

Geomatic Engineering Article
/
Harita Mühendisliği Makalesi



Research Article / Araştırma Makalesi

**CURRENT PROBLEMS EXPERIENCED IN DEVELOPMENT OF THE
FOUNDATION IMMOVABLE PROPERTIES OF TURKEY AND SOLUTION
APPROACHES**

Yakup Emre ÇORUHLU*, Osman DEMİR

Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, TRABZON

Received/Geliş: 15.07.2014 Accepted/Kabul: 20.09.2014

ABSTRACT

Development/ valuation of foundation immovable properties in the discipline of land management is to be investigated via this study. Properties owned by General Directorate of Foundations (GDF) and by registered/fused foundations are known as foundation properties. According to current Foundations Law numbered 5737, like abolished Foundations Law numbered 2762, all duties, powers and responsibilities of foundation properties have been assigned to GDF. Based on Foundations Law, foundation properties have been evaluated via various land valuation methods. Foundations Law and GDF's Strategic Plan aim at increasing the income derived from foundation properties via good management of foundations and its properties. In this context, about 80.000 parcel based immovable properties have been administered and represented by GDF. In this study, land valuation methods used by GDF, current problems and solution approaches are discussed.

Keywords: Foundation, development of immovable property, market values, tender.

**VAKIF TAŞINMAZLARIN GELİŞTİRİLMESİNDE YAŞANAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM
YAKLAŞIMLARI**

ÖZET

Bu çalışma kapsamında arazi yönetimi disiplini altında vakıf taşınmazların geliştirilmesi/değerlendirilmesi ele alınacaktır. Mülkiyeti; mazbut vakıflar ile Vakıf Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne (VGM) ait olan taşınmazlar vakıf taşınmazlar olarak bilinmektedir. Bilindiği gibi; mülga 2762, meri 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, vakıf taşınmazların yönetimi ile ilgili görev, yetki ve sorumlulukları Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne vermiştir. Bu mevzuat çerçevesinde vakıf taşınmazlar çeşitli taşınmaz geliştirme yöntemleri ile değerlendirilmektedir. Vakıf taşınmazların iyi yönetimi ile bu taşınmazlardan elde edilecek gelirin artırılması Vakıflar Kanunu ve Vakıflar Genel Müdürlüğü Stratejik Planı'ndaki kurum hedeflerindedir. Bu kapsamda Genel Müdürlük tarafından yönetim ve temsili üstlenilen parsel bazında 80000 civarında vakıf taşınmaz olduğu bilinmektedir. Bu çalışmada; vakıf taşınmazların geliştirilmesinde VGM tarafından kullanılan taşınmaz geliştirme yöntemleri, yaşanan sorunlar ve çözüm yaklaşımları sunulacaktır.

Anahtar Sözcükler: Vakıf, taşınmaz, geliştirme, rayiç, ihale.

* Corresponding Author/Sorumlu Yazar: e-mail/e-ileti: yecoruhlu@ktu.edu.tr, tel: (462) 377 27 73

1. GİRİŞ

Taşınmaz değerlendirme yöntemleri genel olarak; karşılaştırma, gelir, maliyet ve nominal yöntem olarak 4 ana başlıkta özetlenebilir [1]. Değeri belirlenecek olan taşınmazın durumuna ve özelliklerine göre; bu yöntemlerden uygun olan tercih edilir. Örneğin, kentsel alandaki bir arsa için emsal (karşılaştırma) yöntemi tercih edilirken, kırsal alandaki bir arazi için gelir yöntemi tercih edilmektedir [2]. Ülkemizde arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesi Devletin gelir kalemlerinde önemli bir yere sahip olan emlak vergisi için de son derece önemlidir. Bu noktada devlet eliyle taşınmazların 4 yılda bir cadde-sokak bazında asgari arsa-arazi değerleri belirlenmektedir. Ancak belirlenen bu değer çoğu zaman piyasa rayiçlerinin altındadır [3].

Bu çalışma kapsamında, vakıf taşınmaz/taşınmazlar olarak adlandırılan taşınmazlar; mülkiyeti mazbut vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne (VGM) ait taşınmazlardır. Bilindiği gibi 5737 sayılı yasa gereği bu tip vakıf taşınmazların iş ve işlemleri VGM tarafından yürütülmektedir. Vakıf taşınmazların optimum şekilde değerlendirilmesiyle elde edilecek gelirlerden vakfiye doğrultusunda harcama, vâkıfın(vakfı kuran kişinin) bıraktığı gerek akar ve gerekse de hayrat niteliğindeki taşınmazları onarma, koruma, kollama, vakfı yaşatma, vakfın sürekli ve sürdürülebilir bir şekilde idaresine imkan verme noktasında istifade edilmektedir [4]. Bu noktada; elde edilecek gelirin olabildiğince üst seviyede tutulması, gerektiğinde vakfın akar nevi'nden taşınmazlarının geliştirilmesi veya daha iyi değerlendirilmesi ile mümkün olmaktadır [5].

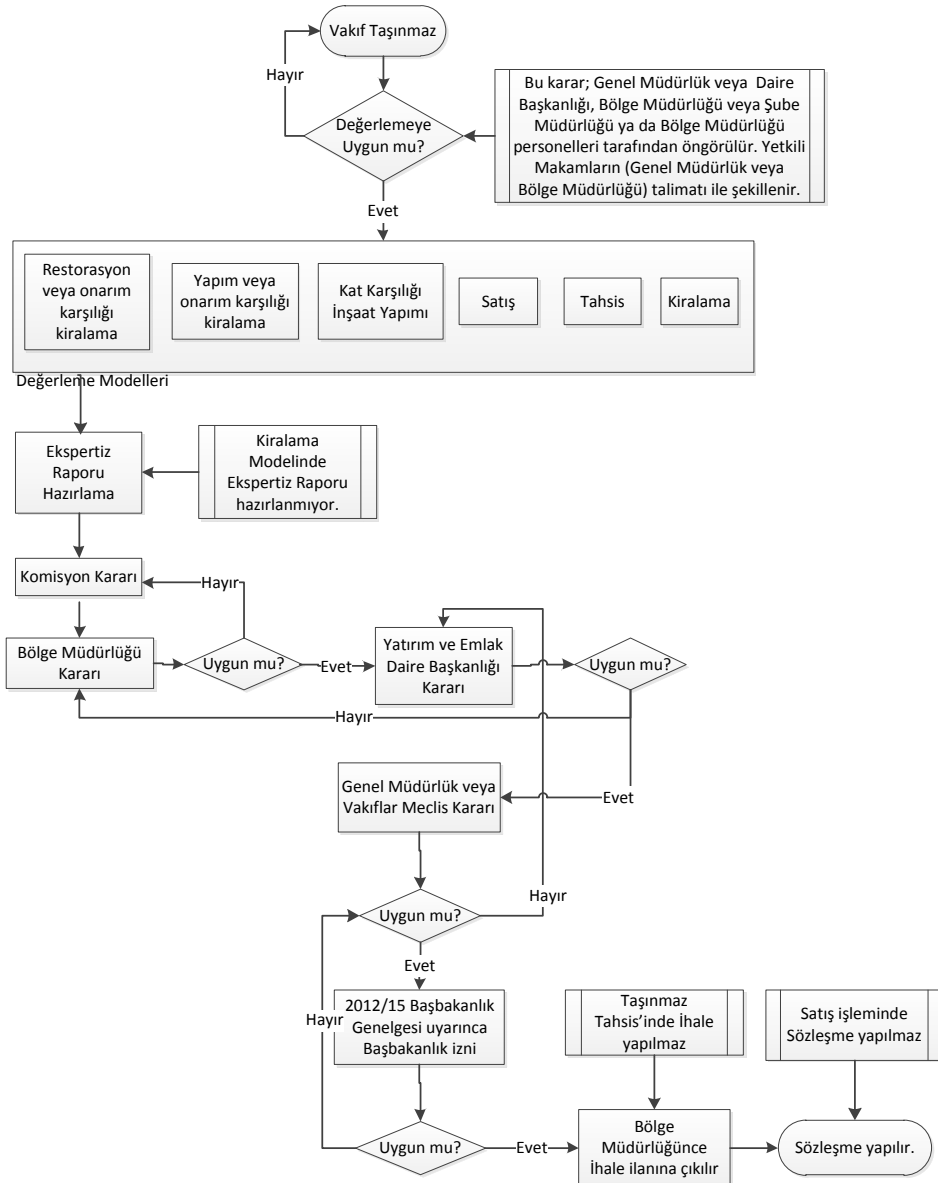
Çalışma kapsamında VGM tarafından, vakıf taşınmazların geliştirilmesinde kullanılan taşınmaz geliştirme/değerleme yöntemleri, VGM'nin merkez ve taşra birimlerinin bu süreçlerdeki iş akışı verilerek, uygulamada yaşanan sorunlar ve bu sorunların çözümü adına çözüm yaklaşımları geliştirilecektir.

1.1. Metodoloji

Çalışma kapsamında ele alınan vakıf taşınmazların değerlendirilmesi konusu için; öncelikle bunların parsel bazında niceliksel durumu verilecektir. Daha sonra, VGM tarafından vakıf taşınmazların ne şekilde değerlendirildiği ve her bir değerlendirme sürecinin kısa tanımı yapılacaktır. Taşınmaz değerlendirme süreçleri, iş akış diyagramları kullanılarak görsel olarak daha iyi bir şekilde sunulacaktır. Konu kapsamında, VGM de yürütülen iş akışlarının yanında, yasal mevzuatta verilecektir. VGM'de yürütülen taşınmaz değerlendirme işlemlerinde karşılaşılan sorunlar bulgular ve irdeleme kısmında ele alınacaktır. Bu sorunlar için geliştirilen çözüm yaklaşımları çalışmanın sonunda verilerek çalışma tamamlanacaktır.

1.2. Vakıflarda Taşınmaz Değerleme Çalışmaları

Ülkemizde 80000 civarında olan vakıf taşınmazların bir kısmı “yapılı taşınmaz” bir kısmı da “yapısız taşınmaz” dır. Bu taşınmazların tümü birden düşünüldüğünde; onarım/restorasyon/yapım karşılığı kiralama modeli (yap-işlet-devret [YİD]), kat karşılığı inşaat yapımı modeli (KK), kiralama, tahsis, satış yöntemleri şekil 1'deki biçimde uygulanmaktadır [6].



Şekil 1. Vakıf taşınmazların geliştirilmesi

1.3. Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği vakıflara ait vakıf kültür varlıklarını muhafaza ve imar etmek, günün koşullarına göre ekonomik bir şekilde yatırıma dönüştürmek ve işletmek için restorasyon veya onarım karşılığı kiralama işlemleri Vakıflar Kanunu ve “Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım karşılığı Kira Verilmesi ve İşlemlerini Usul ve

Esasları Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Restore Et- İşlet- Devret şeklinde tanımlanarak yapılmaktadır [7].

Bu modelde taşınmazın onarımı veya restorasyonu için yapılan bir fizibilite çalışması ve hazırlanan proje ile taşınmaza harcanması tahmin edilen bedel hesaplanır. Daha sonra taşınmazın başta serbest piyasa koşullarında, onarımdan sonraki verilecek fonksiyon ile kullanımında elde edilebilmesi muhtemel kazanç veya bu kazançta dayalı olarak alınması tahmin edilen kira bedeli belirlenerek, taşınmazın bu onarım karşılığında ne kadar sürede kendine yapılan yatırımı amorti edebileceği hesaplanır. Bu hesaplamalarda taşınmaza harcanan paranın başka yatırım araçlarında değerlendirilmesi gibi ihtimaller de göz önüne alınarak taşınmaz için cazip olabilecek ideal bir kiralama yılı ortaya konulur. Ekspertiz raporuna bağlanan bu anlatımlar Bölge Müdürlüğü Komisyonunca da uygun görülerek İdare görüşü niteliği ile VGM’ye gönderilir. Burada ilgili Daire Başkanlığı koordinatörlüğünde konunun yetkili organ olan Vakıflar Meclisinde görüşülür. Vakıflar Meclisince de konuyu uygun görülmesi durumunda Meclis Kararı alınır ve 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi [8] uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alındıktan sonra ihale edilmek üzere bölge müdürlüğüne iletilir. İhale sonrasında tanımlanan sürede, fizibilite için hazırlanan onaylı projeye uygun şekilde imalatların yapılması, yapı denetim heyeti tarafından sürekli olarak kontrol edilir. Projesine uygun şekilde işin bitirilmesinden sonra taşınmazın kullanımı sürecine geçilir. Taşınmaz belirlenen fonksiyonda ve belirlenen sürede kullanılarak süre sonunda idareye teslim edilir ve süreç tamamlanır.

1.4. Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama (YİD)

VGM’ndeki YİD modeli; mülkiyeti mazbut vakfa veya VGM’ne ait taşınmazlar üzerine, yüklenicisi tarafından inşa edilip işletme süresi ve bedeli belirlenen faaliyetin, süresi kadar gerçekleştirildikten sonra, taşınmazın herhangi bir hak talep etmeksizin devredilmesidir. 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu’nun 20. maddesi çerçevesinde onarım ve inşa bedeli göz önüne alınarak kira süresi Genel Müdürlük Makam Onayı ile 20 yıl, Vakıflar Meclis Kararı ile de 49 yıla kadar tespit edilebilir. 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alındıktan sonra uygunluk süreci tamamlanır. Bunun neticesinde; YİD modeliyle birçok taşınmazın değerlendirilmesi için karar alınmıştır. Bunlar arasında; iş merkezi, akaryakıt istasyonu, turistik otel, apart otel, günübirlik tesis, hastane, sosyal tesis, Formula-1 tesisi, özel okul, dersane, kreş, yurt, otopark, spor tesisi, motel, düğün salonu vb. yapılmak üzere ihale edilebilir [9].

1.5. Kat Karşılığı

Kat karşılığı inşaat; mülkiyeti Vakfına veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar üzerine, ihale sonucunda kabul edilecek oranlarda mülkiyetinin devrine karşılık, yapı yaptırılması olarak tanımlanır. Bu modelde birçok taşınmaz kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere değerlendirilir. Bu inşaatların tamamlanması sonucunda; daire, dükkan, büro, villa, apart daire ve özel okul gibi gelir getirici özellikli birçok taşınmaz idareye kazandırılabilir [10].

Bu model; piyasadaki yapı müteahhitlerin ve inşaat firmalarının çok kullandığı bilinen bir yöntemdir. Meri imar durumuna göre vakıf taşınmaz üzerine genelde talipli olan tarafından İdare yol gösteriminde bir proje çizdirilir. Proje üzerindeki tüm imalatlar değerlendirilerek taşınmazın mevcut durumu (genelde arsa ya da geçici tek katlı yapılar), proje uygulandıktan sonraki durumu, çevredeki serbest piyasadaki alım-satım bedelleri, projedeki her bir bağımsız bölümün serbest piyasa değeri, projenin toplam maliyeti, projeye harcanacak bedelin farklı yatırım araçlarında değerlendirilmesi durumunda elde edilebilecek muhtemel gelir, proje tamamlandıktan sonra taşınmazların kiralannasından veya satışından elde edilebilecek muhtemel gelir başta olmak üzere mevcut durum ve proje üzerinden piyasa şartları ışığında detaylı bir ekspertiz raporu hazırlanır. Bu raporda çevrede yapılan inşaatlardaki kat karşılığı oranı esas

alınarak belirlenen bir kat karşılığı oranı temel dayanak noktasıdır. Tüm bu unsurlar dikkate alınarak taşınmaz üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerden kat karşılığı oranına isabet edecek olanlarının idareye veya mazbut vakfa kalacak şekilde, kat karşılığı oranının tamamlanmasında para alma da hesaba katılarak ekspertiz raporu hazırlanır. Bu rapor Bölge Müdürlüğü Komisyonu tarafından değerlendirilerek uygun görüldüğü şekliyle İdare görüşü olarak VGM'ye gönderilir. Konu hakkında Vakıflar Meclis Kararı alındıktan sonra 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alınarak izin süreci tamamlanır.

1.6. Satış Yoluyla Değerlendirme

Mazbut vakıf taşınmazlardan olup da tek başına değerlendirilme imkânı olmayan, ileride rantabl olma ihtimali görülmeyen, mevcut durumda herhangi bir getirisi olmayan veya az olan, imar planı içerisinde olmasına rağmen yatırıma uygun bir fonksiyonda olmayan veya plan dışında köylerde bulunan, şekilsiz, küçük veya özel ya da tüzel kişiler ile hisseli vakıf parselleri başta olmak üzere genel olarak elde tutulmasında fayda görülmeyen vakıf taşınmazların satış işlemleri VGM tarafından yapılabilmektedir. Burada öncelikli olarak bu tür taşınmazların gerek İdare gerekse satın almak isteyen talipli tarafından tespit edilerek gündeme getirilmesi ile sürece başlanır. Satış uygun görülmesi için hazırlanan ekspertiz raporu öncelikle Bölge Müdürlüğü Komisyonunda daha sonra Bölge Müdürlüğünde de uygun görülmesi halinde VGM'ye iletilir. Konu Vakıflar Meclisinde görüşülerek uygun görülmesi halinde gerekli Meclis Kararı alınır ve 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alınarak süreç tamamlanır. Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca anılan taşınmazın satış ihalesi gerekli ilanlar yapılmak suretiyle duyurulur. İhale en yüksek bedeli veren kişi üzerinde bırakılır. Bu kısma kadar olan süreç geçici ihale olarak adlandırılır. Süreç izah edilerek kat-i ihale için VGM'ye gönderilir. VGM'ce uygun görülerek onaylanması halinde geçerlilik kazanır. Daha sonra bu kişi bu bedeli kuruma ödeyerek ilgili tapu müdürlüğü'nde (TM) taşınmazın satış işlemi gerçekleştirilir.

1.7. Kiralama Yoluyla Değerlendirme

Kiracısı bulunmayan vakıf taşınmazda kiralama işlemlerinin yürütülmesi

Mazbut vakıf taşınmazların kiralanması 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu [11] hükümlerine göre yürütülmektedir. Kiracısı bulunmayan bir vakıf taşınmazın ihale edilerek kiralanması süreci şu şekilde işlemektedir. İhalesi yapılacak olan taşınmazların ihale muhammen bedelleri bölge müdürlüğü komisyonu tarafından emsal ve rayiçlere göre tespit edilir ve bölge müdürlüğü makamınca da uygun görülmesi halinde geçerlilik kazanır. Yukarıda verilen değerlendirme yöntemlerindeki ekspertiz raporu hazırlanması süreci, bölge müdürlüğünün uygun görmesi halinde bu aşamada da işletilebilir (Şekil 2). Tespit edilen bu bedelin de yazılı olduğu ihale ilanı, azami 3 yıl asgari 1 yıl olan kiralama süresine göre geçici ve ek teminatlarla belirtilerek varsa özel şartlarıyla birlikte ihale ilanının yapılmasından önce 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alınması için Genel Müdürlüğe iletilir. İzin alındıktan sonra ilgili bölge müdürlüğünce basın yayın müdürlüğüne gönderilir. İhale mevzuatı hükümlerine göre ilan edilen ihale bilgileri kurumsal ağ adresi ve ticari ağ adreslerinden de olmak üzere duyurulur. 2886 sayılı yasa hükümlerine göre ihale ilanı yapılırken, ilanın yerel-ulusal-resmi gazetelerde yayımlanması bir sonraki yıl için, yayımlanan Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'unun "İ" cetveli uyarınca belirlenir. 2013 yılında yayımlanarak yürürlüğe konulan 2014 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu i cetveli uyarınca [12] 2014 yılı parasal değerleri çizelge 1'de verilmiştir.

Çizelge 1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Parasal Limitleri [13]

2886 SAYILI DEVLET İHALE KANUNU PARASAL LİMİTLERİ (01.01.2014-31.12.2014)			
(Bu parasal limitler satış, kiraya verme, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve trampa işleri için uygulanacaktır)			
(6512 sayılı 2014 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu İ-Cetveli)			
İşlemin Türü	Kanuni Dayanağı	Tutarı (TL)	
Basın İlan Kurumunca Yapılan İlanın Alt Parasal Limiti	17/2	530.000	
Resmi Gazete ile İlanın Alt Parasal Limiti	17/3	1.600.000	
Açık Teklif Usulü Parasal Limiti	45	1.600.000	
Pazarlık Usulü Parasal Limiti	İllerde, kuruluş merkezlerinde, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ve nüfusu 50000'i geçen ilçelerde	51/a	58.000
	Diğer ilçelerde	51/b	29.000
* Söz konusu değerlere KDV dahil değildir.			

Taşınmaz ihale ilanı duyurulduktan sonra ihaleye katılmak için gerek özel ve gerekse tüzel kişiler olsun ilanda belirtilen bedelleri, teminatları vs. ilgili bankaya yatırarak diğer belgelerle birlikte ihale ilanının yapılacağı yerde hazır bulunur. İhale mantığında kurum lehine uygun şekilde en yüksek bedelli teklif eden talipli üzerinde tüm katılımcılar ve ihale komisyonu huzurunda ihale bırakılır. İhale üzerinde kalan kişinin dışındaki katılımcılar geçici ve ek teminatlarını geri alarak süreç dışında kalırlar. Taşınmazın kiralama ihalesine uygun şekilde idare ve ihale üzerinde kalan kişi arasında noter onaylı sözleşme yapılabilmesi için kesin teminat ve varsa depozito alınarak daha sonra kefil ile birlikte noter onaylı sözleşme yapılır. Sözleşmeden sonra geçici ve ek teminat iade edilerek kiralama süreci tamamlanmış olunur.

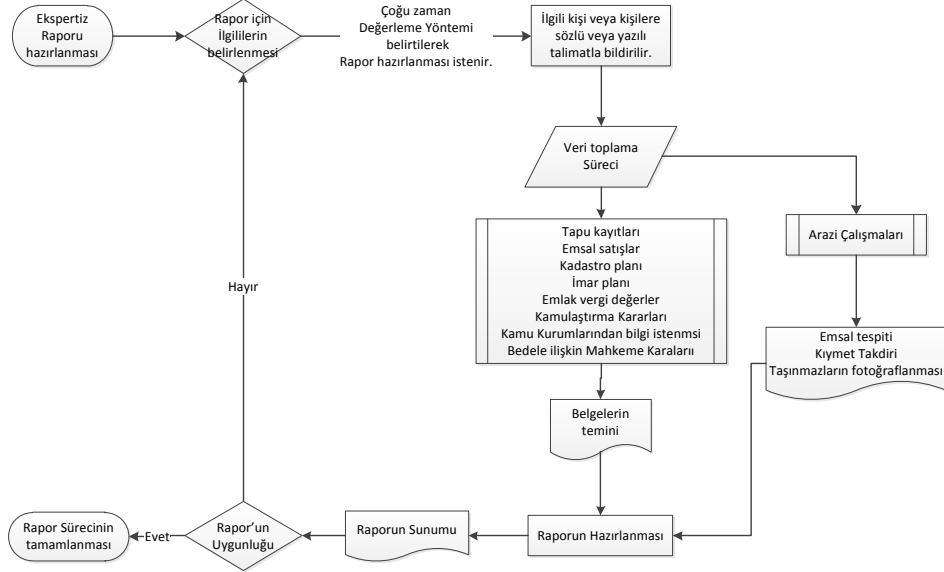
İhale üzerinde kalan kişinin ihale sonucuna uygun şekilde noter onaylı sözleşme yapmaması durumunda yatırdığı geçici ve ek teminat idareye irad (gelir) kaydedilir. Ancak bu süreci yaşayan vakıf taşınmazın kiralama için yeniden ihale yapılması gerekmektedir. Bu durumdaki kişiler VGM'nin ihale işlerinden bir yıl süre ile yasaklı hale getirilirler.

İhaleye talipli katılmaması durumunda ise ihale tasdik tarihinden itibaren ihalenin pazarlık ihalesine bırakılması için karar alınarak ihale şartlarının geçerliliği ile 15 gün daha uzatılması sağlanır. Bu süreçte başvuranlar arasında aynı yöntemle ihale ilanındaki bedelden düşük bedelde olmamak üzere pazarlık ihalesi yapılır.

İhale sürecinin Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi'nde de (EVOS) eş zamanlı olarak yapılması gerekmektedir. Bunun için Vakıf Taşınmaz Dosya Numarası (VTDN) üzerinden ilgili taşınmazın tespiti yapılır ve tespit bilgileri, muhammen bedel bilgileri, ihale teminat bilgileri girilerek kayıt oluşturulur. Bundan sonra ihale işlemlerinden ihale günü, saati, türü, ilan şekli gibi bilgiler girilir. İhale zamanına kadar gelen katılımcı dosyaları ve buradaki bilgiler ilgili taşınmazın ihale dosyasına katılımcı olarak TC Kimlik No veya Vergi Numarası ID no olacak şekilde kayıt edilir. İhalesi tamamlanan taşınmaza verilen en yüksek bedel sisteme girilerek ihale bu bedele teklif eden kişi üzerinden sonlandırılır. Daha sonra EVOS bu katılımcıyı sözleşmesi yapılması için ilgili menüye aktarır. Bu aşamadan sonra sistem üzerinden hazırlanan sözleşme dökümanına edilerek İdare ve katılımcı arasında noter onaylı olarak imzalanıp sözleşme bilgileri sözleşme menüsünden sisteme girilir. Bu sözleşmenin tarihine göre ilgili ödemelerin tahakkukları oluşturulur. Kiracılık vasfı kazanan kişi herhangi bir Vakıfbank Şubesinden, VGM kurumsal ağı (kredi kartı ile) ve Vakıfbank Doğrudan Borçlanma Sistemi (DBS) [14] ile VTDN ile birlikte ödeyebilir.

Sözleşmeye gelmeyen katılımcı sözleşme yapmaktan vazgeçtiği için taşınmaz ihale havuzuna geri döndürülür, katılımcının yatırdığı teminatlar sistem dışına atılarak idare hesabına

irad kayıt edilir. Bu tip kişiler sistem üzerindeki kara listeye dahil edilerek 1 yıl süre ile ihale yasaklısı olur.



Şekil 2. Vakıf taşınmazların geliştirilmesine esas ekspertiz raporu hazırlama iş akışı

Kiracısı bulunan vakıf taşınmazlarda kiralama süreçlerinin yürütülmesi

Mevcut kiracının sözleşmesinden kaynaklanan kiracılık hakkı; kendi talebi ile dilekçe vererek başkasına, ölümü halinde veraset ile mirasçılara ya da iş ortağı alması veya çıkarması durumunda devredilebilmektedir.

Devir edecek ve devir alacak kişiler taleplerini dilekçeleri ile idareye bildirir. Konuya ilişkin ilgili kiracının kiralama dosyasında kira borcu, idare ile uyumsuzluğu bulunmaması durumunda devir talebi idare komisyonunca değerlendirilir. Bundan sonra kira bedeli komisyonca emsal ve rayiçler temel alınarak tespit edilir. Belirlenen kira bedeli ve diğer kiralama şartları devri talep eden kişiye bildirilir. Kabul etmesi durumunda sözleşme aşamasına geçilerek kefil ile birlikte noter onaylı sözleşme yapılır. EVOS'da ise aynı işlemler yapılarak sözleşme farklı kişiye devir edilerek sistemde yeni kiracı tanımlanır.

Kiracının ölümü halinde; kiracının ölümünün idarece tespiti veya mirasçılarının idareye başvurması durumunda kiracının veraset ilanı ve bir dilekçe ile kiracılığa devam etmek istenmesinin idareye bildirilmesi gerekir. Birden fazla mirasçı olması durumunda ya ortak olarak ya da bir mirasçı üzerinde diğer mirasçıların haklarından feragat etmeleri ve feragatnamelerinin idareye iletilmesi gerekir. Bu durumda yeni kiracı ile noter onaylı sözleşme yapılır. Aynı işlem EVOS üzerinden yapılarak yeni kiracı bilgileri sisteme aktarılır.

1.8. Tahsis Yoluyla Değerlendirme

Vakıfların hayrat nevi'nden olan taşınmazlarının öncelikli olarak vakfiyesinde aykırı bir hüküm yoksa kiraya verilme imkânı araştırıldıktan sonra eğer kiralanamaz veya kiralanması uygun olmayan nitelikte bir taşınmaz olması durumunda tahsis edilmesi mümkündür. Bu durumda öncelikli olarak vakfiyesindeki şartlar dâhilinde işlev verilmesi VGM'nce sağlanarak, kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına hizmet veren dernek ve vakıflara

tahsis edilebilir. Tahsise ilişkin olarak bölge müdürlüğüne yapılan talep üzerine zeminde gerekli inceleme yapılarak bölge müdürlüğü komisyonunca tahsis bedeli belirlenerek bölge müdürlüğü makamınca da uygun görülmesi halinde VGM'ne iletilir. VGM'ndeki ilgili daire başkanlığı koordinatörlüğünde konu Vakıflar Meclisine sevk edilir. Vakıflar Meclisi'nce karar verilmesi halinde tahsis talebi karara bağlanarak 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlık'tan da gerekli izin alındıktan sonra bölge müdürlüğüne tahsis protokolü ile birlikte gönderilir. Gönderilen protokol ve Vakıflar Meclis Kararı şartlarına göre tahsis işlemi yapılarak, taşınmaz tahsis edilen tüzel kişiliğe teslim edilerek süreç tamamlanır.

2. BULGULAR VE İRDELEME

Bu çalışma kapsamında mevcut taşınmaz geliştirme süreçlerinde elde edilen bulgular ve buna yönelik irdelemeler özetlenecektir.

• VGM Özelinde elde edilen Bulgular ve İrdelemeler ve Görüş Geliştirme

Taşınmaz geliştirme çalışmalarına esas ekspertiz raporu ve komisyon kararı düzenlenmesinde, bazı personellerin (mimar, mühendis, şehir plancısı, teknisyen, şube müdürü vs.) görev almak istemediği,

Değerleme konusu taşınmazın, ekspertiz raporunun hangi değerlendirme yöntemiyle ele alınması gerektiği, değerlemeye esas metrekare satış veya kira bedelinin hangi aralıklarda olması gerektiği konusunda, bazı baskıların olabildiği,

Değerleme raporunu hazırlayan kişilerin aşırı korumacı ve tutucu yaklaşımları ile taşınmazın gerçek değerinin üzerinde bedeller takdir ederek, taşınmazın değerini olduğundan çok daha fazla gösterme ve bu şekilde piyasa şartları altında taliplisi olmamasına neden olarak, taşınmazı değerlemeye kapatma gibi durumların yaşandığı,

Geliştirilecek taşınmazın raporunu VGM özelinde standart bir formatta sunulması adına her bir taşınmaz değerlendirme modeli için standart formatlar bulunmadığı,

Geliştirme faaliyeti içinde bazı yöntemler özelinde standart format ortaya konulduğu, ancak bunların çok uzun ve taşınmazın değeri dışında çok farklı bilgileri içermesi nedeniyle rapor hazırlayanlar tarafından tercih edilmediği,

Raporun hazırlanmasından sonra raporu görüşmek üzere oluşturulan komisyonlarda hangi kadrolarda görev yapanların bulunması gerektiği konusundaki mevzuat eksikliğinden ötürü komisyonların etkin, standart ve verimli bir şekilde çalışmadığı,

Raporların ve komisyon kararlarının hazırlanması, eksikliklerine ilişkin neler yapılması gerektiği, bunların hazırlanmasında dikkat edilecek hususlara ilişkin VGM özelinde bir yol haritası veya işlem rehberi olmadığı,

Vakıf taşınmazların vergi ve harç muafiyetlerinin yatırımı üstlenen kişiye kullanılması esnasında diğer kamu kurumlarınca, işin ağırdan alınması, yazışmalarla sürecin uzatılması ve vakıf mevzuatının diğer kurumlarca iyi bilinmemesi vb. sorunlar yaşandığı,

VGM'nin merkez ve taşra teşkilatı arasında yatırım tekliflerinin ele alınarak değerlendirilmesinde, kişilere bağlı farklı görüşlerin üst birimlerden alt birimlere doğru iletilerek, rapor ve komisyon kararlarının bu şekilde düzenlenmesi talebinin olumsuzlukları,

VGM merkez ve taşra birimleri arasında taşınmaz geliştirme faaliyetlerinin değerlendirilmesi esnasında yaşanan zaman kaybı,

VGM Genel Müdürlük Makam Onayı ve Vakıflar Meclis Kararı gerektiren işlerde, ilgilerin iş yoğunluğu ve yoğun gündemleri nedeniyle yaşanan zaman kaybı,

• Arazi Piyasasından elde edilen Bulgular ve İrdelemeler

Ekspertiz raporunun hazırlanmasında kamu kurumlarından veri elde etmede zaman kaybı yaşandığı,

Kamu kurumlarının verileri paylaşmayı kısıtlı olarak gerçekleştirdiği,
Tapu müdürlüklerinden emsal satış bedellerinin tespiti ve alınmasında zorluklar yaşandığı, değerlemeye esas verilerin resmi yazışma kuralları ile alınmasının zaman kaybına neden olduğu,

Emlak alım-satımı yapan şirket ve firmaların yazılı belge vermekten imtina etmeleri,

Arsa ve Arazi Asgari Emlak Vergi Değerlerinin belli bir standartta olmaması,

Bazı mahaller için asgari emlak vergi bedellerin cadde/sokak bazında, bazı mahaller için parsel bazında hazırlandığı, bu bedellerin de çoğu zaman piyasa rayiçlerinin altında olması,

Rapora esas bilgilerin belgelendirilmesi adına, piyasadan emsal kiralama sözleşmesi alınmadığı, alındığı durumlarda ise sözleşme bilgileri ile rayiç bedellerin çok farklı olduğu durumların olması,

Resmi olarak kullanılan kiralama sözleşmeleri ile gerçek kiralama bedellerinin farklı olduğu,

Raporlama yaparken elde edilen sözlü bilgiler ile yazılı belgeler arasında, değerlendirme bedelleri noktasında ciddi farklar olması,

Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılan ihalelerde; katılımın ve rekabetin artırılması ile şeffaflığın sağlanması noktasında yasadan kaynaklanan eksiklerin ihale sonucunu olumsuz etkilemesi,

3. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

• VGM Özelinde elde edilen Sonuçlar ve Öneriler

Ekspertiz raporu hazırlanmasında ve komisyonların teşekkülündeki iş dağılımıyla ilgili olarak; hangi değerlendirme işinde hangi meslek disiplinlerinin olması gerektiği, hangi mesleki disiplinin hangi alanlardaki işleri yürütmesi gerektiği, aynı şekilde komisyonlarda hangi görevdeki kişilerin olması gerektiği, hususları mevzuat noktasında hüküm altına alınmalıdır.

Değerleme raporlarının hazırlanması ve komisyon kararlarının alınmasındaki iş akışı ve süreç yöntemi, tıpkı bir proje planlaması gibi yönetilerek, maksimum iş, minimum zamanda gerçekleştirilebilmelidir.

Değerleme raporları uzun sayfalar halinde değil de, daha kısa ve daha fazla piyasa verisini içerecek şekilde, anlaşılabilir ve sonuç odaklı olmalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın, hangi değerlendirme modeli ile ele alınması gerektiği ekspertiz raporunun hangi yöntemle göre hazırlanması gerektiği noktasında alternatif değerlendirme yöntemleri ele alınmalı, bazen birden fazla yöntem ele alınarak fayda-maliyet analizi yapılmalı ve en fazla yararı sağlayacak yöntem üzerinde karar kılınacak altyapıların oluşturulması sağlanmalıdır.

Değerleme raporlarında, objektif ve alternatif olan yöntemler kullanılarak taşınmazın en iyi şekilde değerlendirilmesi sağlanmalıdır.

• Arazi Piyasasından elde edilen Sonuçlar ve Öneriler

Kamu kurum ve kuruluşlarından veri elde etmedeki zaman kaybının önüne geçilmesi adına e-devlet sistemleri üzerinden veri akışının önü açılmalıdır.

İhale mevzuatının revize edilmesi ile, online ihale sistemine geçilmesi, hız, verimlilik ve spekülasyonların sonlandırılması, daha kaliteli ve şeffaf rekabetin yaşanması hedefleri yakalanmalıdır.

Taşınmaz değerlerine ilişkin sağlıklı ve güncel bilgilerin TAKBİS üzerinden alınabilmesi için gerekli satış, kamulaştırma, kat karşılığı sözleşme bilgilerinin (kat karşılığı oranı) bu sistem üzerinden sunulmasının altyapısı kurulmalıdır.

Benzer şekilde emlak alım-satımı yapan kişilerin alım-satım bilgileri ve internet üzerinden yaptıkları ilanlardaki bilgileri de yaklaşım veya taşınmazın en—üst satış değeri olarak bu sistem içine çekmek düşünülmelidir.

Emlak vergi sistemi cadde-sokak bazında olmaktan çıkartılarak, parsel bazlı olmalı, uzun vadede parsel bazında değerlendirme esaslı tematik dijital haritalar arazi piyasasında kullanılmalıdır.

Piyasadaki kiralama sözleşmelerinin, kira stopajı ve kiradan gelir vergisi alınmasında etkisinin aza indirgenmesi için, düşük gösterilmesinin önüne geçilmesi için gerekli tedbirler alınmalıdır.

Acknowledgments / Teşekkür

Bu çalışma birinci yazarın doktora tezinin bir bölümünden üretilmiştir. Çalışmaya destek veren VGM, TKGM, Trabzon Belediyesi'nde görev yapan değerli meslektaşlarımıza ve KTÜ öğretim üyelerine desteklerinden ötürü teşekkür ederiz.

REFERENCES / KAYNAKLAR

- [1] Nişancı R., Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Parsel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2005.
- [2] Açlar, A. ve Çağdaş, V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 1. baskı, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Remark, Ankara, 2002.
- [3] Yomralıoğlu, T., Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, 1, 153-169, Trabzon, 1997.
- [4] Resmi Gazete, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, Başbakanlık Basımevi 26800, 1-5, Ankara, 2008.
- [5] Çoruhlu Y.E., Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2013.
- [6] Çoruhlu Y.E. ve Demir O. Vakıf Taşınmazların Yönetim Sorunlarının Tespit Edilmesine Yönelik Bir Durum Tespiti Çalışması, Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, ISSN:2146-538X, Cilt:4, Say:1, 94-106, 2014.
- [7] URL-1, Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama) Available from: <http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=9> [accessed April 30,2014].
- [8] Resmi Gazete, 2012/15 numaralı Başbakanlık Genelgesi, Başbakanlık Basımevi 28325, 1, i Ankara, 2012
- [9] URL-2, Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama). Available from: <http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=10> [accessed April 30,2014].
- [10] URL-3, Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Kat Karşılığı). Available from: <http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=11> [accessed April 30,2014].
- [11] Resmi Gazete, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18161, 5969-5992, Ankara, 1983.
- [12] Resmi Gazete, 6512 sayılı 2014 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu, Başbakanlık Basımevi 28864 (Mükerrer), 1-5, Ankara, 2013.
- [13] URL-4, İç İşleri Bakanlığı Mahalli İdareler Kontrolörleri Derneği web adresi üzerinde, Available from: <http://www.kontder.org.tr/2886-sayili-devlet-ihale-kanunu-parasal-limitler.html> [accessed June 18,2014].
- [14] URL-5, Vakıfbank web adresi üzerinde, , 18.06.2014 Available from: <http://www.vakifbank.com.tr/dogrudan-borclandirma-sistemi.aspx?pageID=403> [accessed June 18, 2014].