



**T.C.**  
**KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**



**KONYA OTOGAR CİVARINDA EMLAK**  
**VERGİSİNE ESAS ZEMİN DEĞERİNİN**  
**TESPİTİ**

**Burak UŞAK**

**YÜKSEK LİSANS**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Mayıs-2019**  
**KONYA**  
**Her Hakkı Saklıdır**

## TEZ KABUL VE ONAYI

Burak UŞAK tarafından hazırlanan ‘‘Konya Otogar Civarında Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti’’ adlı tez çalışması 17/05/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

### Jüri Üyeleri

#### Başkan

Doç. Dr. Őukran YALPIR

#### Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ

#### Üye

Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

### İmza

  
.....  
  
.....  
  
.....

Yukarıdaki sonucu onaylıyorum.

Prof. Dr. Yakup KARA  
Enstitü Müdürü

## TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

## DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.



Burak UŞAK

Tarih:17.05.2019

## ÖZET

### YÜKSEK LİSANS TEZİ

## KONYA OTOGAR CİVARINDA EMLAK VERGİSİNE ESAS ZEMİN DEĞERİNİN TESPİTİ

**Burak UŞAK**

**Konya Teknik Üniversitesi  
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ**

**2019, 121 Sayfa**

**Jüri**

**Doç. Dr. Şükran YALPIR  
Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ  
Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ**

Emlak vergisi dünya ülkelerinde yerel idarelerin gelirleri içerisinde önemli bir yere sahiptir. Emlak vergisi sisteminde taşınmazların zemin değerleri esas alınarak işlem yapılır. Zemin değeri konusunda yaşanan sıkıntılar emlak vergisini doğrudan etkilemektedir. Taşınmaz değerlendirilmesi konusu da zemin bedellerinin tespitinde olmazsa olmaz bir konudur. Bu sebeple çalışmamızda uygun değerlendirme yöntemi ve konumsal olarak değere etken faktörler kullanarak taşınmazların piyasa değerleri üzerinden vergiye esas zemin değer hesaplaması gerçekleştirilmiştir.

Bu çalışmada, emlak vergisine esas zemin değerleri tespiti yapılırken, bu değerler üzerinde bölgede bulunan ve taşınmaz değerlerine etki eden faktörlerin etkisinin ne kadar olduğu yapılan konumsal puanlamalar ile belirlenmiştir. Konumsal puanlama verilerini elde etmek amacıyla anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Nominal puanlama yöntemine dayalı bu çalışmada belediyeler tarafından belirlenen; düşük değerde olması ve gerçek değere uzak olması sebebiyle tartışma konularına sebep olan sokak bazındaki zemin değerleri belirlenen alternatif yöntemle taşınmaz bazında hesaplanmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde taşınmaz değerlendirme konusu irdelenmiş; konuya genel haliyle değinilmiştir. İkinci bölümde ise ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunun mevzuatlarda ne ölçüde ele alındığı incelenmiştir. Üçüncü bölümde, çalışmanın ana konusu olan Emlak Vergisi; ülkemizdeki geçmişi, güncel hali ve bazı ülkelerde ki durumu olarak açıklanmıştır. Çalışmamızın son bölümü ise uygulama bölgesinde anket verilerinden elde edilen konumsal puanlar ile taşınmaz değerleri kullanılarak sokak bazında zemin değerleri hesaplanmıştır. Piyasada işlem gören taşınmaz değerleri üzerinden hesaplanan zemin değerleri ile belediye zemin değerleri karşılaştırılarak aradaki fark gözlemlenmiştir.

Sonuç olarak taşınmazın, piyasada işlem gören değerlerini esas alarak hesaplanan zemin değerleri ile belediyenin vergiye esas olarak belirlediği ve asgari düzeyde olan zemin değerleri arasında büyük farklar olduğu tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Emlak Vergisi, Rayiç Değer, Konumsal Puan, Taşınmaz Değerleme, Zemin Değeri

**ABSTRACT**

**MS THESIS**

**DETERMINATION OF GROUND VALUE BASED ON REAL ESTATE TAX  
AROUND KONYA BUS STATION**

**Burak UŞAK**

**Konya Technical University  
Institute of Graduate Studies  
Department of Geomatics Engineering**

**Advisor: Dr. Mehmet ERTAŞ**

**2019, 121 Pages**

**Jury  
Assoc. Prof. Dr. Őukran Yalpir  
Dr. Mehmet ERTAŞ  
Dr. Kamil KARATAŞ**

The property tax has an important place in the revenues of local administrations in the world. In the property tax system, the transaction is performed based on the ground values of the immovables. Difficulties about ground value directly affect the property tax. The subject of real estate appraisal is an indispensable issue in the determination of ground prices. For this reason, in our study, using on the appropriate valuation method and the effective factors on value, tax base value calculation was performed on the market values of immovables.

In this study, while determining the base values of the real estate tax, the effects of the factors affecting the immovable values in the region on these values were determined by positional scoring. A survey was conducted to obtain spatial scoring data. In this study based on the nominal scoring method determined by the municipalities; Because of its low value and being far from the real value, the ground values of the street based about discussion were calculated based on the determined alternative method.

In the first part of the study, the subject of real estate valuation is examined; the subject in general terms. In the second part, the extent to which the subject of real estate appraisal was discussed in the legislation was examined. In the third chapter, the main subject of the study is the Property Tax; the history of our country, status and the situation in some countries is explained as. In the last part of the study, ground values were calculated by using spatial scores and real estate values obtained from survey data in the application area. The difference between the ground values calculated on the market and the ground values of the municipality was compared.

As a result, it is determined that there are big differences between the ground values calculated based on market values of the real estate and the municipality's tax base and the minimum level of ground values.

**Keywords:** Fair Value, Ground Value, Positional Points, Property Tax, Real Estate Appraisal

## ÖNSÖZ

Taşınmaz ve taşınmaz değerlendirme konusunun günden güne önem kazanmaya başlamasıyla taşınmazlar üzerinden tahsil edilen emlak vergisinin de önemi artmıştır. Ancak yerel idareler için önemli gelir kaynağı olması gereken emlak vergisi; belediyeler tarafından belirlenen düşük rayiç değerleri sebebiyle taşınmazın gerçek değeri üzerinden vergilendirilemeyip, yerel idarelerin gelirleri arasında düşük bir oranda kalmaktadır. Belediyelerin rayiç bedel tespitinde kullandığı yöntemin de rayiç değerlerin bu şekilde oluşmasındaki etkisi yadsınamaz bir gerçektir. Bu çalışmada pilot bölgede sokakların konumsal puanları, çevrede bulunan değere etken faktörlere göre anket çalışmasıyla belirlenerek tespit edilmiş ve taşınmazların piyasa değerleri de kullanılarak uygulama bölgesindeki sokakların her iki köşebaşında rayiç değer hesaplanmıştır. Ancak karşılaştırma yapılacak değer asgari değer olduğu için, sokağın ortasında hesaplanan değer esas alınmıştır. Bu çalışma ile düşük rayiç değerler yerine gerçek değerlere yakın rayiç değerlerin tespit edilmesi ve bu değerler üzerinden vergilendirilmesi amaçlanmıştır.

Yüksek lisans sürecimde gösterdiği sabır ve özveri ile hiçbir zaman desteğini ve engin bilgilerini benden eksik etmeyen, çalışmalarımın her aşamasında önerileri ile beni yönlendiren değerli hocam ve sayın danışmanım Sayın Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Ertaş'a, önerilerini ve bilgilerini benimle paylaşan ve manevi desteklerini esirgemeyen değerli meslektaşlarım ve kıymetli arkadaşlarım Arş. Gör. Nuh Akçakaya ve Arş. Gör. İlhami Aydın'a ve son olarak tez sürecimde bıkmadan usanmadan her daim manevi destekte bulunan ve yanımda olan çok değerli arkadaşım Rüya Altıngüneş'e ve aileme sonsuz teşekkürlerimi ve şükranlarımı sunarım.

Burak UŞAK

KONYA-2019

# İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>v</b>
<b>ÖNSÖZ</b> .....	<b>vi</b>
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>vii</b>
<b>SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ</b> .....	<b>x</b>
<b>ŞEKİLLER LİSTESİ</b> .....	<b>xi</b>
<b>ÇİZELGELER LİSTESİ</b> .....	<b>xiii</b>
<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>3</b>
2.1. Taşınmaz Değerlemesinin Kapsamı ve Kullanıldığı Alanlar.....	4
2.2. Taşınmaz Değerlemesinin Önemi .....	5
2.3. Değerleme Yöntemleri .....	7
2.3.1. Geleneksel yöntemler .....	7
2.3.1.1. Karşılaştırma yöntemi .....	7
2.3.1.2. Gelir yöntemi .....	8
2.3.1.3. Maliyet yöntemi.....	11
2.3.2. Stokastik (istatistik) yöntemler .....	12
2.3.2.1. Regresyon yöntemi .....	13
2.3.2.2. Hedonik model .....	14
2.3.2.3. Nominal değerlendirme .....	14
2.3.3. Modern yöntemler.....	15
2.3.3.1. Bulanık mantık .....	15
2.3.3.2. Yapay sinir ağları .....	15
2.3.3.3. Konumsal analiz .....	16
2.4. Taşınmaz Değerleme Süreci .....	16
2.5. Taşınmaz Değerine İlişkin Kuramlar .....	19
2.5.1. Yönetimsel ve sosyo-ekonomik kuramlar.....	20
2.5.2. Kentsel bölgelere ilişkin kuramlar .....	21
2.5.3. Taşınmazın konum ve niteliklerine ilişkin kuramlar .....	21
2.5.4. Kentsel altyapının taşınmaz değerine etkisi.....	22
2.5.5. Taşınmaz değeri üzerinde imar özelliklerinin etkisi.....	22
2.5.6. Kentsel alan işlevlerinin taşınmaz değerine etkisi.....	23
2.5.7. Taşınmaz değerine kötü çevre koşullarının etkisi.....	24
2.6. Taşınmaz Değerine Etki Eden Bazı Faktörlerin Matematiksel Bağıntılarla Açıklanması .....	25
2.6.1. Geometrik şekil ve alan .....	25
2.6.2. Eğim.....	26
2.6.3. Kullanılabilir alan .....	27
2.6.4. Gürültü .....	27

2.6.5.	Manzara .....	27
2.6.6.	Yapılanma özellikleri.....	28
2.6.7.	Altyapı tesislerinden faydalanma imkanları .....	29
2.6.8.	Kamusal ve sosyal hizmet tesislerine uzaklık.....	29
2.7.	Ülkemizde ve Dünyada Taşınmaz Değerlemesi .....	30
2.7.1.	Ülkemizde taşınmaz değerlendirme .....	30
2.7.2.	Almanya.....	32
2.7.3.	Amerika Birleşik Devletleri.....	33
2.7.4.	İngiltere.....	34
2.7.5.	Hollanda.....	34
2.8.	Uluslararası Değerleme Kuruluşları.....	35
2.8.1.	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).....	35
2.8.2.	The European Group Of Valuers' Association (TEGoVA) .....	36
2.8.3.	International Valuation Standards Committee (IVSC).....	37
<b>3.</b>	<b>MEVZUAT AÇISINDAN ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ .....</b>	<b>39</b>
3.1.	Anayasa.....	39
3.2.	Türk Medeni Kanunu .....	39
3.3.	Vergi Usul Kanunu .....	41
3.4.	Kamulaştırma Kanunu .....	41
3.5.	Emlak Vergisi Kanunu .....	43
3.6.	Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük .....	43
3.7.	Sermaye Piyasası Kanunu .....	44
3.8.	Kat Mülkiyeti Kanunu.....	45
<b>4.</b>	<b>VERGİ KURAMI VE EMLAK VERGİSİ.....</b>	<b>46</b>
4.1.	Emlak Vergisinin Tarihsel Süreci .....	47
4.2.	Türkiye'de Emlak Vergisi.....	48
4.2.1.	1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu .....	49
4.2.1.1.	Bina.....	50
4.2.1.2.	Arazi .....	51
4.2.2.	Emlak vergisine esas bedelin belirlenmesi .....	53
4.2.2.1.	Binalarda vergi değerinin belirlenmesi .....	53
4.2.2.2.	Arsalar için vergi değerinin belirlenmesi .....	54
4.2.2.3.	Arazilerde vergi değerinin belirlenmesi .....	55
4.2.3.	Emlak vergisinin önemi ve değer tespitinde yaşanan sorunlar.....	56
4.2.4.	Dünya'da bazı ülkelerde emlak vergisi .....	58
4.2.4.1.	ABD'de emlak vergisi .....	58
4.2.4.2.	Birleşik Krallık 'ta emlak vergisi .....	59
4.2.4.3.	Almanya'da emlak vergisi.....	60
4.2.4.4.	Kanada'da emlak vergisi .....	61
4.2.4.5.	Çin'de emlak vergisi.....	63
<b>5.</b>	<b>UYGULAMA .....</b>	<b>65</b>
5.1.	Uygulama Alanı .....	65
5.2.	Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti .....	72
5.2.1.	Kriterlerin belirlenmesi.....	73
5.2.2.	Anket Çalışması .....	74



5.2.3. Büro çalışması.....	76
5.2.3.1. Yazır bölgesi hesaplamaları .....	79
5.2.3.2. Sancak bölgesi hesaplamaları.....	92
<b>6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....</b>	<b>109</b>
6.1. Sonuçlar.....	109
6.2. Öneriler .....	112
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>114</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>119</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>121</b>



## SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ

### Simgeler

$D_{\text{hesap}}$	: Hesaplanan Değer
$D_{\text{piyasa}}$	: Piyasa Değeri
$D_{\text{rayiç}}$	: Belediye Rayiç Değeri
$m^2$	: Metrekare

### Kısaltmalar

<b>EK</b>	: Eğitim Kurumu
<b>AVM</b>	: Alışveriş Merkezi
<b>MDİY</b>	: Market ve Diğer İşyerleri
<b>E</b>	: Eczane
<b>SK</b>	: Sağlık Kurumu
<b>İ</b>	: İbadethane
<b>ST</b>	: Sosyal Tesisler
<b>YA</b>	: Yeşil Alan
<b>ŞOT</b>	: Şehirlerarası Otobüs Terminali
<b>KLP</b>	: Kafe Lokanta ve Pastane
<b>TT</b>	: Toplu Taşıma
<b>GKEM</b>	: Gece Kulübü ve Eğlence Merkezleri
<b>TG</b>	: Trafik Gürültüsü
<b>ÇFST</b>	: Çimento Fabrikası ve Sanayi Tesisleri

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1. Karşılaştırma yöntemi akış şeması .....	8
Şekil 2.2. Gelir yöntemi akış şeması .....	10
Şekil 2.3. Maliyet yöntemi akış şeması.....	12
Şekil 2.4. Regresyon Doğrusu .....	13
Şekil 5.1. Konya İli Selçuklu İlçesi genel görünümü .....	66
Şekil 5.2. Selçuklu İlçesi yıllara göre nüfus dağılımı .....	67
Şekil 5.3. Yazır ve Sancak Mahalleleri idari sınırları .....	67
Şekil 5.4. Konya Yazır Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı.....	68
Şekil 5.5. Konya Sancak Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı .....	68
Şekil 5.6. Uygulama alanı .....	69
Şekil 5.7. Yazır Mahallesi çalışma bölgesi .....	70
Şekil 5.8. Sancak Mahallesi çalışma bölgesi .....	70
Şekil 5.9. Anket çalışması formu .....	74
Şekil 5.10. Yazır bölgesinde değere etki eden unsurlar.....	77
Şekil 5.11. Sancak bölgesinde değere etki eden unsurlar.....	78
Şekil 5.12. Selçuklu İlçesi Yazır çalışma alanı yıllara göre rayiç bedel değişimi ...	87
Şekil 5.13. Yazır bölgesi Menekşe Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	87
Şekil 5.14. Yazır bölgesi Menekşe Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	87
Şekil 5.15. Yazır bölgesi Merinos Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	88
Şekil 5.16. Yazır bölgesi Merinos Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	88
Şekil 5.17. Yazır bölgesi Öztekinler Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	88
Şekil 5.18. Yazır bölgesi Öztekinler Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	88
Şekil 5.19. Yazır bölgesi Sayılan Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	89
Şekil 5.20. Yazır bölgesi Sayılan Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	89
Şekil 5.21. Yazır bölgesi Sultan Caddesi için hesaplanan zemin değerleri .....	89
Şekil 5.22. Yazır bölgesi Sultan Caddesi için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	90
Şekil 5.23. Yazır bölgesi Şht. Erkan Özbalcı Sokak için hesaplanan zemin değerleri..	90
Şekil 5.24. Yazır bölgesi Şehit Erkan Özbalcı Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	90
Şekil 5.25. Yazır bölgesi Türkerler Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	91
Şekil 5.26. Yazır bölgesi Türkerler Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	91
Şekil 5.27. Selçuklu İlçesi Sancak çalışma alanı yıllara göre rayiç bedel değişimi ...	102
Şekil 5.28. Sancak bölgesi Bircanlı Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	102
Şekil 5.29. Sancak bölgesi Bircanlı Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri....	102
Şekil 5.30. Sancak bölgesi Fulda Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	103
Şekil 5.31. Sancak bölgesi Fulda Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	103
Şekil 5.32. Sancak bölgesi Meftun Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	104
Şekil 5.33. Sancak bölgesi Meftun Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	104
Şekil 5.34. Sancak bölgesi Mizan Sokak için hesaplanan zemin değerleri.....	104
Şekil 5.35. Sancak bölgesi Mizan Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	105
Şekil 5.36. Sancak bölgesi Sıhhat Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	105
Şekil 5.37. Sancak bölgesi Sıhhat Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri ...	105
Şekil 5.38. Sancak bölgesi Soydemir Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	106
Şekil 5.39. Sancak bölgesi Soydemir Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri.....	106
Şekil 5.40. Sancak bölgesi Zümrüt Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	106

<b>Şekil 5.41.</b> Sancak bölgesi Zümrüt Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	107
<b>Şekil 5.42.</b> Sancak bölgesi Sıdkı Sokak için hesaplanan zemin değerleri .....	107
<b>Şekil 5.43.</b> Sancak bölgesi Sıdkı Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri .....	107



## ÇİZELGELER LİSTESİ

Çizelge 2.1. Değerleme Süreci .....	17
Çizelge 2.2. Türkiye’de değerlendirme yapan kurumlar ve değerlendirme konusu .....	30
Çizelge 4.1. Türkiye’de Emlak vergisinin servet vergileri arasındaki payı .....	49
Çizelge 4.2. Bazı ülkelerde servet vergilerinin toplam vergiler içerisindeki payı.....	64
Çizelge 5.1. Anket çalışmaları .....	75
Çizelge 5.2. Yazır bölgesinde oluşan anket sonuçları ve taşınmaz değerleri .....	79
Çizelge 5.3. Yazır bölgesi için N1 matrisi .....	81
Çizelge 5.4. Yazır bölgesi için n1 matrisi .....	81
Çizelge 5.5. Yazır bölgesi için T1 matrisi .....	81
Çizelge 5.6. Yazır bölgesi için D1 <sub>deng</sub> matrisi .....	82
Çizelge 5.7. Yazır bölgesi Menekşe Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	84
Çizelge 5.8. Yazır bölgesi Merinos Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	84
Çizelge 5.9. Yazır bölgesi Öztekinler Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	84
Çizelge 5.10. Yazır bölgesi Sayılan Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri.....	85
Çizelge 5.11. Yazır bölgesi Sultan Caddesi dengelenmiş için emlak vergisine esas zemin değeri .....	85
Çizelge 5.12. Yazır bölgesi Şht. Erkan Özbacı Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	86
Çizelge 5.13. Yazır bölgesi Türkerler Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	86
Çizelge 5.14. Sancak bölgesinde oluşan anket sonuçları ve taşınmaz değerleri .....	92
Çizelge 5.15. Sancak bölgesi için N2 matrisi .....	94
Çizelge 5.16. Sancak bölgesi için n2 matrisi .....	95
Çizelge 5.17. Sancak bölgesi için T2 matrisi .....	95
Çizelge 5.18. Sancak bölgesi için D2 <sub>deng</sub> matrisi .....	95
Çizelge 5.19. Sancak bölgesi Biranlı Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	98
Çizelge 5.20. Sancak bölgesi Fulda Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	98
Çizelge 5.21. Sancak bölgesi Meftun Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	99
Çizelge 5.22. Sancak bölgesi Mizan Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	99
Çizelge 5.23. Sancak bölgesi Sihat Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	100
Çizelge 5.24. Sancak bölgesi Soydemir Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	100
Çizelge 5.25. Sancak bölgesi Zümrüt Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	101

<b>Çizelge 5.26.</b> Sancak bölgesi Sıdkı Sokak için dengelenmiş emlak vergisine esas zemin değeri .....	101
<b>Çizelge 6.1.</b> Yazır bölgesi için belediye rayiç değerleri ve dengelenmiş rayiç değerler .....	110
<b>Çizelge 6.2.</b> Sancak bölgesi için belediye rayiç değerleri ve dengelenmiş rayiç değerler .....	111



## 1. GİRİŞ

Emlak vergisi servet vergileri kapsamında tahsil edilen en önemli vergilerden biridir. Tarihsel süreci M.Ö. 2000'lere dayanmaktadır. Daha öncelerde arazi ve binalardan alınan bu vergi çeşidi inkılapların ve savaşların yaşanması sebebiyle azalan servet ve diğer vergilerinde önem kazanmasıyla arka planda kalmıştır.

Türkiye'de emlak vergisi sistemi dünya genelinde diğer ülkelerle karşılaştırıldığında henüz yakın tarihlerde uygulanmaya başlamıştır. İlk olarak arazi ve bina olmak üzere iki ayrı taşınmazdan alınırken, daha sonra 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile tek tip vergi haline getirilerek emlak vergisi adı altında toplanmaya başlanmıştır. Bu köklü değişiklikten sonra verginin merkezi yönetimler tarafından toplanılması yetkisi mahalli idarelere devredilmiştir. Mahalli idarelere devredilen emlak vergisi, belediyelerin en önemli gelir kaynakları arasında yerini almıştır.

Belediyeler tarafından tahsili yapılan verginin değer tespiti de belediyelerce yapılmaktadır. Emlak vergi değerinin tespitinde taşınmaz değerlendirilmesi konusu çok önemli rol oynamaktadır. Değerlemenin gerçek anlamda, objektif ve bilimsel olarak yapılması ve gerçeğe yakın değerlerin tespit edilerek vergiye tabi tutulması belediye gelirlerinin artması, yapılan kamusal hizmetlerin devamlılığı ve adaletli bir düzenin oluşmasının sağlanması için gereklidir. Bu değerlemenin yapılmasında da sokak bazında değer tespitlerinin çevresel etkilerde göz önünde bulundurulması ve hesaplamaya dahil edilerek yapılması gerçek bir değerlendirme yapılması için şarttır. Ancak yapılan hesaplamalar sonucunda belirlenen emlak vergisine esas zemin değerleri, taşınmazların gerçek piyasa değerlerinin çok altında kalmakta ve çevresel koşulların etkisini taşımadığı görülmektedir.

Bu çalışmada belediyelerin emlak vergisine esas zemin değerlerinin tespitinde kullandığı yöntem alternatif olarak zemin değeri hesaplama yöntemi geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla çalışmada ilk olarak taşınmaz değerlendirme sistemi, değerlendirme yöntemleri, değerlemenin önemi konusu üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusuna değinen kanunlar, yönetmelikler ve tüzükler incelenmiştir. Dördüncü bölüm emlak vergisi sistemi kapsamında dünyada önde gelen ülkelerin sistemleri incelenerek ülkemizdeki emlak vergisi sisteminin eksiklikleri ve emlak vergisine esas değerlerin tespitinde yaşanan sorunlar açıklanmıştır. Beşinci bölümde ise uygulama yapılmış ve Konya İli Selçuklu İlçesi'nde Yazır Mahallesi ve Sancak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve benzer özellikleri taşıyan iki pilot bölge de

emlak vergisine esas zemin değeri, pilot çalışma bölgesinde gerçekleştirilen anket çalışmalarından elde edilen konumsal puanlamalar ve piyasadan elde edilen taşınmaz piyasa değerleri kullanılarak yapılan hesaplamalar ile tespit edilmiştir.





## 2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Taşınmaz değerlemesi, bir taşınmazın, taşınmaza bağlı hakların kısıtlılıklarının ve sorumlulukların veya taşınmazın değerlendirme günündeki tanımlı değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçütlere dayanarak tespit edilmesidir.

Taşınmaza ilişkin bazı değer kavramları şu şekildedir:

*Pazar değeri*, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (URL 5).

*Rayiç bedel*, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir (T.C. Resmî Gazete, 1961).

*Vergi değeri*, bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeridir (T.C. Resmî Gazete, 1961).

Emlak vergine matrah olacak vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzüğe göre bina vergi değerlerinin takdirinde aşağıdaki özellikleri dikkate alınır:

1- İşyerleri ve meskûn yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,

2- Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevki,

3- Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,

4- Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,

5- İç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu,

6- Ön ve arka cephede bulunması,

7- Mamurluk derecesi,

8- Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,

9- Müştemilatı,

10- Manzara görme durumu (T.C. Resmî Gazete, 1972).

Vergi değerinin takdirinde binada bulunan mobilya vesair eşya ile sabit istihsal tesisleri nazara alınmaz.

Arsaların vergi değerleri ise metrakaresine göre takdir olunur. Vergi değerlerinin tespitinde ise şu hususlar dikkate alınmalıdır:

1- İşyerlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,

- 2- Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevkii,
- 3- Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı,
- 4- Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,
- 5- İmar ve istikamet planındaki durumu,
- 6- Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
- 7- Topografik durumu (T.C. Resmî Gazete, 1972).

Arazi vergi değerinin takdirinde ise, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır. Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de nazara alınır (T.C. Resmî Gazete, 1972).

*Maliyet bedeli;* Yapılı bir taşınmazın değerlendirme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Bu ifade *yeniden yapım değeri* ve *yerinde koyma değeri* olmak üzere kavramsal açıdan ikiye ayrılmaktadır. Yeniden yapım değeri, yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesiyle orijinal biçimiyle ulaşılabilecek değerdir. Yerine koyma değeri ise yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinde görülür (Açlar ve Çağdaş, 2008).

*Emsal bedeli ve emsal ücreti,* gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir (T.C. Resmi Gazete, 1961).

*Sigorta değeri,* taşınmazın hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine koyulma maliyetidir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

## **2.1. Taşınmaz Değerlemesinin Kapsamı ve Kullanıldığı Alanlar**

Taşınmaz değerlendirme konusu toplumların ve yönetimlerin önem verdikleri konulardan biridir. Özellikle son zamanlarda kentlerde nüfus oranlarının artması, taşınmaz piyasalarının hareketlenmesi ve kentsel gelişim projelerinin yoğunlaşması gibi taşınmaz değerlemesini doğrudan ilgilendiren konular ön plana çıkmaya başlamıştır. Bahsedilen çalışmaların ve ülkelerdeki çalışmaların birçoğunun temelini taşınmaz değerlendirme oluşturmaktadır. Bu kapsamda taşınmaz değerlendirme kullanıldığı alanları sayacak olursak;

1. Kent planlarının hazırlanması ve uygulanması,
2. Kamu yatırımları ile oluşan değer artışlarının kamuya tekrar kazandırılması,

3. Yeni yerleşim yerleri tercihi, tercihler arasında iç ve dış bağlantı harcamalarının karşılanması,
4. Kent nüfusunun hızlıca artmasıyla yoğunluk oluşan bölgelerdeki küçük alanlı parsellerin birleştirilmesi, düzenlenmesi ve kentsel yenileme uygulamalarında,
5. Gayrimenkullerin değerindeki artış veya azalışların istatistiksel olarak takip edilmesi, alım, satım ve yatırım işlemlerinde yol gösterilmesi,
6. Gayrimenkullerden vergi alınması
7. Gayrimenkullerin kamulaştırılması ya da özelleştirilmesi,
8. Gayrimenkullerin likiditesine ya da menkulleştirilmesine gereksinim olması durumunda,
9. Taşınmaz alım-satımlarında veya kiralama işlemlerinde değer belirlemede,
10. Taşınmazın kredi değerinin tespit edilmesinde, halka arzlarda, şirketlerin birleşmesi veya devredilmesinde,
11. Şirketin sahip olduğu gayrimenkullerinin değerinin belirlenmesinde, halka arzlarda, şirket birleşmeleri ve devir almalarda,
12. Miras işlemlerinde eşit dağıtım yapılmasında,
13. Gayrimenkullerin en verimli ve en iyi kullanım analizinin tespit edilmesine ihtiyaç olması durumunda,
14. Planlanan yatırım projelerinin ileride sağlayacağı kazancın harcamalara oranı ve projenin güncel bedelinin tespit edilmesinde,
15. Mali fizibilite çalışmalarında ve sigortalama uygulamalarında,
16. Şirketlerin mevcut taşınmazlarının kredi için ipotek verilmesi durumunda, taşınmazın ipotek değeri tespitinde (Yazıcı ve ark., 2006).

## 2.2. Taşınmaz Değerlemesinin Önemi

Taşınmazlar bir ülkenin sermaye ve ekonomik stoğunun büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Bu nedenle ki taşınmaz değerlemesinin doğru, tarafsız ve güvenilir bir şekilde yapılması ve taşınmazın değerinin belirlenmesi alıcı ve satıcıları için olduğu kadar, ülkenin ve toplumun ekonomisi ve gelişimi içinde büyük önem taşır. Ülke açısından taşınmaz değerlendirme; kamulaştırma, imar planlarının uygulanması, vergilendirme, özelleştirme, tapu ve kadastro işlemleri açısından oldukça önemlidir. Taşınmazların tapu işlemlerinde malikler vergi, harç ve resim gibi ödemeleri minimuma

indirmek için piyasa değerlerinin yerine rayiç değerler üzerinden işlem yapmaktadırlar. Bu işlemde resmi işlemlerde devletin kaybını açıkça ortaya koymakta ve taşınmaz değerlemesinin gerekliliğini göstermektedir. Ayrıca gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespit edilerek, bu değerler üzerinden vergiye tabi tutulması ile serbest piyasada oluşan rantın kamuya geri döndürülmesi sağlanacaktır. Bu sayede sermaye spekülörlere değil reel ekonomiye geçecektir (Kırar, 2008).

Toplumsal olarak değerlemenin önemini incelediğimizde; gelişen ve sürekli yenilenen toplumlarda insanlar yaşadıkları mekânları değiştirme ya da teknik, ekonomik ve sosyal koşullara göre yeniden şekillendirmek isterler. Bu istekler zorunlu olarak yeni gereksinimlere yol açmaktadır. Toplumların kentsel gelişim ve değişim konusundaki taleplerine planlamaların yapılması ve bu planların uygulanması ile cevap verilerek mekanların gelişimi ve değiştirilmesine yön verilebilir. Bu süreçte planlı şehirleşme uzmanca hazırlanan imar planları ve kentsel dönüşüm projeleri ile mümkündür. İmar planları uygulamaları tamamlandıktan sonra düzenleme yapılan yerlerdeki parsellerin eski maliklerine tekrardan verilmesi esası önceliklidir. Bu durum sağlanamazsa yakın yerlerden tahsis gerçekleştirilir. Bu tahsis farklı bir imar adasından gerçekleştiği takdirde mal sahibini maddi açıdan herhangi bir kayba uğratmamalıdır. Parseller arasında imar planları sonrasında ortaya çıkan farklı değerler tahsis aşamasında dikkate alınmalıdır. Bu değerlerin doğru tespiti ise taşınmaz değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılmasıyla doğrudan bağlantılıdır.

İmar planlarının uygulanması ya da kamu hizmetleri adına yapılan projelendirmelerde kamulaştırma işlemi sık olarak yapılmaktadır. Kamulaştırmada taşınmaz değerlendirme; bu işlemin en önemli kısmıdır. Bu durum hem malikler hem de kamulaştırmayı gerçekleştiren kurum için geçerlidir. Kamulaştırma işleminde taşınmazın değerini etkileyecek birçok faktör bulunmaktadır. Bu faktörlerin tamamının incelenerek değerlemenin en doğru haliyle yapılmasıyla; malikler taşınmaz değerlerinin gereken karşılığını almakta, yönetimler ise kamu hizmeti maliyetine yüksek bedeller ödemek zorunda kalmazlar. Ayrıca kamulaştırma işlemlerinden sonra çoğunlukla karşılaşılan; bedel tespitlerine yapılan itirazlarında önüne geçilmiş olunur. Bu sebeple yıllar süren davaların da sayılarının azalmasını sağlar.

Değerleme konusu vergilendirme açısından da büyük öneme sahiptir. Emlak vergilerinde taşınmazların beyan üzerine yapılan vergi bildirimlerinde rayiç bedel tespitlerinin doğru ve gerçekçi yapılması devlet gelirlerine katkı sağlamaktadır. İmar uygulamalarının, kentsel dönüşüm projelerinin ve kamu hizmetlerinin

gerçekleştirilmesiyle bölgede değeri artan taşınmazların da kontrolünün ve takibinin yapılarak vergi olarak dönüşümünün yapılmasında da değerlendirme önemli bir yer tutmaktadır.

Bu konuların dışında özelleştirme faaliyetleri ile tapu ve kadastro işlemlerinde de değerlemenin azımsanamayacak değeri vardır. Ülkemize Özelleştirme Kanununa göre yapılan özelleştirme işlemlerinde işleme konu taşınmazın değerlemesi tarafların haksızlık ve kayıp yaşamaması için önemlidir. Tapu ve kadastro işlemlerinde de ilgili birimlerde yapılan tescile esas işlemlerin harçları, taşınmazın minimum değerine göre belirlenir. Kadastro harçlarında da taşınmazın ödenen son vergi değeri esas alınmaktadır.

## **2.3. Değerleme Yöntemleri**

### **2.3.1. Geleneksel yöntemler**

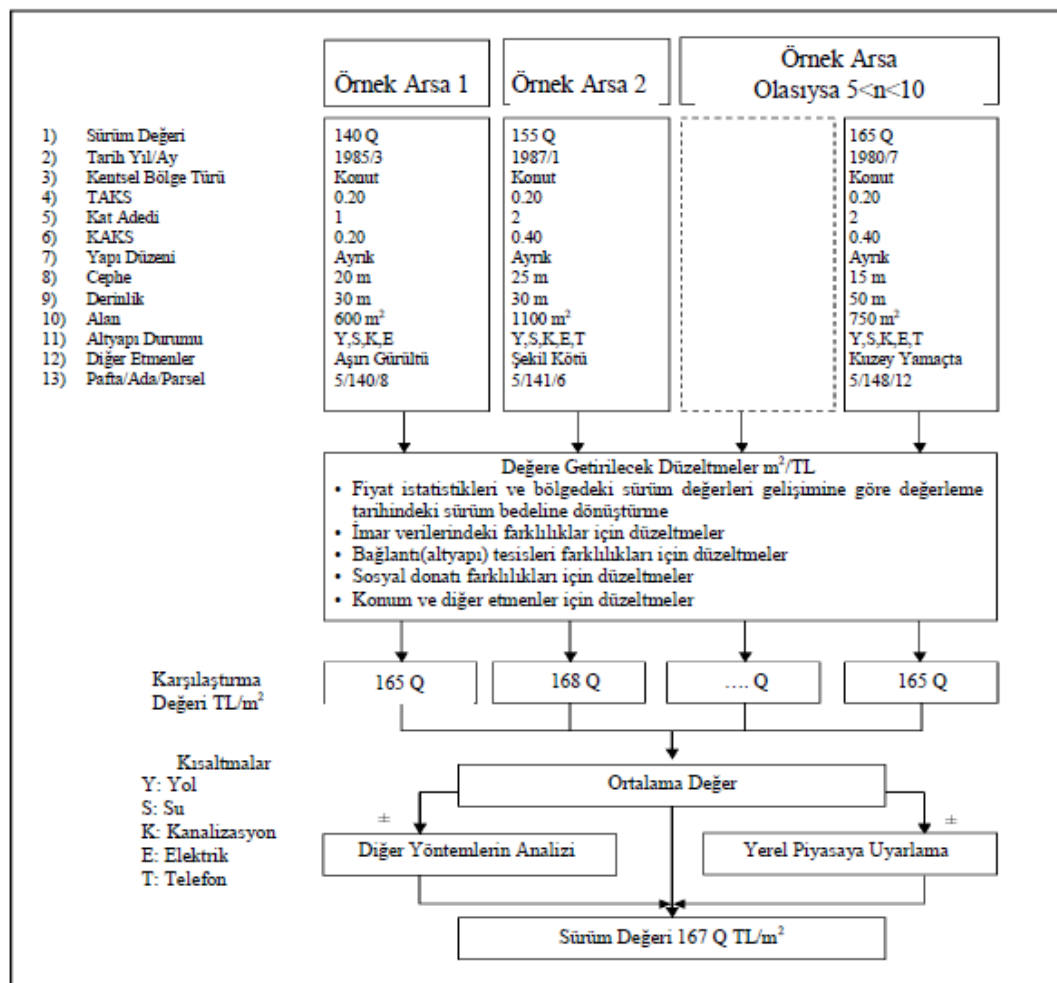
#### **2.3.1.1. Karşılaştırma yöntemi**

Yöntemin esası, karşılaştırma yapılacak taşınmazlar için güvenilebilir piyasa değerlerinin olmasıdır. Emsaller ile değeri saptanacak taşınmazın öznitelikleri de aynı ya da benzer olmalıdır. Yapılı bir taşınmazda parselin boyutları, derinliği, plan şekli, kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu vb. zemine ilişkin, yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı vb. de yapıya ilişkin özniteliklerdir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Değer karşılaştırması için tespit edilen taşınmaz kümesindeki taşınmazların, değeri saptanacak olan taşınmazla karşılaştırması yapıldığında birbirinden farklı olan her özneliği için fiyat olarak arttırma/eksiltme yapılabilir. Seçilen karşılaştırma kümesindeki taşınmazlarda fiyatı etkileyecek akrabalık, yakınlık ya da farklı amaçlar olduğu tespit edilirse de taşınmazın bedelinden elimine edilmelidir. Ayrıca gerçeğe yakın güvenilir bir sonuç elde etmek için yeterli sayıda emsal olması gerekir ve bu emsallerin satış fiyatlarının hesaplanan ortalama fiyattan maksimum %15 oranında sapma göstermelidir. Yakın özelliklerdeki a sayıda (muhtemelse  $5 < a < 10$ ) emsal arsadan oluşan örnek kümenin her emsal arsası, değer tespiti yapılacak arsa ile ayrı ayrı karşılaştırılır ve farklı emsal arsalardan hesaplanan değerlerin ortalaması bulunarak arsanın piyasa değeri tespit edilir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Fakat aynı şartlar altında tespit edilecek değer dahi, kontrolsüz olarak oluşması sebebiyle, spekülatif bir özelliktedir. Değer tespitinde taşınmaza etki eden tüm faktörler incelenip değer tespiti yapılmış olmasına rağmen, emsal alınan değerlerin oluşumu serbest piyasa şartlarında olduğu için tespit edilmek istenen doğru değere tam olarak ulaşılamaz (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Karşılaştırma yönteminde kavrayabilmek kolaydır ve çoğunluklu kullanılan yöntemdir. Ancak pazarda güncel alım-satım değeri ve benzer özelliklere sahip emsaller bulma konusunda güçlükler vardır.



Şekil 2.1. Karşılaştırma yöntemi akış şeması (Açlar ve Çağdaş, 2002; Akt. Yıldırım, 2015)

### 2.3.1.2. Gelir yöntemi

Taşınmazın değeri sadece gelirine göre saptanabiliyorsa piyasa fiyatı gelir yöntemi ile tespit edilir. Esasen gelir yöntemi ileriye yönelik beklenen gelirlerin, değerlendirme gününe indirgemesidir. Yani değerlendirme yapılan taşınmazın gelirleri ve

harcamaları dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. Gelir yöntemi çoğunlukla kira gibi gelir getiren taşınmazlar için uygundur. Gelir yönteminde esas alınan kira geliri genel olarak gayrimenkulün olumlu yapısını ve yıpranma oranını yansıtır. Daha öncelerde gerçekleştirilen gelişmeleri örnek olarak dikkate almak değer tespitine yardımcı olur. Gelir yöntemi yatırım gelirlerini tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemidir. Gelir yöntemiyle değerlendirme yaparken uygun bir faiz değerinin seçilmesinde zorluklar olmaktadır. Belirli zaman dilimlerinde, gelirlerin hassas olarak bulunmasının imkanı olmayabilir. Konut amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliklerden dolayı bazı kısıtlamalar olmaktadır. Ayrıca kira değerleri doğru ve güncel olarak kayıtlı olmadığından verileri elde etmek zorlaşmaktadır (Yomralıoğlu, 2010)

Gelir yönteminde gelir getiren taşınmazın (kiralık konut ya da işyeri) piyasa değerinin hesaplanmasında temel olan etmen taşınmazın net geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık brüt gelirinden, taşınmazın boşluğundan dolayı olan gelir kaybı ve işletme harcamalarının çıkarılması ile elde edilir. İşletme giderleri, emlak vergisi, sigorta, idare, tamirat, danışmanlık, reklam-ilan gibi harcamalardan oluşur. Net işletme geliri gelir yönteminde en önemli değişkenlerden biridir ve sürecinin yoruma açık olmaması, detaylı bir şekilde tespit edilmesi gerekmektedir. Örneğin, ülkemizde Vergi Usul Yasası'na göre "Gayrimenkul Sermaye İratları" beyanlarında, brüt gelirin %25'i gider sayılabilmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2008). Gelir yönteminde hesaplamalarda kullanılan bazı oranlar mevcuttur, bunlar;

#### a. **Kapitalizasyon oranı**

Kapitalizasyon oranı, taşınmazların net işletme gelirinin taşınmaz değerine oranıdır. Aynı kullanıma, yaşa ve niteliklere sahip gelir getiren taşınmazlardan yakın zamanlarda satışı yapılanların satış fiyatları ve net gelirleri kullanılarak taşınmaz pazarının gösterdiği kapitalizasyon oranına ulaşılır.

Kapitalizasyon oranı,

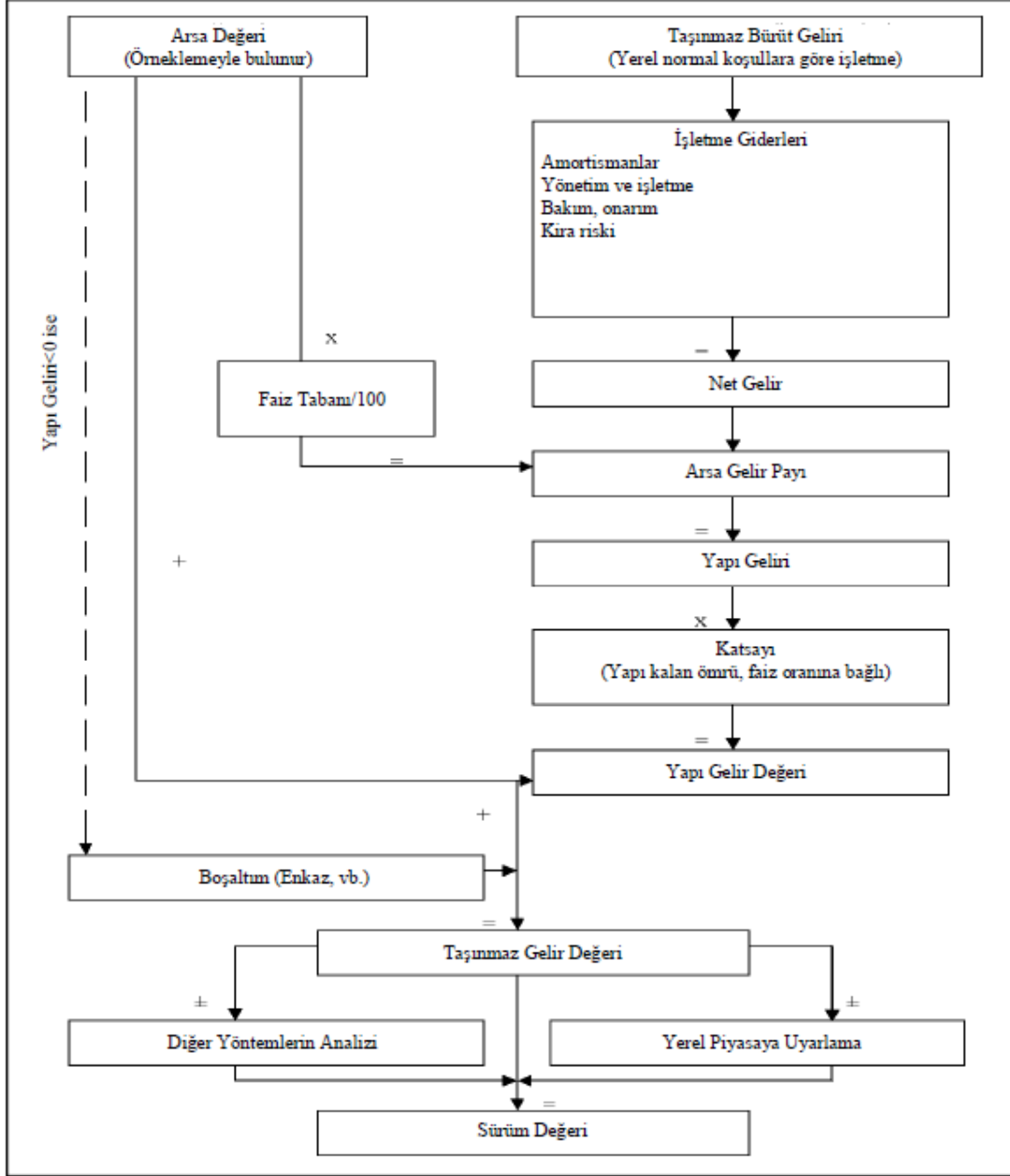
$$k = \frac{G_n}{D_t} \text{ formülü ile hesaplanır. } k, \text{ kapitalizasyon oranını; } G_n, \text{ taşınmaz net}$$

gelirini ve  $D_t$ , taşınmaz sürüm değerini ifade etmektedir.

**b. Brüt kira-gelir çarpanı**

Kira gelirine sahip gayrimenkullerin değer tespitinde başvurulan brüt kira çarpanı, satış bedellerinin yıllık brüt kira ya da gelire bölünmesiyle belirlenir.

$$BKÇ = \frac{D_t}{G_b} \text{ formülü ile brüt kira çarpanı hesaplanır.}$$



Şekil 2.2. Gelir yöntemi akış şeması (Açlar ve Çağdaş, 2002; Akt. Yıldırım, 2015)



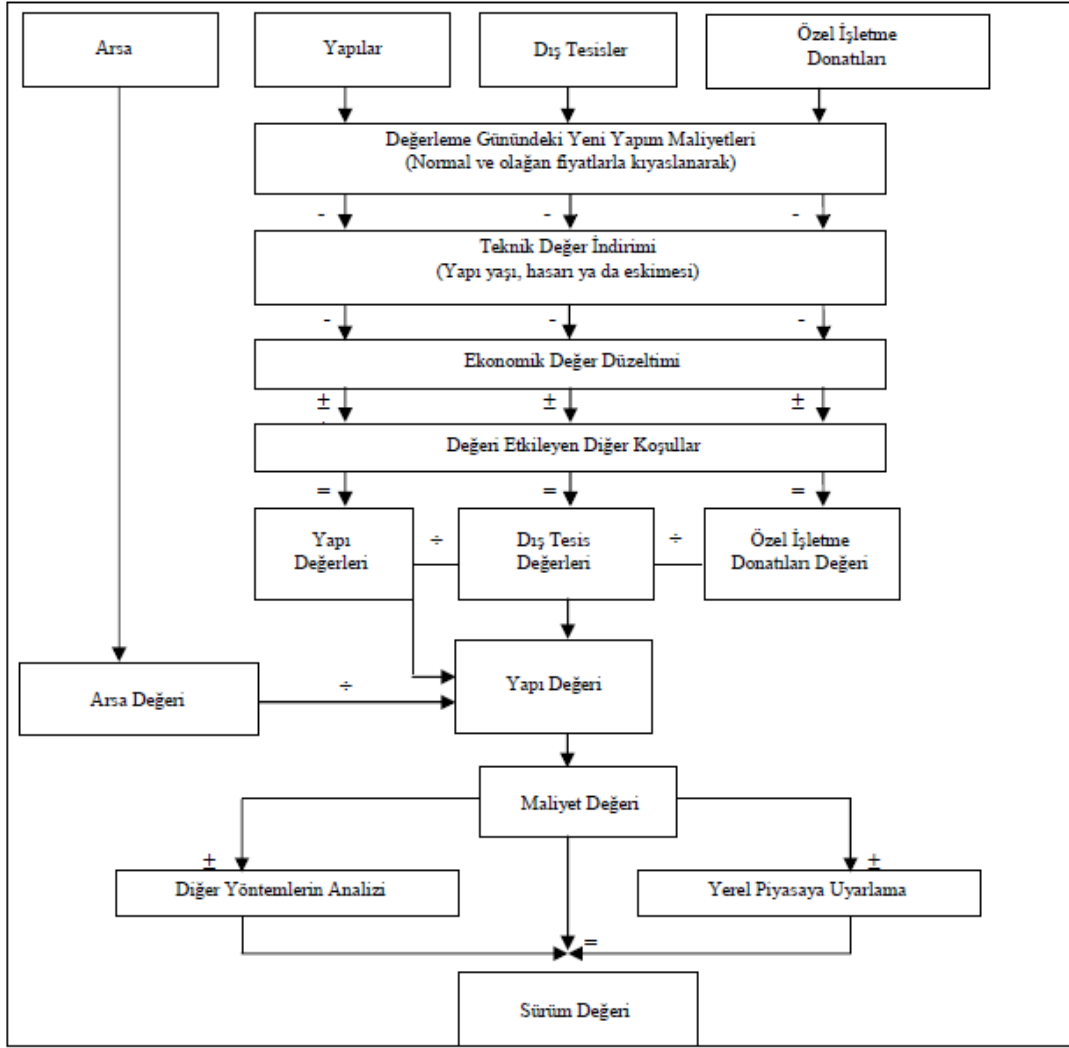
### 2.3.1.3. Maliyet yöntemi

Yöntemin temelini taşınmazın değerlendirme tarihindeki kesin değerine yaklaşık değer belirlemektir. Yaklaşık değeri, inşaat bedeli, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerleri oluşturur. Arsa değeri kural olarak emsal değerlerin karşılaştırılması ile tespit edilir. İnşaat bedeli ise inşaat, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerlendirme günündeki özelliklerine göre tespit edilen değerlerinin toplamıdır. Yaklaşık değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, işlevsel ve çevresel faktörlerin değeri düşüren etkileri elimine edilerek bulunur (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Gayrimenkuller için maliyet yöntemi, genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli konut gibi üzerinde inşaat olan ve kira geliri belirli olmayan yapı taşınmazların değerinin belirlenmesinde kullanılan bir yöntemdir. Maliyet yöntemi ile değerlemede arsa ile üzerindeki yapının değerleri ayrı ayrı tespit edilir.

Maliyet yöntemi, değerlendirme yöntemleri arasında daha az yorum yapılabilen bir yöntem olduğundan, kişiler anlamakta zorluk çekmezler. Binalar gibi özel kullanım amacı taşıyan gayrimenkullerin, objektif olarak değer tespiti yapılmasında kullanılacak en etkili yöntemdir. Maliyet hesaplaması yapılan değer tespitlerini, çevredeki yeni binalar ile karşılaştırma imkânı olduğundan varsa aşınma paylarının hesaplanması için büyük kolaylık getirir. Fakat maliyet hesabında dikkate alınan birim değerlerin tercihinde sıkıntılar olabilmektedir. Değer tespitine temel olacak birim değerler piyasa şartlarında çok çabuk değişebilmektedir. Aşınma değerinin hesaplanmasında elde edilen verilerin yetersiz olması durumunda hata oranı artabilmektedir. (Yomralıoğlu, 2010; Candaş, 2012).

Bir taşınmaz için maliyet kestirimi, *yeniden üretme* veya *yerine koyma* maliyetine dayanır. *Yeniden üretme maliyeti*, var olan bir yapı ile aynı olan, aynı mimaride benzer yapı araç gereçleri ile yeniden oluşturma maliyetidir. *Yerine koyma maliyeti* ise, karşılaştırılabilir bir faydası olan bir yapıyı, güncel piyasada var olan gereçler ve mimari ile yapmaktır (Köktürk ve Köktürk, 2016).



Şekil 2.3. Maliyet yöntemi akış şeması (Açlar ve Çağdaş, 2002; Akt. Yıldırım, 2015)

### 2.3.2. Stokastik (istatistik) yöntemler

İstatistiki (stokastik) değerlemenin temeli, gayrimenkul değeri ve gayrimenkul kriterleri arasındaki matematiksel ya da oransal bağıntılar ile sayısal model oluşturmaktadır. Sayısal bağıntılar kurulurken farklı yaklaşımlar kullanılabilir (Açlar, 1977).

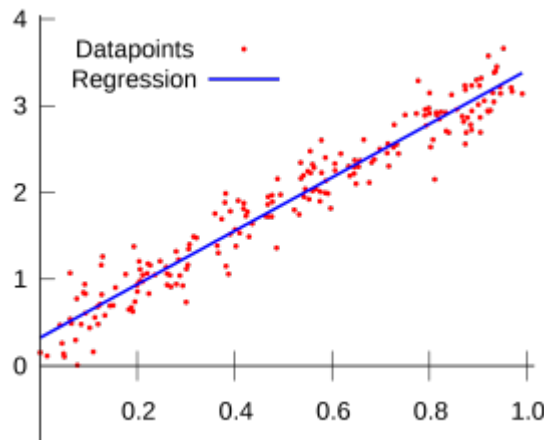
İstatistiki değerlendirme yöntemlerinin sahip olduğu genel nitelikler aşağıdaki gibi açıklanabilir:

- Bir küme meydana getiren gayrimenkul değerleri arasındaki bağıntılar ilkesinden yola çıkarak matematiksel ve oransal denklemler oluşturmayı temel alan yöntemlerdir.

- İstatistiki yöntemlerde kullanılan rayiç değerler, ülkenin mali durumuna göre değişebilir olduğu için devamlı takip edilmelidir.
- Değer tespiti yapılacak bölgelerin büyük ve gayrimenkullerin sayısının fazla olması, istatistik yöntemlerinde bilgisayar teknolojisinin kullanılmasına imkân tanımaktadır.
- Gayrimenkul değerlemede istatistiki yöntemler kullanılırken sayısal modeller oluşturulduğu için, gerçekliği onaylanan sürüm değerine sahip gayrimenkuller kullanılmalıdır. (Yalpır, 2007).

### 2.3.2.1. Regresyon yöntemi

Regresyon yöntemi, taşınmaz bedelinin önemli belirleyicilerinin açıklanması ve miktarının ölçülmesi için gayrimenkulün, ilgili karakteristiklerle beraber değerlendirilmesine imkân veren stokastik bir yöntem olarak ifade edilebilir. Regresyonlar, satış fiyatı verilerinin karşılaştırılması, satış fiyatlarının ortalaması veya meydana, hedonik fiyatlama, tekrar satış verileri analizi, yapay zekâ yöntemleri gibi hibrid yöntemlerle yapılabilmektedir. Bu yöntemde  $y = a + bx$  doğrusu üzerindeki  $(x_i, y)$  noktaları ile verilen  $(x_i, y_i)$  serpmeye noktaları arasındaki uzaklıkların kareleri toplamını minimum yapan  $a$  ve  $b$  katsayılarını bulma işleminden ibarettir. Bu katsayılar belirlenince,  $y = a + bx$  doğrusu (regresyon doğrusu) oluşur. Genellikle bu veri tablosuna tamamen uyumlu bir bağıntı elde etmek mümkün değildir; veri tablosuna en uyumlu bağıntı elde edilmeye çalışılır (URL 1).



Şekil 2.4. Regresyon Doğrusu (URL1)

### 2.3.2.2. Hedonik model

Hedonik model, teknolojiyi ve tercihleri esas alan bir bilgiyi kapsamaktadır. Tüketiciler, gereksinimlerini gidermek için sunulan farklı ürünler içerisinde kendilerine uygun olanları tercih etmektedirler. Tüketicilerin tercihleri çeşitlilik gösterdiği için bu seçim kişisel tüketici seçimlerine dönüşmektedir. Şirketler teknolojik gelişme ile beraber ürünlerini iyileştirme imkanına da sahip olmaktadır. Ürünler tüketici seçimlerine göre belirlendiğinden ürün çeşidi teknoloji ile birlikte sürekli fazlalaşmaktadır. Fakat teknoloji ve tercih bilgisini elde etmek zordur. Yani, tüketicinin ürünün hangi karakteristiklerinin tercih edeceğini ve tercih ettiği ürünlere ödeyeceği miktarı tespit etmek oldukça zordur. Çünkü ürüne eklenen her özellik için gereksinim duyulan teknoloji bilgisi ile bu özelliğin ne kadar tercih edildiği bilgisini elde etmek için karışık hesaplamaların yapılması gereklidir (Selim ve Demirbilek, 2009).

Hedonik yöntem, taşınmaz sektöründe konut özelliklerinin gizli fiyatlarının hesaplanmasında kullanılan bir yöntemdir. Tüketicilerin ödemek için istekli olduğu aykırı değer ve fiyatı etkileyen tüm özelliklerin tek tek tespit edilmesine imkân vermektedir (Selim ve Demirbilek, 2009).

### 2.3.2.3. Nominal değerlendirme

Uygulamalarda yapılan birçok değer tespiti işlemi rayiç bedel esasına dayanmaktadır. Fakat kullanılan değerlendirme tekniğine göre esas alınan birimler ülkenin mali yapısına göre değişiklik gösterebilmektedir. Oysa gayrimenkullerin sahip oldukları nitelikler genel olarak hep aynı kalmaktadır. Piyasa koşullarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebebiyet verdiklerinden günümüzde gayrimenkuller üzerindeki birim değerleri kontrol edebilme durumu oldukça gelişmektedir. Bununla birlikte değerlendirme yapılacak bölgelerin büyük olması ve gayrimenkul sayılarının çok olması yapılacak değerlemeyi zor hale getirmektedir. Nitekim bunun gibi sorunlarla emlak vergisi için yapılan değer tespiti uygulamalarında karşılaşmaktayız. Genel olarak bölge veya sokak bazı esas alınarak bu sınırlar içerisindeki gayrimenkullerin değerleri hep aynı tutulur. Oysa her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmazlara nazaran ekonomik açıdan bazı olumlu veya olumsuz niteliklere sahip olabilmektedir. Bu gerçek, tüm parsellerin farklı değerlerde olduğunu göstermektedir. Bundan dolayı, bu şekilde genel yaklaşımla gerçek bir değer tespiti yapıldığını söylemek yanlış olur. Bu nedenle, gayrimenkul

sayısını çok olduğu bölgelerde yapılacak değer tespiti çalışmaları ile söz konusu gayrimenkuller arasındaki değer dağılımlarının belirlenmesi gerekir. Bu değer dağılımında temel alınacak birim rayiç bedel ya da bir puanlama ile hesaplanacak parametrik değerler de olabilir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri bağıntıya dönüştürülerek azami ve asgari puanlar belirlenir ve her bir gayrimenkulü temsil eden bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları, gayrimenkullerin değer açısından birbirleri arasındaki durumlarını gösterir ve baz alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele çevrilir. Böyle bir değerlendirme, yukarıda verilen tekniklerde daha farklı bir yaklaşıma sahip olup, nominal değerlendirme yöntemi olarak ifade edilmektedir (Yomralıoğlu, 1993).

### **2.3.3. Modern yöntemler**

#### **2.3.3.1. Bulanık mantık**

Bulanık mantık, insanların tecrübelerinden, verilerinden yararlanarak, elde ettiği değerleri belirli algoritmalar ile işleyip, oluşturacağı her bir kurala bağlı olarak belirli matematiksel fonksiyonların yardımı ile sonuç değerlerinin çıkarılmasıdır (Keskenler ve Keskenler, 2017). Bulanık mantık ile modelleme, yersel alanlarda yani jeodezik problemlerin çözümünde uygun bir yöntem olarak kullanılmaktadır (Yalpır, 2007). Bulanık mantığın özellikleri şu şekildedir:

- İnsanın düşünce tarzına yakındır.
- Uygulanışında herhangi bir matematiksel model yoktur.
- Yazılımı kolaydır.
- Kurallar dizisi oluşturulması gerektiği için uzmana ihtiyaç vardır.
- Üyelik fonksiyonunun bulunması zordur. Bunun için ya uzmana sorularak ya da deneme yanılma yoluyla bulunur.
- Sistemin kararlılık analizi yapılması zordur (Yalpır, 2007).

#### **2.3.3.2. Yapay sinir ağları**

YSA' lar, genelleme kabiliyetine dayanarak karar vermede insanın nöral sistem davranışını taklit etmek için tasarlanmış olan matematiksel ağ tabanlı algoritmalarıdır.

YSA' lar, girdileri verilen bir sistemin çıktılarını tanımak üzere hazırlanmıştır. YSA' lar gayrimenkul değerlemesi de dahil olmak üzere birçok araştırma alanında tahmin ve öngörü için kapsamlı bir araç olarak kullanılmıştır (Khalafallah, 2008).

### **2.3.3.3. Konumsal analiz**

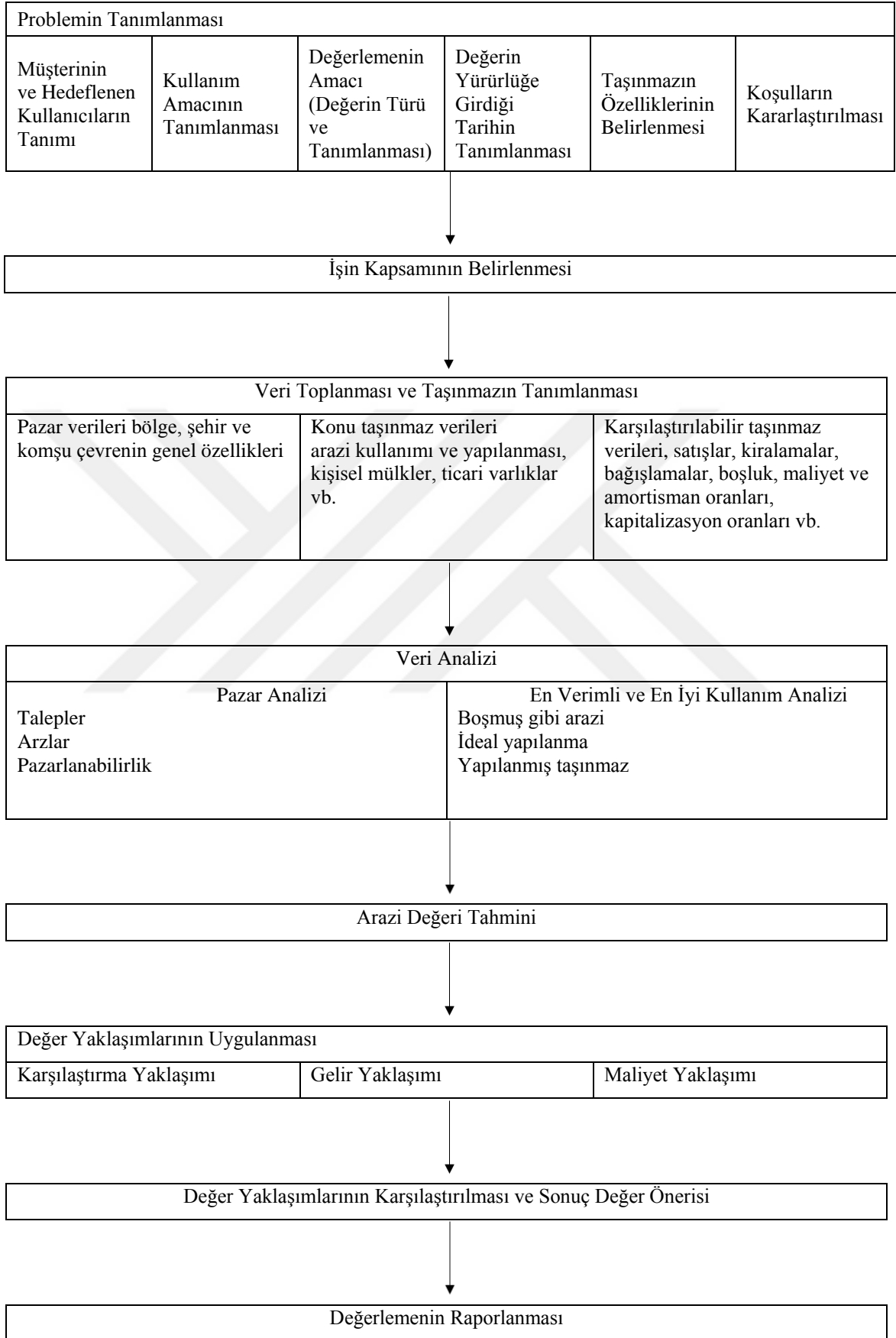
Konumsal analiz, grafik ve tanımsal bilgilerin belirli bir koordinat sistemi uzayında modellenmesi ve model sonuçlarının incelenip yorumlanması işlemlerinin bütünüdür. Bu yöntemde mevcut bilgilerden yararlanarak yeni bilgi kümeleri oluşturulur. Coğrafi özelliğe sahip bölgelerin, mevcut yapılarının değerlendirilmesi, konumsal olayların çevreye etkilerinin tahmini ve bu olayların yorumlanarak anlaşılır duruma getirilmesi gibi işlemler konumsal analiz alanına dahildir. Coğrafi bilgi sistemlerinin tüm meslek grubunun yoğun kullanılmasının nedeni konumsal analizlerdir. Yoğun verilerin aynı ortamda analiz edilmesine olanak sağlar (Yomralıoğlu, 2005).

## **2.4. Taşınmaz Değerleme Süreci**

Değerleme süreci, değerlendirme uzmanının müşterinin gerçek emlak değeri ile ilgili isteğini gerçekleştirmek için oluşan bir süreçtir. Değere ilişkin çeşitli sorulara uyarlanabilen bir modeldir. Değerleme süreci müşteri ile değerlendirme hizmeti sunmak amacıyla anlaşma yapıldığı anda başlar. Değerleme işinin amacı taşınmazın piyasa değeri hakkında fikir ortaya koymaktır.

Değerleme süreci belirli adımlarla gerçekleşir. İzlenen işlem adımlarının sayısı değerlendirme sonucunun kullanım amacına, taşınmazın niteliğine, değerlemenin kapsamına ve verilerin kullanılabilirliğine bağlıdır.

**Çizelge 2.1.** Değerleme Süreci (Appraisal İnstitute, 2013)



### 2.4.1. En verimli ve en iyi kullanım analizi

Değerleme sürecinde Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK)'nin belirlediği standartlar arasında en önemli konulardan birisi olan en verimli ve en iyi kullanım analizi konusudur. Taşınmaz değerlendirme sürecinin önemli parçalarından biri olmasına rağmen, en verimli ve en iyi kullanım analizi çoğu zaman sonuçsuz bir çalışma olarak görülerek gerekli önem verilmez. Ancak en verimli ve en iyi kullanım analizi gerektiği gibi ele alınmazsa, değerlemesi yapılan taşınmaz için uygun olmayan şekilde analiz yapılabilir (The Appraisal of Real Estate, 2013:42).

Bir değerlendirme uzmanı taşınmazın piyasasını ve ekonomik durumunu araştırırken taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım alanına geçer (Yazıcı ve vd., 2006). Değerlemeye konu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım analizi,

- Fiziki olarak uygun,
- Maddi olarak,
- Kanun ve düzenlemelere uygun,
- En yüksek geliri getirecek en uygun kullanım durumu,

olarak tanımlanır (Köktürk ve Köktürk, 2016).

En verimli ve en iyi kullanım analizinde, kanunlar çerçevesinde izin verilmeyen ve fiziki koşullar bakımından imkânı olmayan durum yüksek verimli en iyi kullanım sayılmaz. Bu analizde yapılardaki eskime ve aşınmaların durumu, araziler için en uygun yenileme faaliyetleri ve imar uygulamasında oluşturulan imar parsellerine en ideal yapılanma değerlerinin verilmesi gibi pek çok alanda değerlendirme durumunun gerçekleştirilmesine imkân tanır (Tanrıvermiş, 2017).

En verimli ve en iyi kullanım analizi arsalar için etkilidir. Arsalarda bu analizin esası yapıya elverişli ancak boş olan arsanın en yüksek geliri getireceği kullanım biçiminin tespit edilmesidir. Diğer bir deyişle boş olan taşınmazın taşıdığı muhtemel kullanımlara dayalıdır. Yapılı arsalarında ve bu arsalarındaki olası değişikliklerin gelire katkısı belirlenmelidir. Değerleme aşamasında, değerlendirme uzmanı boş arsayla üzerinde yapı olan arsanın en verimli ve en iyi kullanımını belirlerken aralarındaki farkları tespit etmelidir.

Mülkiyetin en verimli ve en iyi şekilde kullanıldığını geliştirilmiş olarak analiz etmenin iki nedeni vardır. Birincisi, potansiyel olarak karşılaştırılabilir özellikleri tanımlamaya yardımcı olmaktır. Her iyileştirilmiş özellik hem boş hem de geliştirilmiş



olarak aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanım özelliklerine sahip olmalıdır. Mülkiyetin en verimli ve en iyi şekilde kullanılmasının iyileştirilmiş olarak analiz edilmesinin ikinci nedeni, aşağıdaki seçeneklerden hangisinin takip edilmesi gerektiğine karar vermektir (The Appraisal of Real Estate, 2013). Bu durumlar şu şekildedir:

- Taşınmazın mevcut durumuyla değerlendirilmesi,
- Taşınmazın, iyileştirilmesine karar verilmesi ve en verimli ve en iyi kullanım türünün hangisi olduğuna karar verilmesi,
- Taşınmazda değiştirmeler yapılması,
- Taşınmazın satılması ya da kiraya verilmesinin kararlaştırılması (Köktürk ve Köktürk, 2016)

Görüldüğü üzere taşınmaz değerlemesinde en verimli ve en iyi kullanım analizi, taşınmazın en yüksek geliri sağlaması, kanuni açıdan en sorunsuz halde olması ve taşınmazın teknik olarak en iyi durumda olması durumlarının sağlanmasında en önemli analiz ve sürecin ayrılmaz parçasıdır.

## 2.5. Taşınmaz Değerine İlişkin Kuramlar

Değer, taşınmazların sahip olduğu özelliklerden ortaya çıkar ve alıcı veya satıcıların gereksinimlerine göre azalır artabilir. İnsanlar doğası gereği barınma ihtiyacına sahip varlıklardır. Bu durum insanlarda taşınmaz edinme ihtiyacını doğurur. Zaman içerisinde değişen ve gelişen aile yapıları, teknoloji, ihtiyaçlar ve gelenekler ile taşınmaz ihtiyacı da şekillenir. Taşınmazlar karşı artan ihtiyaç durumu taşınmaz piyasasında değer bazında değişimlere sebep olur. İhtiyacı karşılamada yetersiz kaldığı zaman da taşınmaz değerleri yükselir. Taşınmaz değerleri temelde bu esasın yanı sıra kanuni, fiziksel ve sosyo-ekonomik etkenlere göre değişiklik gösterir.

Değeri etkileyen bu etmenlerden kanuni düzenlemeler, mahalli ya da ülke bazında gerçekleştirilen kamulaştırma, imar, kentsel dönüşüm, vergilendirme, çevre sağlığı vb. gibi düzenlemelerdir. Bu tür düzenlemeler de imar planını örnek verecek olursak kamu hizmeti için eğitim alanı, ibadethane, sağlık alanı, yeşil alan, kamu binası gibi tesislere ayrılmış bölgelerde taşınmaz malikinin kullanımı kısıtlanmıştır. Arsa ve arazilerde de bu düzenlemelerce getirilen yapılanma şartlarından dolayı kısıtlamalar olmaktadır.

Değere etki eden fiziksel etkenler, taşınmazın kendi özellikleri ve konumsal özellikleriyle ilgilidir. Bu etkenleri taşınmazın bulunduğu bölgenin yapısı, ulaşım açısından faydalanması, çarşı ve alışveriş merkezlerine mesafesi, altyapı imkanlarından faydalanması, taşınmazın sayısal ölçütleri, arazi yüzeyi, çevresel koşulları vb. olarak tanımlayabiliriz.

Taşınmaz değerine etki eden bu faktörlerden sosyo-ekonomik ve kanuni düzenlemeler genel itibariyle ülke, bölge ve şehir bazında tüm taşınmazları etkileyebilir. Bu faktörlerin etkisi politikaların ya da yasal mecburiyetin farklı olmasından dolayı, ülke bazında veya ihtiyaç duyulan bölgedeki taşınmazların dağılımına göre farklı düzeyde olabilir.

### **2.5.1. Yönetmel ve sosyo-ekonomik kuramlar**

Ülkelerin ekonomileri sürekli bir şekilde hareketlilik içerisinde. Enflasyon oranları, kurlar, faiz oranları, ülke politikaları vb. gibi taşınmaz değerini etkileyen unsurların değişkenlik göstermesi de taşınmaz piyasasını olumlu veya olumsuz etkilemektedir. Taşınmaz değerine etki eden bu unsurları şu şekilde sıralayabiliriz:

1. Faiz oranlarının enflasyon değerinden aşağıda olması taşınmaz fiyatlarını yükseltir.
2. Kararlı ve başarılı bir taşınmaz, vergi politikası yürütülememesi ve taşınmazın yeterli kitleye ulaştırılamaması taşınmaz fiyatlarını arttırır.
3. Şehirlere göç ve akabinde nüfusun artması, taşınmaz değerlerini yükseltir.
4. Konut piyasasında yeterince birlik sağlayamamış üreticilerin azlığı ve halk yararına yeterli sayıda büyük proje sunulmamış olması aşırı göç alan iller başta olmak üzere taşınmaz fiyatlarını arttırır.
5. Toplum içerisinde ki sosyal sınıfı yüksek olan kesimin ilgi duyduğu konut alanlarında emlak piyasası yükseltir.
6. Yapı ürünlerinde meydana gelen fiyat artışı taşınmaz fiyatlarını da etkiler.
7. Çeşitli yatırım ve teşviklerin yoğunlaştığı bölgelerde taşınmaz fiyatları da artar.
8. Bölge açısından büyük önem taşıyan fabrika ya da işyeri gibi istihdam sağlayan işletmelerin kapanması, taşınmaz fiyatlarına olumsuz yansiyarak düşmesine sebep olur (Ertaş, 2000).

### 2.5.2. Kentsel bölgelere ilişkin kuramlar

Kentlerin geliştirilmesi amacıyla uygulanan projeler, kent nüfusunun hareketliliği, kentsel alan planları vb. gibi kentsel alanlar üzerinde oluşan durumlar taşınmaz değerini etkilemektedir. Bu durumları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz;

1. Kent nüfusunun yoğun olması taşınmaz fiyatlarını da arttırır.
2. Şehrin merkezi ticaret bölgelerinden uzaklaştıkça taşınmaz değerleri düşer.
3. Bölgenin maddi gelir seviyesinin yüksek olan kesiminin bulunduğu bölgede taşınmaz fiyatları daha yüksektir.
4. Havalimanı, tren yolu hattı, konut yerleşimini rahatsız eden fabrikalar vb. rahatsız edici unsurların bulunduğu bölgede konut amaçlı parsellerin değeri düşük; ticari parsellerin değeri yüksektir.
5. Konut-ticari olarak tam ayrılmayan bölgelerde taşınmaz değerleri yüksektir.
6. Kullanım durumu kısıtlı olan bölgelerde taşınmaz değerleri düşüktür.
7. Sosyal gelişimi ve alt yapı hizmeti tam olan bölgelerde taşınmaz değerleri yüksektir.
8. Ulaşım açısından faydalanma oranı yüksek olan bölgelerde taşınmaz değerleri yüksektir.
9. Trafik yoğunluğunun fazla olduğu bölgelerde ticari imarlı arsaların bedeli yüksek, konut imarlı arsaların ise düşüktür.
10. Ticari alanlarda ön cephesi ana güzergâha, arka cephesi ise servis güzergâhına dönük parsellerin değeri fazladır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

### 2.5.3. Taşınmazın konum ve niteliklerine ilişkin kuramlar

Taşınmazların değerini etkileyen birçok iç ve dış etken bulunmaktadır. Dış etkenler çevresinden ve konumundan kaynaklıdır. İç etkenler ise taşınmazın sahip olduğu yapı özellikleri, imar özellikleri vb. gibi unsurlardır. Taşınmaz değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyen bu unsurlar genel haliyle şunlardır:

1. Alışveriş merkezi ve çarşı gibi yerlere yakınlık ve rahatsızlık verici unsurlara uzak olması taşınmazın değerini pozitif etkiler.
2. Kent alanlarında ana yola bakan cephenin büyümesi taşınmazın değerini arttırır.
3. Parselin ön cephedeki değeri arka cepheye doğru azalır.

4. Yaya trafiğinin ve geçişlerinin fazla olması bu bölgeleri gören taşınmaz değerlerini yükseltir.
5. Parselin imar durumuna göre özellikleri ve geometrik şekli parsel değerini etkiler. İmar özelliklerinden taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) değerleri arttıkça parselin değeri de artar.
6. Konut, turizm ve eğlence için nitelendirilmiş parsellerde, manzara faktörü taşınmazın değerini pozitif yönde etkiler.
7. Zeminin jeolojik yapısı ve yüzeyinin düz ya da eğimli olması taşınmaz değerini etkiler.
8. Parselin ada köşesinde olması, özellikle ticari imarlı parsellerde taşınmaz değerini yükseltir (Ertaş, 2000).

#### **2.5.4. Kentsel altyapının taşınmaz değerine etkisi**

Altyapı hizmeti insanların hizmet ve üretim anlamında harcadığı emeğin, üretim esnasında kullanılan malzemeleri ve donatıları içeren ekonomik kavramdır (Açlar ve Çağdaş, 2008). Altyapı iki kısımda incelenir. Bunlar teknik altyapı ve sosyal altyapıdır.

Teknik altyapı herkesin bildiği üzere elektrik, su, kanalizasyon, iletişim, doğalgaz gibi tesisleri kapsamaktadır. Sosyal altyapı ise bölgenin sosyo-kültürel anlamda ihtiyaçlarını karşılayan; eğlence, dinlenme, bilgilendirme gibi etkinliklerden oluşmaktadır. İdari kurumlar bu altyapı tesislerini yaparak halka ferah ortamı sağlamakla yükümlüdürler. Ancak şu durum unutulmamalıdır ki teknik altyapı tamamlanmadan sosyal altyapıya geçilememektedir (Ertaş, 2000).

Kentin altyapı kavramlarının tam anlamıyla gerçekleştirildiği bölgelerde taşınmaz piyasası da bu duruma paralel olarak gelişmekte ve taşınmaz değerleri yükselmektedir. Altyapı hizmeti kentin her alanına eşit dağılımda verilememekte olup bölgenin şartlarına ve uygunluğuna göre geliştirilmektedir. Dolayısıyla taşınmaz değerlerinde de doğalgaz altyapısı olmayan bir bölge ile doğalgaz altyapısına sahip bölge değer anlamında eşit görülemez.

#### **2.5.5. Taşınmaz değeri üzerinde imar özelliklerinin etkisi**

Taşınmaz değerlemede imar durumu üzerinden inceleme yapılırken arsa taşınmazının öncelikle yapılı ve yapısız olmasına bakılır. Yapısız arsalarda değer tespiti

yapılırken pek çok durum göz önünde bulundurulmalıdır. Öncelikle bölgesel değerler ve imar özellikleri değeri belirleyen etkidir. İzin verilen yapılanma koşulları ve hangi amaçla kullanılabileceği değişkenlik gösteren durumlardır. Arsanın kullanılış amacı belirlenen imar koşulları çerçevesinde satın alacak kişiye göre de değişir. Her arsa için bu koşullar farklılık göstereceği içinde yapısız arsalar da değerlendirme yöntemlerinin standart özellikleriyle değer tespiti yapılması oldukça zordur.

Bir diğeri yapılı arsalarda da değer tespiti yapılması yapısız arsalarla göre biraz daha güç bir durumdur. Yapılı arsa değerlemesinde hem arsa hem de üzerindeki yapının değerleri ayrı ayrı tespit edilmelidir. Böyle bir durumda rayiç değer üzerinden değer tespiti yapmak genel olarak kullanılmaz. Yapılı arsalarda arsa değerinin belirlenmesi için tüm taşınmaz fiyatından yapı değerinin çıkartılması gerekir. Fakat bu işlemde yapıların farklı özellikleri sebebiyle güvenilir sonuçlar vermez.

Yapılı arsalarda da yapısız arsalarda olduğu gibi bulunduğu konum ve yapı özellikleri değeri belirleyen etkidir. Fakat, imar kullanımı yapısız arsalarda ki gibi bütünüyle değil; mevcut imar şartlarının tamamıyla kullanılıp kullanılmadığına bakılır. Yapıda olan kısıt, şerh, geçici ruhsat vb. durumlar detaylı olarak incelenir. Yapı mevcut imar durumunda izin verilen kat sayısının altında ya da daha fazlası olabilir. Bu durumda malik bu durumu göz önünde bulundurarak değerlendirme yapar. Yapılı arsalarda bu koşullar altında gelir veya karşılaştırma yöntemlerine göre değerlendirme yapılmalıdır.

#### **2.5.6. Kentsel alan işlevlerinin taşınmaz değerine etkisi**

Kentsel alanlar hiç şüphesiz ki taşınmaz değerinin tespit edilmesinde büyük rol oynar. Kentsel alanların fonksiyonları 1933 Atina Kongresi'nde dört gruba ayrılmıştır:

- İkamet
- Dinlenme ve eğlence
- Çalışma
- Ulaşım

Belirlenen bu fonksiyonlara kentin trafik yoğunluğunun da eklenmesiyle şehirler işleyişine kavuşmaktadır.

Bir bölge de şehir belirtilen fonksiyonların tamamını taşıyabilir. Ancak taşınmaz değerlemesi yapılırken genel itibariyle taşınmazın en iyi kullanımı sağlayacağı

düşünülür. Bu durumda taşınmaz değerlemesinde karşılaştırma yöntemine başvurulur. Bu yöntemin esasına göre karşılaştırılan taşınmazlar imar ve bölge bakımından aynı, özellik bakımından benzer olmalıdır. Kentsel fonksiyonların etkisi de bu aşamada etkisini göstermektedir.

Kentsel alanların etkisinin yanında taşınmaz değeri saptanırken aşağıda açıklanacak olan kuramlara da dikkat edilmesi gereklidir. Bu kuramlardan dolayı ortaya çıkan farklılıklarda düzeltilerek değere işlenmelidir.

### **2.5.7. Taşınmaz değerine kötü çevre koşullarının etkisi**

Taşınmaz değerlerin çevredeki olumsuz faktörlerin değeri düşürücü etkisi yadsınamaz bir gerçektir. Taşınmaz çevresindeki trafo merkezleri, yüksek gerilim hatları, sanayi bölgeleri, büyük üretim kapasitesine sahip fabrikalar, çöp toplama merkezleri, yerleşim alanlarında olması istenmeyen eğlence mekanları gibi insan sağlığına ve günlük hayatına olumsuz etki eden işletmeleri kötü çevre koşulları altında sayılabilir.

Ertaş (2018), çalışmasında sanayi, çimento fabrikası, eğlence mekanları gibi olumsuz çevre koşullarına sahip alışveriş merkezi ile kötü çevre koşullarının olmadığı diğer alışveriş merkezindeki iş yeri kiralarını inceleyerek; kötü çevre faktörlerinin değer üzerine ne kadar etki ettiğini incelemiştir. Bu çalışmada kiraların normal şartlara sahip alışveriş merkezinde, kötü çevre koşullarına sahip alışveriş merkezindeki iş yerlerinden 3,02 kat fazla olduğunu ve bu farkın bölgedeki olumsuz çevre koşullarının etkisinin de dahil olduğu birçok faktörden kaynaklandığını tespit etmiştir (Ertaş, 2018).

Colwell (1990), bir çalışmada 1968 ve 1970 yılları arasında 200 adet konut satışını incelemiştir. Bu çalışmayı bir elektrik hattının 400 metre yakınında gerçekleştirmiştir. Colwell modelinde, satışların fiziksel özelliklerinin bir fonksiyonu olarak Hedonik çerçevede incelemiştir. Bu çalışmaya göre elektrik hattın olan uzaklık arttıkça konutların satış fiyatına olumsuz etkisi de azalmaktadır (Colwell,1990).

Başka bir çalışmada McClelland ve ark. (1990), konut bölgesinin etrafındaki depolama bölgesinin değere etkisini incelemiştir. Depolama bölgesinden yayılan maddenin bölgedeki halkın sağlığı üzerinde ki etkisini anket çalışmasıyla irdemiştir. Yapılan istatistikte konut bölgesi etrafındaki yüksek risk taşıyan işletmelerin incelenerek değer üzerindeki etkisinin tespit edilerek Hedonik bir satış fiyat modeli geliştirilmek istenmiştir. Sonuç bulgulara göre bölgedeki bu tür olumsuz

işletmelerin %10 oranında artmasının konut üzerinde 2000 dolar civarında bir düşüşe sebep olduğu tespit edilmiştir (Jackson, 2001).

Daha yakın tarihli bir çalışmada Reichert (1999), Uniontown, Ohio'daki bir toksik atık Superfund bölgesinden konut mülkiyeti etkilerinin önceki bir çalışmasında (Reichert, 1997) inşa ederek olumsuz çevresel etkilerin zaman içinde devam edip etmediği sorusunu ele almaktadır. Konsantrik bir halka ve hedonik modelleme yaklaşımı kullanan Reichert, 1988'den 1994'e kadar olan "ilk" etki süresi boyunca 1988'den 1994'e kadar "genişletilmiş" etki süresi boyunca tahmini mülk değeri üzerindeki etkilerini inceledi. Reichert, araştırmanın ilk zamanların da bu değerlerin %14,6 oranında olduğunu tespit etti. İlerleyen zamanlarda bu oranın düşmesini Reichert, konut fiyatlarının genel olarak zaman içinde değer kazandığından, değer etkilerinin aslında nominal bir fiyat bazında arttığı sonucuyla açıklamıştır (Jackson, 2001).

Örneklere elektrik hattı ve zararlı madde sahalarının etkisi incelenmiş olup, bunların dışında da birçok çevresel kirlilik oluşturan etmen bulunmaktadır. Bu çalışmalarda çevresel kirlilik oluşturan etmenlerin taşınmaz değerine olumsuz etkisi sayısal bulgularla kanıtlanmıştır. Taşınmaz değerlendirilmesinde bu faktöründe değer hesabında göz önünde bulundurulması doğru bir değer elde edilmesi bakımından oldukça önemlidir.

## **2.6. Taşınmaz Değerine Etki Eden Bazı Faktörlerin Matematiksel Bağlılıklarla Açıklanması**

Taşınmaz değerlendirmesinin tam olarak tarafsız ve sayısal verilerle yapılması durumu değere etki eden tüm etmenlerin saptanarak, bu etmenlerin sayısal olarak ifade edilmesini zorunlu kılar.

Değerlemede, değere etki eden unsurların başında taşınmazın kullanım biçimi, büyüklüğü, arazi yüzeyi, parselin geometrik şekli, ulaşım durumu, zemin yapısı, sağlık, sosyal, eğitim ve ticaret merkezlerine uzaklığı, gürültü durumu ve manzara özellikleri gelir. Konut taşınmazları için yapısal özelliklerde sayılan etkenlere eklenir.

### **2.6.1. Geometrik şekil ve alan**

Taşınmaz değerlendirilmede, taşınmazın bulunduğu parselin geometrisinin ve alanının, değere etkisi yüksektir. Yapı alan ve şeklinin istenildiği gibi olması

konumlandığı arsanın şekline düzgün olmasına bağlıdır. Yapının inşa edileceği parsel yeter büyüklükte ve geometrik yapısı düzgün değilse, parsel büyüklüğünden dolayı geometrik yapının düzensizliği giderilebilir. Fakat alanı küçük olan parselde inşa edilecek yapı, imar koşullarının da (bahçe mesafeleri, TAKS, KAKS vb.) etkisiyle kalan oturma alanında istenilen verim elde edilemeyebilir.

Parsellerin geometrisinde en uygun ölçü boyu eninin bir buçuk katını geçmemesi ve parselin geometrik olarak dörtgen şekilde olmasıdır. Yapılar için deprem dayanıklılığı da parselin en ve boy ölçüleriyle ilgilidir. Parsellerde şeklin düzgünlüğü parsel sınırının nokta sayısı ile bu noktalar arasındaki açı değerine göre belirlenir. Açı değerinin 100 grada yakın olması parsel şeklinin düzgünlüğünü gösterir. Parselin şekli ve büyüklüğü üzerinden değerini gösteren matematiksel bağıntı 1.1 denkleminde gösterilmiştir. Bu denklemde  $V_{pş}$ , parsel şeklinin değer puanı ve  $k$  ise parsel köşe nokta sayısını ifade etmektedir (Soylu, 2000).

$$V_{pş} = \frac{1}{k} 400 \quad (1.1)$$

### 2.6.2. Eğim

Eğim faktörü taşınmazların türüne göre farklı oranlarda etki eder. Tarım arazilerinde sulama, yapı alanlarında inşaat maliyeti, altyapı ve parselin alanını kullanabilme durumlarına göre değişir.

Eğim fazla olduğunda yapı maliyeti de yapılan ekstra işlemlerden dolayı artmaktadır. Eğimin durumuna göre kazı ve istinat duvarı gerektiren durumlar olacaktır. Eğimin fazla olması durumunda kazı yerine dolgu yapılması da zeminin dayanıklılığı bakımından tehlike arz etmektedir. Altyapı tesislerinin yapılması da eğimli arazilerde daha maliyetli olmaktadır.

Arazilerde eğimin durumu ya arazi ölçümleriyle oluşturulan plankotelerden ya da halihazır haritalardan elde edilebilir. Bölge için sayısal arazi modelleri var ise bunlardan da yüksek doğrulukta eğim haritası elde edilebilir. Eğim etkeninin matematiksel gösterimi 1.2 bağıntısıyla gösterilebilir.

$$E_e = 100 - \frac{e}{100} \quad (1.2)$$

Bu bağıntıda  $E_e$ , eğim puanı ve  $e$  ortalama eğimi göstermektedir (Açlar ve Çağdaş, 2008).



### 2.6.3. Kullanılabilir alan

Parselde kullanılabilir alan parselin alanı olarak düşünülebilir. Ancak parselin büyüklüğü çok fazla olsa da parsel içinde yapılanmaya ve kullanmaya müsait olmayan alanlar olabilir. Parselin içerisinde bataklık, kayalık ve çalılık gibi zeminler olması parselin kullanımını kısıtlamaktadır. Ayrıca parsel üzerinde irtifak hakları, enerji nakil hatları, pilye ve pilon gibi tesisler ile kanuni olarak kısıtlamalar olması da parselin kullanılabilir alanını ve izin verilen yapı yüksekliğini kısıtlayabilir. Parselin kullanılabilir alanı için bağıntı,

$$V(K.Alan)=\frac{K}{P}100 \quad (1.3)$$

Şeklinde gösterilir. K, kullanılabilir alanı, P ise parsel alanını simgelemektedir (Soylu, 2000).

### 2.6.4. Gürültü

Gürültü, taşınmaz değerine olumsuz yönden etki eden unsurdur. Demiryolları, eğlence mekanları, yoğun trafik akışı, sanayi bölgeleri, havaalanı, fuar alanları gibi yerlere yakın olan taşınmazlar gürültü faktöründen en çok etkilenenlerdir.

Gürültü faktörünün taşınmazlara etkisini tespit etmek için mesafe faktörü kullanılır. Ayrıca şehrin gürültü haritası oluşturularak bu bölgeler belirlenir. Gürültü bölgesinin taşınmaza etkisini saptamada taşınmazın orta noktasından gürültü merkezine uzaklığı belirlenir. Taşınmazın gürültü merkezine uzaklığı arttıkça değere etki eden puanı da artar. Eğer taşınmaz birden çok gürültü merkezinden etkileniyorsa, tüm gürültü merkezlerine uzaklığı bulunarak ortalaması alınır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

### 2.6.5. Manzara

Taşınmazın etrafındaki doğal ve yapay güzellik unsurlarını görme durumudur. Orman, deniz, göl, yapay göl, yeşil alan, park vb. alanlar manzara özelliği adı altında değere pozitif etki eden faktörlerdir.

Taşınmazların manzara faktörlerini görüş açısı ve mesafesi değer tespiti amaçlı puanlamada esas alınacak iki faktördür. Manzara özelliğinin değere etkisini hesaplarken parsel ya da konut için bir daire belirlenir. Belirlenen dairenin manzarayı görebilen

dilimleri tespit edilir. Sonrasında tespit edilen dilimlerinde alanları bulunarak toplanır ve taşınmazın alanına bölünür. Böylece taşınmazın manzara gören kısmının büyüklüğü tespit edilir. Manzara etkisinin sayısal ifadesini de Açlar ve Çağdaş (2008) şu şekilde ifade etmişlerdir:

$$E_m = \frac{\sum_{i=1}^n A_{m_i}}{A_d} \quad (1.4)$$

$$A_m = \frac{a}{360^\circ} \pi r^2 \quad (1.5)$$

Bu eşitliklerde  $i$ , taşınmazın imkân veren bakı kesimlerinin numarası;  $A_{m_i}$ ,  $i$ ' inci manzara alanı;  $A_d$ , daire alanı;  $a$ , merkez açısı ve  $r$  ise yarıçapı göstermektedir.

#### 2.6.6. Yapılanma özellikleri

Taşınmaz değerlemesinde dikkate alınması gereken en önemli faktörlerden biri de imar özellikleridir. İmar özellikleri taban alanı katsayısı, kat alanı katsayısı, yapı inşaat alanı, bina cephe ve derinlik özellikleri, izin verilen yükseklik sınırı, bahçe mesafeleri, yapılanma düzeni gibi değerlerdir. İfade edilen bu değerlerin, taşınmaz değeri üzerinde etkisinin objektif olarak belirlenmesinde matematiksel olarak ifade edilmesi büyük önem taşır. Fakat imar durumu altında birçok sayısal değerle ifade edilen özellik vardır. Bunların tamamını bağıntıya dökmek hesaplanacak değerlerde sapmalara sebep olur. Bu nedenle genel ifadeyle tüm değerleri etkileyen kat adedi, kat alanı katsayısı (KAKS) ve taban alanı katsayısı (TAKS) üzerinden bağıntı oluşturmak daha doğru sonuçlar verecektir. İmar verilerinin değere etkisini (1.6) ve (1.7) bağıntılarıyla ifade edebiliriz.

$$\text{Kat Adedi} = \frac{\text{KAKS}}{\text{TAKS}} \quad (1.6)$$

$$V = \frac{\text{Kat Adedi}}{n} * 100 \quad (1.7)$$

Bu bağıntıda  $n$  değerlendirme yapılan bölgede izin verilen en çok kat adedidir (Soylu, 2000).

### 2.6.7. Altyapı tesislerinden faydalanma imkanları

İmar parseli denildiğinde ilk akla gelen şekil yönünden düzgün, tapulu ve inşaat ruhsatı alınabilecek toprak parçasıdır. Ancak imar parseli olarak kabul edilecek toprak parçasında altyapı tesislerinin olması da zorunluluktur. Oluşturulan bir imar parselinde asgari olarak elektrik, su ve kanalizasyon hattı olması gereklidir. Bazı bölgeler içinse telefon ve doğalgaz bu gruba dahil olur. İmar planlarının yapımından belediye ve valilikler sorumludur. Fakat bu kurumlar imar uygulamasını gerektiği gibi yapamayarak; altyapı tesislerini oluşturmakta eksik kalmaktadır. Şehir merkezinden uzaklaştıkça imar uygulaması ile yapılması gerekli olan unsurlar giderek azalmaktadır. Bu nedenle bir imar parselinin altyapı tesislerinden tamamıyla faydalanabilmesi değer açısından büyük etkiye sahiptir.

Altyapı tesislerinin taşınmaz değerine etkisini hesaplamak için, bir taşınmaza hizmet verebilecek altyapı tesislerinin tamamı belirlenir. Her bir tesis için olup olmamasına göre 0 ya da 100 puan verilir. Çıkan sonuca göre toplam puan da olması gereken altyapı tesislerinin toplam sayısına bölünür. Bu işlemin bağıntısı (1.8) denkleminde gösterildiği gibidir.

$$E_a = \frac{\sum_{i=1}^n E_{a_i}}{n} \quad (1.8)$$

n: Olması gereken toplam altyapı tesisi sayısı

$E_a$ : Taşınmazın sahip olduğu altyapı tesislerinin toplam puanı

### 2.6.8. Kamusal ve sosyal hizmet tesislerine uzaklık

Taşınmaz değerlendirme alanında konum faktörü ve çevredeki hizmet tesislerinden faydalanma durumunun değere büyük oranda etkisi vardır. Bu tesisleri eğitim merkezi, sağlık hizmetleri, alışveriş merkezleri, yeşil alanlar, otopark, şehir merkezi, çarşı merkez vb. olarak sıralayabiliriz. Bu tesislerin konu taşınmaza olan uzaklığı arttıkça değere etki puanı düşer. Mesafe ve puan arasında ters orantı vardır. Tesislerin değere etki puanını hesaplarken, taşınmaz ile tesis arasındaki direk mesafe değil; taşınmazdan tesise gidilebilecek en kısa mesafe esas alınır. Çevredeki tüm tesislere olan mesafeler tespit edilerek puanlama yapılır ve toplam puan bulunur. Aynı tesisten birden fazla

bulunduğu takdirde, taşınmazın her biri ile ayrı ayrı mesafeleri bulunur ve ortalaması alınır Yomralıoğlu, 1997).

## 2.7. Ülkemizde ve Dünyada Taşınmaz Değerlemesi

### 2.7.1. Ülkemizde taşınmaz değerlendirilmesi

Türkiye’de taşınmaz değerlendirilmesiyle ilgili düzenlemeler Türk Medeni Kanun ve Anayasa başta olmak üzere vergi toplama, kamulaştırma, özelleştirme, devletleştirme, taşınmaz üzerindeki hak tesisi, satış işlemleri gibi pek çok kanun ve uygulamada geçmektedir. Değer tespiti aşamasında da bazı kurumların kendi bünyesinde bulundukları değer tespit komisyonları devreye girmektedir. Değer tespit durumunda herhangi bir anlaşmazlık olması ve durumun yargıya devredilmesi durumunda, konuyla ilgili mahkemeler tarafından belirlenen bilirkişi komisyonları değerlendirme görevini gerçekleştirmektedirler. Ülkemizde değerlendirme yapan kurumlar, değerlendirme konusu ve ilgili kanunlar Çizelge 1.2.’ de belirtilmiştir.

**Çizelge 2.2.** Türkiye’de değerlendirme yapan kurumlar ve değerlendirme konusu (Candaş, 2012)

İdari Kurum	Taşınmaz Değerleme Konusu	Kanun
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye esas birim değer hesabı	Kadastro Kanunu (3402) Tapu Kanunu (2644) Tapu Sicil Tüzüğü İmar Kanunu (3194)
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	Projelendirme	Kamulaştırma Kanunu (2942)
İller Bankası AŞ	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma-Kiralama	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Orman Genel Müdürlüğü	Satın Alma/İnşaat/Kamulaştırma	Orman Kanunu (6831)
Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü	Etüt/Planlama	Orman Kanunu (6831)
Sermaye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı / Değerleme Uzmanları	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Satın Alma/Projelendirme	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme	Özelleştirme Kanunu (4046)
Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı	Vakıflar Kanunu (5737)
GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	Toplulaştırma/Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Toplulaştırma/Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
Valilikler	Projelendirme	İl Özel İdaresi (5302)
Belediyeler	Emlak Vergisi Toplama	Emlak Vergisi Kanunu (1319)
İl Özel İdaresi	Taşınmaz Yönetimi/Yatırım	İl Özel İdaresi (5302)
DHMİ Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Karayolları Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Taşınmazlarının Yönetimi	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)
Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama	Vergi Usul Kanunu (213) Gelir Vergisi Kanunu (193)
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Projelendirme/Fizibilite	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863)
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	Satın Alma	Kültür Ve Turizm Bakanlığı Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun (4848)
Millî Savunma Bakanlığı Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastrüktür Dairesi Başkanlığı)	Kamulaştırma/İmar Faaliyetleri/Satış/Emlak Bilgi Sistemi	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü	Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini/Üst Yapılarda Destek	Endüstri Bölgeleri Kanunu 4737

Türkiye’de değerlendirme sektöründeki öne çıkan ilk kurum 1981 yılında kurulan Sermaye Piyasası Kurulu’dur. Kurul değerlendirme alanına belirli düzenlemeler üzerine ve değerlendirme uzmanlığı lisansı vermek amacıyla çeşitli çalışmalar yapmaktadır. Daha sonrasında 1999 yılında o dönem için Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören işletmelere ait taşınmazların nasıl yapılacağı hakkında tebliğler çıkarmıştır. Bu çalışmalardan sonra değerlendirme konusuna biraz daha

önem verilmeye başlanmış olup 06.03.2007 tarihinde Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Kanunda birlikte taşınmaz değerlemesi kavramı gündemde yoğun bir şekilde yerini almaya başlamıştır (Hışır,2009).

Giderek kullanımı yaygınlaşan ve önem kazanan değerlendirme piyasasında uzman sayısı da artmaya başlamıştır. Bu artışta 2009 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin kurulmasına yol açmıştır. Bu sayede değerlendirme uzmanları mesleki birliği sağlayabilecekleri, mesleki düzenlemeleri belirleyebilecekleri ve mesleki alandaki gelişmeleri takip edecekleri bir çatı kuruma kavuşmuştur.

Günümüze kadar yapılan düzenlemeler ve Türkiye’de taşınmaz değerlendirme konusunda tam sorumlu kuruluş bulunmamaktadır. Kurumlar taşınmaz değerlendirme konusunda ki ihtiyaçlarını bünyesinde bulundurduğu komisyonlar ile gidermektedir (Nişancı, 2005). Bu sebeple her komisyon ihtiyaçlarının türüne göre değerlendirme yapmaktadır. Ortaya çıkan değerler ise kurumdan kuruma farklılık göstermektedir.

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusundaki kanunlar karmaşası ve kurumların değer tespit belirlemedeki farklılıkları, bu konuyla alakalı yetkili tek bir kurumun oluşturulmasını ve genel kapsamlı yeni bir düzenleme getirilmesi ihtiyacını ortaya koymaktadır (Candaş, 2012).

### **2.7.2. Almanya**

Almanya’da taşınmaz değerlendirme pazarını yönlendiren kurallar ‘İmar Kanunu’ ve ‘Değerleme Tüzüğü’ ile belirlenmiştir. Ayrıca bu düzenlemelerden başka değerlendirme sistemi için öncülük eden ‘Değerleme İlkeleri’ vardır.

Ülkedeki emlak vergilendirmesi esaslı değerlendirme işlemleri Maliye Bakanlığına bağlı olan değerlendirme komisyonu tarafından yapılmaktadır. Bu işlemlerin dışındaki diğer değerlendirme işlemlerini Değerleme Kurulları ve Lisanslı Değerleme Uzmanları tarafından gerçekleştirilmektedir. Ülke genelinde belirli bölgelerden sorumlu olan değerlendirme uzmanlarının bulunduğu yaklaşık 500 kurul bulunmaktadır. Bu uzmanlar inşaat mühendisi, mimar, emlak komisyoncusu, harita mühendisi, bankacı gibi farklı meslek dallarındadırlar (Yomralıoğlu vd., 2012). Değerleme Kurulları değerlendirme yapmak maksadıyla değil; değerlendirme sisteminin işleyişini düzenlemek için görevler üstlenmiştir. Bunlar:

- 1- Piyasa satış değerleriyle ilgili veri tabanı sisteminin işletilmesi

- 2- Piyasalar için şeffaflığın sağlanması
- 3- Piyasalardaki özel sayılan durumların şeffaflığını sağlamak

Bu sorumluluklar ile birlikte kurulun asli görevleri gayrimenkullerin piyasa satış fiyatlarının güncel haline göre standart fiyatları belirlemek, mahalli raporlar hazırlamak ve her yıl ocak ayında yaklaşık arazi değer haritasını oluşturmaktır. Kurulların sorumlu olduğu başka bir görevi ise, gerekli durumlarda ihtiyaç duyulan yapı ve yapısız taşınmazlar için piyasa değeri belgelerini hazırlamaktır.

Kurulların görev yerleri bölgeden bölgeye farklılık göstermekle birlikte kadastro müdürlükleri içerisinde yer alır. Bazı bölgelerde Değerleme Kurullarının işleyişini denetleyen ve bu işleyişe yapılan itirazlarda yargıçlık görevi de yapan 'Değerleme Üst Kurulu' departmanları da kurulmuştur (Köktürk ve Köktürk, 2016).

### **2.7.3. Amerika Birleşik Devletleri**

Amerika Birleşik Devletleri'nden değerlendirme uygulaması devlet tarafından düzenlenir. Düzenlemeleri gerçekleştirmek üzere Senato tarafından Appraisal Foundation kurulmuştur. Bu kuruluş tüm varlıklarla ilgili düzenlemeleri yapmaktadır. Ülkede değerlendirme faaliyetlerini sorumlu bağımsız taşınmaz değerlendirme uzmanları yapmaktadır. Appraisal Foundation kuruluşu, değerlendirme konusunda her türlü standart ve düzenlemeyi getirmeye yetkilidir.

Ülkede değerlendirme faaliyetleri oldukça eski ve sıkı mesleki kurallar ile birlikte ciddi bir eğitim esasına dayanmaktadır. Ayrıca değerlendirme eğitimlerinde lisans eğitimi ve meslekte çalışma tecrübelerinin haricinde, doktora düzeyinde de eğitim veren kuruluşlar bulunmaktadır. Değerleme konusu sadece taşınmaz üzerine değil; kişisel varlıklar, işletme değerlemeleri, mücevher değerlemesi, maddi olan ve olmayan varlıkların değerlendirilmesi gibi varlık değerlendirme adı altında çok yönlü bir değerlendirme sistemine sahiptir. Varlık değerlendirme alanlarında faaliyet gösteren; eğitim veren ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar bulunmaktadır. ABD'de kamu kuruluşu özelliğinde olan Appraisal Foundation kuruluşu, değerlendirme konusunu yönlendirmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

#### 2.7.4. İngiltere

İngiltere’de taşınmaz değerlemesi emlak değerlemesi olarak geçer ve arazi değerlendirme ile konut değerlemede uzmanlaşmış değerlendirme uzmanları tarafından yapılır. İngiltere’de değerlendirme sektörü, taşınmazla ilgili tüm faaliyetlerden sorumlu tutulan ve profesyonel bir kurum olan Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü (RICS) tarafından gerçekleştirilmektedir. RICS taşınmaz değerlendirme uzmanlarına profesyonel bir rehber olabilecek nitelikte düzenlemeleri, değerlendirme standartlarını, mecburi kuralları ve değerlendirme uzmanlarının mesleki ilkelerini içeren “Kırmızı Kitap”ı yayınlamıştır. RICS, İngiltere’de kurulmuş olmasına rağmen evrensel bir kuruluş özelliği taşımaktadır (URL2).

#### 2.7.5. Hollanda

Hollanda’da taşınmaz değerlendirme çalışmaları 1992 yılında Taşınmaz Değerleme Kanunu ile oluşturulmuştur. Bu Kanunun dışında öncülük edebilecek dokümanlarda bulunmaktadır. Gayrimenkul Değerleme sisteminin yapısı 1993 yılında yeniden düzenlenerek diğer ülkelerin aksine ülke bazında değil mahalli bazlı değerlendirme sistemi oluşturulmuştur. Ülkede vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlemesi sistemi ise 1995 yılında başlamıştır (Kathmann, 2003).

Hollanda’da vergilendirme amaçlı değerlendirme çalışmaları belediyeler tarafından yürütülmektedir. Büyük belediyeler kendi bünyesindeki uzmanlarla ya da kendi imkânlarıyla değerlendirme işlemini yaparken; küçük belediyeler ülkedeki değerlendirme sisteminin daha kaliteli bir şekilde yürütülmek istenmesinden ötürü lisanslı uzmanlarca değerlemeyi yaptırmaktadırlar. Küçük belediyelerde kaliteli bir sistem için gerekli altyapının bulunmayışı bu dışardan hizmet alımını gerektirmektedir. Belediyeler tarafından yürütülen değerlendirme çalışmalarını denetleyen ve Maliye Bakanlığına bağlı çalışan “Ulusal Taşınmaz Değerleme Konseyi” de bulunmaktadır.

Değerleme sistemi Hollanda’da esasen vergilendirme amacına yönelik kurulmuştur. Bu nedenle tarım arazileri, kamusal yollar ve kırsal alan dışındaki tüm gayrimenkuller vergilendirmeye tabi tutulduğundan, söz konusu taşınmazların değerlendirilmesi yapılmamaktadır. Taşınmaz değerlemesi bilgisayar ortamında otomatik değerlendirme modelleri ile küme değerlendirme şeklinde yapılmaktadır. Değerlemede taşınmazların satış fiyatları ve özellikleri kullanılmaktadır.



Hollanda'da belediyeler vergi değerlerinin tespit edilmesi için yeniden değerlendirme çalışması yapmaktadırlar. İlk başta en az 5 yılda bir tekrarlanan bu sistem sürenin uzun olması sebebiyle 1995 yılında yapılan değişiklik ile 4 yıla düşürülmüştür. Ancak 4 yıl içerisinde taşınmazın değerine etki edecek herhangi bir değişiklik olmazsa yeniden değerlendirme yapılmamaktadır. Bu sebeple de değerlendirme sonuçlarının çok amaçlı kullanım imkânı da kısıtlanmıştır. Zaman içerisinde değerlendirmeyle ilgili itirazların artmasıyla 2005 yılında 4 yıllık yeniden değerlendirme süresi 2 yıla düşürülmüştür. 2007 yılında ise her yıl değerlemenin tekrar yapılması kararı alınmıştır. Vergilendirme amaçlı değerlemenin her yıl yapılmaya başlanmasıyla elde edilen sonuçlar sadece vergilendirme de değil; birçok amaç için de kullanılması imkânı sağlamıştır.

Yapılan değerlendirme çalışmalarında mecburi olmamakla birlikte altlık haritalar ve coğrafi bilgi sistemlerinden de faydalanılmıştır. Bu kullanımlar ile taşınmazları etkileyen zamansal değişimleri, satış fiyatlarında ki tutarsızlıkları ve tespit edilen değerlerin doğruluğunu takip etmede konumsal ilişkilendirmeler yapılabilmektedir.

## **2.8. Uluslararası Değerleme Kuruluşları**

### **2.8.1. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

RICS ilk olarak eksperler kurulu olarak 1792 yılında 20 anketörün birleşimiyle Londra merkezli olarak kurulmuştur. 1868 yılına kadar 49 oluşumunu 49 üye sayısına kadar çıkartmıştır ve aynı yıl içerisinde ilk konseyini oluşturmuştur. 1881 yılında ise "Royal Charter" unvanını kazanmıştır. RICS günümüzde dünya çapında 120 civarında ülkede 147000'den fazla üyeye sahiptir (URL3).

Kuruluşun amacı değerlendirme mesleği alanını düzenli hale getirmek, yeniliklerle birlikte sistemli şekilde ilerletmek, değerlendirme mesleğinde iş kalitesi yönünden profesyonelleşmek ve uzmanlaşma alanında eğitim standartları belirlemek, müşteriler için adaleti sağlamak adına etik kurallar koymak ve müşterileri korumak, objektif çözüm önerilerinde ve çeşitli analizler gerçekleştirmek olmuştur.

RICS kendi standartlarına göre verdiği eğitimleri başarıyla tamamlayanlara sertifikalandırmaktadır. Sertifikalı uzmanlar imza yetkisine sahip olmaktadır. Bu kapsamda hazırladıkları raporların içerisindeki her türlü durumda sorumluluk raporu hazırlayan uzmana aittir.

RICS uzmanlar tarafından uyulması gerekli standartları da yayınlamıştır. Bu standartlar şu şekildedir:

- Onurlu davranış,
- Faaliyetin bütünlük içinde olması,
- Yapılan işlerde şeffaf olmak,
- Yapılan işlerdeki her şeyden sorumlu olmak,
- Faaliyet kapsamında bilgi ve sınırlar çerçevesinde hareket etmek,
- Tarafsızlıktan ödün vermemek,
- Saygılı yaklaşımı bozmamak,
- Örnek kişilik olmak ve cesaretli olmak,
- Kişilerle çıkar çatışmasına girmemek,
- Gizliliğe önem vermek,

Yapılan iş ile ilgili mevzuat ve düzenlemelere uymak (Köktürk ve Köktürk, 2016).

### **2.8.2. The European Group Of Valuers' Association (TEGoVA)**

TEGoVA 1997'de eski adıyla EUROVAL olarak kurulmuştur. Ulusal değerlendirme kuruluşları birliğinin şemsiye organizasyonu olarak, kar amacı gütmeyen bir kuruluştur. Brüksel'de Belçika yasalarına göre kurulmuştur. Toplamda 70000'den fazla üyesi olan 37 ülkeden 71 birliğin çıkarlarını temsil etmektedir.

Kuruluşun temel amacı değerlendirme uygulaması yapmak, eğitim ve yeterlilik açısından olmasının yanı sıra kurumsal yönetim ve etik değerler içinde uygunlaştırılmış standartları oluşturmak ve yaymaktır (URL4).

TEGoVA bu amaçlarını gerçekleştirirken Avrupa Birliği'nin yanısıra Orta ve Doğu Avrupa'da gelişmekte olan pazarlarda uygulanmasını sağlamaktır (Köktürk ve Köktürk, 2016:1264).

TEGoVA Avrupa Değerleme Standartları'nı oluşturur, yayar ve Avrupa genelinde kabul edilmesi için değerlendirme yöntemlerinde standart bir yaklaşımı benimser. Özel kişiler kuruluşa kayıt olamazlar. Sadece dernek olarak üyelik almaktadır.

TEGoVA kurumsal yönetim ve etik uygulaması adı altında çıkar ve gizlilik problemlerinin önüne geçmek ve değerlendirme uzmanlarının yeterliliği hakkında kurallar oluşturmuştur. Bu kurallar şu şekildedir:

- Tarafsızlık, bütüncül çalışma ve sorumlu olma,
- Yeterli teknik donanım ve kabul edilen standartlara uyma,
- Gizlilik,
- Kaynaklara güvenilir olması,
- Müşteriler arasında çıkar çatışmasından uzak durma,
- İşe yeterli özeni gösterme ve verimli olma,
- Yapılan işin karşılığında alınan bedelin şeffaflığı,
- Adil tutum sergileme,
- Pazara ve pazardaki rekabet ilkelerine saygın davranma (Köktürk ve Köktürk, 2016).

TEGoVA üye değerlendirme uzmanlarına Tanınmış Avrupalı Değerleme Uzmanı unvanı vermektedir.

### 2.8.3. International Valuation Standarts Commite (IVSC)

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi 1981 yılında ABD ve İngiltere'deki merkezleri ile değerlendirme piyasasının önde gelen isimleri tarafından kurulmuştur. İlk adı Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi iken mevcut adını 1994 yılında almıştır. Bağımsız, kar amacı gütmeyen, özel sektör standartlarında bir organizasyondur. “Türkiye Değerleme Derneği” ve “Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü” de bu kuruluşun üyeleridir.

IVSC çeşitli amaçlara sahip bir kuruluştur. Bu amaçlar:

- Tarafsız ve şeffaf uluslararası değerlendirme standartlarını belirlemek,
- Açık, anlaşılır, uygulama noktasında sıkıntısız, kamu sektörünün çıkarlarını koruma amacı taşıyan standartlar oluşturmak,
- Yerel ve bölgesel standartlar ile uluslararası standartlar arasındaki uyumsuzlukları çözerek yerel ve bölgesel standartları uluslararası standartlara uyumlu hale getirmek,
- Dünya çapında değerlendirme sektörünün geliştirilmesine çalışmak ve bu mesleği uygulama konusunda daha kaliteli bir hale getirmek,
- Değerleme sektörünün uluslararası savunucusu olmak.

IVSC evrensel kabul görmüş Uluslararası Değerleme Standartlarını oluşturmuştur. Uluslararası Değerleme Standartları'nın amacı, açık, anlaşılır ve doğru

değerleme tekniklerinin oluşturulmasını mümkün kılarak, kullanıcıların değerlendirme hizmetlerine olan güvenini ve inancını artırmaktır. Bir standart aşağıdaki durumlardan en az birine hizmet etmelidir:

- Uluslararası düzeyde kabul edilecek standart ve tanımların oluşturulması veya geliştirilmesi,
- Değer tespit uygulamalarının ve değerlemelerin raporlanmasına ilişkin yöntemlerin belirlenmesi ve resmi olarak açıklanması,

Farklı tür varlıkları veya yükümlülükleri değerlemek için herkes tarafından kullanılacak teknik ve değer tespiti ihtiyacı duyulan özel durumların tespit edilmesi (URL5).



### 3. MEVZUAT AÇISINDAN ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

#### 3.1. Anayasa

Anayasamızda değerlemeyle ilgili olarak kamulaştırma kavramında artırım bedeli ve gerçek değer olarak çok yüzeysel ifadeler geçmektedir.

##### *D. Kamulaştırma*

*Madde 46 – (Değişik: 3/10/2001-4709/18 Md.)*

*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 idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.*

*Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir.*

*Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.*

*Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.*

*İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.*

##### *E. Devletleştirme ve Özelleştirme (1)*

*Madde 47 – Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.*

*Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.*

#### 3.2. Türk Medeni Kanunu

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda değerlemeyle ilgili pek çok tanıma farklı maddelerle yer verilmiştir. Bu kanun da değer ve taşınmaz kavramlarından sık olarak bahsedilmesi, kanun da değerlemeye ve taşınmaza verilen önemi göstermektedir. Her ne

kadar uygulama konusunda pek çok durum göz ardı ediliyor olsa da Türk Medeni Kanun taşınmaz değerlendirme sisteminin oluşumuna önemli katkı sağlamıştır. Kanun da geçen değer kavramları ve maddeleri şu şekildedir.

- Malvarlığı Değeri: Madde 199, 219, 220, 221, 259, 260, 261)
- Değer artış payı: Madde 227
- Tasfiye sırasındaki değer: Madde 227
- Peşin sermayeye çevrilmiş değer: Madde 228
- Tasfiye sırasında denkleştirme: Madde 230
- Artık değer: Madde 231
- Sürüm değeri: Madde 232
- Gelir değeri: Madde 233
- Tarımsal işletmenin alım değeri: Madde 234
- Ortaklık malların paylaşılması: Madde 383
- Vasiyet altındaki kişinin taşınmazlarının satışı: Madde 444, 454
- Terekeye ait aktif ve pasiflerin takdir edilen değerleri: Madde 619, 620)
- Tereke mallarına yeni değer biçilmesi: Madde 626
- Miras yoluyla edinilen değer: Madde 631
- Mirasçılara verilen taşınmazların değerleri arasındaki fark: Madde 642
- Paylaşmanın yapıldığı zamandaki gerçek değerleri: Madde 657
- Özgülenmeye esas olan değer: Madde 658
- Paylı taşınmaz satışında pay değeri: Madde 696
- İzale-i şüyu davalarında taşınmaz değeri: Madde 699
- Haksız inşaatın değeri: Madde 724
- Taşkın yapının değeri: Madde 725
- Geçit hakkı bedeli: Madde 747
- Taşınmaz yükünün değeri: Madde 840
- Rehinli taşınmaz değeri: Madde 873
- İpotekli taşınmazın satış değeri: Madde 885,886
- İpotekli borç senedi için değer takdiri: Madde 899
- İrat senedi değeri: madde 904 (URL6).

### 3.3. Vergi Usul Kanunu

Vergi Usul Kanunu, emlak vergisi amaçlı taşınmaz değerlemenin mevzuat altyapısını oluşturan düzenlemedir. Kanun bina, arsa ve arazi taşınmazlarının değerlerinin tespit edilmesi hakkında detaylı içeriğe sahiptir. Kurul ve komisyonların kurulmasıyla ilgili açıklamalar da bu kanunda yer almıştır. Kanun içeriğinde “Değer” kavramıyla ilgili geçen maddeler ve tanımlar şu şekildedir:

- Değerleme: Madde 258, 259, 260
- Maliyet bedeli: Madde 252
- Borsa rayici: Madde 263
- Tasarruf değeri: Madde 264
- Mukayyet değer: Madde 265
- İtibari değer: Madde 266
- Vergi değeri: Madde 268
- Rayiç bedel: Madde 266
- Emsal bedeli ve emsal ücreti: Madde 267
- Taşınmazların değerlemesinde ilke: Madde 270
- Bağımsız ve sürekli hakların değeri: Madde 296
- İntifa hakkı: Madde 296 (URL7).

### 3.4. Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma kanununun neredeyse tamamı taşınmaz üzerine kuruludur. Kanun kamulaştırma durumunda kamulaştırılacak taşınmazın bedelini hesaplama, taşınmaz ile ilgili irtifak haklarının tescilini yapma, taşınmazın devir işlemleri, taşınmaza dayalı hak ve yükümlülükler ile uyumsuzluklarını çözümü gibi konulara değinmektedir.

Kanun değerlendirme konusunu detaylı olarak ele almıştır. Genel kapsamıyla incelediğimizde Kamulaştırma Kanunu değerlendirme sürecinde, değerlendirme uzmanları tarafından dikkat edilecek hususları, değerlendirme yapılırken değere etki eden faktörleri ayrıntılarıyla açıklamıştır. Kanuna göre değerlendirme yapılırken taşınmazın niteliksel özellikleri, vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde varsa hazırlanan değerlendirme raporları ve taşınmaz bedelinin belirlenmesindeki tüm bağımsız unsurların dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Kamulaştırmada bedel tespiti, satın alma ve takas usulüyle

yapıldığında kıymet takdir komisyonları, tarafların anlaşmazlığı durumunda ise Asliye Hukuk Mahkemelerinin belirlediği bilirkişiler ile hakimler tarafından yapılır. Bilirkişilerin özellikleri ve uyacakları esaslar HKMO Taşınmaz Değerleme Komisyonu tarafından hazırlanan 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Tüzesinin 15 'inci Maddesine Göre Bilirkişi Olma ve Çalışma İlkelerine İlişkin Yönetmelik Taslağı'na göre belirlenmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nda mahkeme yoluyla değerlendirme yapılırken taşınmaz malın değerinin tespitinde dikkat edilecek hususlar kanun maddesinde şu şekilde belirtilmiştir:

*Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001- 4650/6 Md.)*

*15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;*

- a) Cins ve nevini,*
- b) Yüzölçümünü.*
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,*
- d) Varsa vergi beyanını,*
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,*
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.*
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,*
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,*

*ı) (Değişik: 19/4/2018-7139/27 Md.) Bu fıkra da belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,*

*Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler (URL8).*



### 3.5. Emlak Vergisi Kanunu

Türkiye’de taşınmaz vergilendirmesi için yapılan en kapsamlı düzenleme 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’dur. 1970 yılında yürürlüğe giren bu kanun günümüz taşınmaz vergilendirme sisteminin temel düzenini oluşturmaktadır. Bu kanunla birlikte arazi ve bina kanunları ile gerçekleştirilen adaletsiz, çok zaman ve maliyet açısın külfetli değerlendirme sistemine çözüm getirilmiştir. Bina, arsa ve arazilerin vergilendirilmesi tek bir düzenleme altında toplanmıştır. Ayrıca arsanın tanımı yapılarak, arazi ve arsa karmaşasında da bu kanun ile açık hale getirilmiştir.

Emlak vergisinde vergi değerinin belirlenmesinin geçtiği madde şu şekildedir:

*“Madde 31: Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir.”* (URL9).

### 3.6. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük

1972 yılında yürürlüğe giren bu tüzüğün dayanağı Emlak Vergisi Kanunu’dur. Tüzük 5 kısımdan oluşmakta ve 3 kısmı taşınmazların vergiye esas değerlerinin tespiti ile ilgilidir. Tüzüğe göre vergiye esas tutar emlak konusuna giren taşınmazın rayiç bedeli olarak belirlenmiştir. Rayiç bedel ise *“Bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.”* olarak açıklanmıştır. Bina, arsa veya arazi taşınmazlarından değeri takdir edilecek olanın öncelikle sınıflandırılması, kullanılış amacı ve taşınmazın özellikleri belirlenen hususlar çerçevesinde incelenir. Tespit yapıldıktan sonra da değerlendirme aşamasına geçilir. Bu aşamada da taşınmaz için en uygun değerlendirme yöntemi hangisi olduğuna karar verilir ve akabinde değer takdiri yapılır. Tüzükte geçen bina vergi değerinin takdirinde kullanılış tarzı, sınıfı ve inşaat türüne göre ayrımı madde 8, madde 9 ve madde 10 da yapılmıştır.

*“Binaların kullanılış tarzlarına göre ayrımı:*

*Madde 8 – Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:*

*1- Konutlar,*

2- İşyerleri,

3- Özellik gösteren diğer yapılar.

*Binaların inşaat nevelerine göre ayrımı:*

*Madde 9 – Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevelerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:*

1- Çelik karkas,

2- Betonarme karkas,

3- Yığma kâgir,

4- Yığma yarı kâgir,

5- Ahşap,

6- Taş duvarlı (çamur harçlı),

7- Gecekondu tarz ve vâsfında,

8- Kerpiç ve diğer basit binalar,

*Binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı:*

*Madde 10 – Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:*

1- Lüks inşaat,

2- Birinci sınıf inşaat,

3- İkinci sınıf inşaat,

4- Üçüncü sınıf inşaat,

5- Basit inşaat” (URL10).

### **3.7. Sermaye Piyasası Kanunu**

30 Aralık 2012 tarihinde yayımlanan kanun değerlendirme konusunda kavramlara yer vermiştir. Bu kanun da değerlendirme kuruluşları sermaye piyasası kurumu olarak belirlenmiştir. Beşinci bölümde konut ve varlık finansmanı, ipotek kuruluşları, kira ve gayrimenkul sertifikaları ile ilgili ayrıntılara yer vermiştir. Sermaye Piyasası Kanunu’nda değerlendirme konusuna dair geçen tanımlar şu şekildedir:

Madde 12: Payların piyasa fiyatı veya defter değerinin nominal değeri

- Madde 44: Mal varlığı değerleri
- Madde 47: Vade tarihindeki en yüksek değeri
- Madde 47: Arta kalan değer
- Madde 48: Varlıkların ve hakların değerlemesi

- Madde 50: Net aktif değer
- Madde 51, 130: Nominal değer
- Madde 79: Mal varlığı değerleri (URL11).

### **3.8. Kat Mülkiyeti Kanunu**

1965 tarihli 634 sayılı Kanun, bağımsız bölümler üzerinde kurulan bağımsız mülkiyet ve kat mülkiyetine esas olmak üzere kurulan kat irtifakına dair genel kurallar altında değerleme konusunda tanımlamalar yapmıştır. Kanunda geçen tanımlar:

- Madde 3: Arsa payı değeri
- Madde 3: Bağımsız bölümlerin özelliklerine göre belirlenen değerleri
- Madde 12: Kat malikleri kurulunca belirlenecek değer
- Madde 25: Bağımsız bölüm mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri
- Madde 25: Devir bedeli
- Madde 26: Arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihli değeri
- Madde 54: Gayrimenkullerin ortaklığın giderilmesinden önceki değerleri (URL12).

#### 4. VERGİ KURAMI VE EMLAK VERGİSİ

Türk Dil Kurumu'na göre vergi, “*kamu hizmetlerine harcanmak için hükûmetin, yerel yönetimlerin yasalara göre doğrudan doğruya veya bazı malların fiyatlarının üstüne koyarak dolaylı yoldan herkesten topladığı para*” olarak tanımlanmaktadır (URL13).

Vergiler ekonomik kaynak olma bakımından üç şekilde toplanmaktadır. Bunlar gelir, gider ve servetler üzerinden alınan vergilerdir. Gelir vergisi kişilerin ve kurumların kazançları üzerinden alınan vergi çeşididir. Gider vergileri kişilerin yaptıkları harcamaları beyan etmesiyle harcamalar üzerinden alınan vergi çeşididir. Servet vergilerinde ise; servet kelimesinin içerik olarak hukuki ve iktisadi olarak farklı anlamlara sahip olduğu bilinmektedir. Hukuki açıdan bakıldığında servet vergisi kişilerin sahip olduğu haklardan alınan vergi olarak anlaşılmakta olup, iktisadi terim olarak, incelendiğinde kişilerin sahip olduğu ekonomik değeri olan bina, arsa, arazi gibi gayrimenkullere veya özel taşıt vb. unsurlara sahip olunmasından ya da bu servetlerin el değiştirmesinden ötürü alınan vergiler olarak anlaşılmaktadır.

Servet vergileri genel itibariyle üçe ayrılmaktadır. Emlak vergisi, motorlu taşıtlar vergisi ve veraset ve intikal vergisi servet vergileri olarak tanımlanmaktadır.

Motorlu taşıtlar vergisi, teknoloji ve sanayinin gelişimi ile ortaya çıkan taşıtların vergiye tabi tutulma düşüncesi ile ortaya çıkmış olan yeni sayılabilecek vergi çeşididir. Veraset ve intikal vergisi, çok eski zamanlara dayanan ve en özet haliyle miras, bağış gibi herhangi bedel ödenmeden elde edilen servetlerden alınan vergilerdir.

Emlak vergisi, Muhasebat Genel Müdürlüğü verilerine göre servet vergileri içinde motorlu taşıtlar vergisinden sonra önemli bir paya sahip olan vergi çeşididir. Emlak kelimesi genel anlamıyla arsa, arazi, bina, tarla, bahçe gibi taşınmazları ihtiva eden terimdir. Emlak vergisi de özel ya da tüzel kişilerin sahipliğinde bulunan arsa, arazi ve binalardan alınan servet vergisi olarak tanımlanmaktadır.

Emlak vergisi genel itibariyle yerel yönetimler tarafından toplanan vergi çeşididir. Yönetimler açısından ciddi oranda gelir sağlayan emlak vergisinin ekonomik faydası ile birlikte farklı nitelikleri de vardır. Bell (2000)'e göre sağlam bir yerel gelir mekanizması tarafsız, eşit, karmaşık olmayan ve tahmin edilebilir yapıda olmalıdır. Emlak vergisi de özelliği bakımından bu nitelikleri etkin bir şekilde taşıyan vergi

biçimidir. Emlak vergisinin yerel yönetimlere düzenli ve istikrarlı olarak gelir sağlamanın yanında farklı yararları da mevcuttur. (1) *Emlak vergisi gelirden bağımsızdır*. Bu nedenle düşük gelirli ama taşınmazı olan kişiler yerel yönetim hizmetleri için yapılan giderlere katılabilirler. Ayrıca emlak vergisi yörede oturmayan, ama taşınmaza sahip olan kişilerin de yerel yönetim hizmetlerine katılmasını sağlar. (2) *Emlak vergisi öteki vergi biçimleriyle karşılaştırıldığında görece saydamdır*. Taşınmaz iyeleri, taşınmazları ile ödedikleri vergiyi öteki taşınmazlarla karşılaştırabilir, az ya da çok vergi ödeyip ödemediklerini belirleyebilirler. (3) *Emlak vergisi yerel yönetimlere sürekli ve düzenli bir gelir sağlar*. Verginin konusunu oluşturan taşınmaz bir yörede sabittir, bu nedenle vergiden kaçınılamaz ve vergiyle sağlanacak gelirler kolayca kestirilebilir (IAAO, 1997; OECD, 1983; Çağdaş, 2007). UNECE (1996)' da fayda sağlayabilecek bir emlak vergi sisteminin niteliklerini şu şekilde sıralanmıştır:

- 1-Sosyal hizmet hedefleri açıkça tanımlanmış,
- 2-Gelir yükseltmeye önemli miktarda katkısı olan,
- 3-Sadece hükümet otoritelerinin kontrolü altında olan,
- 4-Anlaşılır ve adil olarak görülebilecek yapıda olması,
- 5-Basit yapıda ve daha makul fiyatlarda olması,
- 6-Ödeme yapmaktan kaçınmayı gerektirecek durumda olmaması,
- 7-Vergi yükünün topluma eşit bir şekilde dağıtılması,
- 8-Kaynakların iyi kullanımına teşvik etmeli.

#### **4.1. Emlak Vergisinin Tarihsel Süreci**

“Emlak vergisi en eski ve en yaygın vergilendirme biçimlerinden biridir. Çeşitli kaynaklardan emlak vergisinin tarihinin M.Ö. 2000’li yıllara dayandığı ve Çin’de ilk formunun olduğu tespit edilmiştir. Bir servet vergisi olan emlak vergisi mali kaynak sağlamak, vergi adaletini gerçekleştirmek, gelir ve servet dağılımındaki dengesizlikleri gidermek gibi sosyal amaçlar ile toplumların örgütlenme biçimlerine bağlı olarak siyasal amaçlarla da yaygın bir şekilde uygulanmaktadır.” (Hacıköylü, 2009).

Emlak vergisinin ilk uygulanma şekli fayda ve ödeme gücü teorisine dayalı olarak gerçekleştirilmiştir.

Fayda teorisinde halkın sahip olduğu mülklerden dolayı ve halka sunulan hizmetlerin bir karşılığı olarak alınması esasına dayanmaktadır. Ödeme gücü teorisinde ise kişilerin sahip olduğu mülk ve mülkten bağımsız kazançlar ayrı ayrı vergilendirilmektedir. Bu teoriye göre hem mülkü olup hem ayrı kazancı olan kişi ile sadece kazancı olan kişinin ödediği vergilerin oranı farklı miktardadır.

#### **4.2. Türkiye’de Emlak Vergisi**

Ülkemizde emlak vergisinin uygulanmasının tarihi Osmanlı dönemine uzanmaktadır. Osmanlı döneminde Tanzimat ile ekonomik yeniliklerin ürünü olarak 1863 yılında vergi sistemi içinde yer almıştır.

Osmanlı döneminden sonra Cumhuriyet döneminde de emlak vergisi uygulanmaya devam edilmiştir. Cumhuriyet döneminde 1931 yılında yürürlüğe giren 1837 sayılı bina vergisi ve 1883 sayılı arazi vergisi olarak iki farklı kanun altında arazi ve binalar vergiye tabi tutulmuştur. Bu kanunlara göre verginin tarhını ve vergi bedel tespitini il özel idareleri üstlenmekteydi. 1972 yılında Bina ve Arazi Vergisi olarak toplanan iki ayrı vergi Emlak Vergisine dönüştürülmüştür. Vergi ile ilgili sorumluluklarda merkezi yönetime bırakılmıştır. 1985 tarihli 3239 sayılı Kanunla birlikte de vergi tahsili ve verginin gelirleri bütünüyle mahalli idarelere bırakılarak; emlak vergisi tamamen yerel vergiye dönüşmüştür (Altıngöz, 2011).

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile birlikte vergi yönetiminde beyan usulüne geçilerek zaman, eleman ve maddi açılardan zor bir işlem süreci gerektiren tahrir usulü kaldırılmıştır. Beyan usulüyle mükelleflerin taşınmazlarının el değıştirmesi, değer artışı ve tapu harçlarına esas olan vergi değerlerini emlak beyanının kontrol edilmesi kaydıyla normal alım satım bedellerine yaklaştırılması istenmiştir. Ancak beyan usulüne geçildikten sonra bildirilen değerlerin, alım satım ve kıymet artışlarının rayiç bedelden düşük olması durumlarının tespiti için beyannameler takdir komisyonlarına aktarılmıştır. Bu sebeple çok fazla sayıda dosya birikmiş takdir kararları yıllarca gecikmiştir. Bu iş yükü itiraz ve temyiz komisyonları ile Danıştay’ı da olumsuz etkilemiştir. O yıllardaki okuma yazma oranının da düşük olması ve denetim sisteminin de henüz oturmamış olması vergi yükümlülerine açıklayıcı bilgi aktarımına da engel

olmuştur (Tarin, 2013). Ülkemizde emlak vergisinin 2006-2016 yılları arasında servet vergileri içerisindeki payı (Çizelge 4.1)' de gösterilmiştir.

**Çizelge 4.1.** Türkiye’de Emlak vergisinin servet vergileri arasındaki payı (Keskin N.,2018)

Yıllar	Veraset ve İntikal Vergisi	Motorlu Taşıtlar Vergisi	Emlak Vergisi
2006	2.64	66.42	30.94
2007	2.35	66.53	27.67
2008	2.48	67.93	29.58
2009	2.58	68.97	28.45
2010	2.72	63.57	33.71
2011	2.60	61.76	35.63
2012	2.78	63.74	33.48
2013	2.94	63.72	33.33
2014	3.24	58.95	37.80
2015	2.81	5.62	38.53
2016	3.57	57.60	38.82

#### 4.2.1. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 1970 yılında yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde emlak vergileri bu kanun hükümlerine göre toplanmaktadır. Emlak Vergisi Kanunu’na göre üç taşınmaz bu kanunun konusunu oluşturmaktadır (Ural, 1998). Bunlar:

- a. Bina:** Ülke sınırları içerisindeki tüm binalar bu vergiye tabidir. EVK’ ya göre bina tanımı; “Yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.” şeklinde olmuştur (URL14). Bu kanunun hükmüne göre binanın vergiye tabi olması için sabit inşaat özelliğini taşıması gerekir. Binanın yer altın, yer üstünde, karada veya denizde olması vergiye tabi olma durumunu etkilemez (Ural, 1998).
- b. Arazi:** Arazinin tanımı bu kanunda tam olarak yapılmamaktadır. Ancak vergi hukukunda arazi, etrafı dağ, tepe, dere, çit, ağaç vb. gibi yapay unsurlarla çevrili yeryüzü parçası olarak geçmektedir (Ural, 1998).
- c. Arsa:** Emlak Vergisi Kanunu’nda arsanın tanımı belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş arazi olarak yapılmıştır. Başka bir maddesinde ise hangi arazilerin arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belirleneceği belirtilmiştir (Ural, 1998).

Emlak Vergisi Kanunu'nda bina ve arazi vergilendirmesinde muafliklar ve verginin tarhi detayli olarak aciklanmistir.

#### 4.2.1.1. Bina

Bina vergisinde mukellef, mülk sahibi, varsa intifa hakkı olan kişi ve eğer ikisi de yoksa mülkün sahibi gibi kullanımda bulunanlar olarak tanımlanmıştır.

Vergiden muafliklarda da daimi muafliklar ve geçici muafliklar olarak ayırım söz konusudur. Emlak Vergisi Kanunu'na göre daimi muaf sayılan durumlar şunlardır:

- a. Kamu kurumlarına, kanunla kurulan üniversitelere, köy tüzel kişiliklerine ait binalar,
- b. İl özel idareleri, belediyeler ve köylere ait tesis binaları ve belediyelere ait yolcu taşıma hizmetine tahsis edilmiş binalar ve kapalı duraklar,
- c. Ordu evleri, askeri gazinolar, kamu yararı amacıyla çalışan dernek binaları,
- d. Köy ve köy sendikalarına ait tarım işletmelerinin binaları, soğuk hava depoları ve köylülerin ortak ve kolektif ihtiyaçlarını karşılayan tesisler,
- e. Kar amacı gütmeyen hastaneler, sağlık hizmeti sunan kurumlar, öğrenci yurtları, yaşlı bakım evleri, çocuk esirgeme kurumlarına ait binalar, kütüphaneler,
- f. İbadethaneler,
- g. Zirai amaçla kullanılan depolar, ambarlar, ahırlar, kümesler vb. binalar ile bunlara ait bekçi kulübeleri,
- h. Su ürünleri yetiştiriciliği için üretimde kullanılan araç gereçler için kurulan depolar, kayıkhaneler, denizlerde ve göllerde kurulan balıkçı barınakları,
- i. Sulama, baraj vb. tesisler,
- j. Yabancı devletlere ait olan elçilik, konsolosluk binaları ve çalışanlarına tahsis edilmiş bina ve müstemilatlar,
- k. Organize sanayi alanları, serbest alanlar, sanayi alanları ve teknoloji geliştirme amaçlı bölgelerde kurulan binalar,
- l. Amatör spor kulüplerine ait binalar,
- m. Anlaşmalara göre ülkedeki azınlık sayılabilecek topluluklara ait özel eğitim kurumları,
- n. TSK'yı destekleme amacıyla kurulmuş vakıfların tasarrufundaki binalar



o. Tarım kooperatifleri.

Vergiye göre geçici muaflıktan sayılan haller de şunlardır:

- a. Konut olarak kullanılmak üzere inşa edilen binalarda, ruhsatı alındıktan sonra ki 5 yıl,
- b. Turizm hizmeti amacıyla turizm işletmesi belgesini alan binalar, inşaatı tamamlandıktan sonra ya da turizm işletmesi belgesini aldıktan sonraki 5 yıl,
- c. Doğal afetler sebebiyle yıkılan, yanan ve kullanılmayacak durumda olan ya da afete maruz kalabilecek durumda olan yerlerde; yetkili makamlarca tebliğ edilmesinden sonra en geç 5 yıl içinde yapılan yapılardan 10 yıl süre ile,
- d. Fuar, sergi alanı vb. gibi alanlardaki yapılar, bu amaçlar için hizmet verdiği süre boyunca,
- e. İlgili kurumlarca tespit edilen gelişmesi geri kalmış bölgelerde yapılan binaların inşaatı tamamlandıktan sonraki 5 yıl süre boyunca geçici muafiyetten faydalanabilirler (URL15).

Bina vergisinde vergi oranları konutlarda %0,1, diğer binalarda ise %0,2'dir. Bu değerler büyükşehir belediyeleri ve mücavir alan sınırları içerisinde %100 fazlaştırılarak uygulanır. Ancak geliri sadece ilgili kamu kurumlarından aldıkları yardımlardan olanların, gazilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin ülke sınırları içerisinde 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen en fazla 1 adet olan konutlarında; vergi oranı sifıra kadar indirilebilir.

Vergilerin tarhi beyan esasına göre yapılmaktadır. Vergi yükümlülerinin beyan edecekleri değer tespit edilen rayiç bedelden düşük olamaz. Düşük beyanda bulunulması durumunda beyan incelenerek rayiç bedele göre ayarlanıp tekrar yükseltilir.

Vergi değeri takdir işlemleri ilgili belediyeler tarafından dört yılda bir yapılmaktadır. Mükellefler vergi ödemelerini taşınmazın kayıtlı olduğu belediyeye yapmaktadır.

#### **4.2.1.2. Arazi**

Ülke sınırları içerisindeki tüm arsa ve araziler Arazi Vergisi hükümlerine tabidir. Verginin mükellefi arsa veya arazinin mülk sahibi, üzerinde intifa hakkı olanlar ya da

taşınmazı malik sıfatıyla kullananlardır. Mülkiyette hisse durumu söz konusuysa; elbirliği mülkiyetinde tüm hissedarlar borcun tamamından sorumluyken, paylı mülkiyet durumunda ise hissedarlar payları oranında borçtan sorumludurlar.

Arazi vergisinde de daimî ve geçici muafiyetin olduğu durumlar vardır. Daimî muaf sayılan durumlar:

- a- Belediyelere, köy tüzel kişiliklerine, il özel idarelerine, üniversite ve kamuya ait araziler,
- b- İl özel idaresi, belediye ve köylerde kamu hizmeti amacıyla kurulan tesislerin arazileri ve yolcu ulaşım hizmeti veren müesseselere ait araziler,
- c- Kamu yararı amacıyla kurulan derneklerin arazileri,
- d- Mezarlıklar,
- e- Yabancı ülkelere ait temsilcilik binalarının ve bu kurumda çalışan elçilerin yerleşimi amacıyla yapılan binalara ait arazi ve arsalar,
- f- TSK'yı destekleme amacıyla kurulmuş vakıfların arsa ve arazileri,
- g- TOKİ'ye ait arsa ve araziler,
- h- Belediye ve mücavir alanlar dışında kalmış araziler,
- i- Petrol boru hattı projelerine hizmet vermek amacıyla kullanılacak olan arsa ve araziler,

daimi muaflık sayılan hallerdir.

Geçici muafiyet sayılan durumlar ise:

- a. Devletin sahip olduğu ormanların dışında kalan arazilerden tekrardan orman sıfatı kazandırılmak amacıyla ağaçlandırılanlar 50 yıl,
- b. Çeşitli sebeplerden ötürü tarıma elverişli olmayan tarım arazilerden tekrardan tarıma kazandırılmak amacıyla ıslah çalışmaları yapılanlar 10 yıl,
- c. Bağ, bahçe, ağaçlık, meyvelik gibi alanların fidan dikerek, aşı yapılarak ve tekrar yetiştirme şartıyla yeniden oluşturulduğu arazilere en az 2, en fazla 15 yıl,
- d. Organize sanayi bölgelerine tahsis edilen araziler; sanayi işletmecisi adına tescil yapılana kadar,

Araziler vergiden geçici olarak muaf sayılırlar.

Arazi vergisinde vergiye esas değer arazinin Emlak Vergisi Kanunu'na göre tespit edilen vergi değeridir. Vergilendirme kişilerin beyanı üzerine gerçekleştirilir.

Verginin oranı arazilerde %0,1 arsalarda ise %0,3 olarak belirlenmiştir. Vergi değerinin takdiri ilgili belediye tarafından 4 yılda bir yapılır. Vergiler belediyeler tarafından tahsil edilir (URL16).

#### **4.2.2. Emlak vergisine esas bedelin belirlenmesi**

Vergiye esas değerler belirlenirken arazi ve binalar için ayrı ayrı faktörler göz önüne alınmaktadır.

##### **4.2.2.1. Binalarda vergi değerinin belirlenmesi**

Binalar için vergi değeri kullanma amacı, inşaatın türüne ve grubuna göre belirlenir. İnşaatların gruplarının belirlenmesinde kullanılan malzemeler, işçilik kalitesi, nasıl yapıldığı gibi hususlar dikkate alınır. Gruplandırma yapılmada esas alınacak unsurlar Maliye Bakanlığı tarafından belirlenir. Bunların haricinde binaların farklı özellikleri de değeri etkileyen unsurlardır. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzükte bu özellikler aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

- a. Binanın bulunduğu konum,
- b. Yeşil alan, eğitim kurumu ve civardaki işyerlerine uzaklıkları ile ulaşım durumu,
- c. Altyapı hizmetlerinin varlığı,
- d. Binanın iç özellikleri ve plan özellikleri,
- e. Kullanım kolaylığı,
- f. Hangi cephelere sahip olduğu,
- g. Binada ısıtma ve soğutma sistemlerinin varlığı,
- h. Binanın konumu itibarıyla çevresindeki manzarası.

Binaların vergi bedelleri belirlenirken normal alım satım değerleri, benzer binaların alım satım değerleriyle karşılaştırma yapılarak belirlenir. Emsal bina bulunamaması durumunda binanın maliyet bedeli veya gelir değerleri esas alınarak tespit edilir.

Normal alım satım bedellerine göre değer tespiti yapılırken karşılaştırılan bina ile farklı olan özellikleri değere ekleme ya da çıkarma yapılarak hesaplanır. Satış

zamanlarından dolayı arada fark olması durumunda da zamansal farklılıklar dikkate alınır. Karşılaştırma yönteminde normal alım satım bedelleri için düzenlenen çizelgelerden yararlanır. Bu çizelgeler her belediyenin ve köyün kendi bölgesine göre hazırlanır. Vergi yükümlülerinin beyanda buldukları değerler incelenip belirlenen kriterlere uygun olduğu tespit edilenler bu çizelgelere kaydedilmektedir.

Maliyet yöntemi ile değerler belirlenirken inşaatın maliyet bedelinin üzerine %20 oranında kar eklenerek bulunur. Bu yöntemde beyanda bulunulan tarihteki değerler dikkate alınır. Değerler hesaplanırken asansör, ısıtma ve soğutma sistemleri ve cephe gibi özellikler için değere ekleme yapılırken; bulunduğu kat ve yaşı itibarıyla değerden belirli oranlarda azaltma yapılır.

Maliyet ve karşılaştırma yöntemleri yerine gelir yöntemi kullanılması durumunda, binanın yıllık brüt kira geliri dikkate alınır.

#### **4.2.2.2. Arsalar için vergi değerinin belirlenmesi**

Arsalarda değer takdiri alan bakımından yapılır. Ayrıca binalarda olduğu gibi arsalarda da değere etki eden unsurlar bulunmaktadır. Bunlar:

- a. İşyerlerine ve meskûn mahallere mesafesi ve ulaşımı,
- b. Bulunduğu konumu,
- c. Altyapı hizmetlerinden faydalanma durumu,
- d. Plan açısından sahip olduğu yapılanma değerleri,
- e. Uygun olduğu inşaat sınıfı,
- f. Yapı yapılması durumunda izin verilen inşaat büyüklüğü,
- g. Topografik durumu

olarak sıralanmaktadır (URL17).

Arsalarda vergi değerinin tespitinde öncelikli olarak kullanılan yöntem emsal satışları ile karşılaştırma yapılmasıdır. Bu yöntemde göre bedel takdiri yapılamaması durumunda karşılaştırma yapılacak arsanın üzerindeki binanın vergi değeri esas alınır.

Emsal arsalarla göre değer tespiti yapılması yönteminde, ilk olarak aynı özelliklere sahip olan arsanın alım satım bedeli; eğer aynı özelliklerde arsa bulunamazsa benzer özellikler taşıyan arsaların değerleri dikkate alınır. Aralarındaki farklı özelliklere göre eklemeler ve çıkarmalarda yapılır. Karşılaştırılan arsa ile vergi değeri tespiti

yapılacak arsanın beyan tarihlerinin farklılığı da göz önünde bulundurularak zamansal değişikliklerde değere işlenir. Değerler arsanın metrekaresine göre belirlenir. Metrekare fiyatları ise ilgili idarenin belirlediği cetvellerden alınır. Bu cetvellerdeki fiyatlar ise cadde ve sokaklar için ayrı ayrı tespit edilir.

Arsa vergi değerinde emsal arsanın üzerindeki yapının vergi değerlerine göre tespit yapılması durumunda, hesaplanan vergi değerinden; binanın maliyet değeri ve maliyet değerine eklenen %20 oranında ki kar payı düşülerek bulunan miktar arsanın değeri olarak kabul edilir.

#### **4.2.2.3. Arazilerde vergi değerinin belirlenmesi**

Arazilerde vergi değeri, arazinin türüne, sınıfına ve nasıl kullanıldığına bakılarak yapılır. Üzerinde tarımsal faaliyetler amacıyla kullanılan ürünler, yapılar ve varsa sahip olduğu kaynaklarda değer tespit etmede etken unsurlardır.

Arazinin türü; sulu ve kuru olmasına göre ayrılır. Sulu ve kuru arazilerde arasında verimliliğine göre hangi ürünlerin yetiştirilebileceğine göre ayrılır. Bu sınıflandırma Maliye Bakanlığınca belirlenmektedir.

Araziler için toplu ya da tek tek değerlendirme durumu vardır. Değer takdir edilirken arazinin türü, sınıfı, kullanılma şekli bakımından sahip olduğu özellikler birbirlerine benzedikleri için aynı bölgede bulunan özellikleri aynı olan ve maliki aynı olan araziler için toplu bir şekilde değer tespiti olabilir.

Ancak bölge olarak farklı yerlerde bulunan ve özellikleri bakımından da farklılık gösteren arazilerin her biri kendi başına değerlendirmeye tabi tutulur.

Arsalarda metrekare itibarıyla takdir olurken; bu arazilerde dönüm esasıyla belirlenmektedir. Müşterek mülkiyette arazinin vergi bedeli tamamı için belirlenir ve hissedarlar payına düşen bedelden sorumludurlar. İştirak halinde mülkiyette ise yine tüm arazi için vergi değeri tespit edilir ve yükümlüler eğer ayrı ayrı beyan bildirimini yapmışlarsa; takdir edilen vergi değeri hisse sayısına bölünür.

Vergi değeri belirlenirken ilk olarak aynı özelliklere sahip arazinin satış fiyatına göre; aynı özellikleri taşıyan arazi bulunamamışsa benzer özelliklere sahip arazinin değeri esas alınır. Benzer özelliklere sahip araziye göre değer takdir edilirken değere

ekleme ve çıkarmalar yapılır. Eğer bu yöntemler kullanılamıyorsa, arazinin yıllık bazda üretim değerine bakılır.

Araziler için alım satım değerleri hazırlanan cetvellere göre yapılır. Bu cetvelleri vergi daireleri, her belediye ve köy için arazinin özellikleri ve dönümünün değerini gösterecek şekilde hazırlar.

Yıllık üretim değeri esasıyla vergi bedeli takdir edilirken; yıllık üretim değeri, her birim başına yıllık elde edilecek ürün ile mevcut birim değerlerinin çarpılmasıyla elde edilen değer olarak kabul edilir. Bu değerın hesaplanmasında Vergi Usul Kanununa göre yıllık üretim değeri için belirlenmiş ölçü ve takdir edilen değerler kullanılır. Yine aynı Kanun, yıllık üretim değerinin 5 katını, arazinin satış değeri olarak kabul etmiştir (URL18).

#### **4.2.3. Emlak vergisinin önemi ve değer tespitinde yaşanan sorunlar**

Bir bölgenin mali gelişiminde ve parasal hareketliliğin aktif hale getirilmesinde kentsel rant önemli rol oynamaktadır. Ertaş (2000), çalışmasında rant kavramını “*Bir malın kendiliğinden getirdiği ve dolayısıyla çalışmadan elde edilen kazanç*” olarak açıklamıştır. Rantın bölge gelişimine katkısının yanında kontrol altına alınmadığı durumda gelişmeyi yavaşlatıcı etkileri de bulunmaktadır. Rantın artması toplumun üretim kapasitesine sahip sermayesindeki artışların düşük üretim kapasiteli kesimlere geçmesiyle gelişim süreci yavaşlamaktadır. Kontrol altına alınamayan rant sonucunda kentsel alanların yanlış ve israfli bir şekilde kullanımına sebep olmaktadır. Bu sebeple kent alanlarına yapılan hizmetlerin maliyeti artarken, diğer yandan yapılan hizmetlerin yetersiz kalması sorunları oluşmaktadır (Sam, 2004). Ayrıca kontrolsüz rant oluşması yönetimler tarafından uygulanan imar planlarının amacına ulaşmasını engelleyerek yaşamsal standartları düşürür. Kentsel rantın olumsuz etkilerinin işleyişe yansımaması için kontrol altında tutulması gerekir. Kamunun imar planları ve benzeri yenileme çalışmalarının sonucunda oluşan kentsel rantın, planların istenildiği gibi uygulanarak kentin gelişmesi ve toplumsal yaşam düzeninin sağlıklı gelişimi için kısıtlanması bir zorunluluktur.

Kentsel rantın kısıtlanarak kontrol altında tutulmasının en etkin ve yaygın kullanılan yolu vergilendirmedir. Kentte bulunan arazi, arsa ve bina gibi

taşınmazlardaki spekülasyonların ve rantın kontrol altında tutulabilmesi ve elde edilen haksız yüksek kazancın vergilendirilerek tekrar halka hizmet olarak sunulabilmesi için vergiye tabi tutulması kaçınılmaz bir gerekliliktir. Vergileme aşamasında da emlak vergisi bu kontrol mekanizması için öne çıkan vergi türüdür (Karasu ve Karakaş, 2012).

Emlak vergilendirmenin rantın kontrolü işlevinin yanında planlama açısından farklı işlevleri de mevcuttur. Bunları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Özel mülk haklarının kamu çıkarları çerçevesinde kullanımını gerçekleştirme,
- Mahalli idareleri ekonomik olarak geliştirme,
- Mahalli planlama uygulamasını fazlaştıracak,
- Vergi sisteminin yükünü azaltma,
- Taşınmaz vergilerine konumsal model oluşturma (Gök, 1980:271; Karasu ve Karakaş, 2012).

Ülkemizde emlak vergilendirmesi taşınmaz değerlendirme esasına dayanmaktadır. Değerleme konusunda yaşanan sorunlar da emlak vergilendirmesinde sorunlara yol açmaktadır. Ülkemizde değer tespitinde yaşanan sorunlar genel itibarıyla,

- İdarelerin değer tespit komisyonlarının rayiç bedelleri belirlerken güncel piyasa değerlerini dikkate almamaları,
- Kamu ve sigorta şirketi, bankalar gibi özel sektörlerin arasında veri paylaşımı açısından koordinasyon olmaması,
- Tapu ve kadastro sisteminin güncel ve doğru olmayışı ve taşınmazla ilgili gereken veriyi yerel idarelere aktaramayışı (Hacıköylü, 2009),
- Vergi amaçlı taşınmaz değerlemenin dört yılda bir yapılması,
- Arsa ve arazi birim değerleri tespit edilirken cadde ve sokak bazında değer tespiti anlayışının esas alınması (Çiftçi, 2014),
- Taşınmaz piyasasının güncel durumunu ve oluşan piyasa fiyatlarının takibini sağlayan mekanizmanın bulunmayışı,
- Taşınmaz değerlendirme sistemi için değere etki eden faktörlerin bütünüyle belirlenemeyerek standart model oluşturulamayışı,
- Kamu kurumlarında ve emlak vergisi amacıyla gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarında, idare ve kamuoyu baskısı altında kalarak

tespit edilen değerlerin değiştirilmesi ya da belirli oranlarda azaltılması (Büyükkaracığan vd., 2017),

- Değerleme konusunda mevzuat açısından birçok düzenleme karmaşası olması,
- Yalnızca taşınmaz değerlemesini konu edinen rehber nitelikte düzenleme bulunmaması,
- Kamu kurumlarında yaşanan nitelikli personel eksikliği,
- Türkiye’de taşınmaz değerlendirme sistemi için bir veri bankası olmamasıdır (Büyükkaracığan vd., 2017).

Bu durumların sonucunda emlak vergisine matrah olacak değerler için olumsuz değişimler olmaktadır. Emlak vergisi gelirleri azalırken, taşınmazların alım satım işlemi alırken alınan tapu harcı miktarı da azalmaktadır. Yerel idarelerin gelir kaynakları içerisinde önemli bir yere sahip olan emlak vergisi gelirlerinin azalması durumu ise idarelere maddi olarak büyük kayıplar yaşamaktadır. Vergilendirme sisteminin sorunlu işleyişi, ekonomik ve politik açıdan belediyelerin gelişimini etkilemektedir. Taşınmaz sisteminin ve kentin gelişiminin kontrolü de sağlanamamaktadır.

#### **4.2.4. Dünya’da bazı ülkelerde emlak vergisi**

##### **4.2.4.1. ABD’de emlak vergisi**

Çok sayıda eyaletten oluşan Amerika Birleşik Devletleri’nde, eyaletler ortak olarak hazırlayıp onay verdikleri anayasa ile federal bir idare sistemini oluşturmuşlardır. Anayasa federal yönetiminin öngördüğü yönetimin yanında her eyalette kendi içerisinde ayrı ayrı hukuki işleyişlerini belirlemişlerdir. Bu yapılanmayla ülke çapında hem federal yönetim hem de eyalet yönetimi geçerli olmuştur. Bu yapılanmaların altında bir de en küçük sistem diyebileceğimiz ve eyalet yönetim sisteminden doğan mahalli yönetimler oluşmuştur. Eyalet yönetimleri kısmen de olsa federal yönetimin anayasasın izin verdiği ölçüde ve federal anayasa ile çatışmayacak ölçüde yetkileri kullanma hakkına da sahiptir.

ABD’de servet vergileri eyalet ve mahalli yönetimler tarafından tahsil edilen vergilerdir. Servet vergileri emlak ve menkul emlak vergisi olarak ikiye ayrılmaktadır. En küçük yönetim birimi olan mahalli yönetimlerin gelir kaynakları içerisinde en



önemlisi olan vergi çeşididir. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın yayınladığı OECD üyesi ülkelerin vergi gelirleri istatistiklerine göre ABD'de ülke genelinde 2016 yılında emlak vergisi gelirleri tüm vergi gelirlerinin %10,2 sini kapsamaktadır. Bu oranın ülkemizde %4,8 de olduğunu esas aldığımızda önemli oranda olduğu daha net anlaşılmaktadır. Ülke genelinden alt yönetimlere inildiğinde bu oranın daha yüksek rakamlara ulaştığı görülmektedir (URL19).

Örneğin 2001 yılında emlak vergisinden ilçe, belediye ve okul yönetimleri gibi yerel idarelerce 243 milyar dolar, eyalet yönetimlerince ise 13 milyar dolar olmak üzere toplam 256 milyar dolar gibi yüksek miktarda bir gelir sağlanmıştır. Yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin ortalama %80'i emlak vergisi oluşturmaktadır. ABD'de eyaletten eyalete farklılık göstermekle birlikte, taşınmazlardan rayiç bedelinin %1,5'i civarında emlak vergisi alınmaktadır. Bu oran bazı eyaletlerde bulunan boş taşınmazlarda ise %5 civarına çıkmaktadır. (Demir, 2008).

#### **4.2.4.2. Birleşik Krallık 'ta emlak vergisi**

Birleşik Krallık, İngiltere, İskoçya, Galler ve Kuzey İrlanda'dan oluşan merkeziyetçi bir yapıya sahiptir.

Birleşik Krallık Parlamentosu anayasa, savunma, ulusal güvenlik, dış politika, vatandaşlık ve göç konularıyla ilgilenirken İskoçya, Galler, Kuzey İrlanda'daki yerel yönetim bu konuların haricindeki ve yetki devrinde bulunmuş alanlarda yasama faaliyetleri hakkına sahiptirler (URL20).

Birleşik Krallık emlak vergilendirme işlemine 1600 yıllarda başlamıştır. Emlak vergisini yönetme sorumluluğu ülkede bölgelere ayrılmış ve belediyelere bırakılmıştır. Bu sebeple yerel yönetimler verginin uygulanması, toplanması ve harcanmasından sorumlu birimlerdir. Vergi oranlarını belirleme konusu ise merkezi hükümetin elindedir. Ancak yerel makamlar vergi mükelleflerine uygulanan belediye vergisi oranını kendi belirler (Connellan, 2004)

Vergi sisteminin işleyişinde de bina, arazi ve ticari gayrimenkuller verginin konusunu oluşturmaktadır. Malikler ve gayrimenkuller üzerinde hak sahibi olanlar vergi mükellefi sayılırlar. Vergiye esas değer serbest piyasada belirli zamanlarda tespit edilen maliyet değerlerinin ortalaması alınarak bulunur. Bu değerler beş yılda bir tekrar

hesaplanır. Her yıl içinse değerler enflasyona göre endekslenerek bulunur. Emlak vergisi için değerlemeleri değerlendirme ofisleri yapmaktadır. Bu ofisler İngiltere ve Galler'in idaresi altındadır.

Vergilendirme de değer aralıklarına göre gruplandırma mevcuttur. Bu gruplandırmaları merkezi yönetim yapmaktadır. Gruplandırmanın dışında tüm işlemlerde yerel yönetimlere bağlı olan özel yetkililer tarafından yapılmaktadır. Yerel belediyeler tüm gelirleri ve bağışları hizmet harcamalarına kullanma amacıyla ayarlayabilirler. Fakat bazı durumlarda merkezi yönetim vergilendirmede de sınır koyma yetkisine sahiptir.

Vergi değerleri vergilendirilecek taşınmazın özelliklerine paralel olarak değişmektedir. Ayrıca vergilendirmede de muafıklar ve indirimlerde söz konusudur. Sadece bir yetişkinin yaşadığı bir konutta %25 oranında vergi indirimi, kullanılmayan boş emlaklara %100 e yaklaşan indirimler bulunmaktadır. Düşük gelirli aileler ise belediyelerden vergi desteği talebinde bulunarak vergi ödeme yüklerini azaltabilir veya tamamen muafık hakkı kazanabilirler (Pope ve Waters, 2016).

#### **4.2.4.3. Almanya'da emlak vergisi**

Federal bir devlet yapısının bulunduğu Almanya'da, yönetim de üç aşamalı yapılanmadan oluşmaktadır. Yapılanmanın ilk basamağı federal devlet, ikincisi eyaletler ve üçüncüsü de yerel yönetimlerdir (URL21).

Almanya'da vergi yapılanması dünyanın en sıkı ve en geniş vergilerinden biri olduğu için, ülkede mali müşavirlik mesleği iki farklı dala ayrılmıştır. Bunlardan birincisi yıllık rapor ve beyanlar Ticaret Kanunu ve Alman Vergi Kanununa göre hazırlanıp onaylanır. Diğeri ise hazırlanan bu kapsamlı raporları tekrardan gözden geçirerek bir nevi denetim birimi olarak görev yapmaktadır. Alman vergi sisteminde önde gelen vergiler gelir vergisi, kurumlar vergisi, ticaret vergisi ve katma değer vergisidir. Emlak vergisi bu vergilerden gelir vergisi adı altında "Gayrimenkul Sermaye İratları" olarak işlem görmektedir (URL22).

Ülkede üç hükümet birimi de toplanılan vergilerden finanse edilir. Federal devlet, eyaletler ve yerel idareler kamusal hizmetleri de kendi aralarında paylaşmıştır.

Almanya' da her mülk sahibi emlak vergisini ödemekle yükümlüdür. Emlak vergilerinde vergi oranı iki ayrı taşınmaz türüne göre belirlenmiştir:

- 1- Emlak vergisi A: Tarım ve ormancılık için kullanılan emlak,
- 2- Emlak vergisi B: Bina yapılabilecek olan ve bina yapılı olan gayrimenkuller.

Emlak vergisi oranları da farklı çarpanlara tabi tutularak hesaplanır. Bu çarpanlar şu şekildedir:

- 1- Taşınmazın değerlendirilme şekli,
- 2- Belediye çarpanı,
- 3- Taşınmazın değeri (Vergi makamları tarafından Alman Değerlendirme Koduna göre belirlenir. Bu kod genellikle piyasadaki değerlerinden daha düşük tarihsel mülkiyet değerini ifade etmektedir.)

Vergi oranları, Federal Devlete ve mülkün kullanım şekline göre %0.26-%1 arasında değişiklik göstermektedir (URL23).

Almanya'da emlak vergilerinin ödemesi yerel idarelere yapılmaktadır. Vergi yükümlülerinin bireysel durumları göz önüne alınmadan sadece mülklerin özelliklerine ve vergiye esas bedellerine bakılır.

#### **4.2.4.4. Kanada'da emlak vergisi**

Kanada'da üç tip yönetim vardır ve üçü de vergi toplama yetkisine sahiptir. Bunlar:

- 1- Federal hükümet,
- 2- İl veya bölge hükümeti,
- 3- Belediye.

Ülkede vergiler her yönetimin kendi kurallarına ve oranlarına göre değişiklik göstermektedir. Bu nedenle her il ve bölgede farklı vergi oranlarıyla karşılaşmaktadır. Kanada'da genel olarak vergiler; satış vergileri, emlak vergisi, sermaye kazancı vergisi ve bazı illerde otomobil vergisi, yakıt vergisi ve tütün vergisidir.

Federal hükümetin Maliye Bakanlığı vergi sisteminin hazırlanmasından sorumludur. Kanada Gelir Dairesi de gelir vergilerini toplamaktan ve federal düzeyde

sosyal güvenliği kurmakla görevlidir. Ülkede ikamet eden herkes vergi ödemekle yükümlüdür (URL24).

Kanada vergi sisteminde emlak vergisi yerel yönetimlerin en büyük gelir kaynakları arasındadır. Ödenen vergi, vergiye esas taşınmazın nerede olduğuna ve türünün ne olduğuna bağlıdır. Konut ile ticari amaçlı bir taşınmaz için farklı vergi oranları belirlenmiştir ve konutlar genel olarak ticari taşınmazlardan daha düşük vergi bedeline tabidirler.

Emlak vergisi oranları illere ve belediyelere göre değişmektedir. Bazı bölgelerde gelir düzeyi düşük olan mülk sahiplerine, engellilere, yaşlılara ve genç ailelere yardımcı olmak amacıyla vergide indirim gidilebilir veya borçlar için ertelemeler yapılabilmektedir.

Emlak vergi tespitleri tüm eyalet için tek bir kurum tarafından hesaplanmaktadır. Vergi oranları her yıl tespit edilmektedir. Ülkedeki tüm illerin kendi değerlendirme kurulları bulunmaktadır. Vergiye esas değer olarak piyasa değerleri kullanılır ve tespit edilen değerler her belediyeye gönderilir. Bazı belediyeler tahsil edilen emlak vergileriyle eğitim kurumlarına destek paketleri sağladığı için kendi hesap sistemleriyle birlikte merkezi kurumdan gelen değerleri tekrar hesaplayarak kendi içerisinde yeni bir vergi oranı oluşturabilir.

Emlak vergileri belediyelere veya yerel idarelere ödenmektedir. Genel olarak ödemeler aylık olarak alınmakta ve yıla yayılmaktadır. Belediyeler ödemelerin gecikmesi durumunda cezalar uygulamaktadır. Vergisi ödenmeyen konutlar belirli bir zaman sonra açık arttırmaya çıkartılabilmektedir.

Ülkede herhangi bir mülk satın alındığında “Mülkiyet Transfer Vergisi” ya da “Arazi Transfer Ücreti” ödenmesi zorunludur. Bu ödemenin oranı %0,5-%2 arasındadır. Mülk satın almada bir muafiyet durumu da söz konusudur. Eğer şahıs ilk mülkünü satın aldıysa bu muafiyet uygulanabilir. Ancak bu muafiyet durumunda da kişinin Kanada vatandaşı olması veya Kanada’da daimi olarak ikamet etmesi ve dünyanın hiçbir yerinde başka bir mülkü olmamalıdır (URL25).

#### 4.2.4.5. Çin'de emlak vergisi

Çin dört devlet idaresiyle üniter yapılanmaya sahip bir ülkedir. Bu idareler; merkezi devlet, vilayet, ilçe ve kasabalardır. Bu yapılanmaların her birinin de mali sistemleri bulunmaktadır.

Ülkede vergi sisteminin sorumlusu ve yetkilisi merkezi yönetimdir. Devlet merkezi ve ortak vergileri toplamaktan sorumlu bir merkezi vergi bürosu ve yerel vergileri toplamaktan sorumlu yerel vergi dairelerini kurmuştur. (URL26). Vergi oranlarını belirleme yetkisinde de hükümetin sınırları içerisinde diğer yönetimlerde vergi oranı tespiti yapabilirler. Vergi sistemine göre emlak üzerinden alınan vergilerin tamamı mahalli idarelere bırakılmaktadır.

Çin'de yerel vergiler, arazi esaslı vergiler ve arazi dışı vergiler olmak üzere sınıflandırılabilir. Arazi ve mülkle ilgili; işletme vergisi, işletmelerin gelir vergisi, bireysel gelir vergisi, konut vergisi gibi 12 adet vergi bulunmaktadır. Bu sebeple arazi ve mülkle ilgili vergiler gelirlerin %79,4 ünü oluşturmaktadır. Arazi ve mülkle ilgili bu vergiler de üç farklı aşamada toplanmaktadır. Arazi veya mülkün bulunması, satılması ve kiralanması durumları ayrı ayrı vergiye tabi olmaktadır (URL27).

Emlak vergisinde konut emlak vergisi ve kentsel emlak vergisi olmak üzere iki tür belirlenmiştir.

Konut emlak vergisi şehirlerde, ilçelerde, sanayi ve madencilik bölgelerinde tahsil edilmektedir. Verginin mükellefi ev mülkünün, işletme ve işletme birimlerinin mülkünün sahiplerine, ipoteklere, emanetçilere ve mülk kullanıcılarına uygulanmaktadır. Vergiler iki farklı oranda uygulanır; vergi matrahının, mülkün gerçek değerinden gerçek değer %10 ila %30'unun çıkarılmasından sonra kalan değer olduğu durumlarda, vergi oranı %1,2'dir. Vergi matrahının mülkten elde edilen kira geliri olduğu diğer durumda, oran %12'dir. Konut emlak vergisinde, Devlet organlarının, halk örgütlerinin ve silahlı kuvvetlerin kendi kullanımları için olması durumunda, dini tapınak ve mabetlerde, parkların, tarihi yerlerin ve doğal güzelliklerin içindeki evler için ve ilgili departman tarafından hasarlı ve tehlikeli ev olarak tespit edilen ev olarak tespit edilmesi durumlarında vergiden muaf tutulmaktadır (URL28).

Kentsel emlak vergisi de yatırım yapan yabancı işletmelere, yabancı şirketlere ve yabancılara sadece ev mülkiyetlerinde uygulanmaktadır. Vergi mükellefi mülk

sahipleri, ipotek kefilleri ve mülk kullanıcılarıdır. Vergi oranı iki farklı bazda uygulanır. Mülkün piyasa değerinde satış fiyatına %1,2 uygulanırken; mülkün kiralanması durumunda kira değerine %18 vergi oranı uygulanır. Bu vergide, yeni inşa edilen binalar, inşaatın yapıldığı aydan itibaren üç yıl boyunca vergiden muaf tutulacaktır. Yenileme masraflarının bu tür binaların yeni inşaatının giderlerinin yarısını aştığı yenilenmiş binalar, yenilenmenin tamamlandığı aydan başlayarak iki yıl boyunca vergiden muaf tutulacaktır. Diğer ev mülklerine, İl Hükümeti tarafından il düzeyinde veya üzerinde özel nedenlerle vergi muafiyeti veya indirimi verilebilir (URL29).

Dünya ülkelerinde emlak vergisi sisteminde durum bu şekildeyken genel olarak emlak vergilerinin servet vergileri arasındaki yeri (Çizelge 4.2)' deki gibidir.

**Çizelge 4.2.** Bazı ülkelerde servet vergilerinin toplam vergiler içerisindeki payı

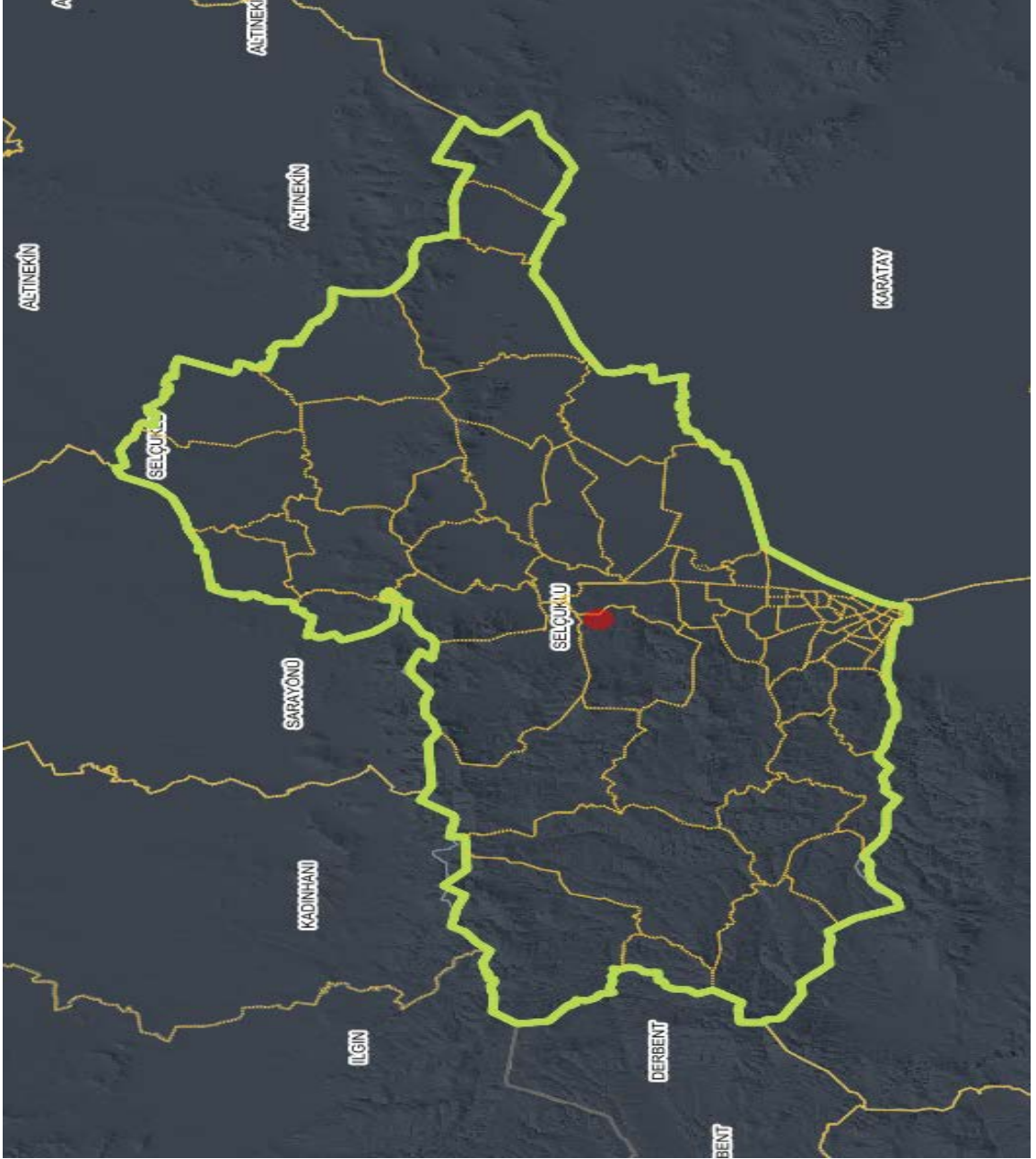
Yıllar Ülkeler	2007	2009	2011	2012	2013	2014
<b>Avustralya</b>	8.90	9.50	8.60	8.60	9.40	10.10
<b>Kanada</b>	10.60	12.20	12.00	11.90	11.90	11.70
<b>Kore</b>	12.80	11.60	11.40	10.60	10.30	11.00
<b>Lüksemburg</b>	9,6	6,6	6,9	7,0	7,3	7,8
<b>Hollanda</b>	4,7	4,00	3,40	3,00	3,40	3,90
<b>Fransa</b>	7.90	8.00	8.40	8.50	8.40	8.50
<b>ABD</b>	11.40	14.10	12.40	12.00	11.30	10.80
<b>B. Krallık</b>	12.60	12.20	11.60	11.90	12.40	12.70
<b>İsviçre</b>	7.90	7.00	6.60	6.30	6.40	6.60
<b>İspanya</b>	8.00	6.50	6.00	6.20	6.70	7.00
<b>Japonya</b>	9.00	10.10	9.70	9.10	8.80	8.50
<b>Türkiye</b>	3.90	3.60	4.10	4.20	4.60	4.90
<b>Almanya</b>	2.50	2.30	2.40	2.50	2.50	2.60

## 5. UYGULAMA

Bu bölümde emlak vergisine esas zemin değeri tespiti için uygulama bölgesi seçimi, saha çalışmaları, elde edilen veriler ile yapılan hesaplamalar ve ulaşılan sonuca yer verilmiştir.

### 5.1. Uygulama Alanı

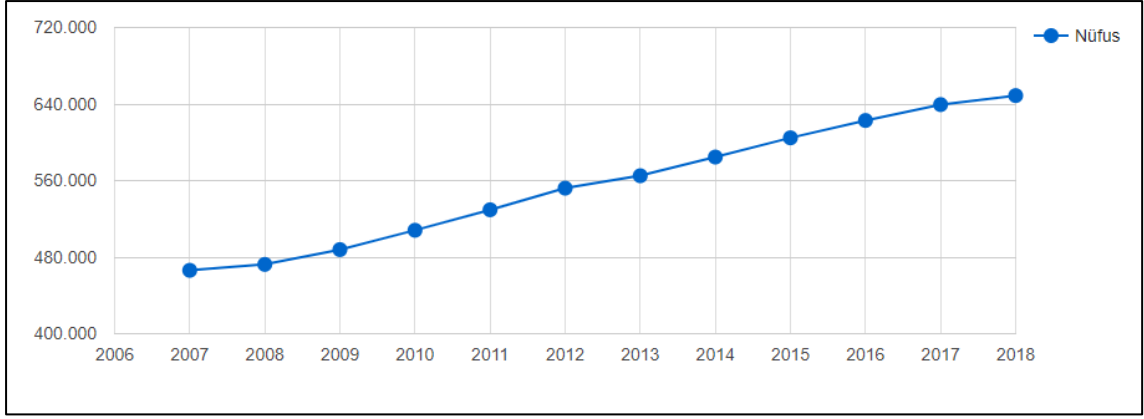
Selçuklu, Konya iline bağlı merkez ilçedir. Konya ilinin kuzey bölgesinde bulunmaktadır. Selçuklu ilçesi, Sarayönü, Kadınhanı, Derbent, Altınekin, Meram ve Karatay ilçeleriyle sınırdır. Selçuklu ilçesi Konya'daki üretimin %25'lik bölümünü oluşturmaktadır. Bundan dolayı Konya'da katma değeri en yüksek olan ilçe Selçuklu'dur. Kentleşme oranı %80'in üzerindedir. Selçuklu'da önemli belediyeçilik hizmetleri planlanmış ve uygulanmış, şehrin geleceğine yön veren ve planlı gelişmesini sağlayan uygulamalar gerçekleştirilmiştir. İmar uygulamaları, altyapı, asfalt, çevre düzeni, turizm yatırımları, kültür-sanat ve sosyal içerikli çalışmalarla Selçuklu ilçesi refah düzeyi yüksek yaşanabilir bir alan olma niteliğini taşımaktadır (URL 30). Selçuklu ilçesi genel görünümü Şekil 5.1' de verilmiştir.



Şekil 5.1. Konya İli Selçuklu İlçesi genel görünümü (URL 31)

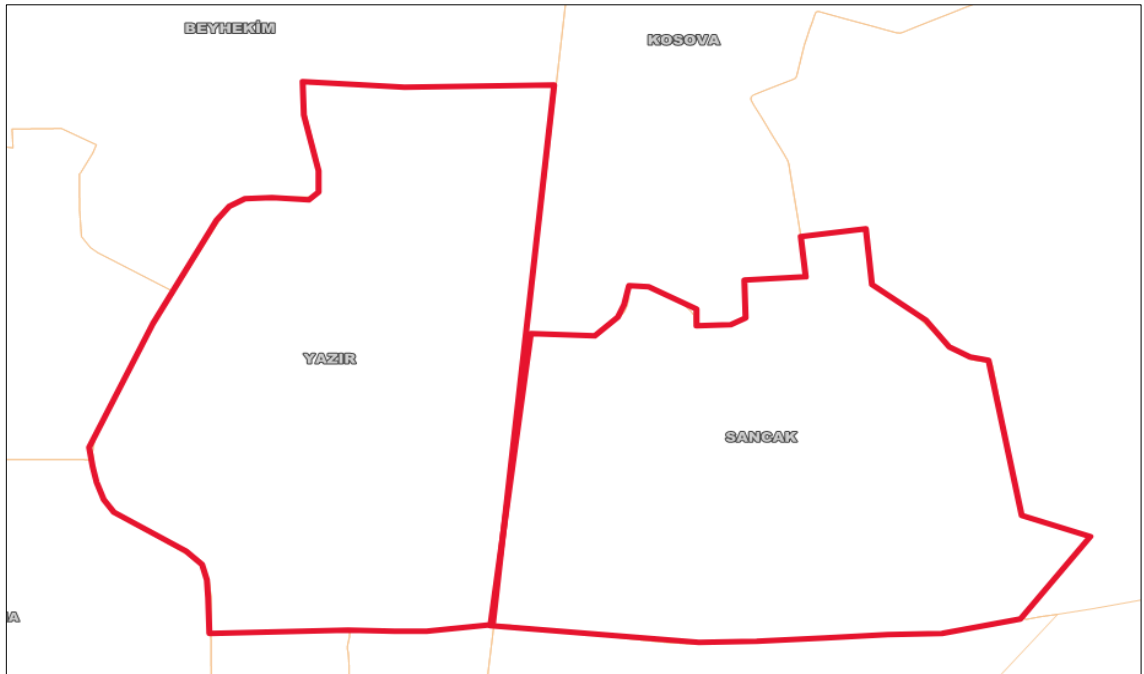
Selçuklu İlçesi son zamanlarda yeni imar planları ile birlikte yoğun yapılaşma bölgesi olmuştur. Konut projelerinin yanında rekreasyon bölgesi projeleri, özel ve kamusal hizmet tesisleri projeleri, alışveriş merkezi projeleri vb. birçok projeye ev sahipliği yapmaktadır. Bu yatırımlar ile birlikte ilçenin nüfusu da yıldan yıla artış göstermiştir. (Şekil 5.2)'de Selçuklu ilçesi yıllara göre nüfus dağılımı gösterilmiştir.



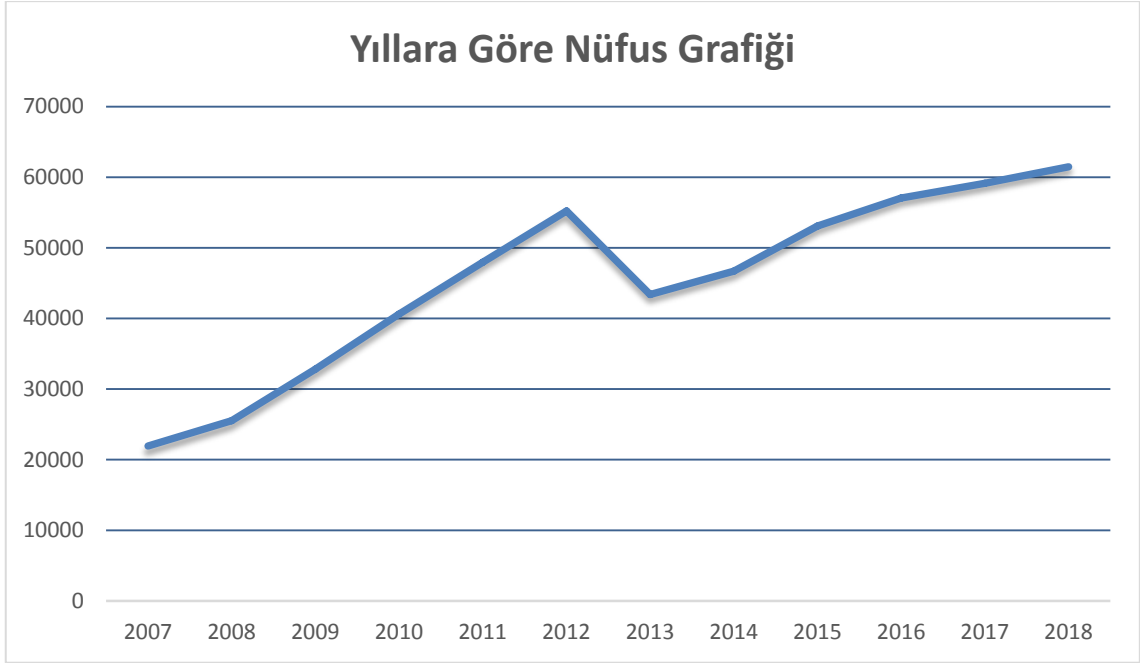


Şekil 5.2. Selçuklu İlçesi yıllara göre nüfus dağılımı (URL 32)

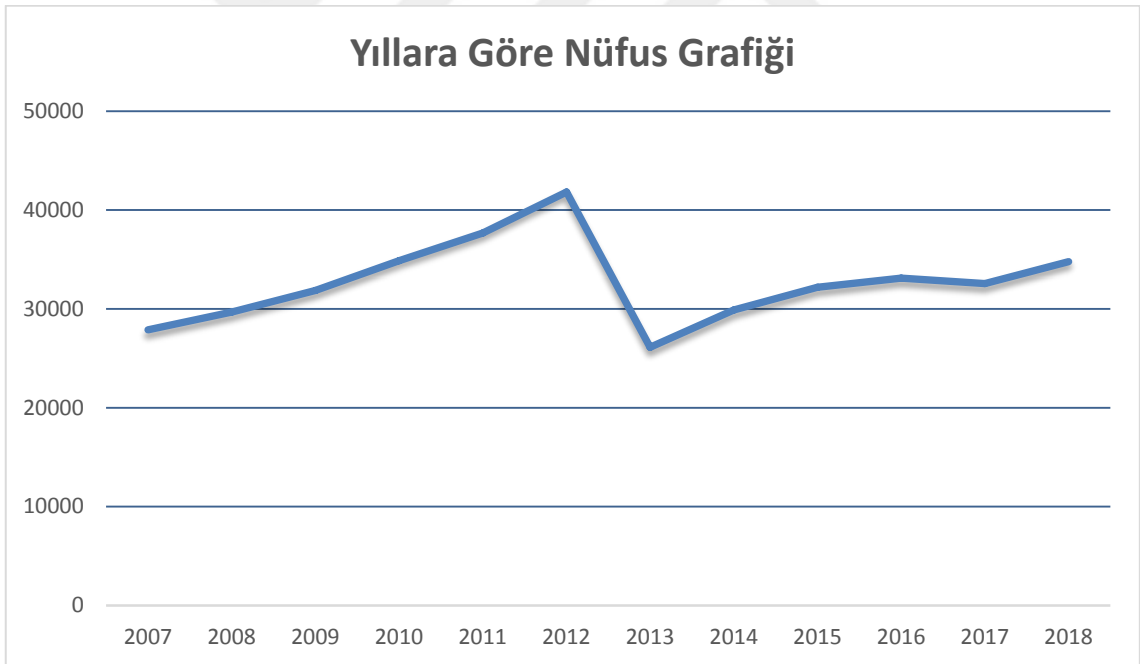
Konya Selçuklu İlçesi Yazır ve Sancak Mahalleleri uygulama alanı seçilmiştir (Şekil 5.3.). Bu mahalleler Yeni İstanbul Caddesi güzergahında komşu iki mahalle olup Konya şehirlerarası otobüs terminali civarında bulunmaktadır. Bu mahallelerde ve çevrelerinde son zamanlarda Selçuklu İlçesi'ndeki yeni konut projelerinin, kamu binalarının, sosyal-kültürel tesislerinin sayılarının yoğun olarak artması, içerdikleri tesisler, yerleşim düzenleri, birbirine yakınlıkları, artan nüfus vb. faktörlerin olması çalışma bölgesi olarak seçilmesinde etkin rol oynamıştır (Şekil 5.4, Şekil 5.5).



Şekil 5.3. Yazır ve Sancak Mahalleleri idari sınırları (URL 33)



**Şekil 5.4.** Konya Yazır Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı



**Şekil 5.5.** Konya Sancak Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Uygulama için Yazır ve Sancak Mahallesinde konum olarak birbirine yakın, nitelik olarak benzer ve alan olarak yaklaşık aynı büyüklükte iki alan seçilmiştir. Bu alanlar kuzeyde Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi ve Şehit Mehmet Remzi Yersel Caddesi, doğuda Veysel Karani Caddesi, batıda Türkerler Sokak ve güneyde ise Doçent Doktor

Halil Ürün Caddesi ve Doktor Sadık Ahmet Caddesi ile sınırlandırılmıştır. Çalışma alanı genel görünümü ve her iki çalışma bölgesinin ayrı ayrı uydu görüntüleri de (Şekil 5.6, Şekil 5.7, Şekil 5.8) 'de verilmiştir.



Şekil 5.6. Uygulama alanı



Şekil 5.7. Yazır Mahallesi çalışma bölgesi



Şekil 5.8. Sancak Mahallesi çalışma bölgesi

Çalışma alanında Yazır tarafı Doç. Dr. Halil Ürün Caddesi, Yeni İstanbul Caddesi, Türkerler Sokak ve Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi ile sınırlandırılmıştır. Bu sınırlar içerisinde bulunan sokaklar şu şekildedir:

1. Topak Sokak

2. Esenler Sokak
3. Beyaz Karanfil Sokak
4. Ufuk Sokak
5. Sahra Sokak
6. Sayılan Sokak
7. Cangüzel Sokak
8. Sezenler Sokak
9. Sultan Caddesi
10. Türkerler Sokak
11. Ali Çelebi Sokak
12. Şehit Erkan Özbalcı Sokak
13. Yanartaş Sokak
14. Menekşe Sokak
15. Hacı Mehmet Sokak
16. Irak Sokak
17. Sayın Sokak
18. Tuğçe Sokak
19. Pembegül Sokak
20. Öztekinler Sokak
21. Ayabakan Sokak
22. Dilek Sokak
23. Şanlı Sokak
24. Merinos Sokak
25. Ordu Sokak
26. Şehit Abdullah Taha Koç Sokak
27. Korulu Sokak

Sancak bölgesi çalışma alanımız ise Dr. Halil Ürün Caddesi, Yeni İstanbul Caddesi, Veysel Karani Caddesi ve Şehit Mehmet Remzi Yersel Caddesi ile sınırlandırılmıştır. Bu bölgede bulunan sokaklar ise aşağıda sıralanmıştır.

1. Bircanlı Sokak
2. Reisbey Sokak
3. Topbaş Sokak
4. Mizan Sokak

5. Tekinözler Sokak
6. Sıdkı Sokak
7. Fulda Sokak
8. Siyahgöl Sokak
9. Gülyüzlü Sokak
10. Netice Sokak
11. Fehime Sokak
12. Özceylan Sokak
13. Tugay Sokak
14. Akif Sokak
15. Soydemir Sokak
16. Nedret Sokak
17. Kabataş Sokak
18. Ercoskun Sokak
19. Zümrüt Sokak
20. Nezaketli Sokak
21. Uysal Sokak
22. Türkerler Sokak
23. Meftun Sokak
24. Çamtepe Sokak
25. Sıhhat Sokak
26. Mımbır Sokak

## **5.2. Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti**

Çalışma kapsamında öncelikle değere etki eden konumsal ve çevresel kriterler belirlenmiştir. Taşınmazların konumsal puanları için verileri elde etmek amacıyla zemin değerleri hesaplanacak bölgelerde anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Çalışma üç aşamadan oluşmaktadır. Bunlar:

1. Kriterlerin belirlenmesi
2. Anket çalışması
3. Büro çalışması

### 5.2.1. Kriterlerin belirlenmesi

Taşınmazların konumsal puanları üzerinden nominal değerlendirme yöntemine dayalı olarak değer tespiti yapmak amacıyla değere etki eden faktörler tespit edilmiştir. Bu kriterlerin belirlenmesinde genel olarak taşınmaz değerine etkisi olduğu herkes tarafından bilinen ve öne çıkan konumsal ve çevresel unsurlar dikkate alınmıştır. Bu unsurlar şu şekildedir:

1. Eğitim Kurumu
2. Alışveriş Merkezi
3. Market ve Diğer İşyerleri
4. Eczane
5. Sağlık Kurumu
6. İbadethane
7. Belediye veya Diğer Özel Sosyal Tesisler
8. Çocuk Bahçesi, Yeşil Alan
9. Şehirlerarası Otobüs Terminali
10. Otopark
11. Kafe, Lokanta ve Pastaneler
12. Tramvay ve Dolmuş Durakları
13. Gece Kulübü ve Eğlence Mekânları
14. Trafik Gürültüsü
15. Çimento Fabrikası ve Sanayi Tesisleri

Bu unsurlardan “Gece kulübü ve eğlence mekânları” ile “Çimento fabrikası ve sanayi tesisleri” Yazır bölgesine uzak kaldığı için anket çalışmasında Sancak bölgesinde değere etki eden unsurlar olarak dikkate alınmıştır. Anket çalışmasında kişinin mülk sahibi ya da kiracı olması, taşınmazın satış bedeli ile kira bedeli ve bulunduğu sokak sorgulamaya dahil edilmiştir.

**SELÇUK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ  
YÜKSEK LİSANS TEZİ PİLOT BÖLGE ÇALIŞMASI**

1) Aşağıdaki tesisleri kullandığınız mülkün kira veya satış değeri üzerine etkisini + veya – olarak puanlayınız. (Not: Her bir ölçüt 10 üzerinden puanlanacaktır)

Eğitim Kurumu	
Alışveriş Merkezi	
Market ve Diğer İşyerleri	
Eczane	
Sağlık Kurumu	
İbadethane	
Belediye veya Diğer Özel Sosyal Tesisler	
Çocuk Bahçesi, Yeşil Alan	
Şehirlerarası Otobüs Terminali	
Otopark	
Kafe, Lokanta ve Pastaneler	
Tramvay ve Dolmuş Durakları	
Gece Kulübü ve Eğlence Mekânları	
Trafik Gürültüsü	
Çimento Fabrikası ve Sanayi Tesisleri	

2) Kullandığınız mülkün sahibiyseniz talep ettiğiniz gayrimenkul satış bedeli:

kiracıysanız aylık ödemekte olduğunuz kira bedeli:

3) Bulduğunuz konut veya işyerinin açık adresi:

Şekil 5.9. Anket çalışması formu

### 5.2.2. Anket Çalışması

Anket çalışmasında Yazır ve Sancak bölgesinde ayrı ayrı anket çalışması yapılmıştır. Yazır bölgesinde 105 ve Sancak bölgesinde 95 anket yapılmıştır. Anketler çalışma alanı sınırları içerisinde ve bu bölgede ikamet eden kişilerle gerçekleştirilmiştir (Çizelge 5.1).



Çizelge 5.1. Anket çalışmaları

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Eğitim Kurumu	8	5	4	8	8	8	10	7	10	7	7	10	7
2	Alışveriş Merkezi	8	6	4	5	6	6	4	5	5	8	6	6	5
3	Market ve Diğer İşyerleri	7	5	4	4	4	5	6	5	7	5	8	9	6
5	Eczane	5	4	2	2	3	2	3	3	10	4	7	8	7
6	Sağlık Kurumu	7	6	6	7	6	6	8	7	10	7	10	10	10
7	İbadethane	10	7	5	10	5	8	6	7	8	9	10	10	10
8	Belediye veya Diğer Özel Sosyal Tesisler	5	3	0	0	6	5	0	1	1	3	4	2	0
9	Çocuk Bahçesi, Yeşil Alan	8	10	8	4	10	5	10	8	6	10	6	7	7
10	Şehirlerarası Otobüs Terminali	10	10	10	8	8	5	10	10	7	10	7	6	6
11	Otopark	6	7	7	8	7	4	4	9	7	5	8	8	10
12	Kafe, Lokanta ve Pastaneler	7	5	3	3	3	4	3	3	6	4	6	6	5
13	Tramvay ve Dolmuş Durakları	10	8	10	8	4	5	5	6	8	6	8	7	8
14	Gece Kulübü ve Eğlence Mekânları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Trafik Gürültüsü	-5	-2	-2	0	0	-4	0	0	0	-2	-2	-5	-3
16	Çimento Fabrikası ve Sanayi Tesisleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Emlak vergisine esas zemin değeri için çalışma alanı sınırları içerisindeki tüm sokaklara hesaplama yapılmamıştır. Belediyeler tarafından belirlenen rayiç bedellerde de benzer özellikleri taşıyan birbirine yakın sokakların rayiç bedeli aynı alınmaktadır. Bu sebeple çalışma alanında mesafe, anket sayısı, taşınmaz sayısı vb. faktörlerden dolayı ve bölgeyi homojen biçimde kaplamasına dikkat edilerek tercih edilen

sokaklarda değer tespiti yapılmıştır. Bu sokaklar için yapılan anketler esas alınmıştır.

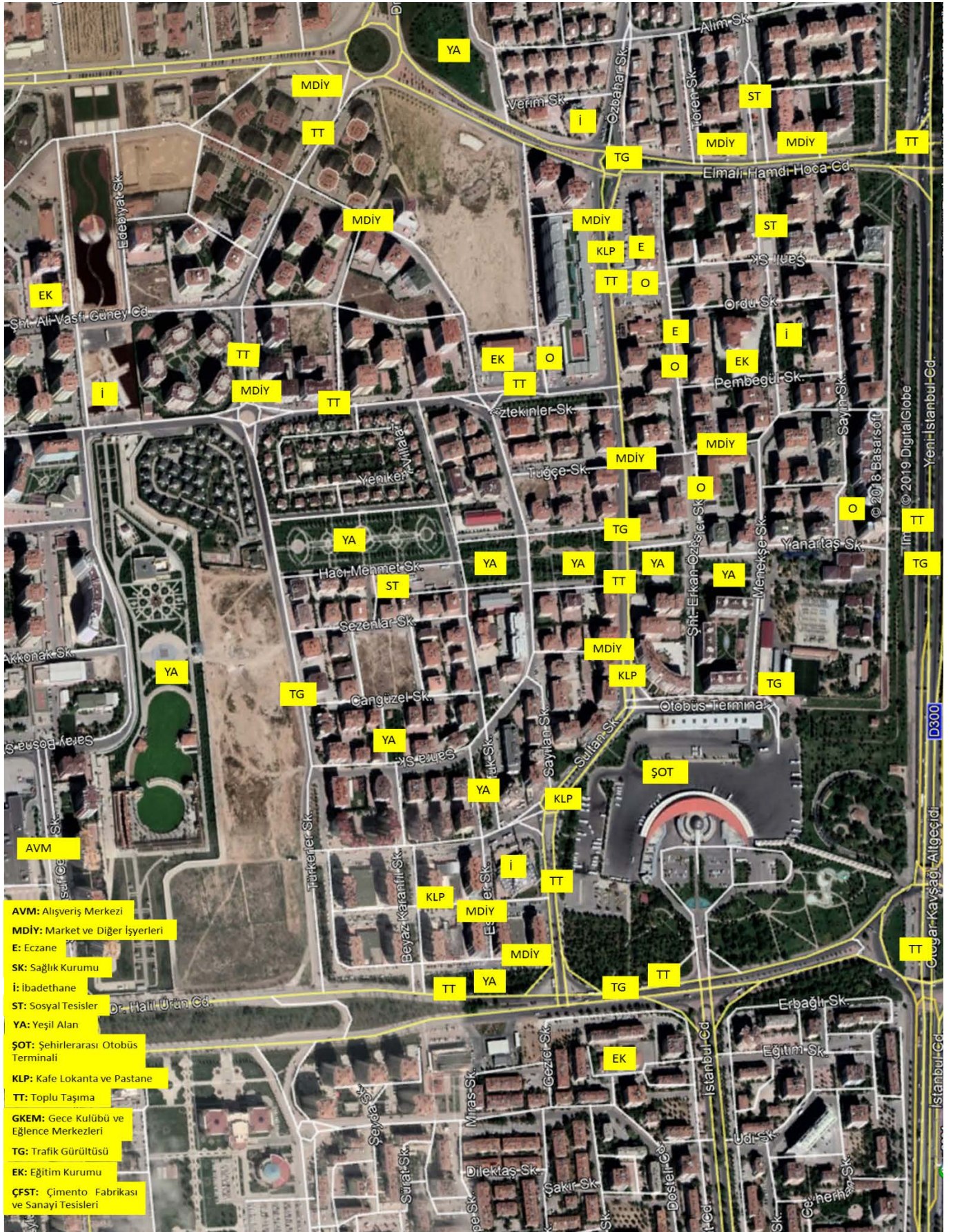
Bu sokaklar şunlardır:

1. Yazır bölgesi
  - a. Menekşe Sokak
  - b. Merinos Sokak
  - c. Öztekinler Sokak
  - d. Sayılan Sokak
  - e. Sultan Sokak
  - f. şehit Erkan Özbalcı Sokak
  - g. Türkerler Sokak
2. Sancak Bölgesi
  - a. Bircanlı Sokak
  - b. Fulda Sokak
  - c. Meftun Sokak
  - d. Mizan Sokak
  - e. Sıdkı Sokak
  - f. Sıhhat Sokak
  - g. Soydemir Sokak
  - h. Zümrüt Sokak

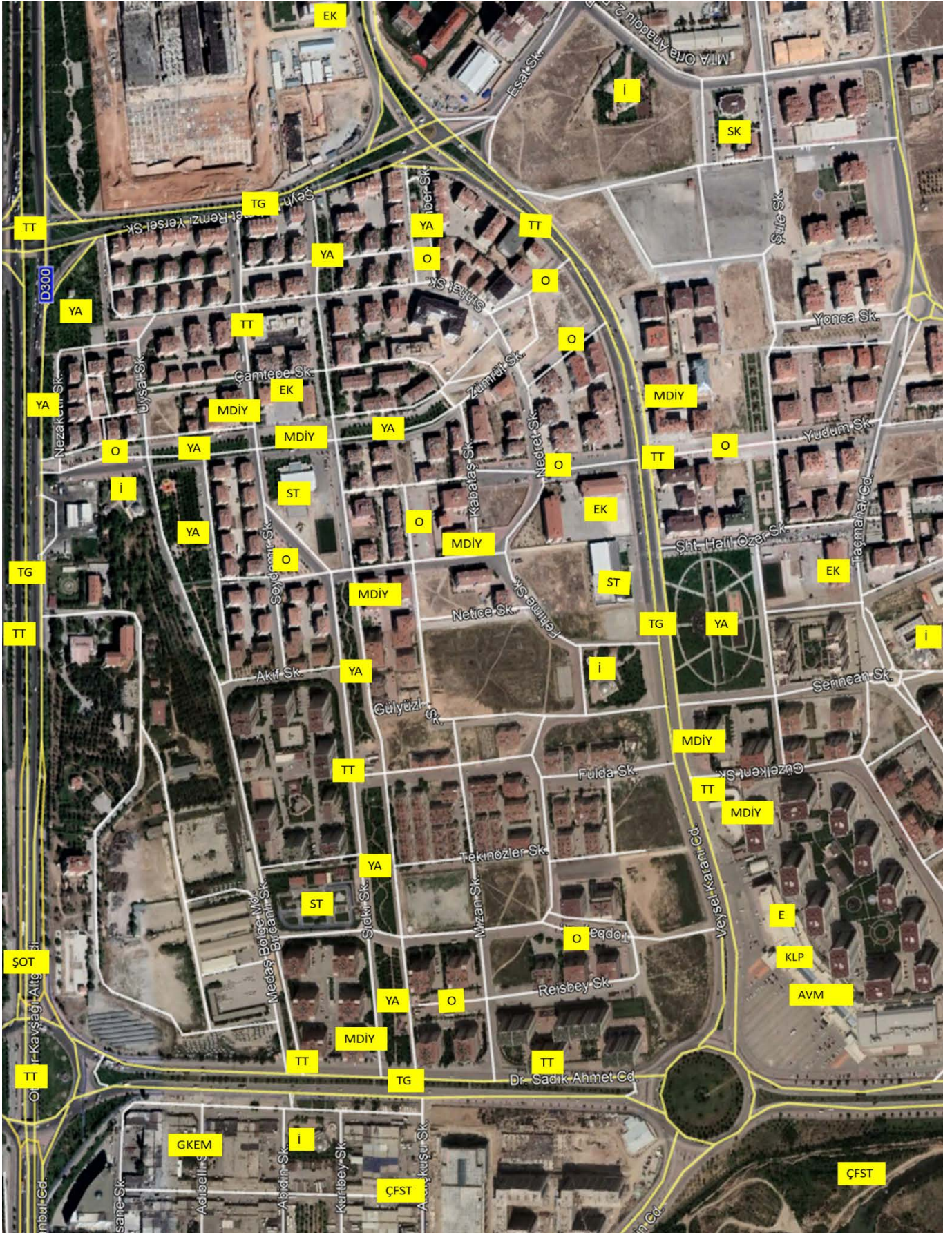
Yazır bölgesinde değer tespiti yapılacak sokaklar için toplamda 68 anket kullanılmıştır. Sancak bölgesinde ise 82 anket işleme alınmıştır. Hesaplamalar için kullanılan taşınmaz değerleri, ankete katılan taşınmaz malikleri, kiracıları ya da bölgedeki emlakçılar aracılığıyla elde edilmiştir.

### **5.2.3. Büro çalışması**

Taşınmaz değerine etki eden ve çalışmada kullanılan konumsal etkenlerden çalışma bölgesinde bulunanlar tespit edilerek uydu görüntüleri üzerinde işaretlenmiştir (Şekil 5.10, Şekil 5.11).



Şekil 5.10. Yazır bölgesinde değere etki eden unsurlar



Şekil 5.11. Sancak bölgesinde değere etki eden unsurlar

### 5.2.3.1. Yazır bölgesi hesaplamaları

Çalışma bölgesinde yapılan anketlerden elde edilen taşınmazların konumsal puanları ile taşınmaz malikleri, kiracılar ve emlakçılardan elde edilen taşınmaz değerleri Çizelge 5.2’de gösterilmiştir.

Çizelge 5.2. Yazır bölgesinde oluşan anket sonuçları ve taşınmaz değerleri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Değere Etki Eden Unsurlar												Taşınmaz Piyasa Değeri	
		EK	AVM	MDİY	E	SK	İ	ST	YA	ŞOT	O	KLP	TT		TG
Menekeşe Sokak	Akasya	5	6	7	2	5	6	0	8	10	8	3	10	-2	380000
	Akasya	3	4	4	0	3	7	0	8	10	9	2	7	-3	400000
	Akasya	5	6	5	4	6	7	0	10	10	7	5	8	-2	380000
	Asya	4	4	4	2	6	5	0	8	10	7	3	10	-2	250000
	Elif	8	5	3	4	8	8	3	6	7	8	6	9	-3	250000
	Mehir	6	5	5	6	8	10	2	6	9	8	3	10	-2	285000
	Mehir	5	8	7	5	6	7	3	6	8	7	6	7	-1	250000
	Sultanhanı	6	7	10	7	6	7	4	6	8	5	6	9	-2	190000
	Sultanhanı	8	3	6	5	8	7	0	5	7	5	4	9	0	175000
	Şehri Seher	5	4	5	3	6	8	0	10	10	8	2	10	-2	360000
Şehri Seher	9	4	7	3	8	4	2	10	10	10	5	10	-2	310000	
Merinos Sokak	Aşıyan	6	5	7	4	7	8	4	5	7	7	6	8	-2	200000
	Aşıyan	6	4	8	3	7	8	5	7	5	7	5	10	-4	240000
	Cihangül	9	5	7	7	10	10	3	6	7	8	7	9	-1	260000
	Manolya	8	5	7	8	10	10	3	5	6	8	7	8	-1	250000
	Manolya	7	4	6	7	10	9	3	7	7	6	5	8	-2	240000
	Mimar Sinan	7	7	7	6	9	9	5	7	8	7	6	8	-1	230000
	Tuğra	7	4	5	5	8	10	0	8	6	6	3	10	-2	280000
	Tuğra	10	5	7	6	8	10	0	6	7	8	6	9	-2	310000
	Ünlü Oba	7	5	6	6	8	9	1	6	6	7	4	10	-4	350000
Öztekimler Sokak	Almira	8	6	7	3	5	7	2	6	5	5	5	7	-7	350000
	Almira	7	4	5	0	3	5	2	6	5	7	6	5	-6	325000
	Fulya	10	5	6	5	8	8	5	10	6	5	5	6	-2	250000
	Fulya	10	5	5	4	8	6	4	7	6	5	5	7	-3	290000
	Kardelen	10	5	9	8	10	10	0	6	7	6	6	8	-3	260000
	Park Vera	10	6	8	6	8	10	6	8	7	6	6	7	-5	290000
	Park Vera	8	7	7	5	8	7	5	7	6	8	6	7	-7	280000
	Ünkent	10	5	6	4	7	8	3	7	7	4	5	8	-2	210000
	Yeşilkent	10	7	7	6	10	8	5	7	6	5	5	8	-5	305000
Yeşilkent	10	6	7	7	10	10	5	6	5	5	5	7	-4	300000	
Sayılan Sokak	Adem Bulut İnş	10	4	6	3	8	6	0	10	10	4	3	5	0	260000
	İkon Terrace	8	5	6	3	7	7	4	8	10	4	4	5	0	270000
	Selimiye	8	6	5	4	7	8	2	10	10	4	3	4	-2	310000
	Semt	10	5	6	4	8	7	4	7	7	4	5	8	-2	215000
	Şehri Gülistan	9	4	6	4	8	8	0	4	5	4	2	4	-2	255000
	Ünkent	8	5	6	4	7	10	3	6	10	4	5	8	-2	220000
	Yazıpark	4	5	4	4	7	7	3	7	8	6	5	6	-1	285000
	Yeşilkent	10	6	7	7	10	10	5	6	5	5	5	7	-3	290000

	<b>Yeşilkent</b>	10	6	8	8	10	8	4	6	6	7	5	6	-5	300000
<b>Sultan Caddesi</b>	<b>Çamlı Park</b>	10	6	9	8	10	10	3	7	6	8	6	7	-5	275000
	<b>Çamlı Park</b>	10	4	8	5	8	10	4	6	5	5	5	6	-5	280000
	<b>İkonía</b>	10	6	10	5	10	10	0	6	8	7	7	9	-5	425000
	<b>Müstaş</b>	5	7	7	5	5	5	4	7	8	8	5	7	-4	280000
	<b>Müstaş</b>	9	7	10	4	7	10	4	5	10	5	5	10	-10	265000
	<b>Tuğçe</b>	2	3	5	0	5	7	0	6	10	4	6	8	-7	250000
	<b>Tuğçe</b>	7	5	8	4	7	10	3	7	10	5	6	10	-5	260000
	<b>Tuğçe</b>	5	4	7	3	6	10	0	6	10	5	6	10	-5	260000
	<b>Beyzade</b>	9	4	7	3	8	5	2	10	10	7	7	8	-3	250000
	<b>Müstaş</b>	7	6	8	4	7	10	7	6	10	6	5	10	-7	260000
	<b>Yeni Dünya Sit.</b>	7	6	7	5	7	7	4	8	8	7	6	7	-4	235000
<b>Şht.Erkan Özbacı Sokak</b>	<b>Arda</b>	8	3	7	4	10	8	1	7	7	6	5	6	-4	265000
	<b>Balçı</b>	5	7	7	6	7	7	3	5	7	7	6	8	-5	280000
	<b>Balçı</b>	6	4	6	5	7	6	0	4	5	6	5	5	-3	260000
	<b>Bulut Royal</b>	7	5	5	3	7	7	0	8	10	9	2	6	0	390000
	<b>Bulut Royal</b>	5	4	4	3	6	6	0	10	10	8	1	6	0	375000
	<b>Burçkent</b>	10	5	7	10	10	8	1	6	7	7	6	8	0	245000
	<b>Burçkent</b>	9	6	8	7	9	8	3	6	7	6	5	7	-6	250000
	<b>Burçkent</b>	8	5	10	7	10	6	0	6	8	7	5	8	-4	240000
	<b>DataKent</b>	8	5	10	10	10	10	5	6	7	7	7	8	-5	190000
	<b>DataKent</b>	10	4	7	8	10	10	4	5	7	7	7	8	-3	185000
<b>Türkerler Sokak</b>	<b>Bahçeşehir</b>	8	6	5	2	6	8	5	5	5	4	4	5	-4	305000
	<b>Bahçeşehir</b>	6	7	7	5	8	6	3	6	5	7	6	7	-5	290000
	<b>Bahçeşehir</b>	8	8	5	5	8	10	6	8	10	8	3	5	-2	300000
	<b>Beyaz Saray</b>	6	6	5	4	7	6	6	8	7	6	5	7	-5	290000
	<b>Gardenya</b>	7	6	9	2	8	8	6	8	6	10	5	7	-5	360000
	<b>Motif Evleri</b>	6	7	7	2	5	10	5	10	10	6	5	8	-2	290000
	<b>Seha Mimoza</b>	10	7	8	5	7	8	5	7	6	8	5	7	-6	300000
<b>Yeşilköy</b>	7	5	5	1	5	10	6	10	7	5	3	6	-1	350000	

Çizelge 5.2’de Yazır bölgesinde elde edilen konumsal puanlar ve taşınmaz piyasa değerleri çizelgesinde konumsal puanlamalar  $68 \times 13$  (anket sayısı \* değerleme ölçütü) boyutundaki “A1” matrisi olarak alınmıştır. Taşınmaz piyasa değerlerini gösteren  $68 \times 1$  (anket sayısı \* 1) boyutundaki matris ise “L1” matrisi olarak alınmıştır. Dengeleme hesabında,

$$N1 = A1^T * A1 \quad 4.1$$

$$n1 = A1^T * L1 \quad 4.2$$

$$T1 = N1^{-1} * n1 \quad 4.3$$

bağıntılarından yararlanılmıştır.

Dengelenmiş değerleri bulmak için de

$$D1_{deng} = A1 * T1 \quad 4.4$$

bağıntısı kullanılmıştır. Bu hesaplamalar sonucunda oluşan N1, n1, T1 ve D1<sub>deng</sub> matrisleri (Çizelge 5.3, Çizelge 5.4, Çizelge 5.5, Çizelge 5.6)’da ki gibidir.

**Çizelge 5.3.** Yazır bölgesi için N1 matrisi

N1=	4175	2750	3510	2523	4071	4215	1507	3608	3801	3275	2563	3870	3870
	2750	2038	2438	1716	2740	2918	1125	2536	2717	2338	1789	2717	2717
	3510	2438	3191	2212	3521	3691	1316	3136	3398	2922	2293	3477	3477
	2523	1716	2212	1763	2590	2626	919	2136	2294	2046	1625	2414	2414
	4071	2740	3521	2590	4133	4231	1469	3595	3843	3334	2584	3934	3934
	4215	2918	3691	2626	4231	4578	1584	3806	4108	3491	2705	4184	4184
	1507	1125	1316	919	1469	1584	815	1366	1387	1216	984	1415	1415
	3608	2536	3136	2136	3595	3806	1366	3569	3724	3115	2267	3619	3619
	3801	2717	3398	2294	3843	4108	1387	3724	4121	3339	2461	3958	3958
	3275	2338	2922	2046	3334	3491	1216	3115	3339	2988	2137	3361	3361
	2563	1789	2293	1625	2584	2705	984	2267	2461	2137	1750	2552	2552
	3870	2717	3477	2414	3934	4184	1415	3619	3958	3361	2552	4092	4092
	-1703	-1233	-1588	-1023	-1682	-1805	-702	-1498	-1637	-1422	-1158	-1720	-1720

**Çizelge 5.4.** Yazır bölgesi için n1 matrisi

n1=	142535000
	101015000
	125090000
	85070000
	142305000
	151545000
	52240000
	135620000
	144295000
	124065000
	90705000
	143125000
	-62225000

**Çizelge 5.5.** Yazır bölgesi için T1 matrisi

T1=	2605
	19594
	1439
	-15303
	6198
	9558
	-13624
	13252
	-4904
	14414
	-3670
	-1892
	-3933

Çizelge 5.6. Yazır bölgesi için  $D1_{deng}$  matrisi

	Taşınmaz Bina Adı	Dengelenmiş Değerler (TL)
$D1_{deng} =$	Akasya	348618
	Akasya	355364
	Akasya	339424
	Asya	284734
	Elif	280338
	Mehir	275517
	Mehir	276404
	Sultanhanı	190823
	Sultanhanı	200525
	Şehri Seher	346737
	Şehri Seher	324769
	Aşiyen	231355
	Aşiyen	258943
	Cihangül	262766
	Manolya	238402
	Manolya	224554
	Mimar Sinan	268539
	Tuğra	313467
	Tuğra	316753
	Ünlü Oba	288121
	Almira	296215
	Almira	290950
	Fulya	267397
	Fulya	238054
	Kardelen	278418
	Park Vera	269301
	Park Vera	310845
	Ünkent	240892
	Yeşilkent	273376
	Yeşilkent	247206
	Adem Bulut İnş	294749
	İkon Terrace	227823
	Selimiye	307413
	Semt	223908
	Şehri Gülistan	254393
	Ünkent	226834
Yazıpark	236601	
Yeşilkent	243273	
Yeşilkent	257599	
Çamlı Park	313882	
Çamlı Park	247116	



İkonía	357174
Müstaş	261007
Müstaş	289601
Tuğçe	247586
Tuğçe	259118
Tuğçe	269600
Beyzade	291462
Müstaş	236914
Yeni Dünya Sitesi	273303
Arda	284253
Balcı	253197
Balcı	225820
Bulut Royal	355793
Bulut Royal	329554
Burçkent	214809
Burçkent	260446
Burçkent	268831
DataKent	194531
DataKent	198942
Bahçeşehir	251513
Bahçeşehir	292697
Bahçeşehir	331376
Beyaz Saray	244410
Gardenya	371251
Motif Evleri	335049
Seha Mimoza	320591
Yeşilköy	304756

Hesaplamalar sonucunda tespit edilen taşınmaz değerleri taşınmazın arsa payı değeri ile birlikte oluşturduğu toplam değeridir. Emlak vergisine esas zemin değerinin tespit edilmesi için taşınmazın arsa payı değerinin bilinmesi gerekmektedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucu arsa payının taşınmazın toplam değerinin %40'ı oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlamaya göre taşınmazların piyasa değerleri ve hesaplanan değerleri üzerinden belirlenen arsa payı m<sup>2</sup> birim değeri sokak bazında (Çizelge 5.7, Çizelge 5.8, Çizelge 5.9, Çizelge 5.10, Çizelge 5.11, Çizelge 5.12, Çizelge 5.13)'de gösterilmiştir. Arsa payına göre rayiç değer hesabı için ise

$$(D_{\text{daire}} * 0,40) / F_{\text{alan}}$$

4.5

formülü kullanılmıştır.

**Çizelge 5.7.** Yazır bölgesi Menekşe Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Menekşe Sokak	Akasya	185	152000	821,622	139447,2	753,77
	Akasya	185	160000	864,865	142145,6	768,35
	Akasya	185	152000	821,622	135769,6	733,89
	Asya	150	100000	666,667	113893,6	759,29
	Elif	140	100000	714,286	112135,2	800,97
	Mehir	180	114000	633,333	110206,8	612,26
	Mehir	180	100000	555,556	110561,6	614,23
	Sultanhanı	130	76000	584,615	76329,2	587,15
	Sultanhanı	130	70000	538,462	80210	617,00
	Şehri Seher	160	144000	900	138694,8	866,84
	Şehri Seher	160	124000	775	129907,6	811,92

**Çizelge 5.8.** Yazır bölgesi Merinos Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Merinos Sokak	Aşıyan	125	80000	640	92542	740,34
	Aşıyan	125	96000	768	103577,2	828,62
	Cihangül	140	104000	742,857	105106,4	750,76
	Manolya	140	100000	714,286	95360,8	681,15
	Manolya	140	96000	685,714	89821,6	641,58
	Mimar Sinan	150	92000	613,333	107415,6	716,10
	Tuğra	160	112000	700	125386,8	783,67
	Tuğra	160	124000	775	126701,2	791,88
	Ünlü Oba	160	140000	875	115248,4	720,30

**Çizelge 5.9.** Yazır bölgesi Öztekınler Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Öztekınler Sokak	Almira	170	140000	823,529	118486	696,98
	Almira	170	130000	764,706	116380	684,59
	Fulya	185	100000	540,541	106958,8	578,16
	Fulya	185	116000	627,027	95221,6	514,71
	Kardelen	125	104000	832	111367,2	890,94
	Park Vera	160	116000	725	107720,4	673,25
	Park Vera	160	112000	700	124338	777,11
	Ünkent	130	84000	646,154	96356,8	741,21
	Yeşilkent	190	122000	642,105	109350,4	575,53
	Yeşilkent	190	120000	631,579	98882,4	520,43

**Çizelge 5.10.** Yazır bölgesi Sayılan Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Sayılan Sokak	Adem Bulut İnş	130	104000	800	117899,6	906,92
	İkon Terrace	110	108000	981,818	91129,2	828,45
	Selimiye	175	124000	708,571	122965,2	702,66
	Semt	110	86000	781,818	89563,2	814,21
	Şehri Gülistan	150	102000	680	101757,2	678,38
	Ünkent	140	88000	628,571	90733,6	648,10
	Yazıpark	150	114000	760	94640,4	630,94
	Yeşilkent	190	116000	610,526	97309,2	512,15
	Yeşilkent	190	120000	631,579	103039,6	542,31

**Çizelge 5.11.** Yazır bölgesi Sultan Caddesi hesaplanan için emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Sultan Caddesi	Çamlı Park	155	110000	709,677	125552,8	810,02
	Çamlı Park	155	112000	722,581	98846,4	637,72
	İkon	200	170000	850	142869,6	714,35
	Müstaş	160	112000	700	104402,8	652,52
	Müstaş	160	106000	662,5	115840,4	724,00
	Tuğçe	170	100000	588,235	99034,4	582,56
	Tuğçe	170	104000	611,765	103647,2	609,69
	Tuğçe	170	104000	611,765	107840	634,35
	Beyzade	160	100000	625	116584,8	728,66
	Müstaş	160	104000	650	94765,6	592,29
	Yeni Dünya Sitesi	150	94000	626,667	109321,2	728,81

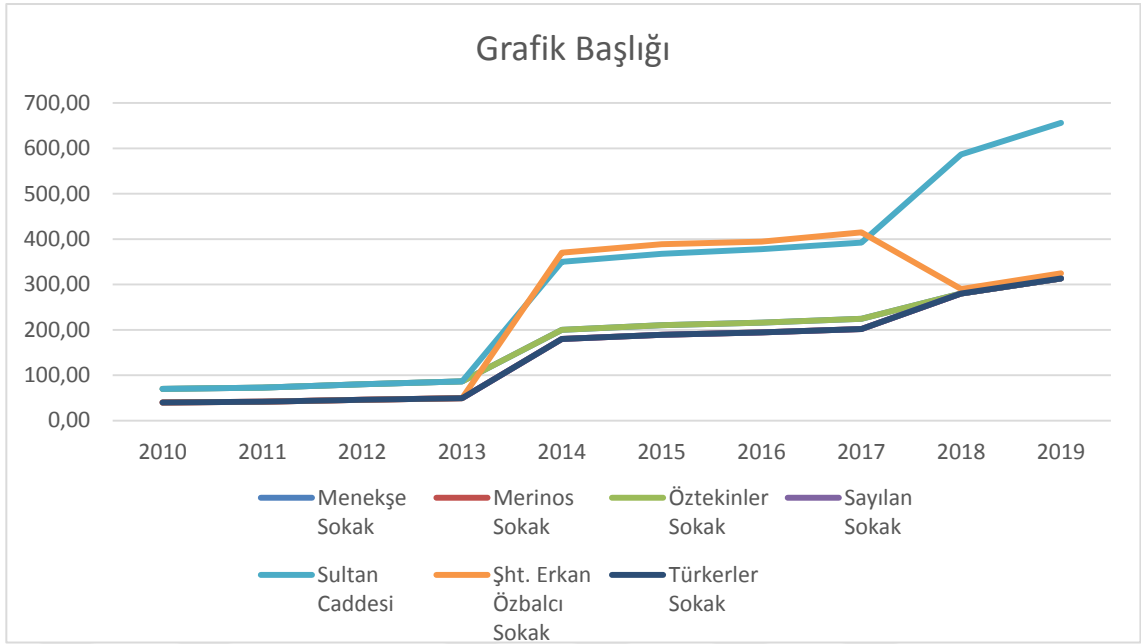
**Çizelge 5.12.** Yazır bölgesi Şht. Erkan Özbacı Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Şht. Erkan Özbacı Sokak	Arda	155	106000	683,871	113701,2	733,56
	Balcı	160	112000	700	101278,8	632,99
	Balcı	160	104000	650	90328	564,55
	Bulut Royal	195	156000	800	142317,2	729,83
	Bulut Royal	195	150000	769,231	131821,6	676,01
	Burçkent	150	98000	653,333	85923,6	572,82
	Burçkent	150	100000	666,667	104178,4	694,52
	Burçkent	150	96000	640	107532,4	716,88
	Datakent	125	76000	608	77812,4	622,50
	Datakent	125	74000	592	79576,8	636,61

**Çizelge 5.13.** Yazır bölgesi Türkerler Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Türkerler Sokak	Bahçeşehir	170	122000	717,647	100605,2	591,80
	Bahçeşehir	170	116000	682,353	117078,8	688,70
	Bahçeşehir	170	120000	705,882	132550,4	779,71
	Beyaz Saray	160	116000	725	97764	611,03
	Gardenya	200	144000	720	148500,4	742,50
	Motif Evleri	180	116000	644,444	134019,6	744,55
	Seha Mimosza	140	120000	857,143	128236,4	915,97
	Yeşilköy	180	140000	777,778	121902,4	677,24

Konya İli Selçuklu İlçe Belediyesi tarafından 2017 yılında çalışmamızda dengelenmiş değerlerini tespit ettiğimiz Yazır Mahallesiindeki sokak ve caddeler için belirlediği emlak vergisine esas zemin değerleri (Şekil 5.12)'de gösterilmiştir.



**Şekil 5.12.** Selçuklu İlçesi Yazır çalışma alanı yıllara göre rayiç bedel değişimi

Belediye tarafından belirlenen rayiç değerler bir sokağın tamamı boyunca eşit değerdendir. Ancak sokağın ortası ve köşe başlarında bulunan parseller için bölgedeki değere etki eden faktörler farklı oranlarda etkiye sahiptir. Çalışmamızda değer tespiti yapılan sokaklar için, sokağın değişik konumlarında farklı değerler tespit edilmiştir. Daha sonra bu değerler sokaktaki konumlarına göre gruplandırılarak ortalamaları alınmış ve köşebaşları için ayrı ayrı değerler hesaplanmıştır.

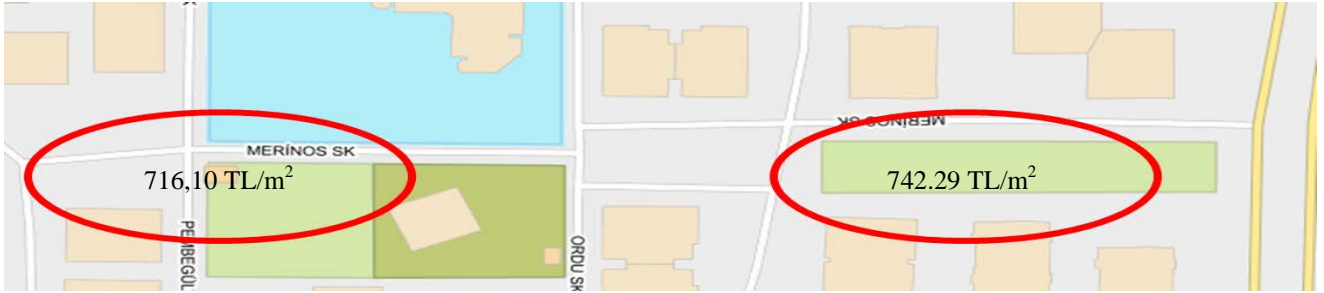


**Şekil 5.13.** Yazır bölgesi Menekşe Sokak için hesaplanan zemin değerleri



**Şekil 5.14.** Yazır bölgesi Menekşe Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Menekşe Sokak için elde edilen verilere göre ortalama zemin rayiç bedeli 727,66 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiş olup güney bölgesinde bulunan otobüs terminali ve merkezi ulaşım güzergahından dolayı değer %3,6 artmakta; kuzey tarafında %3,6 azalmaktadır.



Şekil 5.15. Yazır bölgesi Merinos Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.16. Yazır bölgesi Merinos Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Merinos Sokak için hesaplanan zemin rayiç değeri 729,20 TL/m<sup>2</sup>'dir. Güney tarafı kuzey bölgesinde bulunan değere etki unsurlarını bulundurmadığı için güneye doğru değer %1,8 azalmakta ve kuzey bölgesinde elde edilen verilere göre %1,8 artmaktadır.



Şekil 5.17. Yazır bölgesi Öztekinler Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.18. Yazır bölgesi Öztekinler Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Öztekinler Sokak'ta batı tarafı için hesaplanmış zemin değeri  $654,13 \text{ TL/m}^2$  ve doğu tarafı için  $682,03 \text{ TL/m}^2$ 'dir. Ortalama değer ise  $668,08 \text{ TL/m}^2$  olarak hesaplanmıştır. Sokağın doğu tarafına doğru eğitim kurumu, sağlık kurumu, çarşı bölgesi ve ana ulaşım güzergahı gibi faktörlerden dolayı zemin rayiç değeri batıya doğru %2,1 azalırken; doğu tarafına doğru aynı oranda artmaktadır.



Şekil 5.19. Yazır bölgesi Sayılan Sokak için hesaplanan zemin değerleri

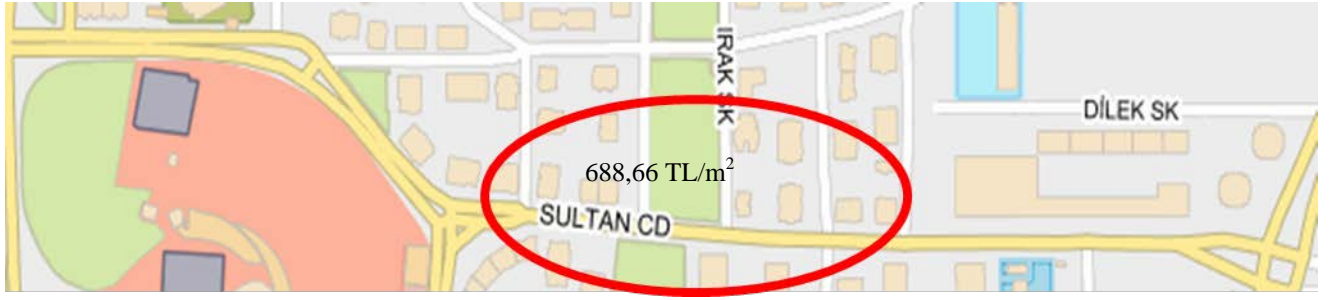


Şekil 5.20. Yazır bölgesi Sayılan Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Sayılan Sokak'ta sokağın kuzey bölgesi için hesaplanan değer  $692,77 \text{ TL/m}^2$ , güney bölgesi için  $702,50 \text{ TL/m}^2$ 'dir. Sayılan Sokak için zemin rayiç bedeli  $697,64 \text{ TL/m}^2$  hesaplanmıştır. Bu değer güney tarafında otobüs terminali, Doç. Dr Halil Ürün Caddesi, çarşı bölgesi gibi faktörlere karşılık kuzey bölgesinde de Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi, market, sağlık kurumu, eğitim kurumu gibi değere etken faktörlere sahip olduğu için fark %0,7 gibi küçük bir değerdir.



Şekil 5.21. Yazır bölgesi Sultan Caddesi için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.22. Yazır bölgesi Sultan Caddesi için hesaplanan ortalama zemin değeri

Sultan Caddesi'nin kuzey ve güney bölgesi için elde edilen verilerden hesaplanarak tespit edilen değere göre güney tarafı  $656,61 \text{ TL/m}^2$ , kuzey tarafı  $720,70 \text{ TL/m}^2$  değere sahiptir. Cadde için ortalama  $688,66 \text{ TL/m}^2$  zemin değeri hesaplanmıştır. Kuzey bölgesinde bulunan eğitim kurumu sağlık kurumu çarşı bölgesi ana ulaşım güzergahı gibi değere etken faktörler, güney bölgesinde bulunan otobüs terminaline göre zemin değerine daha fazla etki etmiştir. Kuzeye doğru gidildikçe değerler %4,7 artmakta, güneye doğru gidildikçe %4,7 azalmaktadır.



Şekil 5.23. Yazır bölgesi Şht. Erkan Özbacı Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.24. Yazır bölgesi Şehit Erkan Özbacı Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Şehit Erkan Özbacı Sokak için güney bölgesinde bulunan otobüs terminali, yeşil alan Doç. Dr. Halil Ürün Caddesi ve çarşı bölgesine yakın olması konumsal olarak değere etki ederken konut anlamında da bu sokak için üst sınıf sayılabilir olması zemin



değerine pozitif yönde etki etmiş ve  $702,92 \text{ TL/m}^2$  olarak hesaplanmıştır. Kuzey tarafında ise bu değer  $646,80 \text{ TL/m}^2$  hesaplanmıştır. Ortalama zemin değerinin  $674,86 \text{ TL/m}^2$  olarak hesaplandığı sokakta, değerler kuzeye doğru %4,2 azalırken; güneye doğru aynı oranda artmaktadır.



Şekil 5.25. Yazır bölgesi Türkerler Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.26. Yazır bölgesi Türkerler Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Türkerler Sokak'ta sokağın kuzey tarafında bulunan konut projeleri, yaşam alanları, çarşı bölgesi gibi değere etki eden faktörler bulunması değerini arttırmış ve hesaplanan değer  $721,62 \text{ TL/m}^2$  olarak hesaplanmıştır. Güney tarafında ise Doç. Dr. Halil Ürün Caddesi ve yeşil alan projesi değere etki etmekte olup dengelenmiş zemin değeri  $702,92 \text{ TL/m}^2$  hesaplanmıştır. Sokağın tamamı bazında oluşan hesaplanan ortalama zemin değeri ise  $712,27 \text{ TL/m}^2$  olarak belirlenmiştir. Buna göre Türkerler Sokak'ta kuzey tarafına doğru değer %1,3 artarken; güney tarafına doğru %1,3 azalmaktadır.

### 5.2.3.2. Sancak bölgesi hesaplamaları

Çalışma bölgesinde yapılan anketler sonucunda oluşan anket değerleri ile taşınmaz malikleri, kiracılar ve emlakçılardan elde edilen taşınmaz değerleri Çizelge 5.14’te gösterilmiştir.

Çizelge 5.14. Sancak bölgesinde oluşan anket sonuçları ve taşınmaz değerleri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Değere Etki Eden Unsurlar														Taşınmaz Piyasa Değeri	
		EK	AVM	MDİY	E	SK	İ	ST	YA	ŞOT	O	KLP	TT	TG	ÇFST		GKEM
Bircanlı Sokak	Alsancak Sit	6	10	5	3	1	10	7	9	10	8	5	10	-10	-10	-8	285000
	Alsancak Sit	7	10	4	4	0	10	6	8	10	9	4	10	-10	-10	-10	275000
	Alsancak Sit	3	10	6	0	0	10	5	8	10	5	3	10	-8	-10	-10	285000
	Alsancak Sit	3	10	8	3	3	10	2	8	8	7	6	9	-8	-10	-10	280000
	Alsancak Sit	5	9	6	0	0	8	5	7	8	7	5	8	-7	-10	-10	270000
	Özgüzar	9	7	5	1	0	8	8	8	7	6	0	7	-1	-1	0	185000
	Özgüzar	8	8	3	2	3	7	7	8	5	6	1	7	-1	-4	0	190000
	Özgüzar	8	7	3	0	2	8	6	10	5	6	0	6	0	0	0	190000
Fulda Sokak	Özgüzar	7	7	4	1	2	8	6	10	4	6	0	5	0	0	0	190000
	Bayrak	7	10	3	0	1	8	7	7	5	2	1	5	0	-3	-2	200000
	Fazlı Yalçın	8	8	6	2	4	10	7	6	7	4	2	5	0	0	0	190000
	Gölge	8	9	4	2	6	10	8	5	6	5	3	5	0	0	0	150000
	Günkent	6	10	8	1	3	5	6	6	5	6	5	6	-3	-3	-5	190000
	Günkent	8	9	7	0	2	7	6	6	6	6	5	6	-5	-4	-2	195000
	İstikbal	8	7	4	0	4	10	8	7	6	6	3	4	0	-2	-3	170000
	Şehit Mustafa Çetin	6	8	4	2	3	7	6	5	4	5	3	6	-2	-1	0	180000
Meftun Sokak	Fazlı Yalçın	9	8	4	0	3	10	7	6	6	5	3	6	0	-1	0	195000
	Çamlıca	10	10	8	6	8	7	5	4	5	4	4	8	-7	0	0	240000
	Çamlıca	7	10	4	4	6	6	5	5	6	5	4	10	-6	0	0	260000
	Çamlıca	8	9	5	3	7	6	4	3	7	4	6	10	-7	0	0	250000
	Çamlıca	9	10	6	2	7	8	5	4	6	8	4	9	-3	0	0	245000
	Güldah	10	7	4	0	2	6	5	7	2	6	1	6	-2	0	0	180000
	Karçiçeği	10	4	2	0	0	10	9	10	5	5	0	7	-2	-6	-5	190000
	Mimoza	10	8	3	0	5	10	9	10	5	6	0	7	0	0	0	220000
	Mimoza	10	10	3	0	5	9	7	8	5	5	2	8	-2	0	0	245000
	Mimoza	6	8	6	2	4	8	6	8	6	6	4	7	-2	0	0	200000
	Mimoza	8	9	6	0	2	7	6	6	5	5	2	5	-2	0	0	220000
	Mimoza	8	7	5	0	1	8	7	8	5	5	3	6	-3	-5	-2	210000
Ümraniye	10	7	5	0	0	7	5	5	6	6	0	8	-2	-3	0	160000	

Mızan Sokak	Flora Park	4	10	7	2	1	10	6	9	10	8	5	10	-10	-10	-8	305000
	Flora Park	5	10	7	1	2	10	5	7	10	8	7	10	-7	-10	-7	320000
	Flora Park	4	10	7	0	0	10	0	6	10	8	5	10	-6	-10	-8	310000
	Flora Park	4	10	5	1	1	8	3	6	7	8	4	8	-9	-10	-10	310000
	Flora Park	4	10	7	0	0	10	2	8	8	8	6	10	-8	-10	-10	300000
	Flora Park	4	10	6	0	1	8	4	8	8	7	6	9	-10	-10	-10	300000
	Hürbel	5	9	7	1	1	7	3	6	6	7	3	7	-4	-6	-8	250000
	Hürbel	5	10	6	0	0	8	4	7	7	6	5	8	-6	-8	-10	240000
	Hürbel	5	10	8	0	0	10	7	8	8	8	6	9	-6	-8	-10	260000
	İstikbal	7	10	6	1	2	10	7	7	6	6	1	5	0	-3	-2	170000
	İstikbal	6	9	5	0	2	8	6	7	6	5	2	6	-1	-4	-5	175000
Sıdkı Sokak	Beyaz Zambak	6	7	3	1	0	8	7	8	8	7	0	6	-2	-4	-5	235000
	Beyaz Zambak	5	8	4	1	0	5	5	8	6	6	3	6	-2	-5	-7	220000
	Beyaz Zambak	6	8	5	0	2	7	7	8	9	6	1	10	-4	-8	-7	270000
	Çamlıca	7	10	6	5	6	7	5	7	7	5	4	8	-6	0	0	240000
	Gülistan	9	8	5	2	4	7	8	7	7	7	2	4	0	-2	0	245000
	Gülistan	10	8	6	0	2	7	8	8	6	7	1	3	0	-3	0	240000
	Gülistan	9	6	5	1	2	6	6	7	5	6	2	4	-2	-3	0	235000
	Hürbel	4	10	6	3	0	10	6	8	10	6	5	10	-3	-5	-6	240000
	Neşe	10	5	6	0	2	8	7	7	5	6	0	5	0	0	0	170000
	Sancak	10	5	5	0	3	8	8	7	5	7	0	5	-1	-2	0	165000
	Sancak	10	5	5	1	5	9	8	6	5	8	3	5	-2	0	0	170000
	Serçe	10	8	6	0	3	5	6	6	4	5	0	6	0	0	0	150000
	Sıla	8	6	4	0	0	7	8	8	4	6	2	5	0	0	0	185000
	Ümraniye	5	10	6	0	0	5	7	7	4	6	1	6	0	-1	0	160000
Sıhhat Sokak	Aksan	10	7	3	0	3	8	5	7	5	0	6	-1	0	0	180000	
	Arıyörük	9	9	6	2	6	7	4	4	5	7	3	7	-2	0	0	170000
	Deniz	7	9	7	1	7	7	5	6	5	5	3	7	-3	-2	0	230000
	Evsan	9	9	5	1	4	5	4	6	5	5	5	8	-5	0	0	240000
	Evsan	8	10	2	0	4	5	8	10	5	6	3	10	-3	-4	0	230000
	Kunduracılar	7	6	5	3	5	8	6	7	6	7	4	10	-5	0	0	195000
	Papatya	10	8	3	0	4	8	6	5	5	5	0	6	0	0	0	195000
	Ümraniye	9	8	3	1	5	5	4	5	6	6	1	6	-1	0	0	170000
	Ümraniye	8	9	4	2	5	7	6	5	5	6	2	7	-2	0	0	160000
	Ümraniye	10	8	4	2	5	6	5	4	5	5	3	7	-4	0	0	160000
	Ümraniye	9	7	4	0	2	7	4	6	5	6	3	6	-2	0	0	165000
Soydemir Sokak	Filiz	10	6	4	0	3	9	8	8	6	4	0	7	-1	0	0	190000
	Ladik	5	6	4	0	2	6	6	7	4	5	2	5	-1	-2	-2	180000
	Lale	10	4	4	0	0	8	10	10	5	6	0	5	0	0	0	190000
	Naz	8	3	6	0	0	7	8	8	5	6	1	5	-2	-3	0	180000
	Özgüzar	10	5	4	0	0	8	8	10	5	7	2	8	-1	0	0	190000
	Özgüzar	10	5	2	0	2	10	10	9	6	5	0	7	0	0	0	180000
	Özgüzar	10	5	4	0	2	10	8	8	6	5	0	5	0	0	0	200000

Zümürüt Sokak	Aysancak	10	7	5	0	4	6	8	6	4	8	2	6	0	0	0	205000
	İttifak	8	7	4	2	5	7	5	7	4	4	0	6	0	0	0	160000
	İttifak	8	6	5	0	4	7	6	7	3	3	1	5	-1	0	0	155000
	Kunduracılar	10	8	5	2	5	10	8	9	6	7	3	6	-4	0	0	210000
	Kunduracılar	10	7	4	1	4	10	8	10	6	7	2	7	-3	0	0	205000
	Özgüzar	10	4	4	0	3	10	10	10	5	5	1	6	-1	0	0	190000
	Sancak	9	6	4	0	3	8	10	10	4	3	1	6	0	0	0	165000
	Sancak	8	5	6	0	2	5	8	7	4	5	2	5	0	0	0	160000

(Çizelge 5.15)'te Sancak bölgesinde oluşan anket sonuçları ve taşınmaz piyasa değerleri çizelgesinde konumsal puanlamalar  $68*15$ (anket sayısı\*değerleme ölçütü) boyutundaki "A2" matrisi olarak alınmıştır. Taşınmaz piyasa değerlerini gösteren  $68*1$ (anket sayısı\*1) boyutundaki matris ise "L2" matrisi olarak alınmıştır. Dengeleme hesabımızda,

$$N2=A2^T*A2 \quad 4.6$$

$$n2=A2^T*L2 \quad 4.7$$

$$T2=N2^{-1}*n2 \quad 4.8$$

bağıntılarından yararlanılmıştır.

Dengelenmiş değerleri bulmak için de

$$D2_{deng}=A2*T2 \quad 4.9$$

bağıntısı kullanılmıştır. Bu hesaplamalar sonucunda oluşan N2, n2, T2 ve D2<sub>deng</sub> matrisleri (Çizelge 5.15, Çizelge 5.16, Çizelge 5.17, Çizelge 5.18)'de ki gibidir.

**Çizelge 5.15.** Sancak bölgesi için N2 matrisi

N2=	5043	4690	2920	570	1747	4811	3984	4400	3456	3595	1393	3978	-1517	-1271	-980
	4690	5311	3190	707	1736	4956	3786	4414	3839	3769	1786	4304	-2083	-1954	-1677
	2920	3190	2140	420	1029	3132	2364	2790	2424	2401	1143	2698	-1343	-1270	-1105
	570	707	420	224	330	612	432	506	507	476	297	604	-359	-201	-182
	1747	1736	1029	330	924	1617	1292	1387	1157	1202	580	1410	-575	-233	-169
	4811	4956	3132	612	1617	5208	3976	4629	3866	3805	1660	4276	-1945	-1961	-1657
	3984	3786	2364	432	1292	3976	3392	3710	2861	2930	1127	3184	-1233	-1181	-941
	4400	4414	2790	506	1387	4629	3710	4332	3429	3436	1427	3805	-1668	-1712	-1434
	3456	3839	2424	507	1157	3866	2861	3429	3054	2905	1370	3274	-1695	-1721	-1493
	3595	3769	2401	476	1202	3805	2930	3436	2905	2983	1310	3241	-1546	-1523	-1300
	1393	1786	1143	297	580	1660	1127	1427	1370	1310	831	1568	-955	-874	-784
	3978	4304	2698	604	1410	4276	3184	3805	3274	3241	1568	4083	-1880	-1679	-1442
	-1517	-2083	-1343	-359	-575	-1945	-1233	-1668	-1695	-1546	-955	-1880	1426	1293	1181
	-1271	-1954	-1270	-201	-233	-1961	-1181	-1712	-1721	-1523	-874	-1679	1293	1719	1549
	-980	-1677	-1105	-182	-169	-1657	-941	-1434	-1493	-1300	-784	-1442	1181	1549	1509

**Çizelge 5.16.** Sancak bölgesi için n2 matrisi

n2=	126465000
	137545000
	86465000
	17985000
	43645000
	136600000
	103410000
	123150000
	105675000
	103905000
	48425000
	117200000
	-58765000
	-57295000
	-49335000

**Çizelge 5.17.** Sancak bölgesi için T2 matrisi

T2=	2914
	4596
	2098
	-748
	3288
	-1760
	-3529
	10401
	7669
	4596
	1680
	437
	-3624
	-1976
	-426

**Çizelge 5.18.** Sancak bölgesi için D2<sub>deng</sub> matrisi

	Taşınmaz Bina Adı	Dengelenmiş Değerler (TL)
D2 <sub>deng</sub> =	Alsancak Sit	311920
	Alsancak Sit	305596
	Alsancak Sit	277345
	Alsancak Sit	298205

Alsancak Sit	264412
Özgüzar	198954
Özgüzar	203115
Özgüzar	205653
Özgüzar	195983
Bayrak	168146
Fazlı Yalçın	182039
Gölge	173692
Günkent	217649
Günkent	226338
İstikbal	189611
Şehit Mustafa Çetin	160065
Fazlı Yalçın	179985
Çamlıca	217652
Çamlıca	217114
Çamlıca	214350
Çamlıca	220480
Güldalı	175346
Karçiçeği	191987
Mimoza	212271
Mimoza	215928
Mimoza	217067
Mimoza	186870
Mimoza	204278
Ümraniye	184104
Flora Park	314565
Flora Park	296304
Flora Park	288248
Flora Park	265688
Flora Park	296434
Flora Park	296301
Hürbel	228704
Hürbel	252696
Hürbel	272164
İstikbal	199513
İstikbal	202101
Beyaz Zambak	213055
Beyaz Zambak	217107
Beyaz Zambak	253436
Çamlıca	246399
Gülistan	212310
Gülistan	214833
Gülistan	195398
Hürbel	252738

Neşe	173414
Sancak	183247
Sancak	186222
Serçe	177070
Sıla	165733
Ümraniye	176952
Aksan	186123
Arıyörük	199442
Deniz	215405
Evsan	221315
Evsan	247705
Kunduracılar	217609
Papatya	166052
Ümraniye	195585
Ümraniye	186111
Ümraniye	186563
Ümraniye	190167
Filiz	185189
Ladik	165816
Lale	178662
Naz	175306
Özgüzar	203207
Özgüzar	175664
Özgüzar	175643
Aysancak	181994
İttifak	173344
İttifak	158127
Kunduracılar	239463
Kunduracılar	235763
Özgüzar	186151
Sancak	175464
Sancak	160432

Sancak bölgesi için yapılan incelemeler sonucunda da arsa payının taşınmazın toplam değerinin %40'ı oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlamaya göre taşınmazların piyasa değerleri ve dengelenmiş değerleri üzerinden hesaplanan arsa payı m<sup>2</sup> birim değeri sokak bazında (Çizelge 5.19, Çizelge 5.20, Çizelge 5.21, Çizelge 5.22, Çizelge 5.23, Çizelge 5.24, Çizelge 5.25, Çizelge 5.26)'de gösterilmiştir.

**Çizelge 5.19.** Sancak bölgesi Bircanlı Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Bircanlı Sokak	Alsancak Sit.	160	114000	712,5	124768	779,80
	Alsancak Sit.	160	110000	687,5	122238,4	763,99
	Alsancak Sit.	160	114000	712,5	110938	693,36
	Alsancak Sit.	160	112000	700	119282	745,51
	Alsancak Sit.	160	108000	675	105764,8	661,03
	Özgüzar	125	74000	592	79581,6	636,65
	Özgüzar	125	76000	608	81246	649,97
	Özgüzar	125	76000	608	82261,2	658,09
Özgüzar	125	76000	608	78393,2	627,15	

**Çizelge 5.20.** Sancak bölgesi Fulda Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri(TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Fulda Sokak	Bayrak	125	80000	640,00	67258,4	538,07
	Fazlı Yalçın	130	76000	584,62	72815,6	560,12
	Gölge	125	60000	480,00	69476,8	555,81
	Günkent	160	76000	475,00	87059,6	544,12
	Günkent	160	78000	487,50	90535,2	565,85
	İstikbal	130	68000	523,08	75844,4	583,42
	Şehit Mustafa Çetin	125	72000	576,00	64026	512,21
	Fazlı Yalçın	130	78000	600,00	71994	553,80



**Çizelge 5.21.** Sancak bölgesi Meftun Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Meftun Sokak	Çamlıca	140	96000	685,71	87060,8	621,86
	Çamlıca	140	104000	742,86	86845,6	620,33
	Çamlıca	140	100000	714,29	85740	612,43
	Çamlıca	140	98000	700,00	88192	629,94
	Güldalı	120	72000	600,00	70138,4	584,49
	Karçiçeği	125	76000	608,00	76794,8	614,36
	Mimoza	140	88000	628,57	84908,4	606,49
	Mimoza	140	98000	700,00	86371,2	616,94
	Mimoza	140	80000	571,43	86826,8	620,19
	Mimoza	140	88000	628,57	74748	533,91
	Mimoza	140	84000	600,00	81711,2	583,65
	Ümraniye	125	64000	512,00	73641,6	589,13

**Çizelge 5.22.** Sancak bölgesi Mizan Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Mizan Sokak	Flora Park	170	122000	717,65	125826	740,15
	Flora Park	170	128000	752,94	118521,6	697,19
	Flora Park	170	124000	729,41	115299,2	678,23
	Flora Park	170	124000	729,41	106275,2	625,15
	Flora Park	170	120000	705,88	118574	697,49
	Flora Park	170	120000	705,88	118520,4	697,18
	Hürbel	150	100000	666,67	91481,6	609,88
	Hürbel	150	96000	640,00	101078,4	673,86
	Hürbel	150	104000	693,33	108865,6	725,77
	İstikbal	130	68000	523,08	79805,2	613,89
	İstikbal	130	70000	538,46	80840,4	621,85

**Çizelge 5.23.** Sancak bölgesi Sıhhat Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Sıhhat Sokak	Aksan	125	72000	576,00	74449,2	595,59
	Arıyörük	110	68000	618,18	79776,8	725,24
	Deniz	165	92000	557,58	86162	522,19
	Evsan	160	96000	600,00	88526	553,29
	Evsan	160	92000	575,00	99082	619,26
	Kunduracılar	120	78000	650,00	87043,6	725,36
	Papatya	130	78000	600,00	66420,8	510,93
	Ümraniye	125	68000	544,00	78234	625,87
	Ümraniye	125	64000	512,00	74444,4	595,56
	Ümraniye	125	64000	512,00	74625,2	597,00
	Ümraniye	125	66000	528,00	76066,8	608,53

**Çizelge 5.24.** Sancak bölgesi Soydemir Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Soydemir Sokak	Filiz	130	76000	584,62	74075,6	569,81
	Ladik	130	72000	553,85	66326,4	510,20
	Lale	130	76000	584,62	71464,8	549,73
	Naz	130	72000	553,85	70122,4	539,40
	Özgüzar	125	76000	608,00	81282,8	650,26
	Özgüzar	125	72000	576,00	70265,6	562,12
	Özgüzar	125	80000	640,00	70257,2	562,06

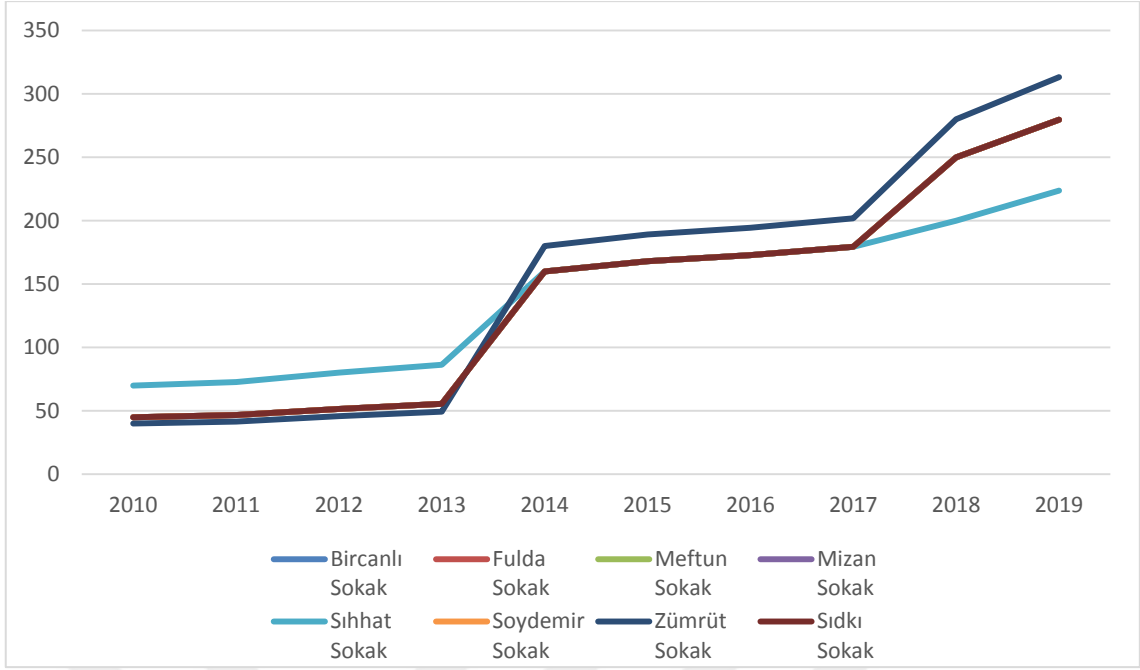
**Çizelge 5.25.** Sancak bölgesi Zümrüt Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Zümrüt Sokak	Aysancak	130	82000	630,77	72797,6	559,98
	İttifak	125	64000	512,00	69337,6	554,70
	İttifak	125	62000	496,00	63250,8	506,01
	Kunduracılar	120	84000	700,00	95785,2	798,21
	Kunduracılar	120	82000	683,33	94305,2	785,88
	Özgüzar	125	76000	608,00	74460,4	595,68
	Sancak	120	66000	550,00	70185,6	584,88
	Sancak	120	64000	533,33	64172,8	534,77

**Çizelge 5.26.** Sancak bölgesi Sıdkı Sokak için hesaplanan emlak vergisine esas zemin değeri

Sokak Adı	Anket Yapılan Taşınmazın Bina İsmi	Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	D <sub>piyasa</sub>		D <sub>hesap</sub>	
			Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Daire Arsa Değeri (TL) (Ddaire*0,4)	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )
Sıdkı Sokak	Beyaz Zambak	160	94000	587,50	85222	532,64
	Beyaz Zambak	160	88000	550,00	86842,8	542,77
	Beyaz Zambak	180	108000	600,00	101374	563,19
	Çamlıca	140	96000	685,71	98559,6	704,00
	Gülistan	160	98000	612,50	84924	530,78
	Gülistan	160	96000	600,00	85933,2	537,08
	Gülistan	160	94000	587,50	78159,2	488,50
	Hürbel	150	96000	640,00	101095,2	673,97
	Neşe	120	68000	566,67	69365,6	578,05
	Sancak	120	66000	550,00	73298,8	610,82
	Sancak	120	68000	566,67	74488,8	620,74
	Serçe	125	60000	480,00	70828	566,62
	Sıla	130	74000	569,23	66293,2	509,95
Ümraniye	125	64000	512,00	70780,8	566,25	

Konya İli Selçuklu İlçe Belediyesi tarafından 2017 yılında çalışmamızda dengelenmiş değerlerini tespit ettiğimiz Sancak Mahallesindeki sokak ve caddeler için belirlediği emlak vergisine esas zemin değerleri (Çizelge 5.27)'de gösterilmiştir.



Şekil 5.27. Selçuklu İlçesi Sancak çalışma alanı yıllara göre rayiç bedel değişimi

Sancak bölgesi için zemin değeri hesaplanan sokakların ayrı bölgelerinde farklı değerler hesaplanmıştır. Daha sonra bu değerler sokaktaki yerine göre gruplandırılmış ve ortalamaları alınarak köşebaşları için ayrı ayrı değerler hesaplanmıştır. Daha sonra karşılaştırılma yapılacak değer asgari değer olduğundan dolayı, hesaplanan değerlerin ortalaması alınarak sokağın ortası için tek bir değer hesaplanmıştır.



Şekil 5.28. Sancak bölgesi Bircanlı Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.29. Sancak bölgesi Bircanlı Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Bircanlı Sokak'ta güney tarafı için 728,74 TL/m<sup>2</sup> ve kuzey tarafı için 642,97 TL/m<sup>2</sup> zemin değeri hesaplanmıştır. Sokak boyunca ortalama değer ise 685,85 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Sokağın güney tarafında bulunan Dr. Sadık Ahmet Caddesi, toplu ulaşım hattı ve bölgede bulunan alışveriş merkezine yakın olması sokağı güney tarafını daha değerli kılmaktadır. Buna göre güney tarafına doğru hesaplanan ortalama değer %6,3 artmakta; kuzey tarafına doğru ise azalmaktadır.



Şekil 5.30. Sancak bölgesi Fulda Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.31. Sancak bölgesi Fulda Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Fulda Sokak için elde edilen veriler üzerinden hesaplanan değerler doğu tarafında 577,51 TL/m<sup>2</sup>, batı tarafında ise 546,88 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Sokağın geneli boyunca hesaplanan ortalama zemin değeri ise 562,19 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Fulda Sokak'ın doğu tarafında bulunan Veysel Karani Caddesi ve Novada AVM sokağın bu bölümünün değerine etki etmiştir. Ortalama değer doğu tarafına doğru %2,7 artmakta; kuzey tarafına doğru %2,7 azalmaktadır.



Şekil 5.32. Sancak bölgesi Meftun Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.33. Sancak bölgesi Meftun Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Meftun Sokak'ta mevcut verilerdeki değerler üzerinden elde edilen değerlere göre hesaplanan zemin değerleri sokağın kuzey tarafı  $614,74 \text{ TL/m}^2$  ve güney tarafı için  $594,29 \text{ TL/m}^2$ 'dir. Sokak için belirlenen ortalama zemin değeri ise  $604,51 \text{ TL/m}^2$  olarak belirlenmiştir. Meftun Sokak'ın kuzey tarafında bulunan Şehit Mehmet Remzi Yersel Caddesi ve henüz inşaat halinde olan AVM projesi sokağın kuzey tarafını değer olarak arttırmıştır. Buna göre kuzey tarafına doğru hesaplanan zemin değeri %1,7 artmakta ve güney tarafına doğru aynı oranda azalmaktadır.



Şekil 5.34. Sancak bölgesi Mizan Sokak için hesaplanan zemin değerleri



**Şekil 5.35.** Sancak bölgesi Mizan Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Mizan Sokak'ta kuzey tarafı ile güney tarafı arasında oluşan büyük fark sokağın güney tarafında bulunan Dr. Sadık Ahmet Caddesi, toplu taşıma güzergahı ve Novada AVM, otobüs terminali gibi etkenlerin farkını ortaya koymaktadır. Verilerde ki konum puanlarından hesaplanan değerlere göre sokağın kuzey tarafının hesaplanan zemin değeri  $617,87 \text{ TL/m}^2$  ve güney tarafının değeri ise  $682,77 \text{ TL/m}^2$  olarak belirlenmiştir. Mizan Sokak'ın geneli için belirlene ortalama zemin değeri ise  $650,32 \text{ TL/m}^2$ 'dir. Bu değerlere göre kuzey tarafına doğru %5 azalan zemin değerleri, güney tarafın doğru %5 artmaktadır.



**Şekil 5.36.** Sancak bölgesi Sıhhat Sokak için hesaplanan zemin değerleri



**Şekil 5.37.** Sancak bölgesi Sıhhat Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Sıhhat Sokak'ta anket puanları üzerinden hesaplanan değerlerde sokağın batı bölümü  $614,34 \text{ TL/m}^2$  ve doğu bölümü  $598,55 \text{ TL/m}^2$ 'dir. Sokak boyunca belirlenen genel ortalama ise  $606,45 \text{ TL/m}^2$ 'dir. Sokağın batı bölümünde Yeni İstanbul

Caddesi'nin olmasının zemin değerini etkilemiştir. Belirlenen değerlere göre Sıhhat Sokak için doğu bölümüne doğru hesaplanan zemin değeri %1,3 azalırken; batı bölümüne doğru bu değer %1,3 oranında artmaktadır.



Şekil 5.38. Sancak bölgesi Soydemir Sokak için hesaplanan zemin değerleri



Şekil 5.39. Sancak bölgesi Soydemir Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Soydemir Sokak'ta hesaplanan değerlerde kuzey bölümü 591,48 TL/m<sup>2</sup> değere sahipken, güney bölümü 542,29 TL/m<sup>2</sup> değere sahiptir. Sokağın kuzey tarafında bulunan belediye sosyal tesisleri, eğitim kurumu, ana ulaşım güzergahına yakınlık gibi faktörler değer üzerinde de sayısal olarak etkili olmuştur. Soydemir Sokak için belirlenen ortalama değer ise 566,88 TL/m<sup>2</sup>'dir. Buna göre bu sokakta kuzey bölümüne doğru hesaplanan zemin değerinin %4,3 arttığı ve güney bölümüne doğru da %4,3 azaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 5.40. Sancak bölgesi Zümrüt Sokak için hesaplanan zemin değerleri





**Şekil 5.41.** Sancak bölgesi Zümrüt Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Zümrüt Sokak için elde edilen konum verilerine göre oluşan hesaplanan değerlerde sokağın batısı ve doğusu arasındaki fark büyüktür. Zümrüt Sokak'ta batı bölümünün Yeni İstanbul Caddesi'ne geçişinin açık olması ibadethane, eğitim kurumu, yeşil alan gibi değere etken faktörlerinde bu tarafa yakın olması batı bölümü ile doğu bölümü arasında büyük bir değer farkı oluşturmuştur. Zümrüt Sokak'ta hesaplanan zemin değerleri batı bölümüne 726,59 TL/m<sup>2</sup>, doğu bölümünde 548,07 TL/m<sup>2</sup> ve ortalama değer ise 637,33 TL/m<sup>2</sup>'dir. Bu değerlere göre sokağın batı bölümüne doğru dengelenmiş zemin değerleri %14 oranında artmakta; doğu bölümüne doğru ise %14 oranında azalış göstermektedir.



**Şekil 5.42.** Sancak bölgesi Sıdkı Sokak için hesaplanan zemin değerleri



**Şekil 5.43.** Sancak bölgesi Sıdkı Sokak için hesaplanan ortalama zemin değeri

Sıdkı Sokak'ta ki verilere göre hesaplanan zemin değerleri sokağın kuzey tarafı için 570,53 TL/m<sup>2</sup>, güney tarafı için 578,12 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Sokağın geneli için belirlenen ortalama zemin değeri ise 574,32 TL/m<sup>2</sup>'dir. Sıdkı Sokak her iki tarafında da ana ulaşım güzergahlarına çıkışı olması, güney tarafında Novada AVM ve kuzey tarafında ise henüz inşaat halinde olan alışveriş merkezi olması sebebiyle benzer aynı etken faktörlere her iki tarafında da sahiptir. Bu sebepten ötürü kuzey ve güney bölümü arasında fark yok denecek kadar azdır. Bu değerlemelere göre Sıdkı Sokak'ın kuzey tarafına doğru hesaplanan zemin değeri %0,7 azalırken; güney bölümüne doğru %0,7 artmaktadır. Bu küçük farkta otobüs terminalinin güney tarafında olmasının etkisi de vardır.



## 6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

### 6.1. Sonuçlar

Emlak vergisi uygulanması bakımından tarihteki en eski vergilerden biridir. Ancak ülkemizde vergi gelirleri, henüz yeni sayılabilecek bir tarihte 1985 yılında tam anlamıyla yerel idarelere bırakılmıştır.

Yerel idarelerin sorumluluk bölgelerinde gerçekleştirdikleri hizmetler ve yatırımlar, taşınmaz değerlerinin artmasında ağırlıklı etken olmaktadır. Bu nedenle Emlak Vergisi, bu anlamda taşınmaz değerine sağladığı katkının karşılığında alınan bir vergi olarak düşünülebilir.

Emlak vergisi, dünyanın bazı ülkelerinde ki uygulanmasında süreklilik, tutarlılık ve vergi sistemine gerekli önemin verilmesiyle, vergi gelirleri arasında büyük yer kaplamakta ve sistematik olarak işlemektedir. Ancak ülkemizde yerel idarelerce tahsil edilen emlak vergileri; vergiye esas değerlerin düşüklüğü, istikrarı ve verimi konusunda çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Emlak vergisi konusunda muafiyetler, vergi oranları, matrahı ve vergi sistemindeki istisna olan durumların tek bir merkez tarafından belirlenmesi de yerel idarelere mevzuatın uygulanması konusunda sıkıntılar getirmiştir.

Emlak vergisine esas zemin değerinin tespiti, ülkemizde yerel idareler tarafından yapılmaktadır. Özellikler küçük bölgelerde seçmen etkisinin göz önünde bulundurulması, taşınmazların vergilendirme amaçlı değerlendirilmesinde taşınmaz değerine etki edebilecek faktörlerin yeteri kadar dikkate alınmaması, değerlemenin öneminin kavranamaması vb. sebeplerden dolayı taşınmazlar için tespit edilen zemin değerleri, taşınmazların piyasa değerleri ile karşılaştırıldığında çok düşük kalmaktadır.

Yerel idareler açısından vergi gelirleri arasında önemli yere sahip olan emlak vergileri tespit edilen zemin değerlerinin düşüklüğü sebebiyle yerel idarelere yeterli geliri sağlayamamaktadır. Yerel idarelerde kentsel gelişim bakımından gerçekleştirilen hizmetlere ve yatırımlara mali kaynak sağlanması açısından vergi gelirleri önem taşımaktadır. Emlak vergisi değerinin olması gerekenden düşük belirlenmesi sunulan kamusal hizmetlerin ve yatırımların olumsuz etkilenmesine yol açmaktadır. Ayrıca vergilendirme sisteminden kaynaklanan bu problemler kentsel rantların kontrol mekanizmasını da sekteye uğratmakta ve rantların oluşumu takip edilememektedir. Bu takipsizlik ve kontrolsüzlükte yerel idareleri dolaylı olarak ekonomik zarara uğratmaktadır. Ayrıca oluşan rantların kamuya döndürülmemesine yol açmaktadır.

Değerleme alanındaki standartlar ile ülkesel ve bölgesel verilere göre taşınmazın değerini konumu, bölgenin ekonomik faaliyetleri, ülkedeki genel konjonktürel durumlar vb. gibi faktörler etkilemektedir. Ancak çalışmada, yalnızca taşınmaz değerine etki eden konumsal faktörler göz önüne alınmıştır. Bu sebeple hesaplanan emlak vergisine esas zemin değerinin %70'lik kısmı kullanılacaktır.

Pilot bölgede taşınmazlar ve sokaklar için değere etki eden konumsal faktörlerin de göz önüne alınarak yapıldığı emlak vergisine esas zemin değeri çalışmasında (Çizelge 6.1, Çizelge 6.2)' de görüldüğü üzere taşınmazların piyasa değerleri ve hesaplanan dengelenmiş değerler ile belediye rayiç değerleri arasında Yazır bölgesi için ortalama 2,06 ve Sancak bölgesi için 2,35 oranında fark olduğu gözlemlenmektedir.

**Çizelge 6.1.** Yazır bölgesi için belediye rayiç değerleri ve dengelenmiş rayiç değerler

Sokak Adı	D <sub>rayiç</sub> (TL / m <sup>2</sup> )	D <sub>hesap</sub> (TL/ m <sup>2</sup> )	D <sub>hesap</sub> *0.7 (TL/ m <sup>2</sup> )	Oran (D <sub>hesap</sub> *0.7)/D <sub>rayiç</sub> )
Menekşe Sokak	201,82	727,66	509.36	2,52
Merinos Sokak	201,82	729,2	510.44	2,53
Öztekinler Sokak	224,24	668,08	467.66	2,09
Sayılan Sokak	201,82	697,64	488.35	2,42
Sultan Caddesi	392,43	688,66	482.06	1,23
Şehit Erkan Özbalcı Sokak	414,84	674,86	472.40	1,14
Türkerler Sokak	201,82	712,27	498.59	2,47

**Çizelge 6.2.** Sancak bölgesi için belediye rayiç değerleri ve dengelenmiş rayiç değerler

Sokak Adı	D <sub>rayiç</sub> (TL / m <sup>2</sup> )	D <sub>hesap</sub> (TL / m <sup>2</sup> )	D <sub>hesap</sub> *0.7 (TL / m <sup>2</sup> )	Oran (D <sub>hesap</sub> *0.7)/D <sub>rayiç</sub>
Bircanlı Sokak	179,4	685,85	480.10	2.68
Fulda Sokak	179,4	562,19	393.53	2.19
Meftun Sokak	179,4	604,51	423.16	2.36
Mizan Sokak	179,4	644,91	451.44	2.52
Sıhhat Caddesi	179,4	606,45	424.52	2.37
Soydemir Sokak	179,4	566,88	396.82	2.21
Zümrüt Sokak	201,82	637,33	446.13	2.21
Sıdkı Sokak	179,4	572,38	400.67	2.23

Belediye gelirleri açısından büyük bir değere sahip olan bu fark çoğu zaman siyasi çıkarlarında etkisi altında kalınması durumundan dolayı ve zemin değerlerinin belirlenmesi konusundaki eksiklik ve yanlış yöntemlerin kullanılması sebebiyle gerçek değere yakın olarak belirlenememiştir.

Yerel idarelerin çalışma bölgesi için tespit edilen zemin değerlerini esas alarak gerçekleştireceği vergi tahsillerinde emlak vergisi gelirleri büyük oranda artış gösterir. Ayrıca belediyeler vergi gelirlerinden elde ettiği kazancın artmasının yanında tapuda yapılan ve bu değerleri esas alan işlemlerden de daha fazla gelir elde edebilirler. Kentlerde belediyelerin sunduğu hizmetlerin kalitesi ve oranı da artan gelirlere bağlı olarak daha iyi şartlarda olur. Taşınmaz piyasasında kontrol edilemeyen ve sunulan hizmetlere bağlı olarak artan fiyatların belediyelere tekrar dönüşü sağlanır ve piyasaların kontrol altında tutulmasına olanak sağlar. Zemin değerinin gerçeğe yakın oranlarda tespit edilmesi, taşınmaz sektöründe büyük ölçüde firmaların elde ettiği kazançtan kamunun da faydalanmasına, firmalar ve şahıslar tarafından kolayca

spekölasyonlara alet edilen taşınmaz sektörün kontrolünde yerel idarelerin baskınlığını da arttırır.

## 6.2. Öneriler

Belediyelerin Emlak Vergisi konusunda mevcut sistemi iyileştirmesi için,

- a. Yerel idareler, gerçekleştirdiği yatırımlar ve sunduğu hizmetlere paralel olarak artan taşınmaz değerlerini dikkate almalıdır.
- b. Belediyeler vergiye esas zemin değeri tespitinde çeşitli siyasal sebepler üzerinden hareket etmemelidir.
- c. Emlak Vergisi'ne esas zemin değeri hesaplanmasında, sokağın ve taşınmazların konumu, değere etken çevresel faktörler detaylıca incelenmeli ve konumsal katsayılar belirlenerek değer üzerindeki etkisi gerçek anlamda yansıtılmalıdır.
- d. Sokakların vergiye esas zemin değerlerinin hesaplanmasında tüm sokak boyunca tek bir değer belirlemek yerine; çevredeki değere etken faktörler göz önüne alınarak gereken yerlerde bir sokak için birden fazla değer belirlemelidir.
- e. Taşınmazların vergiye esas değerlerinin sabit katsayıyla artırılması yerine daha kısa aralıklarla yeniden değerlemesi yapılmalıdır.
- f. Piyasalarda oluşan taşınmaz değerleri güncel olarak takip edilerek, bu değerler de rayiç bedel belirlemede dikkate alınmalıdır.
- g. Vatandaşların verginin sadece devlete ödenen bedel olarak değil, kendilerine sunulan hizmetlerin karşılığı olarak ödenen bir bedel olduğu bilinci geliştirilmelidir.
- h. Taşınmaz değerlemesi konusunda uzman kişi ve kurumlarla entegre çalışılmalıdır.

- i. Kent bilgi sistemlerini altlık olarak kullanarak taşınmaz değerlendirme sistemine yönelik ve değere etken faktörlerinde gruplar halinde belirtildiği bir sistem kurulmalı ve sürekli olarak güncellenmelidir.
- j. Emlak vergisinin esas konusu olan taşınmaz değerlemesi için belediyelerde alanında uzman kişilerin yer aldığı birimler kurularak taşınmaz piyasasının sürekli kontrol altında tutulmasına çalışılmalıdır.
- k. Emlak vergisine esas zemin değerinin tespitinde, öncelik gerçek değere yakın değer tespiti yapmak olmalıdır. Gerekli durumlarda özel sektör ile birlikte hareket edilmelidir.
- l. Taşınmazlarla ilgili yapılan her türlü işlemde yeniden değerlendirme çalışması yapılarak güncel değerler sürekli olarak belirlenir. Ayrıca taşınmaz değerlerinden kaynaklı vergi kayıplarının önüne geçilebilir.
- m. İdarelerin değer takdirini yapması aşamasında dünya ülkelerinde uygulanan standartlara uygun değerlendirme yapma bilinci ve zorunluluğu, benimsenmeli ve uygulanmalıdır.
- n. Belediyelerin taşınmaz işlemleri konusunda, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü vb. kurumlarla entegre olarak çalışması sağlanmalıdır.
- o. Taşınmaz konusuna yönelik oluşturulacak sistem ilgili kamu birimlerine açık olmalı ve her birim kendi çalışma alanına yönelik verileri güncel olarak sisteme kaydetmelidir.
- p. Tapu dairesine gerçekleştirilen alım-satım işlerinde tapu harcının yüksek olması sebebiyle, vatandaş taşınmazın piyasa değeri üzerinden değil, rayiç değer üzerinden beyan vermektedirler. Bu kaybı önlemek adına alım-satım harcı oranı düşürülmelidir.

## KAYNAKLAR

- Açlar, A., & Çağdaş, V., 2008, Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, Ankara
- AI., 2013, The Appraisal of Real Estate, 978-9944-89-558-3, *Appraisal Institute*, United States
- Altıngöz, S., 2011, Emlak Vergisi Ve Belediye Gelirleri İçindeki Payı, Yüksek Lisans Tezi, *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Denizli, 102
- Bell, S., 2000, Do Taxes and Bonds Finance Government Spending, *Journal Of Economic Issues*, 603-620
- Büyükkaracığan, N., Altınışik, İ., & Uzun, H., 2017, Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 77-91.
- Candaş, E., 2012, Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 107
- Colwell, P. F., 1990, Power Lines and Land Value. *The Journal of Real Estate Research*, 117-127.
- Connellan, O., 2004, Land Value Taxation in Britain, *Lincoln Institute of Land Policy*, Canada, s.37
- Çağdaş, V., 2007, Türkiye İçin Bir Emlak Vergisi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 211
- Çiftçi, T., E., 2014, Çeşitli Ülke Mevzuatlarında Emlak Vergisi: Türkiye Uygulamasında Ortaya Çıkan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Doktora Tezi, *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Denizli, 200
- Demir, İ., C., 2008, ABD Vergi Sistemi ve Gelir İdaresi, *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi*, 275-297
- Ertaş, M., 2000, Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 167
- Ertaş, M., 2018, The Effect of Bad Neighborhood to the Shops in Mall, FIG Congress, İstanbul
- Hacıköylü, C., 2009, Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu Ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler, Doktora Tezi, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Eskişehir, 185



- Hacıköylü, C., & Heper, F., 2010, Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Maliye Dergisi*, 1-14.
- Hışır, M., 2009, Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Ve Harita Mühendisliği, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, İstanbul
- Jackson, T. O., 2001, The Effects of Environmental Contamination on Real Estate: A Literature Review. *Journal of Real Estate Literature*, 93-116.
- Kathmann, R., M., 2003, Mass Valuation in the Netherlands From Fiscal Valuation to Multi-Purpose Valuation, *FIG Working Week*, Paris
- Keskin N., 2018, Servet Üzerinden Alınan Vergilerin Genel Bütçe Vergi Gelirleri İçindeki Payscale Gelişimi (2006-2016), *Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi*, 32-42
- Kırar, B., 2008, Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri Ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 114
- Köktürk, E., Köktürk, E., 2016, Taşınmaz Değerlemesi, 978-975-02-3739-3, *Seçkin Yayıncılık*, Ankara
- Karasu, M. A., & Karakaş, M., 2012, Belediyelerin Emlak Vergisindeki Gelir Kaybı: Şanlıurfa Belediyesi Örneği. *Maliye Dergisi*, 431-448.
- Nişancı, R., 2005, Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Pksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 217
- Pope, T., Waters, T., Institute for Fiscal Studies, 2016, A Survey of the UK Tax System, *IFS Briefing Note BN09*, London, 33-34
- T.C. Resmi Gazete, Vergi Usul Kanunu, 213, 04.01.1961, 3535-3536.
- T.C. Resmi Gazete, 1970. Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, 14129, 15.03.1972, 1916-1923.
- Sam, N., 2004, Kentsel Toprakları Ve Konut Yerleşimlerinin Ekonomik Değer (Karşılık) Analizi Bursa Nilüfer İlçesinde Konut Rayiç Değerleri Üzerine Ekonometrik Bir Uygulama, Doktora Tezi, *Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Bursa, 175
- Soylu, F., 2000, Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 102
- Tanrıvermiş, H., 2017, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, *Sermaye Piyasası Sicil ve Eğitim Kuruluşu*, İstanbul

- Tarin, E., 2013, Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Matrahının Tespiti, Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 161
- UNECE, 1996. Land Administration Guidelines, United Nations Publication, ISBN 92–1–116644–6, New York and Geneva
- Ural, S., 1998, Emlak Vergi Sisteminde Arsa Değerlendirmesinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 74
- Yalpır, Ş., 2007, Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi Ve Uygulaması: Konya Örneği, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 245
- Yazıcı, C., T., Dinçer, I., Balsarı, Z., 2006, Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, SPK Sınav Hazırlık Eğitimi, *Değerleme Uzmanları Derneği*, İstanbul
- Yıldırım, S., 2015, Türkiye’de Emlak Vergi Sistemine Küme Değerleme İle Yaklaşım, Yüksek Lisans Tezi, *Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Aksaray, 78
- Yomralıoğlu, T., 1997, Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli, *JEFOD Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri*, 139-152
- Yomralıoğlu, T., 2005, Coğrafi Bilgi Sistemleri, *İBER Ofset*, Trabzon, s.202
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E., 2012, Dünya’da Ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi, *Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı*, İstanbul
- URL 1 <https://goktugbeser.com/coklu-regresyon-analizi-ile-gayrimenkul-degerleme/> (15.01.2019)
- URL 2 [https://en.wikipedia.org/wiki/Real\\_estate\\_appraisal#United\\_Kingdom](https://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_appraisal#United_Kingdom) (25.02.2019)
- URL 3 <https://www.rics.org/uk/about-rics/> (25.01.2019)
- URL 4 <https://www.tegova.org/en/p4911b9a86ccaf#p4911b9ba28fe3> (Erişim.08.02.2019)
- URL 5 <https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf> (Erişim.10.01.2019)
- URL 6 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf> (Erişim.01.02.2019)
- URL 7 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.213.pdf> (Erişim.01.02.2019)
- URL 8 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf> (Erişim.01.02.2019)

- URL 9 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.doc> (Erişim.01.02.2019)
- URL 10 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/2.5.73995.pdf> (Erişim.01.02.2019)
- URL 11 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6362.pdf> (Erişim.01.02.2019)
- URL 12 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf> (Erişim.31.01.2019)
- URL 13 <http://www.tdk.gov.tr> (Erişim.18.12.2018)
- URL 14 <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim.07.02.2019)
- URL 15 <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim.07.02.2019)
- URL 16 <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim.07.02.2019)
- URL 17 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/2.5.73995.pdf> (Erişim.07.02.2019)
- URL 18 <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/2.5.73995.pdf> (Erişim.07.02.2019)
- URL 19 [http://www.gib.gov.tr/fileadmin/HTML/VI/OECD/Tablo\\_8.xls.htm](http://www.gib.gov.tr/fileadmin/HTML/VI/OECD/Tablo_8.xls.htm)  
(Erişim.01.02.2019)
- URL 20 <http://www.mfa.gov.tr/ingiltere-siyasi-gorunumu.tr.mfa> (Erişim.30.01.2019)
- URL 21 <https://www.elgaronline.com/view/1843766477.00013.xml>  
(Erişim.25.01.2019)
- URL 22 <https://www.ecovis.com/fokus-tuerkei/alman-vergi-sistemi-hakknda/>  
(Erişim.26.01.2019)
- URL 23 <https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html> (Erişim.06.02.2019)
- URL 24 <https://www.angloinfo.com/how-to/canada/money/canadian-taxes>  
(Erişim.06.02.2019)
- URL 25 <https://www.angloinfo.com/how-to/canada/money/canadian-taxes/property-tax-cgt> (Erişim.06.02.2019)
- URL 26 <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:458165/FULLTEXT01.pdf>  
(Erişim.06.02.2019)
- URL 27 <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:458165/FULLTEXT01.pdf>  
(Erişim.06.02.19)
- URL 28 <http://www.bycpa.com/html/news/20076/594.html> (Erişim.07.02.2019)
- URL 29 <http://www.bycpa.com/html/news/20076/595.html> (Erişim.07.02.2019)

URL 30 [https://tr.wikipedia.org/wiki/Sel%C3%A7uklu,\\_Konya](https://tr.wikipedia.org/wiki/Sel%C3%A7uklu,_Konya) (Erişim.27.02.2019)

URL 31 <https://kentrehberi.konya.bel.tr/#/rehber/> (Erişim.27.02.2019)

URL 32 [https://www.nufusu.com/ilce/selcuklu\\_konya-nufusu](https://www.nufusu.com/ilce/selcuklu_konya-nufusu) (Erişim.01.03.2019)

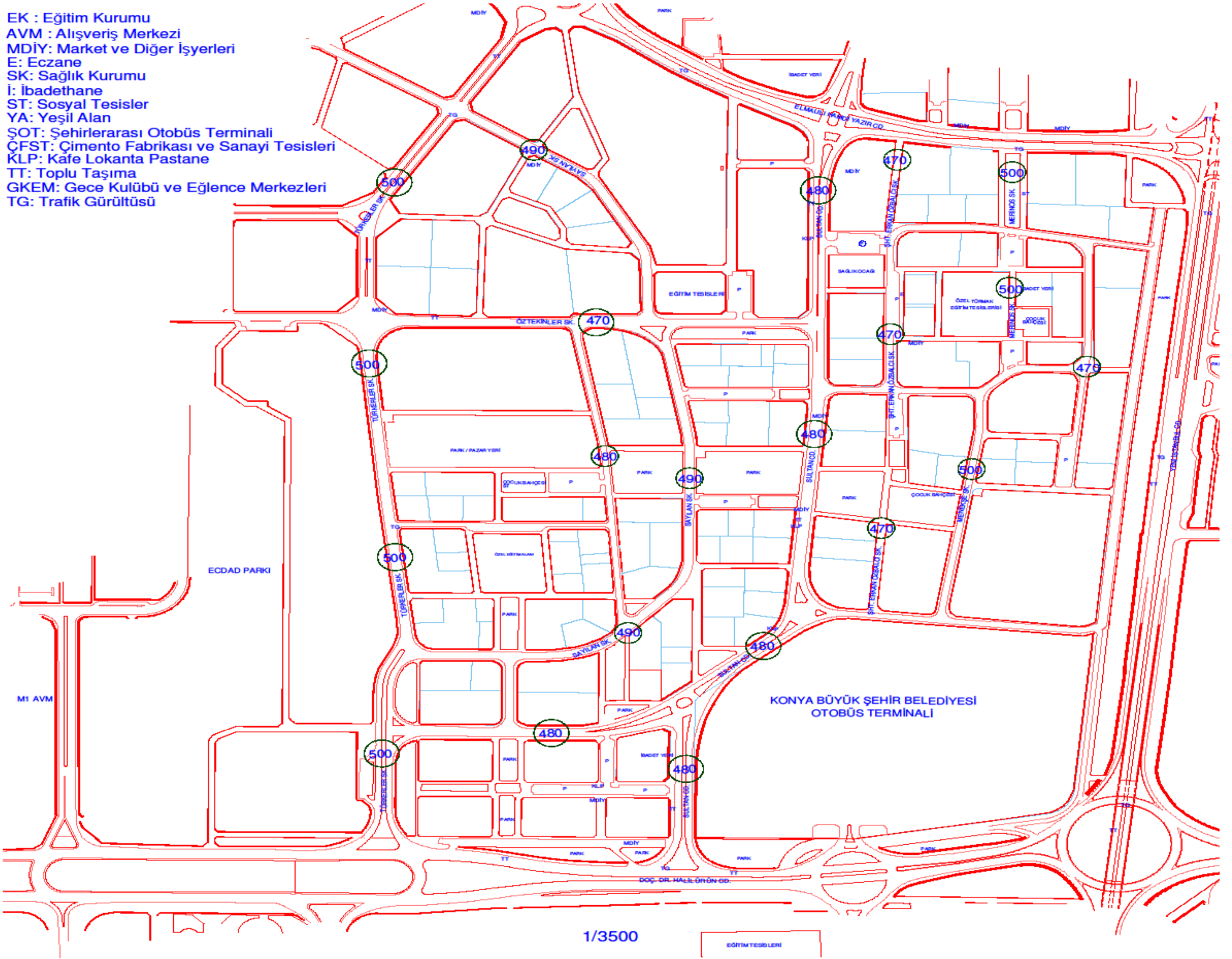
URL 33 <http://keos.selcuklu.bel.tr/HARITA/> (Erişim.27.02.2018)



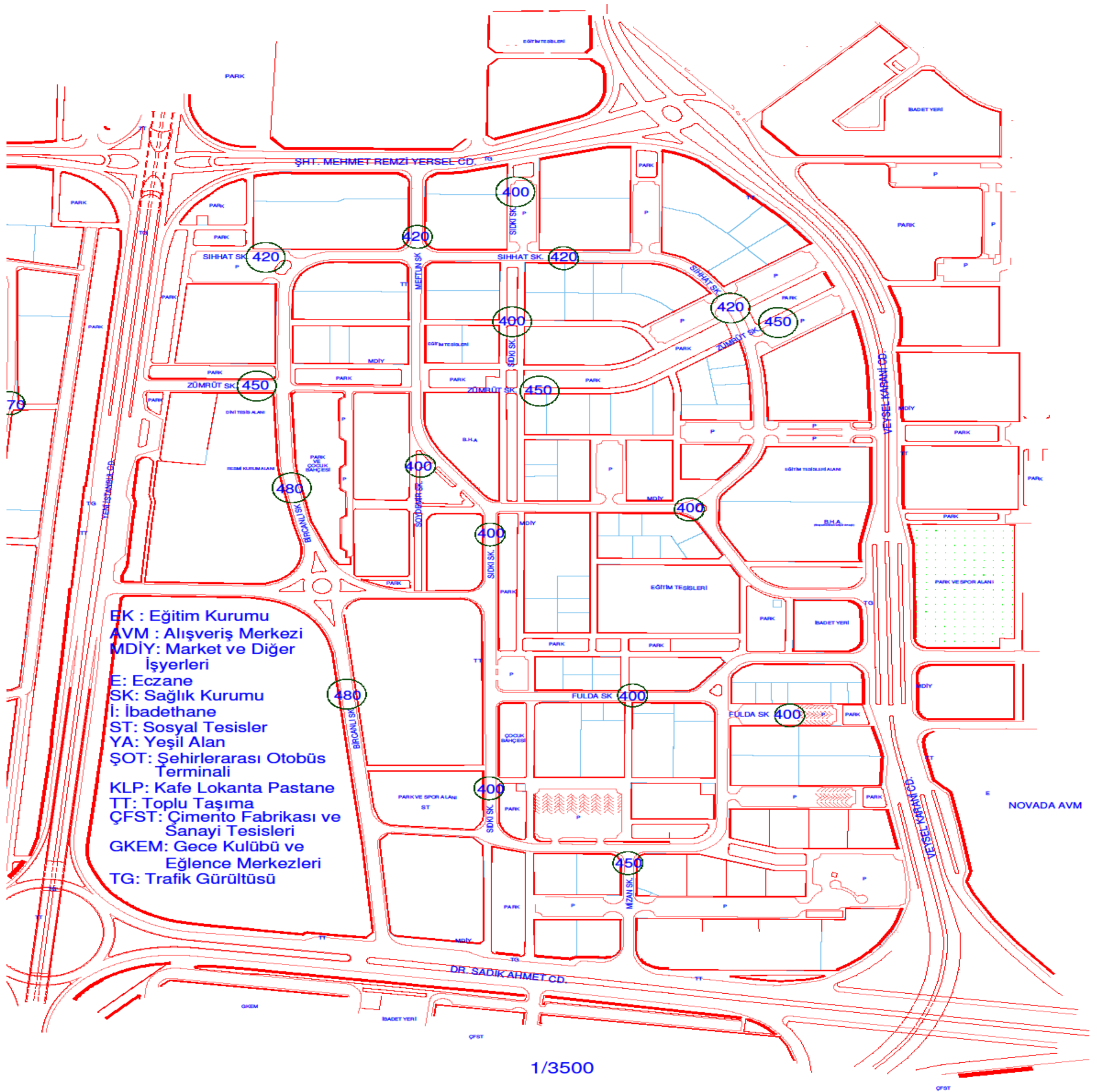
## EKLER

EK-1 2017 Yılı Yazır Çalışma Bölgesi İçin Hesaplanan Zemin Değerleri

EK : Eğitim Kurumu  
 AVM : Alışveriş Merkezi  
 MDİY: Market ve Diğer İşyerleri  
 E: Eczane  
 SK: Sağlık Kurumu  
 İ: İbadethane  
 ST: Sosyal Tesisler  
 YA: Yeşil Alan  
 ŞOT: Şehirlerarası Otobüs Terminali  
 ÇFST: Çimento Fabrikası ve Sanayi Tesisleri  
 KLP: Kafe Lokanta Pastane  
 TT: Toplu Taşıma  
 GKEM: Gece Kulübü ve Eğlence Merkezleri  
 TG: Trafik Gürültüsü



## EK- 2 2017 Yılı Sancak Çalışma Bölgesi İçin Hesaplanan Zemin Değerleri



## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı** : Burak UŞAK  
**Uyruğu** : T.C.  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Osmaniye/ 1993  
**Telefon** : 0507 492 20 62  
**Faks** : -  
**e-mail** : burakusak@gmail.com

### EĞİTİM

Derece	Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	Şht. Binb. Adil Karagöz And.Lis. Merkez/OSMANIYE	2011
Üniversite	Selçuk Üniversitesi Selçuklu/KONYA	2015
Yüksek Lisans	:	
Doktora	:	

### İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2015-2017	Biberci İnşaat	Harita Mühendisi
2017-	Osmaniye Korkut Ata Üni.	Araştırma Görevlisi

### UZMANLIK ALANI

Taşınmaz Değerleme

### YABANCI DİLLER

İngilizce

### YAYINLAR\*

Konya Novada And M1 Shopping Mall Precedent Study And Comparison  
The Impacts of Bad Environment On Real Estate Values (Yüksek Lisans  
seminerinden yapılmıştır)