görüşmeler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın metrekaresel satış bedeline ilişkin beyan edilen bedeller de değerlendirme yapılırken dikkate alınır. Bilirkişi beyanlarının alt ve üst sınırları ile aritmetik ortalamaları değerlendirilirken, ortalamadan aşırı sapma gösteren beyanlar belirlenerek gerekçesi belirtilerek ayrıştırılır.

3.1.3.6 Verilerin kullanımı

Değerleme çalışmasında temin edilen ancak bedel tespit ve takdirinde kullanımı uygun görülmeyen verilerin kullanılmama gerekçeleri ile taşınmaz için tespit ve takdir edilen

rayiç bedelin gerekçeleri değerlendirme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda açıklanır.

Taşınmazların rayiç bedeli; değerlendirme çalışmasında temin edilen ve bedel tespit ve takdirinde kullanılan verilerden, emsal nitelikteki satış ortalamalarının, internet ortamından ve bilirkişi nezdinde elde edilen portföy ortalamalarının ve bilirkişi beyanları ortalamalarının belli bir oranı ile ilgili diğer veriler, 13'üncü maddenin altıncı ve yedinci fıkraları, 18'inci maddenin birinci fıkrasının (f) bendi ve 29'uncu maddenin ikinci fıkrasının (e) ve (f) bentleri dikkate alınarak belirlenir. Ayrıca, diğer yöntem ve hesaplamalar da rayiç bedelin belirlenmesinde göz önünde bulundurulabilir. Değerleme çalışması sonucunda elde edilen verilerden hangilerinin hangi oranda dikkate alınacağı değerlemeyi yapanlar tarafından belirlenir.

3.2 Özellik Arzeden İşlemler

3.2.1 Özellik arz eden irtifak hakkı ve kullanma izinleri

Mecra irtifak haklarında, taşınmazın hakka konu kısmı ile emniyet mesafelerinin tamamen veya kısmen kullanımının engellenmesi, taşınmazın tamamında oluşacak değer kaybı (geometrik yapısını bozması, kullanıma elverişsiz hale getirmesi vb.) ve diğer hususlar (sağlığa yönelik olumsuz etkiler vb.) dikkate alınarak bedel belirlenir. Geçit hakkı bedeli belirlenirken taşınmazın hakka konu kısmının değeri ile bu hakkın tesisi sonucu taşınmazın tamamında oluşacak değer kaybı (geometrik yapısını bozması, kullanıma elverişsiz hale getirmesi vb.) dikkate alınır.

İrtifak hakkı ve/veya kullanma iznine konu taşınmazların üzerinde yer alan yapı ve tesislerde kullanılacak olan suyun bedeline ilişkin yapılacak hesaplamalarda, tüketilecek ve kullanılıp tekrar kaynağına bırakılacak sular için ayrı ayrı bedeller belirlenir.

Mağara, peri bacası gibi doğal yapılar için bedel takdir edilirken talep edilen kullanım şekli ve kullanım şeklinin getirebileceği muhtemel yıllık gelir dikkate alınır.

3.2.2 Özellik arz eden kiralamalar

Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görölmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanen taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerde kira bedeli, ilgili idare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak belirlenir. Bu bedelin tespitinde ayrıca; personel sayısı, elde edilen gelir, kiralanacak alan ile kiralanacak alan artmakla birlikte elde edilecek gelirin doğrusal oranda artıp artmadığı gibi hususlar da dikkate alınır.

Otopark kiralamalarında taşınmazların rayiç bedeli, araç başı alınan saatlik, günlük, haftalık, aylık veya yıllık ücret, araç kapasitesi ve muhtemel boşluk oranları dikkate alınarak yıllık gelire göre belirlenir.

ATM, yiyecek-içecek ve benzeri otomatlar, foto kabini, baz istasyonu, reklam panosu ve benzeri kiralamalarında taşınmazın rayiç bedeli; daha önceden aynı amaçla kiraya verilen taşınmazlarda oluşan bedeller, hizmetten yararlanacak kişi sayısı dikkate alınarak belirlenir.

Hafriyat alanlarında, taşınmaza dökülecek malzeme miktarı (dolgu hacmi), metreküp bedeli, elde edilen gelir ve şehir merkezine yakınlığı gibi hususlar dikkate alınarak taşınmazın rayiç bedeli belirlenir.

Mağara, peri bacası gibi doğal yapılar için bedel tespit ve takdir edilirken, talep edilen kullanım şekli ve bu kullanım şeklinin getireceği muhtemel gelir dikkate alınır.

İmar planı ile yol, park vb. terke konu alanda kalan yerler ile Yönetmeliğin 81 inci maddesine göre düzenlenen protokol kapsamında kıyı ve sahil şeritlerinde kalan alanların belli kısımlarının ticari kullanımlara konu edilmesi halinde, bu kullanımlardan elde edilecek gelir düzeyi dikkate alınarak taşınmazın rayiç bedeli belirlenir.

Taşınmazların rayiç bedeli; bir yıldan kısa süreli kiralamalarda, kiralama döneminde elde edilen gelire göre; bir yıldan uzun süreli ancak yılın belli dönemlerinde kullanımın olduğu kiralamalarda ise kullanımın olduğu dönemde elde edilen gelire göre belirlenir.

3.2.3 Kıyı yapıları

Liman, yat limanı, kruvaziyer liman ve yat çekek yeri amaçlı tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinde, özelliklerine göre; irtifak hakkına ve kullanma iznine konu alanın asli faaliyette ve dışında kullanılacak olan kısımları, hinterlandı, ulaşım olanaklarına bağlı olarak ortaya çıkacak yükleme boşaltma kapasitesi, alan büyüdüğüçe depolama ve elleçleme gibi hizmetlerin verilmesi, yat kapasitesi ve sunduğu hizmet çeşitliliği, gemi kapasitesi, muhtemel sefer sayısı, gemilerin ortalama yolcu kapasitesi ve ortalama kalış süresi ile alınan ücretler gibi hususlar dikkate alınarak bedel belirlenir. Dolgu, iskele, rıhtım, mendirek ve dalgakıran amaçlı verilecek kullanma izinleri ile ahşap iskelelerin kiralalarında bu yapıların kullanım amaçlarına göre, bulunduğu yer, iş hacmi, getirisi, büyüklüğü gibi hususlarda dikkate alınarak bedel belirlenir. Mendirek ve dalgakıranların yüzölçümleri, üst ve alt zeminlerinin aritmetik ortalaması alınarak belirlenir.

Akaryakıt ve türevleri ile kimyasalların depolama ve dağıtımını ile ilgili olarak yapılacak boru hatlarının kıyı ve denizde kalan kısımları için verilecek kullanma izinlerinde maktu metrekare bedeli belirlenir. Hattın kıyı ve denizde kalmayan kısımları için mecra hakkı bedeli belirlenir. Şamandıra, platform ve dolfen gibi yapılarda verilecek kullanma izinlerinde, emniyet mesafeleri de dikkate alınarak maktu metrekare bedeli belirlenir.

Balıkçı barınaklarının kiralanmasında; Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerince belirlenen bedel ile balıkçı tekne sayısı, barınak alanı, elde edilen balıkçılık geliri gibi hususlar dikkate alınarak rayiç bedel belirlenir.

4 ARAŞTIRMA YÖNTEMİ, BULGULAR VE ANALİZ

Bu bölümde öncelikle yapılan araştırma yöntemi açıklanmıştır. Sonrasında katılımcıların anket sonuçlarına vermiş oldukları cevapların analizi yapılmıştır.

4.1 Araştırma Yöntemi

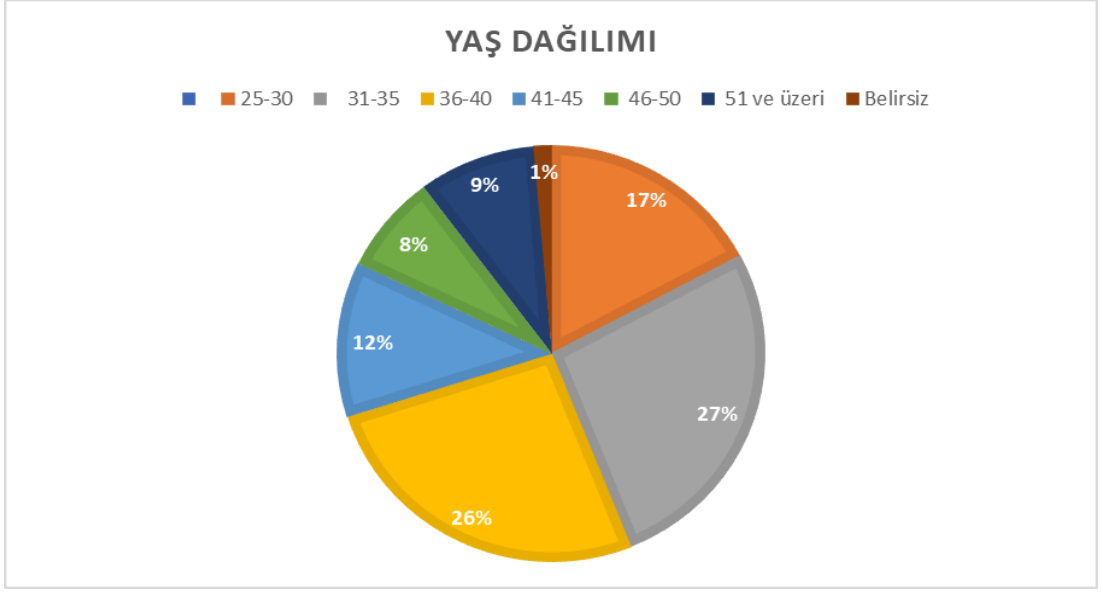
Hazine taşınmazlarının değerlemesinde karşılaşılan sorunların analizine yönelik muhtelif illerde, Hazine arazilerinin satış, kira, irtifak hakkı tesisi, trampa vb. iş ve işlemleri yapmakla görevli Milli Emlak Genel Müdürlüğü çalışanı yaklaşık 200 adet kişi ile, aşağıda içeriği belirtilen yazılı anket çalışması yapılmıştır. Anket içerisinde aşağıda gösterildiği üzere, 9 adet demografik soru, Hazine taşınmazlarının değerlemesinde karşılaşılan sorunların tespiti ve kaynağının belirlenmesine dönük olarak ise 38 adet soru olmak üzere toplam 47 soru sorulmuştur.

4.2 Anket Katılımcılarının Analizi

Hazine taşınmazlarının değerlemesinde karşılaşılan sorunların analizine yönelik yaklaşık 200 adet Milli Emlak Genel Müdürlüğü çalışanı ile yapılan anket sonuçları aşağıdaki şekilde analiz edilmiştir.

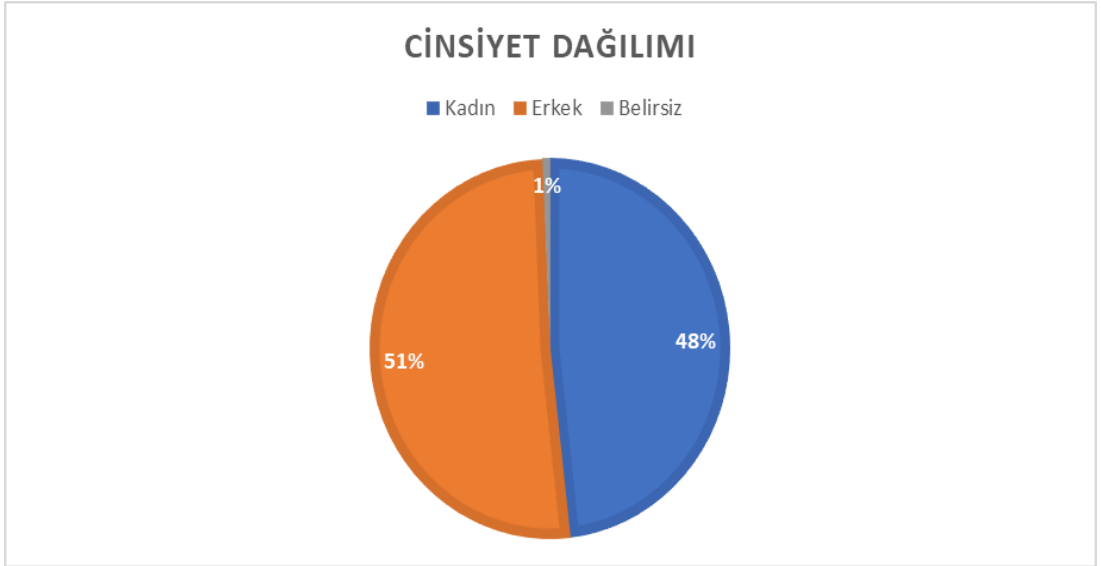
Ankete katılan katılımcıların; %16'sının 25-30 yaşlarında, %27'sinin 31-35 yaşlarında, %26'sının 36-40 yaşlarında, %12'sinin 41-45 yaşlarında, %7'sinin 46-50 yaşlarında ve %12'sinin de 51 ve üstü yaş aralığında olduğu anlaşılmıştır.

Hazine taşınmazlarının değerlemesinde karşılaşılan sorunlara ilişkin yapılan ankete katılanların büyük çoğunluğunun hedef, vizyon sahibi ve idealleri peşinde çalışma yaşları olan 36-45 yaş aralığında olduğu ve anket sorularına belirli bir olgunlukta cevap verildiği anlaşılmıştır.



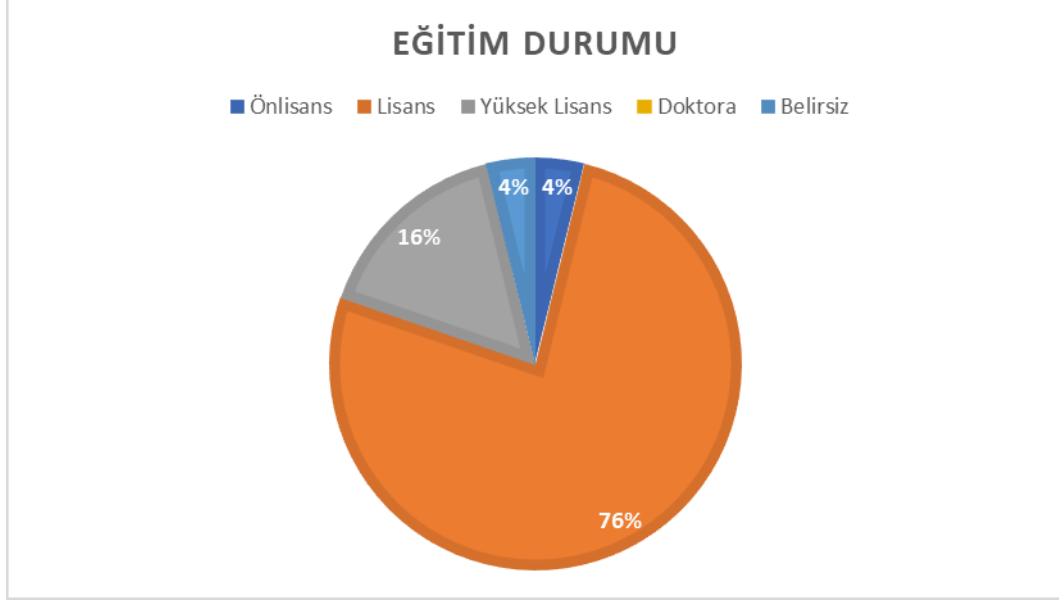
Şekil 2 Yaş dağılımı

Ankete katılanların 48'i kadın ve %51'i ise erkek personeldir.



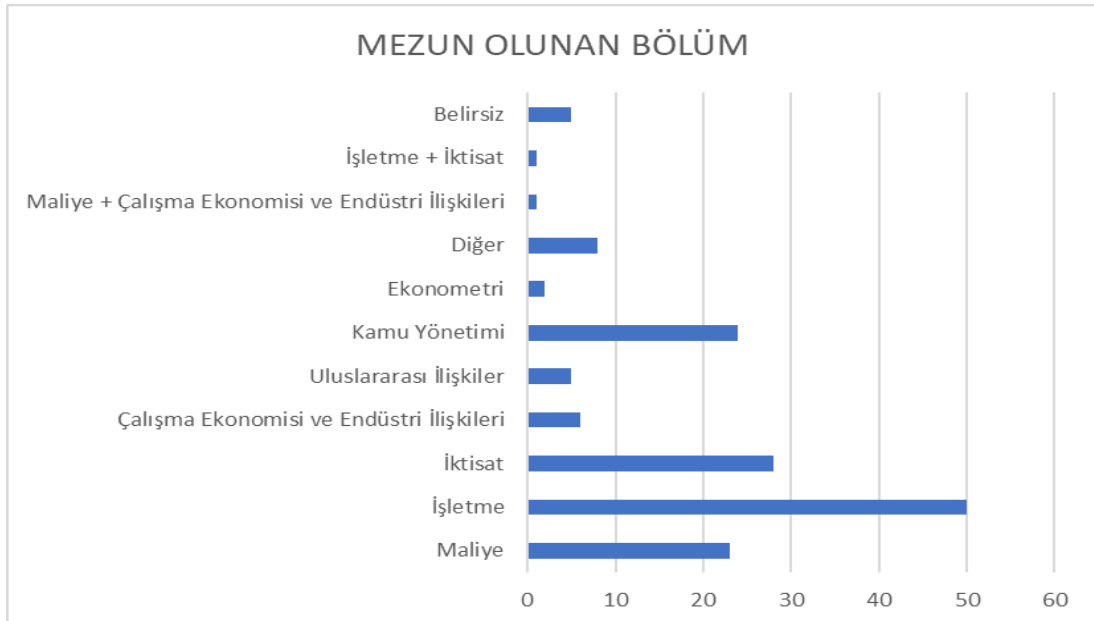
Şekil 3 Cinsiyet dağılımı

Ankete cevap veren katılımcıların %4'ünün ön lisans, %76'sının lisans ve %16'sının ise yüksek lisans ve doktoralı personelden oluştuğu anlaşılmıştır. Katılımcıların büyük çoğunluğunun lisans ve üstü mezunu olması değerlendirme işlemlerinde görevli personelin eğitim seviyesinin üst düzeyde olduğunu göstermektedir.



Şekil 4 Eğitim durumu

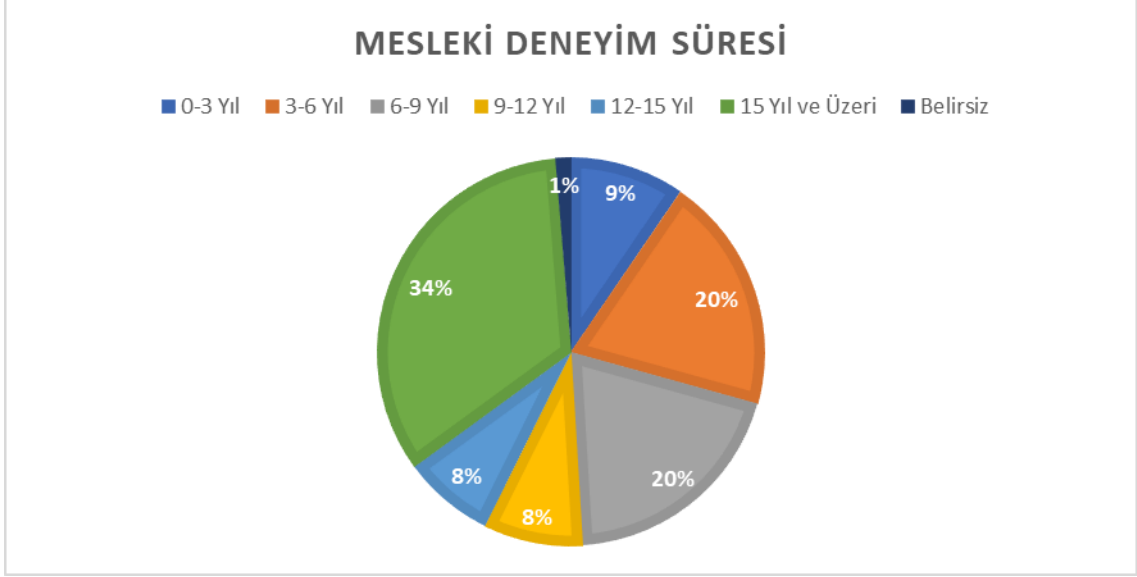
Ankete katılan personelin %16'sı maliye bölümü, %32'si işletme ve iktisat bölümü, %21'i çalışma ekonomisi ve endüstri ilişkileri, %3'ü uluslararası ilişkiler bölümü, %15'i kamu yönetimi ve ekonometri ve %13'ü ise diğer bölümlerden mezun olmuştur.



Şekil 5 Mezun olunan bölüm

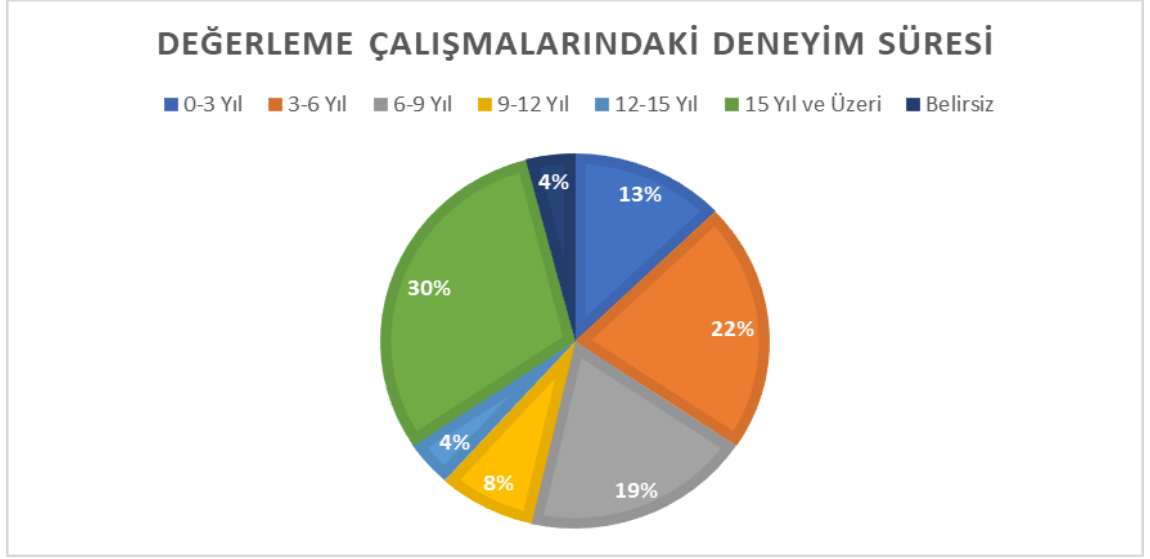
Ankete katılan katılımcıların %9'unun 1 ile 3 yıllık, %20'sinin 3 ile 6 yıl arası, %20'sinin 6-9 yıl arası, %8'inin 9-12 yıl arası ve %42'sinin de 12-15 yıl ve üzeri

mesleki deneyime sahip oldukları anlaşılmıştır. Katılımcıların %70'nin 6 yıl ve üzeri çalışıyor olması iş ve işlemlerde tecrübeli olduklarını göstermektedir.



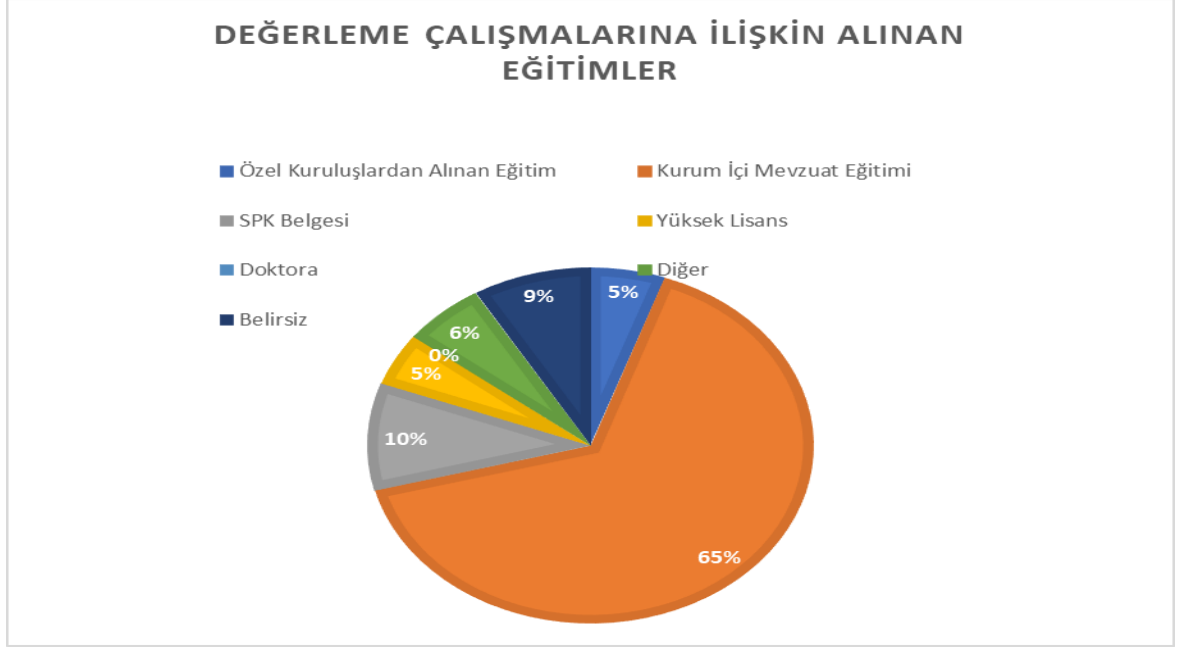
Şekil 6 Mesleki deneyim

Ankete katılan personelin %35'i 1 ile 6 yıl arası değişen sürede değerlendirme çalışmalarında deneyime sahip olduklarını belirtmektedirler. %19'u 6 ile 9 yıl arası değişen sürede, %8'i 9-12 yıl arası ve %34'ü 12-15 yıl üzeri sürede değerlendirme çalışması yapma deneyimine sahip olduklarını ifade etmektedirler. Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi yasal düzenlemeler gereği komisyon halinde yapıldığından milli emlak çalışanı çoğu memur zaman içerisinde kıymet takdir komisyonuna mecburen dahil olmaktadır. Bu nedenle de çoğu memurun değerlendirme çalışmasında deneyiminin olduğu görülmektedir. Katılımcıların %61'lik oranın değerlendirme konusunda deneyimli olduğu anlaşılmaktadır.



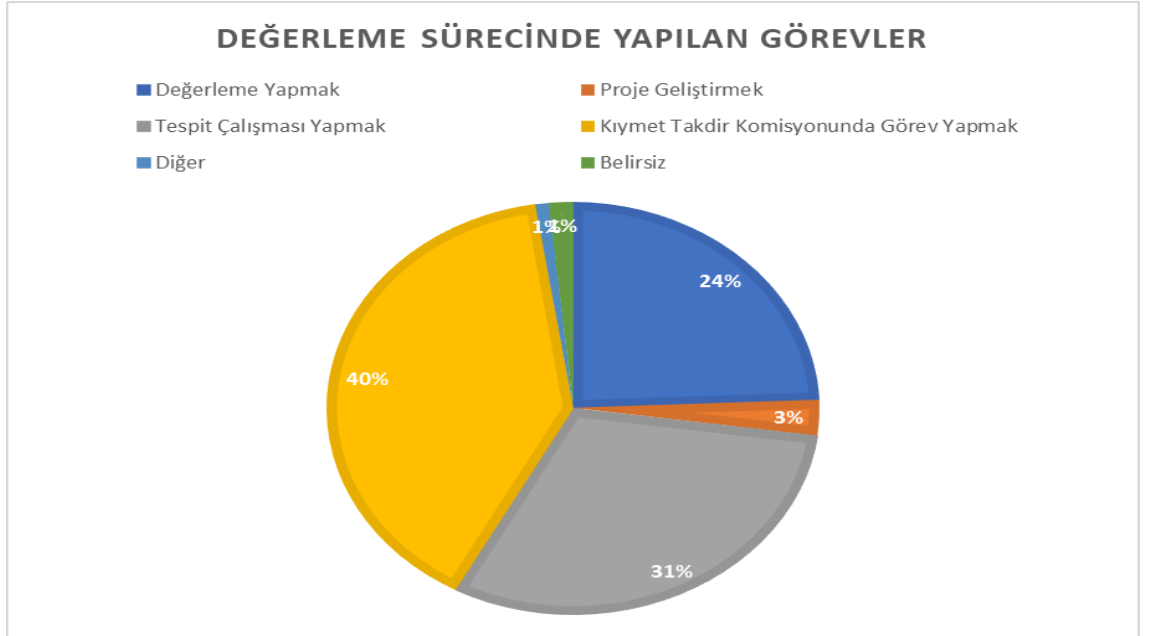
Şekil 7 Değerleme çalışmalarındaki deneyim

Değerleme çalışmalarına katılan personelin %5'i özel kuruluşlardan eğitim aldıklarını, yaklaşık %10'u SPK Belgesi aldıklarını ifade etmektedirler. Katılımcıların %65'lik bölümü ise kurum içi mevzuat eğitimleri ile kendilerini geliştirdiklerini belirtmektedir. Ancak aşağıda diğer anket sorularında verilen cevaplardan da görüleceği üzere Hazine taşınmazları ile ilgili çalışan personelin %59'u kendisini değerlendirme konusunda kesinlikle yeterli görmemektedir. Bu durum da kurum içinde yapılan Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi ile ilgili eğitimlerin teorik düzeyde kaldığı, uygulamaya dönüştürülemediği ve kurum içi eğitimlerin yetersiz kaldığını göstermektedir. Eksikliklerin giderilmesi adına gerekli çalışmaların yapılması gerekmektedir.



Şekil 8 Değerleme çalışmalarına ilişkin alınan eğitimler

Değerleme sürecindeki görevlerinin ne olduğuna ilişkin soruya ise katılımcıların %24'ünün değerlendirme yapmak, %31'inin tespit çalışması yapmak ve %40'ının ise kıymet takdir komisyonunda görev almak olduğu belirtilmektedir.

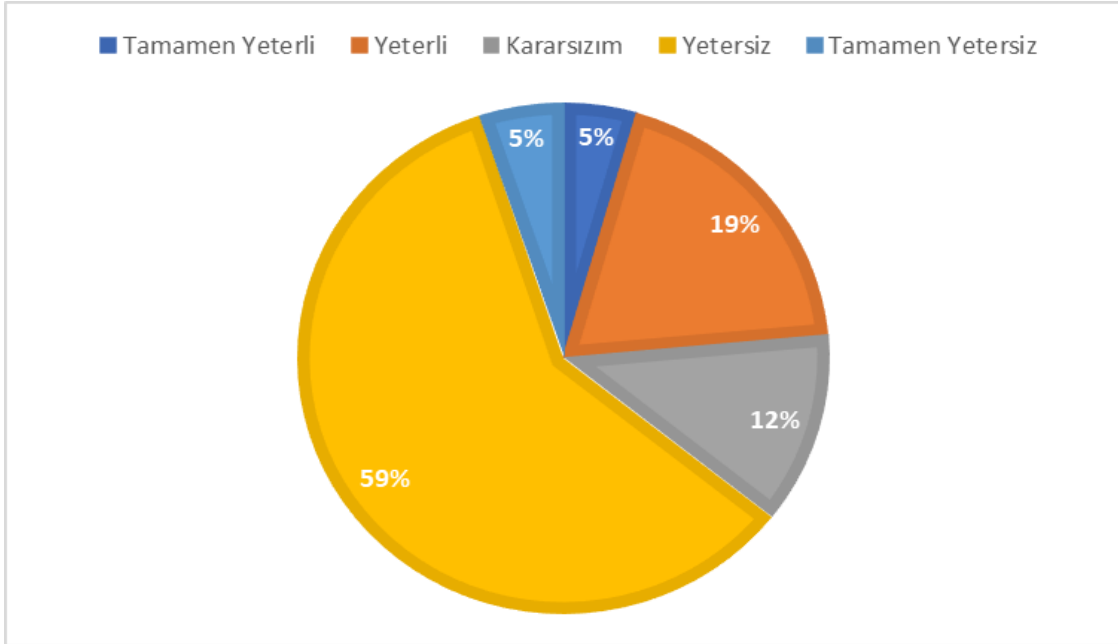


Şekil 9 Değerleme sürecinde alınan görevler

Sorulara İlişkin Bulgular

1. Milli emlak ile ilgili iş süreçleri değerlendirildiğinde müdürlüğünüz bünyesinde çalışan personelin değerlendirme konusunda teknik kapasitesi yeterlidir, önermesi hakkınıdaki düşünceniz nedir?

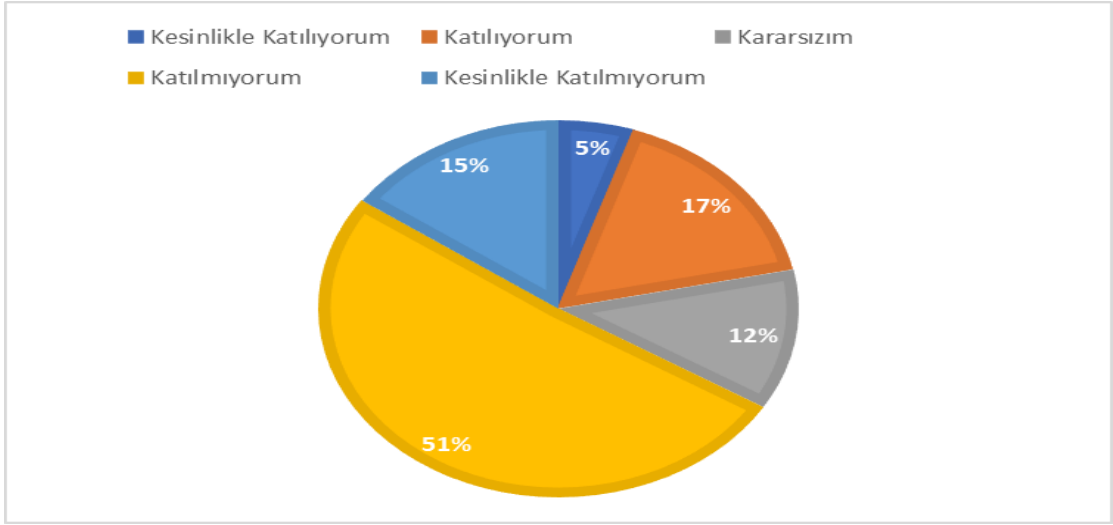
Katılımcıların %5'i tamamen yeterli, %59'u yetersiz, %19'u ise yeterlidir ifadesini kullanırken, %12'si kararsız görüş bildirmektedir. Yukarıda da belirtildiği üzere katılımcıların %65'lik bölümü kurum içi mevzuat eğitimleri ile değerlendirme konusunda kendilerini geliştirdiklerini belirtmektedir. Ancak Hazine taşınmazları ile ilgili çalışan personelin %59'u kendisini değerlendirme konusunda kesinlikle yeterli görmemektedir. Bu durum da kurum içinde yapılan Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi ile ilgili eğitimlerin teorik düzeyde kaldığını ve uygulamaya dönüştürülemediğini göstermektedir.



Şekil 10 Değerleme konusunda teknik yeterlilik

2. Taşınmaz değerlemesi yapabilmek için gerekli eğitimleri aldım, ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?

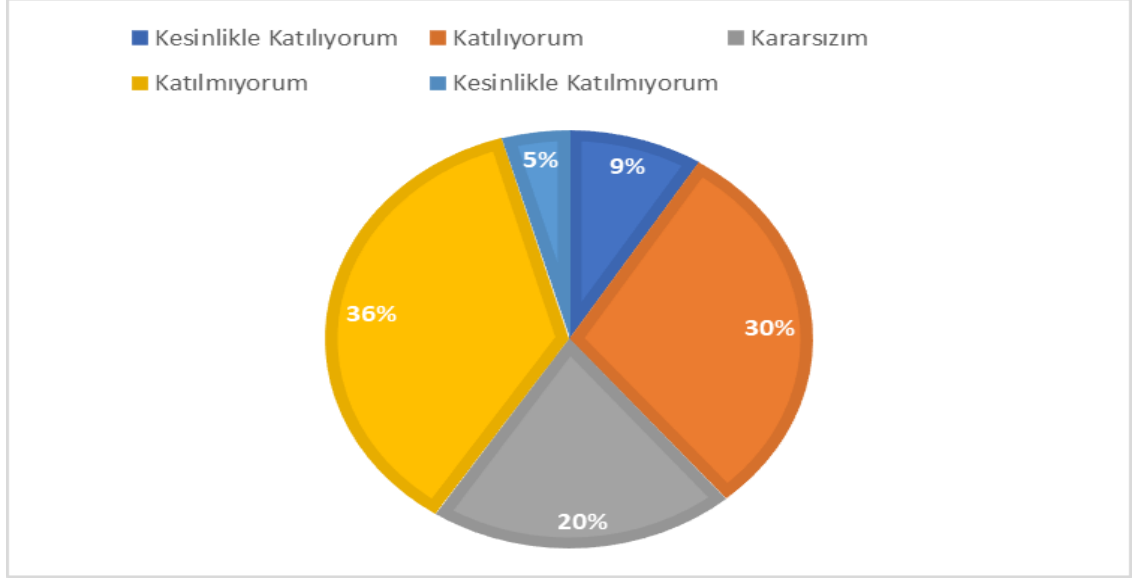
Katılımcıların yaklaşık %21'i bu eğitimi aldıklarını ve %79'luk bölümün ise bu eğitimi almadıklarını ifade etmektedir. Taşınmaz değerlemesi konusunda gerekli eğitimler alınmadan çalışanların değerlendirme konusunda görevlendirilmesi ciddi sorunlara sebebiyet vermektedir. Değerleme konusunda görevlendirilecek personelin görevlendirilmeden önce gerekli eğitimlerin alınması sağlanmalıdır.



Şekil 11 Taşınmaz değerlendirme için gerekli eğitimleri alınması

3. Taşınmaz değerlendirme konusunda yetkin olduğunuza inanıyorsunuz' ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?

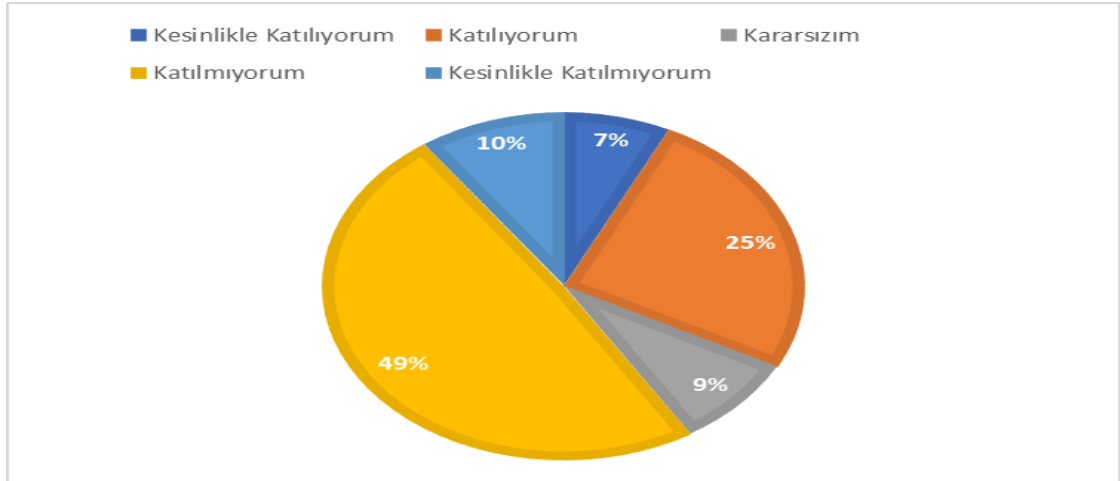
Katılımcıların %39'u kendisini yetkin görmektedir. Katılımcıların %41'i ise yetkin oldukları konusunda olumsuz görüş belirtmektedir. Yukarıda katılımcıların %79'unun taşınmaz değerlendirme yapabilmek için gerekli eğitimleri almadığını ifade etmesine rağmen yine katılımcıların %39'unun taşınmaz değerlendirme konusunda kendisini yetkin görmesi katılımcıların %18'inin taşınmaz değerlendirme konusunda eğitim almadan kendisini bu konuda yetkin görmesi bilgisizlik olarak nitelendirilmiştir.



Şekil 12 Taşınmaz değerlendirme konusunda yetkinlik

4. Taşınmaz değerlemede kesin değer verilmeli fikrine;

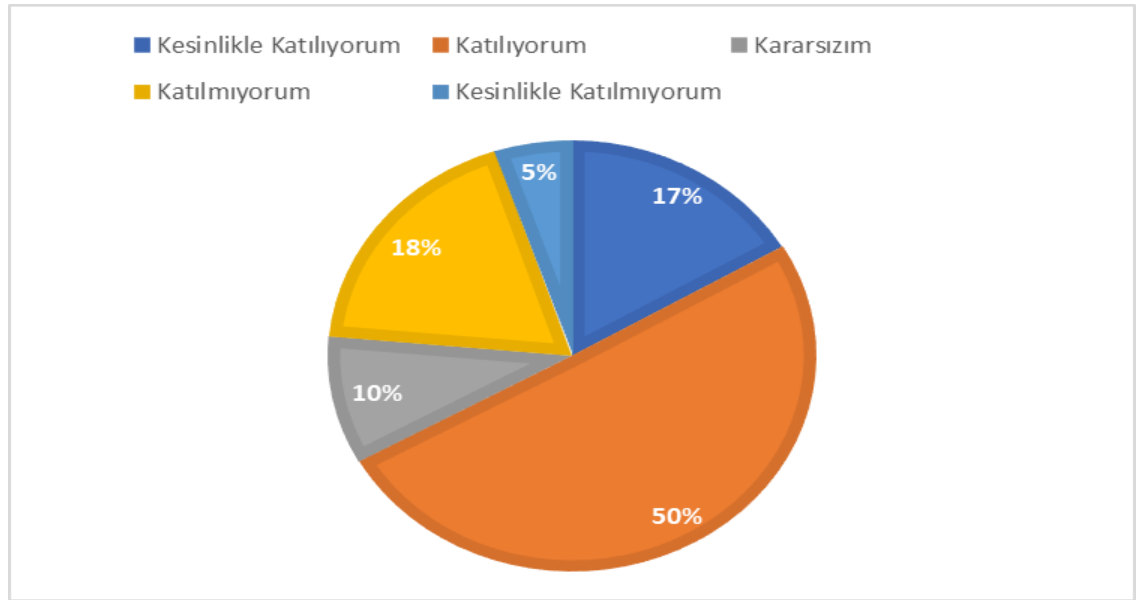
Katılımcıların yaklaşık %30'u katılırken %7'lik bölüm kararsız kalmakta, %59'u da katılmadıklarını ifade etmişlerdir. Taşınmaz değerlendirme konusunda katılımcıların %41'inin kendisini yetkin görmediği, yine katılımcıların %79'unun taşınmaz değerlendirme yapabilmek için gerekli eğitimleri almadığını düşünüldüğünde bilgisizliğin olduğu bir ortamda özgüven az olacağından katılımcıların çoğunun değerlendirme konusunda kesin değer verilmemesi yönünde kanaat belirttiği düşünülmüştür.



Şekil 13 Taşınmaz değerlemede kesin değer verilmeli

5. Taşınmaz değerlemede değer aralığı verilmeli fikrine;

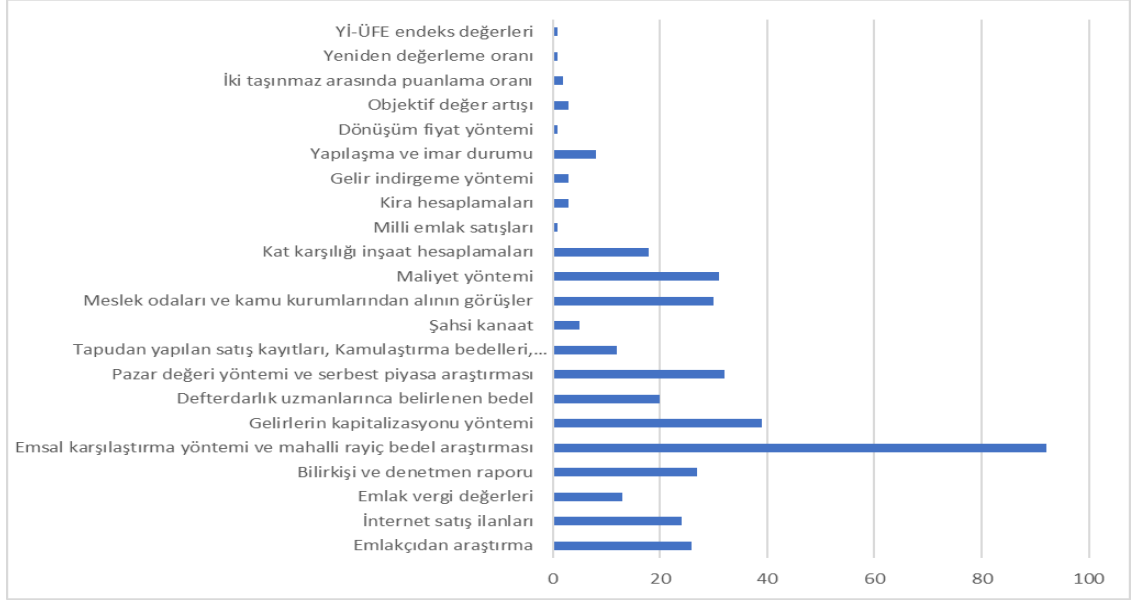
Katılımcıların %17'lik bölümü kesinlikle katılıyorum %50'si katılıyorum görüşünü belirtmektedir. %8'lik bölüm kararsız kalırken %23'lük bölüm ise olumsuz görüş ifade etmektedir. Taşınmaz değerlemesi konusunda katılımcıların %41'inin kendisini yetkin görmediği, yine katılımcıların %79'unun taşınmaz değerlemesi yapabilmek için gerekli eğitimleri almadığını düşünüldüğünde bilgisizliğin çok, özgüven az olacağından ve bu bilgisizliği giderme yönünde bir çaba göstermeme dolayısı ile yapılan işlerde sorumluluk almamak için de değerlemede değer aralığı verilmesi yönünde kanaat bildirildiği düşünülmüştür.



Şekil 14 Taşınmaz değerlemede değer aralığı verilmeli

6. Taşınmazlara yönelik değeri bulabilmek için yaptığınız kıymet takdiri yöntemleri nelerdir?

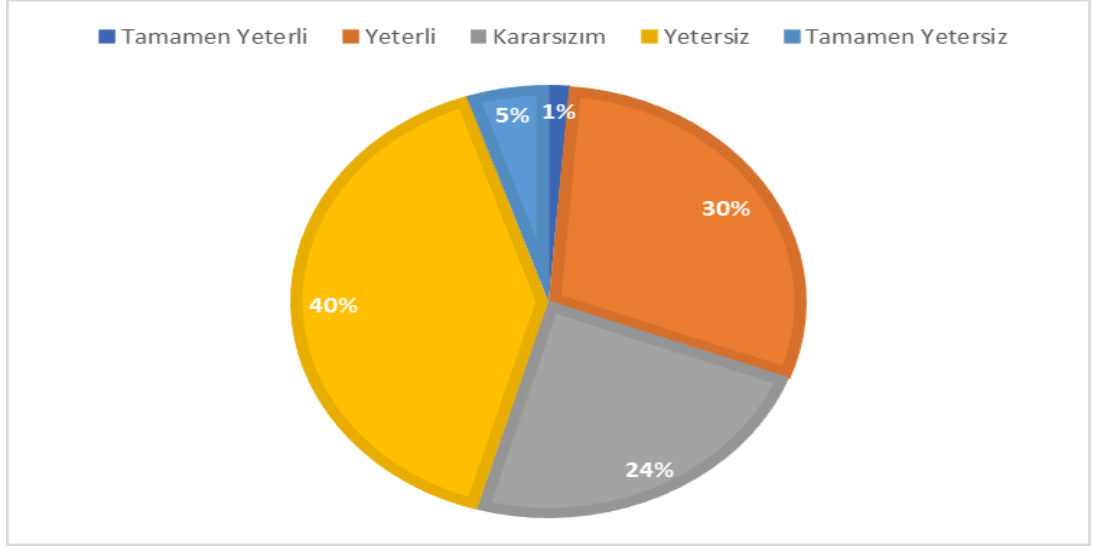
Katılımcıların %58'i en çok emsal karşılaştırma yöntemi ve mahalli rayiç bedel araştırmasının kullanıldığını ifade etmişlerdir. Bu durumda Hazine taşınmazlarının değerlemesinde en çok kullanılan yöntemin emsal karşılaştırma yöntemi olduğunu göstermektedir.



Şekil 15 Hazine taşınmazlarının değerini belirlemede kullanılan yöntem

7. Taşınmazlara ilişkin yapılan değerlemeler yeterlidir ifadesi hakkındaki fikriniz nedir?

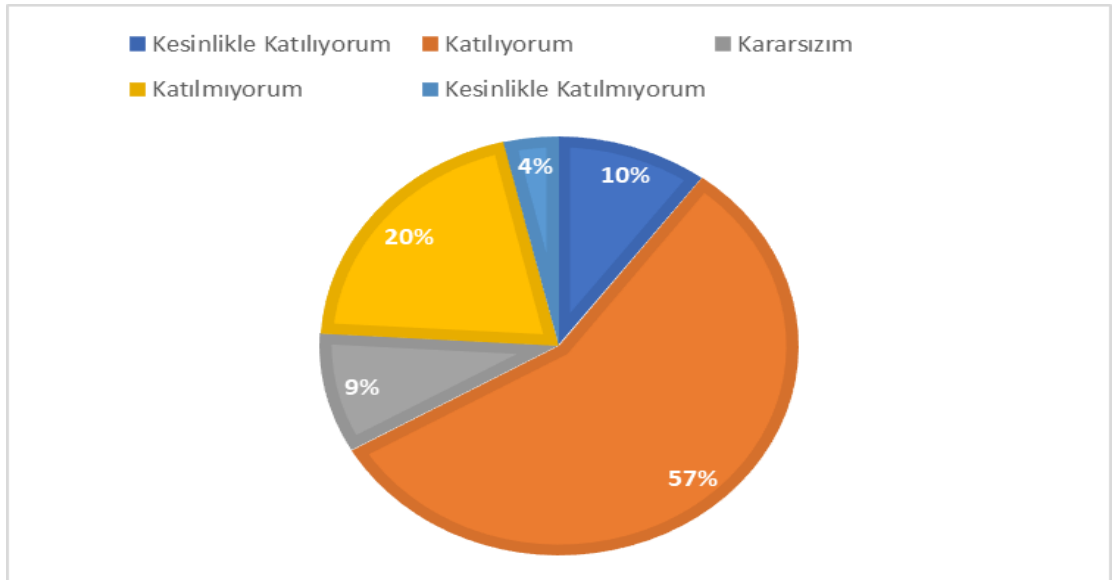
Katılımcıların %28'lik bölümü olumlu düşünce bildirmektedir. Katılımcıların %24'lik bölümü bu konu hakkında kararsız kalmaktadır. Ankete katılanların %42'lik bölüm ise taşınmaz değerlemelerinin yetersiz olduğunu ifade etmektedir. Katılımcıların %45'inin Hazine taşınmazlarının değerlemesi yönünde yapılan işleri yeterli görmemesi %41'nin kendisini Hazine taşınmazlarının değerlemesi konusunda yetkin görmemesi ile uyduğu, diğer bir deyişle katılımcıların yarısına yakınının Hazine taşınmazlarının değerlemesi konusunda kendisini yetkin görmemesine rağmen taşınmaz değerlendirme işi yaptığı ve yaptıkları değerlendirme işlerinin de yeterli olmadığını açıkça belirttikleri görülmüştür.



Şekil 16 Taşınmazlara ilişkin yapılan Değerlemeler yeterlidir önermesine katılım

8. Kamu kurumlarından görüş alma konusunda zorluk yaşıyor önermesi hakkındaki düşünceniz nedir?

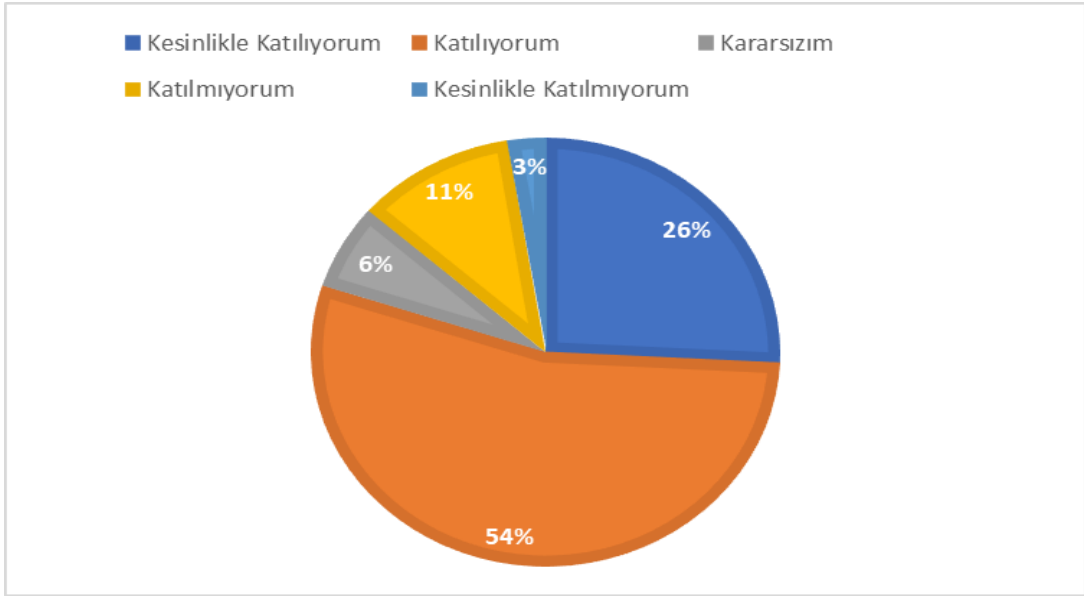
Katılımcıların %67'lik bölümü böyle bir zorluk yaşandığına katıldıklarını ifade etmektedir. Bu durumda kurumlar arası ilişkilerin bozuk olduğu, kurumların birbirini önemsemediğini diğer bir deyişle takmadığını, yapılan resmi işlerde önem sıralamasının daha farklı olduğunu göstermektedir.



Şekil 17 Kamu kurumlarından görüş alma konusunda zorluk yaşıyor önermesine katılım

9. Taşınmazlara ilişkin düzenlenen kıymet takdir kararlarının MEOP ortamında paylaşılması, değerlendirme yaparken yardımcı olmaktadır önermesi hakkındaki düşünceniz nedir?

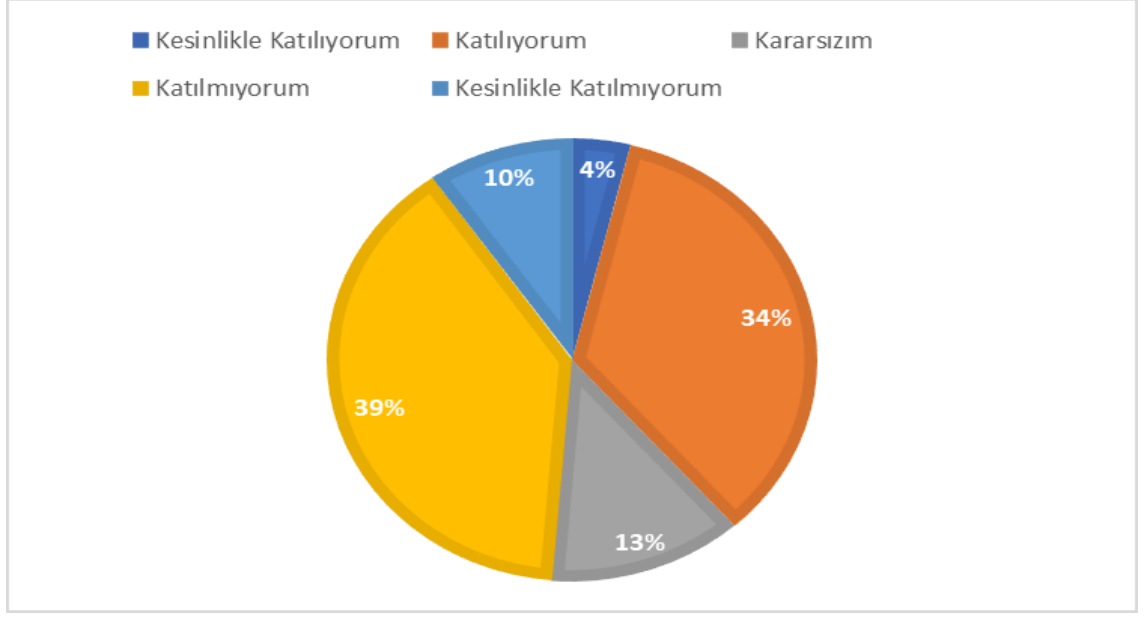
Katılanların %80'i bu fikre olumlu baktıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcıların %14'ü ise bu fikre katılmadıklarını bildirmektedir. MEOP olarak adlandırılan Milli Emlak Otomasyon Projesinin ilgili personel tarafından benimsendiğini göstermektedir.



Şekil 18 Taşınmaz değerlemede MEOP un faydası

10. Değerleme yaparken ilgili taşınmaza ilişkin bilgilere kolayca ulaşabiliyorum önermesine ilişkin düşünceniz nedir?

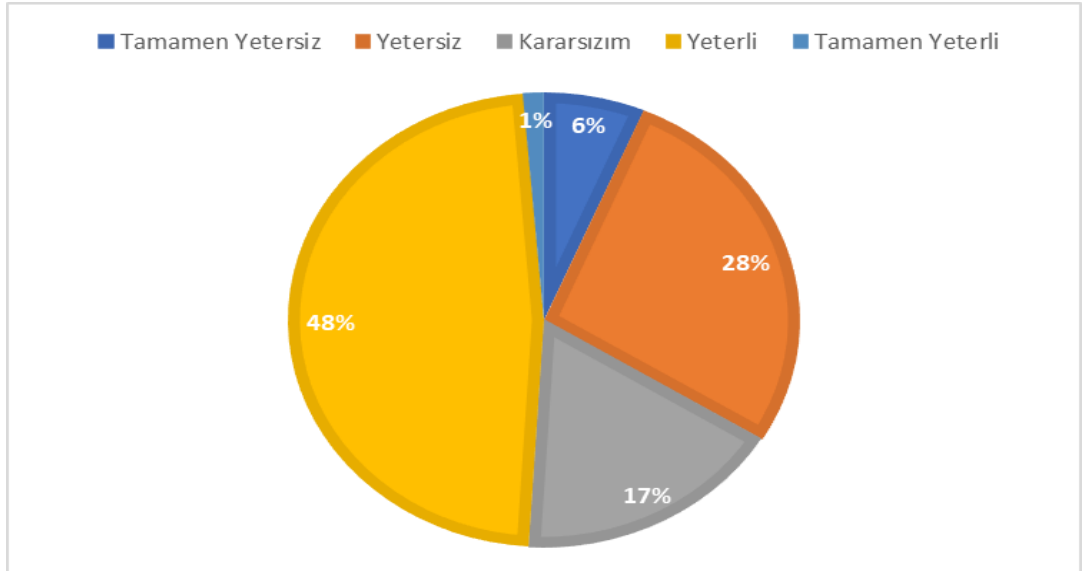
Katılımcıların %38'lik bölümü katıldıklarını ifade etmektedir. Katılımcıların %43'lük bölümü ise bu fikre olumsuz cevap vermektedir. Bu sonuç ise, Meop olarak adlandırılan Milli Emlak Otomasyon Projesinin Personel tarafından benimsendiğini ancak sistem arızaları, bağlantı kopmaları yada programın kullanımının zor ve karışık olması dolayısı ile taşınmaza ilişkin bilgilere kolayca ulaşılamadığı ifade edilmiştir.



Şekil 19 Değerlemede taşınmaz bilgilerine ulaşım

11. Taşınmazın niteliğine ilişkin hususların değerlemedeki etkisi ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?

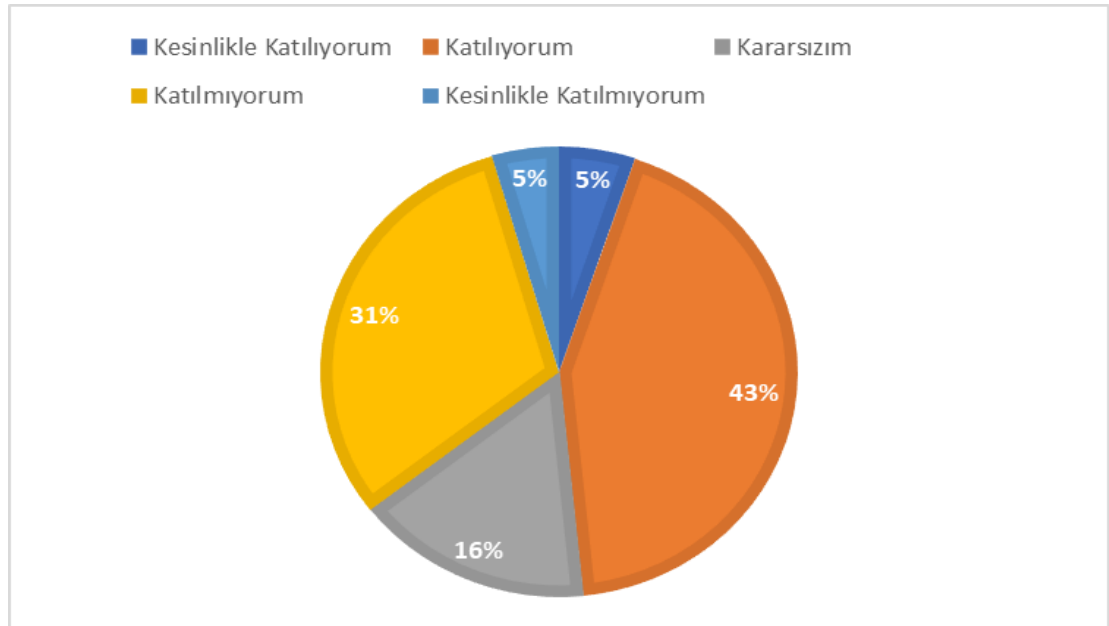
Katılımcıların %34'u genelde yetersiz olduğunu düşünmektedir. %49'luk bölümü yeterli olduğunu düşünmektedir.



Şekil 20 Taşınmazın niteliğine ilişkin hususların değerlemedeki etkisi

12. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler yeterlidir ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?

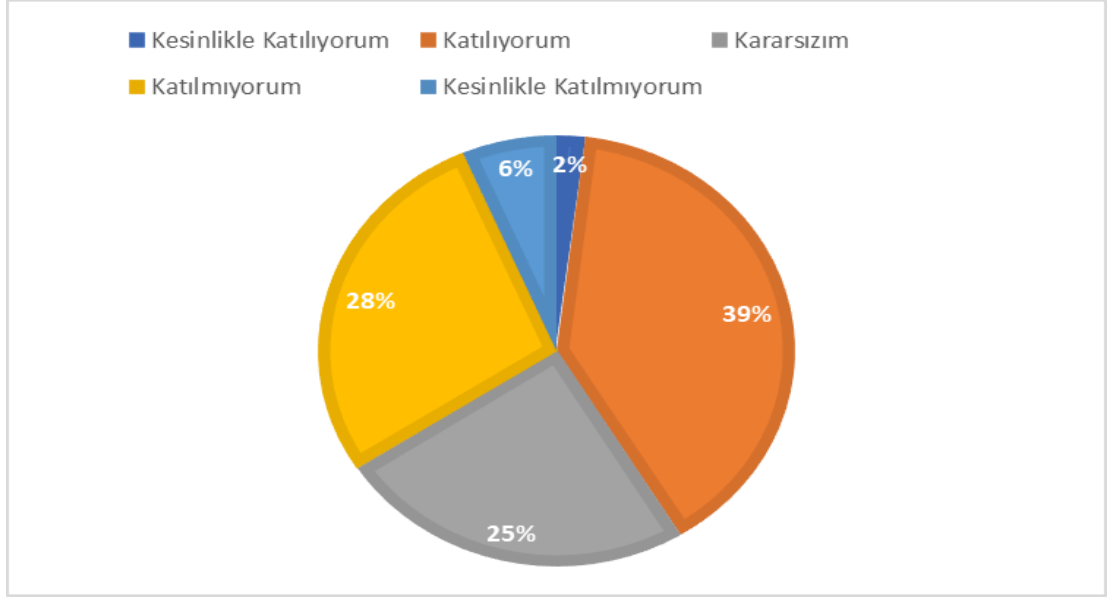
Katılımcıların %48'lik bölümü olumlu düşündüklerini bildirmektedir. Diğer bir deyişle katılımcıların yarıya yakını, Hazine taşınmazlarının değerlemesinde en çok kullanılan emsal karşılaştırma yönteminin yeterli olduğunu düşünmektedir. Değerleme yapılırken sadece emsal karşılaştırma yönteminin kullanılıyor olması sağlıklı ve objektif bir değerlemenin yapılma ihtimalini azaltan bir faktördür.



Şekil 21 Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler yeterlidir önermesine katılım

13. Taşınmazların değerlemesindeki işlem sıklığı yeterlidir önermesi hakkındaki düşünceniz nedir?

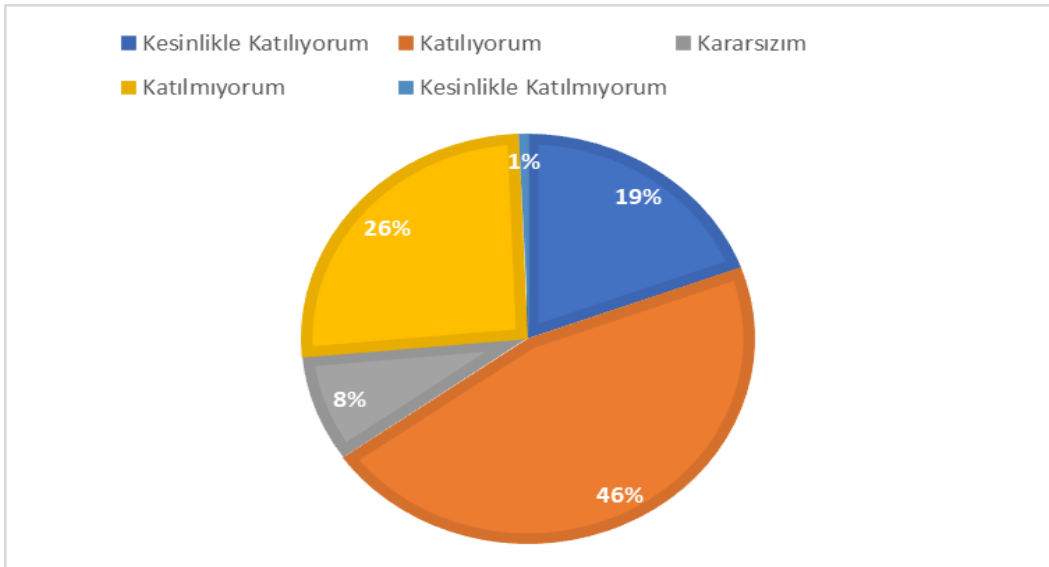
Katılımcıların %41'lik bölümü olumlu fikir bildirmektedir. %34'lük kısmı ise bu fikre katılmamaktadır.



Şekil 22 Taşınmazların değerlemesindeki işlem sıklığı yeterlidir

14. Çelişkili fiyatların verilmesi nedeniyle emsal bedel yanlış hesaplanmaktadır fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

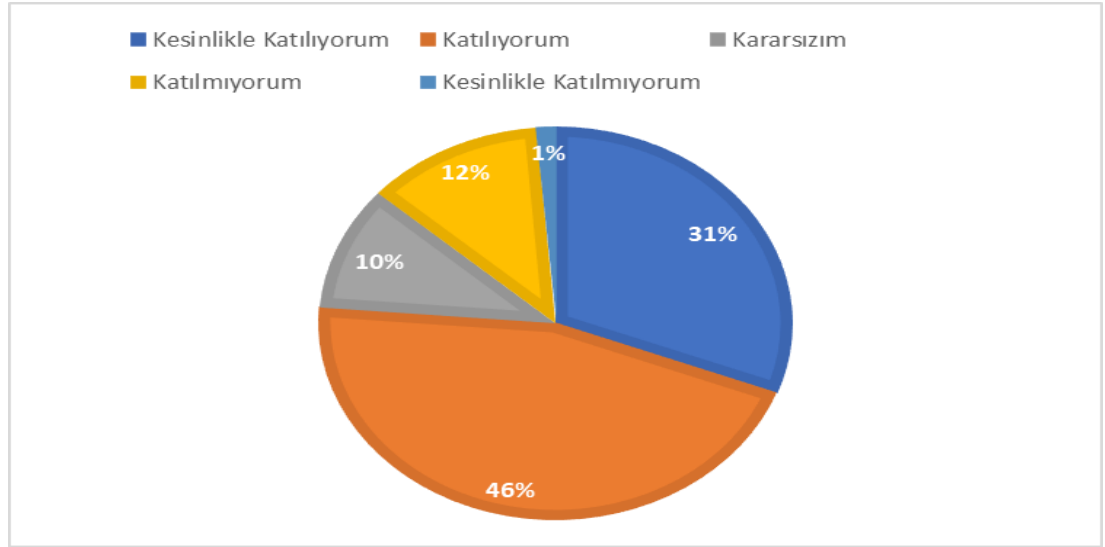
Katılımcıların %65'i bu önermeye katıldıklarını belirtmektedir. Katılımcıların %27'si katılmadıklarını ifade etmektedir. Diğer bir deyişle, kendisine bilirkişi sıfatı ile kendisine önem atfedilen kişi ve kuruluşların farklı saiklerle hareket ettikleri, dürüst davranmadıklarını göstermektedir.



Şekil 23 Araştırmalardan alınan çelişkili fiyatların değerlemeye olumsuz etkisi

15. Piyasaya hakim olmayan bilirkişiler bulunmaktadır fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

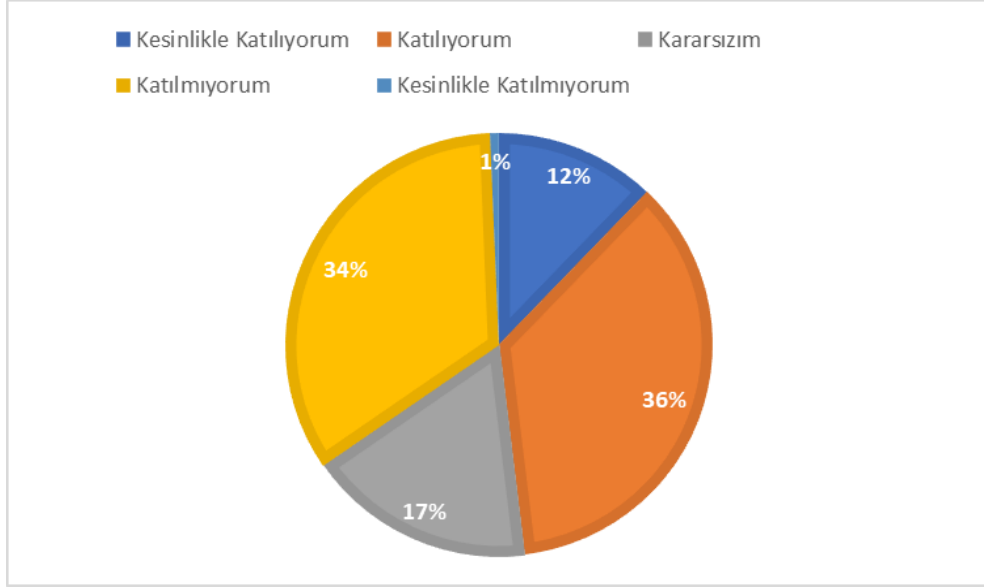
Katılımcıların yaklaşık %77'lik bölümü destek vermektedir. Katılımcıların %13'ü de katılmadıklarını belirtmektedir. Diğer bir deyişle, kendisine bilirkişi sıfatı ile önem atfedilen kişilerin çoğunun mesleğinde yetersiz, eğitimsiz ve tecrübesiz olduğunu göstermektedir.



Şekil 24 Piyasaya hakim olmayan bilirkişiler bulunmaktadır

16. Bilgi ve imza vermekten imtina etme nedeniyle emsal bedeli yanlış belirlenmektedir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

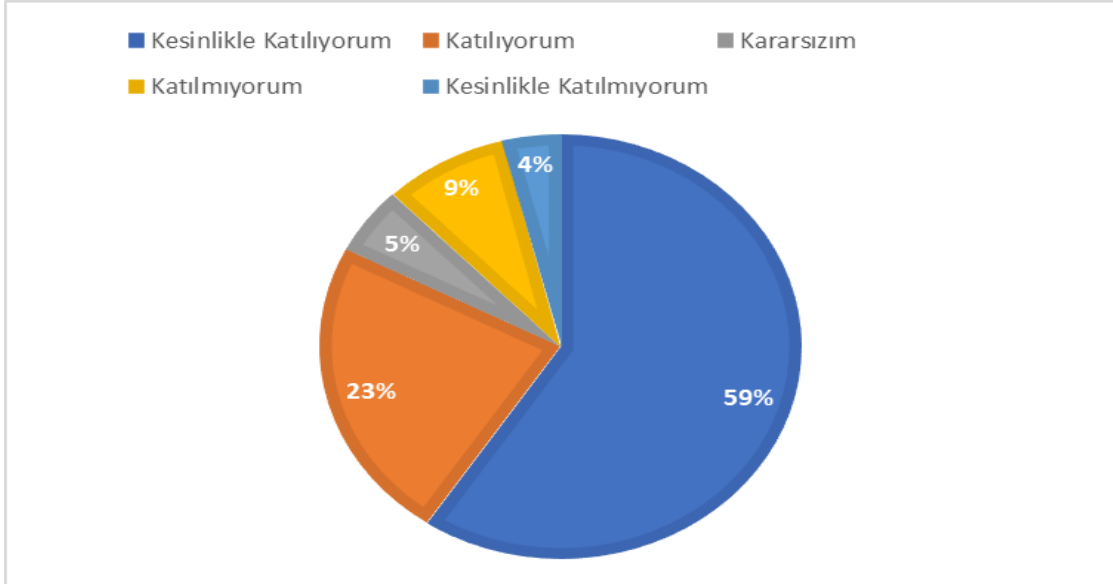
Katılımcıların %48'i genelde katıldıklarını, katılımcıların %35'i ise bu fikre katılmadıklarını ifade etmektedir. Bilirkişi sıfatı ile kendisine önem atfedilen kişilerin çoğunun gerçekte yetersiz ve tecrübesiz oldukları, kendi beyanlarına da inanmadıkları veya güvenmedikleri ve herhangi bir sorumluluk altına da girmekten kaçındıkları görülmektedir.



Şekil 25 Araştırmalarda bilgi alamamanın emsal bedel belirlemede olumsuz etkisi

17. Personel sayısının az ve iş yükünün fazla olması nedeniyle, sahada detaylı inceleme yapılamamaktadır fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

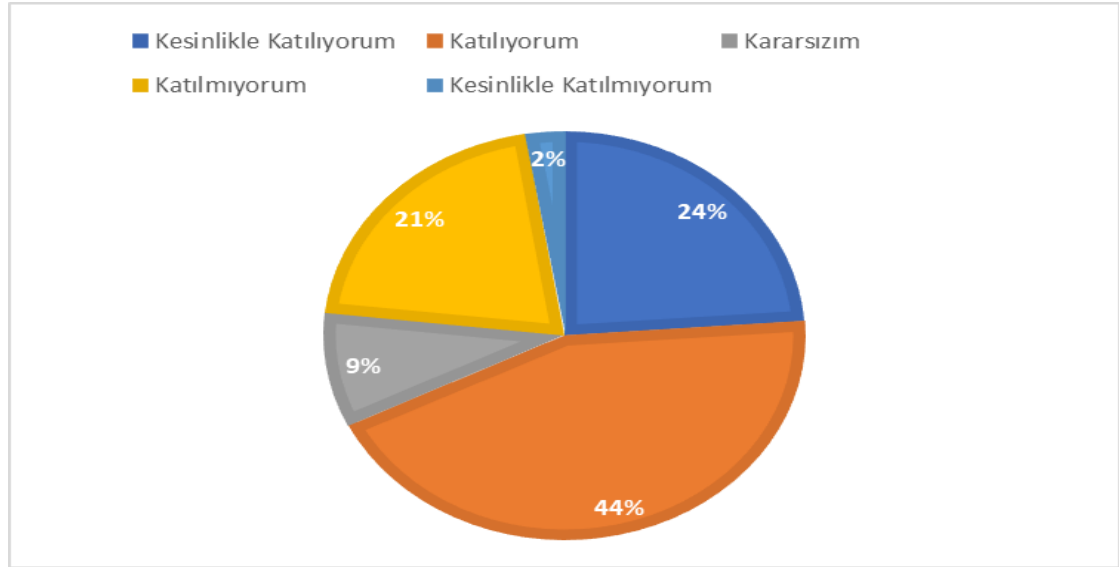
Katılımcıların %82'lik çoğunluğu destek verirken katılımcıların %13'lük kısmı katılmadıklarını belirtmektedir. Diğer bir deyişle diğer işlerin yoğunluğu nedeniyle Hazine taşınmazlarının değerlemesinde gereken detaylı çalışmanın yapılmadığı ifade edilmiştir.



Şekil 26 İş Yükünün sahada yeterli inceleme yapamamaya etkisi

18. Personelin teknik bilgi yetersizliğinden kaynaklı olarak taşınmazın emsal bedeli doğru belirlenmemektedir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

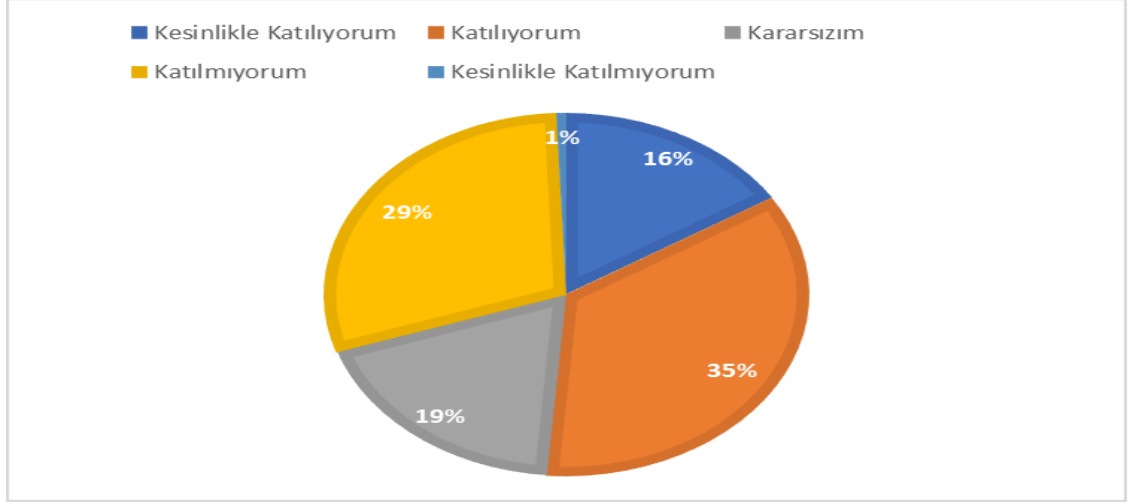
Katılımcıların %79'si destek vermektedir. %9'luk bölüm kararsız kalırken katılımcıların %23'si bu fikre katılmadıklarını belirtmektedir. Yukarıda değinildiği üzere, katılımcıların yarıya yakınının Hazine taşınmazlarının değerlemesi konusunda kendisini yetkin görmediği ortamda yaptıkları değerlendirme işlerinin de doğru olmadığı yönünde görüş yoğunluğu olması gayet normal görülmektedir.



Şekil 27 Personelin teknik bilgi yetersizliğinin emsal bedeli doğru belirlmeye olumsuz etkisi

19. MEOP sisteminden yeterli verinin alınamaması nedeniyle emsal bedeli belirlenmemektedir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

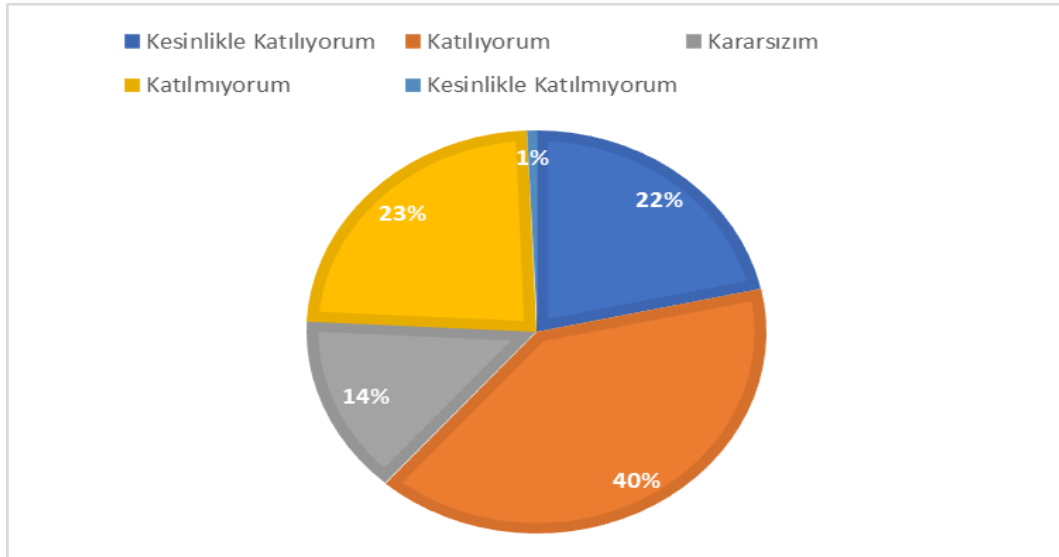
Katılımcıların %51'i katıldıklarını belirtmektedir. Katılımcıların %30'u bu ifadeyi desteklemediklerini açıklamaktadır. Milli Emlak Otomasyon Projesinin sistem arızaları, bağlantı kopmaları yada programın kullanımının zor olması dolayısı ile emsal taşınmaz satışlarına ilişkin bilgiye kolayca ulaşamadığı ifade edilmiştir. MEOP projesi gözden geçirilerek kullanımı kolaylaştırılmalı ve sistem arızalarının önüne geçilmelidir.



Şekil 28 MEOP sisteminden yeterli verinin alınmaması nedeniyle emsal bedeli belirlenememekte

20. MEOP sistemi, veri tabanı oluşturmak açısından yetersizdir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

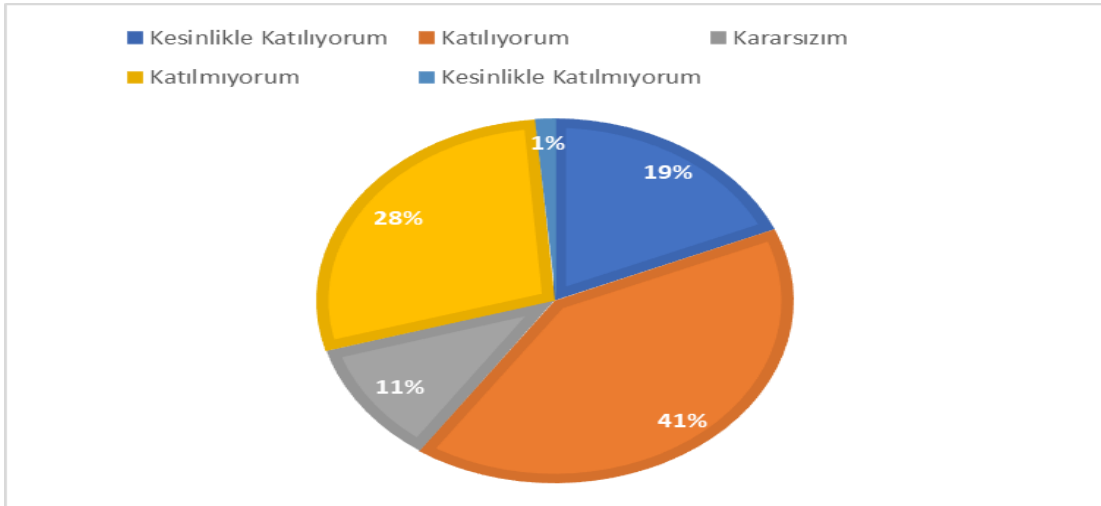
Katılımcıların %62'si desteklemektedir. Katılımcıların %24'lük kısmı bu görüşe katılmadıklarını belirtmektedir. Katılımcıların çoğu Milli Emlak Otomasyon Projesini veri tabanı oluşturmak açısından yeterli görmemektedir. Çünkü MEOP a veri girişleri tam ve doğru yapılmayınca bu sonucun çıkması doğal karşılanmaktadır. MEOP a tam ve doğru veri girişi yapılması için gerekli altyapı oluşturulmalıdır.



Şekil 29 MEOP sistemi veri tabanı oluşturmak açısından yetersizdir

21. İlgili kurumlardan bilgi alınamaması nedeniyle emsal bedeli belirlenmemektedir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

Katılımcıların %60'ı desteklemektedir. Katılımcıların %29'luk bölüm ise bu fikre katılmadıklarını ifade etmektedir. Yukarı da da belirtildiği üzere bilgi alınamaması kurumlar arası ilişkilerin bozukluğundan kaynaklanmaktadır. İlgili kurumlardan bilgi alınamaması nedeniyle emsal bedeli belirlenmemesi durumu ise kamu hizmetlerinin farklı alanlarında olumsuz sonuçlar doğurduğunun göstergesidir. İlgili kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli bilgi ve belgelerin zamanında ve eksiksiz alınabilmesi için gerekli koordinenin sağlanması gerekmektedir.

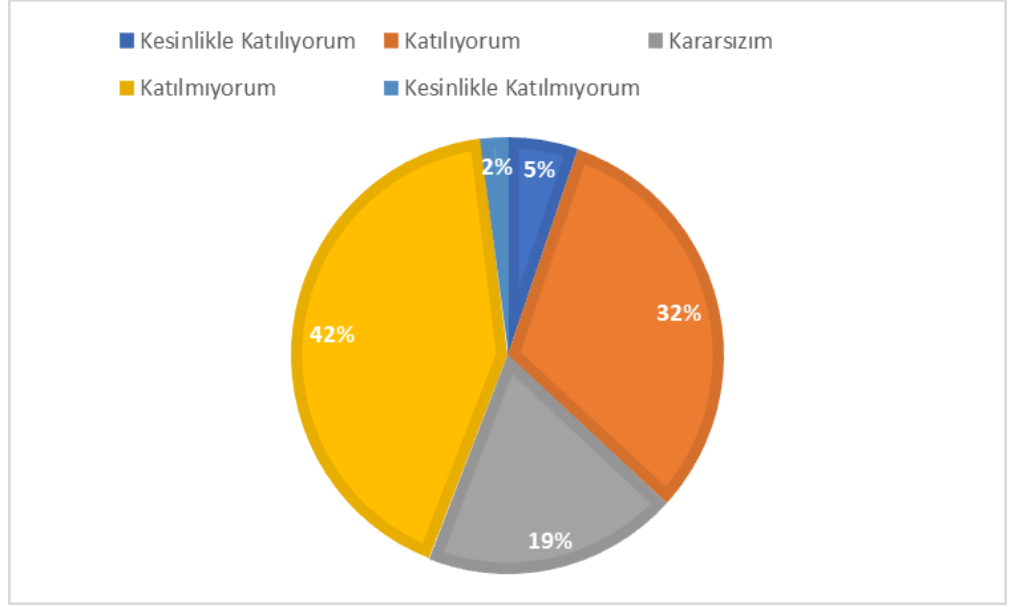


Şekil 30 İlgili kurumlardan bilgi alamama

22. Servisten eksik ya da yetersiz bilgi gelmesi nedeniyle emsal bedeli belirlenmemektedir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

Katılımcıların %37'i bu fikre katıldıklarını belirtmektedir. Katılımcıların %19'u bu konu hakkında kararsız kalmaktadır. %44'lük bölüm ise bu fikre katılmadıklarını ifade etmektedir. Yukarı da da belirtildiği üzere bilgi alınamaması kurumlar arası ilişkilerin koordinasyonsuzluğundan kaynaklanmaktadır. İlgili kurumlardan bilgi alınamaması milli emlak servisinin dosyayı tekemmül ettirmemesine neden olmaktadır. Bu

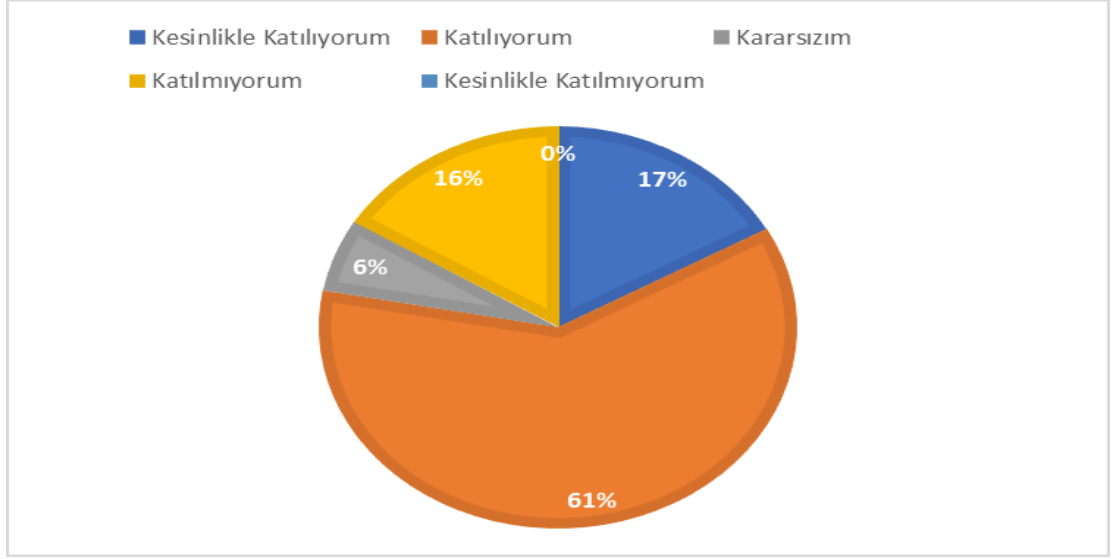
koordinasyon eksikliğinin ise kamu hizmetlerinin farklı alanlarında da olumsuz sonuçlar doğurduğuna örnek teşkil etmektedir.



Şekil 31 Servisten eksik ya da yetersiz bilgi gelmesi

23. İşlem dosyasındaki bilgi ve belgelerin eksik olmasından dolayı değerlemeye esas süreç uzamaktadır fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

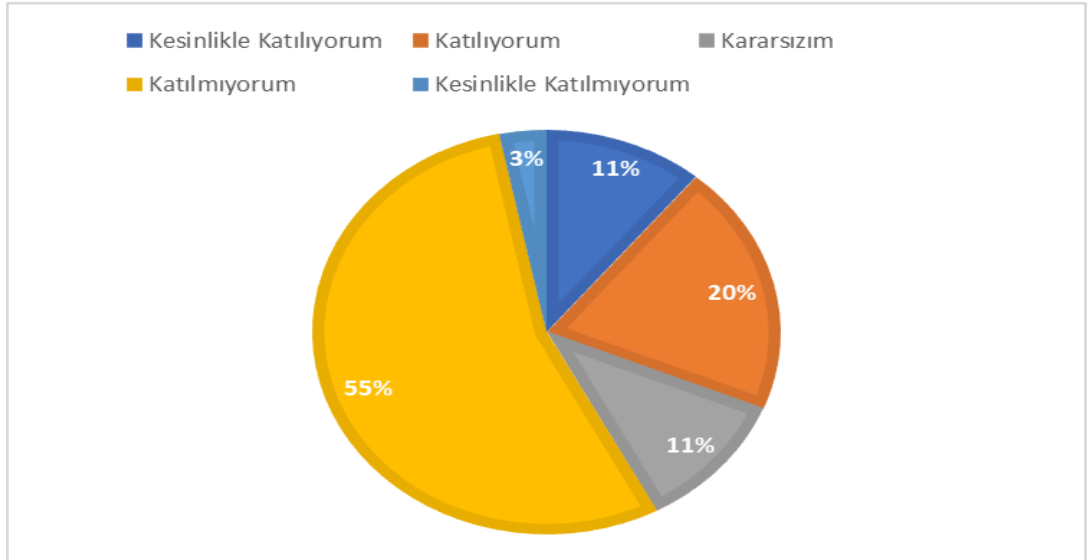
Katılımcıların %78'si desteklemektedir. %16'lık bölüm ise bu fikre katılmadıklarını ifade etmektedir. İlgili ve yetkili kurumlardan bilgi alınamaması, bilgi beklenmesi ya da eksik bilgi alınması nedeniyle milli emlak servisi dosyayı tekemmül ettiremediğinden değerlendirme işlemlerinde sürecin uzadığı anlaşılmaktadır.



Şekil 32 Taşınmaz dosyasında eksik bilgi olması

24. Yazıların geç imzalanması sonucu emsal bedeli zamanında belirlenememektedir fikri hakkındaki düşünceniz nedir?

Katılımcıların %58'i katılmamakta ve %31'i ise katılmaktadırlar. Bürokrasinin halen devam ettiği görülmektedir.

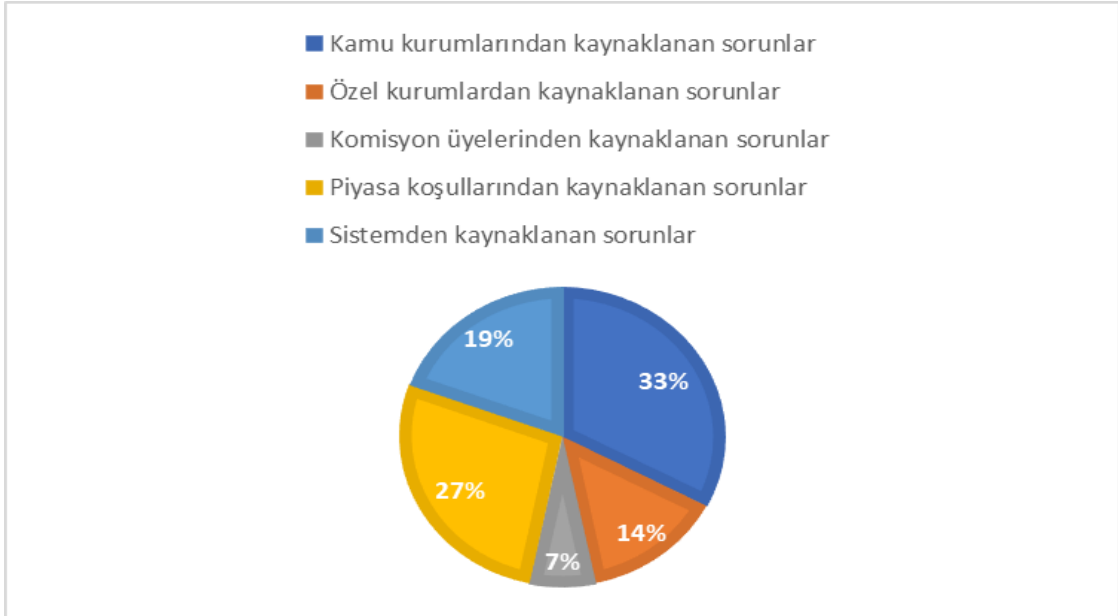


Şekil 33 Bürokratik gecikme

25. Gelir yöntemi uygulamasında karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Katılımcıların; %33'ü öncelikli olarak kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlara, %27'si piyasa koşullarından kaynaklanan sorunlara, %19'u sistemden kaynaklanan sorunlara, %14'ü özel kurumlardan kaynaklanan sorunlara ve %7'si ise komisyon üyelerinden kaynaklanan sorunlara işaret etmektedir.

Taşınmaz değerlemesinde gelir yönteminde kapitalizasyon oranlarına ihtiyaç duyulduğundan ilgili kurumlar tarafından ürün bazında bu oranlar verilememekte veya geç verilmektedir. Bu yüzden bu yöntemin uygulanmasında kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlar ön plana çıkmıştır.



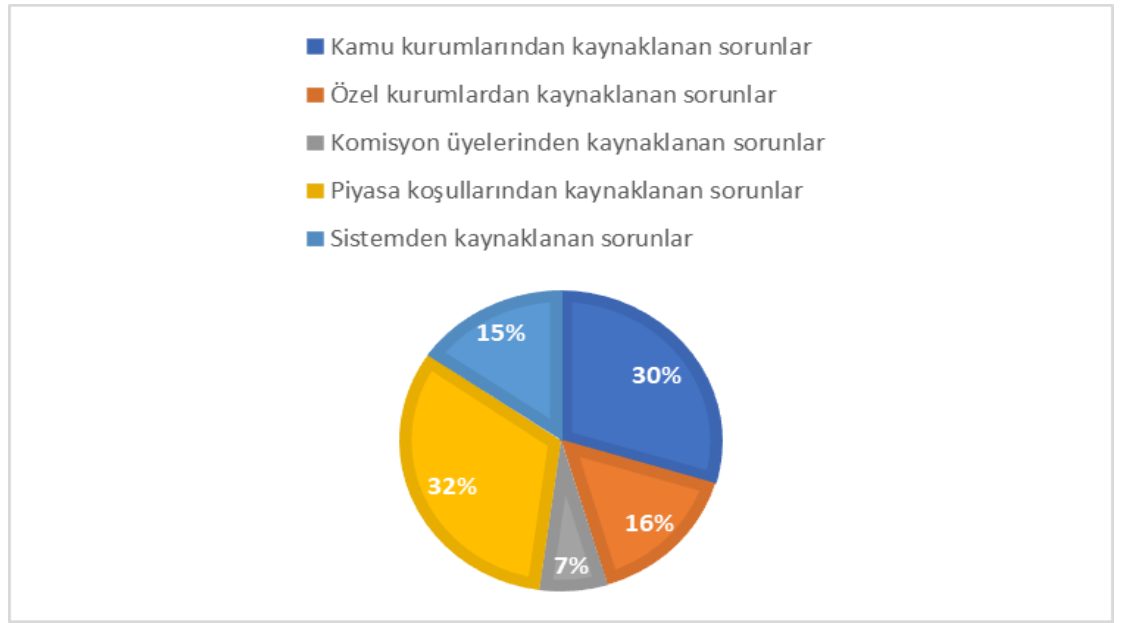
Şekil 34 Gelir yönteminde karşılaşılan sorunlar

26. Emsal karşılaştırma yöntemi uygulamasında karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Katılımcıların; %30'u öncelikli olarak kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlara, %32'si piyasa koşullarından kaynaklanan sorunlara, %15'i sistemden kaynaklanan sorunlara, %16'sı özel kurumlardan kaynaklanan sorunlara ve %7'si de komisyon üyelerinden kaynaklanan sorunlara işaret etmektedir. Kurumlar arası ilişkilerin bozuk olması nedeniyle veya kurumların kendi yaptıkları satışlarda herhangi bir yanlışlığın

ortaya çıkmasından kaynaklı sorunlar yaşamamak için ilgili kurumların emsal satışları ile ilgili bilgi vermemesinden kaynaklanmaktadır. Bu yüzden bu yöntemin uygulanmasında kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlar ön plana çıkmıştır.

Katılımcıların yaklaşık %50'lik bölümü piyasa koşulları ile özel kurumlardan kaynaklanan sorunlara işaret etmektedir. Bu durum sağlıklı bir değerlendirme yapabilmek için emsal araştırmalarının yapılması konusunda çalışan personelin yeterli donanıma sahip olmadığı ve gerekli incelemelerde yetersiz kaldığını göstermektedir.



Şekil 35 Emsal karşılaştırma yöntemi uygulamasında karşılaştığımız sorunlar

27. Maliyet yöntemi uygulamasında karşılaştığımız sorunlar nelerdir?

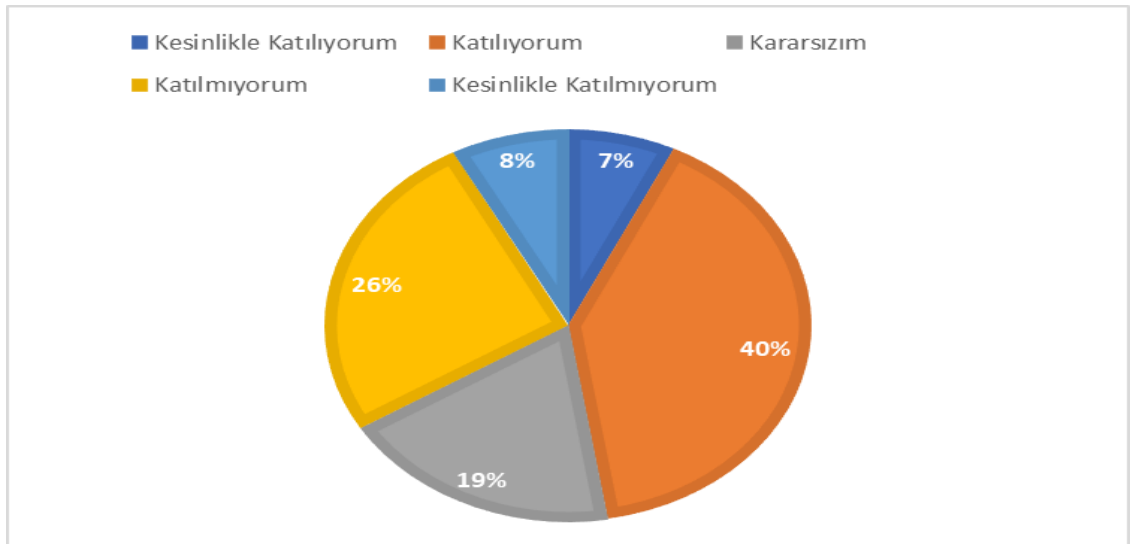
Katılımcıların çoğunluğu piyasa koşullarından kaynaklanan sorunlara dikkat çekmekte, bu durumun piyasadaki fiyat oynaklığının çok yüksek olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.



Şekil 36 Maliyet yöntemi uygulamasında karşılaştığınız sorunlar

28. 19/07/2003 tarihinden sonra Hazine taşınmazı üzerinde izinsiz olarak inşa edilen ve Hazineye intikal eden yapı ve tesisler gerçeğe yakın değerlendirilmektedir' önermesi hakkındaki fikriniz nedir?

Katılımcıların %47'si katıldıklarını ifade etmektedir.



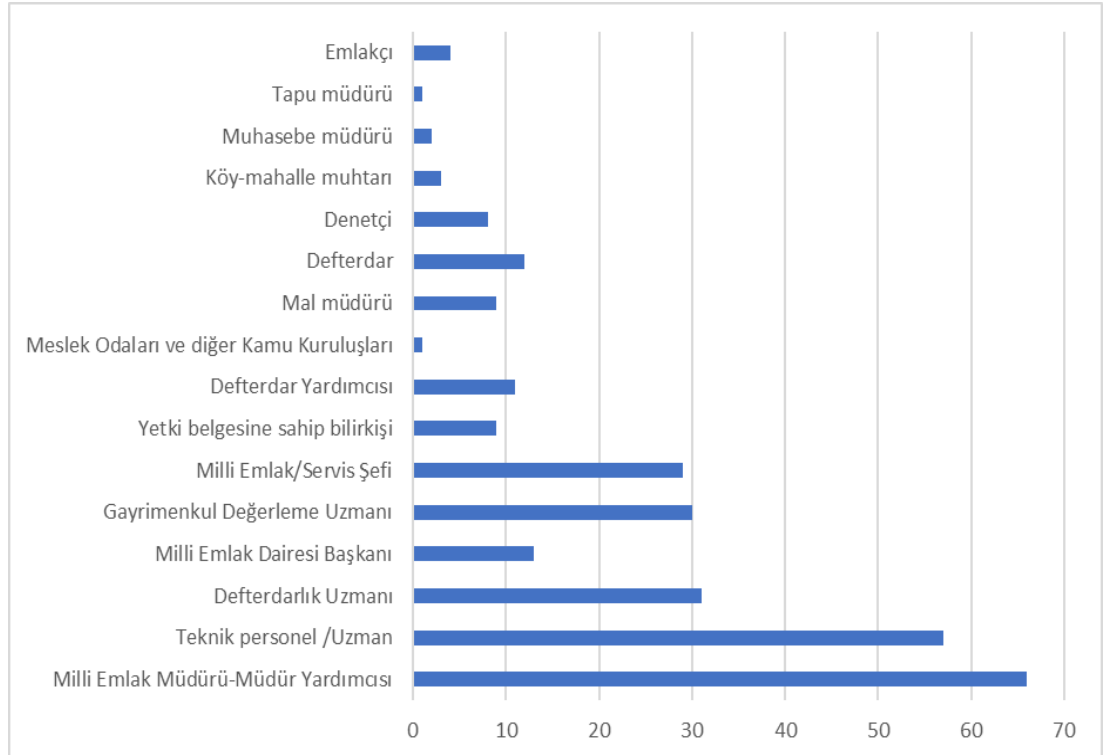
Şekil 37 Hazineye intikal eden yapı ve tesisler gerçeğe yakın değerlendirilmesi

29. Kıymet takdir komisyonu size göre kimlerden oluşmalıdır? Lütfen belirtiniz.

Katılımcılar kıymet takdir komisyonunu öncelikli olarak aşağıda belirtilen kişilerden oluşması gerektiğini ifade edilmiştir.

1. %40 Emlak/Milli Emlak Müdür ve Yardımcıları
2. %35 Teknik Personel / Uzman
3. %19 Defterdarlık Uzmanı
4. %18 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
5. %17 Milli Emlak Servis Şefi
6. %8 Milli Emlak Daire Başkanı
7. %7 Defterdar

Yukarıda değinildiği üzere, katılımcıların yarıya yakınının Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi konusunda kendisini yetkin görmediği için sorumluluk altına girmekten kaçınılmakta ve sorumluluğun üst kademelere atılması istenmekte olduğu düşünülmektedir.



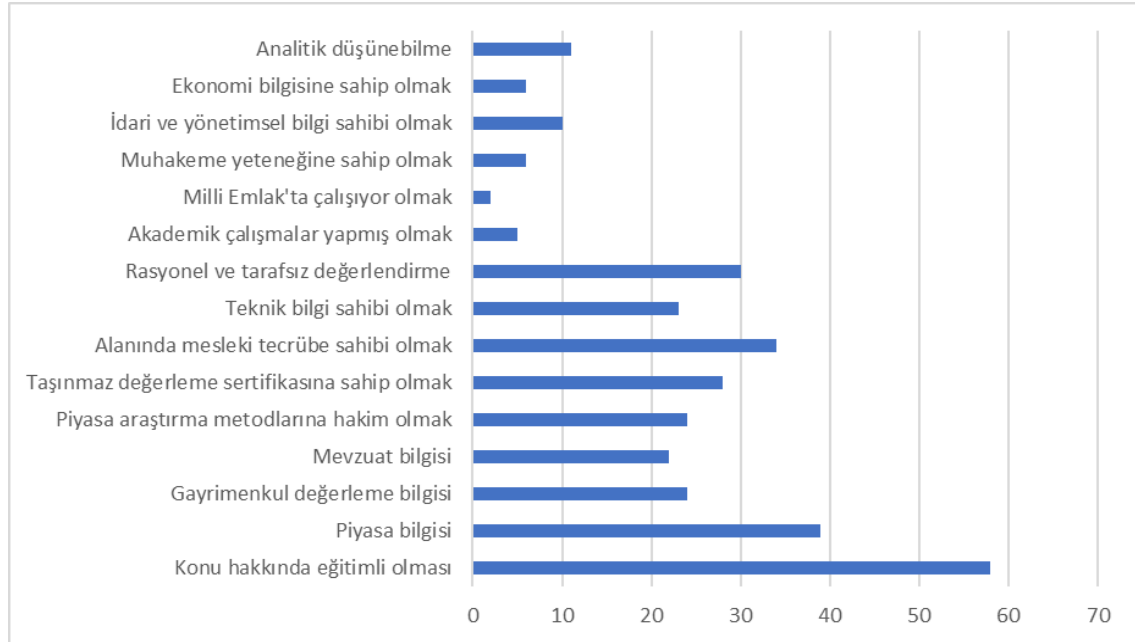
Şekil 38 Kıymet takdir komisyonu size göre kimlerden oluşmalıdır

30. Kıymet takdir komisyonunu oluşturan kişiler hangi niteliklere haiz olması gerekmektedir? Lütfen belirtiniz.

Kıymet takdir komisyonunu oluşturan kişilerin sahip olması gereken yetkinliklere ilişkin olarak katılımcıların düşünceleri ağırlıklı olarak aşağıdaki konular üzerinde odaklanmaktadır:

1. %36 konu hakkında eğitilmiş olması
2. %23 piyasa bilgisi
3. %20 alanında mesleki deneyim sahibi olması

Yukarıda değinildiği üzere, katılımcıların %79'unun taşınmaz değerlendirme yapabilmek için gerekli eğitimleri almadığını ve yine katılımcıların yarısına yakınının hazine taşınmazlarının değerlendirme konusunda kendisini yetkin görmediği ortamda kıymet takdir komisyonunu oluşturan kişileri konusunda eğitilmiş olan kişilerden oluşmasını istemesi çok normal görülmektedir. En azından komisyonda işi bilen ve doğru yapan birisi olması lazım diye düşünülmektedir.

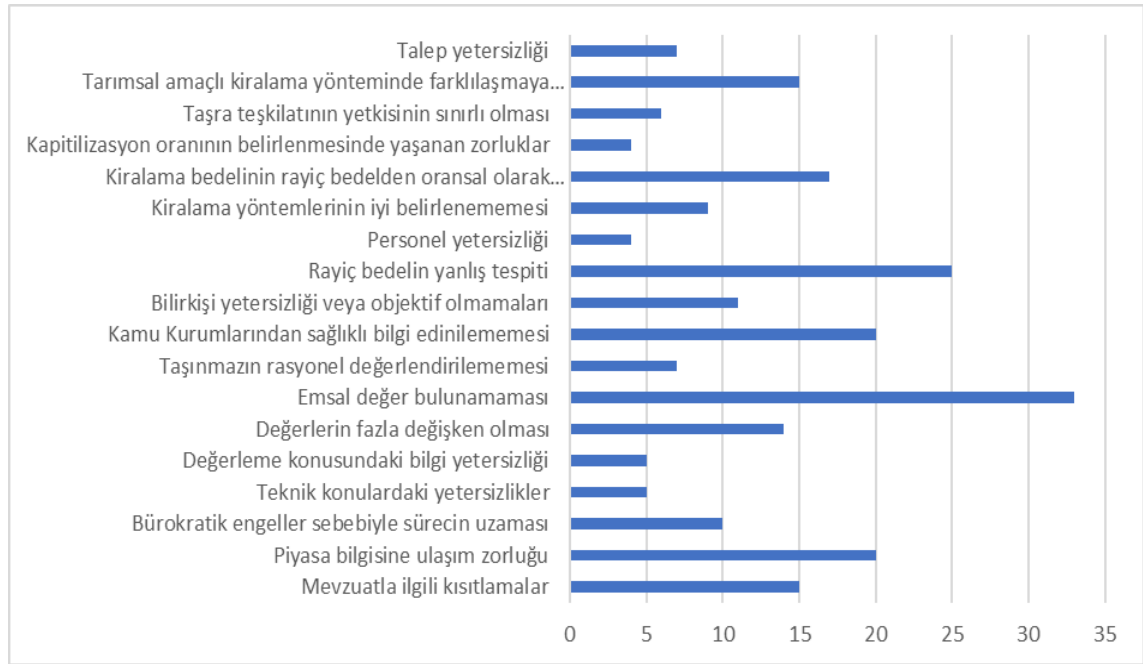


Şekil 39 Kıymet takdir komisyonunu oluşturan kişiler hangi niteliklere haiz olması gerekmektedir

31. Değerleme açısından bakıldığında kiralama konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.

Değerleme açıdan bakıldığında kiralama konusunda katılımcılar ağırlıklı olarak aşağıdaki durumları önceliklendirmektedir:

1. %20 emsal değer bulunamaması
2. %15 rayiç bedelin yanlış tespiti
3. %12 piyasa bilgisine ulaşım zorluğu



Şekil 40 Kiralama işlemlerinde değerlendirme sorunları

32. Değerleme açısından bakıldığında satış konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.

Katılımcılar, değerlemede satış sürecinde yaşanan zorlukları ağırlıklı olarak aşağıdaki biçimde önceliklendirmektedir:

1. %21 kamu kuruluşlarından sağlıklı görüş alınamaması
2. %17 emsal değer bulunamaması
3. %14 piyasa fiyatlarının ve talebin değişkenlik göstermesi

Yukarıda da bahsedildiği üzere, kurumlar arası ilişkiler bozuk olması nedeniyle satışı yapılacak taşınmazlar hakkında imar, orman, mera, arkeolojik veya doğal sit vb. konularında gerekli bilgiler zamanında tam ve eksiksiz alınamadığından satılacak taşınmazların değerlendirme süreci aksamaktadır.



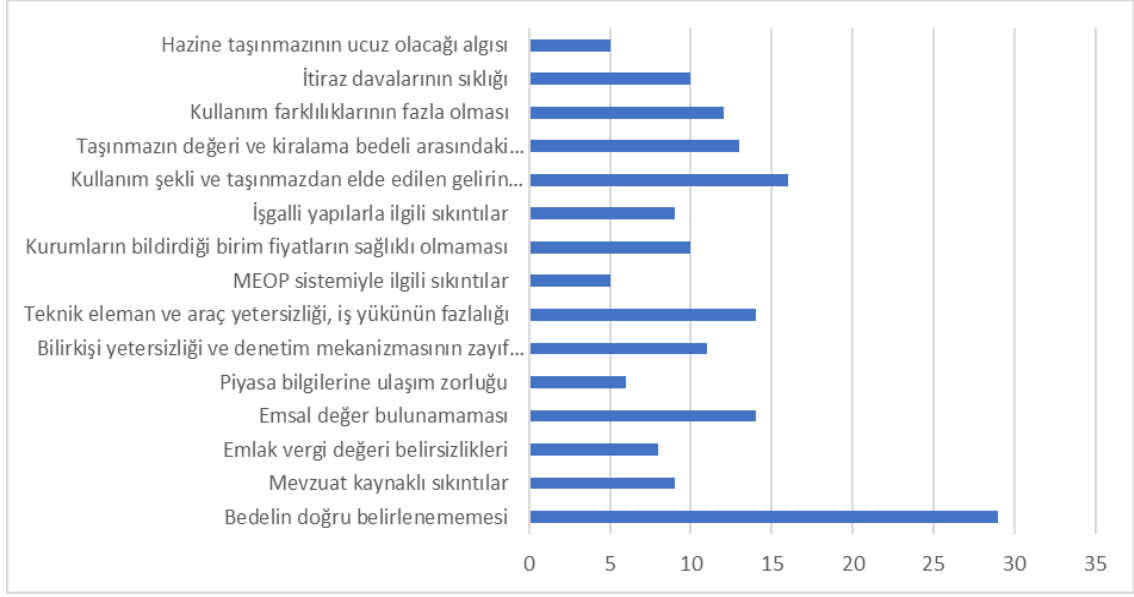
Şekil 41 Satış işlemlerinde değerlendirme sorunları

33. Değerleme açısından bakıldığında ecrimisil konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.

Katılımcılar, değerlendirme açısından bakıldığında ecrimisil konusunda yaşanan zorlukları ağırlıklı olarak aşağıdaki biçimde önceliklendirmektedir:

1. %17 bedelin doğru belirlenememesi
2. %10 kullanım şekli ve taşınmazdan elde edilen gelirin dengesizliği
3. %8 kullanım farklılıklarının fazla olması

Katılımcıların yarıya yakınının Hazine taşınmazlarının değerlemesi konusunda kendisini yetkin görmediği ortamda ecrimisil bedellerinin doğru bir şekilde belirlenememesi çok normal görülmektedir.

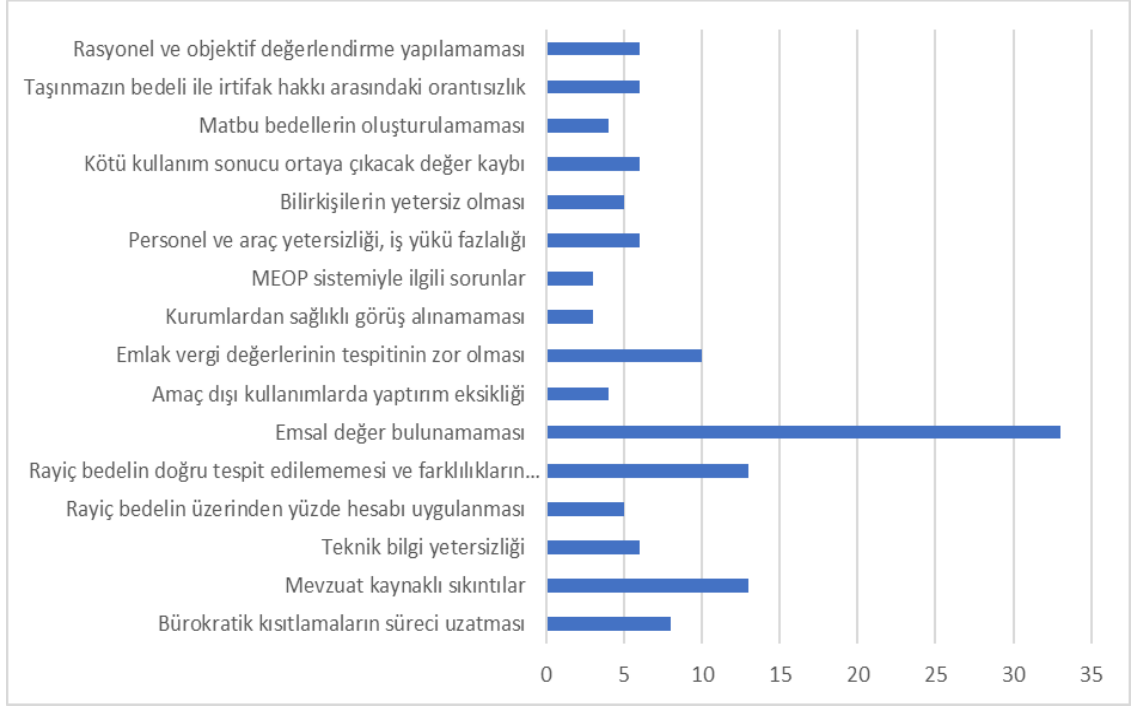


Şekil 42 Ecrimisil işlemlerinde değerlendirme sorunları

34. Değerleme açısından bakıldığında irtifak hakkı ve kullanma izni konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.

Katılımcılar, değerlendirme sürecinde irtifak hakkı ve kullanma izni konusunda yaşanan zorlukları ise aşağıdaki biçimde önceliklendirmektedir:

1. %20 emsal değer bulunamaması
2. %8 mevzuat kaynaklı sıkıntılar
3. %8 rayiç bedelin üzerinden yüzde hesabı uygulanması

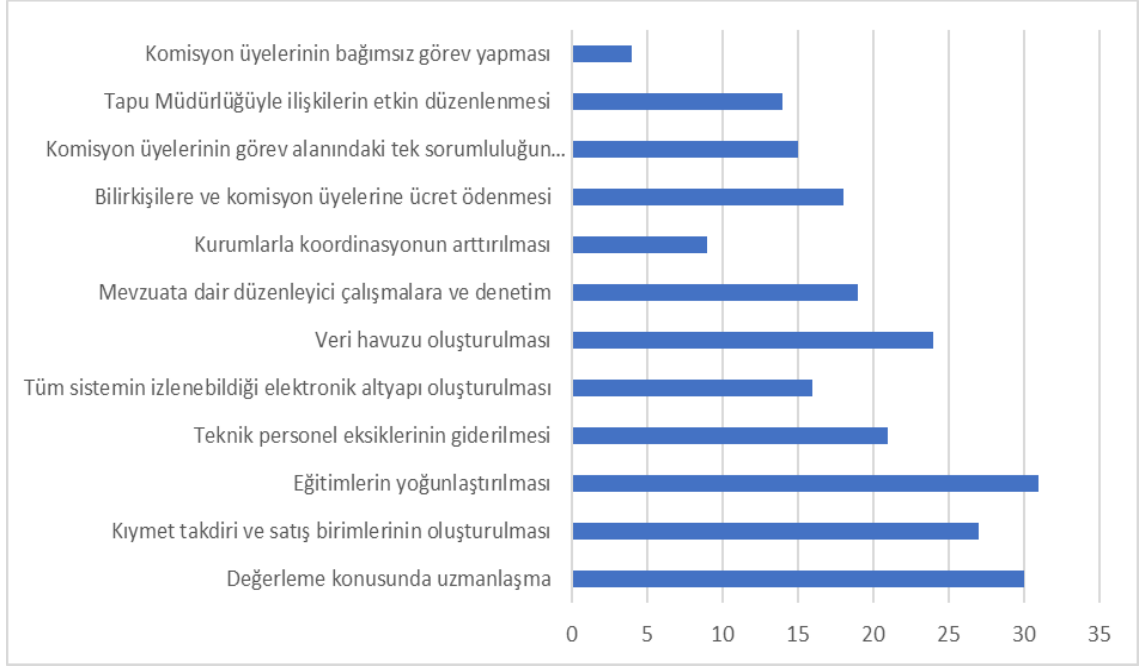


Şekil 43 İrtifak hakkı işlemlerinde değerlendirme sorunları

35. Taşınmazların bedellerinin tespitine yönelik sorunların çözümlerine ilişkin önerileriniz nelerdir? (Lütfen belirtiniz)

1. %19 eğitimlerin yoğunlaştırılması
2. %18 değerlendirme konusunda uzmanlaşma
3. %16 kıymet takdiri ve satış birimlerinin oluşturulması
4. %13 teknik personel eksikliklerinin giderilmesi
5. %11 mevzuata dair düzenleyici çalışmalar ve denetimin artırılması
6. %10 bilirkişilere ve komisyon üyelerine ücret ödenmesi
7. %9 tapu müdürlüğüyle ilişkilerin etkin düzenlenmesi
8. %7 kurumlarla koordinasyonun artırılması
9. %5 komisyon üyelerinin bağımsız görev yapması

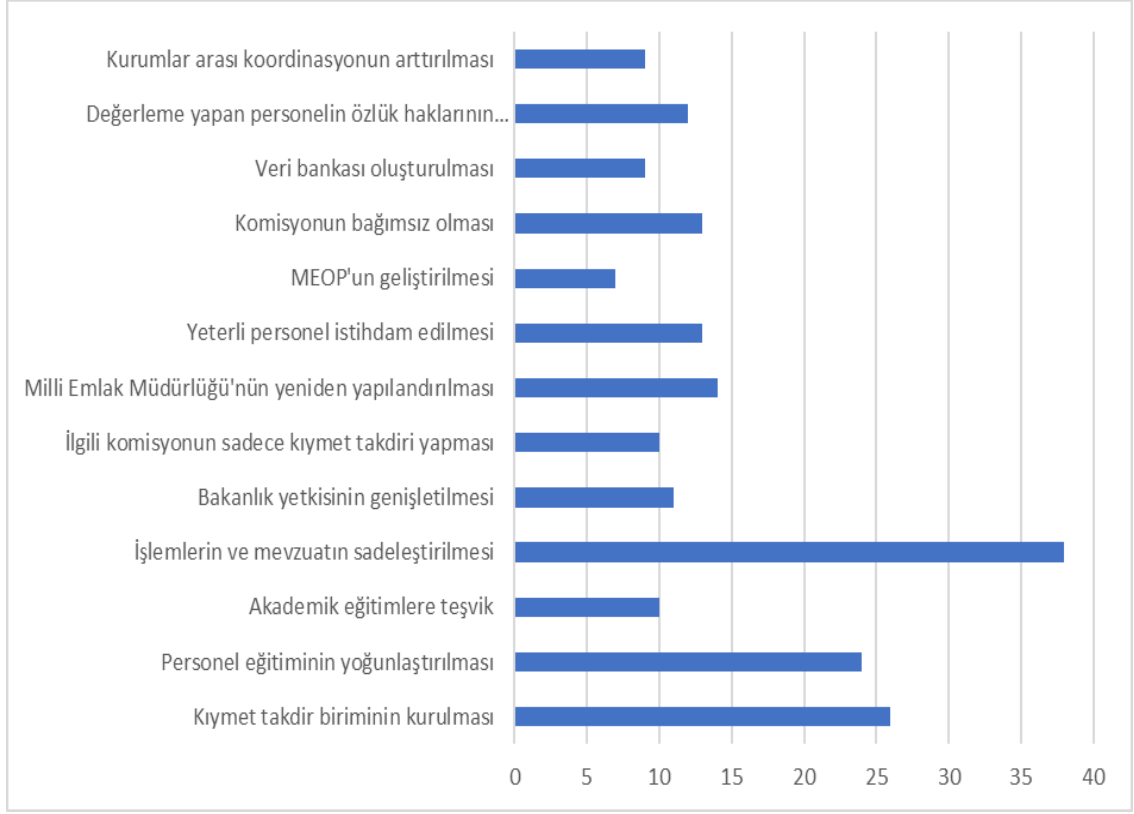
Katılımcıların %41'inin kendisini yetkin görmediği, yine katılımcıların %79'unun taşınmaz değerlendirme yapabilmek için gerekli eğitimleri almadığını düşünüldüğünde taşınmaz değerlendirme konusunda bilgili ve tecrübeli kişilerce eğitim verilmesi ve değerlendirme konusunda uzmanlaşma gerekliliği ortaya çıkmıştır.



Şekil 44 Değerleme işlemlerinde karşılaşılan sorunların çözümüne ilişkin öneriler

36. Taşınmazların daha verimli düzeyde değerlemesinin yapılabilmesi için önerileriniz nelerdir? (Mevzuat değişikliği, idari yapı v.b. gibi)

Katılımcıların çoğunluğu haklı olarak işlemlerin ve mevzuatın sadeleştirilmesi yönünde hem fikir olmuşlardır, Taşınmaz değerlemesi konusunda eğitim konusu ve bu Taşınmaz değerlemesi işlemlerinde uzmanlaşma ve bu konularda merkezi ve yerel birimlerin yeniden yapılandırılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

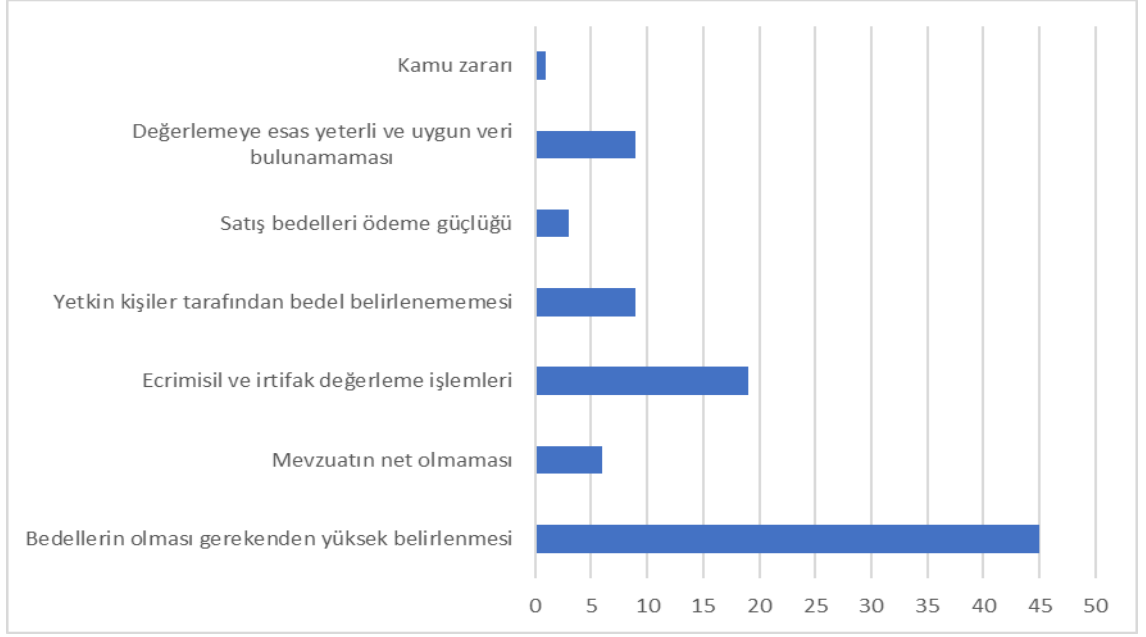


Şekil 45 Hazine taşınmazlarının doğru bir şekilde değerlendirilmesi için öneriler

37. Değerlemeye ilişkin varsa yargıya intikal edilen konuların sebepleri nelerdir?

Katılımcıların çoğunun bedellerin olması gerekenden yüksek olması ve değerlemeye esas yeterli uygun veri bulunamamasından kaynaklandığını ifade etmektedir.

Katılımcıların yarısından çoğunun kendini taşınmaz konusunda yetkin görmemesi ve gerekli eğitimleri almadığını düşünüldüğünde yargıya intikal eden konuların başında bu durumdaki kişilerce yapılan değerlendirme işlemlerinde yargıya konu olmaları kaçınılmazdır.



Şekil 46 Değerlemeye ilişkin varsa yargıya intikal edilen konuların sebepleri nelerdir

5 TARTIŞMA VE SONUÇ

Gayrimenkul değerlemesinin temel amacı gayrimenkule ilişkin alınacak kararlara yardımcı olmaktır. Gayrimenkul değerlendirme işlemi ise, tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, hak, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi unsurların değerlendirilmesi sonucunda söz konusu gayrimenkulün değerinin güvenilir ve uygun bir tahminle saptanması ve rakamsal ifadesi işlemidir. Değerleme işlemi sonucunda elde edilecek bulgular, gayrimenkule ilişkin alınacak kararın temelini oluşturmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme süreci ise, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade etmektedir. Dolayısıyla, gayrimenkule yönelik temel kavramlar, değer takdir süreci, değerlemede kullanılan yaklaşımlar, finansman boyutu, raporlama süreci ve standartlar gayrimenkul piyasasındaki tüm katılımcılar açısından son derece önemlidir.

Bu kapsamda ülkemizde, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından, “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45)” 01.05.2006 tarihinden geçerli olmak üzere yayınlanmış olup, ilgili tebliğin amacı sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapacakları değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir²⁶. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) aynen uymak zorundadırlar.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 2.8.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğin 20nci maddesinde yapılan değişiklik ile değerlendirme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, asgari unsurları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetinde 240.678 km² taşınmaz mal bulunmaktadır. Türkiye'nin yüz ölçümü 784.562 km² olduğuna göre Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların yüzölçümü toplamı, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %31'ne tekabül etmektedir. Buna, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 6.522 km² yüzölçümlü yerler de dahil edildiğinde, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'si, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallardan oluşmaktadır.

Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %32'sinin Hazinenin mülkiyetinde olması, bu taşınmaz malların yönetiminin ne kadar önemli olduğunu birkez daha ortaya koymaktadır. Çünkü Hazine taşınmazları önemli bir ekonomik kaynak ve etkili bir maliye politikası aracıdır. Hazine taşınmazlarını satış, kira ve irtifak hakkı gibi işlemlere konu ederek hem devlete gelir sağlanır hem de yatırımcıya yatırım yeri arazi sağlanarak yatırım ve istihdamın artırılmasına yardımcı olunur.

Hazine arazilerinin satış, kira ve irtifak hakkı gibi işlemlere konu olması durumunda satış, kira ve irtifak hakkı bedellerinin belirlenmesi konusu önümüze çıkmaktadır. Söz konusu bedellerin belirlenmesinde ise en temel ölçüt rayiç bedelin doğru bir şekilde tespitidir. Bu durumda gayrimenkul değerlemesi konusu ile karşılaşılmaktadır.

Araştırma sonuçların dan çıkan en önemli sonuç, ülkemiz topraklarının %32'si büyüklüğünde bir portföye sahip Milli Emlak Genel Müdürlüğünün, elindeki Hazine arazisi olarak adlandırılan gayrimenkulleri satış, kira veya irtifak hakkı işlemlerinde rayiç bedel belirlenmesi ile ilgili olarak, taşınmaz değerlemesinde Uluslararası Değerleme Standartlarının uygulandığı ülkemizde, değerlendirme konusunda çok geride kaldığı ortaya çıkmıştır. Çünkü araştırma bulgularına göre Hazine arazisi değerlemesinde görev yapan kişilerin yalnızca yüzde 10'unda Gayrimenkul Değerleme Lisansı mevcuttur. En tehlikesi de, ilgili personelin %64'ünün değerlendirme konusunda kendisinin teknik kapasitesi yeterli görmemesidir. Diğer bir husus da Hazine arazisinin rayiç bedeli belirlenirken Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) uyulmayarak eski geleneksel raporlama çerçevesinde Kıymet Takdiri Raporları hazırlanmaktadır.

Hazine arazilerinin değerlemesi ile ilgili yargı'ya intikal etmiş dosyaların da çoğunluğunun bedellerin yüksekliğinden şikayet edilmesi yeterli bir değerleme çalışmasının yapılmadığının göstergesidir. Bu durum konunun öneminin boyutu ile çelişmektedir.

Hazine arazilerinin rayiç bedelini belirleyen çalışanların mutlak surette tamamının SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı sahibi olması, yıl içinde bu kurumdan gerekli eğitimlerin alınması ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) uygun Değerleme Raporlarının yazılması gereklidir. Bu yönde de acil yasal düzenleme yapılmalıdır.

Bu çerçevede Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde tüm teşkilata sirayet edecek şekilde tamamı SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı sahibi olan personelden oluşan Hazine Taşınmazı Değerleme Birimi kurulmalı ve tüm teşkilata yayılmalıdır.

Bunların yanında, Milli Emlak Genel Müdürlüğünce Hazine taşınmazlarının özellikle rayiç değerlerinin belirlemesi ile ilgili eski mevzuatın yürürlükten kaldırılarak Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) uygun Değerleme Raporlarının yazılması sağlanmalıdır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde tamamı SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı sahibi olan veya üniversitelerin gayrimenkul yönetimine ilişkin yüksek lisans veya doktora programlarından gerekli eğitimi almış olan Hazine taşınmaz değerlemesi yapacak personele, piyasada değerleme şirketlerinde çalışan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına verilen TAKBİS' e bağlantı yetkisi mutlak suretle verilerek taşınmazlar hakkında bilgilere kolayca ulaşması sağlanmalıdır.

Hazine taşınmaz mallarının satılarak tasfiye edilmesi ve elde edilen gelirlerin ekonomiye kazandırılması yönünde özellikle 1994 yılından itibaren hızlı çalışmalar yürütölmektedir. Ancak Hazine taşınmaz mallarının rayiç değerleri üzerinden tasfiye edilmesi şarttır. Kıymet takdir komisyonlarınca yapılacak kıymet takdirlerinin rayice uygun belirlenebilmesi, her bir taşınmaz hakkında detaylı bilgi sahibi olmayı

gerektirmektedir. Bu bilgilere ulaşmakta belli bir süre istemekte ayrıca kıymet takdiri için yeterli eleman ve araca (taşınmaz malın fiili durumu, çevresi, konumu vb. hususları belirleme açısından) ihtiyaç bulunmaktadır.

Hazine arazilerinin kıymet takdirinde yürürlükte olan yasal düzenlemeler itibariyle, komisyon üyelerinin kıymet takdiri yapılacak olan taşınmaz malın konumunu, fiili durumunu, çevresini, değerine etkili olabilecek diğer faktörleri bilmeleri ve bu etkenleri iyi analiz etmeleri gerekmektedir. Değer subjektif bir kavramdır. Ancak, belirlenecek değer rayice uygun olması esastır. Bunun için değer belirleme ile görevli olan komisyon üyelerinin taşınmaz malın değerine etkili edebilecek faktörleri iyi analiz etmeleri, pazar gidişatı hakkında bilgi sahibi olmaları şarttır. Bu nedenle, öncelikle taşınmaz (fiili durumu, konumu vs.) ve fiyat oluşumunun diğer ayağı olan talep yapısı hakkında yeterli bilgiye sahip olmak gerekmektedir.

Yasal düzenlemelere göre, genellikle mahalli bilirkişilerden fiyat araştırması ve belediye, ticaret odası gibi kuruluşlardan fiyat alınarak bu fiyatlar paralelinde -ayrıca Hazine taşınmaz malına benzer vasıfta emsal taşınmaz mal ile karşılaştırma yapılarak birbirine olan eksik ve üstün yönler saptanmadan kıymet takdirinde bulunduğu görülmektedir. Bu durum, ihalede yeterli rekabetin sağlanamaması halinde Hazine taşınmaz mallarının rayiç değerinin altında satılmasına neden olmaktadır.

Diğer yandan, Belediye, Ticaret Odası, Sanayi Odası gibi kuruluşların taşınmaz malın kıymet takdiri için bildirmiş oldukları fiyatlar taşınmaz malın gerçek rayiç değerini yansıtmayacak nitelikte olan fiyatlar değildir. Nitekim bu gibi kuruluşların bildirdikleri fiyatlar, yine bu kuruluşlarca bilirkişi sıfatıyla görevlendirilen kişilerce taşınmaz malın mahalline gidilerek taşınmaz malın konumu ve diğer faktörler gözetilmek suretiyle tanzim edilen bilirkişi raporlarındaki değerlerden farklı olabilmektedir. Bu sebeple; taşınmaz malın vasıf ve niteliği gözetilerek bu kuruluşlardan fiyat araştırılmasına gidilmeli ancak sadece bu fiyatlar baz alınarak rayiç bedel belirlenmesi yapılmamalı, Hazine taşınmaz mallarının emsal taşınmaz mallarla mukayesesi neticesinde rayiç bedel belirlenmelidir.

Söz konusu anket çalışmasının sonucunda Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde çalışan ve değerlendirme işlerinde görev yapan personelin gerekli eğitimleri almamasından kaynaklı sorunların olduğu ve bu sorunlardan kaynaklı Hazine taşınmazlarının değerlemesinin çoğunlukla eksik ve yanlış belirlendiği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda öncelikle yapılması gereken kamu malları yönetimini ayrı özerk bir yapıya kavuşturulması, Hazine taşınmazlarının değerlemesine ilişkin ilgili kurumlar bünyesinde Değerleme Kurulu biriminin kurulmasının gerektiği ortaya çıkmıştır.

Bahsedilen kurumun değerlendirme işlemlerinde görevli ilgili personellere gerekli eğitimlerin verilmesinin sağlanması ve belli periyotlarda ekonomi ve gayrimenkul eğitimlerinin yenilenmesi gerektiği anlaşılmıştır. Söz konusu personellerin özellikle taşınmazların değerlemesinde ihtiyaç duyulan ilgili taşınmazın karakteristik özelliklerinin değerlemeye katkısı konusunda analitik düşünebilen bir yapıya kavuşturulması sağlanmalıdır.

Bütün illerde yapılan taşınmaz değerlendirme işlemlerinin bir arada bulunduğu bir veri havuzunun oluşturulması ve ilgili personellerin rahatlıkla ulaşabileceği bir imkanın sağlanması gerekmektedir.

Yapılan değerlendirme işlemlerine ilişkin ilgili mevzuatın sadeleştirilmesi ve kurumlar arası koordinasyonun sağlanması gerekmektedir.

Değerleme işlemlerinde görevli personelin yaptığı işlerde bağımsız, objektif ve hesap verilebilir kararlar almasının sağlanması konusunda kurumsal veya akademik eğitimlerin teşvik edilmesi sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

1. ERTAŞ, M, Devlet Mallarının Korunması, Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1998, Ankara.
1. KARDEŞ, S, Hazine Malları, Maliye Bakanlığı Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı, 1999, Ankara.
2. KIRBAŞ, Sadık, Devlet Malları, 2.B., Adım Yayıncılık, 1988, Ankara,
3. Temel Mesleki Eğitim Notları-1, Milli Emlka Genel Müdürlüğü, 2010, Ankara,
4. İlgili Kanun, Yönetmelik ve Tebliğler

EK ANKET SORULARI

DEMOGRAFİK SORULAR

- 1. Yaşınız**
 - a. 25-30
 - b. 31-35
 - c. 36-40
 - d. 41-45
 - e. 46-50
 - f. 51 ve üzeri

- 2. Cinsiyetiniz**
 - a. Kadın (x)
 - b. Erkek (X)

- 3. Eğitim**
 - a. Ön Lisans
 - b. Lisans
 - c. Yüksek Lisans
 - d. Doktora

- 4. Mezun olunan bölüm**
 - a. Maliye
 - b. İşletme
 - c. İktisat
 - d. Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri
 - e. Uluslararası İlişkiler
 - f. Kamu Yönetimi
 - g. Ekonometri
 - h. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

- 5. Mesleki deneyim süresi**
 - a. 0-3 yıl arası
 - b. 3-6 yıl arası
 - c. 6-9 yıl arası
 - d. 9-12 yıl arası
 - e. 12-15 yıl arası
 - f. 15 yıl ve üzeri

- 6. Değerleme çalışmalarındaki deneyim süresi**
 - a. 0-3 yıl arası

- b. 3-6 yıl arası
- c. 6-9 yıl arası
- d. 9-12 yıl arası
- e. 12-15 yıl arası
- f. 15 yıl ve üzeri

7. Değerleme çalışmalarına ilişkin aşağıdaki eğitimlerden hangisini aldınız?
(Birden fazla işaretleme yapabilirsiniz)

- a. Özel Kuruluşlardan Alınan Eğitim
- b. Kurum İçi Mevzuat Eğitimi
- c. SPK Belgesi
- d. Yüksek Lisans
- e. Doktora
- f. Diğer (Lütfen belirtiniz.)

8. Değerleme sürecinde yaptığınız görevler aşağıdakilerden hangisi ve/veya hangileridir? (Birden fazla işaretleme yapabilirsiniz)

- a. Değerleme yapmak
- b. Proje geliştirmek
- c. Tespit alışması yapmak
- d. Kıymet takdir komisyonunda görev almak
- e. Diğer (Lütfen belirtiniz.)

SORULAR

1. “Milli emlak ile ilgili iş süreçleri değerlendirildiğinde müdürlüğünüz bünyesinde çalışan personelin değerlendirilme konusunda teknik kapasitesi” ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?
 - a. Tamamen yeterli
 - b. Yeterli
 - c. Kararsızım
 - d. Yetersiz
 - e. Tamamen Yetersiz

2. “Taşınmaz değerlendirilmesi yapabilmek için gerekli eğitimleri aldım” ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?
 - a. Kesinlikle Katılıyorum
 - b. Katılıyorum
 - c. Kararsızım
 - d. Katılmıyorum
 - e. Kesinlikle Katılmıyorum

3. “Taşınmaz değerlendirilmesi konusunda yetkin olduğunuza inanmıyorsunuz” ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?
 - a. Kesinlikle Katılıyorum
 - b. Katılıyorum
 - c. Kararsızım
 - d. Katılmıyorum
 - e. Kesinlikle Katılmıyorum

4. “Taşınmaz değerlemede KESİN DEĞER VERİLMELİ” fikrine;
 - a. Kesinlikle Katılıyorum
 - b. Katılıyorum
 - c. Kararsızım
 - d. Katılmıyorum
 - e. Kesinlikle Katılmıyorum

5. “Taşınmaz değerlemede DEĞER ARALIĞI VERİLMELİ” fikrine;
 - a. Kesinlikle Katılıyorum
 - b. Katılıyorum
 - c. Kararsızım
 - d. Katılmıyorum
 - e. Kesinlikle Katılmıyorum

6. Taşınmazlara yönelik değeri bulabilmek için yaptığınız kıymet takdiri yöntemleri nelerdir? (Lütfen belirtiniz.)
- Emsal karşılaştırma
 - Kapitalizasyon yöntemi
 - ...
 - ...
 - ...
7. “Taşınmazlara ilişkin yapılan değerlemeler yeterlidir” ifadesi hakkındaki fikriniz nedir?
- Tamamen yeterli
 - Yeterli
 - Kararsızım
 - Yetersiz
 - Tamamen Yetersiz
8. “Kamu kurumlarından görüş alma konusunda zorluk yaşıyor” önermesi hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
9. “Taşınmazlara ilişkin düzenlenen kıymet takdir kararlarının MEOP ortamında paylaşılması, değerlendirme yaparken yardımcı olmaktadır” önermesi hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
10. “Değerleme yaparken ilgili taşınmaza ilişkin bilgilere kolayca ulaşabiliyorum” önermesine ilişkin düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum

11. “Taşınmazın niteliğine ilişkin hususların değerlemedeki etkisi” ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?
- Tamamen yetersiz
 - Yetersiz
 - Kararsızım
 - Yeterli
 - Tamamen yeterli
12. “Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler yeterlidir” ifadesi hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
13. “Taşınmazların değerlemesindeki işlem sıklığı yeterlidir” önermesi hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
14. “Çelişkili fiyatların verilmesi nedeniyle emsal bedel yanlış hesaplanmaktadır” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
15. “Piyasaya hakim olmayan bilirkişiler bulunmaktadır” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum

16. “Bilgi ve imza vermekten imtina etme nedeniyle emsal bedeli yanlış belirlenmektedir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
17. “Personel sayısının az ve iş yükünün fazla olması nedeniyle, sahada detaylı inceleme yapılamamaktadır” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
18. “Personelin teknik bilgi yetersizliğinden kaynaklı olarak taşınmazın emsal bedelinin belirlenememektedir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
19. “MEOP sisteminden yeterli verinin alınamaması nedeniyle emsal bedeli belirlenememektedir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
20. “MEOP sistemi, veri tabanı oluşturmak açısından yetersizdir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum

21. “İlgili kurumlardan bilgi alınamaması nedeniyle emsal bedeli belirlenememektedir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
22. “Servisten eksik ya da yetersiz bilgi gelmesi nedeniyle emsal bedeli belirlenememektedir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
23. “İşlem dosyasındaki bilgi ve belgelerin eksik olmasından dolayı değerlemeye esas süreç uzamaktadır” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
24. “Yazıların geç imzalanması sonucu emsal bedeli zamanında belirlenememektedir” fikri hakkındaki düşünceniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
25. “Gelir Yöntemi” uygulamasında karşılaştığınız sorunlar nelerdir? (Birden fazla işaretleme yapılabilir)
- Kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlar
 - Özel kurumlardan kaynaklanan sorunlar
 - Komisyon üyelerinden kaynaklanan sorunlar
 - Piyasa koşullarından kaynaklanan sorunlar
 - Sistemden kaynaklanan sorunlar

26. “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” uygulamasında karşılaştığınız sorunlar nelerdir? (Birden fazla işaretleme yapılabilir)
- Kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlar
 - Özel kurumlardan kaynaklanan sorunlar
 - Komisyon üyelerinden kaynaklanan sorunlar
 - Piyasa koşullarından kaynaklanan sorunlar
 - Sistemden kaynaklanan sorunlar
27. “Maliyet Yöntemi” uygulamasında karşılaştığınız sorunlar nelerdir? (Birden fazla işaretleme yapılabilir)
- Kamu kurumlarından kaynaklanan sorunlar
 - Özel kurumlardan kaynaklanan sorunlar
 - Komisyon üyelerinden kaynaklanan sorunlar
 - Piyasa koşullarından kaynaklanan sorunlar
 - Sistemden kaynaklanan sorunlar
28. “19/07/2003 tarihinden sonra Hazine taşınmazı üzerinde izinsiz olarak inşa edilen ve Hazineye intikal eden yapı ve tesisler gerçeğe yakın değerlendirilmektedir” önermesi hakkındaki fikriniz nedir?
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
29. Kıymet takdir komisyonu size göre kimlerden oluşmalıdır? Lütfen belirtiniz.
- Defterdarlık uzmanlarından
 - ...
 - ...
 - ...
 - ...
30. Kıymet takdir komisyonunu oluşturan kişiler hangi niteliklere haiz olması gerekmektedir? Lütfen belirtiniz.
- Değerleme lisansı almış olmaları
 - ...
 - ...
 - ...

31. Değerleme açısından bakıldığında kiralama konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.
- Emsal bulmak zor.
 - Satış bedelinin % 4 ünün alınması yanlış
 - Gelir tahmininde objektif değer yok.
 - ...
 - ...
32. Değerleme açısından bakıldığında satış konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.
- Emsal bulmak zor
 - Kurumlardan bilgi almada güçlük
 - Bilirkişiler işlerini bilmiyor
 - ...
 - ...
33. Değerleme açısından bakıldığında ecrimisil konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.
- Kullanıma göre değer belirlenmesi mümkün olmuyor
 - Bilirkişiler yetersiz
 - ...
 - ...
 - ...
34. Değerleme açısından bakıldığında irtifak hakkı ve kullanma izni konusunda hangi zorluklar yaşanmaktadır? Lütfen belirtiniz.
- Emsal bulmak zor
 - Kurumlardan bilgi almada güçlük
 - ...
 - ...
 - ...
35. Değerleme konusunda kullandığınız veri toplama yöntemleri nelerdir? Lütfen belirtiniz.
- Kurumlar(Gıda Tarım ve Hayvancılık, Çevre ve Şehircilik, Belediye)
 - Emlakçılar
 - Bilirkişiler
 - ...
 - ...

36. Taşınmazların bedellerinin tespitine yönelik sorunların çözümlerine ilişkin önerileriniz nelerdir? (Lütfen belirtiniz)
- Personelin eğitimi
 - Tapu müdürlüğünden bilgi temininde ciddi çalışma
 - Teknik destek
 - ...
 - ...
37. Taşınmazların daha verimli düzeyde değerlemesinin yapılabilmesi için önerileriniz nelerdir? (Mevzuat değişikliği, idari yapı v.b. gibi)
- Personel yapısının değiştirilerek uzmanlaşmaya öncelik verilmesi
 - Personele harita GPS vb. teknik eğitimlerin verilmesi
 - Kurumlardan bilgi alınmasında kesin yasal zorunluluk
 - ...
 - ...
38. Değerlemeye ilişkin varsa yargıya intikal edilen konuların sebepleri nelerdir?
- ...
 - ...
 - ...
 - ...
 - ...

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Alper DEMİR

Doğum Yeri : Kırşehir/Çiçekdağı

Doğum Tarihi : 07/08/1980

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Ankara Farabi Lisesi (1995)

Lisans : İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümü (2002)

Yüksek Lisans : Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (9/2011)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2004-2016 (Sağlık Bakanlığı geçici görevli 2015-2016)

Yayımlar (SCI)

.....

Hakemli Dergiler

.....

Ulusal Kongre Sunum

.....

Uluslararası Kongre Sunum