

AVRUPA BİRLİĞİ VE E-DEVLET ÖNCELİKLERİ AÇISINDAN CBS TABANLI DEĞERLEME HARİTALARININ ÜRETİMİ

Uluç ÇAĞATAY*
Vahap TECİM**

ÖZET

“Bilgi” Kavramı, yüzyıllar boyunca toplumların sosyal ve ekonomik gelişmelerinin odak noktasında yer almıştır. Ancak günümüzde bilginin üretim, yayılma ve kullanım olgularını gibi mevcut tüm kalıplarını değiştiren bir süreçle karşı karşıya kalmış bulunmaktayız. Bu değişimin önemli bir unsurunu da devletin sunduğu hizmetlerin farklılaşan boyutları oluşturmaktadır.

2000 yılı içinde Portekiz’in başkenti Lizbon’da düzenlenen Avrupa Birliği zirvesi sonucunda oluşturulan Lizbon Stratejisi de aslında Bilgi toplumu oluşturulması sürecine ulaşma yollarını ortaya koyarken, temel olarak, bilginin bahsedilen değişim rolünü açıklamaya çalışmaktaydı.

Her geçen gün kullanım alanları genişleyen taşınmaz değerlendirme genel anlamda; vergi hesaplamaları, kamulaştırma, özelleştirme, toprak düzenlemesi gibi kamusal, sermaye piyasası, bankacılık, sigortacılık gibi özel sektör amaçlı kullanılmakla birlikte, geçtiğimiz günlerde yasalaşan mortgage sisteminin devreye girmesiyle çok daha önem kazanmıştır.

Çalışmanın içeriği olan değer haritaları, belirli bir alandaki taşınmazların toplu olarak değerlendirilip haritalarda gösterilmesi ve bu konuda karar vericilere yardımcı olması mantığına dayandığından, bu süreci ortaya koymak ve yürütmek için yöntem olarak Coğrafi Bilgi Sistemleri teknolojilerinden yararlanma yoluna gidilmiştir. Bunun yanı sıra, yöntemi desteklemesi ve değer kavramına objektif açılımlar kazandırabilmesi için Uluslar arası Değerleme Standartları’nın değer haritaları oluşturabilmesi için öngördüğü yöntemlere de temas edilmiştir.

Tüm bu öncelikler dikkate alınarak hazırlanan bu çalışmada amaç, taşınmaz değer haritalarının üretilmesi ve yönetimi konusunda önem arz eden hususların Avrupa Birliği ve E-Devlet kavramları ışığında ele alınmasıdır. Bu kapsamda öncelikle değerlemenin işlevleri ve kullanım alanları ortaya konulmuş, ardından oluşması önerilen yapı Avrupa Birliği Bilgi toplumu Politikası ışığında değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: e-Devlet, Coğrafi Bilgi Sistemleri

ABSTRACT

The term “information” has been the focal point of social and economical developments of the societies throughout the centuries. However, today we are faced with a

* Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, AB Bilim Uzmanı

** Doç. Dr., DEÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Ekonometri Bölümü

situation that changes the current patterns of information, like production, distribution and usage points. An important element of this change comes from the differentiating extent of the services offered by the state

Lisbon Strategy, which was formed as a consequence of European Union Summit held at Lisbon, capitol of Portugal, in year 2000, was actually putting forward three ways for creating Information Society and basically, was trying to explain the changing role of information mentioned above.

Real Estate Valuation, whose area of usage is becoming larger day after day, is in general used as tax calculation, nationalization, privatization, land arrangement as in public sector, capital market, banking, insurance business as in private sector. With the mortgage system stepping in recent days it has become much important.

Since the value maps, which are the content of study, is based on evaluating all of the real estates in an area collectively and showing them on maps and helping decision makers in this matter, to put this process forward and make it work, Geographic Information Systems Technologies are used to utilize as a method. In addition to that, in order to support the method and contribute objective savings to the term "value", the methods foreseen by the International Valuation Standards to create valuation maps were also used

With all of this priorities taken into consideration, the goal of this study is to address the issues that are important about the production and management of real estate, value maps in light of EU and e-government terms. In this respect, the functions and usage areas of valuation are put forward first, then the proposed structure was evaluated in light of EU, the policy of Information Society

Keywords : *e-Government, Geographic Information Systems*

1. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

1.1 Taşınmaz ve Mülkiyeti Kavramı

Taşınmaz kavramı, genel anlamda Medeni Kanun ile tanımlanan bir kavram olup, yerinde sabit olan nesnelere olarak tarif edilmiştir. Bu nesnelere de kanunda ayrıca açıklanmış olan; arazi, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümlerdir. Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazilerin üzerine sonradan yapılan yapılar olarak tanımlanabilir. (UDES, 2005;23) Buradan anlaşılacağı üzere gayrimenkul yerin altına ve üzerine yapılan şeyleri kapsayacak maddi bir unsurdur.

Fiziksel bir kavram olmayan taşınmaz mülkiyet hakkı ise, ilgili taşınmaz üzerinde sahibine hukuk düzeninin elverdiği ölçüde egemenlik kurma hakkını veren bir kavramdır. Bu hak, taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta

bulunma haklarını kapsayan bir haklar demeti olarak da algılanabilir. Tapu senedine kaydedilmesi gereken bu haklar, taşınmazın kimliğinden ayrı olarak değerlendirilerek hukuki olarak başka bir kavram olarak ifade edilir. Mülkiyet hakkının bu şekilde kalıcı çizgilerle sınırının belirlenmesi taşınmaz değerlendirilmesi için büyük önem ifade eder. Çünkü değerlendirilirken bu hakların da değerlendirilmesi yapılır.

1.2 Taşınmaz Değerlemesi Kavramı

“Değer” kavramı günlük dilde sıkça ifade edilen ve bazen de benzer gibi görülen “fiyat” ve “maliyet” gibi kavramların yerine kullanılabilen kavramlardır. Oysa ki terminoloji açısından aralarında önemli farklılıklar bulunmaktadır.

Fiyat, belirli alıcılar ve satıcılar arasında onların belirli alış ve satış istekleri de göz önüne alınarak yapılan ve alış ve satış miktarını belirten bir terimdir. UDES’e göre fiyat genelde belirli bir alıcı ya da satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen değerlerin göreceli bir ifadesidir (UDES, 2005;25). Dolayısıyla fiyat toplumun görüşünü yansıtmaktan ziyade o işlemi yapan kişilerin düşüncelerini yansıtır.

Maliyet ise, bir malı veya hizmeti üretebilmek için karşılanması gereken bir miktardır. Maliyet unsuru bu bakımdan farklı açılımları olan bir kavramdır. Değer kavramı ise çeşitli tanımları olmakla birlikte UDES’e göre, gerçek bir veri olmayıp, belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ya da hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir (UDES, 2005;25). Değer kavramı, kendisini oluşturan verilerin toplanarak belirlendiği bir kavramdır. Dolayısıyla değer, fiyattan farklı olarak alım satım işlemi yapan kişilerin değil, toplumun görüşünü yansıtan bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu özellikler ışığında taşınmaz değerlendirilmesi ise; gerek taşınmazın gerekse de taşınmaza bağlı hakların değerlendirilmesi günündeki, toplumun görüşünü yansıtan değerlerinin, değerlendirilmesi metodlarından en az birinin kullanılması yoluyla tarafsız olarak belirlenmesidir.

Burada üzerinde durulması gereken önemli bir nokta da, değer kavramının gerek Pazar değerini, gerekse Pazar dışı değeri içerdiğidir. Burada yapılan değer tanımı, değerlendirilmesi faaliyetlerinde büyük çoğunluğu oluşturan Pazar değeri esaslı üzerine kuruludur. Pazar dışı değer ise istisnai amaçlar için kullanılan yöntemler olup normal olmayan koşullar dikkate alınarak belirlenir.

1.3. Taşınmaz Değerlemesinin Unsurları ve Kapsamı

Taşınmaz değerlemesi, uzun ve ayrıntılı bir süreci kapsamakla birlikte, değeri oluşturan bütün unsurları belirleyerek sürece katmayı gerektirmektedir. Bunun için tüm veriler ayrıntılı bir biçimde toplanmalı ve değer kavramı objektif belirlenebilmelidir. Taşınmaz değerlemesine veri teşkil eden bu unsurların bir kısmı taşınmaza ve üzerindeki haklara dayanmakla birlikte bir kısmı da ekonomik verilere dayanmaktadır.

İlk gruptaki özellikler; taşınmazın konumu, şekli, manzarası, cephesi, alanı, yol durumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma imkanları, imar durumu, topoğrafik yapısı, mimarisi gibi taşınmazın kendisi ile ilgili özellikleri ile muhit, çevrenin yapılaşma tarzı, sosyal imkanlardan yararlanma, gürültü, hava kirliliği, trafik sorunu, alışveriş merkezine, kent merkezine vs. uzaklığı gibi taşınmazın çevresi ile ilgili faktörlerdir.

İkinci gruptakiler ise; Gayrimenkullerin genel olarak getiri düzeyleri, ülke faiz oranları, ekonomik istikrar, alternatif yatırım araçlarının getiri düzeyi gibi makro düzeyde, o taşınmazın kıtlığı, faydası gibi mikro düzeyde ekonomik faktörlerdir.

Taşınmaz değerlemesini yapan kişiler taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden herhangi birini kullanmaları durumunda en doğru sonuca ulaşabilmeleri için, bu kriterleri değerlendirme sürecine katmak durumundadırlar. Taşınmaz değerlendirme adından da anlaşılacağı üzere taşınmazları kapsamakla birlikte genel olarak şu tip alt başlıklara göre sınıflandırılabilir (Alptürk, 2007; 5-6):

- Her türlü arazi
- Konutlar, villalar, siteler, devre mülkler vs
- İş merkezleri, iş hanları, plazalar
- Oteller, tatil köyleri, kayak merkezleri, turistik tesisler
- Sinema, tiyatro, alışveriş merkezleri, marketler, mağazalar, dükkânlar, eğlence merkezleri
- Konferans merkezleri, gösteri ve sergi merkezleri
- Fabrikalar, depolama alanları, antrepo, lojistik merkezleri, sanayi tesisleri,
- Akaryakıt satış istasyonları
- Limanlar, marinalar

1.4. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlendirme taşınmazlar için bir değer takdirinden ibaret olduğu için çok sayıda yaklaşım demetini içeren bir kavramdır. Yeryüzünde çok sayıda ve

özellik olarak birbirlerinden çok farklı taşınmazlar bulunduğu için, bunlar için değer takdir etmede standart bir yöntem belirlemek imkân dışıdır. Bunun sonucunda çok sayıda yöntem geliştirilmiş olmakla birlikte, temelde emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı olarak kabul edilen üç yöntem vardır. Bunlara ek olarak özellikle bilgi teknolojilerinin ve Coğrafi Bilgi Sistemlerinin devreye girmesiyle benimsenmeye başlayan ve Uluslar arası Değerleme Standartları altında belirtilen Toplu Değerlendirme Sürecinden de yöntem olarak bahsedilecektir.

Emsal Karşılaştırma Yönteminde, bir taşınmazın değerlemesi yapılırken çevrede bulunan ve o taşınmaza benzer taşınmazların satış verileri veya piyasa verileri dikkate alınarak karşılaştırma yapılır (UDES, 2005; 31). Taşınmazın değeri bu yolla belirlenir. Bu karşılaştırma yapılırken; zaman, konum, anlaşma koşulları, satış koşulları ve fiziksel farklılıklar dikkate alınır (Smith-Tschappat-Racster,1973; 88).

Maliyet Yöntemi, daha çok etrafta karşılaştırılacak özellikte veri bulunmadığı durumlarda kullanılan bir methoddur. Bunun yanı sıra başka amaçlarla da kullanılabilir. Bu yaklaşımın temelinde, belirli bir mülkün alınması yerine, o mülkün tıpatıp aynısının inşa edileceği varsayımı dikkate alınır. Buradaki değer, tüm maliyet unsurlarını içeren, yerine koyma durumunu kapsayan bir değerdir (UDES, 2005; 31). Bu durumda, maliyet değeri için toplam mülk değerinin, arazi değeri ve yapılan geliştirmelerin toplam değeri olarak bakmak yanlış olmayacaktır (Ficek-Henderson-Johnson,1987; 411).

Gelir Yöntemi ise, değerlemesi yapılacak taşınmazın gelir verileri ile harcama verilerini dikkate alır ve bir takım bağıntılar kullanmak suretiyle veriler üzerinden indirgeme yaparak sonuca ulaşır (UDES, 2005; 31). Taşınmazın şimdiki değerini, gelecekte elde edeceği gelirlerle ilişkilendirerek belirlemeye çalışır (Ring,1972; 416).

Toplu Değerleme ise, Uluslar arası Değerleme Standartların Kılavuz Notlarında benimsenmiş bir yöntem olup, vergi ve diğer idari işlemler için yapılabilecek, ve çok sayıda taşınmazı değerlemek için uygun bir metodoloji belirlenmesi suretiyle gerçekleştirilebilecek bir yaklaşımdır. Bu yaklaşım CBS tabanlı değer haritaları için çok uygun açıklamalar sunabilmektedir.

Bunun yanında özellikle Uluslar arası Değerleme Standartları içerisinde yer alan iki önemli kavram taşınmaz değerlemesine yön vermektedir. Bunlardan ilki olan “En Verimli ve En İyi Kullanım” kavramı bir mülkün fiziki olarak uygun, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır (UDES, 2005; 27-28). Böylelikle taşınmaz değeri, bir taşınmazın ulaşabileceği en yüksek değeri de içine alabilen bir kavram olarak karşımıza çıkar. Diğer kavram olan “Yararlılık” ise

taşınmazın yararını ölçen bir kavram olup, taşınmaz değerinin taşınmazın yasal, fiziki, çevresel, işlevsel ve ekonomik faktörler açısından yararı ile ilişkili olduğunu belirler. Değerleme sürecinde kullanılan yöntemlerin amacı, değerlemesi yapılan taşınmazın yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülmesidir.

1.5. Taşınmaz Değerlemesinin Kullanım Alanları

Taşınmaz değerlendirme, gerek kamusal, gerekse özel sektör faaliyetleri için sıklıkla kullanılan ve her geçen gün kullanım alanları genişleyen bir kavramdır. Taşınmaz değerlendirme genel olarak şu amaçlar için kullanılır (Güngör, 1999; 11):

- İleride olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme
- Gayrimenkul karşılığı teminat altında alınan uzun vadeli bir kredi
- Açık arttırma, tasfiye satışları, hurda değeri tespiti
- Kamu yararı için devlet tarafından yapılacak kamulaştırma
- Şirket birleşmesi, devir, ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi
- Kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi
- Taşınmazlara ilişkin vergi matrahının belirlenmesi

Bunların yanında belediyeler tarafından yapılacak planlama faaliyetlerinde de değerlendirme çok önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca sonraki kısımda da belirtileceği üzere Mortgage sisteminde de önemli kullanım alanları mevcuttur.

1.6. Konut Finansman Sistemi ve Taşınmaz Değerlemesi

Ülkemizde Mortgage Kanunu olarak da bilinen 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 21.02.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla, kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık gibi sorunların azaltılması hedeflenmiş, bireylerin konut sahibi olmalarını sağlamak ve konut sahibi olmanın getireceği sosyal faydalar göz önünde tutulmuştur. Bunların yanında, kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte ipotek finansman kuruluşları, konut finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine yardım edeceklerdir.

Bu kanuna göre değerlendirme faaliyetlerinin kurumlaştırılmasına büyük önem verilmiştir. Kanunun 40/D maddesine göre kurulacak Değerleme Uzmanları Birliği

ile değerlendirme standartlarının belirlenme süreci başlayacak ve taşınmaz değerlendirme mesleği geliştirilecek ve taşınmaz piyasasına yönelik araştırmalar yapılacaktır.

Taşınmaz değerlemesi Konut Finansman Sisteminde değişik süreçlerde kullanım alanları bulmaktadır. Taşınmaz değerlendirme, kredi karşılığı teminat oluşturulması, portföylerin derecelendirilmesi ve menkulleştirilmesi, finansal raporlama (Çelen, 2005;4). İpotek kredilerinin menkulleştirilmesinde, taşınmaz boyutlu kredi teminatlarında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının işlemlerinde kullanılmasının yanı sıra, kredi sürecinin başlaması ile kredi riskine karşı önemli bir araçtır. Sürecin devamında ise ödenmeyen ve takibe geçen alacakların belirlenmesinde ve tüketici boyutunda kullanılması zorunlu bir unsurdur (Alptürk, 2007;10-11).

Konut Finansman Sistemi, yeni meslek alanlarının devreye girmesi ve var olan bazı mesleklerin sisteme uyum sağlamasıyla daha etkin işleyebilecektir. Bu disiplinler yoğun olarak değerlendirme işlemlerinden faydalanacak sektörler olup temel olarak şu şekilde sınıflandırılabilir (Landis, 1998;5):

- Değerleme uzmanları; her türlü bireysel değerlemeleri için faydalanmak maksadıyla
- Brokerler; ticari listelerindeki değer portföylerini görmek, alıcılara ve satıcılara yardımcı olmak, finansal kiralama, fiyatlama ve kullanım örneklerini görmek için
- Taşınmaz geliştiriciler; metropolitan gelişme bölgelerini analiz etmek ve potansiyel gelişme bölgelerini belirlemek için
- Kurumsal yatırımcılar; değişik bölgelerde yer alan taşınmazlarının değer performansını takip etmek için
- Kredi verenler; gerek verecekleri krediler için, gerekse verdikleri için değer hareketlerini gözlemlemek için
- Sigortacılar; verilen mortgage kredileri için ne kadar değere sigorta yapılmasını değerlemek için
- Piyasa araştırması yapanlar; taşınmaz değer ilişkisini gözlemlemek için
- Yatırımcılar; yatırım maliyetini hesaplamak için kullanabilirler.

2. AVRUPA BİRLİĞİ VE TÜRKİYE'DE BİLGİ TOPLUMU VE E-DEVLET

2.1. Bilgi Toplumu, E-Devlet ve Coğrafi Bilgi Sistemleri

Özellikle son 30 yıla damgasını vuran bir süreç olan Bilgi Toplumu, bilgi teknolojilerindeki hızlı değişimin toplumun ekonomik, kültürel, sosyal ve siyasal alanlarına nüfuz etmesiyle (Erkan, 2000;111). Ortaya çıkan bir olgudur. Geçmişte

tarım ve sanayi toplumlarının kendisine özgü argümanlarının yerine, yeniliğe açık düşünce biçiminin çeşitlenmesi ve bunların teknolojik gelişmelerle bütünleşmesi sonucunda yaşadığımız çağ Bilgi Çağı olarak adlandırılmıştır. Bu süreçte bilgi eskisinden çok daha önemli hale gelerek bir üretim faktörü olarak algılanmaya başlanmıştır. Bilginin üretilme ve yayılma hızının büyük boyutlara ulaşması sonucunda üretilmesi ve paylaşılması kolaylaşmıştır. Bunun sonucunda da eskisinden değişik ekonomik yapılar ortaya çıkarak, rekabet gücü artık hız kavramıyla beraber anılmaya başlanmıştır. Bilginin küreselleşmesi sonucunda eski örgüt yapıları kendisini yenilemek zorunda kalmış, böylelikle bilgi merkezli ağ yapıları eski yapıların yerlerini almaya başlamıştır.

Bilgi çağında ağ temelli yeniden yapılanma ihtiyacının ortaya çıkması sonucunda devletler de bu gelişmeleri takip etmek zorunda kalmış ve hizmetlerini bu platformlara daha etkin bir şekilde sürdürmek istemişlerdir. Çünkü bilgi toplumunda devleti yönetmek, klasik devlet anlayışı ile ve örgüt yapısıyla mümkün olamamaktadır.

Tüm bu gelişmeler e-devlet kavramının ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Bu kapsamda E-Devlet; bilişim teknolojilerinin stratejik kullanımı vasıtasıyla, bilgi toplumunun ihtiyaçlarına cevap verebilecek, vatandaşın ve kurumların elektronik ortamda iletişimde bulunarak verimliliği, şeffaflığı ve kalkınmayı sağlayacak bir yeniden yapılanma modelidir (Kuran, 2005;11). Bu modelde hizmet sunumu için coğrafik farklılıklar önemsiz hale gelmiş, devlet, hizmetlerini 7 gün 24 saat mantığı ile gerçekleştirmeye başlamıştır.

Bir ağ modeli olan e-devlet sayesinde kamu kurumları yeni ortak hizmet tanımları oluşturmuş ve böylelikle kamu hizmetlerinin tek düze gitmesi sağlanarak kaynak israfları azaltılmıştır. İş dünyasının ve vatandaşların da sistemle bütünleşmesi sonucunda toplumun tüm alanlarında olumlu gelişmeler yaşanmaya başlanmıştır.

Bilgi çağının ortaya çıkmasıyla birlikte bilgi üreten kaynakların sayılarında büyük artışlar olmuştur. Bilgi teknolojilerinin yanı sıra telekomünikasyon sektöründe yaşanan gelişmeler ve uydu sistemlerinin çeşitlenmesi sonucunda her yıl üretilen bilgilerin katlanarak artması bu bilgilerin organize edilmesi sonucunu ortaya çıkartmıştır. Üretilen çok sayıda bilginin anlamlı olabilmesi ve istenilen hedefler doğrultusunda kullanılabilmesi sonucunda “Bilgi Yönetimi” süreci ön plana çıkmıştır.

Bilgi kavramının ekonomik ve sosyal sistemler içerisinde anahtar bir konuma gelmesi sonucunda bilgiyi üreten ve ürettikleri bilgileri doğru bir şekilde kullanan ülkeler ve organizasyonlar önemli avantajlar elde etmişlerdir. Bu gerçekten yola çıkılarak bilgi yönetim süreci, sistem yaklaşımıyla ele alınmaya başlanmış ve bunların bilgi teknolojileri ile birlikte kullanılması sonucunda bilgi

sistemi uygulamalarının kullanımları yaygınlaşmıştır. Diğer yandan, özellikle konuma dayalı bilgilerin artması, bunları toplam üretilen bilgiler içerisinde önemli bir ağırlığa ulaşmıştır. Bu bilgileri toplamak, kullanmak ve yönetmek artık bilgi toplumunun parametrelerini destekleyen bir unsur haline gelmiştir. Tüm bu gelişmeler Coğrafi Bilgi Sistemi teknolojilerinin ortaya çıkmasına ve gelişmesine zemin hazırlamıştır.

Coğrafi Bilgi Sistemlerinin ne olduğuna ilişkin tanımlar çok sayıda olmakla birlikte bunlar genellikle birbirlerini destekler niteliktedir. Aranoff'a göre CBS, bilgisayar tabanlı geliştirilen ve konumsal bilgilerin depolanması ve manipüle edilmesini sağlayan sistemlerdir (Aranoff, 1995;1). Clarke'ye göre CBS, içinde insanların, bilgisayar yazılımının ve donanımının yer aldığı, veritabanı ve konumsal harita bilgisini içeren sistemlerdir (Clarke, 2003;3). Tecim'e göre ise, yeryüzüne ait bilgileri belirli bir amaca yönelik olarak toplama, bilgisayar ortamında depolama, güncelleştirme, kontrol etme, depolama, analiz etme ve görüntüleme gibi işlemlere olanak sağlayan bir bilgisayar sistemidir (Tecim, 2001; 31).

Konuma dayalı bilgilerin etkin bir şekilde yönetilmesine ve kullanılmasına imkân sağlayan Coğrafi Bilgi Sistemi uygulamaları gerek kamusal gerekse özel sektör ve vatandaş boyutunda, yerel yönetim faaliyetlerinden doğal kaynak yönetimine, ulaşım planlamasından çevre yönetimine, taşınmaz yönetiminden değerlendirme faaliyetlerine, eğitimden sağlığa kadar herkesi içine alacak açılımlar sunan yapılardır.

2.2. Avrupa Birliğinde E-Devlet ve Coğrafi Bilgi Sistemleri Boyutunda Bilgi Toplumu:

Temelleri Paris ve Roma anlaşmalarına dayalı olarak kurulan Avrupa Birliği, aradan geçen yarım yüzyıldan fazla bir zamanda hem üye sayısı olarak, hem de coğrafi olarak büyümüş ve önemli bir güç odağı haline gelmiştir. Gümrük birliği izleyen sürecin ardından oluşturulan ortak Pazar ve onun ardında siyasal birliğe doğru giden evrilme, günümüzde Avrupa Birliğinin önemli kazanımları olarak karşımızda durmaktadır. Avrupa Birliği düzeyinde aşamalı olarak gerçekleştirilen bu yapı, birçok noktada önemli başarılar yakalamış fakat çok merkezli yapıların oluşturduğu bazı olumsuzluklar nedeniyle önemli problemlerle de karşı karşıya gelmiştir.

2000'li yıllara yaklaşıldığı sırada yayılma hızı artan küreselleşme olgusu, Avrupa Birliği bazında hızla yaşanan nüfus ve gelişen bilgi teknolojilerinden yararlanamama sonucunda ortaya çıkan bilgi toplumu sürecini takip edememe konuları Avrupa Birliğini bir takım radikal önlemler alma yoluna itmiştir (Rodrigues, 2000;13).

Bu gelişmelerin sonucunda toplanan Lizbon Zirvesinde hedef olarak Avrupa Birliğinin 2010 yılında dünyanın en dinamik, rekabetçi bilgi toplumu olma hedefi benimsenmiştir. Böylelikle önemli politika değişikliklerine gidilmiş ve bilgi toplumunun ve bilgi ekonomisinin imkânlarından azami ölçüde faydalanılacak tedbirler alınmıştır.

Lizbon zirvesini izleyen süreçte, bilgi toplumu olabilme adına e-Avrupa programları oluşturulmuş, çerçeve programları koordine edilerek Avrupa Araştırma Alanı'nın etkinleştirilmesi sağlanmıştır. Bunlar da içerik programlarıyla desteklenerek bir bütün halinde bilgi toplumu hedeflerine yönelme olmuştur (Çakal, 2007;2).

Avrupa Birliği düzeyinde yaşanan bu kapsamlı değişimlerden etkilenenlerin başında devlet organizasyonları gelmektedir. Birlik düzeyinde giderek büyüyen örgüt yapısı ve karar alma süreçlerindeki karmaşıklaşma, siyasi birliğe doğru ilerleyen yapıda önemli sıkıntılar çıkmasına neden olmuştur.

Bu sorunları en aza indirebilmek adına gerek e-Avrupa Programlarının içerisinde, gerekse 2010 stratejisi içerisinde e-devlet konusu en önemli önceliklerden birisi haline gelmiştir. Bunun nedeni de Avrupa Birliğini bir ağ yapısına kavuşturarak Birliğin gün geçtikçe genişleyen ortak politikalarının etkinliğini arttırmak, rekabet gücünü arttırmaya kamusal manada destek sağlamak ve devlet vatandaş etkileşimini sağlayarak Birliğin amaçlarını gerçekleştirmesine yardımcı olmaktır.

Bu doğrultuda Birliğin önünde büyük bilgi oluşumunu paylaşmak tek çare olarak durmaktadır. Fakat daha önce de belirtildiği gibi bilgiyi yönetmek, bilgiyi üretmekten daha önemli hale gelmiştir. Onun için Birlik düzeyinde e-devlet öncelikleri arasında tek yanlı süreçten, etkileşimli kamu hizmetlerine doğru bir atılım gözlenmektedir. Bunların içerisinde de Coğrafi Bilgi Sistemi teknolojilerine dayalı projelerin sayısı da gün geçtikçe artmaktadır.

Konumsal bilgi yönetiminin öneminin artması ve Birlik düzeyinde ortak politikaların yönetiminin zorlaşması ve bunların da mekânsal verilere ihtiyaç duyması ve vatandaşlara bir devlet hizmeti olarak güncel coğrafi bilgilerin sunulma ihtiyacının hissedilmesi sonucunda Birlik düzeyinde Coğrafi Bilgi politikası oluşturulması gündeme gelmiştir.

Çeşitli aşamaların ardından oluşturulan INSPIRE projesi ile coğrafi verilerin uyumlu bir şekilde Birlik düzeyinde kullanılması ve altyapının bu kullanımı destekleyecek biçimde örgütlenmesi öngörülmüştür. Bu proje farklı düzeyde projeleri destekleyecek yapıya ulaştırılmaya çalışılmaktadır. Bunlardan bir tanesi de içerisinde taşınmaz değerlendirme sisteminin de öngörüldüğü AB düzeyinde ipotekli kredilerle ilgili kurulacak sistemdir.

2.3. Türkiye’de AB Sürecinde E-Devlet ve Coğrafi Bilgi Sistemleri Boyutunda Bilgi Toplumu

Türkiye, aday ülke olarak kabul edilmesinin ardından Birlikle çeşitli konularda etkileşim düzeyini arttırarak müktesebat uyumlaştırmasının altyapı çalışmalarına başlamıştır. Bu konulardan bir tanesi de e-Avrupa programlarının aday ülkeler için hazırlanan versiyonu olan e-Avrupa+ programıdır. Türkiye’nin bu programı kabul etmesiyle birlikte ülke çapında bilgi toplumu hedeflerini tek çatı altında toplayacak e-Dönüşüm Türkiye Programı kabul edilmiştir.

Bu proje için yıllar bazında yapılan eylem planlarının ardından en son eylem planı 2006-2010 yıllarını kapsayacak şekilde devreye sokulmuştur. Temel olarak yedi ana başlık ve bunun altında 111 alt başlıktan oluşan bu belgeye göre ana başlıklardan üçüncüsü olan Vatandaş Odaklı Hizmet Dönüşümü başlığı temel olarak, yüksek standartlarda kamu hizmeti sunumunu amaç edinmiştir (DPT, 2006; 29-31). Bu kapsamda ele alınacak Tapu kadastro işlemleri, adres bilgi sistemi gibi projeler e-devlet mantığında ve gerektiği durumlarda e-devlet yapısını destekleyecek coğrafi bilgi sistemlerini kullanarak gerçekleştirilmesi düşünülen projelerdir.

3. SONUÇ

Taşınmaz değerlendirme kavramı özellikle batılı ülkelerde uzun yıllardır kullanılan ve ayrı bir meslek disiplini olan bir daldır. Buna rağmen Türkiye’de kullanım oranı düşük olmakla birlikte 2000’li yıllarda SPK tarafından yapılan düzenlemelerin neticesinde bir uzmanlık alanı olarak görülmeye başlanmıştır. Ülkemizde genel manada kamulaştırma, emlak vergisi, özelleştirme, arazi toplulaştırması, arsa ve arazi düzenlemeleri, hazineye ait malların satışı türündeki işlemlerde kullanılmakla birlikte bu işlemlerin yer aldığı mevzuatlarda belirtilen değerlendirme yöntemleri arasında koordinasyon olmadığı için aynı taşınmaz için yapılan değerlemelerde büyük farklılıklar olabilmektedir.

Taşınmaz değerlemesinin kendisinden beklenen yararları gösterebilmesi için, bu dağınık yapıdan kurtulması gerekmektedir. Mortgage sisteminin devreye girmesiyle kurumsallaşma yolunda mesafe kat eden ve bir meslek disiplini haline gelmeye başlayan taşınmaz değerlendirme, standartlaşma olmaksızın sistemin anahtar unsuru olan güven sorununu aşamayacaktır. Bu kapsamda, ilgili kanunda oluşturulacağı belirtilen Değerleme Uzmanları Birliği ya da görevlendireceği başka bir kurum çatısı altında değerlendirme standartları belirlenmeli ve yapılacak tüm işlemlerde bu standartlara uyulmalıdır. Öte yandan, önceki bölümlerde bahsedildiği gibi, değerlemeyi kullanan birçok kişi ve kurum bulunmaktadır. Bu ihtiyaçlar kurumsal ya da kamu hizmeti için olabileceği gibi, vatandaşların günlük alım satım işlemleri için de ortaya çıkabilmektedir. Bu durumdan yola çıkılarak, taşınmazların

ihtiyaç halinde değerlendirilmesinin yanı sıra toplu olarak değerlendirilmesi ve değer haritalarının yapılması önemli bir ihtiyaç haline gelecektir.

Günümüzde, coğrafi bilgi sistemi teknolojisinin gelişmesi sonucunda bu teknolojilerin taşınmaz geliştirme alanında kullanımı yaygınlaşmaya başlamıştır. Taşınmaz değerlendirilmesi için geliştirilen veritabanlarının, çeşitli katmanları içeren konumsal haritalarla entegrasyonu yapılmış ve böylelikle CBS uygulamaları gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Coğrafi Bilgi Sistemi tabanlı taşınmaz değer haritalarının oluşturulması ile bu hizmete ihtiyaç duyan tüm kullanıcılar, süratli, doğru ve hızlı karar alabilecekler ve bu da ekonomik etkinliği artırarak ülke kalkınmasına fayda sağlayacaktır. Kaldı ki Mortgage sisteminin devreye girmesi ile taşınmaz sektörünün ülke ekonomisindeki ağırlığının artacağı düşünüldüğünde, bu konuda etkili çözümler sunmanın toplumun her kesimine olumlu katkıda bulunacağı muhakkaktır.

Türkiye’de mevcut Coğrafi Bilgi Sistemi uygulamalarına göz atılınca görülen en önemli eksiklik, bu çalışmaların birbirinden kopuk bir biçimde ve herkesin kendisine özgü standartları kullanmasıyla oluşan yapıda olduğudur. Kaynak israfına neden olan bu yapının ortadan kaldırılması için benzer işleri yapan kurumların bir araya gelmesi ve yapacakları faaliyetleri koordinasyon içerisinde gerçekleştirmeleri gerekmektedir.

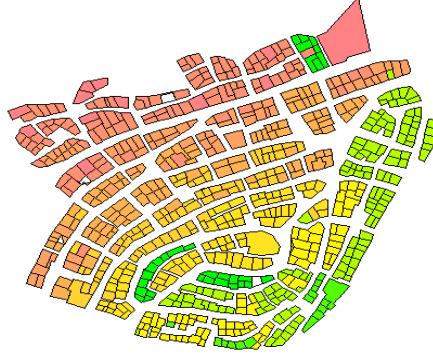
Bu koordinasyondan bilgi toplumu sürecinde maksimum derecede fayda sağlamak için konunun öncelikle ülke çapında olması gerekmektedir. Bunun ardından ülkemizin Avrupa Birliği sürecinde olduğu düşünüldüğünde bu yapının gerektiği takdirde Avrupa Birliği’nin Coğrafi Bilgi Sistemi Politikası ile entegre olması gerekebilecektir.

Tüm bunlardan yola çıkarak; taşınmaz değerlendirilmesinin bir sistem yaklaşımı ile ele alınması gerektiği ve bu yaklaşımı oluşturan birimlerin bir üst yapı tarafından koordine edilmesi gerektiğini söylemek yerinde olacaktır. Bu sistem yaklaşımı aynı zamanda aynı zamanda değer haritaları konusunu da kapsamalı ve bunlardan sorumlu kuruluş ya da kuruluşlar net olarak tanımlanmalıdır.

Bu yapı tanımlandıktan sonra Avrupa Birliği e-devlet politikasının temelinde oluşan mantık olan ağ devlet mantığı ile düşünüldüğünde, e-Dönüşüm Türkiye projesinin içerisinde yer alan Tapu Kadastro Bilgi Sistemi ya da Adres Bilgi Sistemi gibi projeler de dikkate alınarak, değer haritaları için bir ayrı proje geliştirilmelidir. Bu proje de e-devlet portalı içerisinde yer almalıdır.

Sonuçta, projenin yapısı ve sorumlu kuruluşun belirlenmesi ve bunun da e-devlet projesi mantığında ele alınmasıyla, taşınmaz değerlendirilmesiyle ilgilenen herkes anlık güncel coğrafi bilgiye erişecek, bilginin etkin bir biçimde paylaşımı

sağlanacak, böylelikle bilgi toplumunun temelinde yer alan hız ve rekabet alanlarında önemli kazanımlar edinilecektir.



Harita 1: Parsel Tabanlı Bir Değer Haritası Örneği

KAYNAKLAR

- ALPTÜRK, Ercan. (2007). *Soru ve Cevaplarıyla Gayrimenkul Değerleme Rehberi*, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara.
- ARANOFF, Stan. (1995). *Geographic Information System: A Management Perspective*, WDL Publications, Ottawa
- CLARKE, Keith C. (2003). *Getting Started With Geographic Information Systems*, Prentice Hall Publications, New Jersey
- ÇAKAL, Recep. (2007). *Avrupa Birliği Bilgi Toplumu Politikaları*, www.dpt.gov.tr, Erişim: 15.10.2007
- ÇELEN, Güniz. (2005). *Değerleme Uzmanlığı*, www.dud.org.tr, erişim: 01.10.2006
- DPT (2007). *Bilgi Toplumu Stratejisi*, www.dpt.gov.tr, Erişim: 10.07.2007
- ERKAN, Hüsnü. (2000). *Bilgi Uygarlığı için Yeniden Yapılanma*, İmge Yayınevi, Ankara.
- FICEK, Edmund F. Henderson. ; THOMAS P.; JOHNSON, Ross H. (1987). *Real Estate Principles and Practices*, Merill Publishing Company, Colombus.

- GÜNGÖR, Eser. (1999). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler*, Yayınlanmamış Yeterlilik Etüdü, Ankara
- KURAN, N.Hüseyin. (2005). *Türkiye İçin E-Devlet Modeli*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınlar, İstanbul
- LANDIS, John. (1998), “An Overview of GIS Technology in Real Estate”, *GIS in Real Estate*, Ed. Gilbert H. Castle, Appraisal Institute, USA
- RING, Alfred A. (1972), *Real Estate-Principles and Practices*, Prentice-Hall Inc, New Jersey
- RODRIGUES, Maria Joao. (2000). Yeni Bir Yüzyılın Eşiğinde Bir Avrupa Stratejisi İçin Düşünceler, *Avrupa’nın Yeni Bilgi Ekonomisi*, Dışbank Kitapları, İstanbul
- SMITH, Halbert C.; TSCHAPPAT, Carl J.; RACSTER, Ronald L., (1973). *Real Estate and Urban Development*, Richard D. Irwin Inc, Illinois
- TECİM, Vahap. (2001). *Coğrafi Bilgi Sistemleri, Temel Kavramlar, Uygulama Alanları*, İlkem Ofset Basım Yayım, İzmir
- UDES-Uluslararası Değerleme Standartları (2005). www.spk.gov.tr, erişim: 10.10.2006