

MAYIS 2020
SAYI:1



ADÜAŞ AKADEMİ



"Toplu Değerlemenin İlk Örneği"

"Değer Esaslı İmar Uygulamaları"

"Hakların Özelleştirilmesi"

"Değerli Konut Vergisi"

"Özelleştirme Öncesi ve Sonrası ile Kızıldere Jeotermal Santrali"

"Özelleştirme Kapsamındaki Bir Taşınmazın Etkin Kullanımı: ADÜAŞ Otopark İşletmesi Örneği"

"Korunması Gerekli Kültür Varlıklarının Satış Mevzuatının İncelenmesi"

"Kurum Kültürü ve Çalışanlarda Aidiyet Duygusunun Geliştirilmesi"

**HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA DOĞAL ELEKTRİK ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

www.aduas.gov.tr

SUNUŞ

ADÜAŞ bir laboratuvar. ADÜAŞ verilen imkanları ve destekleri en etkin ve verimli bir biçimde kullanabilen ve ne yapabileceğini gösteren, özelleştirilmesi imkansız denilen projeleri satabilen, en zorlu değerlemelerin altından kalkabilen ve hemen hemen her raporunda bilimsel bir ifadenin yer aldığı çalışmalara imza atan bir Şirket durumundadır. ADÜAŞ, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın bir eseri olup İdare tarafından verilen fırsatlarla, Şirket değerlendirme çalışmaları başta olmak üzere birçok konuda uzmanlaşmış ve iddiasını sürdürmüştür. Bu iddialardan biri de gelişmiş ülkelerde uygulanırken ülkemizde yeni yeni gündeme gelen modern değerlendirme yöntemleri kapsamında sayılan yapay zeka teknikleri ile Kütahya, Parmakören taşınmazları özelinde yapılan toplu değerlendirme çalışmasıdır.

Şirket tarafından yapay zeka tekniklerinden biri olan “Yapay Sinir Ağları” derinlemesine irdelenmiş, yöntemin istatistiksel verilerin anlamlı bir şekilde değerlendirilmesi halinde doğru sonuç verdiği belirlenmiş ve uygulamada hemen hemen her soruya cevap verilebilecek bir noktaya gelinmiştir.

Toplu değerlemeye ilişkin özelleştirme alanında ilk olarak yapılmış olan bu çalışma, Değer Tespit Komisyonumuzca imza altına alınmış ancak Şirketimizin satış yetkisi iptal edildiğinden, tespit edilen toplu değerlendirme sonuçlarının ihalede kullanılma imkânı bulunamamıştır. Ülkemizde gerek kamu gerekse özel sektörde, yöntemin önemini kavrayanların oldukça önemsendiği, öğrenmek ve kullanmak için yüksek gayret içinde olduğu bu metodu, Şirketimizin kafalarda soru işareti kalmayacak şekilde anlaması, özelleştirme açısından büyük bir fırsat oluşturmuş aynı zamanda bu konuda piyasaya önderlik edilebilecek noktaya gelinmiştir.

ADÜAŞ, politikası gereği elindeki imkanlarla personelin en iyi şekilde eğitilmesine önem vermektedir. Bu kapsamda Şirketimiz personelinin, mesleki gelişimlerine katkı sağlanması amacıyla meslekleri ve görev yaptıkları birimler göz önünde bulundurularak araştırma konuları belirlenmiş ve yapılacak çalışmaların Mart ayı içerisinde sunulması planlanmıştır. Ancak Covid 19 salgını nedeni ile alınan önlemler kapsamında sunumlar Nisan ayı içerisinde “Zoom” programı aracılığı ile online olarak gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmaların toplu olarak sunulduğu “ADÜAŞ AKADEMİ” platformu Şirketimiz Grup Başkanı Aslı Tuba İLHAN editörlüğünde hazırlanmıştır.



Bu çalışma, 14 farklı başlık altında sunulmuş olup toplu değerlendirme, değer esaslı imar uygulamaları, değerli konut vergisi gibi son dönemlerde gündemde olan ve ülkemizde yeni tartışılmaya başlanılan konuları içermektedir. Anılan çalışma konuları içerisinde akademik değere sahip olanların yanında henüz başlangıç seviyesinde olan bazı çalışmalara da yer verilmiştir. Buradaki amaç verilen emeklerin zayi olmaması yanı sıra arkadaşlarımızın bu çalışmalar neticesinde kendilerini geliştirerek çok daha iddialı çalışmalar ortaya koyabilecek olmalarıdır.

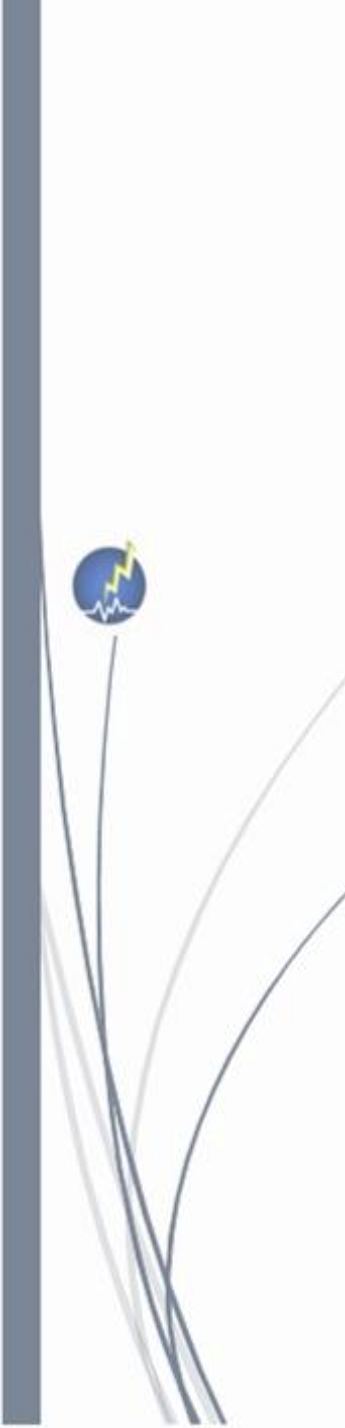
Diğer yandan çalışmaların birçoğunda örneklendirme, özelleştirme ve ADÜAŞ faaliyetleri ile ilişkili olarak yapılmıştır.

Bunlardan bazıları, ADÜAŞ tarafından yapılmış ilk toplu değerlendirme çalışması, özelleştirme kapsam ve programında bulunan atıl durumdaki bir taşınmazın etkin ve verimli kullanımına ilişkin başarılı bir örnek olan ADÜAŞ Otopark İşletmesi, proje bazlı yeni bir özelleştirme konusunun geliştirilmesi: “Hakların Özelleştirilmesi” olarak sıralanabilir.

Ayrıca Şirketimiz mülkiyetinde bulunan ve 2008 yılında işletme hakkı özel sektöre devredilen Kızıldere Jeotermal Santralinin tarihi, son 10 yıllık gelişimi ile özelleştirmenin sonuçlarının tartışıldığı detaylı bir çalışmaya da bölüm sonunda yer verilmiştir.

Belirli periyodlarla yeni çalışmaların yapılmasının personelin motivasyonunun ve aidiyet duygusunun artırılması bunun yanında araştırma ve sunum kabiliyetinin gelişmesinin sağlanması bakımından önemli olduğu açıktır. Yapılan bu çalışmanın okuyucuları için faydalı olmasını temenni eder, tüm ADÜAŞ personeline katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Yavuz Sultan KANSIZ
Genel Müdür



İÇİNDEKİLER

SUNUŞ

1. TOPLU DEĞERLEMENİN İLK ÖRNEĞİ.....	1
2. ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDA BULUNAN BİR TAŞINMAZIN ETKİN KULLANIMI: “ADÜAŞ OTOYOL İŞLETMESİ ÖRNEĞİ”.....	11
3. DEĞER ESASLI İMAR UYGULAMALARI.....	15
4. PROJE BAZLI YENİ BİR ÖZELLEŞTİRME KONUSUNUN GELİŞTİRİLMESİ: “HAKLARIN ÖZELLEŞTİRİLMESİ”.....	30
5. ÖZELLEŞTİRME ÖNERİLERİ.....	33
6. EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLERİN BELİRLENMESİNDE TAŞINMAZLARIN FİZİKİ, YAPISAL VE KONUMSAL ÖZELLİKLERİNİN ÖNEMİ.....	36
7. BİNALARDA YIPRANMA HESABI.....	47
8. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ SATIŞ MEVZUATININ İNCELENMESİ.....	54
9. 4046 SAYILI KANUN KAPSAMINDA EKSPERTİZ DEĞERİ İLE AMORTİZE EDİLMİŞ YENİLEME DEĞERİ ARASINDAKİ FARKIN İNCELENMESİ.....	61
10.KAMU İHALE KANUNU KAPSAMINDA HİZMET ALIM İHALE SÜRECİ VE ELEKTRONİK İHALE.....	72
11. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ.....	85
12. MUHASEBEDE AMORTİSMAN UYGULAMALARI.....	90
13. KURUM KÜLTÜRÜ VE ÇALIŞANLARDA AİDİYET DUYGUSUNUN GELİŞTİRİLMESİ.....	97
14. ÖZELLEŞTİRME ÖNCESİ VE SONRASI İLE KIZILDERE JEOTERMAL SANTRALİNE ÖZEL BİR BAKIŞ.....	102

TOPLU DEĞERLEMENİN (MASS VALUATION) İLK ÖRNEĞİ

Aslı Tuba İLHAN, Grup Başkanı

1. TOPLU DEĞERLEME NEDİR?

Değerleme çalışmalarının, kapsadığı alan veya varlık bakımından tekil ve küme (toplu) değerlendirilmesi olmak üzere iki şekilde sınıflandırılması mümkündür. Toplu değerlendirme, birden fazla gayrimenkule eş zamanlı olarak değer biçilmesi gerektiğinde, seçilen bir örneklem kümesi üzerinden istatistiksel yöntemler kullanılarak kurulan ve test edilen modeller aracılığı ile gerçekleştirilen değerlendirme sürecidir (Tanrıvermiş, 2018).

Uluslararası Değerleme Çalışanları Birliği (International Association of Assessing Officers-IAAO), toplu değerlendirme, “Bir grup taşınmazın, belirli bir tarihteki ortak verilerin, standart metodların ve istatistiksel testlerin kullanıldığı değerlendirme süreci” olarak tanımlamıştır.

Gayrimenkullerin toplu değerlendirilmesi, Avrupa’da ve dünyanın diğer ülkelerinde en çok tartışılan konulardan biridir. Geliştirilen yaklaşımlar ülkelere göre çeşitlilik göstermekle birlikte bu yaklaşımlarda bazı ortak noktalar da bulunmaktadır. Örneğin Avrupa Birliği ülkelerinde genel olarak vergilendirmeye ilişkin bir değer sistemi hâkim olup modeller genellikle bilgisayar destekli toplu değerlendirme sistemlerini geliştirmek için birlikte çalışan ve çoklu regresyon analizine dayanan hedonik denklemleri kullanmaktadır.

Toplu değerlendirilmesinde, kullanılan modeller Otomatik Değerleme Modelleri (Automated Valuation Models-AVM) olarak adlandırılmaktadır. AVM’ler belirli bir bölgedeki taşınmazların değerlerini, karakteristik özelliklerini ve güncel işlemlerine ilişkin bir veri tabanı içermekle birlikte bu modellerde taşınmaz değerinin tahmininde istatistiksel yöntemler kullanılmakta ve model çıktılarının görselliği grafiksel ara yüzler ile sağlanmaktadır (Jahanshiri vd. 2011). AVM tanımı, Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS) AVM Standartları Çalışma Grubu tarafından 2008 yılında yapılmış olup tanıtımında, “AVM’lerin belirli bir taşınmazın belirli bir tarihteki değerini **insan müdahalesi olmadan** bir veya birden fazla **matematiksel teknik kullanarak** sonucun doğruluğuna ilişkin bir güven ölçüsü dahilinde tahmin ettiği” belirtilmektedir.

Bu modeller genellikle konutların sermaye ve kira değerlerinin tahmin edilmesinde kullanılmakta olup ticari gayrimenkul veya arsalar için de kullanılmaları mümkündür. AVM’ler RICS standartlarında;

- (i) Çoklu Regresyon Analizi,
- (ii) İndeksleme,
- (iii) Satışların Karşılaştırılması Modelleri ve Otomatik Karşılaştırmalı Seçim,
- (iv) Yapay Sinir Ağları

olmak üzere dört kategoride yer almıştır (Bradford and Rispin, 2013).

2. TÜRKİYE'DE TOPLU DEĞERLEME

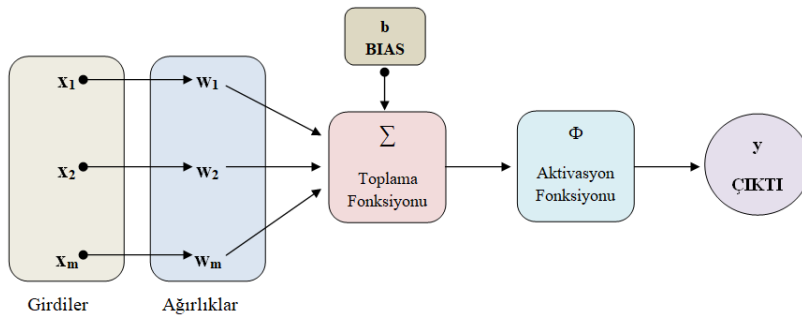
Türkiye'de toplu değerlendirme konusunda, akademik çalışmaların dışındaki ilk uygulama Tapu ve Kadastro genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından, TKMP kapsamında gerçekleştirilmiştir. Pilot olarak seçilen iki ilçede (İstanbul ili, Fatih ilçesi ve Ankara ili, Mamak ilçesi) yerel emlak vergisi sistemine esas olmak üzere arsaların, meskenlerin ve ticari taşınmazların toplu değerlendirme çalışmaları yapılmıştır (Yıldız, 2014).

05.02.2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde; Taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleri ile değerini belirlemek, değer bilgi bankasını kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak TKGM'nin görevleri arasına eklenmiştir. TKGM bünyesinde "Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı" kurulması öngörülmüş ve taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleri ile değerinin belirlenmesi başta olmak üzere toplu değerlendirme standartlarına ilişkin çalışmaların yürütülmesi, elde edilen verilere dayanarak istatistiklerin ve raporların yayımlanması, bu alanda ihtiyaç analizlerinin ve uluslararası gelişmelerin takibinin yapılması, görev alanına giren konularda eğitim amaçlı çalışmalar yapılması ve kurumsal kapasitenin gelişiminin sağlanması gibi görevler yüklenmiştir.

3. OTOMATİK DEĞERLEME MODELİ (YAPAY SİNİR AĞLARI-ARTIFICIAL NEURAL NETWORKS-ANNs)

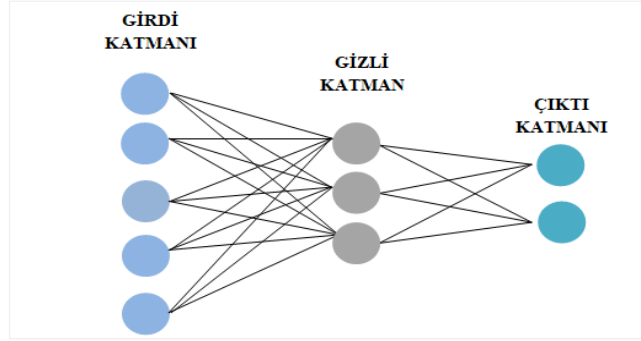
Yapay sinir ağları, kavramsal olarak insan beynin çalışma prensibinin bilgisayar sistemlerinde denemesi fikri ile ortaya çıkmıştır. Bir yapay sinir ağının teknik olarak temel görevi, kendisine gösterilen bir girdi setine karşılık gelebilecek bir çıktı seti oluşturmaktır. Bunun için ağ, ilgili olayın örnekleri ile eğitilerek genelleme yapılabilecek yeteneğe ulaşır ve bu genelleme ile benzer olaylara karşılık gelen çıktıları belirler. Yapay sinir ağlarının bilinen en temel özelliği, deneme yolu ile sonuca giden, girdi ve çıktı arasındaki ilişkinin açık bir şekilde tanımlanamadığı bir kara kutu gibi olmasıdır. Yapay sinir hücrelerinin girdiler, ağırlıklar, toplama fonksiyonu, aktivasyon fonksiyonu ve çıktılar olmak üzere beş temel elemanı vardır.

Şekil 1. YSA temel elemanları



Yapay sinir ağı, proses elemanlarının katmanlarından oluşmakta olup yapay sinir ağının ilk katmanı girdi katmanı, son katmanı ise çıktı katmanıdır ve bunlar istatistik literatüründe bağımsız değişkenler ve bağımlı değişkenlere karşılık gelirler. Modeldeki diğer tüm elemanlar ise gizli (ara) katmanları oluşturan gizli elemanlardır.

Şekil 2. Sinir ağı katmanları



Yapay sinir ağı, bir girdi setine karşılık çıktı seti üretmek üzerine çalışan bir makine öğrenmesidir. Ağın kendisine gösterilen girdiler için doğru çıktıları üretebilmesi için eğitilmesi gereklidir. Ağın eğitilmesi, bir yapay sinir ağındaki katmanlar arasındaki sinirlerin yani işlem elemanlarının ağırlık katsayılarının belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Başlangıçta bu değerler rastgele atanmakta sonrasında ise ağı örnek (girdi ve çıktı çiftlerinden oluşan eğitim kümesi) verildikçe değiştirilmekte olup bu işlem doğru çıktılar elde edilinceye kadar devam etmekte ve amaca ulaşıldığında hesaplanan son ağırlıklar sistem tarafından saklanmaktadır. Ağın doğru ağırlık değerlerine ulaşması, ağın verileri başarılı bir şekilde işleyebilmesi için gerekli olan bilgilere ve örneklerin temsil ettiği olay hakkında genelleme yapabilme yeteneğine kavuşması anlamına gelmekte olup bu ağın öğrenmesi olarak bilinmektedir (Öztemel, 2016).

4. KÜTAHYA PARMAKÖREN TAŞINMAZLARI TOPLU DEĞERLEME ÇALIŞMASI

4.1. Taşınmazların Özellikleri

Değerlemeye konu 8 taşınmaz, Kütahya ili, Merkez ilçesinin kuzeyinde yer alan Parmakören mahallesinin kuzey batısında konumlanmakta olup Kütahya merkeze 10 km, mahalle merkezine ise kuşbakışı yaklaşık 3,5 km mesafede bulunmaktadır. Dumlupınar Üniversitesi Mühendislik Fakültesinin yaklaşık 3 km kuzeydoğusunda bulunmakta olan taşınmazların, Kütahya-Tavşanlı karayoluna uzaklıkları ise 1,2-2,5 km arasında değişmektedir (Şekil 3).

Taşınmazların tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup “Arsa” niteliğindedirler. 1/1000 ölçekli imar planında konut alanı ve/veya ticaret-uydu kent olarak planlanmışlardır (Tablo 1). Bölgede genel olarak yapılaşma koşulları Emsal 0,5 veya 1,0 şeklindedir. Taşınmazların bulunduğu bölge Belediye mücavir alan sınırları içerisinde olmasına rağmen hali hazırda bölgede Belediye alt yapı hizmetleri (su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon vb.) seyrektiler.

Şekil 3. Değerlemeye konu taşınmazların konumları



Tablo 1. Taşınmazların imar durumu

Sıra	Ada-Parsel	Alan (m ²)	Plan İşlevi	TAKS	KAKS
1	4019-1	4.123,59	Konut Alanı	0,25	1,00
2	4021-1	4.879,77	Konut Alanı	0,25	1,00
3	4088-2	476,59	Konut Alanı	0,25	0,50
4	4109-1	6.679,93	Konut Alanı	0,25	0,50
5	4112-2	853,57	Ticari-Konut Alanı	0,15	1,00
6	4112-8	8.032,08	Ticari-Konut Alanı	0,15	1,00
7	4138-4	725,04	Konut Alanı	0,25	0,50
8	4147-1	5.389,05	Konut Alanı	0,25	0,50

Konu taşınmazların bulunduğu alan yapı yoğunluğunun çok az olduğu ancak gelişmekte olduğu düşünülen bir bölgedir. Taşınmazların yakın çevresinde iki katlı villa tarzı yapılaşmalar ile öğrenci yurtları bulunmaktadır. Ayrıca bölgede TOKİ'nin toplu konut projesinin çalışmaları (1500 konut) devam etmektedir.

Şekil 4. Yakın çevre görünümü



4.2. Değerleme

4046 sayılı Kanun kapsamında taşınmazların mevcut piyasa değerlerinin tespiti, otomatik değerlendirme modellerinden Yapay Sinir Ağları (YSA) kullanılarak toplu olarak yapılmıştır. YSA analizinde

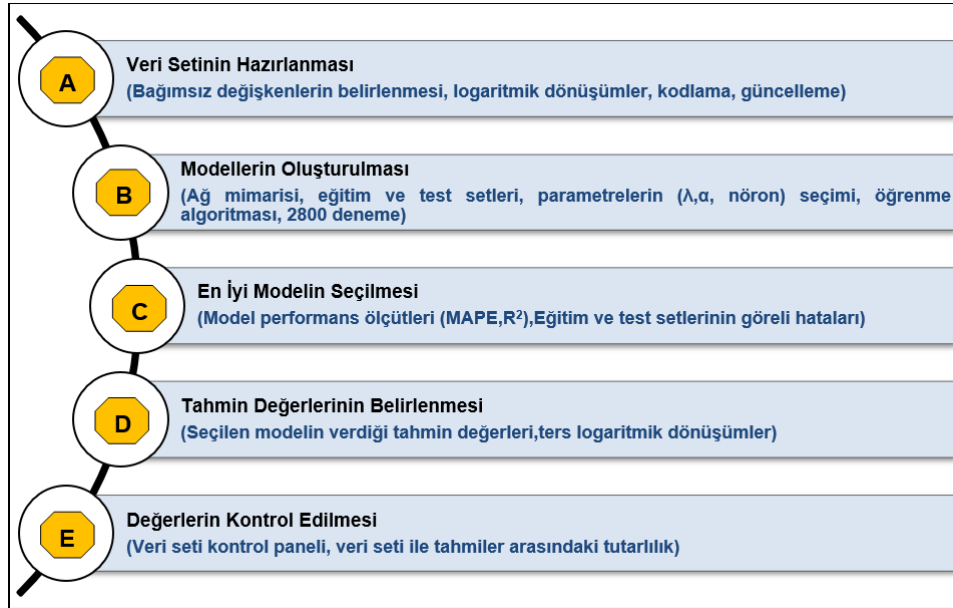
kullanılan veri seti, ADÜAŞ tarafından daha önce değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde gerçekleşmiş satışlardan oluşturulmuştur.

Bir başka ifade ile değerlendirme çalışması, piyasadan toplanan emsaller üzerinden yapay zeka tekniklerinden sinir ağları yaklaşımı ile yapılmıştır. Bu kapsamda piyasa verileri kullanılarak yapay sinir ağları modeli ile elde edilen birim fiyat tahminlerinden hesaplanan değerler, Ekspertiz Değeri olarak kabul edilmiştir.

Şekil 5. Değerleme metodolojisi



Şekil 6. YSA modeli oluşturma aşamaları



A. Veri setinin hazırlanması

ADÜAŞ tarafından 2017,2018 ve 2019 yılları içerisinde konu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde 129 adet taşınmazın satışı gerçekleştirilmiştir. Veri seti söz konusu **emsal satışlardan** oluşturulmuştur.

Emsallerin satış fiyatları, satış tarihlerindeki Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile değerlendirme tarihindeki ÜFE değeri baz alınarak **güncellenmiştir**. Güncellenen satış değerlerinden elde edilen birim satış değerleri modelde bağımlı değişkenler olarak yer alacaktır. Bağımlı değişkenler üstel dağılım gösterdiklerinden **logaritmaları alınarak** analize dahil edilmişlerdir.

ADÜAŞ tarafından daha önce aynı bölge için hazırlanmış değerlendirme raporlarındaki esaslar ve kriterler de dikkate alınarak konum, parsel alanı, plan işlevi, Kat Alanı Katsayısı (KAKS), taban alanı kat sayısı (TAKS), parsel geometrik şekli, bulvar cephe, teklif sayısı bağımsız değişkenler olarak belirlenmiştir.

Program kategorik değişkenleri birim matrise çevirmek sureti ile işlemleri gerçekleştirmektedir. Bu nedenle kategorik değişkenler 1’den başlanarak sıralı olarak düzey sayısı kadar kodlanmıştır:

(1) **Konum:** Parseller konumlarına göre gruplandırılmıştır. Gruplama yapılırken parsellerin yapılaşma bölgesine, Parmakören Mahalle merkezine ve Kütahya-Tavşanlı Karayoluna göre konumları kriter olarak alınmıştır. (Yakın:1, Orta:2, Uzak:3, Çokuzak:4)

(2) **Parsel alanı:** Parsellerin tapuda belirtilen ve satışa konu olan yüzölçümü (-1000 m²). (7,04)

(3) **Plan işlevi:** 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen kullanım fonksiyonları. (Konut Alanı:1, Ticari+Konut Alanı:2)

(4) **Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS):** İmar planlarındaki toplam inşaat alanını veren katsayı. (1,0)

(5) **Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS):** İmar planlarındaki taban alanını veren katsayı. (0,35)

(6) **Parsel geometrik şekli:** Yapılaşmaya uygun kare ve dikdörtgen forma yakın parseller “düzgün dörtgen”, bunlar dışındaki formlar ise “diğer” olarak sınıflandırılmıştır. (Diğer:1, Düzgün:2)

(7) **Bulvar cephe:** İmar planında 40 m bulvara cepheli olma durumu. (Hayır:1, Evet:2)

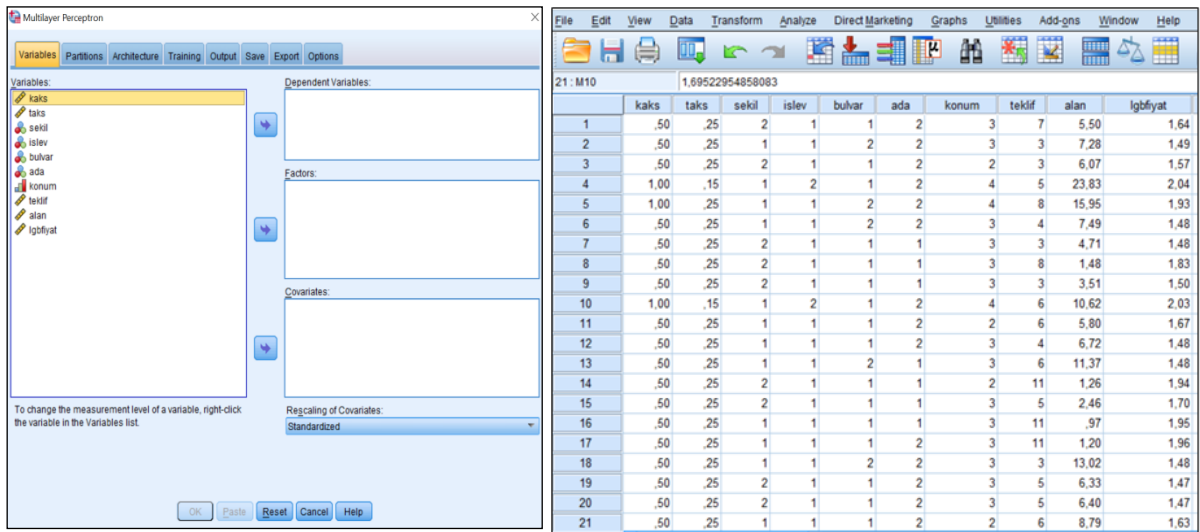
(8) **Ada:** Ada bazında uygulama yapılacak parseller. (Hayır:1, Evet:2)

(9) **Teklif:** Parsellere olan talep durumu, ihalelerde gelen teklif sayıları ile ölçülmüştür. (3)

B. Modellerin oluşturulması

Yapay sinir ağları analizinde, IBM tarafından geliştirilmiş Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) Statistics 23 versiyonu kullanılmıştır. Analize başlamak için ilk olarak Excel sayfasında yer alan 129 adet ile değerlemeye konu 8 taşınmaza ait veriler SPSS programına aktarılmıştır.

Şekil 7. Program arayüz görselleri



	kaks	taks	seki	islev	bulvar	ada	konum	teklif	alan	lgbflyat
1	,50	,25	2	1	1	2	3	7	5,50	1,64
2	,50	,25	1	1	2	2	3	3	7,28	1,49
3	,50	,25	2	1	1	2	2	3	6,07	1,57
4	1,00	,15	1	2	1	2	4	5	23,83	2,04
5	1,00	,25	1	1	2	2	4	8	15,95	1,93
6	,50	,25	1	1	2	2	3	4	7,49	1,48
7	,50	,25	2	1	1	1	3	3	4,71	1,48
8	,50	,25	2	1	1	1	3	8	1,48	1,83
9	,50	,25	2	1	1	1	3	3	3,51	1,50
10	1,00	,15	1	2	1	2	4	6	10,62	2,03
11	,50	,25	1	1	1	2	2	6	5,80	1,67
12	,50	,25	1	1	1	2	3	4	6,72	1,48
13	,50	,25	1	1	2	1	3	6	11,37	1,48
14	,50	,25	2	1	1	1	2	11	1,26	1,94
15	,50	,25	2	1	1	1	3	5	2,46	1,70
16	,50	,25	1	1	1	1	3	11	,97	1,95
17	,50	,25	1	1	2	3	11	1,20	1,96	
18	,50	,25	1	1	2	2	3	3	13,02	1,48
19	,50	,25	2	1	1	2	3	5	6,33	1,47
20	,50	,25	2	1	1	2	3	5	6,40	1,47
21	,50	,25	1	1	1	2	2	6	8,79	1,63

Modelin ağ mimarisinin oluşturulmasında sırasıyla aşağıdaki işlemler yapılmıştır:

1. Kategorik değişkenler “Factor” sekmesine, sayısal değişkenler ise “Covariate” sekmesine alınmıştır.
2. Program tarafından verilerin %70’si eğitim, %30’u test verisi olarak rastgele bölünmüştür.
3. Analizde, tahmin problemlerinde daha iyi sonuç verdiği bilinen çok katmanlı algılayıcı modelin kullanılması tercih edilmiş ve modelde girdi katmanında 9 parametre (düzey sayısına bağlı 16 nöron) çıkış katmanında ise 1 nöron yer almıştır. Girdi katmanındaki nöronlar bağımsız değişkenleri, çıkış katmanındaki nöron ise bağımlı değişkeni yani birim fiyatı göstermektedir. Çıkış değerleri 10 tabanında logaritmik değerlerdir.
4. Modelde gizli katman sayısı bir tane alınmıştır. Gizli katmanda kaç tane nöron olacağını belirleyebilmek için bu katmana bağımsız değişken sayısı da dikkate alınarak 5-9 arası nöron sayısı tanımlanmış ve denemeler yapılmıştır.
5. Modelde, katmanlar arasında transfer fonksiyonu olarak hiperbolik tanjant fonksiyonu, hızlı öğrenme ve sınıflama işlemi için türevinin daha dik olması dolayısı ile daha çok değer alabilmesinden dolayı tercih edilmiştir.
6. Veri kümeleri ağa verilmeden önce program tarafından standartlaştırma işlemi yapılmıştır.
7. Girdi sayısının çok olduğu durumlarda tercih edilen “Online” öğrenme yöntemi kullanılmıştır.
8. Yöntemin optimizasyon algoritması ise “Dereceli Azalma (Gradient Descent)” dir. Gradyan iniş olarak da ifade edilen bu algoritma geri yayımlı ağlarda hata fonksiyonunun en küçüklemesini, kısmi türev kullanarak zincir kuralına göre gerçekleştirmekte olup delta kuralının genelleştirilmiş halidir. Başka bir ifade ile ağın çıktılarının hata kareleri toplamının minimizasyonudur.
9. Ağ parametrelerinden momentum katsayısı (α) ve öğrenme oranının (λ) belirlenmesi deneme yanılma yolu ile yapılmaktadır. Hız faktörü (momentum) bir lokal minimumda takılmayı ve yavaş yakınsamayı önlemek amacıyla kullanılır ve en çok kullanılan değer 0,5’tir. Momentum değerinin küçük olması yerel çözümlerden kurtulmayı zorlaştırırken, çok büyük değerler ise tek bir değere ulaşmada sorunlar yaratabilmektedir. Bu kapsamda başlangıçta bu değerler $\alpha=0,5$ ve $\lambda=0,5$ alınarak analizler yapılmış sonrasında ise farklı momentum ve öğrenme katsayılarına karşı modelin performans ölçütlerinin duyarlılığı test edilerek karar verme sürecine gidilmiştir (İlhan, 2019).

C. En iyi modelin seçimi

Ağ parametrelerinden farklı momentum katsayısı (α) ve öğrenme oranı (λ) için 14 deneme seti oluşturulmuş ve her bir sette nöron sayıları 5-9 arasında değiştirilerek 200’er deneme yapılmıştır. Toplam yapılan 2800 denemede eğitim ve test setlerinin göreceli hataları incelenmiş olup bu hata değeri 0,15’in altında olanlar belirlenmiş ve 64 model oluşturulmuştur.

Buna göre en iyi modele; eğitim ve test setlerinin hatası 0,10’un altında olan ve en düşük hata (Mutlak Hata Oranları Ortalaması, MAPE= %2,58) sahip olan 6 nöronlu, $\alpha=0,5$, $\lambda=0,6$ parametreleri ile ulaşılmıştır. Bu modelin belirleme katsayısı (R^2) ise 0,909 olarak gerçekleşmiştir. Diğer yandan eğitim

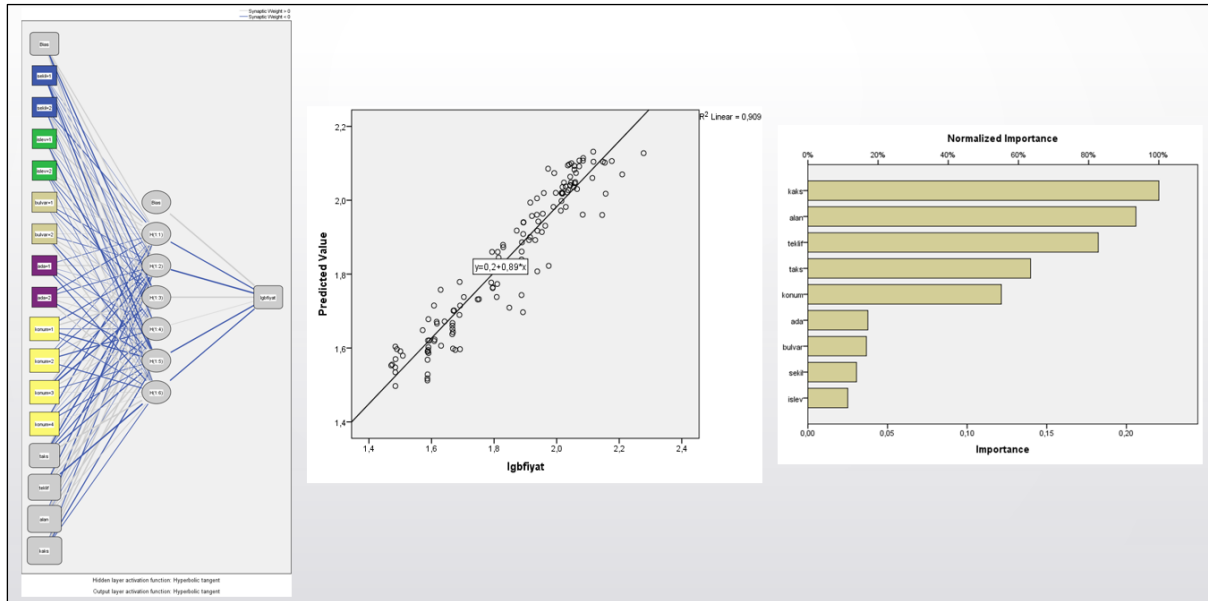
setinin göreceli hatasının 0,098 iken test setinde göreceli hatanın 0,085 olarak gerçekleşmesi modelin öğrenmeyi gerçekleştirdiğinin bir göstergesidir.

Birim fiyatı etkileyen en önemli beş değişken ise sırasıyla KAKS, alan, TAKS, teklif, konum olarak ortaya çıkmıştır.

Tablo 2. Model deneme sonuçları¹

								Ada-Parsel	4109-1	4138-4	4112-2	4088-2	4147-1	4021-1	4112-8	4019-1
set	λ/α	Nöron S.	MAPE	RE (training)	RE (testing)	MSE	R2	TAHMİNLER								
1	0,5/0,5	5	0,0274	0,127	0,105	0,0045	0,897									
2	0,6/0,5	6	0,0258	0,098	0,085	0,0040	0,909									
3	0,7/0,5	6	0,0260	0,091	0,079	0,0037	0,913									
4	0,8/0,5	7	0,0276	0,099	0,089	0,0042	0,905									
5	0,4/0,5	7	0,0260	0,108	0,101	0,0040	0,907									
6	0,3/0,5	6	0,0281	0,117	0,094	0,0046	0,894									
7	0,2/0,5	5	0,0328	0,140	0,139	0,0060	0,861									
8	0,5/0,6	7	0,0255	0,101	0,074	0,0039	0,908									
9	0,5/0,7	8	0,0288	0,120	0,098	0,0048	0,889									
10	0,5/0,8	9	0,0280	0,115	0,083	0,0045	0,895									
11	0,5/0,4	8	0,0266	0,097	0,094	0,0042	0,905									
12	0,5/0,3	8	0,0290	0,115	0,097	0,0047	0,892									
13	0,5/0,2	7	0,0319	0,134	0,108	0,0053	0,879									
0	0,4/0,9	7	0,0282	0,096	0,096	0,0041	0,906									

Şekil 8. Seçilen modele ait çıktı görselleri



D. Tahmin değerleri

Tahmin değerleri, seçilen en iyi modelin çıktısından elde edilen logaritmik birim değerlerdir (lgbfiyat). Bu değerlerin ters logaritmalarının alınması suretiyle birim değerler belirlenmiş olup parsel alanları ile birim değerlerin çarpılması sonucu Ekspertiz Değerleri hesaplanmıştır.

¹ Tahmin değerleri, yapılması muhtemel ihalelerde referans değer olarak alınabileceği için gizlenmiştir.

E. Değerlerin kontrol edilmesi ve sonucun onaylanması

IAAO tarafından, toplu değerlemeye ilişkin yayımlanan standartların 2017 yılındaki son versiyonunda, modelin test edilmesi, kalite güvencesi ve değer in savunulması ile ilgili olarak modellerin sadece değerlendirme anlamında değil aynı zamanda istatistiksel olarak da anlamlı olmasının sağlanması gerektiği, değerlendirme yapanların değerlendirme performanslarını doğru değerlendirebilmeleri hususlarına vurgu yapılmıştır. Bu kapsamda tahmin edilen birim fiyat değerlerinin doğruluğu konusunda bir yargıya varabilmek için veri setinde konum ve toplam inşaat hakkını gösteren KAKS değerlerine göre oluşan minimum ve maksimum birim fiyatlar belirlenmiş ve her bir durum için kontrol aralığı oluşturulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazları için tahmin edilen birim satış fiyatlarının, konumlarına ve KAKS'larına göre kontrol aralıkları arasında kaldığı gözlenmiştir.

Ayrıca değerlendirme konu parsellerin birim fiyatları da kendi aralarında kıyaslanmıştır. Buna göre;

- KAKS'ları eşit olan konut imarlı iki parselin tahmini birim fiyatları karşılaştırıldığında, konum olarak merkeze daha yakın, imar planında 40 m bulvara cephesi olan ve ada bazında uygulama avantajı bulunan parselin birim değerinin diğerine göre daha yüksek tahmin edildiği,
- Birbirlerine yakın konumda bulunan, inşaat yapı hakları eşit ve talep beklentileri benzer olan iki parselin birim fiyatları arasındaki farkın ada bazında uygulama avantajından kaynaklı olduğu,
- Aynı ada içerisinde yer alan iki parselin birim fiyatları arasındaki farkın alan değişkeni nedeni ile olduğu, alanı büyük parselin birim fiyatının daha yüksek olduğu, veri seti incelendiğinde birim fiyat ile alan arasında pozitif veya negatif yönlü doğrusal bir ilişki bulunmadığı görüldüğünden bu hususun kabul edilebilir olacağı,

değerlendirmeleri yapılmıştır.

5. SONUÇ

Türkiye'de adil ve şeffaf bir vergi sisteminin oluşturulması amacıyla taşınmaz değerlendirme sistemi ile ilgili son dönemde birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Yasal mevzuatın tamamlanması, veri tabanlarının oluşturulması ve pilot çalışmaların ardından gayrimenkul piyasasında toplu değerlendirme uygulamalarının hız kazanacağı beklenilmektedir.

Diğer yandan ADÜAŞ tarafından özelleştirme kapsam ve programında bulunan Kütahya ili, Merkez ilçesi, Parmakören Mahallesiindeki 8 adet taşınmazın 10.02.2020 tarihi itibarı ile fiili ve hukuki durumunun ve değerlerinin toplu olarak yapay zekâ tekniklerinden yararlanılarak belirlenmesi amacıyla Değer Tespit Raporu hazırlanmış ve söz konusu Rapor, Değer Tespit Komisyonunca 17.02.2020 tarihinde kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasının metodolojisine, analizlerine, teknik hesaplamalarına kısaca bu çalışmada yer verilmiştir.

Anılan taşınmazların satışlarını teminen ADÜAŞ tarafından ihale edilmeleri konusunda Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na bildirimde bulunulmuş olup onay verilmesi ve ihaleye çıkılabilmesi halinde

özelleştirme sürecinin önemli bir aşaması olan değer tespit işlemleri kapsamında “**ilk toplu değerlendirme çalışması**” resmi olarak uygulanmış olacaktır.

Söz konusu raporda yer alan modelin aynı bölgede satışa çıkarılacak tüm taşınmazlar için kullanılabilmesi öngörülmekle birlikte bu çalışmanın diğer kamu kurum ve kuruluşlarına örnek teşkil edeceği ayrıca ADÜAŞ’ın değerlendirme faaliyetlerinde olan yetkinliğinin anlaşılması bakımından da önemli bir fırsat olacağı düşünülmektedir.

Kaynakça

Bradford, T. and Rispin, C. (2013), Automated Valuation Models (AVMs) 1st Edition, RICS Professional Information, UK.

IBM SPSS Neural Networks 22, https://www.sussex.ac.uk/its/pdfs/SPSS_Neural_Network_22.

International Association of Assessing Officers (IAAO), (2017). Standard on Mass Appraisal of Real Property.

İlhan, A.T., (2019), Yapay Sinir Ağları Yönteminin Gayrimenkullerin Toplu Değerlemesinde Uygulanabilirliğinin Araştırılması: Gölbaşı ilçesi örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Jahanshiri, E., Buyong, T. and Mohd.Shariff, A.R. (2011), “A Review of Property Mass Valuation Model”, *Pertaika J. Sci. & Technol.*, 19 (S), 23-30.

Öztemel, E. (2016), Yapay Sinir Ağları, Papatya Yayıncılık Eğitim: İstanbul.

Pektaş, A.O. (2013), SPSS ile Veri Madenciliği, Dikeyksen Yayıncılık: İstanbul.

Tanrıvermiş, H. (2018), Gayrimenkul Değerleme Esasları, Sermaye Piyasası Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu Yayınları: İstanbul.

Yıldız, Ü. (2014), Gayrimenkul Bilimlerinde Kitleli Değerleme Uygulamaları ve Türkiye için Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Her hakkı saklıdır.

Makale, ADÜAŞ AKADEMİ’ye referans verilerek akademik amaçlarla kullanılabilir.

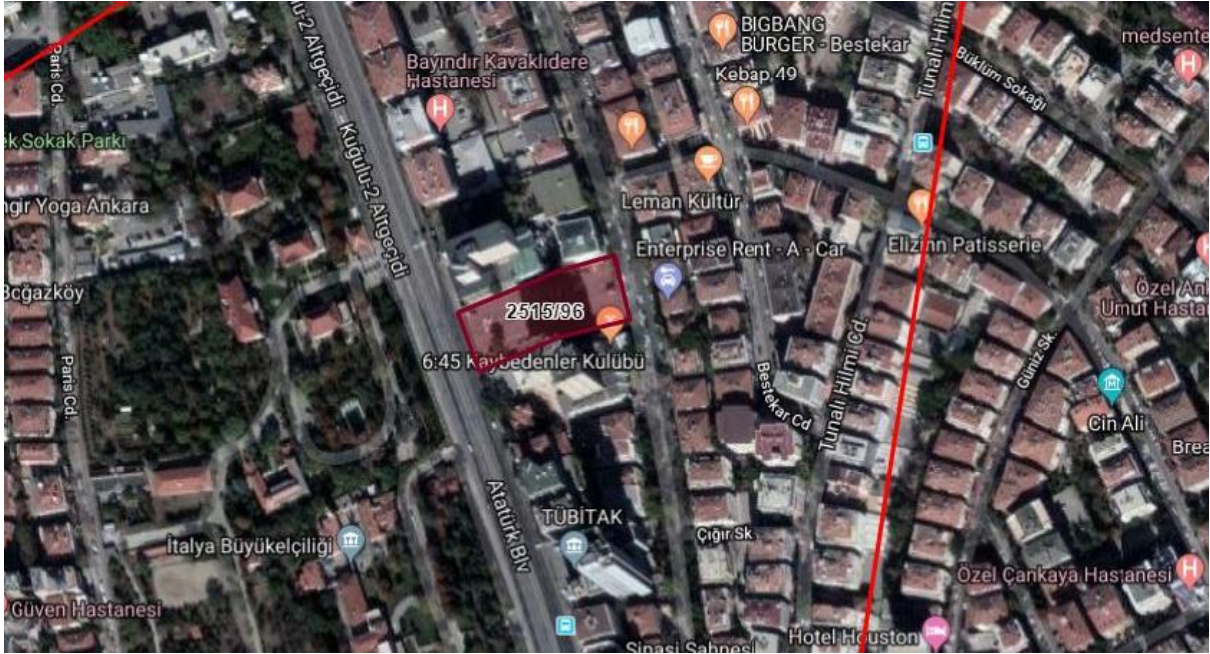
ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDA BULUNAN BİR TAŞINMAZIN ETKİN KULLANIMI “ADÜAŞ OTOPARK İŞLETMESİ ÖRNEĞİ”

Mustafa EROĞLU, Grup Başkanı

1. TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Konu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Remzi Oğuz Arık Mahallesi, 2515 ada 96 no.lu parselde “Bağ” niteliğinde ve yüzölçümü 4.264,00 m²’dir. Taşınmaz, ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu bir konumda bulunmakta olup ana bulvara cephesi bulunmaktadır ve ana otobüs durağına yaklaşık 450 metre mesafededir. Taşınmaz kent merkezine (Kızılay) yaklaşık 1,5 km ve alt merkeze (Tunalı Hilmi Caddesi) yaklaşık 350 metre uzaklıkta olup ticari faaliyetlerin yoğun olduğu merkezlere yakın konumlu olması nedeniyle erişilebilirliği yüksektir. Tunus Caddesi üzerinde yaya yoğunluğu yüksek olup taşınmazın bulunduğu konuma doğru bu yoğunluk azalmaktadır.

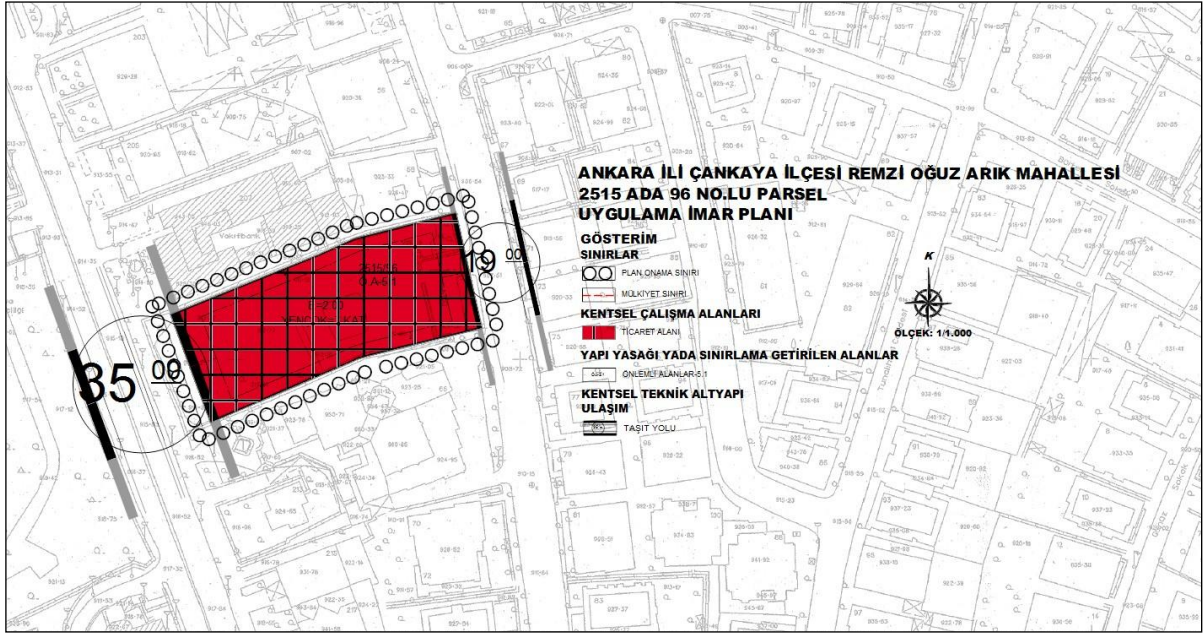
Şekil 1. Taşınmazın konumunu gösterir uydu görüntüsü



Konu taşınmaz, ÖİB tarafından 04.07.2014 tarihli kira protokolü kapsamında ADÜAŞ’a kiralanmış olup ÖYK’nın 04.05.2018 tarih ve 2018/53 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınmış akabinde 11.05.2018 tarihli Olur ile de ADÜAŞ’a bedelsiz devredilmiştir.

Diğer yandan ÖİB tarafından konu taşınmaza ilişkin yapılan imar planı değişikliği kapsamında, bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ve çevre imar bütünlüğü gözetilerek söz konusu parsel “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları; Ticaret Alanında E= 2.00, Yençok=7 Kat olarak belirlenmiştir (Şekil 2).

Şekil 2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



Ancak, 10.01.2019 tarih ve 52 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile Danıştay altıncı dairesinde açılan 2019/13370 esas no.lu dava devam etmektedir.

2. OTOPARK ALANI OLARAK KULLANIMI

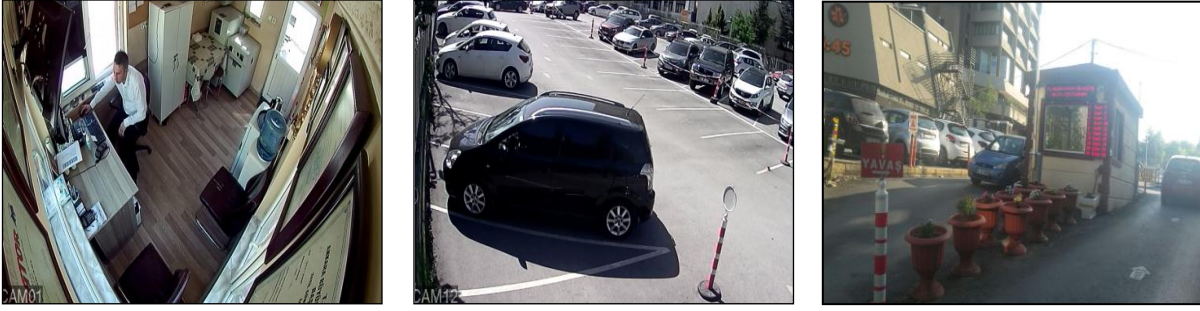
Söz konusu parselde imar planı yapılmakta olup özelleştirmeye hazırlık çalışmaları sonlanıncaya kadar bu süre zarfında konu arsa, konumu ve fiziki özellikleri de dikkate alınarak kamu kaynaklarının etkin kullanılabilmesini teminen otopark olarak işletilmektedir. Otopark alanından aylık ortalama 200.000 TL gelir elde edilmektedir. Söz konusu arsa, ADÜAŞ'a devredilmeden önce 30.000 TL/ay ile Vakıfbank Ankara Bölge Müdürlüğüne kiralanmıştır. Şüphesiz işletme faaliyetlerinden elde edilen gelir kira gelirinin oldukça üzerindedir.

3. İŞLETME FAALİYETLERİ

3.1. Alanda Yapılan Düzenlemeler

ADÜAŞ tarafından 21.02.2014 tarihinde işletilmeye başlanılan işletilen otopark alanında Genel Müdürlüğün muhtelif Olurları ile 2017 yılında düzenleme çalışmaları yapılmış, bu kapsamda ilk olarak ilgili personelin uygun ortamda çalışması için yeni bir 10 m²lik basit bir yapı inşa edilmiş, LED fiyat tarifesi ile plaka tanıma sistemine geçilmiş, 16 adet kamera takılmıştır. 10 günlük kayıt sistemiyle otopark alanında meydana gelen kazalarda, müşterilere kazalara ilişkin kayıtlar kolaylıkla verilmeye başlanmıştır. Ayrıca asfaltlama ve çizgi çalışması yapılarak otopark uluslararası standartlara uygun hale getirilmiştir.

Şekil 3. Otoparka ilişkin görseller



3.2. İstihdam

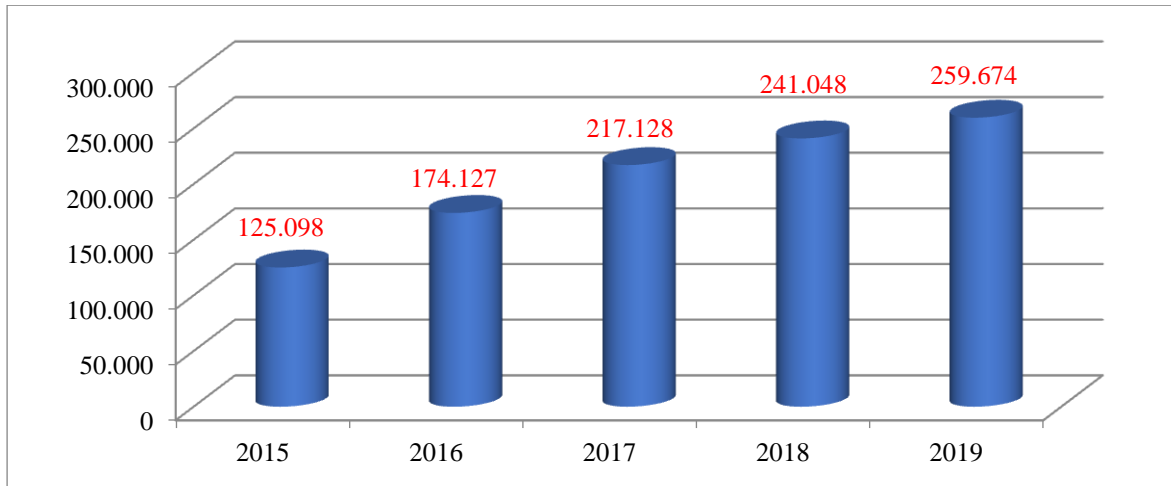
Otopark işletmesi faaliyetleri, hizmet alım yolu ile temin edilen ve 3 vardiyada çalışan aidiyet duygusuna sahip, kalifiye, müşteri memnuniyetine önem veren, toplam 7 personel ile yürütülmektedir.

3.3. Gelir ve Gider Durumu

Otopark işletmesinin fiyat tarifesi yılsonlarında, mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak Ankara genelindeki tarifeler de dikkate alınarak uygun şekilde belirlenmektedir.

21.02.2014 tarihinden buyana işletilen otoparkta, yıllar itibariyle giren araç sayısı Şekil 4’de verilmiştir.

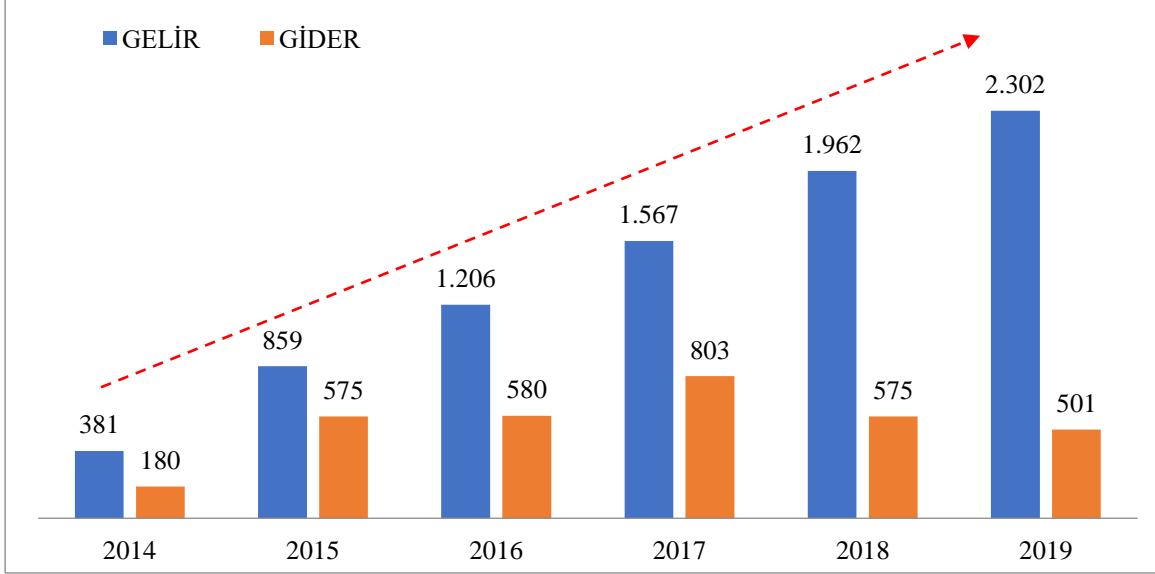
Şekil 4. Yıllar itibariyle giren araç sayısı



Otoparka giren araç sayısında 2015 yılına göre 2019 yılında 2 kata yakın bir artış olduğu görülmektedir. Diğer yandan 2019 yılı Ocak, Şubat, Mart ve Nisan ayları giren araç sayısı toplamı 85.335 iken 2020 yılında bu rakam 57.523’e gerilemiştir. Bu düşüşün temel nedeni COVID-19 salgını nedeni alınan önlemler kapsamında eğlence yerlerinin, restoranların kapanması, birçok işyerinde evden çalışma sistemine geçilmiş olmasıdır. Giren araç sayısında, 2020 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 43, Nisan ayında ise %91 oranında düşüş yaşanmıştır. Bununla birlikte önlemlerin nispeten gevşetilmesi ile Mayıs ayı itibariyle toparlanma başlamıştır.

Otopark işletmesinin gelir ve gider durumu yıllar itibarıyla Şekil 5’te gösterilmiştir.

Şekil 5. Yıllar itibarıyla gelir-gider durumu (bin TL)



Otopark işletmesinden elde edilen gelir, yıllar itibarıyla bu konuda deneyim kazanılması, müşterinin güven ve memnuniyeti, kazalarda duruma anında müdahale etme, kalifiye personel çalıştırılması vb. nedenlere bağlı olarak yıllar içinde ciddi bir artış göstermiştir. 2015-2019 yılları arasında, giren araç sayısındaki 2 kata yakın oluşan artışla birlikte otopark gelirlerinde de 2,68 kat artış meydana gelmiştir. 2018 yılında elde edilen 1.962.816,42 TL’lik gelir 2019 yılında %17,32 artışla 2.302.824,07 TL’ye yükselmiştir.

4. SONUÇ

Anılan taşınmazın ADÜAŞ’a devredildiği günden itibaren, atıl durumda kalmasının önüne geçilmesi amacıyla, mevcut konumu ve durumu en uygun şekilde değerlendirilerek otopark işletmeciliği yapılmış ve yıllar itibarıyla devlete artan bir oranda gelir kazandırılmıştır.

Konu taşınmazın mevcut imar planı değişikliği ve bölge ihtiyaçları doğrultusunda daha etkin ve verimli kullanılmasının, bodrum katların otopark alanı, diğer katların eğlence merkezi ve konser alanı diğer katların ise ofis katı olarak kullanılması halinde mümkün olabileceği düşünülmektedir. Diğer yandan Dünya’da çeşitli gelişmiş ülkelerde yaygın kullanım alanı bulan otomatik otopark sistemi örnekleri ile bölgenin otopark probleminin çözülmesinin yanında daha fazla gelir elde edilmesi de mümkün olabilecektir.

DEĞER ESASLI İMAR UYGULAMALARI

Selin KOÇALIOĞLU
Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı

1.GİRİŞ

1.1. Değer Esaslı İmar Uygulamaları İhtiyacının Gelişimi

Dünya, sürekli bir değişim ve gelişim halindedir. Küresel olarak hızla gelişen teknoloji ve bilgi birikimi ile birlikte her alanda değişim ve gelişim ihtiyacı kaçınılmaz olmaktadır. Günümüz dünyasında "küreselleşmenin" önem kazanması ile birlikte her sektörde ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik artmış, insanlar arasında bilgi aktarımı çok kolay hale gelmiştir. Küreselleşme ile ülkeler arasında ve içinde nüfus ile sermaye dağılımı sürekli olarak değişmektedir. Bu değişimle birlikte yapılan yatırımlar, tercihler değişerek mevcut ve yeni oluşacak değerlere yön verilmektedir. Değerleme sektörü de yaşanan gelişmelerle birlikte artan bir ihtiyaç haline gelmiş ve giderek gelişmiştir. Tercihlere bağlı olarak oluşan yeni değerlerin, değerleri tespit edilerek doğru bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda ülkeler bazında yapılan değer tespit çalışmaları mevcuttur.

1.2. Değerleme Çalışmaları

Değerleme; “Gayrimenkul ve taşınır mallar, gayrimenkul projesi, sınırlı aynı haklar, varlık, gayri maddi ve kişisel mülklerin değerleri konusunda sağlıklı yargıya ulaşmak için yapılan ve sistematik biçimde tamamlanan tespit, sınıflama, analiz ve yorumlama çalışmalarının bütünüdür” (Tapu ve Kadastro Mülkiyet, 2019).

Dünyada, birinci ekonomik kriz döneminden sonra değerlendirme kavramının kurumsallaştığı, standartlarının ortaya konduğu ve gerek kamu gerekse özel sektörde değerlemenin gelişme gösterdiği görülmektedir. Başta ABD, İngiltere, Hollanda, Fransa olmak üzere birçok ülkede vergilendirme, tapu harcı, değer artış kazancı gibi değerlendirme alanının büyük bir bölümünü oluşturan amaçlar ile arsa, arazi ve yapı değerleri takdir edilmektedir (Tapu ve Kadastro Mülkiyet, 2019).

Türkiye’de değerlendirme çalışmaları ilk dönemlerde mahkeme bilirkişileri ile sınırlı iken, 2000’li yıllarda kurumsallaşmaya başlamış ve profesyonel bir iş haline gelmiştir. Yasal düzenlemelerin yapılması ve değerlemenin uluslararası standartlara tabi tutulması ile bir nevi küreselleşmiştir.

2. DEĞER ESASLI İMAR UYGULAMALARI

Değerleme sürecinde yaşanan gelişmeler ile birlikte dünyada ve ülkemizde değerlemeye olan ihtiyaç da giderek artmaktadır. Bu ihtiyaç vergilendirme, kentsel dönüşüm, kamulaştırma gibi amaçların yanı sıra imar uygulamalarında da ortaya çıkmaktadır. Maliklerin herhangi bir hak kaybına uğramadığı adaletli bir uygulama yapılabilmesini teminen “değer esaslı imar uygulaması” kavramı önem kazanmıştır. Bu kavram dünya genelinde birçok gelişmiş ülkede benimsenerek imar uygulamalarında kullanılmakta olup ülkemizde ise çeşitli politika belgelerinde, yasal düzenlemelerde, konferanslarda yeni yer almaya başlamıştır. Bunlardan bazıları maddeler halinde özetlenmiştir:

- *11. Kalkınma Planı:* “684.1. Tapu işlemlerinde gerçekleşen fiyatın kaydedilmesi, değer değişimlerinin takip edilebilmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi, yer seçim analizlerine katkı verilmesi ve taşınmaz değer haritalarının oluşturulabilmesi için Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine entegre bir gayrimenkul değer bilgi merkezi kurulacak ve taşınmazların değere yönelik verileri mülkiyet bilgileri ile birlikte tutulacaktır.”
- *KENTGES(2010-2023):*

“STRATEJİ 3.2: Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında dengeli ve adil dağıtım sağlanmasına özen gösterilecek, dönüşüm uygulamaları dahil olmak üzere yeni uygulamaların geliştirilmesi sağlanacaktır. “

“EYLEM 3.2.1: Arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin mevzuat; değer esaslı düzenleme yönteminin geliştirilmesini, Emsal, Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamu Ortaklık Payı ilişkisinin kurulmasını ve kamu arazilerinin değerlendirilmesini sağlayacak biçimde yeniden düzenlenecektir. Emsal ile düzenleme ortaklık payı ilişkisinin kurulması ve değer esaslı yönteminin kullanılması, düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payına konu yerlerin yeniden düzenlenmesi, yol ve tescil harici diğer yerlerden ihdasların Tapu Kanunu ve İmar Kanunu çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.”

“3.2.2: Dönüşüm uygulamalarında arsa ve arazi düzenleme yöntemlerinin çeşitlendirilmesi ve değer esaslı düzenlemeler ile uygulama yapılabilmesi desteklenecektir. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerdeki imar uygulamalarında eş değerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını da içeren örnek çalışmaların yapılması gerekli görülmektedir. Belirlenecek usul ve esaslara göre yerel yönetimlerin dönüşüm uygulamalarında anılan yöntemi kullanmaları önem arz etmektedir.”
- *3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı:*

6. madde “İmar planı değişikliği ile değer artışı sağlayan bir kullanım kararı getirilmesi veya yapı yoğunluğunun artırılması halinde, toplamda ikinci fıkrada sayılan oranı geçmemek üzere ilave düzenleme ortaklık payı alınabilir. Parselin üzerindeki mevcut yapılar nedeniyle alınamayan düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Bedel takdiri 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı taşınmaz değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bedelin yarısı ödenmedikçe yapı ruhsatı, tamamı ödenmedikçe de kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izni verilemez. Satış halinde tamamı peşin veya en çok oniki ay eşit taksitlendirilerek alınır. Bu bedel, düzenlemelerin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.”

Yukarıda açıklanan düzenlemelerden de anlaşıldığı üzere değer esaslı imar uygulamaları ülkemizde son dönemlerde önem kazanmış ve bu konu üzerinde çalışmaların yoğunlaşacağı düşünülmektedir.

Konuya ilişkin yapılan düzenlemelerde, imar düzenlemesine giren kadastro parsellerinin, imar parsellerine tahsisinin değer tespit yapılması suretiyle gerçekleştirilmesi, değer farkı oluşması halinde ise eşdeğerliliğin sağlanması için aradaki farkın değerlendirilmesi işlemi ile bedele dönüştürülmesi öngörülmektedir.

Tasarıda, değer esaslı imar uygulamasının tahsis parsellerinde farklı kullanım kararı ve yapı yoğunluğu gibi durumlarda kullanılmasını; donatı alanlarının edinimi amacıyla yapılacak kesintilerin alan üzerinden gerçekleşmesi esas alınmıştır. Tasarıdaki en önemli hususlardan biri, talep üzerine yapılacak plan değişikliklerinde parsellerin artan değerlerinin / haklarının %40'ının kamuya aktarılması "değer artış payı kesintisi" adı altında tanımlanmış olmasıdır.

Diğer yandan bu değer artış payı ve değer esaslı imar uygulamasında, taşınmazların değer tespitlerinin 2942 sayılı Kanununun 11. Maddesi kapsamında, taşınmaz malikinin de görüşünün alınması suretiyle SPK tarafından listeye alınmış değerlendirme kuruluşları ile lisanslı değerlendirme uzmanları veya bu alanda yüksek lisans veya doktora derecesi bulunan uzman kişilerce yapılması düzenlemelerine de yer verilmiştir (Yılmaz, 2017).

Ayrıca yukarıda bahsedilen farklı politika belgelerindeki (Şura raporları, KENTGES, Kalkınma Planları) uluslararası imar uygulaması örnekleri incelendiğinde; yasa tasarısında imar uygulamasında kamulaştırma değerlerinin esas alındığı bir yaklaşımın benimsendiği, değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılması bakımından bütüncül bir yaklaşım üretme konusunda yetersiz kaldığı görülmektedir. Bununla birlikte imar uygulamaları kapsamında kamunun değer kazanımı vurgulanmasına rağmen tasarıda, değer kazanımının talebe bağlı plan yapımı / değişiklikleriyle ortaya çıkacak değer artışlarından elde edilmesi hedeflenmektedir (Yılmaz, 2017).

Değer esaslı imar uygulaması, taşınmazların tarafsız olarak değerlendirilip hak sahiplerinin değer kaybı yaşamadan faydalanması açısından oldukça önemlidir. Örneğin içerisinde konut ve ofis kullanımları için ayrı ayrı kullanımların bulunduğu, m² büyüklükleri aynı inşa edilmiş karma yapı bir bina düşünelim. Bu taşınmazların aynı binada olması nedeni ile aynı değerde olması adil bir yaklaşım olmaz. Kullanım farklarından dolayı değer farkları olmalıdır. Yada aynı bölgede yan yana bulunan iki parsel düşünelim. Bu parsellerin hiçbir özelliğine bakılmaksızın yan yana oldukları için aynı değerde olduklarını söylemek de adil bir yaklaşım olamaz.

Ülkemizde değer esaslı uygulamalara olan gereksinim açıklanırken genel olarak;

- Malikler arası adaletin sağlanması,
- Donatı ve altyapı hizmet alanlarının edinimi,
- Arsa spekülasyonunun önlenmesi,
- Uygulama finansmanının karşılanması,
- Düzenleme ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanılarak farklı kamusal amaçlara aktarımı

olarak öne sürülmekteyken söz konusu yasa tasarısı bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesinde yetersiz kalmaktadır. Ayrıca ulusal literatürde değer esaslı imar uygulamasını konu alan yaklaşımlarda da temel tartışma konusu, **değerin nasıl belirleneceğidir**.

Bu kapsamda mevcut yasa ve planlanan yasa tasarısı ile ulusal literatürdeki çalışmalar, değer esaslı imar uygulamasının teknik işlemlerini içermemektedir. Bu konu ile ilgili ülkemizde ve dünya genelinde çeşitli akademik araştırmalar ve örnekler bulunmakta olup konu Türkiye ve dünya örneği için Almanya örnekleri kapsamında incelenecektir.

2.1. Türkiye Örneği - Van İli

Değer esaslı imar uygulamaları ile ilgili olarak, Van ilinde imar hakları transferi uygulamasının değer esaslı ile yapılmasını konu alan ve Aliefendioğlu ve Duman tarafından 2017 yılında yapılan çalışma ele alınmıştır.

Çalışmaya konu alan; 430 kilometrelik Havza boyunca özel mülkiyete konu olan 1655 m kotunun altında bulunan geniş yerleşim alanlarını oluşturmaktadır. Bu alanda afet riski altında bulunan alanda hak sahiplerinin hakları değer esaslı gözetilerek transfer edilmiş olup transfer edilecek alan "aktaran alan", transfer edilen alan ise "aktarım alanı" olarak adlandırılmıştır. Transfer sonucunda aktaran alana değer artışı ile ekonomik bir geri dönüşüm sağlanacağı öngörülmektedir.

İlk olarak aktaran ve aktarım alanlarının özellikleri belirlenmiş, takiben değerlendirme çalışmaları yapılmış ve değer esaslı gözetilerek aktarım işlemleri gerçekleştirilmiştir. Çalışmada, aktarım alanına gerçekleştirilecek transferlerin, değer esaslı olmak üzere üç şekilde yapılabileceği belirtilmiştir.

İlk yöntem; aktarım alanında uygulama imar planının öngördüğü çerçevede gerçekleştirilen parselasyon işlemine ve aktaran alanda tespit edilen değere karşılık, oluşan yeni imar parsellerinin belirlenen değeri üzerinden transfer işlemine dayanmaktadır.

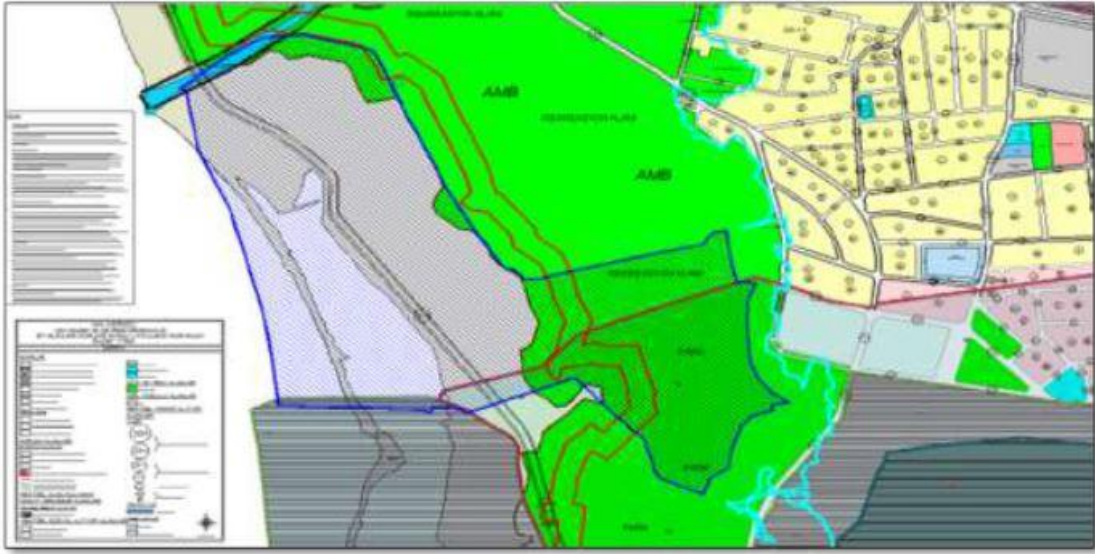
İkinci yöntemde, imar adası esas alınarak uygulama imar planında belirtilen yapılanma koşulları üzerinden yapılaşmaya gidilir ve bu doğrultuda aktaran alanda tespit edilen değere karşılık, aktarım alanında yeni yapılan yapıların arsa payı göz önünde bulundurularak tespit edilecek değeri üzerinden transfer işlemleri gerçekleştirilir.

Üçüncü yöntem ise bahsedilen iki yöntemin birlikte gerçekleştirilmesi yani karma transfer işlemleri olarak adlandırılabilir.

Aktaran alan (yeşil alan) 45 kadastro parselinden oluşmakta ve toplam büyüklüğü 62,26 hektardır. Bunlardan 39'u özel mülkiyet, 2'si vakıf, 4'ü hazine arazisidir. Bölge park ve rekreasyon alanı olarak planlanmıştır (Şekil 1).

Aktarım alanı (kahverengi alan) ise toplam 4,56 hektarlık arazi üzerinde ve afete maruz kalan alanların aktarılması için E:1,25, Yençok:21,50 yapılaşma koşullarına sahip kentsel dönüşüm rezerv alanı olarak planlanmıştır (Şekil 2).

Şekil 1. Aktaran alanı



Şekil 2. Aktarım alanı



Çalışmada, aktarım alanının yetersizliğinden dolayı aktaran alandaki sosyal ve kültürel koşulların sağlanamaması ve çok katlı bir yapılaşmaya gidilmesi zorunluluğu nedeni ile ikinci yöntemin kullanılması uygun bulunmuştur.

Tablo 1. Aktarım alanı emsal tablosu

Veriler	1. Satış	2. Satış	3. Satış	4. Satış	5. Satış	6. Satış
Ada/Parsel	2157/13	2157/17	2158/4	823/12	659/2	658/6
Mahalle	Yalı	Yalı	Yalı	Yalı	İskele	İskele
Alan (m ²)	486,91	487,04	441,83	1.100,41	419,66	613,81
Uzaklık (m)	90	100	220	400	650	750

Gerçek Satış Fiyatı (TL)	57.500	53.000	46.500	97.500	36.000	43.000
Satış Tarihi	29.01.2016	02.09.2015	05.08.2014	12.06.2015	14.01.2013	29.02.2012
TEFE _{Şb.16}	18.180,09	18.180,09	18.180,09	18.180,09	18.180,09	18.180,09
TEFE _{ST}	18.180,09	18.162,67	17.028,37	17.997,33	15.033,81	14.716,29
Güncel Değer (TL)	57.500	53.050	49.654	98.490	43.534	53.120
Güncel Birim Değer (TL/m ²)	118,09	108,92	112,36	89,50	103,74	86,54
Emlak Vergi Değeri (TL/m ²)	54,10	94,40	54,11	54,00	57,40	57,10
Vergi Değeri/ Değer (%)	45,82	86,74	48,15	60,33	55,33	65,98

Değerleme çalışması bölgedeki kullanım türlerine göre yapılmıştır. Hazine taşınmazları için bir değerlendirme yapılmamış, arsalar için ise emsal değer yöntemi kullanılmış olup çayırar için ise ot bedeli hesaplanmıştır. Bölgedeki satışı gerçekleşmiş arsalar emsal olarak kabul edilmiş ve ortalama birim m² değeri **103,19 TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Emsallerin konum, yön, şekil vb. özellikleri nedeni ile düzeltme işlemi bölgede bulunan iki parsel üzerinden örneklendirme ile yapılmıştır. İncelenen 875 ada ve 1 parsel ile 876 ada ve 1 parselin emsallerine göre köşe başı parsel olmaları nedeniyle % 10 değer artışı, incelenen taşınmazların emsallerine göre kıyı kenar çizgilerinin altında kalmaları nedeniyle % 30, incelenen taşınmazların emsallerine göre göle daha yakın olmaları nedeniyle % 10 ve incelenen taşınmazların emsallerine göre üçgen olmaları nedeniyle % 15 değer azalışı olabileceği yerel alanda yürütülen piyasa araştırmaları ve benzer taşınmaz satış karşılaştırılmasına dayalı olarak ortaya konulmuş ve düzeltilmiş birim değer **60,78 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Arsalar üzerinde bulunan yapı değerleri ayrıca hesaplanarak arsa değerlerine eklenmiş ve toplam değer hesaplanmıştır. Taşınmazların yapı yaklaşık birim maliyet fiyatları ile yeniden yapım maliyetleri hesaplanmış ve birikmiş amortisman bedelleri düşülmüştür.

Tablo 2. Örnek taşınmazların değer hesabı

Ada	Parsel	Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değerlemeye Konu Alanı (m ²)	Arsa Değeri (Ortalama Emsal Değeri * Alan) (TL)	Taşınmaz Üzerinde Bulunan Yapı ve Eklentilerin Toplam Değeri (TL)	Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri (TL)
875	1	60,78	1047,78	63.684,07	-	63.684,07
876	1	60,78	1.033,50	62.816,13	154.816,00	217.632,13
					Toplam	281.316,20

Çayır alanları hesaplanarak aktarılabilecek alanın toplam maliyeti Tarım İl Müdürlüğü verilerine göre hesaplanmıştır. Bölge için çayır otunun dekara ortalama kuru ot verimi 500 kg olup aktaran alanda yer alan çayır otunun 20 yıllık ot verimi 6.800,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3. Çayır otu verim hesabı

Göstergeler	Üretim Yılı (Değerleme Tarihi)
Gelirler	2016
Çayır Otu Satış Fiyatı (TL/kg)	0,68
Çayır Otu Verimi (TL/kg)	500,00
Çayır Otu 20 Yıllık Ot Verimi (TL/da)	6.800,00

Araştırma sonuçlarına göre, aktaran alanda arsa vasfında bulunan tüm taşınmazların toplam değeri 4.223.138,56 TL, gönderen veya aktaran alanda çayır vasfında bulunan taşınmazların toplam değeri 4.775.465,17 TL olmak üzere 62,26 hektarlık aktaran alanda yer alan taşınmazların tamamının (hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hariç) toplam değeri **8.998.603,73 TL'dir**.

Tablo 4. Aktarım alanı yapılması planlanan konutların değerlendirme tablosu

Değerlenen Yapı	2+1	3+1	4+1
Yapı Nevi	Betonarme	Betonarme	Betonarme
Alan (m ²)	120	150	180
Yapı Sınıfı	3-B	3-B	3-B
Birim Fiyatı (TL/m ²)	700	700	700
Toplam Maliyet	84.000	105.000	126.000
Takdir Edilen Bedel (TL)	84.000	105.000	126.000

Bu yöntem ile aktaran alanda yer alan taşınmazların tamamı için değer tespit işlemleri tamamlanmıştır. Çalışma sonucunda, aktaran alanda yer alan hak sahiplerinin tamamının aktarım alanına değer esaslı transferi tercih etmeleri durumunda; 62,26 hektarlık aktaran alanın (8.998.603,73 TL) ve 4,65 hektarlık ve toplam 382 konuttan oluşan aktarım alanının (40.572.000,00 TL) değeri göz önünde bulundurularak aktaran alan ile ilgili aktarım alanının % 22'lik kısmının kullanılacağı, kalan %78'lik kısmında da başka aktarım işlemlerinde kullanılabileceğinin öngörüldüğü belirtilmiştir (Aliefendioğlu ve Duman, 2017).

2.2. Dünya Örneği-Almanya

Değer esaslı imar uygulamaları konusunda dünyada birçok ülke halihazırda kendi yöntemlerini geliştirmiş ve etkin bir şekilde bu uygulamaları gerçekleştirmektedir. Kent ekonomisi ve değer esaslı imar uygulamaları ana başlıklı konferansta belirtildiği üzere bu uygulamada çeşitli dünya örnekleri mevcuttur. Örneğin;

- Endonezya'da arazi düzenlemesi yapılacağı zaman hak sahipleri ile görüşülerek maliyetler hesaplanmaktadır. Yapılan yeni imar çalışmaları ile hak sahiplerinin arazilerine yaklaşık %60'lık bir değer artışı sağlanabilmektedir. Endonezya'da yapılan bir bataklık ıslah çalışmasında bu bataklıkların kime verileceği konusunda yerel halk ile görüşülerek ortak karar almak genel tutum olmaktadır.
- Japonya'da değer esası ile imar uygulaması yapılacağı zaman kümelenendirme (kümelenendirme yapılırken parklar devlet binaları gibi kamusal alanlar alandan düşülüyor) yöntemi kullanarak oluşan değer devlet desteği ile oranlanarak hak sahibi ile kamu arasında %50-%50 paylaşılmaktadır.
- İsrail'de her parselin değeri ilk plana göre belirlenmekte ve parsel sahibi yeni planda benzer değerde bir yere sahip olmaktadır.
- Hollanda'da kamu tarafından oluşturmuş bir değerlendirme sistemi mevcuttur. Her yıl düzenli olarak bu değerler yenilenerek internet ortamında herkesin bilgisine sunulmaktadır. Bu sayede herkes şeffaf bir şekilde alanların değerlerini görebilmekte, yasal düzenlemeler ile bu kaynaktan başka verilerin kullanılması yasaklanarak değerlendirme çalışmaları yapılırken tek bir kaynak esas alınarak adaletli bir değerlendirme çalışmasının yapılması sağlanmaktadır.

Değer esaslı imar uygulamalarında, dünya genelinde taşınmaz malikleri ile istişare halinde olmak, onların istekleri doğrultusunda ilerlemek, adaletli bir değerlendirme ve dağıtım çalışması yapmak önemli bir yere sahip olup birçok ülkede uygulama sürecinin şekli ve teknik adımları yasa tasarılarında belirtilmiştir.

Çağdaş ve Linke (2019) tarafından “Değer esaslı imar uygulamasında Almanya'nın, gelişmiş bir mevzuat ve idari yapıya sahip olduğunu, tüm uygulamaların değer esası ile yapılmakta olduğunu, kent içindeki gelişim sonucunda ortaya çıkan ekonomik yararın taşınmaz malikleri ile belediye arasında paylaşılmasının amaçlandığını, değerlendirme yöntemleri ile ilgili düzenlemelerin İmar Kanunu ile kapsamlı içeriğin Taşınmaz Değerleme Tüzüğü ile sağlandığı” ifade edilmiştir. Arazi düzenlemesinde parsellerin takdir edilmiş **piyasa değerleri** esas alınarak düzenleme öncesi değer (katılım değeri) ile düzenleme sonrası değer (dağıtım değeri) olmak üzere iki değer belirlenmektedir. Yapılacak düzenlemede düzenleme sonrası imar arazisi değeri belirlenirken benzer konum ve özelliklerdeki emsaller için ödenen değerler seçilirken; düzenleme öncesi ham imar arazisi için emsal bulunabiliyor ise aynı yollar izlenir ancak emsal bulunmuyor ise;

(1) $W = (B - E) \times (1 - f/q)^N$ formülü ile bulunmaktadır. Bu formülde,

W: ham imar arazisi değeri

B: düzenleme sonrası beklenen imar arazi değeri

E: araziye imara uygun duruma getirmek için yapılacak giderler

f: yerel altyapı için yapılacak arazi kesintisi oranını (%)

N: araziye imara uygun duruma getirmek için gereken bekleme süresini (yıl)

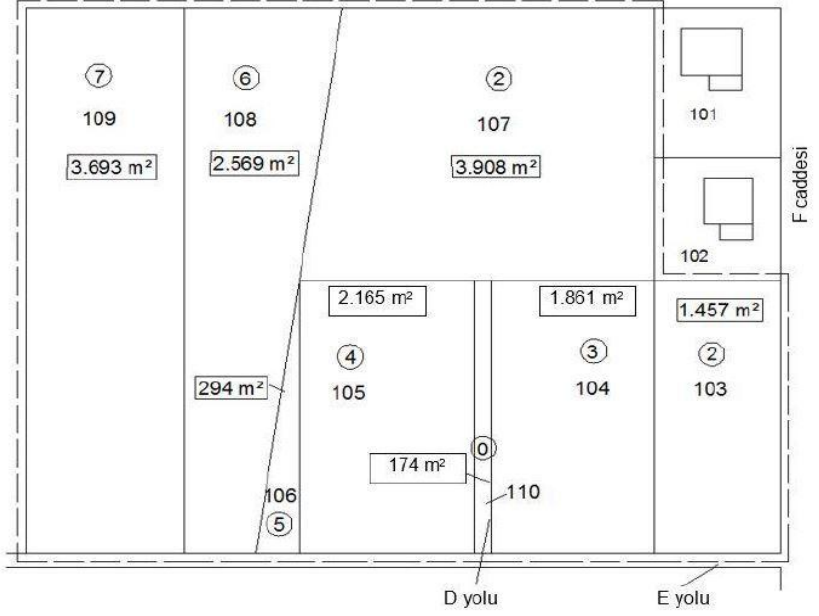
q: taşınmaz piyasasına özgül faiz oranını

ifade etmektedir (Çağdaş ve Linke, 2019).

2.2.1 Arazi Düzenlemesine İlişkin Varsayımsal Örnek

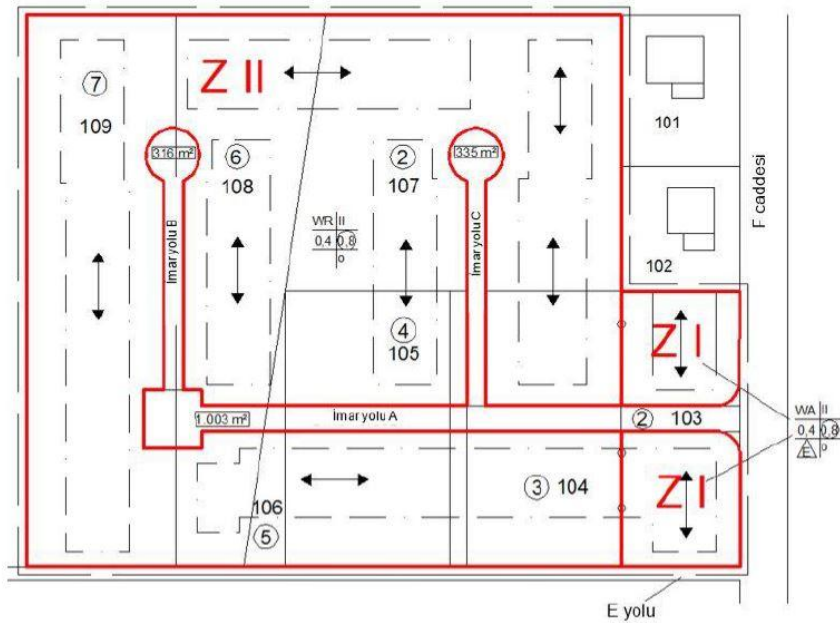
Çağdaş ve Linke tarafından 2019 yılında yapılmış çalışmadaki örnek üzerinden Almanya’da değer esaslı imar uygulaması incelenmiştir. Örnek çalışmada, Şekil 3’deki alan imara açılmak istenen alan olarak ele alınmıştır. 103 no.lu parselde hali hazırda yapılaşma izni bulunmakta olup diğer parseller ham imar arazisidir.

Şekil 3. Mevcut durum



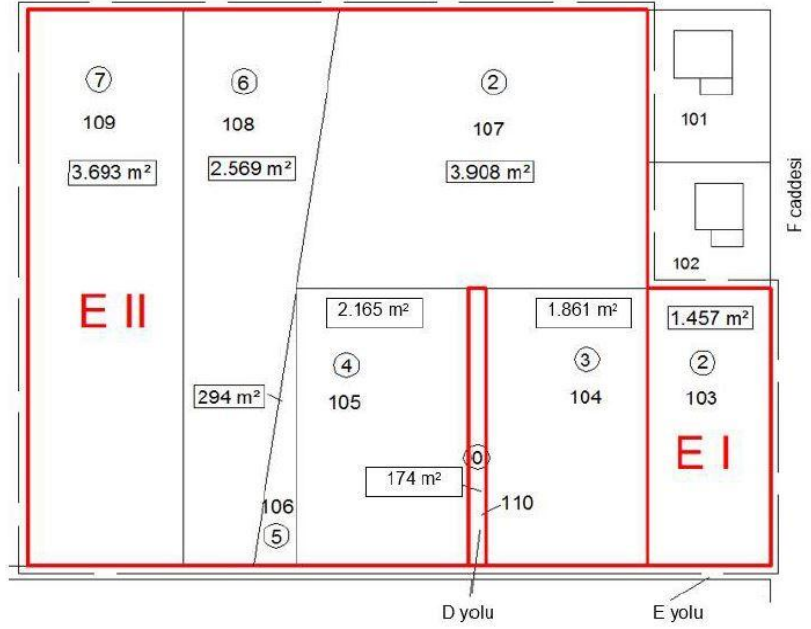
Şekil 4’de belediye tarafından yapılan yeni imar planı gösterilmekte olup yeni açılacak imar yolları ve büyüklükleri de belirtilmiştir.

Şekil 4. Yeni imar planı



Şekil 5' de değer esaslı uygulamanın gerçekleştirilebilmesi için katılım bölgeleri tanımlanmış ve plan üzerinde gösterilmiştir. E1, 103 no.lu parselin bulunduğu alan; E2, diğer parsellerdir. E1 parselinde halihazırda yapılaşma bulunduğu için ayrı bir katılım bölgesi olarak ele alınmıştır.

Şekil 5. Katılım bölgeleri



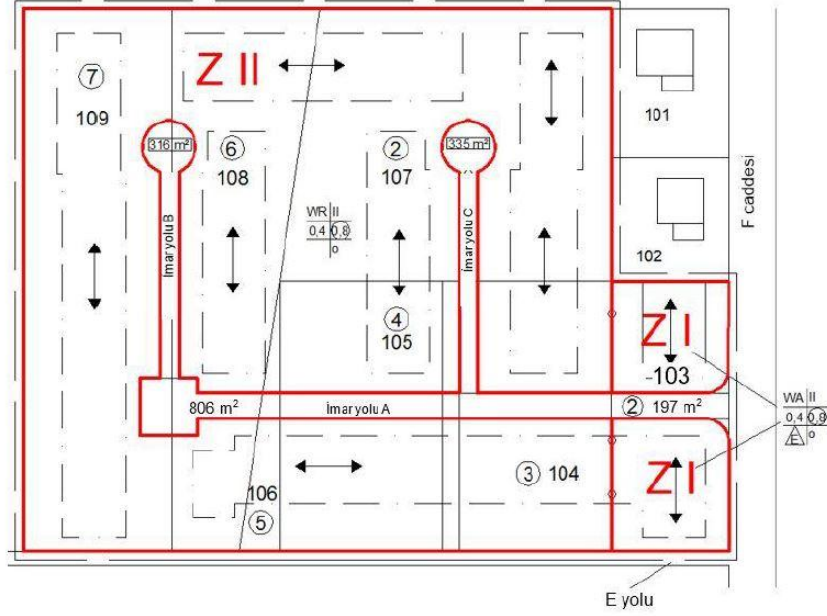
Tablo 5' de katılım bölgesinde bulunan parsellerin alansal dağılımları ve toplam katılım miktarı gösterilmektedir.

Tablo 5. Katılım bölge dağılımı

Bölge	Parsel No	Alan (m ²)
E1	103	1.457
	E1 Katılım Bölgesi	1.457
E2	104	1.861
	105	2.165
	106	294
	107	3.908
	108	2.569
	109	3.693
	110 (Kapanan D Yolu)	174
	E2 Katılım Bölgesi	14.664
Katılım Kütlesi		16.121

Dağıtım bölgeleri imar planı üzerinde gösterilmiştir. Z1, ayırık nizam, 2 kat, ticaret+konut alanı; Z2 ise ayırık veya bitişik nizam, 2 kat, konut alanını göstermektedir (Şekil 6). Tablo 6'da dağıtım bölgelerinde bulunan parsellerin alanları ile toplam dağıtım alanları gösterilmiştir.

Şekil 6. Dağıtım bölgeleri



Tablo 6. Dağıtım bölgesi alanları

Bölge	Parsel No	Alan (m ²)
Z1	103	1.457
	İmar yolu A' nın ilgili kesimi	-197
	Z1 Dağıtım Bölgesi	1.260
Z2	104	1.861
	105	2.165
	106	294
	107	3.908
	108	2.569
	109	3.693
	110 (Kapanan D yolu)	174
	İmar Yolları A, B ve C	-1.457
	Z2 Dağıtım Bölgesi	13.207
Dağıtım Kütlesi		14.467

Dağıtım bölgelerine takdir edilen birim değerler benzer imar arazilerine ödenen bedeller üzerinden Z1 bölgesi için 110 TL/m², Z2 bölgesi için 130 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Dağıtım bölgelerinin toplam değerleri;

$$Z1= 1260 \text{ m}^2 \times 110 \text{ TL/m}^2 = 138.600 \text{ TL}$$

$$Z2= 13207 \text{ m}^2 \times 130 \text{ TL/m}^2 = 1.716.910 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam: } 1.855.510 \text{ TL}$$

olarak hesaplanmıştır. Katılım bölgesinin değerinin hesaplanması için yeterli emsal bulunamaması nedeni ile 1 numaralı eşitlikten faydalanılarak değeri hesaplanmıştır:

$$(1) W = (B - E) \times (1-f/q^N)$$

$$B: 130 \text{ TL/m}^2$$

$$E: 10 \text{ TL/m}^2$$

$$f^2: (16.121-14.467-174)/(14.664-174) \cong \% 10$$

$$p: \% 5,5$$

$$N : 4 \text{ yıl}$$

$$u \text{ (Arazi düzenlemesi süresi) : } 1 \text{ yıl}$$

$$W=(130-10) \times (1-0,1/(1+0,055)^4)^{-1}$$

$$W= 92 \text{ TL/m}^2$$

Katılım bölgelerinin ve katılım kitesinin değerleri Tablo 7'de verilmiştir. 110 no.lu parsel (kapanan D yolu) yeni imar yolları için gereksinim duyulan arazi miktarını azaltmak için kullanıldığından E II katılım bölgesi alanından düşülmüştür (14.664-174=14.490).

Tablo 7.Katılım kitesini

Bölge	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Dağıtım Değeri (TL)
E1	1457	110	160.270
E2	14.490	92	1.333.080
Toplam	15.947		1.493.350

Dağıtım katsayıları bir bölgede oluşan yararı ve değer değişimini ifade eder. Bu değerleri katılım katsayılarına bölerek oranlar hesaplanır.

² İmar arazisi niteliğinde olan ve imar yolu A'ya gereksinim duymayan E I katılım bölgesindeki parsellerden kesinti yapılamayacaktır. E II katılım bölgesindeki parsellerden kesinti yapılacak, 110 no.lu parsel (kapanan yol) kesinti oranını düşürmek için kullanılacaktır. Buna göre kesinti oranı olarak hesaplanır.

Tablo 8. Dağıtım katsayıları

Bölge	Dağıtım Değeri/Katılım Değeri	Dağıtım Katsayısı
E1	138.600/160270	0,864791
E2	1.716.910 / 1.333.080	1,287927

E1 için dağıtım katsayısı < 1; 103 no.lu parselden yol geçmesi nedeni ile alanının küçülmesi nedeni ile değer kaybı yaşamıştır. Ancak E1 alanı önceki koşullarını koruduğu için herhangi bir değer kaybı ya da kazanımı yaşamamalıdır. Bu nedenle yol için gereken değer E2 bölgesinden karşılanmalıdır. Buna göre tablo yeniden düzenlenmiştir.

A için gereksinim duyulan arazi değeri, E1 (160.270) - Z1 (138.600) = 21.670 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 9. Düzeltme

Bölge	Dağıtım Değeri/Katılım Değeri	Dağıtım Katsayısı
E1	138.600 (+21.670) /160.270	1
E2	1.716.910 (-21.670) /1.333.080	1,271672

Hesaplamalar yapıldıktan sonra bedellerin dağıtılması için Malik 2 üzerinden örneklendirme yapılmıştır. Malik-2, 103 ve 107 numaralı parsellerin sahibidir.

Tablo 10. Malik 2 katılım değerleri

Malik	Parsel	Bölge	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Katılım Değeri (TL)	Dağıtım Katsayısı	Hak Edilen Dağıtım (TL)
2	103	E1	1457	110	160.270	1	160.270,00
	107	E2	3908	92	359.536	1,271672	457.211,86
Toplam					519.806		617.481,86

Tablo 11. Malik 2 dağıtım değerleri

Malik	Parsel	Bölge	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Gerçekleşen Dağıtım (TL)
2	1-2	Z1	1.260	110	138.600
	3-14	Z2	3.684	130	478.920
Toplam					617.520

Malik 2'ye tahsis edilen miktar onun hak ettiği değerden biraz fazladır. Fazla yapılan dağıtım, Malik 2'nin Belediye'ye yapacağı 38.14 (617.520-617.481,86) TL miktarındaki ödeme ile denkleştirilecektir. Malik 2 arazi düzenlemesi nedeniyle parsellerinin katılım ve dağıtım değerleri arasındaki fark miktarı kadar bir avantaja sahip olur. Katılım ve dağıtım değerleri arasındaki fark maliklerden tahsil edilerek

Kaynakça

Aliefendioğlu, Y. ve Duman, İ. (2017), Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, Yıl: 5, Sayı: 49, 163-193.

Çağdaş, V. ve Linke, H. (2019), Almanya'da Arazi Dzenlemesi., Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi, Cilt 6, Sayı 2, 96-114.

Tapu ve Kadastro Mülkiyet (2019), s. 31-34

Yılmaz, A. ve Demir, H. (2017). Değer Esaslı İmar Uygulaması Üzerine Soru ve Cevaplar. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

<http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>

https://www.kuzka.gov.tr/Icerik/Dosya/www.kuzka.gov.tr_7_SF3K52CO_butunlesik_kentesel_gelism_e_stratejisi_ve_eylem_plani_2010-2023.pdf

http://www.emo.org.tr/ekler/4a4deb11804b1ba_ek.pdf?ipi=2

PROJE BAZLI YENİ BİR ÖZELLEŞTİRME KONUSUNUN GELİŞTİRİLMESİ “HAKLARIN ÖZELLEŞTİRİLMESİ”

Kadir ÖZDUR, Makina Mühendisi-Değerleme Uzmanı

1. ÖZELLEŞTİRME KAVRAMI VE İLK UYGULAMALAR

Özelleştirme; özel sektör tarafından yürütülecek tüm faaliyet alanlarından kamu sektörünün çekilmesi, Devletin klasik fonksiyonları ile ilgisi bulunmayan ekonomik işletmeleri özel sektöre satması, devletin başarılı olarak işletemediği ekonomik birimleri özel sektöre devretmesi şeklinde tanımlanabilir.

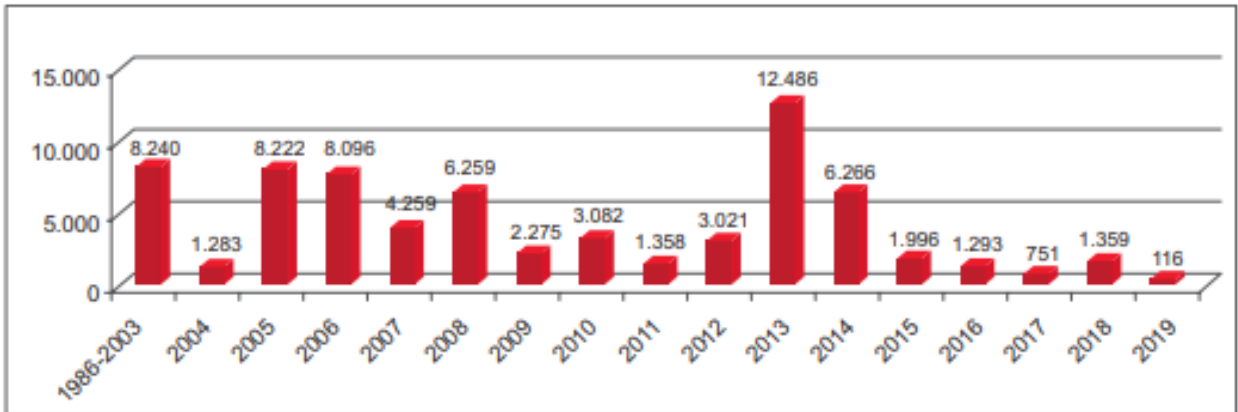
Bilindiği üzere Türkiye’de Özelleştirme, 1980’li yılların başında, kamuya ait yarım kalmış tesislerin tamamlanması veya yerine yenisinin yapılması amacı ile özel sektöre devredilmesi ile başlamış, ilerleyen yıllarda ise zarar eden Kamu İktisadi Teşebbüslerinin (KİT) özelleştirilmesi ile devam etmiştir.

1994 yılında ise 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK), Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Özelleştirme Fonu kurulmuştur. 4046 sayılı Kanun çerçevesinde özelleştirmenin kapsamı genişletilmiş, özelleştirilecek kuruluşlar, özelleştirme uygulamalarına ilişkin usul ve esaslar ile özelleştirme yöntemleri, değer tespit ve ihale yöntemleri ayrıntılı olarak açıklanmıştır. 4046 sayılı Kanun’un 1994 yılında yürürlüğe girmesi ile birlikte Türkiye’de özelleştirme uygulamalarında sistematik bir yapıya kavuşulmuştur.

1980 yıllardan günümüze kadar 246 kuruluşdaki kamu hissesi, 22 yarım kalmış tesis, 393 taşınmaz, 8 otoyol, 2 boğaz köprüsü, 103 tesis, 6 liman, şans oyunları lisans hakkı ile araç muayene istasyonları özelleştirmeye konu olmuştur.

Şekil 1. Yıllar itibariyle Özelleştirme Uygulama Tutarları (Milyon ABD Doları)

(Kaynak: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2019 yılı Faaliyet Raporu)



2. GÜNÜMÜZDE ÖZELLEŞTİRME

Sosyal Güvelik Kurumuna ait Taksim Otelcilik A.Ş. (%31,425) ve Emek İnşaat ve İşletme A.Ş. (%49)’deki iştirak hisseleri, Sümer Holding A.Ş., Şeker Fabrikaları A.Ş. bünyesinde kalan 5 adet şeker

fabrikası ve yaklaşık 2.000 adet taşınmaz Özelleştirmenin mevcut portföyü içinde göze çarpanlardır. Bu bağlamda, özelleştirilecek KİT'lerin sayısının azalması nedeni ile son dönemlerde Özelleştirme'nin imar planı yapma yetkisinin de avantajını kullanarak daha çok Kamu mülkiyetindeki taşınmaz satışlarına odaklandığı görülmektedir. Ancak yerel teşkilatlara sahip Milli Emlak Genel Müdürlüğünün zaten aynı işlevi yerine getirmesi Özelleştirmenin işlevselliğini azaltmaktadır. Kaldı ki özelleştirme kavramının “kamu sektöründe gerçekleştirilen iktisadi faaliyetlerin özel sektöre devredilmesi” şeklindeki asıl anlamı göz önünde bulundurulduğunda, 4046 sayılı Kanun kapsamında taşınmazlar için yapılan satış, kiralama veya işletme hakkının verilmesi gibi işlemlerin “özelleştirme” işleminden ziyade taşınmaz satışı/ devri şeklinde ifade edilmesi kavramsal açıdan daha uygundur (İlhan,2018).

Diğer yandan 19.08.2018 tarih ve 6741 sayılı Kanun ile Türkiye Varlık Fonu A.Ş. kurulmuş ve daha önceden özelleştirme kapsam ve programında bulunan bazı şirketlerin de dahil olduğu Milli Piyango, ÇAYKUR, THY, TPAO, Türk Telekom, PTT, TCDD, Eti Maden İşletmeleri, BOTAS, At Yarışları, Ziraat Bankası, Halk Bankası gibi önemli şirketler bu kurumun portföyüne alınmıştır.

3. ÖZELLEŞTİRMEDE YENİ YAKLAŞIMLAR

Bir önceki bölümde belirtilen taşınmaz satışlarının kavramsal açıdan bir özelleştirme işlemi sayılamayacağı düşüncesi kapsamında, taşınmaz satışı yerine Özelleştirmeye soluk kazandıracak yeni yaklaşımların ele alınması, proje bazlı uygulamaların yapılması gerektiği açıktır. Bu yaklaşımlardan biri var olan ya da ülkenin ihtiyaçları doğrultusunda tasarlanacak her türlü Hakkın (Patent, Lisans, İzin vs), mevzuat açısından gerekli düzenlemelerin yapılarak özelleştirilmesi şeklinde düşünülebilir.

Hakların özelleştirilmesinin, Özelleştirmeye yeni bir imaj sağlamanın yanında ülke ekonomisine katkı sağlayacağı şüphesizdir. Bu durum beraberinde var olan atıl bir projenin yerine sadece Hakkın özelleştirilmesi suretiyle yatırımcıyı gereksiz masraftan kurtaracak, rekabeti sağlayacak ve dolaylı olarak özelleştirmenin değerini de arttıracaktır.

Özelleştirecek Haklar, ilgili mevzuatlarla düzenlenmiş mevcut Haklar olacağı gibi, projelendirilecek yeni Haklar da olabilir. Bu yaklaşım iki farklı örnek üzerinden başlıklar halinde ele alınmıştır.

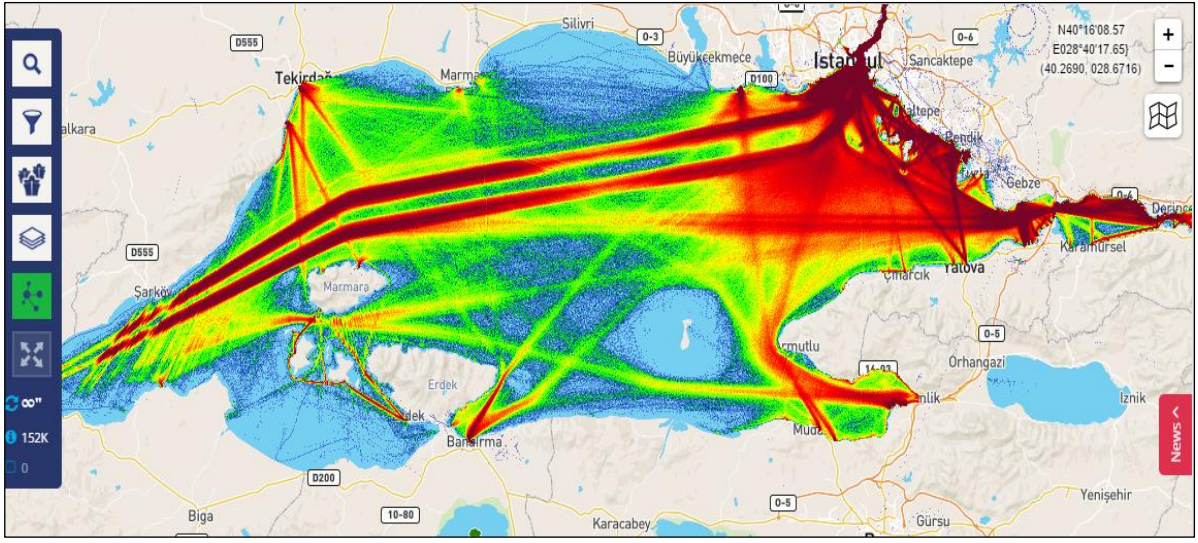
3.1. Fabrika Üretim İzni Örneği (Sakarya Tank Palet Fabrikası)

Ankara ili, araştırma, geliştirme, üretim, montaj, kalite kontrol alanlarında uzmanlaşmış firmaları ile savunma sanayi tedarikçisi olarak Türkiye'nin lokomotif konumundadır. Sakarya'da 1973 yılında kurulmuş ve teknolojisi eskimiş Tank Palet fabrikasının üretim izinlerinin özelleştirilmesi halinde, Ankara'da savunma sanayinde faaliyet gösteren firmalar, eski teknolojiyi kullanmak veya yenilemek zorunda kalmayarak ekstra yatırım masraflarından kurtulacağı gibi, kendi tesislerinde üretim yapma imkanına sahip olacağı için üretim masraflarını düşürme olanağına da sahip olacaktır. Bu husus özelleştirmeyi daha cazip hale getirecek, hatta izinlerin sınıflandırılarak ayrı ayrı özelleştirilmesi halinde yatırımcı uzman olduğu veya üretim için gerekli ekipmana sahip olduğu hakların ihalesine katılabilecek ve bu durum katılımcı sayısını arttırarak rekabeti arttırabilecektir.

3.2. Deniz Taşımacılığı Hattı Lisansı Örneği (İstanbul, Büyükçekmece İskelesi)

Büyükçekmece ilçesi, İstanbul ilinin batı kısmının merkezi konumunda olup Silivri, Esenyurt, Avcılar, Beylikdüzü ilçeleri ile çevrilidir. 2019 yılı nüfus verilere göre Esenyurt (954.579), Avcılar (448.882), Beylikdüzü (352.412), Silivri (193.680), Büyükçekmece (254.103) ilçelerinin toplam nüfusu 2.203.656 kişidir. Başka bir deyişle İstanbul ilinin nüfusunun %14,20'si bu bölgede ikamet etmektedir. 2019 yılında Büyükçekmece'de bulunan iskeleden, Bursa ilinin Mudanya ilçesine yeni bir hat açılmış, iskele söz konu hat için haftada 3 gün kullanılmakta, kalan günlerde ise atıl durumda beklemektedir.

Şekil 2. Marmara Deniz Taşımacılığı
(Kaynak: www.marrinetraffic.com)



Seçilen bölgenin nüfus yoğunluğu göz önüne alındığında, iskeleden İstanbul'un diğer ilçelerine açılacak yeni hatlara ihtiyaç olduğu açıktır. Bölgede yapılacak anketler ve ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yeni hatlar planlanıp, bu hatların işletilmesine yönelik Haklar özelleştirilebilir. Halihazırda kullanımda bulunan bir iskelenin olması, sadece hattın kullanım izninin özelleştirilecek olması, yatırım masrafının olmayacağı anlamına geldiği gibi, işleticiye kendi gemilerini kullanma imkanı vereceğinden bu durum işletici açısından cezbedici bir uygulama olacaktır. Uygulama ile kamuya yatırım yapmadan kaynak sağlanacağı gibi İstanbul trafiğinin azaltılmasına da katkı sağlanacaktır. Diğer yandan, söz konusu özelleştirme sadece kamu ve yatırımcılara değil aynı zamanda toplum ihtiyaçlarının giderilmesine hizmet sağlayacağı için Özelleştirmenin prestij kazanmasına da katkıda bulunacaktır.

Kaynakça

İhan, A.T. (2018), Özelleştirme Uygulamalarının Değer tespit Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Semineri, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2019 yılı Faaliyet Raporu

www.marrinetraffic.com

ÖZELLEŞTİRME ÖNERİLERİ

Sabit MURAT, Makina Mühendisi

1. GİRİŞ

Her şeyden önce, eleştirileri göz ardı etmeden özelleştirmeyi ele alarak geliştirmemizde fayda vardır. Unutmamamız gereken planlı yapılan her özelleştirme geleceğimize koyduğumuz bir tuğladır. Özelleştirmenin kamu açıklarını kapatmak için kaynak yaratma aracı olarak kullanıldığı yönde yaygın bir görüş bulunmaktadır. Hâlbuki, Özelleştirme uygulamaları ile bütçe açıklarının kapatılması mümkün değildir, Kaldı ki, hazine arazilerin tamamının özelleştirilmesi bile kısmi çözüm dışına çıkamayacaktır.

Özelleştirme kamu açıklarını kapatmak için değil, geniş bir amaçlar yelpazesi şeklinde; kısa ve uzun vadeli ekonomik ve sosyal politikalarla bağlantılı birçok amaca ulaşmak üzere bir ekonomik araç olarak kullanılması düşüncesiyle özelleştirmenin amaçları öncelik sırasına göre şöyle sıralanabilir:

- Piyasa güçlerinin ekonomiyi harekete geçirmelerine imkan verilmesi,
- Verimlilik ve üretkenliğin artırılması,
- Mal ve hizmetlerin nitelik, nicelik ve çeşitliliklerinin artırılması,
- Mülkiyetin tabana yayılması,
- Sermaye piyasasının gelişmesinin hızlandırılması,
- KİT'lere hazine tarafından sağlanan finansal desteğin minimize edilmesi,
- Bürokratların KİT'leri yönetmek yerine politika ve mevzuat üzerinde çalışmalarına imkan sağlanması,
- Modern teknoloji ve yönetim tekniklerinin cezp edilmesi,
- Çalışanlara pay senedi verilmek suretiyle işgücü verimliliğinin yükseltilmesi,
- Endüstrideki kamu ve özel mülkiyet arasındaki dengenin yönünün değiştirilmesi,
- Yabancı yatırımlar vasıtasıyla uluslararası ekonomik ve politik bağların kuvvetlendirilmesi,
- Sermaye yatırımları getiri oranlarının yükseltilmesi,
- Devlete gelir sağlanmasıdır.

Bu kapsamda özelleştirmenin cazibesini artırmak amacıyla hidroelektrik santrallerin alt yapısından yararlanılması, imar değişikliği ile vergi elde edilmesi ile diğer öneriler kısaca özetlenmiştir.

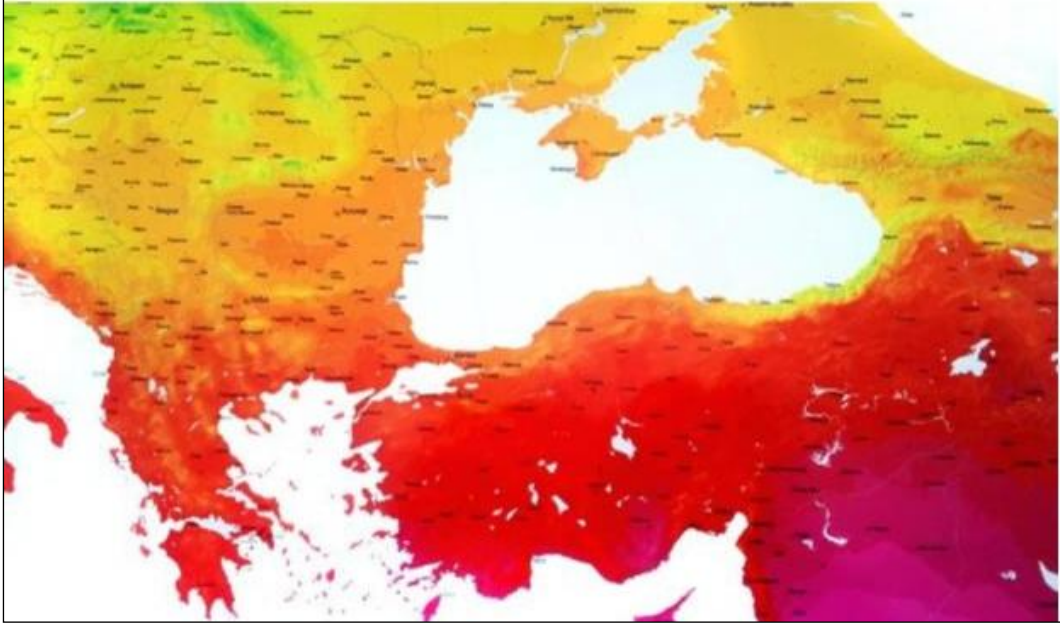
2. HİDROELEKTRİK SANTRALLERİN GÜNEŞ ENERJİSİ İLE DESTEKLENMESİ

Ülkemizin 1.400 – 2.400 kWh/m² aralığında global ışıyım potansiyeline sahip olduğu görülmektedir. Kuzey şeridinde, Orta Karadeniz ve Marmara Bölgesi'nde 1.400 - 1.800 kWh/m² olan ışıyım değerleri, Güneye inildikçe artmakta ve Orta Anadolu ve Ege'de 1,800 - 2,000 kWh/m² değerlerine ulaşmaktadır. Orta Doğu Anadolu Bölgesi'nden başlayarak Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde 2.000

kWh/m² değerine yaklaşan ışıınım değerleri, Akdeniz Bölgesi'nde güneşlenme potansiyeli en yüksek olan bölgeyi işaret eden 2.200 kWh/m² seviyesine ve üzerine ulaşmaktadır.

Özet olarak, güneş enerjisi potansiyelinin en yüksek olduğu bölgeler, Orta ve Batı Akdeniz bölgesi, İç Anadolu'nun güneyi ve Güneydoğu Anadolu'nun doğusu olarak haritada görülebilmektedir. En yüksek güneş enerjisi potansiyeline işaret eden koyu kırmızı ile renklendirilmiş bölgelerin dağlık veya deniz seviyesinden yüksek platolar olduğu görülmektedir.

Şekil 1. Güneş enerjisi potansiyeli haritası



Güneş enerjisi sistemleri yenilenebilir enerji teknolojileri arasında en büyük gelişmeyi ve uygulama alanı bulanların arasında gelmektedir. Bu uygulamalar yapılırken dikkatle incelenmesi gereken bazı konular bulunmaktadır.

Öncelikle, projenin enerji üretimini ve maliyetlerini optimize edebilmek adına yapılacak saha geliştirme çalışması için öncelikli hedef bölge olarak lokasyonun en yüksek ışıınım değerine ve bağlantı noktasına olan uzaklığı minimumda bulunan alanlar belirlenmelidir. Bunun için performans analizleri öncesinde proje sahasının güneş enerjisi potansiyelinin detaylı olarak irdelenmesi gerekli görülmektedir. Bu anlamda ulusal ve uluslararası güneş potansiyeli veri tabanları ile global ışıınım haritaları ve meteorolojik veri yazılımları saha potansiyelinin belirlenmesinde yol gösterici olmaktadır.

- Gelen güneş ışıınının yoğunluğu (11 yıllık güneş periyodu) Dünya/Güneş mesafesi
- Bulutlar (baskın faktör görevi) Su buharı (seçici yutucu)
- Hava kirliliği (direkt ışıında azalma) Orman yangınları (bölgesel etki)
- Volkanik küller (küresel yıllık etki)
- Konum ve mevsim (güneşin konumu)

Öneri; Hidroelektrik Santrallerin yanına güneş enerjisi kurularak desteklenebilir. Bu sayede su miktarında gerçekleşen azalmalarda üretim kayıplarının önüne geçilmiş olunur.

3. İMAR DEĞİŞİKLİĞİ İLE VERGİ ELDE ETME

Mevcut durumda 3194 sayılı imar Kanunu'nun 9 uncu maddesinde; *"Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler."* ifadelerine yer verilerek ÖİB tarafından imar planı değiştirilmek suretiyle satılan taşınmazların, satıldıktan sonra 5 yıl boyunca imar planlarının değiştirilemeyeceği hükme bağlanmıştır. Ancak söz konusu maddelerde imar planı değiştirilmeksizin satışı gerçekleştirilen taşınmazların mevcut planlarının korunmasına yönelik olarak herhangi bir düzenleme tesis edilmemiştir.

Öneri; Buna göre ÖİB tarafından satılmış olan bir arazinin devir tarihinden itibaren 5 yıl içinde imar değişikliği yapılamayacağı hüküm altına alınabilir, eğer belirtilen yıl içerisinde öngörülemeyen bir plan değişikliği olursa plan değişikliğinin yapıldığı tarihte yeniden değerlendirilerek satış sırasındaki ve yeniden değerlendirilme bedeli arasındaki fark bedelinin %50' si ÖİB' ye aittir maddesi şartnamelere eklenebilir. Bu uygulama kamu arazileri dışında da uygulanabilir. İmar değişikliğinde vatandaşın elde ettiği karın bir kısmı hazineye aktarılabilir.

3. DİĞER ÖNERİLER

3.1. Özelleştirme programındaki varlıkların satışı için internet sayfası oluşturularak mevcut portföy satışlarının internet üzerinden takip edilebilen ihale çalışmalarına başlanmalıdır (Örnek: EKAP). Bu kapsamda yapılacak çalışmalarda;

- Sistem güçlü bir domaine sahip olmalı,
- Çıkar çatışmalarının önlenmesi, ihalelerin usulüne uygun yapılabilmesi için üst düzey güvenlikle yapılandırılmalıdır,
- Teklif sahipleri yıllık üyelik aidatlarını ödeyerek sistemde bulunabilecekleri gibi ihale başına bedeli yatırmak suretiyle tek seferlik ihaleye katılabilir,
- İhaleye verilen teklif sahibi gizli kalmakla birlikte en yüksek teklif görülmeli ve değer tespit raporunun fiyatına üzerinde olan fiyatlardan içerisinde proje ile teklif verenler arasında oluşturulacak kurul ile uygun teklif seçilerek ihale sonuçlandırılabilir,
- Bu şekilde bir sisteme geçildiği takdirde her adım detaylı olarak programlanabilir.

3.2. Devlet Demir Yollarının özelleştirilmesi kapsamında hızlı tren vagonları özel sektöre kiralanabilir.

3.3. Kamu gelirini artırmak amacıyla belirlenen park ve yolların isim hakkı ihalesi ile gelir elde edilebilir.

EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLERİN BELİRLENMESİNDE TAŞINMAZLARIN FİZİKİ, YAPISAL VE KONUMSAL ÖZELLİKLERİNİN ÖNEMİ

Seda KARAKUŞ, Bankacılık ve Finans

1. EMLAK VERGİSİ TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Emlak vergisinin, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan arsa, arazi ve binalardan alınan, hasılatı ve yönetimi genellikle yerel yönetimlere bırakılmış, sürekli, objektif ve özel nitelikte bir servet vergisi olarak tanımlanması mümkündür. Verginin mükellefi, genel olarak taşınmazın maliki, intifa hakkı varsa bu hakkın sahibi, yoksa taşınmazı malik gibi kullananlardır.

Emlak vergisinin konusunu, ülkelerin bazılarında sadece arazi, bazılarında sadece bina, çoğunda ise hem arazi hem de binanın oluşturduğu görülmektedir. Diğer yandan Belçika ve İrlanda gibi ülkelerde, makine, teçhizat vb. unsurlar da emlak vergisi kapsamına girmektedir. Verginin konusu ne olursa olsun emlak vergisi sistemlerinin kurulma sürecinin aşağıdaki temel adımlardan oluştuğu görülmektedir.

- Verginin konusunun seçilmesi,
- Vergi yükümlüsünün tanımlanması,
- Vergi matrahının belirlenmesi,
- Değerleme ölçütlerinin oluşturulması,
- Vergi oranlarının saptanması,
- Vergileme dışında tutulacak unsurların belirlenmesi.

Emlak vergisi, gerçek ve tüzel kişiler tarafından sahip olunan varlıkların neden olduğu borçlar için hiçbir ayarlama ve indirim yapılmasına izin vermemesi, aynı zamanda yükümlülerin kişisel ve ailevi durumlarını da dikkate almaması nedenleri ile objektif bir vergidir. Bu nedenle benzer durumdaki tüm taşınmazların aynı oranda vergilendirilmesi bu vergi türü için en uygun seçenek olarak düşünülmekte olup genel uygulama mükellefe göre değişmeyen tek oranlı tarife yönündedir.

Emlak Vergisinin en belirgin özellikleri; objektif, mahalli, gayri safi bir vergi olması ve mülkilik ilkesinin uygulanmasıdır.

1.1. Emlak Vergisinin Objektif Olması

Vergiler objektif ve subjektif olarak ikiye ayrılmaktadır. Objektif vergiler doğrudan ekonomik unsurları dikkate alan, kişilerin ekonomik, sosyal ve kültürel durumlarını dikkate almayan vergi türlerini içermekte olup emlak vergisi de bunlardan biridir.

Kimi vergiler şahısların ödeme güçlerine göre ve iktisadi kaynakların tümü üzerinden alınsa da objektif vergi türünde mükellefin şahsi ve ailesel durumu diğer bir ifadeyle subjektif özelliklerine dikkat edilmez. Veraset ve intikal vergisi ile gelir vergisi subjektif özellik gösterirken, bina ve arazi vergilerinde taşınmaz sahiplerinin şahsi özellikleri dikkate alınmaksızın vergilendirme yapılarak objektif unsurlar ortaya konulur. Emlak Vergisi objektif nitelikli olmakla birlikte ona bu özelliği

kazandıran bazı unsurlar bulunmaktadır. Bunlar;

- Bulunduğu yer vergi matrahı ve oranı açısından önem arz eder.
- Vergi tahsilinde asıl olan emlakın kendisidir.
- Emlaklar parsellere göre tanımlanıp listelenmektedir.
- Yükümlü olan emlak sahibidir ancak yararlandırma varsa emlak üzerinde tasarrufta bulunan kimse yükümlüdür.
- Artan olmaktan çok nispi bir vergi türüdür.

Emlak Vergisinin objektif olması nedeniyle aynı nitelikte olan taşınmazların benzer şekilde vergilendirilmesi söz konusu olur.

1.2. Emlak Vergisinin Mahalli Olması

Emlak Vergisi taşınmaz sahibi olanlardan ve bu taşınmazların değerleri ölçüsünde yerel yönetimlerce tahsil edilen yerel karakterli bir vergidir. Ülkelerin birçoğunda da arsa, bina ve arazi üzerinden alınmakta olan bu vergi yerel yönetimlerce yapılacak olan hizmetlere karşı mükelleflerden tahsil edilen önemli bir finans kaynağıdır.

Emlak vergisinin mahalli olmasıyla birlikte mükellefe olan yakınlık aynı zamanda kayıp ve kaçığın önlenmesinde avantaj oluşturacaktır. Duran varlıkların denetiminin başka gelir kaynaklarına göre kolay oluşu emlak vergisinde yerelliğin gerekliliğini de göstermektedir. Ancak ülkelerce arazi ve bina vergilerinde verimin, hasılatın son yarım yüzyılda düşüş göstermesi ve buna bağlı olarak yeni gelir kaynakları için vergi alanlarının genişletilmesi emlak vergisinin yerel yöneticilerce yapılmasını gerekçe haline getirmiştir.

1.3. Emlak Vergisinin Gayri Safi Olması

Taşınmaza karşın borçların verginin matrahından düşülemeyişi bu verginin gayri safi bir vergi olduğunu ifade eder. Emlak Vergisinin bu özelliği de adalet açısından olumsuzluk oluşturabilmekte, borçlu olarak gayrimenkul almış olan kişiyle borcu olmayan kişi arasında vergi yükü ortaya çıkabilmektedir. Bu şekilde vergi, servetini gayrimenkul olarak değerlendiren düşük gelirli kimseler üzerinde daha çok kalabilmektedir. Bu ise sosyal adalet bakımından noksanlıklara sebebiyet verebilmektedir.

2. EMLAK VERGİSİ DEĞERİNİN DİĞER VERGİLERLE İLİŞKİSİ

Gayrimenkullerin emlak vergisine esas vergi değerinin ödenecek harç, gelir vergisi, veraset ve intikal vergisi bakımından önemi büyüktür.

2.1. Gelir Vergisi Yönünden

Gelir Vergisi Kanunu'nun 73. maddesinde "*Bina ve arazide emsal kira bedeli yetkilisi özel mercilerce ya da mahkemelerce takdir ve tespit edilmiş kirası, böylece takdir ya da tespit edilmiş kira mevcut değilse, Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) mükerrer 49. maddesine göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir*" hükmü yer almaktadır.

2.2. Ödenecek Harç Yönünden

Gayrimenkulün satışı sırasında mükellef tarafından beyan edilen değer, vergi değeri ve tapu harcı ile kıyaslanması sonucu yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

2.3. Veraset ve İntikal Vergisi Yönünden

Veraset ve intikal vergisi beyannamesinde “*Mirasçılarının, ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde, sulh hukuk mahkemesinden veraset ilamı alıp, vergi, dairesine verecekleri veraset ve intikal vergisi beyannamesinde, gayrimenkulün emlak vergisine esas vergi değeri beyan edilecektir*” ibaresi bulunmaktadır.

3. DEĞERLEME ÖLÇÜTLERİ VE UYGULAMA BİÇİMLERİ

3.1. Vergi Usul Kanunu’nda Yer Alan Düzenlemeler

VUK’un 258. maddesinde değerlendirme, “*Vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi değerlerin takdir ve tespiti*” olarak tanımlanmıştır. Vergi Usul Değerleme Ölçütleri ve Uygulama Biçimleri kapsamında VUK’ un 261. maddesinde değerlendirme ölçütleri tam manasıyla açıklanmış olup değerlemeye tabi iktisadi değerlerin cinsi ve mahiyet kısmına göre şekillenen aşağıda belirtilen ölçütlerden bir tanesi sayesinde var olacağı dile getirilmiştir.

VUK’un 261. maddesi uyarınca, değerlendirme işleminin iktisadi değerlerin nevi ve mahiyetine göre, aşağıdaki ölçülerden biri ile yapılması gerekmektedir:

- Maliyet bedeli,
- Borsa rayici,
- Tasarruf değeri,
- Mukayyet değer,
- Vergi değeri,
- Emsal bedeli ve ücreti,
- Rayiç bedel.

Bu ölçütlerin Kanundaki tanımlarına maddeler halinde aşağıda yer verilmiştir.

3.1.1. Maliyet bedeli (VUK Md. 262)

Maliyet bedeli, “*iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade eder. Gayrimenkuller, demirbaş eşya (alet, edevat, mefruşat ve demirbaş eşya maliyet bedeli ile değerlendirilir), emtia, zirai ürün ve hayvanlardır.*”

3.1.2. Borsa rayici (VUK Md. 263)

Borsa rayici, “*gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlendirilmeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerin ortalama değerlerini ifade eder. Yabancı paralar ve menkul kıymetler ile servet değerlemesindeki yabancı para, alacak ve borçlar.*”

3.1.3. Tasarruf değeri (VUK Md. 264)

Tasarruf değeri, “bir iktisadi kıymetin değerlendirme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir.”

3.1.4. Mukayyet değer (VUK Md. 265)

Mukayyet değer, “bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir (Alacaklar, ilk kuruluş giderleri, peştamallıklar, aktif geçici hesaplar, borçlar, pasif geçici hesaplar, karşılıklar)”

3.1.5. İtibari değeri (VUK Md. 266)

İtibari değer, “her nevi senetlerle esham ve tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir (Hisse senedi, tahvil vb. menkul kıymetlerin üzerinde yazılı değeri ve kasa mevcudu).”

3.1.6. Vergi değeri (VUK Md. 268)

Vergi değeri, “bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29’uncu maddesine göre tespit edilen değeridir. Diğer bir ifadeyle, Emlak Vergisinde Kanuna göre tespit edilen bina, arsa ve arazi değeri.”

3.1.7. Emsal bedeli ve emsal ücreti (VUK Md. 267)

Emsal bedeli, “gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir. Emsal bedeli sıra ile aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

- **Birinci Sıra:** (Ortalama fiyat esası) aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan “Ortalama satış fiyatı” ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran % 25 ten az olmaması şarttır.
- **İkinci Sıra:** (Maliyet bedeli esası) Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için % 5, perakende satışlar için % 10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.
- **Üçüncü sıra:** (Takdir esası) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz.”

3.1.8. Rayiç bedel (VUK Mük. Md. 266)

Rayiç bedel, “bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir (diğer usullerle belirlenemeyen mallar için). Piyasada oluşan değer ve emlak vergisini esas alan değer olmak üzere ikiye ayrılır. Arz talep dengeleri, semt, ilçe, mahalle, sokak, ulaşım, manzara rayiç bedeli etkileyen unsurların birkaçıdır. Rayiç bedel piyasa koşullarına göre belirlenir. Emlak vergisi rayiç bedeli belirlenirken mülkün minimum değeri hesaplanır ve genellikle piyasa değerinin altındadır.”

3.2. Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Düzenlemeler

Emlak Vergisi Kanunu'nun 16. maddesinde bina vergi değeri takdirinin binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde ise maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla belirlenebileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda Kanunda değerlendirme ölçütlerine ilişkin düzenlemeler maddeler halinde belirtilmiştir:

Madde 17: *“Bina vergi değerleri; aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.”*

Madde 19: *“Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur. Binanın maliyet bedeli, 20'nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun % 20'si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır. Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıdaki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23'üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür. Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder. Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini, devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet eklenir.”*

Madde 25: *“Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur. Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutat olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır. Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralar esas alınır. Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir.”*

Madde 29: *“Arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur.”*

Madde 30: *“Arsa vergi değeri, aynı vasıftaki arsanın normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arsanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arsanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.”*

Madde 32: *“Normal alım satım bedeli; vergi değerinin 30 uncu madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli aynı veya benzer vasıftaki başka bir arsa*

üzerinde bulunan binanın takdir olunan vergi değeri içindeki arsa bedeli esas alınmak suretiyle bulunur. Bina için takdir olunan vergi değerinden binanın inşaat maliyet bedeli ile % 20 satış karı tutarı düşüldükten sonra kalan miktar, arsa bedeli olarak kabul edilir. Arsa payı için hesaplanan değer in metrekareye isabet eden miktarı ile değer takdir edilecek arsanın yüzölçümü çarpılmak suretiyle o arsanın normal alım satım bedeli tespit edilir.”

Emlak Vergisi Kanunu'nun, 11 inci maddesinin 1 inci fıkrasının “a” bendinde “dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında emlak vergisi tarh edilecektir.” ibaresi yer almaktadır.

2020 yılında vergi değeri, takdir edilen arsa değerleri ile müteakip yıllarda dikkate alınması gereken artırım oranları doğrultusunda Hazine ve Maliye, Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken belirlenen bina inşaat metrekare bedelleri dikkate alınarak hesaplanacaktır. Hesaplanan vergi değerine uygulanacak emlak vergisi oranları Tablo 1’de yer almaktadır.

Tablo 1. Emlak Vergisi Oranları

	B. Şehir Belediyesi sınırları dışındaki yerler	B. Şehir Belediyesi sınırları içindeki yerler
Diğer binalar	0,002	0,004
Meskenler	0,001	0,002
Araziler	0,001	0,002
Arsalar	0,003	0,006

Diğer taraftan 27.12.2019 tarih ve 2. Mükerrer 30991 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 76 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde “2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2020 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapmaktır” hükmüne yer verilmiştir. “Dayanak” başlıklı 2. maddede ise, 2019 yılı için yeniden değerlendirme oranının %22,58 olarak tespit edildiği ve 23.12.2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile ilan edildiği belirtilmiştir.

2019 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2020 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabının 2019 yılı vergi değerlerinin, yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %11,29 (%22,58 / 2) oranında artırılması suretiyle yapılacağı 3. maddede belirtilmiştir.

4. EMLAK VERGİSİ UYGULAMALARI

Türkiye’de taşınmaz değerinin tespitine yönelik emlak vergisine esas olacak yürürlükteki düzenlemeler irdelendiğinde, bir binaya ait vergi spekülâtif değerinin tayin edilmesinde pek çok faktörün (fiziki, yapısal, konumsal ve yerel piyasa özellikleri vb.) görmezden gelindiğini, bu durumun yerine de yapının arsa payı değeri, yaklaşık maliyet bedeli, yıpranma payı tutarı ve asansör/kalorifer çelik yapılarını bildiren maliyet yöntemi uygulamaları kullanılmaktadır.

Arsa ve arazilerin vergi değerlerinin tespit edilmesinde ise takdir komisyonlarının değerlemeye tabi bölge için asgari düzeyde bir birim fiyatı ortaya koymaları beklenmektedir. “Asgari düzeyde arsa birim değerleri, cadde ve sokak üzerinden hesaplanan ölçek, arsa sayılacak parsel edilmemiş arazilerin birim değerleri değerlendirme açısından farklı bölgeler ölçeği, asgari düzeyde arazi birim değerleri ise il veya ilçe ölçeğinde arazilerin kiraç, taban ve sulak cinsinde olup olmaması dikkate alınarak tespit edilir. Verilen detaylar açısından bakıldığında Türkiye’de vergi değerinin tespitinde iki ana bileşenin kullanılmakta olduğu görülmektedir. Bunlardan birincisi bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, ikincisi ise arsa ve araziler için asgari düzeyde birim değerleridir” (www.gib.gov.tr).

Binaların vergi değeri; Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’ün ikinci kısmının birinci bölümündeki 7. maddesine göre tespit edilmektedir. Buna göre, vergi değerinin tespitinde, binaların başta kullanılış şekli, inşaatın cinsi ve sınıfı olmak üzere aşağıdaki özelliklerinin de göz önünde bulundurulması esastır:

- Binanın konumunun bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak durumu,
- İşyerleri ve yerleşim yerleri ile okul, hastane, alış-veriş merkezi, park ve bahçe gibi tesislere olan mesafe durumu ve ulaşım kolaylığı durumu,
- Su, elektrik ve kanalizasyon gibi altyapı işler olup olmadığı,
- Binanın metrekare açısından ölçüsü, katsayısı, oda, hol, banyo gibi bölümlerinin sayısı,
- Oda, hol, banyo gibi bölümlerinin kullanılabilirlik durumu,
- Kuzey, güney, doğu, batı cephe durumu,
- Asansör, kalorifer ve klima tesisatının bulunup bulunması durumu,
- Binanın ahır, bahçe, kömürlük, depo gibi bölümlerinin olup olmaması durumu,
- Deniz ve orman gibi manzara görme durumu,
- Binalarda yaşa göre yıpranma durumu, (Aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel dikkate alınır.)

Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel, 2.12.1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır (Tablo 2).

Tablo 2. Aşınma paylarına ilişkin oranlar

İNŞAATIN NEVİ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 YAŞ ARASI	4-5 YAŞ ARASI	6-10 YAŞ ARASI	11-15 YAŞ ARASI	16-20 YAŞ ARASI	21-30 YAŞ ARASI	31-40 YAŞ ARASI	41-50 YAŞ ARASI	51-75 YAŞ ARASI	76 VE DAHA YUKARI YAŞ
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yanı Kagir B.	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondular tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Yapılan açıklamalar çerçevesinde, asgari ölçüdeki değerlerin ne şekilde hesaplanacağı örneklerle gösterilmiş olup son örnek ise emlak vergisi uygulamalarının malikler açısından adil olmadığını açıkça göstermesi bakımından önemlidir.

Örnek 1:

İnşaatın türü ve sınıfı	:	Betonarme karkas, 3'üncü sınıf
Binanın yaşı (1983-1979)	:	4
Arsa (veya arsa payının) alanı	:	50 m ²
Arsanın asgari m ² birim değeri	:	2.000 TL
Kullanma şekli	:	Mesken
Binanın dıştan dışa yüzölçümü (Eklentiler ve ortak yer payları dahil)	:	110 m ²
Bina m ² normal inşaat maliyet bedeli	:	<u>x 13.500 TL</u>
Toplam		1.485.000 TL
Asansör farkı (%6) ³	:	-
Kalorifer farkı (%8)	:	+
Toplam	:	1.485.000
Aşınma Payı (1.485.000 x %6)		- 89.100
Kalan	:	1.395.900
Asgari ölç. göre arsa değeri (50 x 2.000)	:	<u>+ 100.000</u>
Toplam (Asg. ölç. göre bulunan değer)	:	1.495.900 TL

Örnek 2:

İnşaatın türü ve sınıfı	:	Betonarme karkas, 2' inci sınıf
Binanın yaşı (1983-1976)	:	7
Arsa (veya arsa payının) alanı	:	40 m ²
Arsanın asgari m ² birim değeri	:	4.000 TL
Kullanış şekli	:	Mesken
Binanın dıştan dışa yüzölçümü (Eklentiler ve ortak yer payları dahil)	:	120 m ²
Bina m ² normal inşaat maliyet bedeli	:	<u>x 16.800 TL</u>
Toplam		2.016.000 TL
Asansör farkı (2.016.000 x %6)	:	<u>- 120.960</u>
Kalorifer farkı (2.016.000 x %8)	:	<u>+ 161.280</u>
Toplam	:	2.298.240 TL
Aşınma Payı (2.298.240 x %10)		- 229.824
Kalan	:	2.068.416
Asgari ölç. göre arsa değeri (40 x 4.000)	:	<u>+ 160.000</u>
Toplam (Asgari ölçülere göre bulunan değer)	:	2.228.416 TL

³ **Kalorifer ve asansör farkı:** Kalorifer, kalorifer yerine kullanılan klima ve asansör tesisatı bulunan binalarda, dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare maliyet bedelinin çarpımı sonucu bulunacak rakama, kalorifer ve asansör farkı ilâve edilecektir. Bu ilâve söz konusu rakamın asansör için % 6 sı, kalorifer veya klima için de % 8 i oranında olacaktır.

Örneklerde yer alan binaların rayiç bedelleri yukarıdaki rakamlardan daha yüksek ise, rayiç bedellerin beyan edileceği tabiidir. Ancak, bu binanın değeri hiçbir surette asgari ölçülere göre bulunan miktardan az olmayacaktır.

Örnek 3:

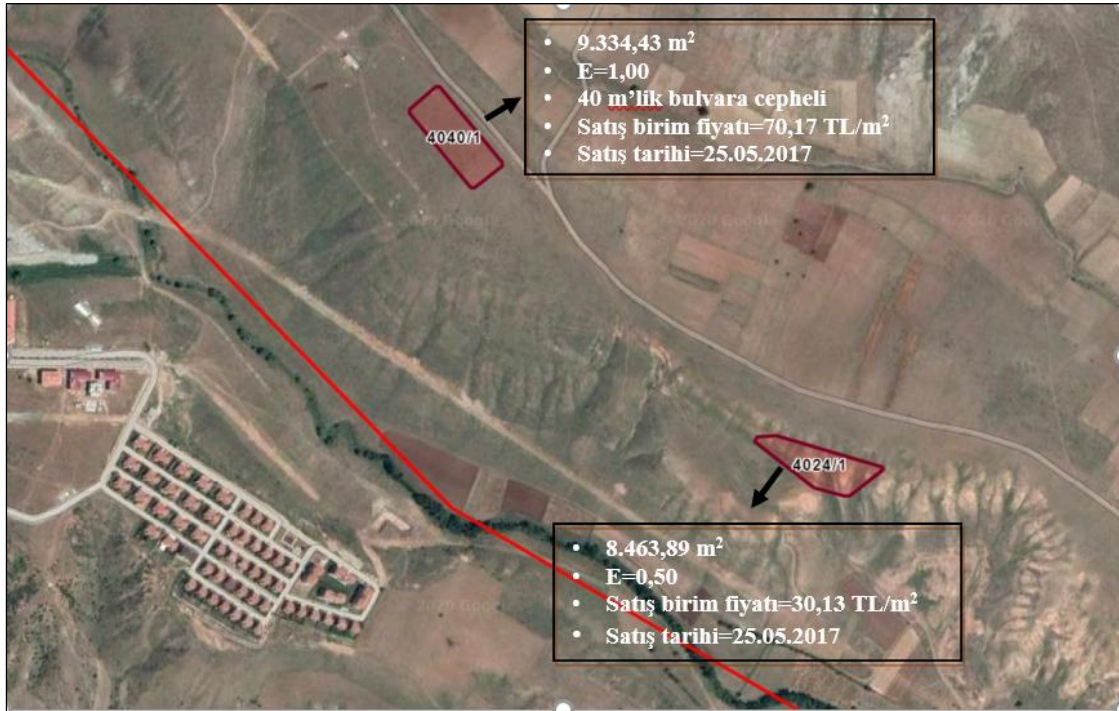
Mükellef (A) Kırşehir ili, Kaman Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2013 yılında satın almıştır. 2019 yılı emlak vergi değeri 130.000 TL olan meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri aşağıdaki gibi olacaktır:

2019 yılı yeniden değerlendirme oranı %22,58 olup bunun yarısı %11,29'dur. Bu kapsamda söz konusu meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri, $130.000 \times (1+\%11,29) = 144.677$ TL olacaktır. Diğer yandan bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak değer 144.000 TL olacaktır. Konu taşınmaz büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde olmadığından vergi oranı %0,1'dir. Bu kapsamda yıllık ödenmesi gereken vergi tutarı, $144.000 \times 0,001 = 144$ TL'dir.

Örnek 4:

ADÜAŞ tarafından ihale edilen Hazineye ait Kütahya ili, Merkez ilçesi, Parmakören Mahallesi'ndeki 4040 ada, 1 parsel ve 4024 ada, 1 parsel aynı tarihte (25.05.2017) satışa konu olmuşlardır. Söz konusu taşınmazların satış birim fiyatları ile konumsal, yapısal ve fiziki özellikleri Şekil 1'de gösterilmiştir.

Şekil 1. Taşınmazların konumu, yapısal ve fiziki özellikleri



Söz konusu taşınmazların 2017 yılı emlak vergisine esas rayiç değerleri 13,46 TL/m² olup rayiç değerler arasında bir farklılık bulunmamaktadır. Bu durum daha kıymetli olan 4040 ada, 1 parseldeki taşınmazın diğeri ile aynı vergi değerine sahip olması buna karşın her iki taşınmaz malikinin de aynı rayiç değer üzerinden vergi ödemek durumunda olmaları, taşınmaz malikleri açısından adil bir vergilendirme yapılmadığının bir göstergesidir.

5. SONUÇ ve ÖNERİLER

Türk vergi sisteminde vergiler gelir, harcamalar ve servet olmak üzere üç gruba ayrılmakta olup servet üzerinden alınan vergilerden biri olan emlak vergisi en eski vergilerden olmanın yanında dünya çapında uygulanan vergiler arasında yerini almaktadır.

Emlak vergisi her ülkenin kendi yerel idaresi bünyesinde yerel kurallar çerçevesinde uygulanan bir vergi olmakla birlikte yerel idarelerin de en önemli gelir kaynaklarından biridir. Toplam vergi gelirleri içerisinde emlak vergisi gelirleri dikkat çekicidir. Her ülkede uygulanan farklı emlak vergisi oranları, muafiyetler ve istisnalar nedeniyle emlak vergisi gelirleri ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Türkiye’de emlak vergisi konut, konut dışı binalar, arsa ve araziler üzerinden büyükşehir sınırları içi ve diğer iller için belirlenen ve merkezi yönetim tarafından belirlenen farklı oranlarda tahsil edilmektedir. Emlak vergisi oranları, emlak vergisi mükellefleri nezdinde yüksek görülmektedir. Emlak vergisinin oranlarını belirleme yetkisinin belediyelere devredilmesi konusu tartışılabilir bir durumdur. Emlak vergisinin hesaplanmasında taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesi konusunda yaşanan belirsizlikler emlak vergisinin güvenilirliğine zarar vermektedir.

Emlak vergilerinin adil bir şekilde toplanması vergide adalet ilkesinin sağlanması açısından önem arz etmektedir. Bu hususta mükelleflerin tereddütlerinin giderilmesini teminen uygulamada yer alacak istisna ve muafiyetler titizlikle düzenlenmeli ve emlak vergisinin en temel aşaması olan taşınmaz değerlemesinin en doğru şekilde yapılması sağlanmalıdır. Taşınmaz değerlemesinde, özel ekiplerin kurulması, bu işte uzmanlaşmış kişilerin bu ekiplerde istihdam edilmesi, uluslararası standartlara uygun bir değerlendirme yapılması vergi uygulamaları açısından oldukça önemlidir. Kaldı ki taşınmazların değerinin doğru, şeffaf ve adil bir şekilde belirlenebilmesi, emlak vergisi uygulamalarında karşılaşılan sorunların en büyük bölümünü oluşturmaktadır. Yerel yönetimlerin etkin bir vergi tahsilatı geliştirmesi halinde bile taşınmaz değer tespitinin etkin, sağlıklı ve güvenilir bir şekilde yapılmayışı verginin verimliliğini artırmaya yetmeyecektir.

Bu kapsamda taşınmaz değer tespitinin gerçekçi yapılması hem vergi gelirlerindeki kaybı azaltacak hem de mükellefler arasında adil bir vergi yükü oluşturulmasını sağlayacaktır. Emlak vergisine esas değerlerin belirlenmesinde taşınmazların fiziki, yapısal ve konumsal özellikleri göz ardı edilmemeli ve taşınmaz değer taktirinde rayiç bedeller yerine gerçek satış değerleri veya bilimsel metotlarla, standartlara uygun şekilde ortaya konmuş piyasa değerleri temel alınmalıdır.

Kaynakça

Bolahatoğlu M. (2018). *Emlak Vergisi Ve Türkiye Uygulamasının Değerlendirilmesi: Sorunlar ve Çözüm Önerileri*, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Gürbüz S. (2015). *Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Hacıköylü, C. (2009). *Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler*, Doktora Tezi, Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Tunç, Y. (2019). *Türkiye'de Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri*, Yüksek Lisans Tezi, Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Yıldırım M. (2019). *Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr>

1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr>

https://intvd.gib.gov.tr/2014_Emlak_Arsa/pdf/AsinmaPaylarınaİliskinCetvel.pdf

<https://www.gib.gov.tr/emlak-vergisi-kanunu-genel-tebligleri>

<https://www.gib.gov.tr/yardim-ve-kaynaklar/yayinlar/arsa-ve-arazi-asgari-metrekare-birim-degerleri>

BİNALARDA YIPRANMA HESABI

Müjde TÜRKİLERİ, İnşaat Mühendisi

1.BİNALARDA YIPRANMA HESABINA NEDEN İHTİYAÇ DUYULUR VE BU HESAPLAMADA NELER DİKKATE ALINIR?

Yeniden inşa etme ve yerine koyma maliyeti, yapıların güncel maliyetler ile yeniden inşa edilmesi halinde ortaya çıkabilecek maliyeti ifade etmektedir. Amortisman tutarının tahmin edilerek, söz konusu yapının yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi ile amortisman düşülmüş maliyet bulunur. Bulunan amortisman düşülmüş maliyet, binanın piyasa değerine yapılan katkıyı ifade etmektedir. Bir binanın amortisman tutarı üç etmenden kaynaklanır:

Fiziksel Eskime (Fiziksel Bozulma): Normal kullanımdan kaynaklanan aşınma ve yıpranmayı ifade eder. Fiziksel yıpranmadan kaynaklanan değer kaybıdır. Gözle görülebilir ve gerçektir. Yapı zamanla aşınır, eskir, çürür ve çöker.

Fonksiyonel Eskime (İşlevsel Eskime): Yapının işlev, fayda ve değerini azaltan, yapıda, malzemede ya da tasarımdaki kusur olarak ifade edilir. Varlığın piyasa standartlarına göre fonksiyonel kapasitesini yitirmesinin sonucu ortaya çıkar. Fiziksel yıpranma kadar açık ve bariz değildir. Bu nedenle belirlenmesi ve ölçümü daha zordur. Kullanıcıların değişen zevk ve tercihleri ile teknolojik gelişmelerin sonucu oluşur.

Ekonomik Demodelik (Dış Demodelik, Dışsal Eskime, Sosyo-Ekonomik Eskime): Mülkteki olumsuz etkenlerden kaynaklanan, mülkün satılabilirliğine geçici veya devamlı olarak zarar veren faktörlerdir. Fonksiyonel eskimeden farklıdır. Burada mülkün içinde bulunduğu çevreden gelen olumsuz değişimlerin etkisi söz konusudur. Mülkün dışındaki fiziksel, ekonomik veya çevresel değerlerden gelen kayıptır. Genellikle iyileştirilemez.

2.MALİYETE DAYALI YAPI DEĞERLEME UYGULAMALARINDA YAPI ÖMÜRLERİ

Maliyete dayalı yapı değerlendirme uygulamalarında yapının ekonomik ömrü, faydalı ömrü ve kalan ömür veya kalan faydalı ömrü kavramları kullanılmaktadır. Bu kavramlar aşağıda kısaca açıklanmıştır:

Ekonomik Ömür: Bir yapının ekonomik ömrü inşa edildiği zaman başlar, gayrimenkulün toplam değerine katkı yapamadığı zaman biter. Bu ömür, bir yapının fiziksel olarak var olması beklenen süreden genellikle daha azdır. Bir yapı ekonomik olarak ömrünü doldurduğu zaman, yapı sahibinin önündeki seçenekler, binanın kısmen yenilenmesi, tamamen yenilenmesi, yeni bir modele dönüştürülmesi veya tamamen yıkılarak yeni bir yapının inşa edilmesidir.

Faydalı Ömür: Yapının inşa edilmiş biçimine göre, fonksiyonlarını yerine getirmesi beklenen süredir. Bir yapıyı oluşturan unsurların bazılarının fiziksel ömürleri çok uzun, bazılarının ise kısadır. Örneğin, binanın betonarme kısmının beklenen fiziksel ömrü birkaç yüzyıl olabilir. Bunun yanında ısıtma, soğutma sistemleri, çatı, yer döşemeleri gibi unsurların fiziksel ömrü çok daha kısadır. Yapıyı oluşturan unsurların kısa ve uzun vadeli olarak ayrımı, ayrıştırma analizi uygulamasını yapabilmek

için gereklidir. Çünkü bu yöntemde yapıyı oluşturan her unsurun amortismanı ayrı olarak hesaplanmaktadır.

Kalan Ekonomik Ömür: Mevcut bir yapının gayrimenkulün toplam değerine katkı yapmaya devam etmesi beklenen tahmini süresidir. Bu kavram karşılaştırma ve ekonomik ömür yönteminde kullanılmaktadır.

Kalan Faydalı Ömür: Yapıyı oluşturan bir unsurun mevcut yaşından, onun tahmin edilen toplam faydalı ömrüne kadar geçecek süredir.

Yapım işlerinde ya doğrudan Maliye Bakanlığı amortisman oranları kullanılarak işlem yapılır ya da farklı amortisman tahmin yöntemleri kullanılır. İnşaatın neveleri ve yaşlarına göre emlak (bina) vergisi için geliştirilen ve (2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıpranma oranları Tablo 1'de verilmiştir.

Tablo 1. Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel

İNŞAATIN NEVİ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 YAŞ ARASI	4-5 YAŞ ARASI	6-10 YAŞ ARASI	11-15 YAŞ ARASI	16-20 YAŞ ARASI	21-30 YAŞ ARASI	31-40 YAŞ ARASI	41-50 YAŞ ARASI	51-75 YAŞ ARASI	76 VE DAHA YUKARI YAŞ
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir B.	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekodu tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

İnşaat nevelerine göre verilen yıpranma oranları emlak vergi değerinin analizi, kentsel dönüşüm, kamulaştırma ile diğer amaçlarla değerlendirme çalışmalarında sıklıkla kullanılmaktadır. Yıpranma oranları çizelgesinde olmayan varlıkların yıpranma oranları; "1/Ekonomik Ömrü" formülü ile tespit edilmektedir.

3. MALİYET BELİRLEME YÖNTEMLERİ

Üç önemli maliyet belirleme yöntemi bulunmakta olup bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır:

3.1. Piyasadan Çıkartma Yöntemi

Bu yöntem emsal satışların olması halinde, söz konusu satışlardan amortismanların düşülmesi esasına dayanır. Piyasa satışları ile doğrudan karşılaştırmalar yapılmasından dolayı anlaşılması kolay bir yöntem olmakla birlikte emsal bulmak ve doğru verilere ulaşmak nispeten zordur. Konu taşınmazlara emsal alınacak mülklerin benzer fiziksel, işlevsel ve dış özelliklerinin olması ve benzer türlerde amortisman maruz kalmaları gerekmektedir. Emsal mülkler arasında tasarım, kalite ve inşaat farklarının olması halinde değer farkının bunlardan mı yoksa amortismandan mı kaynaklandığını ortaya koymak pek de mümkün olmaz (Tanrıvermiş,2017).

3.2. Yaş - Ömür Yöntemi

Amortisman süresinin mülkün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasındaki orantının kullanılması ile hesaplandığı basit ve anlaşılması kolay bir yöntemdir. Bu yöntemde binanın efektif yaşı toplam ekonomik ömrüne oranlandığı için binanın ekonomik ömrü boyunca doğrusal bir biçimde eskidiği varsayılır. Bu nedenle emsal mülklerin konu mülkten farklı tür ve farklı miktarlarda amortismanlara maruz kaldığı yörelerde yaş-ömür yönteminin doğruluğunu kanıtlamak zordur. Binaın tüm amortismanı tek bir oranla kabul görür.

Amortisman bedeli için oran dışında yapının yaşının tespit edilmesi gerekmektedir. Amortisman oranı yapının belirlenen yaşıyla çarpılarak bulunan katsayı, yapının yeniden yapım maliyetiyle çarpılarak toplam birikmiş amortismanı hesaplanır. Birikmiş amortisman tutarı, yapının yeni değerinden düşülerek, eski yapının bugünkü maliyet değeri bulunur (Tanrıvermiş, 2017).

Bu kapsamda hesaplamalarda aşağıdaki eşitlikler kullanılır:

Amortisman Oranı = 1 / Ekonomik Ömür

Birikmiş Amortisman = Yeniden Üretim Maliyeti * Amortisman Oranı * Yapı Yaşı

Net Yapı Değeri = Yeniden Üretim Maliyeti – Birikmiş Amortisman

Amortisman Tutarı = Efektif Yaş/Toplam Ekonomik Ömür) x Toplam İnşaat Maliyeti

Amortisman Oranı = Gayrimenkulün Gösterdiği Yaş / Toplam Ekonomik Ömür

3.3. Ayrıştırma (Döküm) Yöntemi

Yöntemler içinde en tutarlı olanı olmakla birlikte uygulaması zaman ve tecrübe gerektirir. Piyasadan çıkartma ve yaş-ömür beklentileri ile birlikte kullanıldığında toplam amortisman tahminen bileşen kısımlarına ayrıştırılır. Bu teknik genellikle tüm amortisman yöntemlerinin bir raporda gösterilmesi gerektiği durumlarda kullanılır (Tanrıvermiş,2017).

4. BİNALARIN BRÜT VE NET ALANLARININ İNCELENMESİ

Maliyete dayalı değerlendirme uygulamalarında genellikle yapım işinin brüt ve net alanının tespitinde sorunlarla karşılaşmaktadır. En sık rastlanan sorun; mevcut bina ile projenin uyumlu olup olmadığının tespiti ve fiili durumda yapı alanının analiz edilmesinde ortaya çıkmaktadır. Esasen brüt ve net alanların tanımlanmasında; emlak vergisi, imar uygulama ve diğer düzenlemeler yönünden farklılık bulunmaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde bağımsız bölüm brüt ve net alanı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

Bağımsız bölüm brüt alanı; *“Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan*

mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.”

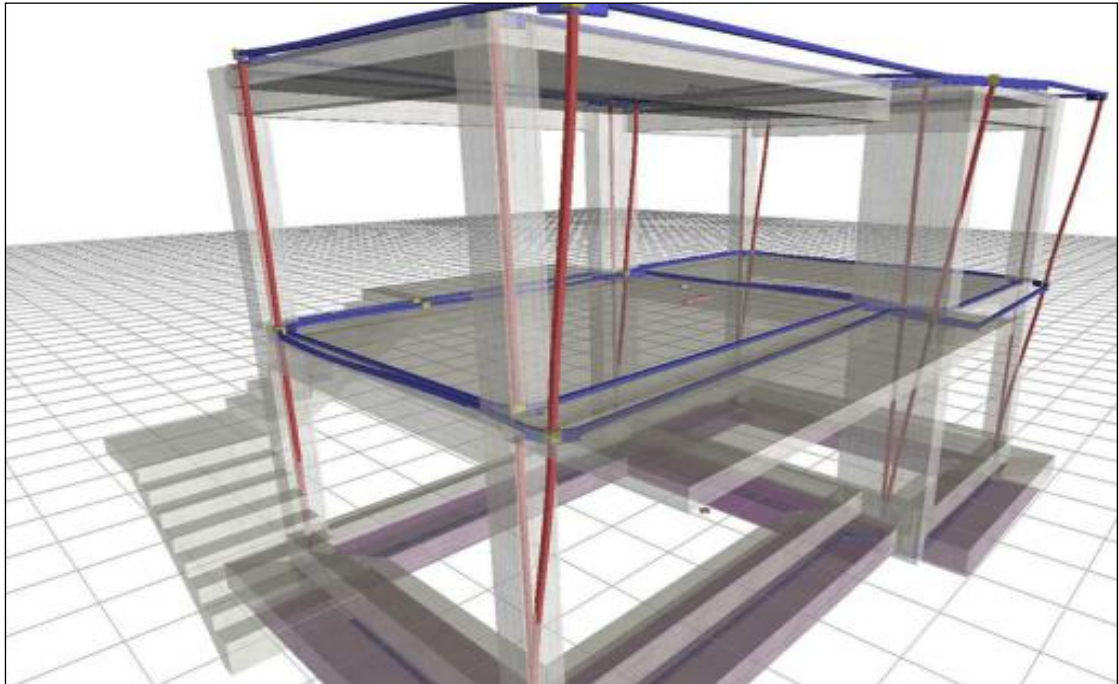
Bağımsız bölüm net alanı; *“Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2,5 cm’yi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1,80 m yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.”*

Toplam yapı inşaat alanı; *“Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamıdır”*

5. BİNALARDA YIPRANMA HESABI

Bir yapı taşıyıcı ve tamamlayıcı sistem olmak üzere iki ana kısma ayrılır. Taşıyıcı sistem, yapının dış etkenlere güvenlik içinde karşı koyabilmesi için yük taşımak ve aktarmak üzere oluşturulan ve yenilenebilmesi mümkün olmayan temel, perde, kolon, kiriş, döşeme gibi yapı elemanlarının bütünüdür. Buna karşın tamamlayıcı sistem ise pencere, kapı, sıva, duvar, korkuluk vb. gibi yenilenebilmesi mümkün olan yapı elemanlarından oluşan sistemdir.

Şekil 1. Taşıyıcı sistem tasarımı



Taşıyıcı sistemin toplam maliyet içindeki oranı konut amaçlı kullanılan asansörlü binalarda bugün itibarıyla yaklaşık % 40, asansörsüz binalarda ise % 50 kabul edilir. Fabrika binalarında, stadyumlarda, depolarda bu oranlar farklılık gösterir.


Taşıyıcı sistemin betonarme karkas yapılarda ömrü yaklaşık 100 yıl kabul edilmektedir. Tamamlayıcı kısmın ömrü ise kullanılan yapı malzemesine göre farklılık gösterebilir. Yıpranma, yapının ekonomik ömrü boyunca aşınma, bozulma, malzemenin yorulması vb. etkiler karşısında kaybettiği değerdir.

Bir yapının net değeri, yeniden yapım maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile hesaplanır. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapı sınıfı ve gruplarına göre her sene Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanmaktadır.

Arsa ve arazi değerlemesinde, değer tespit çalışmasında kullanılacak birebir emsal bulunamaması halinde arsa+yapı şeklinde bulunacak emsallerden çıkartma tekniği ile arsa değeri üretilmesinde net yapı değeri hesaplamalarında yapı yaklaşık birim maliyetleri ile birikmiş amortisman tutarı için aşınma paylarını gösterir cetvelden yararlanılabilir. Buna ilişkin örnek ADÜAŞ hizmet yeri üzerinden ele alınacaktır.

Örnek: Kızılay, İnkılap Sokak, Deniz Apartmanında faaliyetlerine devam eden ADÜAŞ'ın hizmet yeri, 140 m²lik iki bağımsız bölümden oluşmaktadır. Aynı binada cephe, tip (4+1) iç yapı özellikleri ve yıpranmaları ADÜAŞ hizmet yeri ile benzer özelliklere sahip emsal bir daire için 435.000 TL talep edilmektedir (Şekil 2.) Dairelerin arsa paylarının değeri çıkartma tekniği ile hesaplanacaktır.

Şekil 2. Emsal bağımsız bölüm ilan bilgileri



435.000 TL	Emlak Endeksi
Ankara / Çankaya / Cumhuriyet Mah.	
İlan No	749512547
İlan Tarihi	24 Nisan 2020
Kategori	İş Yeri
Durumu	Satılık
Emlak Türü	Büro & Ofis
m ²	170
Oda Sayısı	4+1
Bina Yaşı	30 üzeri
Aidat (TL)	120
Isıtma	Doğalgaz (kombi)
Bulunduğu Kat	4
Krediye Uygun	Evet
Kiracılı	Hayır

Konu taşınmazlardan 6 no.lu bağımsız bölüme ilişkin bilgiler ile hesaplamada dikkate alınacak bazı veriler Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 2. Veri özet tablosu

Ana Taşınmaz Yüz Ölçümü (m ²)	727,00
Konu Taşınmazın Arsa Payı Oranı	16/448
Konu Taşınmazın Alanı (m ²)	140
Emsal Taşınmaz Değeri (TL)	435.000,00
Emsal Taşınmazın Alanı (m ²)	140
Yapı Yaşı (yıl)	50
Değer Biçilen Ekonomik Ömür (yıl)	100
Yıpranma Payı Oranı	50%
Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti (TL/m ²)	1.450

Söz konusu binadaki bağımsız bölümlerin tamamının arsa paylarının eşit olduğu bilinmektedir. Buna göre, konu taşınmazın arsa payı $727,00 \times 16/448 = 25,96 \text{ m}^2$ 'dir. Arsa payı birim değeri ile toplam değer hesaplanabilmesi için emsal taşınmaz satış değerinden emsal taşınmaz net yapı değerinin çıkartılması ile arsaya kalan değer belirlenmiştir.

Emsal taşınmaz net yapı değeri, yeniden yapım maliyetinden yıpranmış kısmın maliyetinin düşülmesi ile hesaplanacaktır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinde, yapı yüksekliği 21,5 m'ye kadar olan konutlar (3-B) için birim maliyet **1.450 TL/m²** olarak belirtilmiştir.

Bu kapsamda emsal taşınmazın net yapı değeri %50'lik yıpranma da dikkate alınarak, $140 \text{ m}^2 \times 1450 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,50) = 101.500 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır. Bu durumda arsa payının değeri; çıkartma tekniği ile $435.000-101.500 = 333.500 \text{ TL}$ olarak belirlenmiştir.

Emsal bağımsız bölümün arsa payı ile ADÜAŞ dairelerinin arsa payları eşit olduğundan $25,96 \text{ m}^2$ 'lik arsa payının toplam değeri 333.500 TL olacaktır. Birim değer ise $333.500 / 25,96 = \mathbf{12.846,68 \text{ TL/m}^2}$ 'ye denk gelecektir.

Diğer yandan İnkılap sokak için 2020 yılı arsa birim rayiç bedeli ise **1.742,92 TL/m²**'dir. Bu sonuç emlak vergisine esas rayiç değer ile gerçek değer arasındaki farkın ölçüsünü göstermesi bakımından önemlidir.

Örnek: Yeniden yapım maliyet değeri 400.000 TL olan 22 yaşındaki C taşınmazının yıpranma tutarı, Tablo 3'de yer alan, her ikisinde de doğrusal biçimde yıpranmış A ve B taşınmazlarına bağlı olarak belirlenmiştir (Hepşen, 2017).

Tablo 3. Örnek soru verileri

	A	B
Taşınmaz Değeri (TL)	380.000	350.000
Arsa Değeri (TL)	180.000	158.000
Yapı Yaşı (Yıl)	43	38
Toplam Amortisman Tutarı	212.200	310.000
Yıllık Amortisman Oranı	1,197%	?

Yukarıda yer alan tabloya göre B taşınmazının yıllık ortalama amortisman oranı ile C taşınmazının yıpranma tutarı ne kadardır?

Çözüm: Öncelikle B taşınmazının yıllık amortisman (yıpranma) tutarının bulunması gerekmektedir.

Taşınmaz Değeri = Yapı Değeri + Arsa Değeri

B Taşınmazı Yapı Değeri = 350.000TL – 158.000TL = 192.000 TL

Yeniden Yapım Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Toplam Amortisman Tutarı

B Taşınmazı Yeniden Yapım Maliyeti = 192.000TL + 310.000TL = 502.000 TL

Yıllık Amortisman Tutarı = Toplam Amortisman Tutarı / Efektif Yaş

B Taşınmazı Yıllık Amortisman Tutarı = 310.000TL / 38 = 8.158TL/Yıl

Yıllık Amortisman Oranı = Yıllık Amortisman Tutarı/Yeniden Yapım Maliyet Değeri

B Taşınmazı Yıllık Amortisman Oranı = 8.158TL / 502.000TL = 0,01625 = %1,625

C Taşınmazı Amortisman Oranı, A ve B Taşınmazlarının Amortisman Oranlarının Ortalaması olarak bulunabilir:

C Taşınmazı Amortisman Tutarı = 400.000TLx 22x ((0,01197+0,01625)/2)= 124.168 TL

Kaynakça

Hepşen, A. (2017), Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu, Literatür Yayıncılık: İstanbul.

İnşaat Mühendisleri Odası, (2016), Yapı Bilgisi Notları.

Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Yapı Bilgisi, 1,2 Ders Notları.

Tanrıvermiş, H. (2018), Gayrimenkul Değerleme Esasları, Sermaye Piyasası Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu Yayınları: İstanbul.

www.sahibinden.com

KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ SATIŞ MEVZUATININ İNCELENMESİ

Veysel ATÇI, Arkeolog

1. TANIMLAR

1.1. Korunması Gerekli Kültür Varlığı

Kültür varlıkları tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

1.2. Taşınmaz Kültür Varlığı

Taşınmaz kültür varlıkları tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su altındaki korunması gerekli taşınmaz varlıklardır.

1.3. Kanuna Göre Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı

2863 sayılı Kanununun 6. maddesinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları;

- 19' uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- Milli tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler

olarak tanımlanmaktadır.

Ancak, Koruma Kurullarınca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı örnekleri:

- Kaya mezarlıkları,
- Höyükler,
- Ören yerleri,
- Kale,
- Türbe ve kitabeler, köprüler,
- Su kemerleri,

- Camiler,
- Mozaikler,
- Peri bacaları.

Şekil 1. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı örnekleri



(Göbeklitepe Harabeleri)

(Efes Antik Kenti)

Ülkemizde 2019 yılsonu itibariyle taşınmaz kültür varlığı sayısı 113.137 olup dağılımları Tablo 1’de verilmiştir.

Tablo 1. Taşınmaz kültür varlıklarının dağılımı

Varlık Tipi	Adet
Sivil Mimarlık Örneği	71.414
Dinsel Yapılar	10.489
İdari Yapılar	3.102
Endüstriyel ve Ticari Yapılar	4.425
Askeri Yapılar	1.339
Mezarlıklar	5.504
Şehitlikler	314
Anıt ve Abideler	388
Korunmaya Alınan Sokaklar	71
Kalıntılar	2.929
Kültür Varlıkları	13.162

2. BÖLGE KORUMA KURULLARI

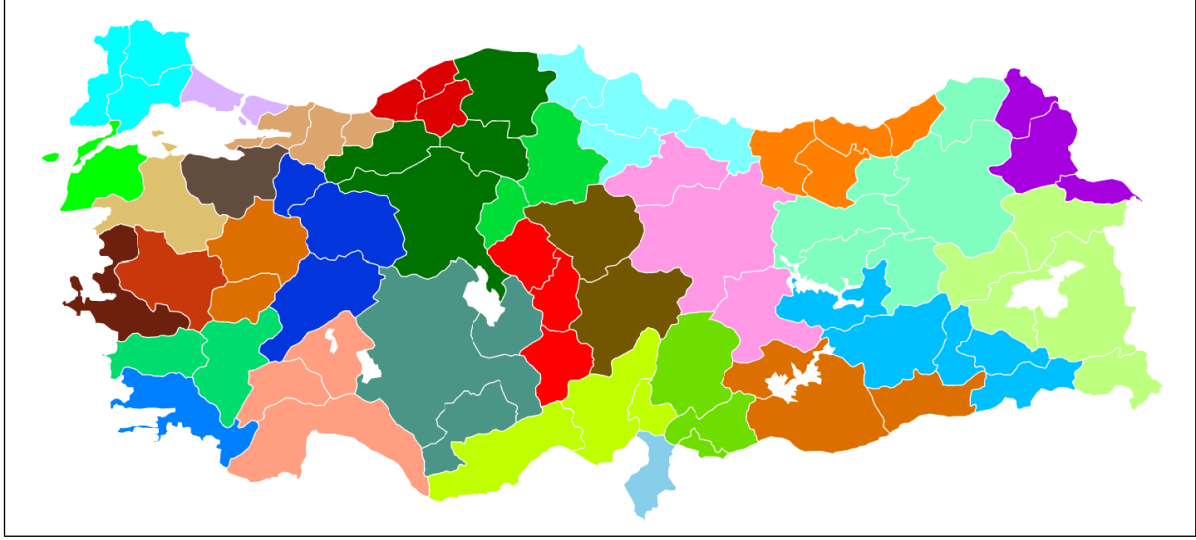
Kültür varlıklarının tabi olduğu mevzuat, 23.07.1983 tarihli ve 18113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’dur.

2863 sayılı Kanun’un 5. Maddesinde Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları

Devlet malı niteliğindedir. Özel nitelikleri dolayısıyla ayrı statüye tabi tutulan mazbut ve mülhak vakıf malları bu hükmün dışındadır.

Ülkemizde sorumluluk bölgeleri ve merkezleri Bakanlıkça belirlenen 37 adet Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu bulunmaktadır.

Şekil 2. Koruma Bölge Kurullarının dağılımı



Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu kararı ile tescil olunur. Tescil kararları, tescil olunan taşınmazın kadastral bilgileri ile birlikte, tapu siciline şerh düşülmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

İlgili tapu müdürlüklerince, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin (13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Resmi Gazete) 8'inci maddesi uyarınca, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı, korunma alanları ve sitler, il merkez ilçe sınırları içinde ise valinin, ilçe sınırları içinde kalırsa kaymakamın yazısı üzerine veya "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" nun bildirimini, tapu kütüğünün beyanlar hanesine, koruma grubu da belirtilerek "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır", "korunması gerekli taşınmaz korunma alanıdır" veya cinsi, derecesi ve bir bölümünün ya da tamamının sit içinde kaldığı belirtilerek "korunması gerekli taşınmaz sit alanıdır" şeklinde doğrudan belirtme konulur.

Koruma bölge kurulları, Kanun ve ilgili mevzuat ile Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları doğrultusunda aşağıdaki görevleri yürütür:

- Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen ya da Vakıflar Genel Müdürlüğüne tespit edilen korunması gerekli kültür varlıklarının, arkeolojik, kentsel, kentsel arkeolojik ve tarihi sit alanlarının tescilini yapmak.
- Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak.
- Sit alanlarının, tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarını belirlemek.

- ç) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini altı ay içerisinde inceleyip karar almak.
- d) Uygulamaya yönelik projeler ile değişiklikleri hakkında en geç üç ay içinde karar almak.
- e) Ören yerlerine ilişkin çevre düzenleme projeleri ile bunların her türlü değişikliklerine ilişkin görüş bildirmek.
- f) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak.
- g) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanların tescil kaydını kaldırmak.
- ğ) Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde, planın bulunmadığı sit alanlarındaki tüm parsellerde inşaat ve fiziki müdahalelere; 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ruhsat gerektirmeyen tamirat ve tadilatlar dışında uygulamalara ilişkin karar almak.
- h) Sit alanı içinde kalmayan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarına ilişkin uygulamaya dönük kararlar almak.
- ı) Naklinde zorunluluk bulunan korunması gerekli kültür varlıklarının uygulamaya yönelik işlemleri hakkında görüş bildirmek.
- i) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parsellerinde, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetlerini etkilemeyecek şekilde ayrılma ve birleştirilmelerine ilişkin karar almak.
- j) Kanunun 13 ve 14'üncü maddelerinde yer alan konularda koruma kurulu müdürlüğüne talep edilmesi halinde görüş vermek.
- k) Kanunun 15' inci maddesi uyarınca, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahalli idare birliklerince kamulaştırılması işlemlerinde taşınmazın fonksiyonuna ilişkin karar almak.

3. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ DEVRİ

3.1. Yasal Mevzuat

2863 sayılı Kanunun "Devir yasağı" başlıklı 13.maddesinde;

"Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, hibe edilemez."

"Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının intifa haklarının, belirli sürelerle kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, Devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, kamu menfaatine yararlı milli derneklere bırakılması veya gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir" hükmü bulunmaktadır.

İlgili madde kapsamında Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlara ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait koruma sınırları

dahilindeki taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, hibe edilemez hükmünü getirdiğinden Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma sınırları içerisinde kalan taşınmazların herhangi bir nedenle devri talep edildiğinde mutlaka Kültür ve Turizm Bakanlığının izninin olup olmadığının aranması gerekir. Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dışında kalan gerçek veya tüzel kişiler adına kayıtlı korunması gerekli kültür varlığı olarak saptanan taşınmaz malların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi yasaklanmamıştır. Bu nedenle, bu taşınmazların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi talepleri düzenlenecek resmi senette taşınmazın "korunması gerekli kültür varlığı" olduğu belirtilmek suretiyle karşılanmalıdır.

2863 sayılı Kanun'un 13 ve 14' üncü Maddeleri Gereğince Yürütülen İşlemlere İlişkin Yönerge ile hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı ile bunlara ait koruma sınırları dahilindeki taşınmaz mallarla ilgili satış, hibe, kiralama, devir, terk, tahsis, irtifak ve intifa hakkı tesisi vb. konularda yürütülen işlemlere ilişkin kuralları belirlenmiştir.

Yönergede ilgili maddeler kapsamında işlem yapılacak taşınmazlara ilişkin başvurunun kültür varlıkları koruma bölge kurulu müdürlüklerinin bulunduğu illerde koruma bölge kurulu müdürlüklerine, kültür varlıkları koruma bölge kurulu müdürlüğü bulunmayan illerde Kültür ve Turizm Müdürlüklerine yapılacağı belirtilmiştir.

Taşınmazlarla ilgili yapılacak başvuruda satış, hibe, kiralama, devir, terk, tahsis, irtifak ve intifa hakkı tesisinin gerekçesi ve varsa kullanım amacına ilişkin bilgilere yer verilir.

Başvuruya taşınmazın çaplı tasarruf vesikası ve tapu senedi örneği veya yeni tarihli tapu kaydı, taşınmazın konumunu gösterir harita, taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunuyor ise yapıya ilişkin ruhsat belgesi ya da binanın yasal durumu, imar durumuna ilişkin belediye veya ilgili kurumdan alınacak belge ile taşınmazın herhangi bir kuruma tahsisli olması halinde buna dair belge eklenir.

2863 Sayılı Kanun kapsamında arkeolojik, kentsel, tarihi, kentsel arkeolojik sit alanı ve koruma alanlarında bulunan taşınmazlar ile münferit olarak tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin satış, hibe, kiralama, devir, terk, tahsis, irtifak, intifa hakkı tesisi vb. talepler; bu yönerge uyarınca incelenip yönergede belirtilen kriterler göz önüne alınarak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerince değerlendirilir. Bakanlık adına görüş ve izin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerince mülkiyet sahibi kuruma ve gerek görülmesi halinde ilgili kurum-kuruluşa bildirilir.

305 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde 2863 sayılı Kanun'un 13. ve 14. Maddelerinde hükümler uyarınca Hazineye ait olup 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan taşınmazların satışı, trampası, kiraya verilmesi, irtifak hakkı tesisi ve kullanma izni verilmesi ile devir, terk ve tahsis işlemleri yürütülürken Kültür ve Turizm Bakanlığının (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) görüşleri alındığı belirtilmiştir.

3.2. İzmir, Konak Eski Elektrik Fabrikası Örneği

Özelleştirme kapsam ve programında bulunan ve tapu kaydında "Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" ibaresi bulunan İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 3535 ada 6 parseldeki eski

elektrik fabrikası ile ilgili olarak, İzmir 1 no.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca, İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 3535 ada 6 parseldeki eski elektrik fabrikasına ait 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın satışına ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararında proje hazırlama esasları doğrultusunda rölöve, restitüsyon etüdü ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurumlarına iletilmesi, her türlü uygulama öncesi Kuruldan izin alınması gerektiği, satışı söz konusu olması durumunda imar planında öngörülen kullanım ve yapılaşma koşullarının şartnamede belirtilmesi şartıyla Kurulca anılan kanunun 13.maddesi kapsamında devrinde sakınca bulunmadığı kararlaştırılmıştır. İlgili düzenlemelere ADÜAŞ tarafından yapılan ihaleye ait Şartnamede yer verilmiştir.

Şekil 3. Eski Elektrik Fabrikası görselleri



3.3. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Vergi Boyutu

2863 sayılı Kanununun 21. maddesinin 1. fıkrasında “Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve I'inci ve II'nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.” denilmektedir.

Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel ortak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan, simgesel, anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapılar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararı uyarınca I. Grup yapı sayılmaktadır. Bir diğer deyişle Cami, Han, Hamam, Kilise, Tapınak vb. anıtsal nitelikli ve tüm toplum tarafından kullanılan yapılar bu grupta yer almaktadır.

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapılar yine Yüksek Kurulun ilke kararı uyarınca II. grup yapı sayılırlar. Bir diğer deyişle çoğunlukla özel mülkiyette bulunan geleneksel konutlar, dükkânlar vb. küçük ölçekli yapılar II. grupta yer almaktadır.

Ayrıca, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59. maddesinin (m) bendinde; “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemlerin” harçtan muaf olduğu belirtildiğinden, bu tür taşınmazlarda tapu ve kadaströ işlemlerinin harç tahsil ettirilmeden yapılması gerekmektedir.

6552 sayılı Kanununun 98 inci maddesiyle, taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz.

“Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılıncaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz. 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’na göre Boğaziçi Sahil Şeridi veya Öngörünüm Bölgesinde konut veya işyeri olarak kullanılan taşınmaz kültür varlıkları yukarıdaki fıkradaki muafiyetten yararlanamazlar.” hükmü bulunmaktadır.

Kaynakça

https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/6887/mod_resource/content/2/Konu%201.pdf

<https://korumakurullari.ktb.gov.tr/TR-88374/genel-bilgiler.html>

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 13.09.2019 tarihli ve 2019/8 sayılı Genelgesi

www.kvmgm.ktb.gov.tr (Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Genel Müdürlüğü)

T.C Gelir İdaresi Başkanlığı Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü'nün 20.05.2016 tarihli ve 100486 sayılı özelgesi

305 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

492 sayılı Harçlar Kanunu

4046 SAYILI KANUN KAPSAMINDA EKSPERTİZ DEĞERİ İLE AMORTİZE EDİLMİŞ YENİLEME DEĞERİ ARASINDAKİ FARKIN İNCELENMESİ

İlkay KEÇELİ, Değerleme Uzmanı

1. GİRİŞ

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanununun 18/B maddesinde uluslararası kabul görmüş olan değer tespit yöntemleri,

- İndirgenmiş Nakit Akımları (net bugünkü değer)
- Defter Değeri,
- Net Aktif Değeri,
- Amortize Edilmiş Yenileme Değeri,
- Tasfiye Değeri,
- Fiyat/Kazanç Oranı,
- Piyasa Kapitalizasyon Değeri,
- Piyasa Değeri/Defter Değeri,
- Ekspertiz Değeri,
- Fiyat/Nakit Akımı Oranı

olarak belirtilmiştir. Bu çalışmada söz konusu yöntemlerden gayrimenkul değerlemesinde sıklıkla kullanılan Ekspertiz Değeri ve Amortize Edilmiş Yenileme Değerinin tanımları verilecek, sonrasında iki yöntem arasındaki farklar örneklerle ortaya konulmaya çalışılacaktır.

2. EKSPERTİZ DEĞERİ

Ekspert, bilgi ve uzmanlığı nedeniyle görüşüne başvurulmuş kişidir. Türkiye’de mahkemelerce kullanılan "bilirkişiler" ekspert olan kişilerdir. Değer tespiti konu varlığın rayiç değerinin ekspertler tarafından tespit edilmesinde ulaşılan değer ekspertiz değeridir. Bu değerlendirme metodunun esası, şirketin, tesisin veya varlığın gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak, mevcut durumda sahip olduğu tüm varlıkların yaklaşık piyasa fiyatları ile elden çıkarılmasına dayanır. Ekspertiz değerine Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme ve Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılmaktadır (Kansız, 2014).

Ekspertiz değeri metodunu kullanılarak yapılan hesaplama değerlemesi yapılacak varlığı değerleri piyasada bilinen emsalleri ile karşılaştırmaya veya varlık üzerinde gerçekleştirilecek bir projeden elde edilecek gelirin paylaşımına ya da varlıktan elde edilecek gelirin indirgenmesine dayanır.

2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Ortak temel özelliklere sahip gayrimenkullerin incelenmesiyle benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Yeterli

ölçüde güvenilir bilgilere / verilere, gerçekleşmiş alım-satım değerlerine ulaşıldığından bu yaklaşımın kullanılması uygundur.

2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımında taşınmaz değeri, tahmin edilen (hesaplanan) yıllık gelirin bölge ve ülke ticari alanlarındaki kapitalizasyon oranına bölünmesiyle elde edilir. Gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemine dayanan bu yaklaşımda uygun pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplandıktan sonra gelir ve giderler analiz edilerek taşınmaz değerine ulaşılır. Bu işlemde kullanılan eşitlik aşağıda verilmiştir.

$$\text{KO (f)} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Yapılı Taşınmaz Değeri}$$

Bu yöntemin gerekli olan parametrelerden bölgeyi niteleyecek boşluk oranı, kapitalizasyon oranı vb. parametreler sağlıklı şekilde tespit edildiğinde kullanılması uygundur.

2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşım, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen tesislerin inşa maliyetlerini, göz önüne alarak, yapılı tesisin toplam maliyetinden yapının maliyetini arındırmak suretiyle arazinin değerini tespit etmeye dayanır. Maliyet yaklaşımında tercih edilebilecek bir diğer uygulama, **kat karşılığı proje geliştirme** olup en basit tanımı ile boşta bulunan arsasına inşaat yapmaya maddi gücü yetmeyen veya yeterli donanıma sahip olmayan arsa sahibi tarafından, inşaat müteahhitlerine bina yapması için arsayı vermesi ve yapılacak olan bağımsız bölümlerden ücretsiz olarak pay alması işlemidir.

3. AMORTİZE EDİLMİŞ YENİLEME DEĞERİ

Bu değerlendirme metodu, şirketin/tesis, taşınır/taşınmaz sahip olduğu bütün sınai, ticari tesislerin ve makine araç ve gereçlerinin, teçhizat, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul stoklarının her türlü taşınır ve taşınmaz mallarının vasıfları ve hali hazır durumları dikkate alınarak yeniden alınması ve kurulması halinde oluşacak değerden varlıkların yıpranma paylarının düşülmesi ile hesaplanan değerdir. Başka bir ifade ile şirketin/tesis, sahip olduğu varlıkların yeniden alınması ve varlıkların yıllar itibarıyla yıpranmalarını amortisman kayıtları ile dikkate alma durumunda değerinin ne olacağı yani bir şirketin/tesis, bugün aynı şekilde kurulması durumunda gerekli maliyetlerin toplamından yıpranma payının çıkarılmasıyla bulunan değerdir.

4. ÖRNEK ÇALIŞMA

Örnek çalışmaya konu taşınmaz, 15 yaşında, sokağa iki cephe, köşede konumlanmış olan, her katta 4 adet daire olmak üzere toplamda 20 adet daire ve 1 adet kapıcı dairesinden oluşan bir apartmandır. Değerlemeye konu taşınmazın konut niteliğinde olmasından dolayı değerlemeye esas iki uygun yöntem Ekspertiz Değeri ve Amortize Edilmiş Yenileme Değeri.

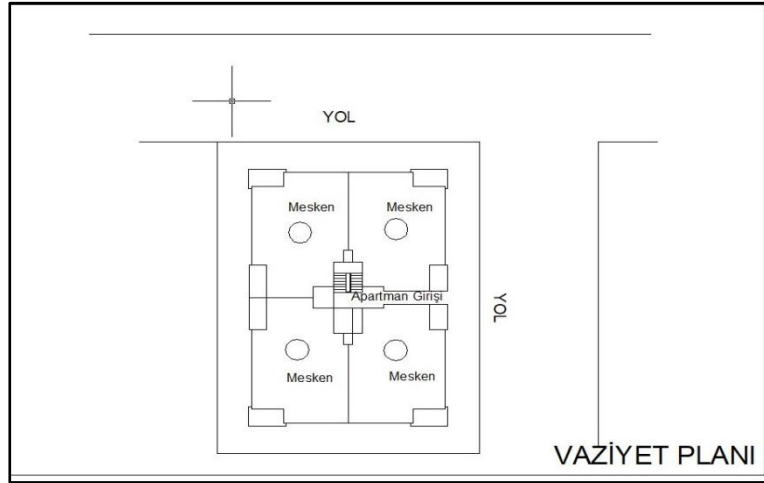
4.1. Ekspertiz Değeri Analizi

Ekspertiz Değeri analizinde, Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) yaklaşımları kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

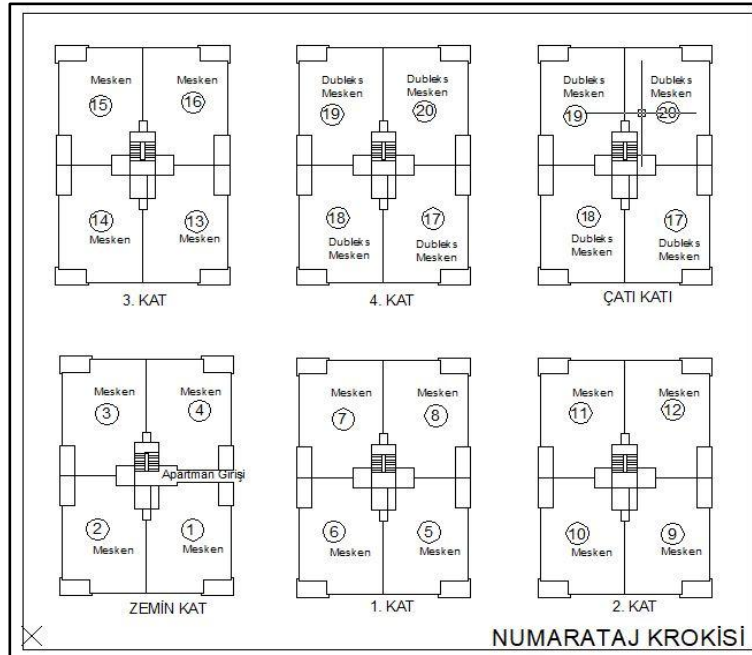
4.1.1. Değerlemeye konu taşınmazın özellikleri

- Binanın ön cephesi sokağa cepheli ve girişi ön cepheden yer almakta olup kuzeydoğu yönünde komşu apartman, kuzeybatı yönünde sokak ve güney yönde yani arka tarafında komşu apartman yer almaktadır.
- Bina 5 katlı, ayırık nizamda ve betonarme karkas yapıya sahip ve yapı sınıfı 3-B' dir.
- Konu taşınmazın yer aldığı parsel konut imarlı olup yapılaşma koşulları KAKS:2,00, TAKS: 0,40 şeklindedir.

şekil 1. Vaziyet planı



şekil 2. Numarataj Krokisi



4.1.2. Emsal Değer Yaklaşımı

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar, emlakçılar, muhtar, mahalle sakinlerinden alınan bilgiler neticesinde aşağıdaki verilere ulaşılmıştır. Emsaller benzer imar niteliğinde olup aynı mahalle de yer almaktadır. Emsal veriler alınırken bina yaşları, yapı benzerlikleri vb. durumlar ve özelliklerin konu taşınmaza benzerliği dikkate alınmıştır.

Emsallerin satış fiyatları için sınır kontrolleri \pm %20 sınırları içinde yapılmış olup Emsal 9 ve 11 (alt sınır, üst sınır) aralığı dışında kaldığından hesaplamalara dahil edilmeyerek diğer emsallerin birim satış değerlerinin ortalaması alınarak yeni ortalama birim değer hesaplanmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Emsal veriler

Emsal	Oda Sayısı	Bina Yaşı	Kat Sayısı	Katı	Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Fiyat (TL/m ³)
1	3+1	15	5	3	130,00	400.000,00	3.076,92
2	3+1	15	4	2	150,00	395.000,00	2.633,33
3	2+1	19	4	3	80,00	175.000,00	2.187,50
4	3+1	15	5	2	130,00	375.000,00	2.884,62
5	2+1	12	4	4	120,00	290.000,00	2.416,67
6	1+1	15	5	3	120,00	275.000,00	2.291,67
7	3+1	13	5	2	130,00	380.000,00	2.923,08
8	2+1	13	4	1	120,00	300.000,00	2.500,00
9	1+1	12	6	Zemin	60,00	260.000,00	4.333,33
10	3+1	15	5	5	170,00	500.000,00	2.941,18
11	2+1	17	4	Kot	120,00	240.000,00	2.000,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)							2.744,40
Üst Sınır (+%20)							3.293,30
Alt Sınır (-%20)							2.195,50
Yeni Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)							2.650,55

Değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde katlardaki daireler için buldukları kat, konum, cephe vb durumları dikkate alarak bir puanlama yapılması uygun görülmüştür. Puanlamada; buldukları kat dikkate alınarak 1 ile 5 arasında puanlama yapılmıştır. Ara katların her zaman tercih edilen katlar olması, ısınma sıkıntısı olmaması gibi nedenlerden dolayı en yüksek puanın ara katlara, dubleks katların ise tercih edilme oranının daha düşük olacağı varsayılmış 4 puan, 1. katta çıkma olması nedeniyle 3 puan, zemin katlar ise 2 puan üzerinden hesaplanmıştır. Asansörün tüm katlarda olması, ısı sisteminin düzgün olması nedenleri ile katlara etkisi yansıtılmamıştır.

Emsal verilerden takdir edilen ortalama birim fiyatlar ile değerlemeye konu dairelerin toplam değeri **6.997.452,00 TL** olarak hesaplanmış olup daire değerleri de ayrı ayrı Tablo 2’de gösterilmiştir.

Tablo 2. Emsal Değer yaklaşımı sonuçları

Sıra	Kat	Daire No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Emsal Değer (TL)
1	Zemin	1	90	238.549,50
2	Zemin	2	100	265.055,00
3	Zemin	3	110	291.560,50
4	Zemin	4	100	265.055,00
5	1. Kat	5	130	344.571,50
6	1. Kat	6	130	344.571,50
7	1. Kat	7	130	344.571,50
8	1. Kat	8	130	344.571,50
9	2. Kat	9	130	344.571,50
10	2. Kat	10	130	344.571,50
11	2. Kat	11	130	344.571,50
12	2. Kat	12	130	344.571,50
13	3. Kat	13	130	344.571,50
14	3. Kat	14	130	344.571,50
15	3. Kat	15	130	344.571,50
16	3. Kat	16	130	344.571,50
17	4. Kat	17	170	450.593,50
18	4. Kat	18	170	450.593,50
19	4. Kat	19	170	450.593,50
20	4. Kat	20	170	450.593,50
Toplam			2.640	6.997.452,00

4.1.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Ekspertiz değerine ulaşmak için kullanılan ikinci yaklaşım **Gelir İndirgemedir**. Kiralık emsallerden hesaplanacak ortalama birim kira değeri (Tablo 3) üzerinden hesaplanacak yıllık gelirin yine piyasadan belirlenecek uygun bir kapitalizasyon oranına bölünmesi suretiyle taşınmaz değerleri ayrı ayrı takdir edilmiştir.

Tablo 3. Ortalama kira değerinin belirlenmesi

Emsal	Oda Sayısı	Bina Yaşı	Kat Sayısı	Katı	Alan (m ²)	Değer (TL)	Kira (Ay/m ²)
1	3+1	10	5	3	130,00	1.900,00	14,62
2	3+1	15	4	2	130,00	1.850,00	14,23
3	2+1	19	5	Zemin	90,00	1.350,00	15,00
4	3+1	12	4	3	145,00	1.850,00	12,76
5	3+1	13	4	1	135,00	2.100,00	15,56
6	1+1	15	5	3	60,00	1.300,00	21,67
7	4+1	14	4	4	230,00	2.500,00	10,87
8	3+1	15	4	2	140,00	1.850,00	13,21
9	3+1	15	4	1	130,00	1.700,00	13,08
Ortalama Birim Kira (TL/m²)							14,55
Üst Sınır (+%30)							18,92
Alt Sınır (-%30)							10,15
Yeni Ortalama Birim Kira (TL/m²)							13,67

Emsallerin güncel satış fiyatı ve konu taşınmaz ile benzer özellik taşıdığı varsayılarak sınır kontrolleri \pm %30 sınırları içinde yapılmış olup Emsal 6 sınır aralığı dışında kaldığından hesaplamalara dahil edilmeyerek diğer emsallerin birim kira değerlerinin ortalaması alınarak yeni ortalama birim kira değeri 13,70 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Gelir indirgeme yaklaşımı ile taşınmazların toplam değeri 7.000.258,06 TL olarak takdir edilmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Gelir indirgeme yaklaşımı sonuçları

Sıra	Kat	Daire No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Geliri (TL)		Toplam Değer (TL)
				Aylık	Yıllık	
1	Zemin	1	90	1.233,00	14.796,00	238.645,16
2	Zemin	2	100	1.370,00	16.440,00	265.161,29
3	Zemin	3	110	1.507,00	18.084,00	291.677,42
4	Zemin	4	100	1.370,00	16.440,00	265.161,29
5	1. Kat	5	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
6	1. Kat	6	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
7	1. Kat	7	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
8	1. Kat	8	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
9	2. Kat	9	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
10	2. Kat	10	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
11	2. Kat	11	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
12	2. Kat	12	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
13	3. Kat	13	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
14	3. Kat	14	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
15	3. Kat	15	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
16	3. Kat	16	130	1.781,00	21.372,00	344.709,68
17	4. Kat	17	170	2.329,00	27.948,00	450.774,19
18	4. Kat	18	170	2.329,00	27.948,00	450.774,19
19	4. Kat	19	170	2.329,00	27.948,00	450.774,19
20	4. Kat	20	170	2.329,00	27.948,00	450.774,19
Toplam				434.016,00	7.000.258,06	
Kapitalizasyon Oranı (13,70x12/2.650,55)				0,062		
Kira Geliri (TL/ay*m²)				13,70		

4.1.4. Ekspertiz değeri sonucu

Söz konusu taşınmazın Ekspertiz Değeri Emsal değer ve Gelir indirgeme yaklaşımlarından elde edilen sonuçların ortalamasının alınması ve bağımsız bölümler için bulunduğu kat, manzara, cephe vb. durumlar için yapılan puanlamanın dikkate alınması ile toplam 6.998.855,04 TL takdir edilmiş ve sonuçlar Tablo 5'te gösterilmiştir.

Tablo 5. Ekspertiz değeri sonuçları

Sıra	Kat	Daire No	Daire Brüt Alanı (m2)	Emsal Değer (TL)	Gelir İndirgeme Değeri (TL)	Ortalama Değer (TL)	Puan	Ort. Sapma	Puan (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	Zemin	1	90	238.549,50	238.645,16	238.597,33	2	-1,8	-4770	233.827,33
2	Zemin	2	100	265.055,00	265.161,29	265.108,15	2	-1,8	-4770	260.338,15
3	Zemin	3	110	291.560,50	291.677,42	291.618,96	2	-1,8	-4770	286.848,96
4	Zemin	4	100	265.055,00	265.161,29	265.108,15	2	-1,8	-4770	260.338,15
5	1. Kat	5	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	3	-0,8	-2120	342.520,59
6	1. Kat	6	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	3	-0,8	-2120	342.520,59
7	1. Kat	7	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	3	-0,8	-2120	342.520,59
8	1. Kat	8	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	3	-0,8	-2120	342.520,59
9	2. Kat	9	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
10	2. Kat	10	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
11	2. Kat	11	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
12	2. Kat	12	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
13	3. Kat	13	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
14	3. Kat	14	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
15	3. Kat	15	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
16	3. Kat	16	130	344.571,50	344.709,68	344.640,59	5	1,2	3180	347.820,59
17	4. Kat	17	170	450.593,50	450.774,19	450.683,85	4	0,2	530	451.213,85
18	4. Kat	18	170	450.593,50	450.774,19	450.683,85	4	0,2	530	451.213,85
19	4. Kat	19	170	450.593,50	450.774,19	450.683,85	4	0,2	530	451.213,85
20	4. Kat	20	170	450.593,50	450.774,19	450.683,85	4	0,2	530	451.213,85
Toplam			2640	6.997.452,00	7.000.258,08	6.998.855,04	76			6.998.855,04
Ortalama Puan										3,8
Puan Başı Değer										2.650

4.2. Amortize Edilmiş Yenileme Değeri

Gayrimenkulün değerine ulaşmak için kullanılacak diğer yöntem ise Amortize Edilmiş Yenileme Değeri 'dir. Amortize edilmiş yenileme değeri hesabında, binanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık birim fiyatlarına göre yeni inşa maliyetinden yıpranma paylarının düşülmesi ve arsa payı ilave edilmesi ile hesaplanmıştır.

$$\text{Toplam Taban Alanı (Taks)} = 1056 \times 0,40 = 422,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam İnşaat Alanı} = 1.056 \times 2,00 = 2.110 \text{ m}^2$$

$$\text{Kullanılan Ek İnşaat Alanı (%25)} = 2.110 \times 1,25 = 2.640 \text{ m}^2$$

Emsal dairelerin toplam değerinden net yapı değerlerinin düşülmesi ile arsa paylarının değeri hesaplanmıştır. Daire alanlarının Emsale bölünmesi ile daire başına düşen arsa payları hesaplanmış, sonrasında arsa birim fiyatları hesaplanmıştır. Sınır kontrolleri %20 düzeyinde yapılmıştır (Tablo 6).

Tablo 6. Amortize edilmiş yenileme değerinde kullanılacak emsal veriler

Emsal	Oda Sayısı	Bina Yaşı	Kat Sayısı	Katı	Alan (m ²)	Yıpranma Oranı	Değer (TL)	Maliyet	Arsa	Arsa Birim Fiyatı (TL/m ²)
1	3+1	15	5	3	130,00	0,15	400.000,00	160.225,00	239.775,00	3.688,85
2	3+1	15	4	2	150,00	0,15	395.000,00	184.875,00	210.125,00	2.801,67
3	2+1	19	4	3	80,00	0,20	175.000,00	98.600,00	76.400,00	1.910,00
4	3+1	15	5	2	130,00	0,15	375.000,00	160.225,00	214.775,00	3.304,23
5	2+1	12	4	4	120,00	0,15	290.000,00	147.900,00	142.100,00	2.368,33
6	1+1	15	5	3	120,00	0,15	275.000,00	147.900,00	127.100,00	2.118,33
7	3+1	13	5	2	130,00	0,15	380.000,00	160.225,00	219.775,00	3.381,15
8	2+1	13	4	1	120,00	0,15	300.000,00	147.900,00	152.100,00	2.535,00
9	1+1	12	6	Zemin	60,00	0,15	260.000,00	73.950,00	186.050,00	6.201,67
10	3+1	15	5	5	170,00	0,15	500.000,00	209.525,00	290.475,00	3.417,35
11	2+1	17	4	Kot	120,00	0,20	240.000,00	147.900,00	92.100,00	1.535,00
Ortalama Birim Fiyat (TL)							3.024,00			
Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti (TL/m²)							1.450,00			
Emsal							2,00			
Sınır Değer Kontrolü Sonrası Ortalama Arsa Birim Fiyatı (TL/m²)							3.071,00			
* Maliyet değeri bina yaşına göre amortize edilmiştir.										

Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların yıpranma oranlarına göre hesaplanmış amortize edilmiş yenileme değerleri Tablo 7’de gösterilmiştir.

Tablo 7. Amortize edilmiş yenileme değeri sonuçları

Daire No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Yıpranma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)	Arsa Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	90	0,85	110.925,00	110.556,00	221.481,00
2	100	0,85	123.250,00	122.840,00	246.090,00
3	110	0,85	135.575,00	135.124,00	270.699,00
4	100	0,85	123.250,00	122.840,00	246.090,00
5	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
6	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
7	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
8	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
9	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
10	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
11	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
12	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
13	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
14	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
15	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
16	130	0,85	160.225,00	159.692,00	319.917,00
17	170	0,85	209.525,00	208.828,00	418.353,00
18	170	0,85	209.525,00	208.828,00	418.353,00
19	170	0,85	209.525,00	208.828,00	418.353,00
20	170	0,85	209.525,00	208.828,00	418.353,00
				Toplam	6.496.776,00
Toplam bina alanı (m²)			2.640,00		
Bina maliyeti (TL)			1.450,00		
Bina arsa alanı (m²)			1.056,00		
Arsa birim fiyatı (TL/m²)			3.071,00		
Bina yaşı (yıl)			15,00		

Değerlemeye konu binanın asansörlü olmasından dolayı binanın taşıyıcı yani yenilenemeyen bölümü %60, tamamlayıcı (yenilenebilen) kısmı %40 olarak dikkate alınarak belirlenen yıpranma oranları üzerinden yeniden hesap yapılmıştır. Binanın yıpranma oranı yapı yaşına göre aşınma paylarını gösteren cetvelden %15 olarak belirlenmiştir. Binanın taşıyıcı kısmının ömrü 100 yıl kabul edilmiş, tamamlayıcı kısımların ise 30 yılda bir yenileneceği varsayımı ile 5 ve 17 no.lu dairelerde zaman içinde yenileme yapıldığından yıpranma oranları bu daireler için farklı hesaplanmıştır.

Tablo 8. Amortize edilmiş yenileme değeri sonuçları (2)

Daire No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Yenilenebilir kısım		Yenileneme z Kısım Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Oranı	Değer		Toplam Değer (TL)
		Yaş	Yıpranma oranı			Yapı Maliyet (TL)	Arsa (TL)	
1	90	15	0,30	0,06	0,36	83.520,00	110.556,00	194.076,00
2	100	15	0,30	0,06	0,36	92.800,00	122.840,00	215.640,00
3	110	15	0,30	0,06	0,36	102.080,00	135.124,00	237.204,00
4	100	15	0,30	0,06	0,36	92.800,00	122.840,00	215.640,00
5	130	10	0,20	0,06	0,26 ⁴	139.490,00	159.692,00	299.182,00
6	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
7	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
8	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
9	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
10	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
11	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
12	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
13	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
14	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
15	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
16	130	15	0,30	0,06	0,36	120.640,00	159.692,00	280.332,00
17	170	5	0,10	0,06	0,16 ⁵	207.060,00	208.828,00	415.888,00
18	170	15	0,30	0,06	0,36	157.760,00	208.828,00	366.588,00
19	170	15	0,30	0,06	0,36	157.760,00	208.828,00	366.588,00
20	170	15	0,30	0,06	0,36	157.760,00	208.828,00	366.588,00
						2.518.070,00	3.242.976,00	5.761.046,00
Toplam bina alanı (m²)			2.640,00					
Bina yapı maliyeti (TL)			1.450,00					
Bina arsa alanı (m²)			1.056,00					
Arsa birim fiyatı (TL/m²)			3.071,00					
Bina yaşı			15					
Yenileme periyodu			30					
Normal yıpranma oranı			0,15					

⁴ (0,40*15/100) + (0,60*10/30) = 0,06+0,20 = 0,26

⁵ (0,40*15/100) + (0,60* 5/30) = 0,06+0,10 = 0,16

Yıpranma oranları dikkate alınarak hesaplanan net yapı maliyetlerine arsa payı değerlerinin eklenmesi ile amortize edilmiş yenileme değeri ile konu taşınmazın toplam değeri **5.761.046,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

4.3. Sonuçların karşılaştırılması

Konu taşınmazın değer tespitinde kullanılan Ekspertiz Değeri ile Amortize Edilmiş Yenileme Değeri yöntemleri ile ulaşılan sonuçlar Tablo 9’da gösterilmiştir.

Tablo 9. Değer tespit sonuçları

Sıra	Kat	Daire No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Ekspertiz Değeri (TL)	Amortize Edilmiş Yenileme Değeri (TL)
1	Zemin	1	90	243.367,33	194.076,00
2	Zemin	2	100	269.878,15	215.640,00
3	Zemin	3	110	296.388,96	237.204,00
4	Zemin	4	100	269.878,15	215.640,00
5	1. Kat	5	130	346.760,59	299.182,00
6	1. Kat	6	130	346.760,59	280.332,00
7	1. Kat	7	130	346.760,59	280.332,00
8	1. Kat	8	130	346.760,59	280.332,00
9	2. Kat	9	130	341.460,59	280.332,00
10	2. Kat	10	130	341.460,59	280.332,00
11	2. Kat	11	130	341.460,59	280.332,00
12	2. Kat	12	130	341.460,59	280.332,00
13	3. Kat	13	130	341.460,59	280.332,00
14	3. Kat	14	130	341.460,59	280.332,00
15	3. Kat	15	130	341.460,59	280.332,00
16	3. Kat	16	130	341.460,59	280.332,00
17	4. Kat	17	170	450.153,85	415.888,00
18	4. Kat	18	170	450.153,85	366.588,00
19	4. Kat	19	170	450.153,85	366.588,00
20	4. Kat	20	170	450.153,85	366.588,00
Toplam				6.998.855,04	5.761.046,00

Sonuç olarak yapılan araştırmalar, incelemeler ve hesaplamalar neticesinde ulaşılan değerlerden Ekspertiz değerinin amortize edilmiş yenileme değerinden yüksek olduğu görülmektedir. Bu kapsamda satış yapılırken Ekspertiz Değeri’nin dikkate alınmasının, Amortize Edilmiş Yenileme Değerinin ise taşınmazın minimum değeri olarak gözönünde bulunmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Kaynakça

Kansız, Y.S. (2014), Gayrimenkullerin Değer Tespitinde Analitik Çözümlemeler, Özeleştirme İdaresi Başkanlığı yayınları: Ankara.

Hepşen, A. , Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Ders Notları.

4046 sayılı Özeleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun

www.resmigazete.gov.tr

www.csb.gov.tr

www.ekonomistler.org.tr

www.hedefdegerleme.com.tr

www.mevzuat.gov.tr

www.endeksa.com.tr

www.emlakkulisi.com

KAMU İHALE KANUNU KAPSAMINDA HİZMET ALIM İHALE SÜRECİ VE ELEKTRONİK İHALE

İpek Tanay EYÜBOĞLU BOYACI
Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler

1. GİRİŞ

Dünyada, bilgi teknolojilerindeki hızlı gelişmeler özel kamu fark etmeksizin tüm kurumların işleyişinde birtakım değişimleri zorunlu hale getirmiştir. Bu teknolojik gelişmeler sayesinde kurumlar verimlilik artışının yanı sıra önceki süreçlerde fiziksel ortamda, geleneksel yöntemlerle oluşturdukları ürünlerin elektronik uygulamalarla daha kaliteli sonuçlar verdiğini de görerek bu teknolojik dönüşüme kendilerini hızla uyarlamaya başlamışlardır. Özellikle kamu sektörünün kendisinden beklenen denetlenebilirlik, şeffaflık, hızlı çözüm odaklılık, verimli ve kaliteli işleyiş anlayışıyla hareket etme gibi sorumlulukları, dönüşümden faydalanma ihtiyacını bahsi geçen sektör için daha da önemli hale getirmiştir.

Bu teknolojik dönüşümler doğrultusunda kamu ihaleleri için kullanılan geleneksel yöntemler de yukarıda bahsi geçen verimlilik, kalite ve benzeri daha birçok olumlu etkisi sebebiyle günümüzde yerini elektronik yöntemlere bırakmıştır. Elektronik ihale adı verilen bu sistem geleneksel yöntemlerin sahip olduğu zorlukların ve yol açabileceği bazı hataların önüne geçerek sürecin kolay ve kaliteli işlenmesinin yolunu açmıştır. Bu çalışmada ADÜAŞ tarafından gerçekleştirilen hizmet alım ihalelerinin açık ihale usulü ile yapılması süreci örnek alınarak elektronik sistem üzerinden gerçekleştirilen işlemler genel hatlarıyla anlatılmaya çalışılacaktır.

1.1. Kamu İhale Kurumu ve Elektronik Kamu Alımları Platformu (EKAP)

Kamu tüzel kişiliğine haiz, idari ve mali özerkliğe sahip Kamu İhale Kurumu, 01 Ocak 2003 tarihinde yürürlüğe giren 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 53'üncü maddesi ile ve bu Kanunlarda verilen görevleri yapmak üzere kurulmuştur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı kurumun başlıca görevlerinden bazıları ihale mevzuatını hazırlamak, geliştirmek, mevzuatla ilgili yönlendirmeleri yaparak, ihale sürecinde oluşabilecek şikâyetleri incelemek ve sonuçlandırmak, ihtiyaçlar doğrultusunda gerekli eğitimleri kamu ve özel sektöre vermek olarak sıralanabilir (T.C. Sayıştay Başkanlığı, 2012 Yılı Denetim Raporu).

Elektronik Kamu Alımları Platformu (EKAP) ise 17 Aralık 2010 tarihli ve 27788 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tebliğde; Kamu İhale Kurumu tarafından yönetilen İdareler ile kamu alımları sürecine taraf olanların ihale süreçlerine ilişkin işlemleri internet üzerinden gerçekleştirebilecekleri elektronik ortamı ifade etmektedir.

2. EKAP HİZMET ALIM İHALE SÜRECİ

EKAP hizmet alım ihaleleri süreci, 04 Mar 2019 tarihli, 27159 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, ‘*Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği*’ kapsamında maddeler halinde açıklanmıştır.

2.1. EKAP Öncesi İşlemler

2.1.1. Teknik Şartname Oluşturma ve Onay

Teknik şartname için teknik ayrıntılarını ve şartlarını gösteren ve ihale dokümanına ilave edilmesi zorunlu belgelerden biridir. Teknik özelliklere ve tanımlamalara yer verilen teknik şartnameler belli bir markayı, kaynağı, modeli belirtememekle birlikte; idareler tarafından hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanması zorunludur. Fakat bazı durumlarda teknik şartnameler, yine bu zorunluluğun uygulanması koşuluyla danışmanlık hizmet sunucularına da hazırlatılabilmektedir.

Teknik şartnamelerde yüklenici tarafından hangi belgelerin idareye sunulması gerektiği, ihale konusu işin niteliği göz önünde bulundurularak çalıştırılması öngörülen personelin sayısı ve nitelikleri, - gerekli görüldüğü takdirde- deneyim süreleri, sözleşmenin yürütülmesi aşamasında işin yerine getirilmesi için gerekli olduğu öngörülen mesleki ve teknik yükümlülüklerle yönelik düzenlemeler yer almaktadır.

2.1.2. Yaklaşık Maliyet Hesabı

İhale onay belgesi düzenlenmeden önce, idare tarafından ihale konusu işin KDV hariç yaklaşık maliyeti hesaplanmak suretiyle, dayanakları ile de birlikte bir hesap cetvelinde gösterilir. İhale konusu işte kullanılacak ve idare tarafından verilmesi düşünülen unsurlar (malzeme, araç, teçhizat, makine ve benzeri) var ise yaklaşık maliyet, bu unsurların bedeli hariç tutularak hesaplanır ve belirtilen unsurların bir listesi yaklaşık maliyet hesap cetvelinin ekine konulur.

Yaklaşık maliyet de teknik şartname gibi idarelerce hazırlanması esas olan bir belgedir; fakat yine idarece hazırlanmasının mümkün olmadığı durumlarda teknik şartnamenin hazırlatıldığı aynı danışmanlık hizmet sunucusuna hesaplatılabilir.

Yaklaşık maliyetin hesaplanabilmesi için öncelikle ihale konusu hizmeti oluşturan iş kalemlerini veya gruplarını ve bunlara ilişkin miktarları tespit etmek gereklidir. Bu amaçla, idareler tarafından gerek duyulduğunda kamu kurum ve kuruluşlarınca işin niteliğine göre belirlenmiş fiyatlar, ilgili odalarca belirlenmiş fiyatlar, ihaleyi yapan idare veya diğer idarelerce gerçekleştirilmiş aynı veya benzer işlerdeki fiyatlar ve benzeri veriler esas alınacak şekilde miktar araştırmaları da yapılabilir.

Personel çalıştırılmasına dayalı ihalelerde, personel maliyeti, brüt asgari ücret tutarı ile bu tutar üzerinden hesaplanan işveren payı toplamından az olmamak üzere bulunan maliyetler dikkate alınarak hesaplanır. İhale konusu işte çalışacak personel için yol, yemek gibi maliyetlerin teklif fiyatına dahil edilmesi öngörülüyor ise, yapılan hesaplamalara bu maliyetlerin brüt tutarları da eklenir.

Yaklaşık maliyetin hesabında ilgili mevzuatı uyarınca belirlenmiş kısa vadeli sigorta kolları prim oranı dikkate alınır.

Yine yaklaşık maliyet hesaplanırken, personele asgari ücret üzerinden ödeme gerçekleştirileceği takdirde ücretin brüt asgari ücretin en az yüzde (%) kaç fazlası olacağı belirlenerek hesaba dahil edilir.

2.1.3. İdari Şartname ve Sözleşme Tasarısı

İdari Şartname ve Sözleşme Tasarısı EKAP'ın sunduğu bir sihirbaz yardımı ile hazırlanmaktadır. Hizmet alım ihalelerinde, idari şartnamelerde personele nakdi olarak ödenmesi öngörülen yol ve yemek ücretini günlük brüt tutarları ile ücretlerin bir ayda kaç gün üzerinden verileceğinin gösterilmesi önemli bir husustur.

2.1.4. İhale Onay Belgesi

İhale konusu işe ilişkin yaklaşık maliyet hesap cetveli, şartnameler ve sözleşme tasarısının ekli bulunduğu; ihale yetkilisi tarafından, çıkılması planlanan ihale için, sürecin en başında onaylaması gereken belgedir.

2.1.5. Tahmini Ödenek İhtiyacı Talebi

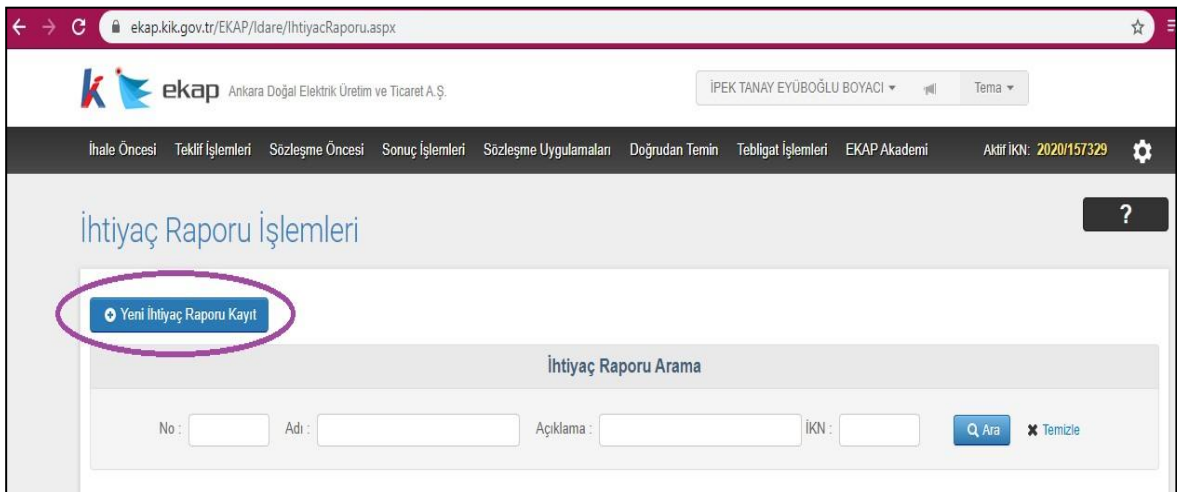
İlgili birimlere bilgi vermek amacı ile söz konusu ihale için hesaplanan yaklaşık maliyet ve öngörülen ödenek ihtiyacı bilgisi bir yazı ile iletilir.

3. EKAP İŞLEMLERİ

3.1. İhtiyaç Raporu İşlemleri

Bu kısımda EKAP üzerinden 'İhale Öncesi' sekmesinde bulunan 'İhtiyaç Raporu Oluşturma' bölümüne girilerek 'Yeni İhtiyaç Raporu Kayıt' seçilerek (Şekil 1) ihtiyaç raporu adı, açıklaması, ihale türü ve usulü, sözleşme türü gibi bilgilerin girişi yapılır (Şekil 2).

Şekil 1. EKAP Ekran Görüntüsü 'İhtiyaç Raporu Kayıt'



Şekil 2. EKAP Ekran Görüntüsü 'İhtiyaç Raporu Oluşturma'

ekap.kik.gov.tr/EKAP/Idare/IhtiyaçRaporuOlustur.aspx

ekap Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.

IPEK TANAY EYÜBOĞLU BOYACI Tema

İhale Öncesi Teklif İşlemleri Sözleşme Öncesi Sonuç İşlemleri Sözleşme Uygulamaları Doğrudan Temin Tebliğat İşlemleri EKAP Akademi

Akıl İzle: 2020/157329

İhtiyaç Raporu Oluşturma

İhtiyaç Rapor Bilgileri İşe İlişkin Bilgiler İhtiyaç Kalemleri Listesi Özet Bilgiler

İhtiyaç Raporu Oluştur

İhtiyaç Raporu Adı * Deneme

İhtiyaç Raporu Açıklama * Deneme 1-2

İhale Türü * Hizmet

İhale Usulü * Açık

İşin ilgili olduğu Ortak Kamu Alımları Sözlüğünden (OKAS) gerekli branşlar seçilir (Şekil 3). Seçilmek istenen branşın OKAS'ta bulunmaması durumunda sözlükteki en yakın branş seçilebilir. Ancak ihtiyaç kalemlerinin tam olarak girilmesi gerekmektedir. İhale ilanı yayımlandıktan sonra ihtiyaç kalemlerinde değişiklik ancak Zeyilname düzenlenmesi ile yapılabilmektedir.

Şekil 3. EKAP Ekran Görüntüsü 'Ortak Kamu Alımları Sözlüğü'

ekap.kik.gov.tr/EKAP/Idare/IhtiyaçRaporuOlustur.aspx

Ortak Kamu Alımları Sözlüğü

Bütün ortak kamu alımları sözlüğü listesine ulaşmak için [tıklayınız](#).

Sık Kullanılan Branşlar Seçilenleri Aktar

Hızlı Arama

- + Ağaçlandırma ve Peyzaj
- + Araç Kiralama
- Araştırma ve Geliştirme ile Dokümantasyon Hizmetleri - 73300000
- Basım Yayımları - 79970000
- Çöp toplama ve nakli (makine ve ekipman ile araçlar ve/veya akaryakıtın idare tarafından karşılandığı) - 905100001
- Çöp toplama ve nakli (makine ve ekipman ile araçlar ve/veya akaryakıtın yüklenici tarafından sağlanacağı) - 905100002
- Denetim ve kontrolçülük - 79400000

Hizmet

Daha sonra İhtiyaç Kalemleri Listesinde bulunan Personel Çalıştırmaya Dayalı Hizmet Kalemi Ekleme bölümüne İşçi kaleminin adı, işçi sayısı ve süresi, brüt asgari ücretin % kaç fazla olacağı bilgileri girilerek birim fiyat teklif cetveli oluşturulur. İhtiyaç raporu kaydedilirken sistem Birim Fiyat Teklif Cetveli standart formu oluşturur ve bu form, teklif mektubu hazırlanmasında isteklilere kolaylık sağlamaktadır.

3.2. İhale Kayıt İşlemleri

Bu bölümde EKAP üzerinden 'İhale Öncesi' sekmesinde bulunan 'İhale Kayıt' bölümüne ihaleye

konu olan hizmet alım işinin adı, yaklaşık maliyet bilgileri, elektronik ihale öngörülüp öngörülmediği ve varsa ihale ile ilgili ek açıklamalar girilerek ihale kaydı oluşturulmaktadır.

İhale kayıt aşamasında, yaklaşık maliyet eşik değeri bilgisine göre ilan süreleri ve itirazın şikayet bedelleri otomatik belirlenmektedir. İhale kayıt işleminin onaylanarak tamamlanmasının ardından sistem tarafından kullanıcı doküman hazırlama sekmesine yönlendirilmekte ve ihaleye bir EKAP numarası verilmektedir.

3.3. Doküman Hazırlama

İhale kaydı yapılan her bir ihaleye İKN (İhale Kayıt Numarası) verilir ve bu aşamadan sonra EKAP üzerinden yapılacak ihale ile ilgili bütün işlemlerde bu numara kullanılır. Bu sebeple doküman hazırlamaya başlamadan önce aynı sayfadan İKN alınarak ihale işlemlerine devam edilmektedir.

İKN alınan ihale için 'Doküman Hazırlama' sekmesine girilerek önce hazırlanan teknik şartname sisteme girilir ardından idari şartname ve sözleşme tasarısı için sistem tarafından verilen soru seti cevaplanır, idare bilgileri doldurulur ve doküman hazırlama işlemi tamamlanmış olur.

Oluşturulan ihtiyaç raporu ihaleye bağlanarak bir sonraki aşama olan doküman hazırlamaya geçilir. Teknik Şartnamenin yüklenmesi ve onaylanması: İdarece hazırlanan teknik şartname dokümanının izin verilen formatlar doğrultusunda EKAP sistemine yüklendiği modüldür. (Teknik Şartname İşlemleri sayfasında yüklenmesine izin verilen dosya formatları: doc, docx, docm, rtf, txt, pdf, xls, xlsx, xlsxm, xlsb, dwg, dxg, zip, rar, xml, jpg, png, gif, bmp, htm, html, csv'dır.)

İdari Şartname ve Sözleşme Tasarısı Dokümanı Oluşturma: İhale türlerine göre tip idari şartname ve tip sözleşme tasarılarının ilgili Uygulama Yönetmeliklerine bağlı kalınarak, ihale usullerine uygun olacak şekilde hazırlanmasını sağlayan modüldür. Karsız yaklaşık maliyet bilgileri, ihale bilgileri ve hizmet idare bilgileri bölümleri de doldurularak tamamlanan bütün dokümanlar yoluyla sistem tarafından otomatik olarak oluşturulan Standart Formlar bilgisayara indirilerek doküman hazırlama bölümü tamamlanır.

3.4. İhale Onayı

Doküman Hazırlama tamamlandıktan sonra ihale onayı verilir ve sistem tarafından, idarenin seçimlerine göre oluşturulmuş ihale dokümanlarını içeren 'Hazır Belgeler' den ilgili doküman indirilerek kaydedilir.

3.5. İhale İlanı Hazırlama İşlemleri

İhale ilanı hazırlama işlemi için öncelikle EKAP üzerinden 'İhale Öncesi' menüsüne tıklanır. Burada 'İlan Hazırlama' bağlantısı ile ulaşılan sekme üzerinden ilan bedeli alanında seçim yapılır. İhale ilanı, idari şartnamede idarenin seçimleri ve girdiği bilgilerle oluşmaktadır. 'Kaydet' e basıldığında ihale ilanı kaydedilir ve kontrol için KİK'e gönderilmiş olur.

İhale ilanı KİK tarafından uygun görüldükten sonra ise sistem üzerinden görüntülenen ödeme pusulası kapsamında ilan ücreti Kurum hesabına aktarılır. Ayrıca eşik değere göre, ilanın yerel gazetede de

yayımlanması gerekiyorsa ihale ilanı Basın İlan Kurumu sistemine de yüklenir.

3.6. İhale Sevk İşlem Formu

İlan bedeli tahsilatı sisteme ulaştığında ‘İhale Öncesi’ sekmesinde bulunan ‘İlan Sevk İşlem Formu’ bağlantısından işlem yapılmak istenen ihale ilanı seçilerek ilgili alanlara bilgi girişi yapılarak Sevk İşlem Formu doldurulur. ‘Kaydet’ sekmesi ile sevk işlem formu gönderilmiş olur.

Kamu İhale Bülteni yayım planından gelen onay sonrası ihale ilanı ve Basın İlan Kurumu’nun göndermiş olduğu gazete örnekleri, ihale işlem dosyasında muhafaza edilir.

4. İHALE ONAYI SONRASI İŞLEMLER

4.1. İhale Komisyonu Oluşturma / Görevlendirme İşlemleri

İhale ilanının yayımlanmasını müteakip 3 gün içerisinde ihale komisyonunun teşkil edilmesi gerekmektedir. İhale komisyonu 5 asil ve 5 yedek üyeden oluşmaktadır. İhale komisyonu EKAP üzerinden kayıtlı kullanıcılardan veya platform sorumlusu tarafından yeni kullanıcı eklenmek suretiyle teşkil edilir. İhalede görev yapacak komisyon için ita amiri oluru alınır. Sistem tarafından ihale komisyon üyelerine komisyon üyesi olarak atandıklarına dair e-posta gönderilmektedir.

4.2. İhale Sürecine Geçiş

İhale günü teklif zarfları sırası ile teslim alınır ve ihale saati geldiğinde doküman indirenlerin listesi EKAP üzerinden alınarak ihale yapım aşamasına geçilir.

İlk olarak teklif zarflarının uygunluk kontrolleri gerçekleştirilerek EKAP’a bu uygunluk verileri girilir. Ardından teklif zarfları için istekliler atanarak teklif tutarları girilir ve böylelikle 1.oturum tamamlanmış olur. Bu işlemler tamamlandıktan sonra teklif veren tüm istekliler için ihale tarihine ilişkin teyit formu doldurularak teyit alma işlemi tamamlanır ve 2. oturuma geçilir.

Teklif Değerlendirme 2. oturumunda, ‘Teklif Geçerlidir’, ‘Teklif geçerlidir/Aşırı düşük teklif değerlendirmesine tabi tutulmuştur.’ olarak seçilen en düşük eşit teklifler için değerlendirme işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Tekliflerin eşit olması halinde, ‘Tekliflerin Eşit Olması’ ekranında, en düşük eşit tekliflerin yer aldığı liste gösterilir. Puanlama bölümünde Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği 63’üncü maddesinin birinci fıkrasının, a bendi, b bendi ve c bendi çerçevesinde puanlama işlemleri yapılır. Puanlamada esas alınan kriterler isteklilerin kayıtlı oldukları ticari merkezlerinin bulunduğu il ve son 2 yıl içindeki iş deneyim tutarlarıdır. Tüm istekliler için puanlama yapıldıktan sonra ‘En Avantajlı Teklifler’ belirlenir.

Puanlama sonucunda en yüksek puanı alan istekli ve en yüksek ikinci puanı alan istekli, Ekonomik Açıdan En Avantajlı Teklif, Ekonomik Açıdan En Avantajlı 2. Teklif olarak gösterilir ve ‘Teklif Sonuç Ekranına’ geçilir. Puanlama sonucunda eşitliğin bozulmaması halinde puanları eşit olan istekliler davet edilmek suretiyle, ihale komisyonu tarafından kuraya başvurulur. Ekonomik Açıdan En Avantajlı 1. ve 2. Teklifin Belirlenebilmesi Amacıyla Yapılan Kura Çekme İşlemine İlişkin Tutanak hazırlanır. Kura tarihinde komisyon üyeleri ve huzurda bulunan istekliler önünde kura çekilir ve kura

tutanağına ekonomik açıdan En Avantajlı 1. ve 2. Teklif yazılarak hazır bulunan isteklilere ve komisyon üyelerine tutanak imzalatılır ve böylelikle teklif değerlendirme işlemi tamamlanır.

EKAP üzerinden İhale Komisyon Kararı oluşturulup ihale yetkilisinin onayına sunulmasına geçilmeden önce Ekonomik Açıdan En Avantajlı 1. ve 2. Teklif için teyit formu doldurulur; teyit alma işlemi tamamlandıktan sonra komisyon kararı ihale yetkilisince onaylanır.

Kesinleşen ihale kararı EKAP üzerinden isteklilere tebliğ edilir ve itiraz süreci için yasal süre beklenir. Yasal sürenin tamamlanmasını müteakip ekonomik açıdan en avantajlı 1.teklif sahibi istekli sözleşmeye davet edilir. Sözleşme imzalanmadan önce tekrar teyit formu doldurularak istekli için sözleşme öncesi teyit bilgisi alınır.

4.3. Onbinde Beş İşlemleri

Sözleşme öncesi isteklinin yatırması gereken onbinde beş bedeli için menüde ‘Sözleşme Öncesi’ sekmesi ‘Onbinde beş Tahsilât Girişi’ linkinden, ‘Yüklenici’ seçeneği seçilip sözleşme bedeli ve öngörülen sözleşme tarihi bilgileri girildikten sonra sistem bu bilgilerle onbinde beş bedelini otomatik olarak hesaplamakta ve ödeme pusulasını da otomatik olarak oluşturmaktadır.

4.4. Sonuç Formu Gönderme İşlemleri

Sonuç Formu Gönderme işlemi “Sonuç Formu” ekranından yapılır. Bu ekrana gelindiğinde yüklenici seçimi yapılarak sözleşme bilgileri girilir. Son olarak varsa, yüklenici tarafından yatırılan onbinde beş tutarı da seçilerek “Sözleşme Özeti” ekranına geçilir. Burada bilgiler kontrol edilip kaydedildikten sonra sonuç formu ilanının Kamu İhale Bülteni yayım planına alınması ile işlem tamamlanmış olur.

4.5. İhale İşlemleri İş Akış Şeması

Bu bölümde detaylı olarak anlatılan ihale işlemlerinin İş Akış Şeması aşağıdaki gibi gösterilebilir:

Şekil 4. İhale iş akış şeması



5. ELEKTRONİK İHALE (E-TEKLİF)

Bu bölümde elektronik ihalenin, teklif değerlendirme sürecinden başlanarak ihalenin sonuçlandırılması sürecine kadar olan aşamalarının yukarıda bahsi geçenden farklı olarak EKAP üzerinden işleyiş süreci anlatılmaya çalışılacaktır. Teklif değerlendirme bölümüne kadar EKAP üzerinden gerekli işlemler anlatıldığı gibi yapılmalıdır.

5.1. İhale Kayıt

İhale kayıt işlemi ilk bölümde aktarıldığı gibi 'İhale Öncesi' menüsünden 'İhale Kayıt' bölümünden yapılmaktadır. Burada ihale kapsamı, ihale türü, usulü seçilerek ihale mali bilgileri (kullanılabilir ödenek yaklaşık maliyet vb.) girildikten sonra 'İhale Bilgileri' kısmına geçilir. Farklı olarak ise burada tekliflerin elektronik ortamda alınması, değerlendirilmesi, sonuçlandırılmasının öngörülüp öngörülmediği sorusu 'Evet' olarak yanıtlanmalıdır.

Daha sonra hizmetin adı, ihalenin kısmi teklife açık olup olmadığı gibi sorulara yanıt verilir ve çıkan ekranda ihale bilgileri kontrol edilerek ihale kayıt işlemi onaylanır ve kaydedilir.

5.2. Teklif Değerlendirme 1. Oturum Teklif Açılış İşlemleri

E-İhale için teklif değerlendirme 1. oturum teklif açılış işlemleri adımları şu şekildedir;

- Menü → Teklif İşlemleri → E-Teklif Değerlendirme adımları takip edilerek açılan ekranda ihale seçimi yapılır.
- İhale Komisyonu Listesi'nden üye seçimleri yapılarak 'Yetkili Komisyon Üyesi Kaydet' seçeneği ile ihale komisyonu oluşturulur.
- İhale tarih/saati gelen ihaleler için 'Teklif Açılış' bölümü görünür olacaktır.
- Tekliflerin açılması işlemine geçiş için 'Teklifleri Aç' işlemi seçilir. Böylelikle ihaleye e-teklif vermiş tüm isteklilerin teklifleri açılır ve isteklilere tekliflerinin açıldığına ilişkin başarı mesajı gönderilir.
- Ardından 'Teklif Mektubu/Geçici Teminat Mektubu Uygunluk Kontrolü' adımına geçilir ve burada e-teklif değerlendirmesi yapılan isteklinin 'Teklif Mektubu' indirilerek 'Uygun/Uygun Değil' seçimi yapılır.
- Bir sonraki aşama olan 'E-Geçici Teminat Bilgilerini Görüntüle' bağlantısı ile elektronik geçici teminat bilgileri ekranına gidilir.

5.3. Elektronik Geçici Teminat (e-GTM) İşlemleri

e-GTM İşlemleri değerlendirmesi yapılan isteklilerin elektronik geçici teminat bilgilerinin liste halinde bulunduğu ekrandır. Burada 'Şifre Çöz' seçeneği ile isteklilerin geçici teminat bilgilerine ulaşılmaktadır. "Şifre Çöz" ile ulaşılan geçici teminat bilgisi sonrası 'Yeterlik Bilgileri Tablosunda' geçici teminata ilişkin bilgiler ve e-GTM ekranında gösterilen elektronik geçici teminat bilgileri

değerlendirilir. Bu işlem için sistemde ‘Uygun/Uygun Değil/Sunulmamıştır’ seçeneklerinden biri kullanılarak ilgili istekli için seçim yapılır ve bir sonraki değerlendirme adımına geçilir.

Şekil 5. EKAP Ekran Görüntüsü ‘e-GTM İşlemleri’

The screenshot displays the 'e-GTM İşlemleri' interface. At the top, there are input fields for 'E-Teklif Değerlendirmesi Yapılan İstekli' and 'E-Teklifi İmzalayan Kişi', both containing the letter 'B'. To the right, there are buttons for 'İstekli Değiştir' and 'Detay'. Below these is a blue button labeled 'E-Geçici Teminat Bilgilerini Görüntüle'. A progress bar shows the current step as 'Teklif Mektubu/Geçici Teminat Mektubu Uygunluk Kontrolü'. The main area contains a section for 'Götürü Bedel Teklif Mektubu' with 'Uygun' and 'Uygun Değil' buttons. The 'Uygun' button is highlighted with a red box. Below this, there is a text area with the message 'Teklif mektubu uygundur.' and a 'Yeterlik Bilgileri Tablosu Bilgi/Belge/Beyan Kontrolü' step indicator.

Yukarıdaki görselde de görülebileceği üzere Teklif Mektubu/Geçici Teminat Mektubu Uygunluk Kontrolü sonrası ‘Yeterlik Bilgileri Tablosu Bilgi/Belge/Beyan Kontrolü’ adımına geçilmektedir. Buradan isteklinin beyan ettiği bilgilerle oluşan ‘Yeterlik Bilgileri Tablosu Görüntüleme/Kontrol’ etme işlemi yapılmaktadır.

Değerlendirme işlemi tamamlandıktan sonra ‘Var/Yok’ seçimi yapılarak bilgiler sisteme kaydedilir.

Şekil 6. EKAP Ekran Görüntüsü ‘Yeterlik Bilgileri Kontrolü’

The screenshot displays the 'Yeterlik Bilgileri Kontrolü' step of the 'e-GTM İşlemleri' interface. The progress bar highlights the current step. Below the progress bar, there is a section for 'Yeterlik Bilgileri Tablosu' with a 'Belgeyi Göster' button and a 'Göster' button. A green arrow points to the 'Göster' button. Below this, there is a section for 'Yeterlik Bilgileri Tablosu Bilgi/Belge/Beyan Kontrolü' with a 'Var' radio button selected and a 'Yok' radio button. A green arrow points to the 'Var' radio button. Below this, there is a text area with the message 'Yeterlik bilgileri tablosunda bilgiler/beyanlar mevcuttur.' and a blue box with the text 'Yeterlik Bilgileri Tablosu ile birlikte (varsa) İş Ortaklığı Beyannamesi/Konsorsiyum Beyannamesi-Teknik Şartnameye Cevaplar ve Açıklamalar formulan da değerlendirilerek Var/Yok seçimi yapılmalıdır.' At the bottom right, there are buttons for 'Geri Dön' and 'Kaydet ve İlerle'.

İhaleye e-teklif veren tüm istekliler için Yeterlik Bilgileri Tablosu Bilgi/Belge/Beyan Kontrol ve kaydı da tamamlandıktan sonra çıkan ekranda ‘1.Oturum Son Adım’ sekmesinden yapılan değerlendirmelerin sonucuna göre sistem tarafından otomatik oluşturulan tutanıklara erişilebilmektedir. 1. oturum sonuna gelindiğinde ‘1.Oturumu Kaydet’ ile oturumda yapılan

değerlendirmeler kaydedilir.

5.4. İhale Tarihi İtibariyle Yasaklılık İşlemleri

Bir önceki bölümün son aşamasında altı çizili olarak bahsi geçen teyit alma işlemleri e- teklif süreci için de çok önemlidir. Burada da idareler Kapalı Oturuma başlamadan önce ihale tarihi itibariyle teklif veren tüm isteklilerin yasaklılık işlemlerini yapmak zorundadır.

Bunun için menüde ‘Sözleşme Öncesi Teyit Formu Doldurma’ linkine tıklanır; açılan ekrandan ‘İhale Tarihine İlişkin Teyit’ ve ardından ‘Teklif Veren Tüm İstekliler’ seçeneği seçilerek teyit alınacak istekliler için teyit alma işlemi gerçekleştirilir.

5.5. Teklif Değerlendirme 2.Oturum (Kapalı Oturum)

a. Başlangıç

Kapalı Oturum için izlenmesi gereken adımlar şu şekildedir;

- 1.Oturum tamamlandıktan sonra 2. Oturum (Kapalı Oturum) işlemleri ile sürece devam edilir.
- Kapalı Oturum öncesi komisyon üyeleri atamaları gerçekleştirilir.
- Değerlendirme yapılmak üzere çıkan ekranda istekli seçimi yapılır.
- ‘Yeterlik Bilgileri Tablosu ve Diğer Belgelerin Değerlendirilmesi’ adımında Yeterlik Bilgileri Tablosunu görüntülemek için ‘Göster’ seçeneğine tıklanır. Değerlendirme yapıldıktan sonra ‘Uygun/Uygun Değil’ seçimi yapılır.

b. Diğer Belgelerin Değerlendirilmesi: Belge Sorgulama

Burada ‘Teklif İşlemleri’ sekmesinde ‘Belge Sorgulama’ dan açılan sayfadan ‘SGK Borç Sorgulama, Vergi Borç Sorgulama, İş Deneyim Belgesi Sorgulama, Bilanço Gelir Tablosu Sorgulama, Vekâletname Sorgulama’ gibi alanlar aracılığı ile isteklilerden istenen belgeler sorgulanır ve ardından 2.Oturum kısmında ‘Tekliflerin Değerlendirilmesi’ bölümünden gerekli seçimler yapılarak ‘Tekliflerin Değerlendirme Durumu’ adımı işlemlerine geçilir.

c. Tekliflerin Değerlendirme Durumu

Bu adımda tüm istekliler için değerlendirme işlemleri yapılır. Sınır Değer belirlenen ve hesaplanan ihalelerde sistem, sınır değer altında kalan istekliler için idari şartnamede belirlenen değerlendirme yöntemine uygun seçenekleri ilgili istekliler için gösterir.

Değerlendirme seçimleri yapıldıktan sonra kaydedilir ve ‘Teklif Sonuç’ aşamasına geçilir.

Şekil 7. EKAP Ekran Görüntüsü

İstekli	Teklif Tutarı	Değerlendirme Durumu	Tekliflerin Değerlendirilmesi
B	16.000.000,00TRY	Yeterlik bilgileri tablosu uygundur.	Teklif geçerlidir.
T T	SAN VE 16.500.000,00TRY	Yeterlik bilgileri tablosu uygundur.	Teklif geçerlidir.
S M	10.000.000,00TRY	Yeterlik bilgileri tablosu uygundur.	Teklif geçerlidir/Aşırı düşük teklif değerlendirilmesine tabi tutulmuştur Teklif geçerlidir/Aşırı düşük teklif değerlendirilmesine tabi tutulmuştur Aşırı düşük teklif açıklaması sunulmadığı için reddedilmiştir Aşırı düşük teklif açıklaması uygun olmadığı için reddedilmiştir Değerlendirme dışı bırakılmıştır

d. Teklif Sonuç

Son adım olan 'Teklif Sonuç' aşamasına geçildiğinde 'En Avantajlı Teklifleri Belirle' kısmı ile sistem en düşük tekliflerin sıralamasını yapar.

5.6. Tebligat- Beyan Edilen Bilgileri Tevsik Eden (Kanıtlayan) Belgelerin Sunulması

Beyan edilen bilgilerin doğruluğuna ilişkin bilgilere erişebilmek adına işlem yapılması gerekmektedir. Bu sebeple 'Tebligat Kayıt' ekranında 'Beyan Edilen Bilgileri Tevsik Eden Belgelerin Sunulması' tebligat türü seçilerek açılan ekranda tebligata ilişkin alanlar doldurulduktan sonra kaydedilir ve gönderilir.

Şekil 8. EKAP Ekran Görüntüsü 'Tebligat Kayıt'

Tebligat Kayıt

Lütfen kullanmak istediğiniz tebligat türünü seçiniz

- Beyan Edilen Bilgileri Tevsik Eden Belgelerin Sunulması Talebine İlişkin Bildirim - KİK021.1B/EKAP
- Kesinleşen İhale Kararının Bildirilmesi - KİK020.4/EKAP-Y
- Üzerine İhale Yapılan İstaklinin Sözleşmeye Davet Edilmesine İlişkin Form - KİK021.1/EKAP-Y
- İhale İptal Kararının Bildirilmesi - KİK020.5/EKAP-Y
- Şikayete Cevap
- Diğer

İleri

Şekil 9. EKAP Ekran Görüntüsü

'Beyan Edilen Bilgileri Tevsik Eden (Kanıtlayan) Belgeler için Tebligat Kayıt'

Beyan Edilen Bilgileri Tevsik Eden Belgelerin Sunulması Talebine İlişkin Bildirim - KİK021.1B/EKAP

İdare Adı *
İdare Yetkilisinin Adı-Soyadı *
İdare Yetkilisinin Görevi *
İstekli Seçimi *
Sunulması Gereken Belgeler *

Belgelerin Sunulacağı Tarih * 08.11.2019

Ekle

On İsteme	Seç	Sayı Bilgisi	Ad/Soyad/Ünvan	İzleme
	<input type="checkbox"/>	1	LTD ŞTİ	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	2		<input type="checkbox"/>

Geri Dön Kayıtlı ve Gözetim

Sunulup değerlendirilmesi yapılan beyan bilgilerinin ardından Teklif Sonuç İşlemleri adımları takip edilerek değerlendirilen bilgilerin durumları sisteme girilir ve böylelikle en avantajlı 1. ve 2. teklif belirlenmiş olur.

5.7. İhale Komisyon Kararı Oluşturma

Ekonomik Açıdan En Avantajlı 1. ve 2. Teklifin yukarıdaki adımlar izlenerek belirlenmesinin ardından komisyon kararı oluşturmak için menüde 'Teklif İşlemleri' sekmesinden 'Komisyon Kararı Oluşturma / Görüntüleme' linkine tıklanır ve açılan ekranda komisyon kararında yer alacak alanlara bilgi girişi yapılır.

5.8. Komisyon Kararı Sonrası/İhale Yetkilisi Onayı Öncesi Yasaklılık

Teyit Formu Doldurma' ekranında 'Komisyon Kararı Sonrası/İhale Yetkilisi Onayı Öncesi Teyit' seçilir. Ekonomik açıdan en avantajlı 1. Teklif veya Ekonomik açıdan en avantajlı 2. Teklif seçimi yapıldıktan sonra teyit alınacak istekli işaretlenerek teyit alma işlemi tamamlanır.

5.9. İhale Yetkilisi Onayı İşlemleri

'Sonuç İşlemleri' → 'İhale Yetkilisi Onay İşlemleri' adımları takip edilerek oluşturulan Komisyon Kararına ulaşılır ve 'Onayla' ile komisyon kararı oluşturulmuş olur.

5.10. Kesinleşen İhale Kararının Bildirilmesi

Menüde 'Tebligat İşlemleri' sayfasından 'Kesinleşen İhale Kararının Bildirilmesi' linkinden açılan ekranda tebligat türü seçimi yapılır ve tebligat içinde yer alacak idare adı, ihale yetkilisi, ihale karar tarihi, ihale kararının onaylandığı tarih, sayı bilgisi gibi alanlar doldurulur. Tebligat gönderilir ve çıktısı

imzalatılarak ihale dosyasına eklenir.

5.11. Sözleşmeye Davet

Öngörülen sürelerin (ihale sonucuna itiraz için verilen gibi) dolmasının ardından ‘Tebligat İşlemleri’, ‘Tebligat Kayıt’, ‘Sözleşmeye Davet’ adımları takip edilerek ihale üzerinde kalan istekli sözleşmeye davet edilir.

5.12. Sözleşme Öncesi Yüklenici Yasaklılık Sorgulama

Teyit Formu Doldurma ekranında Sözleşme Öncesine İlişkin Teyit seçeneği seçilir. ‘Yüklenici’ seçimi yapıldıktan sonra teyit alınır.

5.13. Onbinde Beş İşlemleri

Bir önceki ihale sürecinde belirtildiği gibidir.

5.14 Sonuç Formu Gönderme İşlemleri

Bir önceki ihale sürecinde belirtildiği gibidir.

Kaynakça

T.C. Sayıştay Başkanlığı, ‘2012 Yılı Denetim Raporu’

17 Aralık 2010 Cuma tarihli ve 27788 sayılı Resmi Gazete, ‘Tebliğ’

04 Mart 2019 tarihli 27159 sayılı Resmi Gazete, ‘Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği’

T.C. Kamu İhale Kurumu Elektronik İhale Dairesi

EKAP Akademi

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Kiraz YILDIZ, Muhasebe

Değerli Konut Vergisine ilişkin yapılan bu çalışmada, konuya ilişkin detaylı bilgilere maddeler halinde 1. bölümde yer verilmiş olup akabinde bir uygulama örneği gösterilmiştir.

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Değerli konut vergisi

Türkiye içerisinde bulunan mesken niteliğinde olan taşınmazlar lüks konut vergisi olarak da adlandırılan değerli konut vergisine tabidir.

1.2. Değerli konut vergisi amaç ve kapsamı

7.12.2019 tarihli ve 7194 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan (“**Torba Kanun**”) ile ihdas edilen ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 42’ inci ve 49’ uncu maddeleri arasında düzenlenerek “Değerli Konut Vergisi” kısım başlığı ile eklenen vergi türünün hukuki olarak incelenmesi ile usul ve esaslarının ortaya konulmasına yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3. Değerli konut vergisinin konusu

Mesken niteliğinde olmayan ve/veya bina vergi değeri veya Genel Müdürlük tarafından belirlenen değeri 5.000.000 TL altında olan taşınmazlar “**Değerli Konut Vergisi**” konusu dışındadır.

1.4. Değerli konut vergisinin mükellefi

5.000.000 TL ve üzerinde üzerindeki mesken nitelikli taşınmazlar bu verginin muhatabıdır.

1.5. Değerli konut vergisi oranları

Değerli konut vergisinde mesken nitelikli taşınmazın değeri;

- 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.000.000 TL’yi aşan kısmı için (Binde 3),
- 10.000.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL’si için 7.500 TL, fazlası için (Binde 6),
- 10.000.000 TL’den fazla olanlar 10.000.000 TL’si için 22.500 TL, fazlası için (Binde 10) oranında vergilendirilir.

1.6. Değerli konutun değer tespiti

Konutun değeri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirme neticesinde belirlenir. İlgilerin ulaşabileceği şekilde internet sitesinde ilan edilir, ayrıca ilgiliye tebliğ olunur. Mükellefler tarafından taşınmaz değerine ilişkin tebliğ tarihinden itibaren 15’inci günün sonuna kadar Müdürlüğe itiraz hakkı bulunmaktadır. Süresinde yapılan itirazlar 15 gün içerisinde değerlendirilmeye alınır ve sonuçlandırılır. Kesinleşen değer internet sitesinde ilan olunur ve ilgiye tebliğ edilir.

Belirlenen bir değer yok ise bina vergi değeri esas alınır. Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼ę¼'nce belirlenen bir değer mevcut değil ise **bina vergi değeri** esas alınarak vergilendirme işlemi yerine getirilir.

1.7. Değerli konut vergisinin matrahının belirlenmesi

Verginin matrahı bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼ę¼'nce belirlenen değerden y¼ksek olanıdır.

1.8. Değerli konut vergisinin beyan edilmesi

- 5.000.000 TL'lik istisna tutarının aşıldığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20'nci g¼n¼ sonuna kadar beyanname ile beyan edilir. Vergi yıllık olarak beyan edilir.
- Değerli konut vergisi yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur.

1.9. Değerli konut vergisi ¼demesi

Değerli konut vergisi ilgili yılın şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili vergi dairesine ¼denir.

1.10. Değerli konut vergisinde muafiyet

Değerli konut vergisini ¼demekten muaf olalar maddeler halinde verilmiştir:

- Kamu Kurumları,
- Genel ve ¼zel b¼t¼çeli idareleri, belediyelerin ve ¼niversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar,
- **Mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar:** T¼rkiye'de mesken nitelikli tek taşınmaz sahibi olan kişilerden;
 - Kendisine bakmakla m¼kellef kimsesi var olup 18 yaşını doldurmamış kişiler hariç hi¼bir geliri olmadığını belgeleyenler,
 - Geliri Sosyal G¼venlik Kurumu'ndan aldıkları aylıktan ibaret bulunan kimseler, (intifa hakkına sahip olunması dahil)
- **El¼ilik ve Konsolosluk Binaları:** El¼ilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ve el¼ilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar,
- **Milletler Arası Kuruluşlar ve Temsilcilikleri:** Merkezi, T¼rkiye'de bulunmak şartıyla milletlerarası kuruluşların temsilcilikleri ve T¼rkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara ait mesken nitelikli taşınmazlar,
- **Esas Faaliyet Konusu Bina İnaşası Olanların Yeni İnaş Edilen Mesken Nitelikli Taşınmazlar:** Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve hen¼z ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar,
- Arsa karşılığı inşaat işlerinde taahh¼t işini ¼stlenen m¼teahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar vergiden muaftır. Ancak bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair suretle kullanılması vergiden muaf olmaya engeldir.

1.11.Yetki

Emlak Vergisi Kanunu'nun 49. maddesi gereğince değerli konut vergisinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ile muaflik için aranacak belgelerin tespiti, beyanname verme ve ödeme sürelerinin 3 aya kadar uzatılması, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesi ile beyannamenin şekil, içerik ve eklerinin belirlenmesi ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesi hususunda **Hazine ve Maliye Bakanlığı** yetkilidir.

1.12. Verginin ertelenmesi

20 Şubat 2020 Tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 7221 Sayılı Kanun'un 17, 18 ve 19 maddeleri ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 43, 44 ve Geçici 24'üncü maddelerinde düzenleme yapılmıştır. Buna göre 19. maddede; 1319 sayılı Kanuna, geçici madde eklenmiştir. Söz konusu geçici maddede; "Kanunun "Dördüncü Kısım" başlığı altında düzenlenen değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez. Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değerler dikkate alınmaz. Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Tablo 1. Değerli konut vergisi özet bilgileri

Tanımı	5.000.000 TL ve üzerinde üzerindeki mesken nitelikli taşınmazlardan alınan vergi
Veri Oranları	<ul style="list-style-type: none">• 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (Binde 3)• 7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar (Binde 6)• 10.000.000 TL ve üzeri olanlar (Binde 10)
Matrahı	Bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerden yüksek olanı
Beyanname	Takip eden yılın Şubat ayının 20'nci günü sonu
Ödeme	İlgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte
Ödeme yeri	Mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili vergi dairesi

2. UYGULAMA ÖRNEĞİ

Değerli Konut Vergisinin uygulanmasına ilişkin, 2014 yılında ADÜAŞ tarafından özelleştirme işlemleri tamamlanmış, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Selamiçeşme Mahallesi'nde bulunan "FOUR WINDS RESIDANCES" projesinde yer alan bir bağımsız bölüm örnek olarak alınmıştır.

Şekil 1. Örnek bağımsız bölüme ilişkin görseller



Söz konusu bağımsız bölüm, 44 katlı binada 29. katta deniz manzarasına hâkim, 4+1, net 245 m² kullanım alanına sahiptir. Daire için 8.500.000 TL bedel talep edilmektedir (www.sahibinden.com).

Bu kapsamda söz konusu dairenin yatırım amaçlı olarak talep edilen bedelden satın alınması halinde doğacak değerli konut vergisi tutarı, 7.500.000 TL'ye kadar olan kısım için 7.500 TL, aşan 1.000.000 TL'lik kısım için ise %0,6 oranında yani 6.000 TL olmak üzere toplam 13.500 TL olarak hesaplanmış olup vergiye ilişkin detaylar Tablo 2'de özet olarak verilmiştir.

Tablo 2. Örnek bağımsız bölüm değerli konut vergisi özeti

Tahmini Değeri	8.500.000 TL
Veri Oranı	%0,6
Matrahı	8.500.000 TL
Beyanname	20.02.2021 (son gün)
Tutar	13.500
Ödeme	2021 yılı Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte (6.750x2)
Ödeme yeri	Kadıköy Vergi Dairesi

3. SONUÇ

Torba Kanun ile ihdas edilen ve Emlak Vergisi Kanunu'nda düzenlenen "Değerli Konut Vergisi" nin konusu (i) mesken nitelikli (ii) bina vergi değeri veya Genel Müdürlük tarafından yapılan değerlendirme sonucunda 5.000.000 TL ve üzeri değerde olduğu tespit edilen taşınmazlar oluşturmaktadır. Genel Müdürlük tarafından yapılacak değer tespit işlemi Genel Müdürlük internet sitesinde ilan ve ilgililerine tebliğ edilecektir. İlgililerin tebliğden itibaren on beş gün içerisinde Genel Müdürlüğe itiraz

hakkı bulunmakla birlikte bu süre idari işlemin kesinleşmesi içindir ve 30 gün içinde vergi mahkemelerine başvuru yargı yolu saklıdır.

“Değerli Konut Vergisi” matrahı belirlenirken artan oranlı vergilendirme sistemi benimsenmiş olup mesken nitelikli taşınmazların değerlendirme işleminin yapıldığı ve ilgili tutarı aştığı tespit edilen takvim yılını takip eden yılın şubat ayının 20’nci gününe kadar beyan edilmesi gerekmektedir. Beyanname uyarınca tarh ve tahakkuk edecek vergi şubat ve ağustos ayında olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilecektir.

Yine önemle belirtmek gerekir ki, Hazine ve Maliye Bakanlığı bu süreleri 3 aya kadar uzatmaya yetkilidir. Elbirliğiyle mülkiyete konu taşınmazların maliki değerli konut vergisi ödemesinden müteselsilen sorumlu ve birlikte beyanname vermek zorunda iken; paylı mülkiyete konu taşınmazların maliklerinden her biri kendi hissesi oranında sorumlu ve münferiden beyanname vermektedir.

Kaynakça

<https://tkgm.gov.tr/tr/icerik/degerli-konut-vergisi>

<https://www.sozcu.com.tr/2020/emlak/degerli-konut-vergisi-duzenlemesi>

<https://vergialgi.net/degerli-konut-vergisi>

<https://www.ekonomist.com.tr/haberler/degerli-konut-vergisinde-degisiklik.html>

<https://www.makrogd.com/degerli-konut-vergisi-nedir/>

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-satilik-four-winds-super-fiyat-350-m2-sifir-muhtesem-manzara-729959519/detay>

MUHASEBEDE AMORTİSMAN UYGULAMALARI

Asiye AYDIN, Muhasebe

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Amortisman

Amortisman işletmedeki duran varlıklar için aşınma, yıpranma ya da eskime payını ifade eder.

1.2. Duran Varlıkların Amortismanına Tabi Olma Süresi

Bir duran varlığın amortismanına tabi olabilmesi için işletmede bir yıldan fazla kullanılması gerekir. Diğer bir ifade ile iktisadi kıymetin faydalı ömrünün bir yıldan uzun olması gerekir. Dolayısıyla duran varlıklar alındıkları yılda gider olarak kayıtlara intikal etmez, faydalı ömrü boyunca amortisman ayırma yöntemi ile kısım kısım gider yazılır. Bu durum muhasebenin temel kavramlarından dönemsellik ilkesinin de bir gereğidir.

Bir iktisadi kıymetin amortismanına tabi tutulabilmesi için alım değerinin 2019 yılı için en az 1.200 TL olması gerekir. Belirtilen bu değer her sene Maliye Bakanlığı tarafından yeniden değerlemeye tabi tutularak arttırılmaktadır. Dolayısıyla ilgili tutar 2020 yılı için aynı kalmayacak farklı olacaktır. (<https://www.muhasebedersleri.com>, 2020)

1.3. Amortisman Hesabına Dahil Edilen Kıymetler

Vergi Usul Kanununun 313. maddesine göre işletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz kalan:

- Gayrimenkuller ile gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetler (VUK md 269),
- Alet, edevat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmleri amortismanına tabidir. (<https://www.gib.gov.tr>, 2018)

Yukarıda da ifade ettiğim üzere bir iktisadi kıymetin amortismanına tabi olması, iktisadi kıymetin elde edilme değerinin Vergi Usul Kanun'unda belirtilen faydalı ömürlere göre kısım kısım gider yazılmasını ifade eder.

İktisadi kıymete ait amortisman tutarı bir iktisadi kıymetin alış bedelinin amortisman oranı ile çarpılmasıyla bulunur.

1.3.1. Faydalı Ömür Tanımı

Faydalı ömür bir iktisadi kıymetin kullanım süresi yani ekonomik ömrüdür. İlgili VUK Genel Tebliğlerinde (333, 365, 389 ve 458 numaralı Tebliğler) hangi duran varlığın kaç yıl faydalı ömrü olduğu belirlenmiştir. Gelir İdaresi tarafından bu tebliğlerde belirlenen iktisadi kıymetler ve faydalı ömürleri birleştirilerek bir liste haline getirilmiştir. Bu listeye GİB'in ilgili sayfasından ulaşılabilir (<https://www.gib.gov.tr>, 2015).

Bu listenin birinci ve altıncı bölümleri binalar, demirbaşlar, bilgisayarlar, taşıtlar gibi her sektör için geçerli olan genel anlamda iktisadi kıymetlerin faydalı ömürlerine ayrılmışken; yedinci bölümden itibaren sektörel bazda ayırım yapılmıştır. Dolayısıyla, örneğin tarım sektöründe faaliyet gösteren bir

işletmeniz varsa ve faaliyet alanınızla ilgili bir duran varlık alımınız söz konusu ise listenin yedinci bölümüne, yine aynı şekilde ağaç ürünleri imalatında faaliyet gösteriyorsanız, listenin yirmi üçüncü bölümüne göre faydalı ömür tespiti yapmanız daha doğru olacaktır.

1.3.2.Faydalı Ömür Formülü

Faydalı ömrü bilinen bir iktisadi kıymetin amortisman oranının bulunması için aşağıdaki formülden yararlanılabilir (<https://www.resmigazete.gov.tr>, 2018).

$$\text{Amortisman Oranı} = 1 / \text{Faydalı Ömür}$$

Yukarıda bahsi geçen liste incelendiğinde listede hem faydalı ömürlere hem de amortisman oranlarına yer verildiği görülebilir.

2. BİRİKMiŞ AMORTİSMAN VE KAYIT ŞEKİLLERİ

2.1.Birikmiş Amortisman

Birikmiş amortisman bir sabit kıymetin alış bedelinin, faydalı ömrüne göre ilgili dönemlerde giderleştirilerek hesaplanan cari amortisman tutarlarının yıllara göre kümülatif olarak toplamına eşittir. Birikmiş Amortismanlar “257-Birikmiş Amortismanlar” hesabında takip edilir. Bu hesap aktif düzenleyici pasif karakterli bir hesap olduğu için amortisman ayrıldığı zaman bu hesaba alacak kaydı yapılır.

2.Birikmiş Amortisman Kaydı

5.000 TL’ye alınan bir bilgisayara ait yıllık amortisman bedeli hesaplaması Tablo 1’de verilmiştir.

Tablo 1.Örnek amortisman bedeli hesabı

Duran varlık alış bedeli (TL)	Amortisman oranı	Yıllık amortisman tutarı (TL)
5.000	0,25	1.250 (5.000x25%)

Hesaplanan yıllık amortisman tutarı kayıtlara aşağıdaki şekilde yansıtacaktır. Amortisman yıllık olarak hesaplandığı için bu kaydın 31/12/2019 tarihinde yapılması uygun olacaktır. Şayet amortisman aylık ya da 3 aylık olarak hesaplanırsa, hesaplandığı ayda ya da geçici vergi dönemlerinde aşağıdaki kaydın yapılması gerekir.

Tablo 2. Amortisman kaydı

Hesap kodu	Borç	Alacak
770.01 Demirbaş Amortismanı	1.250,00 TL	
257.01 Demirbaş Birikmiş Amortismanı		1.250,00 TL

Yukarıdaki örneğin yıllık amortisman tutarı hesaplanarak giderleştirilen bilgisayar için birikmiş amortisman tutarı da aşağıdaki gibi olacaktır.

Tablo 3. Birikmiş amortisman tutarı (TL)

Yıllar	Yıllık Amortisman Tutarı (Yıllık Amortisman Gideri)	Birikmiş Amortisman Tutarı (Birikmiş Amortisman Gideri)
2019	1.250,00	1.250,00
2020	1.250,00	2.500,00
2021	1.250,00	3.750,00
2022	1.250,00	5.000,00

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere birikmiş amortisman tutarını bulmak için her sene ayrılan yıllık amortismanların toplamı alınır.⁶

3. AMORTİSMAN HESABINDA TERCİH EDİLEN YÖNTEMLER

3.1. Normal Amortisman

Bu yöntemde amortisman tutarı alış bedeli üzerinden Maliye Bakanlığı tarafından tespit ve ilan edilen oranlara göre hesaplanır.

3.2. Azalan Bakiyeler Yöntemi

Bu yöntemde amortisman tutarı ilk yıl alış bedeli üzerinden, sonraki yıllarda ise net defter değeri üzerinden hesaplanır. Azalan bakiyeler yöntemini sadece bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerden dileyenler uygulayabilir. (<https://www.verginet.net>)

VUK mükerrer madde 315'e göre Azalan Bakiyeler Yönteminin uygulanmasından aşağıdaki kurallara dikkat edilmesi gerekir:

- Her yıl, üzerinden amortisman hesaplanacak değer, daha önce ayrılmış olan amortismanlar toplamının düşülmesi suretiyle bulunur. Enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde, üzerinden amortisman ayrılacak değer, amortismanı tâbi iktisadî kıymetin düzeltilmiş değerinden daha evvel ayrılmış olan amortismanların toplamının taşınmış değerleri indirilmek suretiyle tespit edilir.
- Bu usulde uygulanacak amortisman oranı %50'yi geçmemek üzere normal amortisman oranının iki katıdır. Yani örneğin, amortisman oranı %40 olan bir sabit kıymet için azalan bakiyeler yöntemi uygulanmak istenirse bu yönetime göre hesaplanacak amortisman oranı normal şartlar altında %80 (normal amortisman oranının iki katı) olması gerekirken, kanun maddesindeki kısıtlama nedeniyle amortisman oranı %50 olarak dikkate alınır.
- Bu usulde amortisman süresi normal amortisman nispetlerine göre hesaplanır. Faydalı ömür süresinin son yılına devreden bakiye değer, o yıl tamamen yok edilir (amortisman yoluyla gider yazılır)

⁶ Amortisman yöntemi olarak normal amortisman yöntemi kullanılmıştır.

Örneğin bir sabit kıymetin faydalı ömrü 5 yıl ve azalan bakiyeler yöntemi ile amortisman hesaplanıyor. Bu durumda yine 5 yıl için amortisman ayrılır ama amortisman oranı hesaplanırken azalan bakiyeler yöntemine göre bulunur. Bu örnek için 5 yıl faydalı ömür için normal amortisman oranı %20 azalan bakiyelere göre amortisman oranı ise $\%20 \times 2 = \%40$ olur.

3.3.Fevkalade Amortisman

Fevkalade amortisman yöntemi VUK madde 317’de ifade edilmiştir. İlgili maddeye göre amortismana tabi olup;

- Yangın, deprem, su basması gibi afetler neticesinde değerini tamamen veya kısmen kaybeden,
- Yeni icatlar dolayısıyla teknik verim ve kıymetleri düşerek tamamen veya kısmen kullanılmaz bir hale gelen,
- Cebri çalışmaya tabi tutuldukları için normalden fazla aşınma ve yıpranmaya maruz kalan menkul ve gayrimenkullerle haklara, mükelleflerin müracaatları üzerine ve ilgili Bakanlıkların mütalaası alınmak suretiyle, Maliye Bakanlığınca her işletme için işin mahiyetine göre ayrı ayrı belli edilen "Fevkalade ekonomik ve teknik amortisman nispetleri" uygulanacağı hüküm altında alınmıştır.

3.4.Madenlerde Amortisman

VUK’un 316. maddesinde İşletme sebebiyle içindeki cevherin azalmasından dolayı maddi değerini kaybeden madenlerin ve taş ocaklarının imtiyaz veya maliyet bedelleri, ilgililerin, müracaatları üzerine bunların büyüklük ve mahiyetleri göz önünde tutulmak ve her maden veya taş ocağı için ayrı ayrı olmak üzere Maliye ve Sanayi Bakanlıklarınca belli edilecek nispetler üzerinden yok edileceği ifade edilmektedir.

4. AMORTİSMAN HESABI UYGULAMALARI

4.1.Normal Amortisman Yöntemi için Uygulama Örneği

Normal Amortisman Yöntemine göre iktisadi kıymete ait amortisman tutarını yıllık, aylık veya 3 aylık olarak hesaplayabilmek için aşağıdaki formüllerden yararlanılabilir:

- Cari Dönem Amortismanı (Yıllık) = Sabit Kıymet Alım Bedeli x Amortisman Oranı
- Cari Dönem Amortismanı Bedeli (Aylık) = (Sabit Kıymet Alım Bedeli x Amortisman Oranı) /12
- Cari Dönem Amortismanı Bedeli (3 Aylık) = (Sabit Kıymet Alım Bedeli x Amortisman Oranı) /4

İşletme 18/02/2019 tarihinde 5.000,00 TL+%18 KDV değerinde bilgisayar satın almıştır. Amortisman hesaplamasını ve muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır. Bir duran varlık üzerinden amortisman ayırabilmek için ilk önce alınan varlığın işletme kayıtlarına geçmesi ve ayrıca envanter defterine de kaydedilmesi gerekir.

Tablo 4. Bilgisayar alımına ilişkin muhasebe kaydı

Hesap Kodu	Borç	Alacak
255-Demirbaşlar	5.000,00 TL	
191-İndirilecek KDV	900,00 TL	
100-Kasa		5.900,00 TL

Yukarıdaki kayıttan da anlaşılacağı üzere demirbaş niteliğindeki bilgisayar alındığı tarihte gider olarak kayıtlara alınmamış ve sabit kıymet (duran varlık) yazılarak işletme hesaplarına geçmiştir. Bu aşamadan sonra amortisman ayırma işlemine başlanabilir. Amortisman, aylık, 3 aylık ya da yıllık olarak hesaplanabilir. Burada unutulmaması gereken nokta ilgili yılda gider yazılmayan amortisman tutarı sonraki yıllarda gider yazılamayacağıdır.

Maliye Bakanlığının yayımlamış olduğu ve linkini yukarıda paylaştığımız listeye göre bilgisayar ait faydalı ömür 4 yıl, amortisman oranı ise %25 tir.

2019 yılında satın alınan bilgisayarın VUK Tebliğine göre faydalı ömrü 4 yıldır. Bu durumda bilgisayarın alım bedeli olan 5.000,00 TL'nin 4 yıl içinde amortisman yazılarak itfa edilmesi yani gider yazılması gerekir. Bahsi geçen 4 yıllık faydalı ömür süresi 2019 yılı da dahil edilerek bulunur. Yani bilgisayarın 2019, 2020, 2021 ve 2022 yıllarında amortisman tabi tutulması gerekir.

Örnek için itfa süresinin sonuna kadar hesaplanacak olan yıllık amortisman tutarları ve birikmiş amortisman tutarları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tablo 5. Örneğe ilişkin birikmiş amortisman tutarları (TL)

Yıllar	Alış Bedeli	Amortisman Oranı	Yıllık Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman
2019	10.000,00	%20	2.000,00	2.000,00
2020	10.000,00	%20	2.000,00	4.000,00
2021	10.000,00	%20	2.000,00	6.000,00
2022	10.000,00	%20	2.000,00	8.000,00
2023	10.000,00	%20	2.000,00	10.000,00

4.2. Azalan Bakiyeler için Uygulama Örneği

Azalan Bakiyeler Amortisman Yöntemine göre iktisadi kıymete ait amortisman tutarını yıllık, aylık veya 3 aylık olarak hesaplayabilmek için aşağıdaki formüllerden yararlanabilir:

- İlk yıl amortismanı (yıllık) = Sabit kıymet alım bedeli x Amortisman oranı x 2
- İlk yıl amortismanı (aylık) = (Sabit kıymet alım bedeli x Amortisman oranı x 2) /12
- İlk yıl amortismanı (3 aylık) = (Sabit kıymet alım bedeli x Amortisman oranı x 2)/4
- İlk yıldan sonraki yıllar için amortisman tutarı (yıllık) = Net defter değeri x Amort. oranı x 2

- İlk yıldan sonraki yıllar için amortisman tutarı (aylık) = (Net defter değeri x Amort. oranı x 2) /12
- İlk yıldan sonraki yıllar için amortisman tutarı (yıllık) = (Net defter değeri x Amort. oranı x 2) /4

Bu yöntem için karşımıza çıkan yeni kavram “**Net Defter Değeri**” kavramıdır. Net defter değeri aşağıdaki formül ile hesaplanır:

$$\text{Net Defter Değeri} = \text{Alış Bedeli} - \text{Ayrılan Birikmiş Amortismanlar}$$

Örneğin; İşletme 2019 yılında 10.000,00 TL + %18 KDV değerinde faydalı ömrü 5 yıl olan bir sabit kıymet almıştır. Azalan bakiyelere göre itfa süresinin sonuna kadar amortisman hesaplaması aşağıdaki şekilde olacaktır.

Tablo 6. Sabit kıymet muhasebe kaydı

Hesap Kodu	Borç	Alacak
255-Demirbaşlar	10.000,00 TL	
191-İndirilecek KDV	1.800,00 TL	
100-Kasa		11.800,00 TL

Amortisman ayırmaya başlamadan önce ilgili varlığın amortisman oranını bulalım. Faydalı ömrü 5 yıl olan sabit kıymetin amortisman oranı normal amortisman yöntemi için %20’dir (1/5 yıl=%20). Ancak; hatırlayacağınız üzere azalan bakiyelerde %50’yi geçmemek üzere normal amortisman oranının iki katı uygulanacağı için örneğimizde uygulanacak amortisman oranı %40 (%20x2=%40) olacaktır.

Yukarıda belirtilen formüle göre ilk yıl yıllık amortisman tutarı ise, 10.000,00 x %40 = 4.000,00 TL ve ilk yıla ilişkin birikmiş amortisman tutarı da yine 4.000,00 TL’ye eşit olacaktır.

Yine yukarıda belirtilen formüle göre ikinci yıl yıllık amortisman tutarı ise net defter değeri üzerinden hesaplanacağı için öncelikle net defter değerinin tespit edilmesi gerekmektedir.

$$\text{Net Defter Değeri} = 10.000,00 \text{ TL (alış bedeli)} - 4.000,00 \text{ TL (ilk yıl birikmiş amortisman tutarı)} = 6.000,00 \text{ TL}$$

Bu durumda ikinci yıl yıllık amortisman tutarı ise 6.000,00 TL (net defter değeri) x %40 (amortisman oranı) = 2.400,00 TL olacaktır. İkinci yılın sonunda birikmiş amortisman tutarı 6.400,00 TL (4.000,00 TL + 2.400,00 TL) olacaktır.

Aynı şekilde bütün yıllar için hesaplanmış amortisman tutarları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olacaktır. Dikkat edilirse en son yıl olan 2023’te kalan net defter değerinin tamamı amortisman olarak ayrılmıştır. Bu durum azalan bakiyeler yönteminin son yılı için unutulmaması gereken ayrıcalıklı bir husus olarak ortaya çıkmaktadır.

Tablo 7. Örneğe ilişkin birikmiş amortisman tutarları (TL)

Yıllar	Alış Bedeli	Amortisman Oranı	Üzerinden Amortisman Hesaplanacak Tutar (Net defter değeri)	Yıllık Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman
2019	10.000,00	%40	10.000,00	4.000,00	4.000,00
2020	10.000,00	%40	6.000,00	2.400,00	6.400,00
2021	10.000,00	%40	3.600,00	1.440,00	7.840,00
2022	10.000,00	%40	2.160,00	864,00	8.704,00
2023	10.000,00	%40	1.296,00	1.296,00	10.000,00

Kaynakça

<https://www.gib.gov.tr>. (2015). Gelir İdaresi Başkanlığı: <https://www.gib.gov.tr/458-sira-nolu-vergi-usul-kanunu-genel-tebliği-sira-no-333nde-değişiklik-yapilmasina-dair-tebliğ> adresinden alınmıştır

<https://www.gib.gov.tr>. (2018, Aralık). Gelir İdaresi Başkanlığı: <https://www.gib.gov.tr/taxonomy/term/80800> adresinden alınmıştır

<https://www.muhasibedersleri.com>. (2020). Mayıs 2020 tarihinde Muhasebe Dersleri: <https://www.muhasibedersleri.com/genel-muhasebe-1/amortismanlar-2.html> adresinden alınmıştır

<https://www.resmigazete.gov.tr>. (2018). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180525-11.htm> adresinden alınmıştır

<https://www.verginet.net>. (tarih yok). https://www.verginet.net/dtt/5/Amortisman_Uygulamasi_.aspx adresinden alınmıştır

KURUM KÜLTÜRÜ VE ÇALIŞANLARDA AİDİYET DUYGUSUNUN GELİŞTİRİLMESİ

Derya OK, İdari İşler Birim Sorumlusu

1. KURUM KÜLTÜRÜ

Kurum kültürü, örgütlerin yapı ve özelliklerini daha iyi anlamamızı sağlayan önemli bir kavramdır. Genel anlamıyla herhangi bir kuruma özgü davranışları, inançları ve alışkanlıkları kapsar. Kültür o kurumun üyeleri tarafından paylaşılır, onların davranışlarını düzenler. Çalışanların kurumsal aksiyonlarının kurum kültürüyle örtüşmesi, yönlendirilebilmesi ve normların grup üyeleri tarafından kabul edilmesi halinde yerleşmiş bir kurum kültüründen söz edilebilir.

Kurumda oluşmuş olan kültür ortamı kişinin işe karşı bakışını olumlu veya olumsuz olarak etkileyebilir. Kişi, işine her sabah mutlu, heyecanlı ve istekli bir şekilde de gitmek isteyebilir ya da ortamdaki olumsuz havadan dolayı her sabahı bir işkence gibi görerek kendini işe gitmeye de zorlayabilir.

Bu yoğun duygu değişimleri çalışanın performansı üzerinde de oldukça fazla etkili olacaktır. Kendi amaçları ve kurum amaçlarını birleştirebilen, kurumsal sosyal sorumluluk duygusunu geliştirebilen bir çalışan yaptığı işlerde daha özveri ile çalışacak, sorumluluklarını en iyi şekilde gerçekleştirirken yeri geldiğinde sorumluluk almaya da gönüllü olacaktır. İşte tüm bu olumlu havayı ve çalışan ruh halini oluşturacak olan kurumda oluşmuş olan kültürel ortamdır.

Kurum kültürü önceden belirlenen ya da yönetim tarafından ortaya konmuş olan birtakım kurallar bütününden ziyade ekip üyelerinin kendi inisiyatifleri ile benimsediği değerler bütünü olmalıdır. Çünkü kişinin eylemleri arkasında kararları ve kararlarının arkasında değerleri vardır. Bir kurumun ruhunu kurumda çalışanlar oluşturur.

1.1. Sağlıklı Bir Kurum Kültürü Ortamı

Bahsedildiği üzere, kurum kültürü daha önce oluşturulmuş kalıplar değildir ve farklı etmenlerin uyumlu bir şekilde bir araya gelmesi ile oluşur. Yargılardan ziyade sağlıklı bir kurum kültürü ortamını anlayabileceğimiz birkaç gösterge de vardır.

Kültür o topluluğun üyelerinin ortak davranışları ile oluşan bir yaşam biçimidir. Bu yüzden kurum kültürünü oluşturan etmenler arasında da başlıca ortak amaç ve hedefler doğrultusunda başarıya birlikte yöneliş sayılabilir. Çalışanlar ortak bir vizyon doğrultusunda içtenlikle hareket ederler.

Yargılayan değil öğrenen zihniyet hakimdir. Herhangi bir problemle karşılaşıldığında problemi çözme süreci yapıcı ve faydacı yaklaşımlar içerir. Çözüm odaklı bakış açısı merkezdedir. Çalışanlar takım çalışmasından kaçınmazlar. Aksine uygun koşulları sağlayan her konuda takım çalışmasına yöneliş vardır. Birlikte bir ürün ortaya koymak veya hizmeti gerçekleştirmek çalışanlar için baş edilmesi gereken bir süreç değil eğitici ve öğretici bir gelişim alanı olarak görülür. Çünkü iş başında öğrenme ağırlıklı eğitim esastır.

1.2. Sağlıksız Bir Kurum Kültürü Ortamı

Yukarıda değinilen tüm olumlu göstergelerin yanı sıra sağlıksız bir kurum kültürü havasını da yansıtan bazı göstergeler vardır. Böyle bir havanın hâkim olduğu örgütlerde genellikle ortak bir misyon ve vizyondan bahsedilmesi zordur. Aslında sadece en üst seviyedeki yöneticilerin amaçları benimsenmiştir. Sorunların çözümü sırasında bakış açısı ve süreçten ziyade şekil ve sonuç önemlidir.

Çalışanlar arasında takım olmaktan söz etmek zordur çünkü iş birliğinden ziyade rekabet esastır. Bir çekişme ortamı söz konusudur ve bu durum yönetici tarafından da yadsınmaz. Haliyle örgütsel öğrenmeden bahsetmek de pek mümkün olamaz. Herkes bireysel öğrenmesi kadar gelişir.

Yenilik bu tür kurumlarda korkutucu bir kavramdır. Kuralların arkasına sığınılır ve gelişime kapılar kapanır. Çalışma ortamında isteksizlik ve güvensizlik havası hakimdir. Kurumsal ve bireysel sosyal sorumluluktan bahsetmek zordur çünkü inisiyatif yok denecek kadar azdır. Davranışlar daha önce belirlenen kurallar ve kalıplar çerçevesinde şekillenir.

Ayrıca bu tür örgütlerde ön plana çıkan bazı kişilik özelliklerine de değinmekte fayda olacaktır. Bu temel kişilik özellikleri herkeste farklı derecelerde mevcuttur. Burada önemli olan bu özelliklerin olumlu mu yoksa olumsuz tarafa mı doğru beslendiğidir. Bu da bireyin kendi davranışları ve bakış açısından kaynaklanır ve bu davranış ve bakış açısını etkileyecek olan da kurum içinde oluşan kültür havasıdır. Çalışanlar eleştiriden kaçınırlar. Değerlendirme odaklı ve yapıcıdır. İletişimde birbirini geliştirme daha ön plandadır. Kurumda yer alan herkes örgütün önceliklerini, ihtiyaçlarını ve ilkelerini bilirler ve kendi vizyonlarına dahil ederler. Herkesin bakış açısı kurumu iyileştirmeye ve daha ileriye taşımaya yönelik olduğu için başarıya emin adımlarla ilerlerler.

2. ÖRGÜTSEL DAVRANIŞ

Örgütsel davranış, ortak bir amaç çerçevesinde bir araya gelen insanların oluşturduğu grup, kurum, organizasyon ve benzeri oluşumlarda bireyin tutum ve davranışlarının analiz edilmesi ve geleceğe yönelik tahminlerde bulunulması açısından son derece önemli bir kavramdır. İnsanların örgüt içindeki davranışları çalışma ortamının kalitesini bu kalite ise örgütün başarısını geliştirir. Örgütlerde verimliliği artırabilmek çalışanların örgütsel davranışlarını tahmin etmek ve kurumun çıkarları doğrultusunda yönlendirebilmekle mümkün olmaktadır.

Örgütsel davranışı etkileyen temel kişilik özellikleri, kendilik kontrolü, makyavellenizm, otoriter kişilik, narsist kişilik, kendine güven olmak üzere beş başlıkta ele alınabilir.

- **Kendilik Kontrolü:** “ Bireyin herhangi bir davranışının ortaya çıkmasında veya sonuçlarında kendisinin belirli bir katkısının olduğuna inanması şeklinde tanımlanır.”
- **Makyavellenizm:** “İnsanları yenmek, belirli çıkarlar elde etmek için her şey mubahtır.”
- **Otoriter Kişilik:** “Örgüt içinde çalışan insanlar arasında bir statü ve güç farklılığının olmasına inanan kişidir.”
- **Narsist Kişilik:** “İlgi odağı olmayı seven, hayallere dalan, kendisinin birçok beceriye sahip olduğuna inanan, kendinden hoşlanan kişilik tipidir”

- **Kendine Güven:** “Bireyin kendini sevmeye veya sevmeme derecesi insandan insana farklılık gösterir ve bu durum kendine güven olarak adlandırılır.” (Örgütsel Davranış).

Tablo 1. John Holland’ın tipoloji kuramı (Kaynak, Örgütsel Davranış, AÖF yayını)

	Kişilik Tipi	Meslek	Kişilik Özelliği
1	Gerçekçi Tip	Çiftçilik ve Ormancılık	Utangaç, tutarlı, uyumlu, pratik
2	Araştırmacı Tip	Biyoloji, Matematik ve Muhabirlik	Analitik, orijinal, meraklı, bağımsız
3	Sosyal Tip	Dış İlişkiler Sosyal Hizmet ve Klinik Psikoloji	Sosyal, arkadaş canlısı, anlayışlı, yardım etmeye birlikte çalışmaya yatkın
4	Genel Konveksiyonel Tip	Finans Muhasebe, Yönetim	Uyumlu, etkili, pratik hayalci olmayan, esnek olmayan kişi
5	Girişken Tip	Hukuk, Halkla İlişkiler, Küçük Ticari Şirket Yöneticiliği	Kendine güvenli, istekli, enerjik, yönlendirici
6	Artistik Tip	Sanat Müzik ve yazarlık	Hayalci, düzensiz, idealist, duygusal, pratik olmayan

Tablo 1’de verilen John Holland’ın tipoloji kuramı, bireylerin ilgileri ile yaptığı iş arasındaki uyum üzerine kurulmuştur. Buna göre iş çevresi ile uygun bir kişilik sergileyen insanlar daha mutlu, işinden ayrılmayı daha az isteyen kişilerdir. İş çevresi ile uygun bir kişilik sergilemeyen uyumsuz tipler ise daha tatminsiz ve işten ayrılmayı daha çok isteyen kişilerdir. Bu noktada kendiliğimizin farkında olmak, yeteneklerimizi tanımak ve bu doğrultuda bir mesleğe yönelmek hayatımızı daha yaşanabilir kılacaktır.

3. AİDİYET DUYGUSU VE KURUMA OLAN BAĞLILIK

Aidiyet duygusu insanların ‘biz’ olma hissiyatını besler. Tüm insanların bilinçaltında ait olma duygusu vardır. Aidiyet hisseden insanlar toplumu oluştururlar. Bu bağlamda aidiyet bir topluluğa, bir aileye, bir gruba üye olmak olarak da ifade edilebilir. Sosyal çevrenizde bulunan yakın arkadaşlarınız, dostlarınız ile fikirlerinizi paylaşırsınız. Oluşan fikir paylaşım grubu, size aidiyet duygusunu hissettirir. Sağlık açısından değerlendirdiğimizde bedensel ve ruhsal tam bir iyi olma hali olarak kendini gösterir. Farkında olmadan yanınızda olan güce bağlanırsınız. Bu durum güven duygusunu geliştirir. Sevgi ve paylaşmanın değerini daha çok anlamınızı sağlar. Daha mutlu ve sağlıklı bir hayat sürmek için sosyal çevre ile olan ilişkilerin güçlendirilmesi, inançların zenginleştirilmesi gereklidir. Bu durum aidiyet duygusunu da sağlamlaştırır.

3.1. İş Yaşamında Aidiyet Duygusu

Kişinin kendi dışında bir şeye ait olma anlamını taşıyan aidiyet, çalışanların bağlı olma duygusunun en önemli unsurudur. Kişi, çalıştığı kurum ile, kurumun misyonu ile, bulunduğu pozisyon ve iş arkadaşları ile kendi arasında bir köprü görevi görecektir. Bağlar kurmak ve ait olma duygusunu yaşamak ister. Yaptığı işte aidiyet yaşıyor ise, kişinin inovatif olma, sorunları çözme, müşteri memnuniyetini ön planda tutma davranışları gelişir. Kurum ve çalışanların ortak katkılarıyla değer yaratmaları birbirlerine olan bağlarını kuvvetlendirir. Kurumun çıkarlarını, kendi çıkarlarının önünde tutar. Çalıştığı işten ve kurumdan yüksek memnuniyet hissedenler, deneyimlerini paylaşırken çekimser durmaz, kendilerini kurumun bir parçası olarak hissederler.

3.2. Kurumlarda Aidiyet Duygusu Nasıl Kazandırılır?

Sağlıklı bir kurum kültürü ortamında da bahsettiğimiz gibi kurumun başarısını oluşturan en önemli unsurlardan biri çalışanların kurumu benimsemesi ve ortak bir vizyondan buluşmasıdır. Bu noktada yöneticiye önemli bir rol düşmektedir. Çünkü çalışanın beklentilerini önemsemek, motivasyonlarını artırmak ve huzurlu bir çalışma ortamı sunmak aidiyet duygusu ile paralel hareket eder.

Kurumlarda bu duygunun geliştirilmesi hem birey için hem de kurum için daha pozitif sonuçlar doğuracak eylemlere yöneltecektir. Güçlü bir iletişim ağı, adil bir ödüllendirme sistemi, inisiyatif alabilme özgürlüğü, takdir edilmenin getirdiği motivasyon ve olumlu ruh halini besleyecek sosyal aktivitelere teşvik çalışanın aidiyet duygusunu güçlendirecek araçlardır.

Aidiyet duygusu yüksek olan çalışan yaptığı işe bütün kalbiyle kendini adar ve kurumu için bütün içtenliğiyle gayret gösterir. Kurumunun başarı ve başarısızlıklarına kendini de dahil edecek kadar benimsemiştir. Örgütle ve örgütteki diğer bireylerle ortak bir vizyonu vardır ve bu vizyonuna karşı son derece sadıktır. Samimiyet ve yapıcılık odaktadır. Gerektiğinde inisiyatif alır sorunların çözümü için çaba gösterir ve elinden geleni yapar. Görev ve sorumluluklarının bilincindedir ve davranışları da bu doğrultudadır. Söylenti, dedikodu, anlaşmazlık, çekişme gibi ortamların oluşmasına izin vermez ve bu tür girişimleri beslemez. İş arkadaşlarına ve çevresine karşı saygılıdır ve onların ihtiyaçlarını da kendi ihtiyaçları kadar gözetir. Birlik olgusu hakimdir. Yaptığı iş için mücadele etmesini bilir. Başkalarını olumsuz etkileyecek konularda ısrarcı davranmaz. Çalıştığı kurumun bir parçası olmaktan dolayı son derece memnun ve mutludur.

Büyük emek, saygı, paylaşım gerektiren aidiyet uzun zamanda kazanılır. Fakat eğer uygun koşullar oluşmazsa veya mevcut koşullar ve değerler zamanla değişirse çabuk kaybedilir. Bu durumda aidiyeti yüksek bireylere kurumların sahip çıkması gerekir. Aidiyet duygusu taşıyan çalışanlar, buldukları kurumları sahiplenir. Ait olduklarını hissettikleri kurumun başarısını kendi başarıları kabul ederler. Çalışanların bağlılığını geliştiren unsur başarılarının görülmesi ve takdir edilmesidir. Bu durumun bilinci de olan kurumlar, sürekliliğini sağlamak için aidiyet kavramını tüm kurum kültürü içine yerleştirir.

4. SONUÇ

Gelecekte kurumların başarısını sermaye ve büyüklükten çok yetenekli çalışanların bir arada olması belirleyecektir. Çalışanların bir arada mutlu çalışmasını sağlayacak en önemli unsur da aidiyet olgusu olduğu için, aidiyeti etkileyecek faktörlerin daima kurumlar tarafından ön planda tutulması gerekir. Diğer taraftan kendini tanımak, yetenekleri çerçevesinde bir meslek sahibi olmak, bir amacı gerçekleştirmek adına aynı ortamda bulunduğu çalışma arkadaşları ile birlikte yol almak kişiye beraberinde huzurlu bir hayat, rahat bir vicdan ve onurlu bir gelecek getirecektir.

Kaynakça

Aidiyet Ne Demek?, İstanbul İşletme Enstitüsü.

Kurumsal Aidiyet Eğitim Notları, www.safakkeklik.com.

Örgütsel Davranış, Anadolu Üniversitesi, Açık Öğretim Fakültesi Yayını.

<https://www.avansas.com/blog/aidiyet-duygusu>



ÖZELLEŞTİRME ÖNCESİ VE SONRASI İLE KIZILDERE JEOTERMAL SANTRALİNE ÖZEL BİR BAKIŞ

Aslı Tuba İLHAN, Grup Başkanı

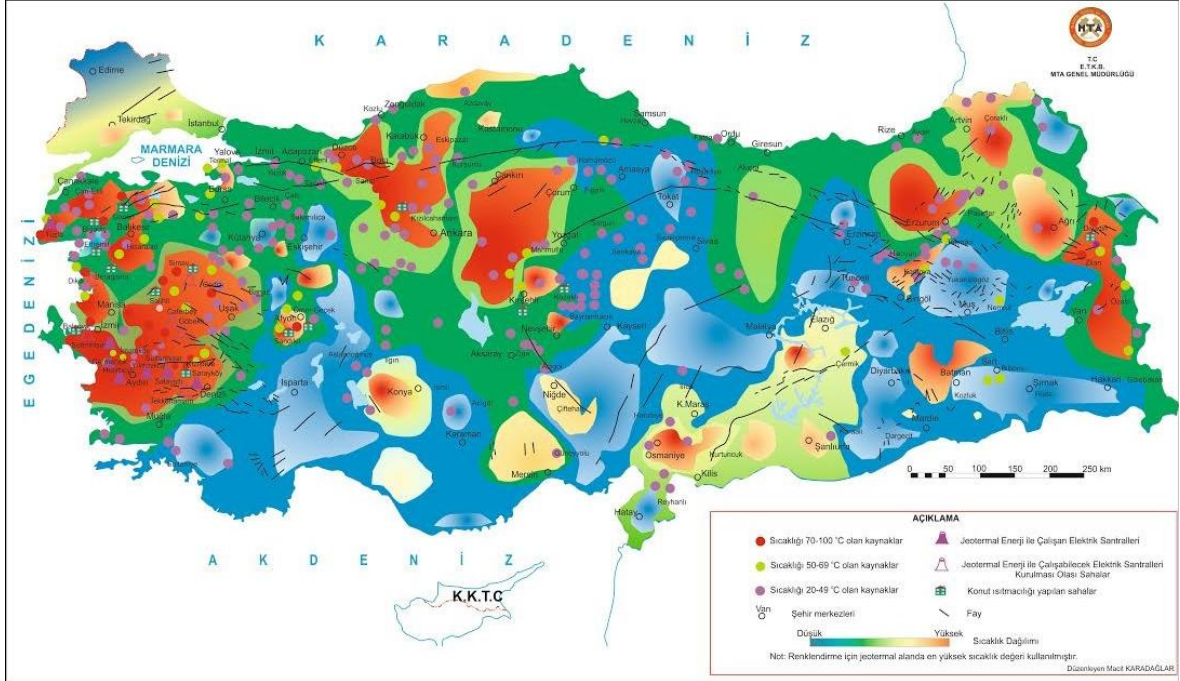
Sabit MURAT, Makina Mühendisi

Kadir ÖZDUR, Makina Mühendisi

1. TÜRKİYE’NİN JEOTERMAL ENERJİ POTANSİYELİ (K. Özduur)

Ülkemizin jeotermal potansiyeli azımsanmayacak ölçüde olup potansiyel oluşturan alanların %78 ile önemli bir bölümü Batı Anadolu’da olmak üzere sırasıyla %9’u İç Anadolu’da, %7’si Marmara Bölgesi’nde, %5’i Doğu Anadolu’da ve %1’i diğer bölgelerde yer almaktadır. Jeotermal kaynakların %90’ı düşük ve orta sıcaklıkta olup ısıtma, termal turizm, çeşitli endüstriyel uygulamalar gibi doğrudan uygulamalar için, %10’u ise dolaylı uygulamalar (elektrik enerjisi üretimi) için uygundur.

Şekil 1. Jeotermal Kaynaklar ve Uygulama Haritası (Kaynak, Enerji Bakanlığı)



Jeotermal kaynaklar elektrik üretimi, ısıtma (sera ve konut), termal ve sağlık turizmi, endüstriyel mineral eldesi, balıkçılık, kurutmacılık vb. gibi yaygın bir kullanım alanına sahiptir. Jeotermal Enerji uygulamalarında ilk elektrik üretimi 1975 yılında MTA Genel Müdürlüğü tarafından kurulan ve 0,5 MWe güce sahip Kızıldere Santrali ile başlatılmıştır.

2008 yılında, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ve özel sektörün de jeotermal arama, geliştirme ve yatırım çalışmaları ile birlikte ülkemiz toplam jeotermal ısı kapasitesi (görünür ısı miktarı) 35.500 MWt’e ulaşmıştır. Mevcut durumda devrede 55 jeotermal santral bulunmakta olup kurulu güç toplamı 1.517,58 MWe’dir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye’de devrede olan jeotermal santralleri ve kurulu güçleri

Sıra	Jeotermal Santral Adı	İl	Firma	Kurulu Güç (Mwe)
1	3S Kale	Aydın	3S Kale Enerji	17,00
2	Afjet Afjes	Afyonkarahisar	Afyonkarahisar İl Özel İdaresi	2,76
3	Ala 1	Manisa	Maspo Enerji	10,00
4	Ala 2	Manisa	Maspo Enerji	30,00
5	Alaşehir	Manisa	Zorlu Enerji	45,00
6	Babadere	Çanakkale	MTN Enerji	8,00
7	Baklacı	Manisa	Akça Enerji	19,40
8	Bereket Enerji Kızıldere	Denizli	Bereket Enerji	6,85
9	Buharkent	Aydın	Lingaz Elektrik Üretim	13,80
10	Deniz	Aydın	Kipaş Holding Enerji Grubu	24
11	Dora 1	Aydın	MB Holding	7,95
12	Dora 2	Aydın	MB Holding	9,5
13	Dora 3	Aydın	MB Holding	34
14	Dora 4	Aydın	MB Holding	17
15	Efe 6	Aydın	Gürüş Holding	22,6
16	Efe 7	Aydın	Gürüş Holding	25
17	Efeler	Aydın	Gürüş Holding	114,9
18	Enerjeo Kemaliye Santrali	Manisa	Enerjeo Kemaliye Enerji Üretim	24,9
19	Galip Hoca Germencik	Aydın	Gürüş Holding	47,4
20	Greeneco	Denizli	Greeneco Enerji	25,6
21	Greeneco 3	Denizli	Greeneco Enerji	25,6
22	Greeneco 5	Denizli	Greeneco Enerji	28,05
23	Gümüşköy	Aydın	BM Holding Enerji Grubu	13,2
24	Karkey Umurlu	Aydın	Karadeniz Enerji	12
25	Ken 3	Aydın	Kipaş Holding	24,8
26	Ken Kipaş	Aydın	Kipaş Holding Enerji Grubu	24,00
27	Kerem	Aydın	Kipaş Holding Enerji Grubu	24,00
28	Kızıldere (Zorlu)	Denizli	Zorlu Enerji	15,00
29	Kızıldere 2	Denizli	Zorlu Enerji	80,00
30	Kızıldere 3	Denizli	Zorlu Enerji	165,00
31	Kubilay	Aydın	Çevik Grup	24,00
32	Kuyucak	Aydın	Turcas Enerji	18,00
33	Maren	Aydın	Kipaş Holding Enerji Grubu	44,00
34	Maspo Enerji JES 4	Manisa	Gürmen Group, Maspo Enerji	10,00
35	Mehmethan	Aydın	Kipaş Holding	24,80
36	Melih	Aydın	Kipaş Holding Enerji Grubu	33,00
37	Mis 1	Manisa	Soyak Enerji	12,00
38	Mis 3	Manisa	Soyak Enerji	48,00
39	Özmen 1	Manisa	Özmen Holding, Sis Enerji	23,52
40	Özmen 3	Manisa	Özmen Holding, Sis Enerji	18,62
41	Pamukören	Aydın	Çelikler Enerji	94,5
42	Pamukören 2	Aydın	Çelikler Enerji	22,51
43	Pamukören 3	Aydın	Çelikler Enerji	22,51
44	Pamukören 4	Aydın	Çelikler Enerji	5,5
45	Sanko Salihli	Manisa	Sanko Enerji	15
46	Sanko Salihli 2	Manisa	Sanko Enerji	25,5
47	Sanko Salihli 3	Manisa	Sanko Enerji	30
48	Sultanhisar	Aydın	Çelikler Enerji	14
49	Sultanhisar 2	Aydın	Çelikler Enerji	23
50	Tosunlar	Denizli	Akça Enerji	3,81
51	Tuzla	Çanakkale	Enda Enerji	7,5
52	Türkerler 3	Manisa	Türkerler Holding	20,5
53	Türkerler Alaşehir	Manisa	Türkerler Holding	24
54	Türkerler Alaşehir 2	Manisa	Türkerler Holding	24
55	Umurlu 2	Aydın	Karadeniz Enerji	12
			Toplam	1.517,58

Şekil 3. Kızıldere Jeotermal Santrali görselleri, 1980



1985-1986 yıllarında 3 yeni kuyu daha açılmış, (KD-20, KD-21, KD-22) santrale buhar veren kuyu sayısı 9'a çıkartılmıştır. 1998 yılında, re-enjeksiyon kuyusu olarak planlanan R-1 kuyusu 2261 m derinlikte açılmış, sahanın ve Türkiye'nin en yüksek sıcaklıklı (242 °C) jeotermal kuyusu keşfedilmiş, üretkenliği ve yüksek entalpili olması sebebiyle 2001 yılında üretim kuyusu olarak kullanılmasına karar verilmiştir. 2002 yılında yine re-enjeksiyon amaçlı 1428 m derinlikte R-2 kuyusu açılmıştır. Bu kuyu sahanın re-enjeksiyon amaçlı kullanılan ilk kuyusudur. 2006 yılında yine re-enjeksiyon amacıyla 2250 m derinlikte R-3 kuyusu açılmıştır. 24 yıl boyunca, EÜAŞ tarafından işletilmiştir. Kızıldere jeotermal alanı ile ilgili gelişmeler kronolojik olarak sıralanmıştır:

- 1967** MTA-UNDP tarafından Batı Anadolu ve Denizli-Kızıldere jeotermal arama projesi başlatılmıştır.
- 1968** İlk yüksek sıcaklıklı jeotermal rezervuar Denizli-Kızıldere'de 540 metrede 198°C sıcaklıkta keşfedilmiştir.
- 1974** İlk jeotermal elektrik deneme santrali Denizli-Kızıldere'de 0,5 MW kapasiteli ve ilk 1000 m² deneme sera tesisleri kurulmuştur.
- 1984** İlk jeotermal elektrik santrali Denizli-Kızıldere (15 MW) TEK tarafından hizmete açılmıştır.
- 1986** İlk CO₂ fabrikası Denizli-Kızıldere'de kurulmuştur.
- 2002** İlk re-enjeksiyon çalışmaları Kızıldere jeotermal alanında uygulanmıştır.
- 2008** Denizli-Kızıldere jeotermal sahası özelleştirilmiştir.
- 2013** Denizli-Kızıldere jeotermal sahasında, 80 MW yeni santral (Kızıldere 2) devreye girmiştir (Şimşek, 2015).
- 2017** Denizli-Kızıldere jeotermal sahasında, Kızıldere 3 santralının 99,5 MW güce sahip ilk ünitesi devreye girmiştir.
- 2018** Denizli-Kızıldere jeotermal sahasında, Kızıldere 3 santralının 65,6 MW gücündeki ikinci ünitesi devreye alınmış ve santral tam kapasite çalışmaya başlamıştır.

3. ÖZELLEŞTİRME SÜRECİ (T. İlhan)

Özelleştirme kapsam ve programına alınan Elektrik Üretim A.Ş.ye (EÜAŞ)'a ait Ataköy, Beyköy, Çıldır, İkizdere, Kuzgun, Mercan, Tercan Hidroelektrik Santralleri ile **Denizli Jeotermal Santrali** ile Engil Gaz Türbinleri Santrali, sermayesinin tamamı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na (ÖİB) ait olan Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş. ye (ADÜAŞ) devredilmiş ve söz konusu santraller özelleştirilinceye kadar yaklaşık 18 ay boyunca ADÜAŞ tarafından işletilmiştir.

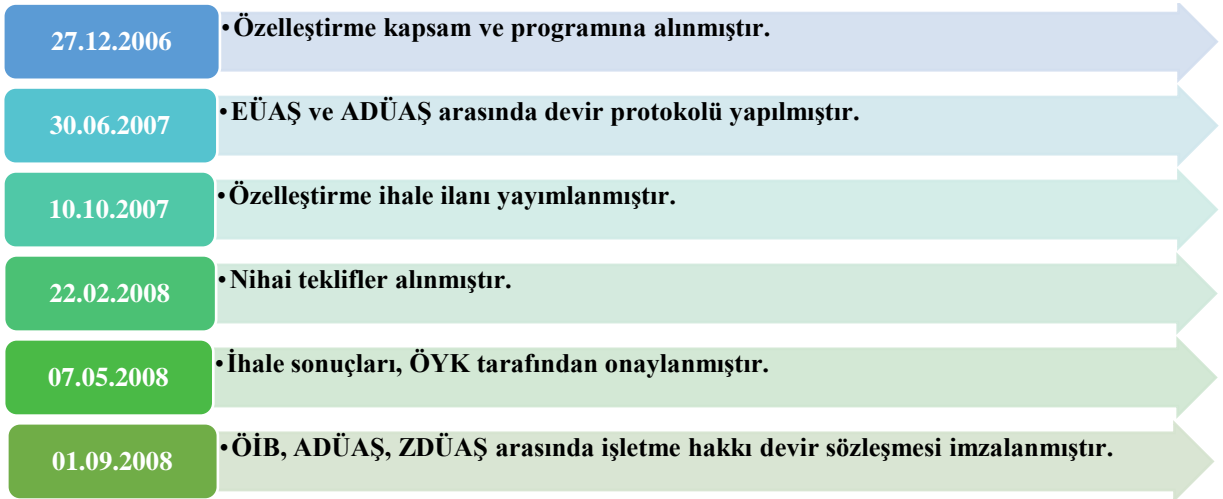
ÖİB tarafından 4046 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Ataköy, Beyköy, Çıldır, İkizdere, Kuzgun, Mercan, Tercan Hidroelektrik Santralleri ile **Denizli Jeotermal Santralının** "İşletme hakkı verilmesi" yöntemi ile Engil Gaz Türbinleri Santralının ise "satış" yöntemi ile bir bütün halinde özelleştirilmelerine ilişkin ihale ilanı verilmiştir.

Yapılan ihale sonucunda en yüksek teklif 510 milyon \$ ile Zorlu Doğal Elektrik Üretimi A.Ş. tarafından verilmiş ve ihale, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun (ÖYK) 07.05.2008 tarih ve 2008/29 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu karara istinaden ÖİB, ADÜAŞ ve ZDÜAŞ arasında 01.09.2008 tarihinde imzalanan İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi (İHDS) ile Tercan, Kuzgun, Mercan, İkizdere, Çıldır, Beyköy ve Ataköy Hidroelektrik Santralleri ile **Denizli Jeotermal Santrali** 30 yıl süre ile ZDÜAŞ'a devredilmiştir.

Özelleştirme süreci kronolojik olarak Şekil 4' de gösterilmiştir.

Şekil 4. Jeotermal santrali özelleştirme süreci



İşletme hakkı devir sözleşmesi ile santralde yer alan mülkiyeti ve/veya kullanım hakkı ADÜAŞ'ta bulunan üretim tesisi ile üzerinde bulunan her türlü taşınmaz, üretim tesisinin gereği gibi işletilebilmesi için varlığı zorunluluk arz eden tesis, araç-gereç, iş makinası vb. varlıklar ile bunların mütemmim cüzleri ZDÜAŞ'a devredilmiştir. Söz konusu sözleşmede ilgili mevzuat gereğince alınması gerekli tüm izin ve ruhsatlara ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde gerek ÖİB gerekse ADÜAŞ tarafından ilgili kurumlar nezdinde şirkete destek olunacağına ilişkin düzenlemelere de yer verilmiştir.

4. ÖZELLEŞTİRME SONRASI YATIRIMLAR VE AR-GE ÇALIŞMALARI (T. İlhan)

4.1.Kapasite Artırımı

İHDS ile ruhsat sahasının kullanım hakkı da ZDÜAŞ'a devredilmiş olup santralde sözleşme süresi boyunca ihtiyaç duyulacak her türlü ilave tesis kurma ve geliştirme amaçlı yatırımların ADÜAŞ ve varsa diğer kurumların onayının alınarak gerçekleştirileceği sözleşmede hüküm altına alınmıştır.

İHDS kapsamında ZDÜAŞ, 18 ve 19 no.lu Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular İşletme Ruhsatlarının kapadığı alanlarda Nisan 2009'da 60 MW, Ocak 2012 de ise atık ısılardan 20 MW gücünde olmak üzere toplam 80 MW, Haziran 2014 tarihinde 100 MW gücünde Kızıldere 3-1 ve 24,9 MW (sonradan 65 MW olarak tadil edilmiştir) gücünde Kızıldere 3-2 için ADÜAŞ'a ilave tesis yapımına ilişkin yatırım onayı başvurularında bulunmuştur.

ZDÜAŞ tarafından ilk olarak 15 MW gücündeki mevcut Kızıldere 1 JES rehabilitasyon çalışmalarına başlanılmıştır. Çalışmalar kapsamında, yüzey tesislerinin iyileştirilmesi, üretim kuyularında inhibitör sistemlerinin kurulması ve re-enjeksiyon hatlarının gerçekleştirilmesi ile re-enjeksiyonun sahada daha etkin bir şekilde yapılması sağlanmıştır. Rehabilitasyon çalışmaları ile rezervuarın sahada doğru kullanımı sonucunda %50-60 kapasite ile çalışan Kızıldere 1 JES toplam kurulu gücüne ulaşmıştır.

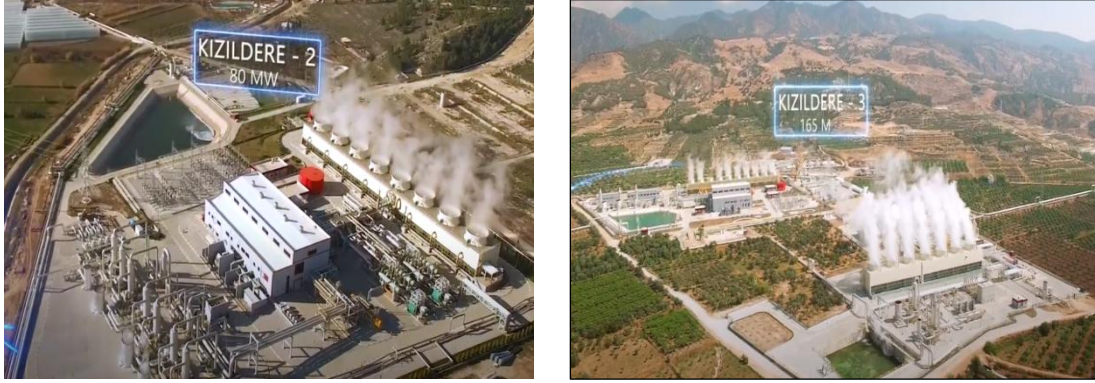
Şekil 5. Kızıldere 1 JES görselleri



Kızıldere jeotermal sahasında yeni bir jeotermal elektrik santrali kurulması amacıyla gerçekleştirilen fizibilite çalışmasının ardından 2009-2012 yılları arasında sahada derinlikleri 1100-2872 m arasında değişen 20 adet sondaj yapılmıştır. Sondaj çalışmalarının tamamlanması ile sahada 80 MW gücünde üç aşamalı flaş sistemli bir santral kurulumuna karar verilmiştir (Haklıdır ve Güney, 2013). Söz konusu santral 2013 yılında devreye alınmıştır.

ZDÜAŞ'ın Kızıldere jeotermal alanındaki yatırımları Denizli ve Aydın il sınırlarında yer alan Kızıldere- Gökgedik mevkiinde inşa edilen Kızıldere 3 JES ile devam etmiştir. 2013 yılında toplam 24 üretim kuyusu ile yerin 3500 m derinliğine inilmiş ve 246 derece sıcaklığındaki kaynağa ulaşılmıştır. Üçlü flash ve binary çevrim sistemi ile inşa edilen ve iki üniteden oluşan santralin toplam kurulu gücü 165 MW'dır. 99,5 MW gücündeki ilk ünite Ağustos 2017'de, 65,5 MW kurulu güce sahip ikinci ünitesi de Mart 2018'de devreye alınmış ve santral 16 Mart 2018 tarihi itibarıyla tam kapasite çalışmaya başlamıştır.

Şekil 6. Kızıldere 2 ve 3 JES görselleri



Kızıldere'de 15 MW kapasiteli Kızıldere 1, 80 MW kapasiteli Kızıldere 2 ve 165 MW kapasiteli Kızıldere 3 santralleriyle toplamda 700 milyon dolarlık yatırım gerçekleştirilmiştir (www.aa.com.tr). ZDÜAŞ, Denizli ve Aydın il sınırlarında kurduğu Kızıldere III Jeotermal Enerji Santrali yatırımı için 26 Temmuz 2017 tarih ve B-121896 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi'ni almıştır. İlgili teşvik belgesi yeni makine alımı konusunda %100 oranında gümrük vergisi muafiyeti ve KDV istisnası ile 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Kanunu'nun 29. maddesinin hükmü gereğince teşvik belgesi kapsamında yapılacak sözleşmelerde damga vergisi istisnası sağlamaktadır (Zorlu Enerji 2019 yılı Faaliyet Raporu).

4.2. AR-GE Çalışmaları

Kızıldere jeotermal santralleri, sadece ülkemizde değil Dünya'da dikkat çeken önemli jeotermal yatırımlarından biridir. Söz konusu santrallerden Kızıldere 1 JES, AB tarafından desteklenen çeşitli projelerin pilot sahası olmanın yanında sahip olduğu endemik bitki türü ile de dikkat çekmektedir. Bu kapsamda Kızıldere jeotermal santrallerine ilişkin devam eden Ar-Ge çalışmaları ile bazı önemli hususlara maddeler halinde değinilmiştir.

4.2.1. GeoSmart projesi pilot santral

Enerji depolama çalışmalarını içeren, Kızıldere I JES'in demo sahası olarak belirlendiği "GeoSmart Projesi", AB tarafından desteklenen bir proje olup; projenin hedefleri, şebekede meydana gelebilecek anlık kesintiler ve yüksek elektrik ihtiyacı halinde elektrik üretiminin devam edebilmesi için gerekli enerjinin depolanması ve elektrik ve ısı üretmek amacıyla şebekeye elektrik gönderiminin kesintiye uğramadan verimliliğin sürdürülmesidir (Zorlu Enerji, Faaliyet Raporu,2019).

4.2.2. GECO (Geothermal Emission Control- Jeotermal Emisyonlarının Kontrolü) projesi

Kızıldere jeotermal santralleri, AB'nin en önemli araştırma ve inovasyon programı olan Horizon 2020 programı kapsamındaki Jeotermal Gaz Emisyonlarının Kontrolü (GECO) projesine 2018 yılında dahil olmuştur. Proje ile jeotermal enerji kaynaklı karbondioksit emisyonlarının azaltılmasına yönelik olarak, ülkeler arası saha uygulamalarının yapılması, yeni ekipman ve teknolojilerin test edilmesi ve bilgi birikimi ve tecrübe aktarımının sağlanması hedeflemektedir. Karbondioksit emisyonlarının sifıra

indirilebilmesi için karbondioksit gazlarının rezervuara enjekte edilmesine ilişkin Türkiye, İzlanda, Almanya ve İtalya’da yer alan toplam 4 sahada testler yapılacaktır. Projenin ilk toplantısı 2019 Mart ayı içerisinde Kızıldere jeotermal sahasında gerçekleştirilmiştir. Projeye katılım ile 15 milyon avro hibe desteği alınması, gerçekleştirilecek Ar-Ge çalışmaları sonunda karbondioksit dahil tüm atıkların re-enjekte edilmesi ve sıfır atıkla enerji üretimi yapılması aynı zamanda iklim değişikliği ile mücadele edilmesi sağlanacaktır (Zorlu Enerji, Faaliyet Raporu,2019).

4.2.3. Heliotrophium Thermophilum (Sarı Bambul) bitkisi

Kızıldere 1 JES sahası içerisinde bulunan ve dünyada sadece bu alana endemik Heliotrophium Thermophilum (sarı bambul) isimli bitkinin (Şekil 7) araştırılması ve koruma önerilerinin geliştirilmesi amacıyla Ege Üniversitesi ile iş birliği protokolü yapılmıştır.

Proje çalışmaları 2018 yılında tamamlanmış ve konuya ilişkin hazırlanan yüksek lisans tezi önerileri doğrultusunda üniversite ile koruma proje önerileri üzerine ortak çalışmalar yürütülmektedir (Zorlu Enerji, Sürdürülebilirlik Raporu, 2016-2017).

Şekil 7. Heliotrophium Thermophilum (Sarı Bambul)



4.2.4. En iyi enerji altyapı finansmanı ödülü

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika’nın önde gelen finans yayınlardan biri olan EMEA Finance, yüksek yatırımlı Kızıldere III projesini “En İyi Enerji Altyapı Finansmanı” ödülüne layık görmüştür.

Dünya çapında en iyi sürdürülebilir enerji projeleri için sağlanan finansmanların değerlendirdiği yarışmada, Kızıldere III Jeotermal Enerji Santraline, Akbank, Türkiye Garanti Bankası, Türkiye İş Bankası ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası arasında 2015 Kasım ayında imzalanan anlaşmayla, projeye sağlanan 815 milyon dolarlık krediye “En İyi Enerji Altyapı Finansmanı” ödülü verilmiştir (Zorlu Enerji, Sürdürülebilirlik Raporu, 2016-2017).

5. SONDAJ ÇALIŞMALARI ve ÜNİTE BİLGİLERİ (S. Murat)

Kızıldere 2 ve Kızıldere 3 projeleri kapsamında ruhsat sahasında 71 adet yeni kuyu açılmıştır. Açılan 71 adet kuyunun 43'ü üretim, 18'i re-enjeksiyon kuyusu olarak kullanılmaktadır (Şekil 8). Üretim kuyusu enerji üretimi için ihtiyaç duyulan sıcak akışkan temin edildiği kuyudur. Akışkan, enerji üretimi için boru hatları yardımıyla santrale iletilir. Üretim kuyularından çıkan sıcak akışkan enerji üretiminde kullanıldıktan sonra kalan akışkan re-enjeksiyon kuyuları ile yeraltına geri basılır. Böylece hem kaynağın korunması ve sürdürülebilirliği sağlanır, hem de çevreye deşarj önlenir.

Şekil 8. Sondaj çalışmaları



Kızıldere jeotermal santralleri ünite bilgileri ile toplam kapasiteleri maddeler halinde kısaca özetlenmiştir:

- Santral Sayısı : 4
- Toplam Kurulu Güç : 260 MW
- Kızıldere 1 JES :15 MW
- Kızıldere 2 JES :80 MW
- Kızıldere 3 JES :165 MW (Ünite 1: 99,5 MW, Ünite 2: 65,5 MW)
- Şalt Sahası : 3 adet 154 kV (Kızıldere 1 TM, Kızıldere 2 TM, Kızıldere 3 TM)

Şekil 9. Ünite bilgileri

KIZILDERE 1			KIZILDERE 2		
ANSALDO			FUJİ & TAS		
BRÜT ÜRETİM			BRÜT ÜRETİM		
BUHAR TURBİNİ	kW	15,000	BUHAR TURBİNİ	kW	60,000
			BINARY	kW	20,000
TOPLAM	kW	15,000	TOPLAM	kW	80,000
KIZILDERE 3-ÜNİTE 1			KIZILDERE 3-ÜNİTE 2		
TOSHIBA & ORMAT			TOSHIBA & ORMAT		
BRÜT ÜRETİM			BRÜT ÜRETİM		
BUHAR TURBİNİ	kW	75,000	BUHAR TURBİNİ	kW	50,410
BINARY	kW	24,490	BINARY	kW	15,100
TOPLAM	kW	99,490	TOPLAM	kW	65,510

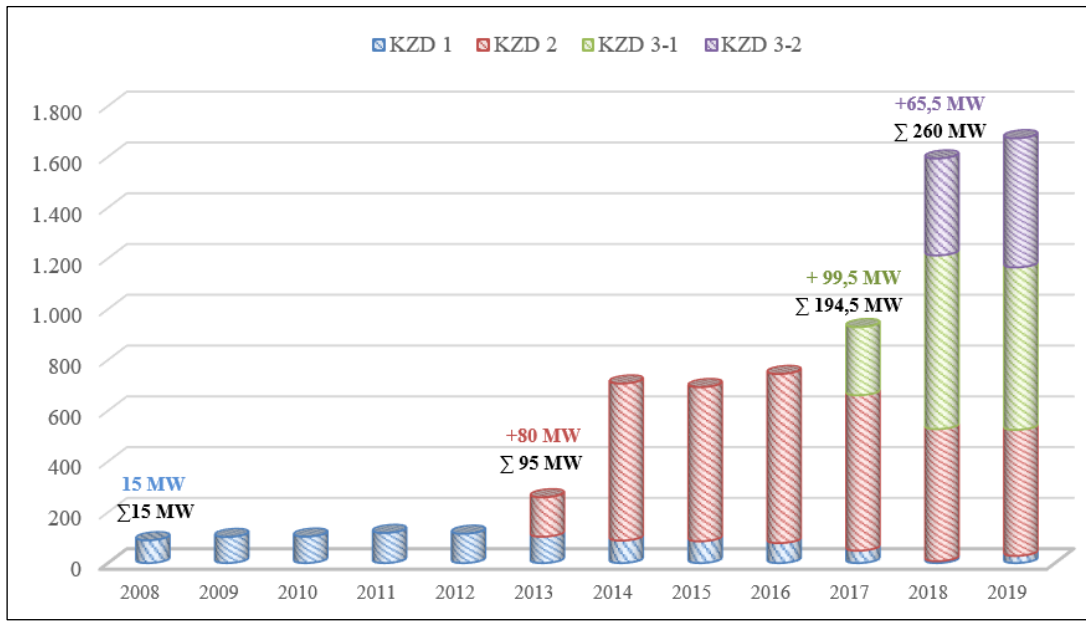
6.KIZILDERE JEOTERMAL ALANI FAALİYETLERİ

6.1. Elektrik Üretimi (T. İlhan)

Kızıldere jeotermal santralının özel sektöre devredilmesinin ardından santralde yapılan rehabilitasyon çalışmaları ile kamu tarafından işletilirken %50-60 oranında kullanılan kapasite, kurulu güç kapasitesine (15 MW) yükselmiştir. Kızıldere jeotermal alanının özel sektör uhdesindeki onuncu yılında ise yapılan yatırımlar sonucu toplam kapasite 260 MW düzeyine ulaşmıştır.

Kızıldere jeotermal santrallerinin özel sektöre devredildiği 2008 yılı ile 2019 yılları arasındaki üretimleri kümülatif olarak Şekil 10'da gösterilmiştir.

Şekil 10. Kızıldere jeotermal santralleri brüt üretimleri, 2008-2019 (GWh)
(Kaynak, ZDÜAŞ)



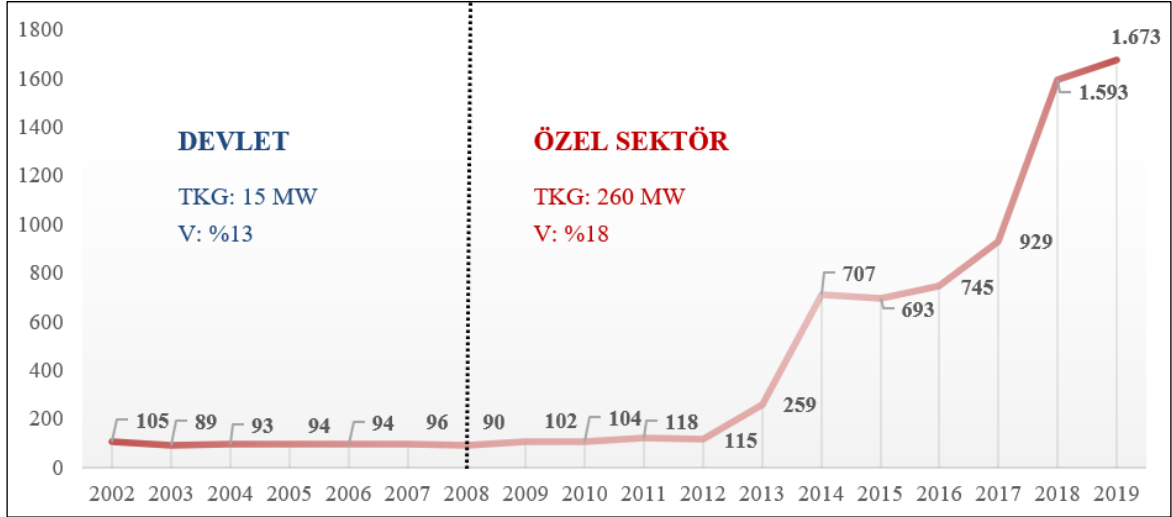
Kızıldere 1 santralının yıllık brüt elektrik üretimi ortalama 110 GWh düzeylerinde seyrederken 2013 yılında Kızıldere 2'nin devreye alınması ile üretim 700 GWh'ye, 2017 yılında Kızıldere 3'ün ilk ünitesinin devreye alınması ile 900 GWh'ye ve son olarak 2018 yılında Kızıldere 3'ün ikinci ünitesinin işletmeye geçmesi ile toplam üretim yıllar içinde kademeli olarak 1700 GWh düzeyine ulaşmıştır. Kızıldere jeotermal santrallerinin 2019 yılında toplam net üretimleri 1450 GWh olarak gerçekleşmiş olup üretimin,

- %38'ini 555 GWh ile Kızıldere 3-1,
- %31'ini 455 GWh ile Kızıldere 3-2,
- %30'unu 431 GWh ile Kızıldere 2,

santrali oluşturmaktadır. Üretimin piyasa şartları doğrultusunda, ağırlıklı olarak en son devreye giren Kızıldere 3 JES'te yapıldığı görülmektedir.

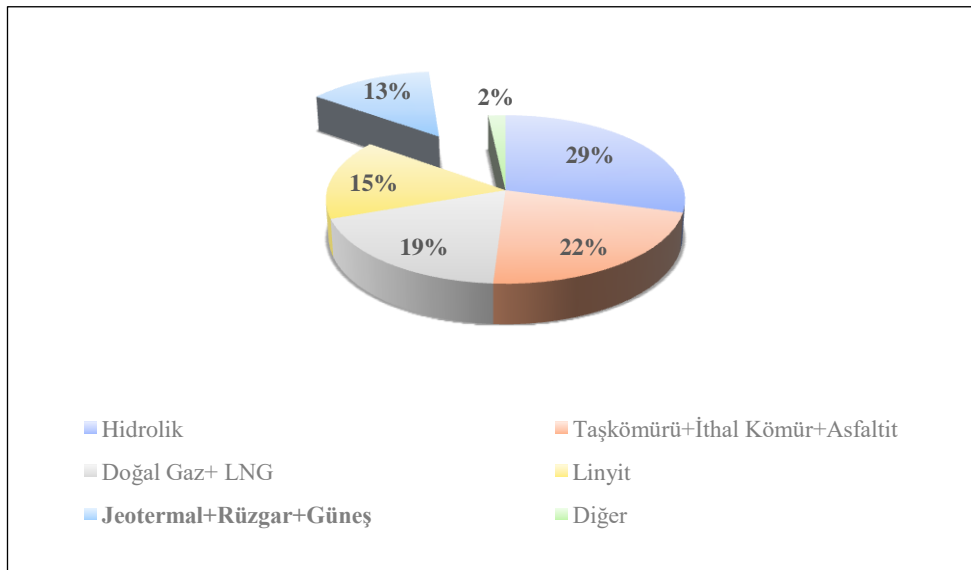
Kızıldere jeotermal alanındaki son 18 yıllık brüt üretim değerleri Şekil 11 'de yer alan grafikte verilmiştir. Yapılan yatırımların üretime katkısı şekilden açıkça anlaşılmaktadır. Özellikle toplam 165 MW gücündeki Kızıldere 3'ün devreye alınması ile birlikte üretim önemli derecede artmıştır.

Şekil 11. Kızıldere jeotermal santralleri brüt üretimleri, 2002-2019 (GWh)



Diğer yandan 2019 yılında Türkiye'nin toplam brüt elektrik enerjisi üretimi 304.252 GWh olarak gerçekleşmiş olup üretimin kaynaklara göre dağılımı incelendiğinde, üretimin %13,24'ünü jeotermal, rüzgâr ve güneş enerjisinin (Şekil 12) oluşturduğu görülmektedir (TEİAŞ, elektrik istatistikleri, 2019). Jeotermal kaynağın tek başına üretimdeki payı ise %3'e yakındır. Kızıldere jeotermal santrallerinin toplam üretim içindeki payı santrallerin toplam brüt üretimlerinin Türkiye geneline oranlanması ile $1.700/304.252 = \%0,55$ olarak hesaplanmıştır.

Şekil 12. Elektrik üretiminin kaynaklara göre dağılımı, 2019



Jeotermal santrallerde, kullanılan su, santrali yüksek sayılabilecek bir sıcaklıkta terk etmekte ve önemli miktarda iş potansiyeli (ekserji) yer altına enjekte edilmektedir. 200°C sıcaklığındaki bir jeotermal kaynağın enerjisinin teorik olarak maksimum %37'si elektriğe dönüştürülebilir başka bir ifade ile üst limit %100 değil %37 seviyesindedir. Santrallerin veriminin %37'lik üst limite göre değerlendirilmesi gerekmektedir (Kanoğlu, 2014).

Jeotermal santraller içinde Kızıldere 3, üçlü flash ve binary çevrim sistemi ile çalışmakta olup bu sistem dünyadaki klasik jeotermal santrallere göre kaynaktan daha yüksek verim alınmasını sağlamaktadır. Santralin verimi %18 düzeyinde ve bu dünyadaki en yüksek verim seviyelerinden biri olarak değerlendirilmektedir. Devlet tarafından işletilmekteyken Kızıldere 1 JES'in verimi yıllar itibariyle %12-13 arasında değişmiştir.

6.2. Entegre Diğer Faaliyetler (S. Murat)

Kızıldere Jeotermal Santralleri, jeotermal kaynağın ekonomiye katkı sağlayacak şekilde farklı alanlarda değerlendirilmesine öncülük eden entegre bir yatırımdır. Kızıldere sahasında; enerji üretimi, konut ısıtması, seracılık, turizm, karbondioksit üretimi yapılmaktadır. Bu beş işkolu Türkiye'de sadece Kızıldere jeotermal sahasında bulunmaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Kızıldere jeotermal sahası iş kolları

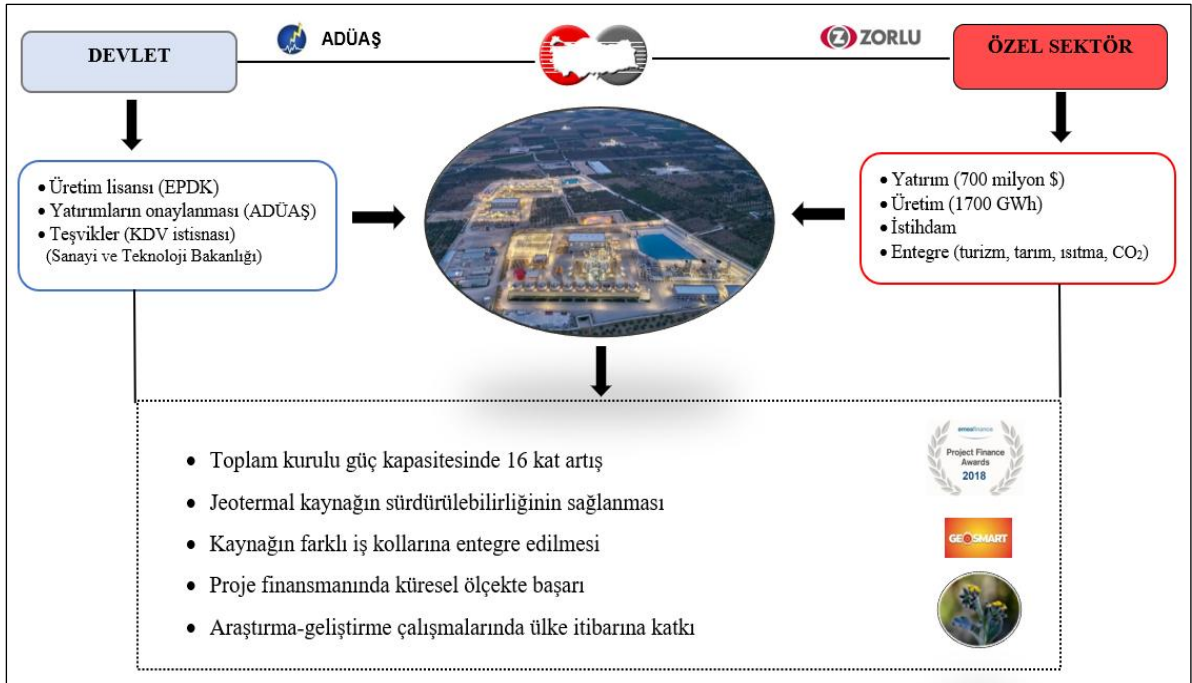
Elektrik Üretimi	1,7 milyar kWh elektrik üretimi (1 milyon konutun yıllık elektrik tüketimi)
Isıtma	Denizli ili, Sarayköy ilçesindeki 2.500 konut ücretsiz ısıtılmaktadır.
Seracılık	Kızıldere 2 jeotermal sahasında bölgede kurulan Türkiye'nin ilk SERA OSB çatısı altındaki toplam 500 dönüm büyüklüğündeki seralara sıcak su sağlanmaktadır.
CO ₂ Üretimi	Kızıldere sahasında karbon emisyonunun azaltılması ve ekonomik olarak değerlendirilmesi için jeotermal akışkandaki doğal karbondioksit santrale yakın konumda tesisleri bulunan Linde Gaz A.Ş.ye verilmektedir.
Termal Turizm	Termal otel turizm kapsamında kurulan 2 otele ücretsiz sıcak su temin edilmektedir.

7. ÖZELLEŞTİRME SONUÇLARININ TARTIŞILMASI (T. İlhan)

Özelleştirme, geniş anlamı ile kamu mal varlığının ya da para ile ölçülebilen kamu kaynaklarının özel mülkiyete devredilmesi başka bir ifade ile devletin iktisadi faaliyetlerinin tamamen kaldırılması, asli görevi olan piyasada düzenleyici ve denetleyici görevini üstlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Özelleştirme uygulamalarında asıl amacın “bedel” olmaması, özel sektörün tecrübesi, sahip olduğu teknoloji, istihdam ve yatırım yapma ufkü, finansal kaynaklarının gücü ve yönetim dinamikleri gibi birçok faktörün ekonomiye olumlu yansımalarının göz ardı edilmemesi gerekmektedir (İlhan,2018).

Bu kapsamda Kızıldere Jeotermal Santrali özelleştirme işleminin vurgu yapılan tüm bu hususları karşıladığı açıkça görülmekte olup söz konusu özelleştirme işleminin aktörleri, rolleri ve uygulamanın sonuçları Şekil 13’de gösterilmiştir.

Şekil 13. Kızıldere jeotermal alanı özelleştirme uygulaması



7.1. Ekonomik sonuçlar

Kızıldere jeotermal alanında özelleştirme sonrası yapılan yatırımların sonuçları elektrik üretimindeki ciddi artışın yanında, seracılık, termal turizm, karbondioksit üretimi, konutların ısıtılması gibi farklı alanları da içine alan döngüsel bir ekonomi oluşturarak bölgesel kalkınmayı beraberinde getirmiştir.

Elektrik üretiminde, istikrarlı, milli ve yenilebilir kaynağın kapasite artırımı ile birlikte oluşan 16 kat düzeyindeki artış, ülkenin enerjide dışa bağımlılığının azalması bakımından oldukça önemlidir. Yenilenebilir jeotermal kaynağın devlet elinden özel sektöre geçmesi ile birlikte verimlilik de artmıştır. Santral verimi EÜAŞ döneminde %13 seviyesindeyken bu oran yeni tesislerde yüksek teknoloji yatırımlar ile %18’e yükselmiş başka bir ifade ile kaynaktan daha yüksek verim alınması sağlanmıştır.

Diğer yandan jeotermal ile entegre edilmiş diğer başlıca sektörler ise tarım ve turizmdir. Kızıldere 2 santralini içindeki alan 600 dönümlük alanda devam eden organize jeotermal sera projesi ile seraların işletme giderlerinin önemli bir kısmını oluşturan ısıtma giderlerinin kaynaktan karşılanarak minimum tutulması ve 15.000 ton sebze üretilmesi planlanmaktadır. Proje aynı zamanda 600-700 kişiye de istihdam sağlayacaktır. Bölgedeki termal otellere sıcak su verilmesi suretiyle hem termal hem sağlık turizmi desteklenmekte ve doğalgazın bulunmadığı bölgede 2500 konut ücretsiz ısıtılmaktadır. Tüm bu entegre iş kolları kaynağın etkin kullanımının yanında bölgesel kalkınmayı da desteklemektedir. Ayrıca Kızıldere jeotermal alanında jeoloji, kimya, metalurji gibi farklı disiplinleri bir arada bulduran bir istihdam şekli oluşturulmuş, yerel istihdama öncelik verilmiştir.

Ekonomik açıdan ele alınması gereken bir diğer husus ise vergi boyutudur. Özelleştirme işlemi öncesi 2008 yılında Ocak-Eylül dönemindeki elektrik satışından ADÜAŞ tarafından devlete ödenen Kurumlar Vergisi 8,6 milyon TL (5,4 milyon \$)'dır. Aylık bazda düşünüldüğünde 600.000 \$'lık bir vergi gelirinden söz etmek mümkündür. Yatırıma bağlı olarak kurulu güç kapasitesindeki ve elektrik üretimindeki dolayısıyla elektrik satışındaki artışın şüphesiz vergiye yansması da olacaktır. Ancak özel sektörün yatırımdan kaynaklı oluşan yüksek finansman giderlerinden ve amortismanlardan dolayı elde edilen kar mali tablolarında zarar olarak yansımakta dolayısıyla henüz vergi ödemesi gerçekleşmemektedir. Ancak finansman giderleri ve amortismanların azalmasıyla oluşacak karın ileriki dönemlerde mali tablolara yansıtacağı bir gerçektir.

7.2. Çevresel sonuçlar

Kızıldere jeotermal yatırımlarının ekonomik açıdan verimli olmasının yanında, yatırımlarda çevre duyarlılığının da ön planda olduğu görülmektedir. Santral tasarımında kullanılan kombine çevrim sistemi, santralin çevreye olan olumsuz etkisini en aza indirmektedir. Kaynaktan alınan suyun buhar gücü ile türbini çevirmesinden sonra yeniden yer altına verilmesi ile kaynağın sürdürülebilirliği sağlanmakta ve çevreye deşarj olması önlenmektedir. Bu husus ayrıca ülke kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması açısından önemlidir. Diğer yandan Kızıldere jeotermal santrallerinin, AB'nin sürdürülebilirlikle ilgili önemli projelerine dahil olmasında, işleticinin ileri görüşü, duyarlılığı, çevre bilinci ile yüksek teknolojiye yatırım yapması ve Ar-Ge çalışmalarındaki başarılarının etkili olduğu açıktır. Proje çalışmalarında, enerji verimliliği, sürdürülebilirliğin yanında bioçeşitliliğe verilen önem de dikkat çekmektedir. Alanda yer alan endemik bitki türlerinin korunması, ülkemiz hatta dünya kültürel mirası bağlamında özelleştirme sonucu ortaya çıkan bir başka olumlu gelişmedir.

7.3. Sosyo-Kültürel sonuçlar

Özel sektöre devredilmesinin ardından, jeotermal alanında işletici tarafından yürütülen araştırma geliştirme faaliyetlerinde, ülkemizin önemli AB projelerinde diğer seçilmiş ülkelerle birlikte yer alması, seçkin platformlarda temsil edilmesi, çalışmalarının örnek gösterilmesi hiç şüphesiz ülke itibarına katkı sağlamaktadır.

Diğer yandan yenilenebilir enerji kaynaklarının doğayı koruyacak şekilde projelendirilmesi ve işletilmesi ile doğal kaynakların, uygun işletildiği takdirde çevreye zarar vermeden sonsuza dek kullanılabilmesinin aksi halde hem çevrenin zarar göreceği hem de kaynağın yok olmazsa bile veriminin azalacağı bilincinin topluma aktarılması sağlanmaktadır. Bu durum, diğer proje ve bölgeleri de dolaylı olarak etkilemekte ve kaliteli yaşamın sürdürülebileceği bir ortamın oluşmasına fayda sağlamaktadır.

8. DEĞERLENDİRME ve ÖNERİLER (T. İlhan)

Özelleştirme sonrası Kızıldere jeotermal yatırımlarında doğal ve kültürel mirasa olan çevresel ve sosyal etkilerin ölçüldüğü, değerlendirildiği, olumsuz etkileri azaltmaya yönelik önlemlerin alındığı, bu kapsamda yüksek teknolojiye yatırım yapıldığı, enerji verimliliğinin gözetildiği buna göre süreçlerin iyileştirildiği ve projeler geliştirildiği görülmektedir. Özelleştirmenin diğer aktörü olan kamu kesimi ise düzenleyici ve denetleyici görevlerini yerine getirerek gerekli yasal düzenlemeleri yapmakta, yatırımları onaylamakta ve gerektiğinde verdiği teşvikler ile özel sektörü desteklemektedir. Kızıldere jeotermal alanının özel sektöre devredilmesinin, özelleştirmenin temel felsefesi ve amaçlarını en iyi şekilde ortaya koyan ve özelleştirme tarihinin en önemli uygulamalarından biri olduğu açıktır.

İşletme hakkı devir süresi (2038) sonunda, İHDS gereği elektrik üretim tesisleri ve yapılmış tüm yatırımları ile birlikte ADÜAŞ'a geri devredilecektir. Yatırımın geri dönüş süresi dikkate alındığında devir süresi uzatılmadan yeni yatırım yapılmayacağı, yeni yatırımların yapılmasını teminen mevcut işleticiye ilave işletme süresi verilmesi veya yeni özelleştirme uygulamalarıyla sahadaki enerjinin ekonomiye kazandırılması büyük önem arz etmektedir.

Kaynakça

Haklıdır, F. ve Güney, A. (2013), Kızıldere Jeotermal Sahasında Gerçekleştirilmekte Olan Jeotermal Kapasite Artırım Çalışmaları, 11. Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi, İzmir.

İlhan, A.T. (2018), Özelleştirme Uygulamalarının Değer Tespit Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Semineri, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Kanoğlu, M. (2014), Jeotermal Güç Santrallerinin İkinci Yasa Analizi, Jeotermal Enerji Semineri, 175-186.

Şimşek, Ş. (2015), Dünya'da ve Türkiye'de Jeotermal Gelişmeler, II. Jeotermal Kaynaklar Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 1-17.

TEİAŞ, 2019 yılı Türkiye Elektrik İstatistikleri.

Zorlu Enerji 2019 yılı Faaliyet Raporu.

Zorlu Enerji 2016-2017 Sürdürülebilirlik Raporu.

www.enerji.gov.tr

www.eigm.gov.tr

www.kap.org.tr

<https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/kizildere-3-jes-dunyada-ilklerin-santrali-oldu/1324720>.

www.aduas.gov.tr

