

**Yayın Geliş Tarihi:** 19.04.2012  
**Yayına Kabul Tarihi:** 04.04.2013  
**Online Yayın Tarihi:** 28.10.2013

Dokuz Eylül Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi  
Cilt: 15, Sayı: 3, Yıl: 2013, Sayfa: 375-393  
ISSN: 1302-3284 E-ISSN: 1308-0911

## AVRUPA BİRLİĞİ SÜRECİNDE TAŞINMAZ DEĞERLEME BİLGİ SİSTEMİ

Uluç ÇAĞATAY\*  
Vahap TECİM\*\*

### Öz

*Bu çalışmada, Avrupa Birliği ve Türkiye'nin Coğrafi Bilgi Sistemleri politikalarının öncelikleri kapsamında taşınmaz değer haritalarının üretimi ve sunulmasını sağlayan bir Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi önerilmiştir. TADEBİS adı verilen proje ile sağlıklı bir kentleşme politikasının oluşumuna katkı sağlamanın yanı sıra taşınmaz değerlemesine ihtiyaç duyan herkesin doğru ve güncel coğrafi değer verisine ulaşabileceği düşünülmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz Değerlemesi, TADEBİS, Avrupa Birliği, INSPIRE, Coğrafi Bilgi Sistemleri, Kentleşme Politikası.

## A REAL ESTATE APPRAISAL INFORMATION SYSTEM IN THE PROCESS OF EUROPEAN UNION

### Abstract

*In this study, a real estate appraisal system which provides the production and presentation of real estate value maps according to the priorities of the policies of European Union and Turkey's Geographic Information Systems was proposed. By means of the project, called as TADEBIS, there would be a contribution to the generation of a reliable urbanization policy. Besides accurate and current geographic value data will be provided to whom needs the real estate appraisal.*

**Keywords:** Real Estate Appraisal, REAIS, European Union, INSPIRE, Geographic Information Systems, Urbanization Policy.

## AVRUPA BİRLİĞİ'NDE COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ VE COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ ALTYAPI POLİTİKALARI

Temelleri Paris ve Roma Anlaşmalarına dayanan Avrupa Birliği, elde ettiği ekonomik performansının yanında 2000'li yıllara yaklaşıldığında bir takım açmazlarla karşı karşıya kalmıştır. Bu süreçte Avrupa Birliği'nin önemli bir yol

\* Yrd. Doç. Dr., Celal Bayar Üniversitesi Salihli Meslek Yüksekokulu Emlak ve Emlak Yönetimi Programı, uluc.cagatay@cbu.edu.tr

\*\* Prof. Dr., Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Ekonometri Bölümü, vahap.tecim@deu.edu.tr

ayrımında olduğu görülmüş olup, üç temel sorun alanına yönelik çözüm önerileri geliştirilmesi konusunda karar kılınmıştır. Bunlar: küreselleşme, teknolojik gelişmeler ve Avrupa'nın giderek yaşlanan nüfusu sorunlarıdır. Bu sorunların etkin bir biçimde giderilmesi için ise daha büyük bilginin yönetilmesi ve bilgi teknolojilerinden yoğun bir şekilde yararlanılması zorunlu bir hale gelmişti (Rodrigues, 2004: 13). Mevcut durumu ortaya koymak üzere 2000 yılında Avrupa Birliği düzeyinde yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre; bilişim ve iletişim teknolojilerinin ekonomik alanda kullanılmamasının ve bu alandaki yetişmiş personel eksikliğinin 1998 yılından bu yana AB'yi gayrisafi hasılda 110 Milyar Euro'luk bir kayba uğrattığı, bu durumun herhangi bir önlem alınmadan devam etmesi halinde kaybın 2002 yılına kadar her yıl 110 Milyar Euro olacağı ve 2003 yılında Birliğin gayrisafi hasılasının %3'ünü aşacağı saptanmıştır (Conway, 2000: 5'ten akt. Uçkan, 2000: 126-127). Bu gelişmelerin ardından 2000 yılında gerçekleştirilen Lizbon Zirvesine Avrupa Birliği'nin en önemli zirvelerinden bir tanesi olarak bakmak yanlış olmayacaktır. Zirve sonucunda, AB'nin 2010 yılında dünyanın en dinamik, rekabetçi bir bilgi toplumu olabilme hedefi ortaya konulmuştur.

Son genişlemelerle birlikte nüfus ve alan olarak oldukça büyüyen Avrupa Birliği için, ekonomik, sosyal ve politik alanlarda doğru kararlar verebilmek çok daha önemli hale gelmiştir. AB kurumlarının çokluğu ve işlemlerinin karmaşıklığı, genişlemenin etkisiyle oluşan yeni yapıda vatandaşların beklentilerinin farklılaşması, Avrupa Birliği'nin ortak politikalarının uygulanmasının güçlükleri Birliği, Lizbon Zirvesi hedeflerine uygun olarak bilgi yönetimi konuları üzerine yoğunlaşmaya sevk etmiştir (Çağatay, 2008: 54).

Son dönemlerde yapılan araştırmalara göre bilgi yönetimine konu olan tüm bilgilerin %75-90 kadarının "konum referanslı" ya da "konuma bağlı" olması (Güzel, 2007: 6), AB'ye üye ülkeleri, konumsal bilgilerin toplanması, işlenmesi, yönetilmesi ve sunulması işlevlerini yerine getiren Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknolojilerini daha fazla kullanmaya yönlendirmiştir. Bu kapsamda Finlandiya'da Finlandiya Coğrafi Bilgi Müşterek Kullanımı Danışma Kurulu (NGIIF, 2008: 1; TKGM, 2005: 10), Fransa'da Fransa Coğrafi Bilgi Kurulu (CNG, 2007: 1; TKGM, 2005: 13-14), İrlanda'da İrlanda Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kurulu (IRLOGI, 2008: 1), Almanya'da, Almanya Coğrafi Bilgi Şemsiye Kurulu (DDGI), Avusturya'da Avusturya Coğrafi Bilgi Şemsiye Kurulu (AGEO), Belçika'da Belçika Sayısal Coğrafi Bilgi Koordinasyon Kurulu (CC Belgium) gibi kuruluşlar söz konusu ülkelerin Coğrafi Bilgi Sistemi politikalarını yürütme açısından önemli roller üstlenmişlerdir (EUREGI, 2008a: 1; 2008b: 1; 2008c: 1; Çağatay, 2008: 56).

Öte yandan, üye ülkeler tarafından başarı ile uygulanan CBS projeleri olmasına rağmen bunların Birlik seviyesine istenilen düzeyde aktarılamadığı görülmektedir. Avrupa Birliği düzeyinde konumsal bilgilerin durumu özetlendiğinde; parçalanmış verilerin, mevcut konumsal veriler arasındaki boşlukların, bilgi toplamadaki tekrarların ve mevcut verinin tanımlanmasında,

erişiminde ve kullanımında problemlerin olduğu bilinmektedir (EC, 2008a: 1). AB düzeyinde uygulanacak CBS politikalarında hedeflenen öncelikli konu, ortak bir CBS altyapısının oluşturulmasıdır. CBS'nin kullanım alanlarının artması ile kurum ve kuruluşların hazırladıkları sistemlerde yer alan bilgilerin en küçük ölçekten en büyüğüne varıncaya kadar güvenilir ve standart olması ve sistemler arasında sağlıklı bir bilgi alış verişinin olması gerekliliğinden yola çıkılarak altyapı politikaları oluşturulmaya başlanmıştır (Benshgir ve Akay, 2007: 42). Bu politikaların amacı, coğrafi bilgi yönetimini zaman ve maliyet açısından optimum bir noktaya taşıyacak ortak politikaların ve standartların oluşumunu sağlamak (Çağatay, 2008: 54) ve bunun sonucunda da Avrupa Birliği CBS politikasının temeli olan ilgili herkesin gerçek zamanlı ve güncel coğrafi bilgiye ulaşabilmesinin önünü açmaktır. Bu açıdan bakıldığında Birlik düzeyinde, en önemli üç tanesi; CORINE, GINIE ve INSPIRE olan projeler üretilmiştir. Günümüzde özellikle INSPIRE projesi Avrupa Birliği'nin CBS politikalarının en önemli bileşenidir. Bunların yanında Avrupa Bölgesel Yönetim Bilgi Altyapısı Projesi (ETeMII), Avrupa Coğrafi Bilgi Standartları Projesi (EuroSpec), Avrupa 1:1.000.000 ölçekli Global Coğrafi Veritabanı Projesi (EuroGlobalMap) de Birlik seviyesinde uygulamaya konulan diğer projelerdir (ETeMII, 2008: 1; Eurogeographics, 2008a: 1; 2008b: 1; Çağatay, 2008: 57).

Avrupa Birliği ölçeğinde Coğrafi Bilgi Sistemi faaliyetlerini koordine ederek en verimli seviyeye çıkartmak için oluşturulan INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community) girişimi, 14 Mart 2007 tarihli direktifle yasal zemine oturtulmuştur. INSPIRE projesinin amacı Avrupa'da herhangi bir kullanıcının gerçek zamanlı olarak güncel coğrafi bilgiye erişiminin sağlanmasıdır.

Bu amaç doğrultusunda başlatılan girişim, öncelikle CORINE Projesinde olduğu gibi çevre ile ilgili projelerin gerçekleştirilmesi için tasarlanmış olup (EEA, 2008: 3), ardından Avrupa Birliği içerisinde tarım, taşımacılık, enerji gibi birçok sektörde Birliğin amaçlarına yönelik tutarlı, kaliteli ve paylaşılabilir bilgi sağlamayı amaçlamıştır (Aydinoğlu vd., 2008: 3-7). Bu hedeflere ulaşabilmek adına INSPIRE ile bir takım ilkeler benimsenmiştir. Bu ilkeler şunlardır (EC, 2011: 1):

- Veri bir kere toplanmalı ve en yararlı olabileceği seviyede tutulmalıdır.
- Avrupa'dan farklı kaynaklardan elde edilen ve farklı görünen mekânsal bilginin birleştirilmesi sağlanmalı ve bu bilgi birçok kullanıcı ve uygulama ile paylaşılmalıdır.
- Tek bir seviyede toplanmış verinin tüm diğer seviyeler arasında da paylaşılması sağlanmalıdır, örneğin detaylı araştırmalar için detaylı bilgi, stratejik amaçlar için genel bilgi olarak tüm seviyelerde iyi yönetim için ihtiyaç duyulan coğrafi bilgi fazla olmalıdır ve gerçek kullanım amaçlarını kısıtlamayacak şartlarda geniş ölçüde kullanılabilir olmalıdır.

- Hangi coğrafi bilginin kullanılabilir olduğu, hangi kullanım için hangi ihtiyaçları karşıladığı ve hangi şartlarda temin edilip kullanılabilceği gibi bilgilere kolay erişebilmelidir.
- Coğrafi veri, farklı durumlara göre görüntüleneceği ve kullanıcı dostu bir yolla seçileceği için kolay anlaşılır ve kullanılır şekilde hazırlanmalıdır.

INSPIRE projesinin hedeflerine ulaşabilmesi için aşamalı olarak uygulanması düşünülmektedir. INSPIRE projesinin uygulama aşamaları aşağıda belirtildiği gibidir (EC, 2008b: 1).

- Birinci aşama, Avrupa Birliği ülkelerinde yer alan coğrafi veri setlerinin dökümantasyonunun hazırlanması (metaverilerin oluşturulması) ve bu dökümantasyona erişim için gerekli araçların geliştirilmesidir.
- İkinci aşama, farklı kaynaklardan erişilen farklı veri setlerinin ortak bir sistemde harmonize edilerek kullanıma açılmasıdır.
- Üçüncü aşama, coğrafi objelere ilişkin ortak coğrafi veri modelleri geliştirilerek mevcut veri setlerinin entegrasyonudur.
- Dördüncü ve son aşama ise, farklı ulusal ve lokal düzeylerdeki, farklı düzey ve farklı kaynaklara sahip coğrafi veri setlerini, ortak standartlar ve protokoller kullanarak, sürekli-seamless coğrafi veritabanları şeklinde entegre edilebilecek hizmetlerin sunulmasıdır.

INSPIRE projesinin tamamlanması ile üye ülkeler düzeyinde yürütülen Coğrafi Bilgi Sistemi faaliyetleri Birlik düzeyine çıkartılarak planlama, izleme, yönetim, değerlendirme, raporlama ve bunun gibi birçok faaliyet için eşgüdüm sağlanabilecektir. Böylelikle AB politikalarının uygulanmasındaki başarı oranı arttırılacaktır.

## **TÜRKİYE'DE COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ VE CBS ALTYAPI POLİTİKALARI**

Ülkemizde pek çok kişi ve kurum tarafından kullanılmak istenen ve bunun için önemli miktarlarda kaynak aktarılan fakat genelde başarısızlıkla sonuçlanan konuların başında Coğrafi Bilgi Sistemleri gelmektedir. Özellikle 1999 yılında gerçekleşen depremin ardından ortaya çıkan ve 2000'li yıllardan itibaren "kurtarıcı" olarak görülen bu konu ile ilgili ülkemizde çok sayıda proje yapılmıştır veya yapılmaktadır. Bu projelerin büyük çoğunluğu; konunun tam olarak bilinmemesinden, kurumlar arası koordinasyon eksikliğinden, veri standardının olmamasından ya da afet ve planlama konularında çözümler üretmek adına oluşturulan Sakarya valiliği CBS çalışmalarında olduğu gibi (Tecim, 2003: 4) yeni gelen yönetimlerin sahip çıkmamasından dolayı istenilen hedeflere ulaşamamıştır.

Ülkemizde Coğrafi Bilgi Sistemleri projelerinin başarılı olabilmesinin en temel şartının, AB örneğinde olduğu gibi altyapı politikalarının oluşturulması ve

üretilen tüm projelerin bu politikalara bağlı olarak işlerlik kazanması olduğu düşünülebilir. Yani, gerek merkezi yönetim, gerekse yerel yönetim kuruluşlarının uygulayacakları projelerin aynı dili konuşabilmeleri ve üretecekleri verileri ortak bir portaldan bütünleşik olarak sunabilmelerinin tek yolu ülkemizin CBS altyapı politikalarına sahip olmasından geçmektedir.

Türkiye'de CBS altyapı politikalarının odak noktası, E-Dönüşüm Türkiye Projesi kapsamında Bilgi Toplumu Stratejisi 2006-2010 eylem planında yer alan ve açılımı "Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı Kurulumu" olan 75 numaralı eylem planıdır. 75. Eylem Planı için sorumlu kuruluş Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü gösterilmiştir. Proje ile ilgili diğer kuruluşlar olarak ise; İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı, Türkiye İstatistik Kurumu, Harita Genel Komutanlığı, Belediyeler ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar tespit edilmiştir (DPT, 2006: 317).

Bu proje ile; ulusal düzeyde teknolojik gelişmelere uygun CBS altyapısı kurulacak, kamu kurum ve kuruluşlarının sorumlusu oldukları coğrafi bilgileri ortak altyapı üzerinden kullanıcılara sunmaları amacıyla bir portal oluşturacaklardır. Bu amaçları destekleyecek biçimde coğrafi verilerin tüm kullanıcı kurumların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde içerik standartları oluşturularak veri değişim standartları belirlenecektir (DPT, 2006: 317).

Eylem planına göre projeden beklenen faydalar üç başlık altında toplanmıştır. Öncelikle, kurulacak portal sayesinde mevcut coğrafi verilerin özellikleri öğrenilebilecek ve kullanıcıların ihtiyaç duydukları coğrafi verilere kolaylıkla erişilmesi sağlanacaktır. İkinci olarak, kurumlarda farklı standartlara sahip veri üretiminin önüne geçilerek kaynak tasarrufu sağlanacaktır. Üçüncü ve son olarak ise, coğrafi veri değişimi için ortak standartların oluşturulması, coğrafi bilgiye ihtiyaç duyan kurumlar veya işletmelerle veri paylaşımını kolaylaştıracak ve tekrarlı veri üretimi engellenecektir (DPT, 2006: 317).

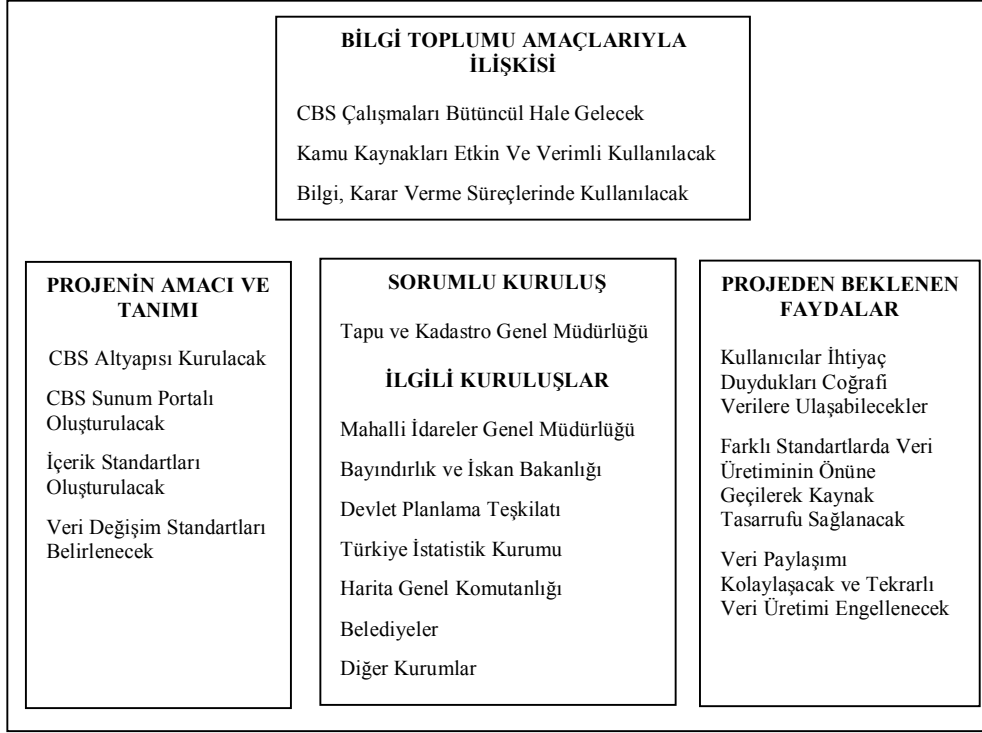
75 numaralı eylem planı ile CBS alanında yapılan faaliyetlere bütüncül bir yapı kazandırılarak birlikte çalışabilirliğin esasları belirlenecek ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması sağlanacaktır. Bunun yanında, bilgiye dayalı karar süreçlerinin oluşturulmasının etkin kamu yönetiminin temel prensiplerinden olduğu kabulünden yola çıkılarak, ortak standartta üretilmiş ve tüm kurumların kullanabileceği coğrafi veriye erişimin sağlanmasının bilginin karar süreçlerinde kullanılmasına olanak sağlanacağı düşünülmüştür (DPT, 2006: 318). 75 numaralı CBS Altyapısı Kurulumu eylem planı ile ilgili ayrıntılar Şekil 1'de gösterilmektedir.

75 numaralı eylem planına dayanılarak hazırlanması düşünülen üç temel proje de Bilgi Toplumu Stratejisinin içerisinde ayrıca tanımlanmıştır. Bu girişimler; 53 numaralı eylem planı olan Tapu Kadastro Bilgi Sistemi, 55 numaralı eylem planı olan Tarım Bilgi Sistemi ve 59 numaralı eylem planı olan Ulusal Ulaştırma

Portalı'dır. Tapu Kadastro Bilgi Sistemi ile taşınmaz verilerinin ülke çapında uygulama standardı sağlanarak mülkiyet bilgilerinin paylaşımı kolaylaşacak, böylelikle kamu kurumları ve vatandaşlar için doğru, güncel ve güvenilir bilgi ihtiyacı karşılanacaktır (DPT, 2006: 227-230). Tarım Bilgi Sistemi ile; tarımla ilgili her türlü bilginin bütünleşik bir yapı içerisinde yönetilmesi, kullanılması ve paylaşılması gerçekleştirilecek, kurulacak karar destek sistemleri ile tarım politikalarının oluşumuna katkı sağlanacaktır (DPT, 2006: 235-238). Ulusal Ulaştırma Portalı ile; ulaşım planlaması yapılmasına olanak sağlanarak ülke ulaşım politikasının etkinleştirilmesi gerçekleştirilebilecektir. Ayrıca, istenilen yerin haritalarına çevrimiçi olarak erişilerek ulaşım ile ilgili acil durum uyarıları kolaylıkla sunulabilecektir (DPT, 2006: 252-255). Bu üç projenin birbirleriyle entegre bir yapıda çalışabilmelerinin şartı yukarıda bahsedildiği gibi 75 numaralı eylem planının başarıya ulaşabilmesidir.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi, Tarım Bilgi Sistemi ve Ulusal Ulaştırma Portalı'nın tamamlanması ile birlikte ülkemizde coğrafi bilgiye en çok ihtiyaç duyulan mülkiyet, tarım ve ulaşım alanlarında ilgili tüm kesimlerin kaliteli mekânsal bilgiye ulaşımı sağlanabilecektir. Bunun yanında, mülkiyet, tarım ve ulaşım gibi bilgilerin anlamlı olabilmesinin şartı, bu bilgilere bir "değer" unsurunun eklenmesi ve bir Taşınmaz Değerleme Bilgi Sisteminin oluşturulmasıdır.

**Şekil 1:** 75 Numaralı Eylem Planı Öncelikleri



## TAŞINMAZ DEĞERLEME BİLGİ SİSTEMİ (TADEBİS)

### Taşınmaz Değerlemesi Nedir?

Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğeri bir yere taşınamayan eşyalara taşınmaz adı verilmektedir (Özcan, 2002: 592). Medeni Kanunumuza göre taşınmazlar; arazi, tapu sicilinde bağımsız ve sürekli olarak kaydedilen haklar ve bir yapının kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri olarak üç kısımda incelenmektedir. Taşınmaz değerlendirilmesi ise objektif ve tarafsız bir biçimde bir taşınmaza ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmazın değerinin tespit edilmesi (Güngör, 1999: 10), veya bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçülere dayanarak kestirimidir (Açlar ve Çağdaş, 2002: 3).

Taşınmaz değerlendirilmesi, kişilerin değil toplumun görüşünü yansıtan bir kavram olup belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki karşılığı, değer yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtmaktır (SPK, 2007: 25). SPK Tebliğine göre Değer, mal veya hizmet için alıcıların ve satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları düşünülen varsayıma dayalı ve düşünsel bir fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın

alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir (SPK, 2007: 7).

### **Taşınmaz Değerlemesinin Kullanıldığı Alanlar ve Kullanıcıları**

Taşınmaz değerlemesi, gelişmiş ülkelerde Değerleme Uzmanlığı mesleğinin kurumsallaşması sonucu geniş uygulama alanları bulmakta olup, Türkiye’de ise önemi sonradan anlaşılma ile birlikte kullanım alanları her geçen gün artmaktadır. Ülkemizde taşınmaz değerlendirme genel anlamda; Vergi hesaplamaları, kamulaştırma, hazine taşınmazlarının yönetimi, kentsel dönüşüm çalışmaları, toprak düzenlemeleri, imar planlama faaliyetleri, mal varlığının tespiti, haciz işlemleri, mali sahtekârlığın önlenmesi gibi kamusal işlemler ile sermaye piyasası işlemleri, bankacılık, sigortacılık, yatırım kararı alınması, taşınmaz alım satımı, ortaklık anlaşmaları, evlilik-boşanma işlemleri, şirket yönetimi gibi özel sektöre yönelik alanlarda kullanılmaktadır. Ayrıca taşınmaz değerlendirme Konut Finansman Sistemi (Mortgage) içerisinde de önemli uygulama alanları mevcuttur (Çağatay, 2008: 122).

Taşınmaz değerlendirmeinden faydalanacak kullanıcılar ise; Valilikler, Belediyeler, İl Özel İdareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Milli Emlak Genel Müdürlüğü (Mile), Gelir İdaresi Başkanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Adalet Bakanlığı ve Mahkemeler gibi kamu kurumları ile taşınmaz geliştirme işi yapanlar, bankalar, sigortacılar, taşınmaz yatırımı yapan işletmeler, emlak işleriyle uğraşanlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi özel sektör kuruluşları ile vatandaşlardır (Çağatay, 2008: 123).

### **Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi’nin (TADEBİS) Hedefleri**

E-devlet tabanlı konumsal bilgi yönetimini karar destek sistemleri ile bütünleştirerek kapsamlı çözümler sunabileceği düşünülen Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) ile konumsal ve konumsal olmayan verilere dayalı olarak Coğrafi Bilgi Sistemi tabanlı taşınmaz değer haritaları üretilen ve taşınmazların değerleri toplu olarak belirlenebilecektir. TADEBİS ile üretilen değer haritaları kullanılarak; doğru, hassas, güvenilir, hızlı ve kolay erişilebilir taşınmaz değer bilgilerinin sunumu gerçekleştirilecek ve bu bilgilere ihtiyacı olan kamu kesimi, özel sektör ve vatandaşların sistemle bütünleşmeleri sağlanacaktır.

Ülkemizde sağlıklı kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi ve sürdürülebilir kentleşme politikalarının oluşturulmasına yönelik karar alma süreçlerini hızlandıracak olan TADEBİS ile; taşınmazların değer envanterlerinin çıkartılması ve değer istatistik bilgilerinin üretimi, imar planlarının daha sağlıklı hazırlanabilmesi, arsa ve arazi kullanımının kontrol altına alınabilmesi, konut finansman sistemine esas teşkil edecek menkulleştirmenin sağlıklı bir biçimde yapılabilmesi, vergi kayıplarının ve kaçaklarının önlenmesi, rasyonel ölçülere dayalı kamulaştırmaların yapılması, hazine taşınmazlarının etkin yönetimi, gecekonduların çözümü ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, yatırım planlarının daha iyi yapılması, taşınmaz alım satımında hakkaniyetin



sağlanması, turizm planlamasının yapılması gibi taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulan her sahada güncel “coğrafı değer” verilerinin sunumu yapılabilecektir. TADEBİS projesinin hedefleri özetle Şekil 2’de gösterildiği gibidir.

**Şekil 2: TADEBİS Projesinin Hedefleri**

İMAR PLANLARININ DAHA SAĞLIKLI BİR BİÇİMDE HAZIRLANABİLMESİ
KONUT POLİTİKALARININ VE KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN ETKİN BİR HALE GETİRİLMESİ
TAŞINMAZLARA YÖNELİK VERGİ KAYIPLARININ VE KAÇAKLARININ ÖNLENMESİ
KAMULAŞTIRMALARIN RASYONEL ÖLÇÜLERE DAYALI OLARAK YAPILABİLMESİ
HAZİNE TAŞINMAZLARININ ETKİN YÖNETİMİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN SAĞLIKLI BİR ŞEKİLDE UYGULANABİLMESİ
ARSA VE ARAZİ KULLANIMININ KONTROL ALTINA ALINABİLMESİ
TAŞINMAZ ALIM SATIMLARINDA HAKKANİYETİN SAĞLANMASI
TAŞINMAZ DEĞER ENVANTERİNİN ALINMASI VE DEĞER İSTATİSTİKLERİNİN YAPILABİLMESİ
TAŞINMAZ DEĞER BİLGİSİNE İHTİYACI OLAN TÜM KESİMLER İÇİN COĞRAFİ BİLGİLERİN ÜRETİLMESİ
TÜRKİYE ULUSAL COĞRAFİ SİSTEMİ PROJESİ KAPSAMINDA BİRLİKTE ÇALIŞABİLİRLİĞİN SAĞLANMASI

### **Tadebis’in 75 Numaralı Eylem Planı ile İlişkisi**

Günümüzde bilgi, bir üretim faktörü olarak kabul edilmekle birlikte onun ekonomik bir değere sahip olabilmesi için ulaşılabilir ve paylaşılabilir olması şarttır. Yani bilgiler ihtiyacı olan kesimlere güncel, doğru ve hızlı olarak sunulabilmeli ayrıca problemlerin çözümüne yönelik kararlar alınmasına da zemin hazırlayacak yapıda olmalıdır.

Taşınmaz değerleme işlemi, çok sayıda kişi ve kurumun ihtiyaç duyduğu bir hizmet olarak kabul edilmesinin yanında, büyük hacimli verilerin kullanıldığı karmaşık bir süreci içermektedir. TADEBİS’in en temel hedefinin, taşınmaz değer haritalarının üretimi ve bunların sözel verilerle bütünleşik sunumu olmasından dolayı, Coğrafı Bilgi Sistemi tabanlı teknolojileri kullanma gerekliliği kaçınılmazdır. Değişen kamu yönetimi anlayışının devleti bir “ađ devleti” olarak yeniden tanımladığı ve günümüz şartlarında kamu hizmeti sunumunun bütünleşik tek portaldan yapılması gerekliliği de göz önüne alındığında, TADEBİS’in aynı zamanda Türkiye e-devlet uygulamaları ile eşgüdümlü olarak çalışması da bir zorunluluktur.

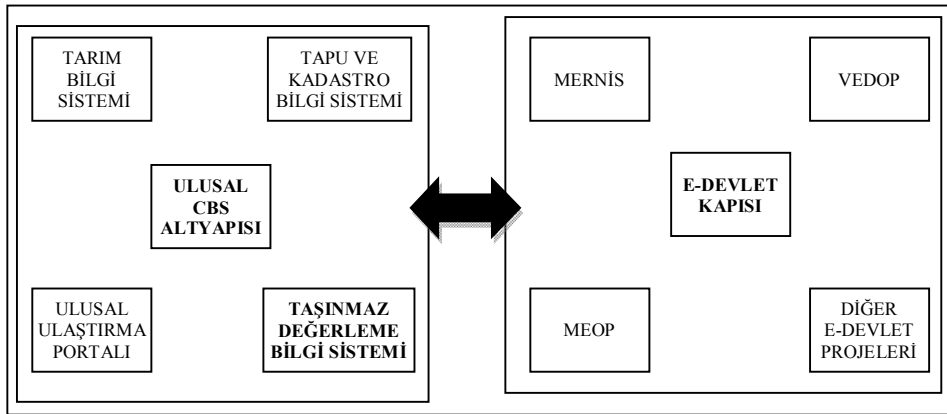
E-devlet yaklaşımı benimsenerek kurulacak Coğrafı Bilgi Sistemi tabanlı bir projenin, benzer projelerle ve ülke CBS altyapısıyla uyum içerisinde çalışması gerekmektedir. Bunun için, TADEBİS’in Türkiye CBS altyapı politikalarını içeren 75 numaralı eylem planı ve Bilgi Toplumu Stratejisi içerisinde tanımlanan CBS

tabanlı diğer projelerle etkileşimli olarak hizmet sunması gerekmektedir. Söz konusu koordinasyonun gerçekleştirilmesi ile taşınmaz değer bilgilerinin kullanımının istenilen etkinliğe ulaşması sağlanabilecektir.

Yukarıda bahsedildiği gibi 2006-2010 Eylem Planı 75. Eylem Planı olarak “CBS Altyapı Kurulumu” projesini önermekte, bu yapıyı, Tapu Kadastro Bilgi Sistemi, Tarım Bilgi Sistemi ve Ulusal Ulaştırma Portalı gibi projelerle desteklemektedir. Taşınmaz Değerlemesi Bilgi Sistemi de 75. Eylem Planı önceliklerinde ve diğer CBS tabanlı uygulamalar gibi ortak altyapı üzerinde olmalıdır. Dolayısıyla, TADEBİS’in yukarıda belirtilen hedefleri gerçekleştirebilmesi için yeni bir eylem planı olması gerekmektedir. Bilgi Toplumu Stratejisi projesi içerisinde 111 eylem planı olduğu düşünüldüğünde “Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi” de 112 numaralı eylem planı olmalıdır.

TADEBİS’in yeni bir eylem planı olması ile Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi, Tarım Bilgi Sistemi, Ulusal Ulaştırma Portalı ile ortak CBS altyapı politikaları kullanacak ve ortaya müşteri memnuniyeti yüksek olan bütünleşik ve çok boyutlu bir proje çıkmış olacaktır. Özet olarak Taşınmaz Değerlemesi Bilgi Sistemi, veri tekrarından kaçınan, ortak veri standartlarına sahip, işbirliğine açık ve bilgi toplumunun kazanımlarını kendi sektörüne kazandırmayı amaçlayan yaklaşımla, CBS tabanlı taşınmaz değerlendirme verilerini kendi portalından sunabilen bir yapıda olacaktır. TADEBİS’in Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri (TUCBS) sistemindeki yeri ve e-Türkiye içerisindeki konumu Şekil.3’te gösterildiği gibi olmalıdır.

**Şekil 3:** Türkiye’nin E-Devlet Yapılanması İçinde E-Değerlemenin Olması Gereken Yeri



### Tadebis’in Kurumsal Yapılanması ve İnsan Kaynakları

TADEBİS’in taşınmaz değer verilerini kendi portalından sunabilmesi için öncelikle taşınmaz değerlendirme üzerine bir kurumsal yapı geliştirilmelidir. Böylelikle verilerin üretim, dağıtım, yönetim ve sunum süreçlerinin kimler

tarafından gerçekleştirileceği bilinecektir. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanında var olan kuruluş Değerleme Uzmanları Birliğidir. Değerleme Uzmanları Birliği mevcut yapısıyla TADEBİS projesini yürütülebilecek, taşınmaz değerlemesi alanında standartlar geliştirecek ve ülkemizde dağınık halde bulunan ve birbiriyle çelişen mevzuattan kaynaklanan sorunları giderecek durumda değildir. Bu sebeplerden dolayı taşınmaz değerlemesi alanında merkez ve taşra teşkilatından oluşan, kamu özel sektör ortaklığında ve kamu sektörü ağırlıklı bir kurumsal yapılanmaya ihtiyaç vardır (Çağatay, 2008: 149). Taşınmaz Değerleme Kurumu'nun merkez teşkilatı içinde kurulacak Bilgi Sistemleri Birimi; taşınmaz değer haritalarına yönelik standartların belirleneceği, istatistik çalışmalarının koordine edileceği, kurumun bilgi güvenliği politikalarına yön verecek, taşra birimlerinden gelecek konumsal ve konumsal olmayan veritabanlarındaki bilgileri kontrol ederek karar alıcılara yol gösterecek çalışmalar içerisinde olacaktır. Ayrıca bu birim, TADEBİS projesinin Avrupa Birliği sürecindeki koordinasyon işlerinden de sorumlu olacaktır.

Taşınmaz Değerleme Kurumu'nun Bilgi Sistemleri biriminde; TADEBİS'in yönetiminden sorumlu Bilgi İşlem Birim Sorumlusu, sistemin tasarlanması, kurulması ve işletilmesinden sorumlu Sistem Yöneticileri, veritabanlarının kurulması ve işletilmesi ile CBS tabanlı yazılımları üretecek olan Veritabanı ve Yazılım Uzmanları, merkez ve taşra birimleri arasındaki iletişimi sağlayanın yanı sıra e-devlet kapısı ile veri iletişiminin sağlıklı bir şekilde yapılmasından sorumlu Ađ Uzmanları ile projenin geliştirilmesi ve uygulanması sırasında hukuki ve idari açılardan karşılaşılan sorunlara çözüm üretecek olan Taşınmaz Değerleme Danışmanlarının bulunmasının gerekli olduğu düşünölmektedir.

Taşınmaz değerleme sürecinin tek merkezden yönetilmesi; değer haritaları hazırlanması için toplanacak verilerin temin edilmesi, bölgenin yerel taşınmaz piyasası bilgilerine ulaşıması ve yerel ölçekte kurulacak kurumsal ilişkileri zorlaştırması bakımından sağlıklı bir çözüm değildir. Bu sebeplerden dolayı il bazında örgütlenen taşınmaz değerleme birimleri oluşturulmalıdır. Yerel taşınmaz değerleme birimleri içerisinde; değer haritaları hazırlanmasına yardımcı olacak veri toplama ekipleri, bölgesel piyasalar hakkında araştırma yapan birim, veri alışverişinde bulunacakları kurumlarla koordinasyon yapan birim, istatistikleri yapan birim ile yazılım, donanım ve işletim sisteminin işlemlerinden sorumlu birim ile CBS tabanlı değer haritalarını oluşturan ve içinde değerleme uzmanlarının da yer aldığı birimin olması sistemin sağlıklı şekilde çalışmasını sağlayacaktır (Çağatay, 2008: 151).

Taşınmaz Değerleme Kurumunun taşra birimlerinde; TADEBİS ile ilgili veri toplama ve değer haritası oluşturma işleminin il düzeyinde yapılmasından sorumlu olan İl Sistem Sorumlusu, yazılım ve veritabanı alanında deneyimli olan ve o ile mahsus olarak sistemi destekleyecek kişiler olarak da tanımlanabilen CBS Uzmanları, il içerisinde donanım ve ađ konusunda çıkan sorunlar için çözüm üretecek olan Teknik Uzmanlar, taşınmaz değer oluşumunu gerçekleştirecek olan

Değerleme Uzmanları, değerlemeye altlık teşkil edecek imar, kadastro ya da benzer verileri ilgili kurumlarından temin etmenin yanında, değerlendirme ile ilgili diğer verileri de piyasa araştırması yoluyla toplama görevine sahip olan Veri Toplama Elemanları ile toplanan verileri sisteme girerek değerlendirme sürecini hazırlayan Veri Giriş Operatörlerinden oluşması düşünülmektedir.

### Tadebis'in Veri Kaynakları

Coğrafi Bilgi Sistemlerinin bileşenlerinin içerisinde en zor bulunan ve organize edilebileni “veri” bileşenidir. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde kullanılan veriler grafik veri ve grafik olmayan veriler olarak ikiye ayrılırlar. Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi de CBS tabanlı bir proje olduğu için hem grafik hem de sözel verileri kullanarak amaçlarına ulaşabilecektir. Aynı zamanda TADEBİS uygulaması INSPIRE Direktifi ve 75 numaralı eylem planı esaslarına göre hazırlandığı için kullanacağı verilerin özelliklerini belirten metaverilere de ihtiyaç olacaktır. Bu bölümde sistemde kullanılması düşünülen verilerin ve metaverilerin özellikleri hakkında bilgi verilecektir.

### Tadebis Uygulaması İçin Grafik Veriler

Grafik veriler; varlıkların şekli, büyüklüğü, konumu ve diğer geometrik özellikleri hakkında bilgiler verirler. Belirli bir koordinat sistemi referans alınmak suretiyle hazırlanan grafik veriler, haritaların bilgisayar ortamına aktarılmış hali gibi gözüke de bundan fazlasına sahiptirler. Gerçek dünyadaki veriler, Coğrafi Bilgi Sistemlerinde veritabanı ilişkileri kurularak katman mantığı ile ifade edilirler.

Taşınmaz Değerleme Bilgi Sisteminde kullanılacak grafik veriler değişik katman özelliklerine sahip ve farklı kurumlarda üretilmiş bulunan verilerdir. Söz konusu grafik veriler ve bunları temsil eden katmanlar, kurumsal amaçları karşılamak için özelleştirilebilirler. Grafik veriler özellikle coğrafi değer verisinin sunumunda oldukça kullanışlıdır. Grafik verilerin seçiminde hem kurumsal ihtiyaçların karşılanması dikkate alınmış, hem de e-devlet hizmetlerinin bütünlük olarak gerçekleştirilebilmesi düşünülmüştür. Ayrıca kullanılacak katmanlar genel anlamda INSPIRE projesinin altında yer alan katmanlarla da eşleşmektedirler. Tablo 1.'de TADEBİS uygulamalarında kullanılan grafik veriler ve bu verilerin özellikleri gösterilmektedir (Çağatay, 2008: 168).

**Tablo 1:** TADEBİS Uygulamasında Kullanılan Grafik Veriler ve Özellikleri

KATMAN İSMİ	KATMAN ÖZELLİKLERİ	VARLIK CİNSİ	VERİ KAYNAĞI
İLLER	İl Sınırlarının Gösterimi	Alan	Belediyeler, Valilikler
İLÇELER	İlçe Sınırlarının Gösterimi	Alan	Belediyeler, Valilikler
MAHALLE VE KÖYLER	Mahalle ve Köy Sınırlarının Gösterimi	Alan	Belediyeler, Valilikler
ADALAR	Tüm İmar ve Kadaastro Adalarının Gösterimi	Alan	Belediye, Valilik, Kadaastro Birimleri
PARSELLER	Tüm İmar ve Kadaastro Parsellerinin Gösterimi	Alan	Belediye, Valilik, Kadaastro Birimleri

CADDE VE SOKAKLAR	Her Türlü Cadde ve Sokakların Gösterimi	Çizgi	Belediyeler, Valilikler
AKARSULAR	Her Türlü Akarsuların Gösterimi	Çizgi	Belediyeler, Valilikler
DURGUN SULAR	Her Türlü Durgun Suların Gösterimi	Alan	Belediyeler, Valilikler
YEŞİL ALANLAR	Her Türlü Yeşil Alanın Gösterimi	Alan	Belediyeler, Valilikler
BİNALAR	Her Türlü Binanın Gösterimi	Alan	Belediyeler, Valilikler

### **Tadebis Uygulaması İçin Grafik Olmayan Veriler**

Konum referansına bağlı olarak ifade edilen grafik verilerin yanında bu verileri tanımlayan ve tamamlayan sözel veriler de bulunmaktadır. Sözel verilere grafik olmayan veriler ya da öznitelik verileri adı da verilir. Grafik olmayan veriler, grafik özellikli verilerle birlikte veritabanlarında tutularak bir bütünsellik oluştururlar. Bu tip verilere örnek olarak, bir parsel için tanımlanan adres, ada, parsel ve malik bilgileri gösterilebilir.

Taşınmaz değerlemesi süreci, piyasadan toplanan verilerin analiz edilmesi ve bunun bir değer tahmini ile sonuçlanmasına dayandığından çok sayıda ve anlamlı verinin var olması değer tahmininin doğruluğunu arttıracaktır. Taşınmaz değer haritaları oluşumunda kullanılacak verilerin çoğunluğunu grafik olmayan veriler oluşturmaktadır. Çünkü bu tip veriler değer hesaplanmasının yapılmasını sağlayacak özelliklere sahiptirler. Grafik olmayan verilerin bir kısmı taşınmazın kendisi ile ilgiliyken bir kısmı taşınmazın çevresel özelliklerini tanımlar, bir bölümü ise piyasa araştırmasına dayalı olan ekonomik verilerdir. TADEBİS için kullanılacak grafik olmayan veriler ve bunların genel özellikleri Tablo 2’de görüldüğü gibidir (Çağatay, 2008: 169).

**Tablo 2:** TADEBİS Uygulamasında Kullanılan Grafik Olmayan Veriler ve Özellikleri

VERİ TÜRÜ	VERİ ÖZELLİKLERİ	VERİ KAYNAĞI
TAŞINMAZ ÖZİNTELİK VERİLERİ	Kurum tarafından taşınmazlara verilen ID numaraları gibi veriler	Kurumsal
TAŞINMAZ MÜLKİYET VERİLERİ	Ada, parsel, yüzölçümü, şerh, beyan, cins gibi veriler	Tapu ve Kadastro Birimleri
TAŞINMAZ MALİK VERİLERİ	Taşınmazların malikleri, hissedarları ve mülkiyet oranlarına ilişkin veriler	Tapu ve Kadastro Birimleri
TAŞINMAZ İMAR VERİLERİ	Taşınmazların imar durumu bilgileri	Belediye Birimleri
FİYAT KARŞILAŞTIRMA VERİLERİ	Gerçekleştirilmiş satış fiyatlarına ve önceden yapılmış değerleme sonuçlarına ilişkin veriler	Kurumsal
TAŞINMAZ GELİR VERİLERİ	Gelir getiren taşınmazlar için kapitilizasyon oranları ve gelir tahmini verileri	Kurumsal
TAŞINMAZ MALİYET VERİLERİ	Maliyet yöntemi için kullanılan, maliyet ve amortisman verileri	Kurumsal
ÇEVRESEL ETKENLER VERİLERİ	Taşınmazın değerine etki eden, kendisi dışındaki faktörlere ilişkin veriler	Kurumsal
TAŞINMAZ ALTYAPI VERİLERİ	Taşınmazın bulunduğu yörenin altyapı faaliyetlerine ilişkin veriler	Kurumsal
EKONOMİK UNSURLAR VERİLERİ	Piyasa araştırmasına dayalı olarak üretilen veriler	Kurumsal

### **Tadebis Uygulaması İçin Kullanılacak Metaveriler**

Metaveri, veriler hakkında veri demektir. (Nogueras vd., 2005: 9) Bir verinin sahibi, üretim tarihi, hassasiyeti, doğruluk derecesi gibi bilgiler metaveriler ile ifade edilmektedir. Metaverilerin üretilmesi e-devlet tabanlı CBS projelerinde büyük önem arz etmektedir. Herhangi bir bilgiye ulaşmak için arama motorlarını kullanan kullanıcılar nasıl kolaylıkla istediklerine ulaşabiliyorlarsa, üretilen metaveriler sayesinde ilgililer, istediği güncel coğrafi bilgiye daha kolay erişebilirler. Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi, güncel coğrafi değer bilgisine erişim amacıyla tasarlandığından, kendisine ait metaverilerin üretilmesi ve sunulması gerekmektedir. TADEBİS için olması gereken metaveri örnekleri şu şekildedir (Çağatay, 2008: 170-172):

#### **Tanımsal Veriler**

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz Değerlemesi, Taşınmaz Değer Haritaları, Taşınmaz Değer Bilgisi,

**Üretici Kuruluş:** Taşınmaz Değerleme Kurumu

**Yayın Tarihi:** 07.07.2011

**Özet:** İller ve İlçeler Bazında Taşınmaz Değer Haritalarının Gösterimi ve Taşınmaz Değer İstatistiklerinin Sunumu

**Amaç:** Taşınmaz Değerlemesine İhtiyaç Duyanlar İçin Coğrafi Bilgi Sistemi Tabanlı Gerçek Zamanlı ve Güncel Taşınmaz Değer Verilerinin Üretimi ve Sunumu

**Geçerli Olduğu Zaman:** 01.07.2011-31.12.2011

**Durum:** Grafik Veriler Kurumlardan Alınarak Kurum İhtiyaçlarına Göre Özelleştirilmiştir. CBS Altyapısı Süreci Tamamlanınca Hizmet Kalitesi Artacaktır. Grafik Olmayan Verilerin Bir Kısmı Temin Edilmiş, Bir Kısmı Üretilmiştir. Taşınmaz Değerlemesi, Tüm Veriler Üzerinden Kurum İçinde Faaliyet Gösteren Değerleme Uzmanları Tarafından Bilimsel Kriterlere ve Mevzuata Uygun Olarak Gerçekleştirilmiştir.

#### **Veri Özellik Bilgileri**

**Katmanlar:** İller, İlçeler, Mahalle ve Köyler, Adalar, Parseller, Cadde ve Sokaklar, Akarsular, Durgun Sular, Yeşil Alanlar, Binalar

**Grafik Olmayan Veriler:** Taşınmaz Öznitelik Verileri, Taşınmaz Mülkiyet Verileri, Taşınmaz Malik Verileri, Taşınmaz İmar Verileri, Fiyat Karşılaştırma Verileri, Taşınmaz Gelir Verileri, Taşınmaz Maliyet Verileri, Çevresel Etkenler Verileri, Taşınmaz Altyapı Verileri, Ekonomik Unsurlar Verileri

**Veri Kalitesi:** Alınan Verilerin Kalitesi Üretildiği Kuruma ve Bulunulan Şartlara Göre Değişmektedir. Üretilen Veriler ise Kontrollü Olarak Kullanıldığı İçin Kalitesi Yüksekler.

**Sunum Bilgileri**

**Adres:** Taşınmaz Değerleme Kurumu, .... Caddesi .....Sokak.... No:....  
Ankara

**Ücret:** Belirlenecektir

**Minimum Teknik İhtiyaçlar:** Veriyi Kullanmak İçin .... Özellikli Bilgisayarlar ve .... Versiyonlu İnternet Explorer'a ihtiyaç vardır.

**Metaveriler Hakkında Bilgiler**

**Metaveri Tarihi:** 01.07.2011

**Metaveri Standart Adı:** Tasınmaz\_Degerleme\_Metaverileri

**Metaveri Standart Versiyon:** 1,01

**TADEBİS'in Avrupa Birliği Sürecinde Değerlendirilmesi**

Bilgi toplumuna ulaşabilmenin yolu bilginin etkin yönetiminden geçmektedir. Avrupa Birliği'nin Birlik düzeyindeki bilgi yönetimi politikaları çoğunlukla CBS altyapı politikalarına ve bu politikaları koordine eden INSPIRE direktifine dayanmaktadır. Türkiye ise Avrupa Birliği adaylık sürecinde EAvrupa+ eylem planını kabul ederek Bilgi Toplumu politikalarını AB'ye uyum yönünde yeniden düzenlemiş ve CBS politikalarının oluşumunda INSPIRE direktifi önceliklerini temel almıştır. INSPIRE direktifinin ne amaçladığını belirtmeden önce Avrupa Birliği hukukunda direktiflerin ne anlama geldiğini açıklamakta yarar olacaktır. AB ikincil hukuk kaynaklarından olan direktifler Birliğin yetkili kurumları tarafından çıkartılmakta ve üye ülkelere ulaşacakları amacı göstermektedir. Dolayısıyla doğrudan uygulanmayı üye devlet tarafından iç hukuka aktarılması gerekmektedir (Bozkurt 2009: 176). Direktifin öngördüğü amaca ulaşmak için yapılacak çalışmalar ve izlenecek yollar üye ülkelere bırakılmaktadır. Bu kapsamda INSPIRE direktifi de yapılacak uygulamalarda yetkiyi ülkelere vererek sadece varılması gereken hedefi, yapılacak işbirliğini ve bu hedefin önceliklerini belirtmiştir. INSPIRE direktifinin ulaşmak istediği amaç ise Avrupa da bir kullanıcının gerçek zamanlı ve güncel coğrafi veriye ulaşabilmesinin sağlanmasıdır. CBS altyapı politikalarının uygulamaya geçirilmesi ile üye ülkeler içerisinde kendi önceliklerine göre şekillenmiş çalışmaların uyumlaştırılması ve bunun sonucunda Birlik politikalarını hayata geçirmeye yardımcı olacak CBS projelerinin aynı dili konuşabilmesi sağlanacaktır.

Türkiye'de INSPIRE direktifi çerçevesinde altyapı politikaları oluşturmak ve bu politikaları AB ile uyumlu hale getirmek için 2006-2010 eylem planında 75 numaralı eylem planını kabul etmiştir. Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapı Kurulumu adı

verilen girişim ile Türkiye’de yapılan ya da yapılacak CBS projelerini birlikte çalışabilirlik esaslarına göre yapılandırmak ve Türkiye’nin CBS altyapısını Avrupa Birliği ile uyumlu hale getirmek amaçlanmıştır. Bunun yanında ülkemizin AB ile altyapı politikaları anlamında uyumlu hale gelmesi, uygulama boyutlu yapılacak projelerin Avrupa Birliği içerisindeki projelerle aynı olması anlamına gelmez. Daha önce de bahsedildiği gibi INSPIRE direktifindeki hedefin “gerçek zamanlı ve güncel coğrafi veriye erişim” olmasından ötürü üye ve aday ülkeler AB politika önceliklerini de dikkate almak üzere kendileri için anlamlı olan konumsal bilgi üretimi üzerinde duracaklardır. Dolayısıyla 2006-2010 eylem planında tanımlanan Tapu Kadastro Bilgi Sistemi, Tarım Bilgi Sistemi ve Ulusal Ulaştırma Portalı, ülkemiz önceliklerine göre hazırlanmış olup her AB ülkesinde bunların aynısının bulunma zorunluluğu yoktur. Bu projelerde hedeflenen karar alma süreçleri için büyük öneme sahip coğrafi mülkiyet, tarım ve ulaştırma verilerinin üretilmesi ve kullanılmasıdır. Söz konusu veriler aynı zamanda AB politikalarının uygulanması için de anlamlı bilgiler üretebilecektir. Bu noktadan bakıldığında, TADEBİS projesi, Türkiye önceliğinde ve AB sürecinde birçok alanda taşınmaz değer verisine ihtiyacı olanlar için coğrafi veri ihtiyacını karşılaması düşünülen bir yapıda olacaktır. TADEBİS projesi yukarıda ilk bölümde belirtilen INSPIRE direktifinin 5 temel ilkesi yönünden değerlendirildiğinde; Birinci ilkeye göre taşınmaz değer bilgisi üretecek verilerin Taşınmaz Değerleme Kurumunun yapılması çerçevesine bir kere toplanacağı ve oluşturulacak TADEBİS veritabanında en yararlı düzeyde tutulması sağlanacaktır. İkinci ilkeye göre TADEBİS projesi 75. Eylem Planı önceliklerine göre hazırlanacağı ve Şekil 3’de belirtildiği gibi Türkiye ana e-devlet kapısı ile bütünleşik olacağı için mekânsal bilgilerin birleştirilmesi sağlanabilecek ve farklı kullanıcı ve uygulamalar ile paylaşılabilir. Üçüncü ilkeye bahsedilen “verilerin farklı seviyeler arasındaki paylaşımı” da ikinci ilkeye belirtildiği yaklaşımla ele alınabilecek, “iyi yönetim için ihtiyaç duyulan coğrafi bilgi fazla olmalıdır” hedefi ise zaman içerisinde Taşınmaz Değerleme Kurumunun merkez ve taşra teşkilatının uyum içerisinde üreteceği ve yöneteceği değer verilerinin fazlalaşması ile sağlanacaktır. Dördüncü ilkeye belirtilen “Hangi coğrafi bilginin kullanılabilir olduğu, belirli bir kullanım için ihtiyaçları karşıladığı ve hangi şartlarda temin edilip kullanılacağı gibi bilgilere kolay erişebilirlik” ifadesi ise yukarıda gösterilen metaveriler ile sağlanabilecektir. Bunların ortaya konması ile beşinci ilkeye ifade edilen coğrafi veri sunumu kullanıcı dostu bir sistemle gerçekleştirilebilecektir.

## **SONUÇ**

“Bilgi” kavramı 20. yüzyılın son çeyreğinden itibaren ülkeleri ve toplumları ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel açıdan büyük oranda etkileyerek yeni toplumsal kalıpların ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Bilginin bir rekabet faktörü olarak algılanması onun üretim ve yayılma kalıplarında “hız” kavramını gündeme getirmiş, böylelikle bilginin anlamlı olabilmesinin yolunun bilginin yönetilmesiyle mümkün olabileceği ortaya çıkmıştır.



Bilgi teknolojilerinde ve özellikle Coğrafi Bilgi Teknolojisindeki gelişmeler taşınmaz değerlemesine yeni bir boyut kazandırmıştır. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi her taşınmaz için sadece ihtiyaç anında ve ayrı ayrı yapılmakta ve bunun sonucunda bazı taşınmazlar hiçbir zaman değerlemeye tabi tutulamamaktadır. Taşınmaz değerlemesinin klasik yöntemlerle yapılması, aynı bölgede farklı zamanlarda yapılan değerlemeler arasında olması gereken bütünlüğü ortadan kaldırmakta ve kamulaştırma yapılmasında olduğu gibi bir bütün olarak incelenmesi gereken işlem sürecini bölerek kopmalara neden olmaktadır. Bu sebeplerden dolayı taşınmaz değerlemesinin bilgisayar ortamında toplu olarak yapılması ve sonucun değer haritalarında gösterilmesinin daha doğru bir yaklaşım olduğu söylenebilir. Ayrıca toplu değerlendirme ile değer istatistiklerinin alınması da sağlanabilmektedir.

Taşınmaz değerlemesini, bilgi toplumu sürecinde ele alan bu çalışmada taşınmaz değer haritaları üretimine dayalı olan bir Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi önerisi ortaya konulmuştur. TADEBİS projesinin hedefi ise ihtiyaç duyan tüm kesimlere gerçek zamanlı ve güncel taşınmaz değer bilgisinin sunulmasının sağlanmasıdır. TADEBİS projesinden toplumun tüm kesimlerinin yararlanmasının mümkün olmasının yanı sıra en önemli uygulama alanlarının Konut Finansman Sistemi ve kentleşme politikası alanları olduğu söylenebilir.

Bu kapsamda, Konut Finansman Sistemi içerisinde; değerlendirme uzmanları, brokerlar, taşınmaz geliştiriciler, kurumsal yatırımcılar, kredi verenler, piyasa araştırması yapanlar, sigortacılar ve yatırımcılar sistemden etkin bir şekilde yararlanabileceklerdir. Ayrıca TADEBİS ile; tüm yerleşim yerlerinde iyi işleyen arsa sunumunun sağlanması ve arsa politikasının daha sağlıklı bir zemine oturtulması sağlanabilecektir. Böylelikle konut politikasının da düzgün işlemesi sağlanarak konut fiyatlarının aşırı artışı engellenebilecek ve gecekonduların önüne geçilebilecektir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında, özellikle kamulaştırma aşamasında yapılacak toplu değerlemeler ile hem mal sahiplerinin mağdur olmasının önüne geçilebilecek, hem de devletin ödediği kamulaştırma bedellerinin daha gerçekçi olması sağlanabilecektir. Her kademedeki plan yapımı sürecinde ve imar planı değişikliği önerisinde, plan notları ve yapılaşma yoğunluğu belirlenmesinde ve planların uygulama aşamasında rant ilişkisinin doğru bir şekilde ortaya konulması sağlanabilecek, bunun yanında kentsel saçaklanmanın ve tarım ile orman arazilerinin yağmalanmasının önüne geçilebilecektir.

## **KAYNAKÇA**

Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2002). *Taşınmaz (gayrimenkul) değerlemesi*. Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını.

Aydınöğlü, A. Ç., DeMaeyer, P. ve Yomralıoğlu, T. (2005) “Avrupa’da Konumsal Veri Altyapı Politikaları”, X. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 28 Mart-01 Nisan 2005, Ankara.

Benshgir, T. K. ve Akay, A. (2007). *Yerel yönetimlerde coğrafi bilgi sistemleri-Türkiye uygulamaları*. Ankara: TODAİE Yayınları.

Bozkurt, E. (2009). *Hukukun temel kavramları*. Ankara: Yetkin Yayınları.

Conway, T. (2000). *The IT skills shortage in Europa*. United Kingdom. Aktaran: Uçkan, Ö. (2003). *E-devlet e-demokrasi ve Türkiye*. İstanbul: Literatür Yayıncılık.

CNG (2007). “Conseil national de l’information géographique”, [www.cng.gouv.fr/index.html](http://www.cng.gouv.fr/index.html), (01.12.2007).

Çağatay, U. (2008). AB sürecinde Türkiye’de bilgi yönetimi ve konumsal bilgi sistemleri ile taşınmaz piyasalarının analizine ilişkin bir model tasarımı. *Yayımlanmamış Doktora Tezi*. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

DPT (2006). “Program tanımlama kılavuzu - Temmuz 2006”, [http://www.bilgitoplumu.gov.tr/btstrateji/Program\\_Tanimlama\\_Dokumani\\_Temmuz\\_2006\\_Nihai.pdf](http://www.bilgitoplumu.gov.tr/btstrateji/Program_Tanimlama_Dokumani_Temmuz_2006_Nihai.pdf), (12.03.2008).

EC (2008a). “Why inspire”, <http://www.ec-gis.org/inspire/whyinspire.cfm>, (22.01.2008).

EC (2008b). “Inspire-stepwise approach” <http://inspire.jrc.it/stepwise.cfm>, (22.01.2008).

EC (2011). "About Inspire", <http://inspire.jrc.ec.europa.eu/index.cfm/pageid/48>, (28.07.2011).

EEA (2008). “Corine Land Cover - Part 1 Metodology”, [http://reports.eea.europa.eu/COR0-part1/en/land\\_coverPart1.pdf](http://reports.eea.europa.eu/COR0-part1/en/land_coverPart1.pdf), (21.04.2008).

ETeMII (2008). “What is ETeMII”, <http://www.ec-gis.org/etemii/> (22.04.2008).

EUREGI (2008a). “Member Profile-DDGI”, [http://www.eurogi.org/pooled/profiles/BF\\_COMP/view.asp?Q=BF\\_COMP\\_46262](http://www.eurogi.org/pooled/profiles/BF_COMP/view.asp?Q=BF_COMP_46262), (22.04.2008).

EUREGI (2008b). “Member Profile-AGEO”, [http://www.eurogi.org/pooled/profiles/BF\\_COMP/view.asp?Q=BF\\_COMP\\_46256](http://www.eurogi.org/pooled/profiles/BF_COMP/view.asp?Q=BF_COMP_46256), (22.04.2008).

EUREGI (2008c). “Member Profile-CC”, [http://www.eurogi.org/pooled/profiles/BF\\_COMP/view.asp?Q=BF\\_COMP\\_46257#http://www.ngi.be](http://www.eurogi.org/pooled/profiles/BF_COMP/view.asp?Q=BF_COMP_46257#http://www.ngi.be), (22.04.2008).

Eurogeographics, (2008a). “EuroSpec”, [http://www.eurogeographics.org/eng/01\\_EuroSpec.asp](http://www.eurogeographics.org/eng/01_EuroSpec.asp), (22.04.2008).

Eurogeographics, (2008b). “EuroGlobalMap-Overview”, [www.eurogeographics.org/eng/03\\_projects\\_EGM\\_overview.asp](http://www.eurogeographics.org/eng/03_projects_EGM_overview.asp), (22.04.2008).

Güngör, E. (1999). Gayrimenkul değerlemesi ve Türkiye’de sermaye piyasalarında gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapılmasına ilişkin öneriler. *Yayımlanmamış SPK Yeterlik Etüdü*. Sermaye Piyasası Kurulu, Yatırımcılar Dairesi, Ankara.

Güzel, G. (2007). *Coğrafi bilgi sistemi yönetim bilgi sistemi ve belediye uygulamaları*. İstanbul: Forart Matbaacılık.

IRLOGI (2008). "Objectives", [http://www.irlogi.ie/irish\\_geographical\\_information.php?number=21&thispagenumber=59](http://www.irlogi.ie/irish_geographical_information.php?number=21&thispagenumber=59), (21.01.2008).

NGIIF (2008). "National land survey of Irland", [www.nls.fi/ptk/infrastructure/index.html](http://www.nls.fi/ptk/infrastructure/index.html), (01.02.2008).

Nogueras, J., Zaragoza, F. J. ve Muro, P. R. (2005). *Geographic information metadata for spatial data infrastructures*. Netherland: Springer.

Öztan, B. (2002). *Medeni hukukun temel kavramları*. Ankara: Turhan Kitabevi.

Rodrigues, M. J. (2004). Yeni bir yüzyılın eşiğinde bir Avrupa stratejisi için düşünceler. Çev: E.Özsayar. J.M. Rodrigues (Der.) *Avrupa'nın yeni bilgi ekonomisi*: İçinde 11-38. İstanbul: Dışbank Kitapları.

SPK (2007). "Sermaye piyasasında uluslararası değerleme standartları hakkında tebliğ", Seri VIII, No:45, [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr), (12.12.2007).

Tecim, V. (2000) "İnternet Tabanlı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Planlama, Yönetim ve Bilgilendirme" VI. Türkiye’de İnternet Konferansı, 9-11 Kasım 2000, İstanbul.

TKGM (2005). "Türkiye ulusal coğrafi bilgi sistemi kurulması için ön çalışma raporu", [www.bilgitoplumu.gov.tr/kdep/rapor/kdep\\_47\\_rapor.pdf](http://www.bilgitoplumu.gov.tr/kdep/rapor/kdep_47_rapor.pdf), (30.01.2008).