

BELEDİYE TAŞINMAZ ENVANTERİ OLUŞTURULMASINDA MELİKGAZİ BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Vahit ŞAHİN¹, Mehmet SOYGÜLLÜCÜ²

¹Harita Yüksek Mühendisi ve Sorumlu Değerleme Uzmanı, Melikgazi Belediyesi, Kayseri, vahit.sahin@melikgazi.bel.tr

²Harita Yüksek Mühendisi, Melikgazi Belediyesi, Kayseri, mehmetsoygullucu@gmail.com

ÖZET

Melikgazi Belediyesinin 1989 yılında kuruluşundan bu yana 30 yılı aşkın bir zaman diliminde taşınmaz varlıklarına ait envanter kayıtları tutulmamıştır. Yapılan bu envanter çalışması ile hem kurum içi planlama ve yatırım çalışmalarına yol gösterecek hem de finansal açıdan kaynak oluşturma noktasında büyük bir ihtiyacı karşılayacağı öngörülmekte olan bu çalışmanın kurum adına gerekliliği son derece önemlidir.

Yapılan envanter çalışmaları kapsamında, geçmiş yıllarda ihale yoluyla satışları gerçekleştirilen taşınmazların şahıslara satışı yapıldığı halde tapu devirlerini almayan alıcılardan kaynaklı, mükerrer satış yapılan taşınmazlar nedeniyle ortaya çıkan hukuki süreçlerin önüne geçilmiş olacaktır. Yine yapılan bu çalışma kapsamında belediyeye ait daire, ofis, büro, dükkan nitelikli bağımsız bölüm numaralı taşınmazların da satışı, devri, kiraya verilmesi gibi durumlarının kaydı ve takibi de sağlanmış olacaktır. Yine yıllardır atıl olarak bekleyen tapuda cinsi yol veya park olan taşınmazlarla cinsi arsa olduğu halde imar planında yol ve park alanına isabet eden ve kurum için ekonomik ve teknik anlam ifade etmeyen envanterde gereksiz hacim oluşturan bu tür taşınmazlar envanterden düşürülerek, nitelikli taşınmazlardan yeni envanter kayıtları oluşturulmaktadır. Bu çalışma ile yine atıl kalarak bekletilmiş kadastro parseli niteliği taşıyan taşınmazların, imar planına göre ifraz ve ihdas işlemi mümkün olanlar tespit edilerek, gerekli harita çalışmaları sonucunda imar parsellerine dönüştürülmek suretiyle katma değeri yükseltilecek taşınmazlar, belediye gelirlerini de artırıcı ilave birer unsur oluşturacaktır. Ayrıca belediye açısından bölgesel anlamda insan popülasyonu gereği ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanları veya konut, ticaret, okul, sağlık ocağı veya resmi kurum alanlarında imar plan değişiklikleri yapılarak yapılaşmaya uygun yeni alanlar ihdas edilerek toplum ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmektedir. Tüm ifade edilen hususlarla birlikte envanter çalışmasının harita ortamında görüntülenerek kullanılmasıyla, tüm belediye birimlerinin etkin ve verimli şekilde faydalanacağı bir platform oluşturulmuş olacaktır.

Anahtar Sözcükler: Envanter, İhale, Taşınmaz

ABSTRACT

MELİKGAZİ MUNICIPALITY EXAMPLE IN CREATING A MUNICIPAL IMMOVABLE INVENTORY

Since the establishment of Melikgazi Municipality in 1989, inventory records of immovable assets have not been kept for more than 30 years. With this inventory study, it is extremely important that this study, which is expected to guide both in-house planning and investment studies, and to meet a great need in terms of creating financial resources, is extremely important on behalf of the institution.

Within the scope of the inventory studies carried out, the legal processes arising from the buyers who did not receive the title deed transfers of the immovables sold through tenders in the past years, but due to the repeated sales of the immovables, will be prevented. Again, within the scope of this study, the registration and follow-up of the sales, transfer, and leasing of immovables belonging to the municipality, which have received the number of apartments, offices, offices, shops, will also be provided. Again, immovables that have been waiting for years as a road or a park in the title deed and such immovables that hit the road and park area in the zoning plan and create unnecessary volume in the inventory, which do not make economic and technical meaning for the institution, are dropped from the inventory and new inventory records are created from qualified immovables. With this study, the immovables, which have the characteristics of cadastral parcels that have been kept idle, will be determined according to the zoning plan, and the immovables whose added value has been increased by converting them into zoning parcels as a result of the necessary map studies will create an additional element that will increase the municipal revenues. In addition, it is aimed to meet the needs of the society by creating new areas suitable for construction by making zoning plan changes in the areas of social reinforcement needed by the municipality in terms of the human population in the regional sense or in the areas of housing, trade, school, health center or official institutions. By displaying and using the inventory work in the map environment, together with all the mentioned issues, a platform will be created where all municipal units will benefit effectively and efficiently

Keywords: Inventory, Tender, Real Estate.

1. GİRİŞ

1.1 Taşınmaz Bilgi Sistemi Kurulum Süreci

Bu makalede Melikgazi Belediyesi özelinde taşınmaz envanteri oluşturma aşamalarında uygulanan yöntemler, toplam taşınmaz stoku tespiti ile taşınmazların sınıflandırılıp envanter çalışmasına ait değerlendirmeler yapılarak, uygulamanın başlangıç ve ilerleyen süreçleri irdelenecektir.

Belediyelerin taşınmaz edinim yöntemleri farklı kanunlarda farklı biçimlerde ele alınmış olup, bu yapı belediyelerin taşınmaz edinim yöntemlerinin genellikle sorunlu olmasına yol açmakta ve buna kaynak, zaman ve insan sermayesi yetersizliği de eklendiği zaman yerel gereksinimlerin karşılanması için taşınmaz edinimi temel sorun haline gelmektedir (Uzunkaya, 2012). Özelde kamu tüzel kişilerinin genel olarak tüm gerçek ve tüzel kişilerin portföylerinde bulunan taşınmazları üretim faaliyetlerinde değerlendirebilmeleri için öncelikle; taşınmazların hukuki ve fiili durumları ile imar planlarında ayrıldıkları amaçlar hakkında tam ve doğru bilgi sahibi olmaları gerekmektedir. Hukuki durum; taşınmazın mülkiyetine ilişkin bilgileri içermektedir. Tapu kaydındaki durumu, hisseli olup olmadığı, üzerinde herhangi bir kısıtlamanın bulunup bulunmadığı, üzerinde başka kişiler tarafından ileri sürülen (dava konusu edilen) herhangi bir hak talebinin bulunup bulunmadığı, geçerli sözleşmelerle kullanım ve/veya yararlanmasının üçüncü kişilere devredilip devredilmediği bilinmesi demektir. Fiili durum; taşınmazın mevcut kullanım durumu ile eğimi, toprak yapısı, ulaşım ağlarına olan yakınlık/uzaklığını ve bunlarla bağlantılarını, taşınmaz çevresindeki mevcut arazi kullanım şekillerini, üzerinde varsa muhdesatların durumu ve kime ait olduklarını kullanıma elverişli olup olmadıkları gibi bilgileri kapsamaktadır. Son olarak imar durumu; taşınmazın nasıl kullanılması gerektiği konusunda düzenlemeler içeren planlar kapsamında kalıp kalmadığı ile kalıyor ise planlarda hangi amaçlara ayrıldığı, yapılaşma izninin kapsam ve sınırlarını, alternatif kullanım durumları getirilip getirilemeyeceği ve hatta imar planlarının değiştirilmesinin mümkün olup olmadığı konusundaki bilgileri kapsamaktadır. Bu bilgilere tam ve doğru şekilde sahip olabilmenin yolu ise, ancak bilgilerin sistematik bir envanter içinde kayıt altına alınması ve bu kayıtların sürekli güncellenmesi ile mümkün olabileceği değerlendirilmektedir (Sözeri, 2017).

Kamu tüzel kişiliği mülkiyetinde yer alan taşınmazların, yönetim ve envanter kayıt süreçlerinin nitelikli takibi için öncelikle belediye bünyesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğü/Harita Şefliği isminin, belediye meclisinde Harita ve Taşınmaz Yönetim Şefliği olarak değiştirilmiş, görev tanımını yeniden belirlenen Müdürlük Çalışma Yönetmeliği de kabul edilmiştir.

Yapılacak envanter çalışmaları ile belediye mülkiyetindeki taşınmazlar ile belediye mülkiyetine giren ve çıkan taşınmazların ilgili yasal mevzuatlar çerçevesinde kayıt altına alınması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda, Netcad firmasına ait web tabanlı bir yazılım olan Taşınmaz Bilgi Sistemi modülü alınarak sisteme veri girişleri yapıp taşınmaz envanterinin oluşturulması, akabinde taşınmaz stoğundaki hareketliliğe sebep olan, süreç içerisinde şahıslardan satın alınan hisseler ve şahıslara satılan hisseler, takas yoluyla elde edilen ve elden çıkarılan taşınmazlar, kamulaştırma, bağış veya devir yoluyla elde edilen, kamu kurumlarına tahsis edilen veya tahsis alınan taşınmazlar, kiraya verilen veya kiralanmış taşınmazlar, ihale yoluyla satışı gerçekleştirilen taşınmazlar, ecir misil alınarak kullandırılan taşınmazların harita tabanlı güncel takiplerinin sağlanması amaçlanmaktadır.

Taşınmaz envanter sistemi kurulmasında belirtilen amaçlara ek olarak belediyeye ait taşınmazların kayıtlarının tutulup, yasal mevzuatlara ve gayrimenkul değerlendirme esaslarına uygun şekilde değerlendirmelerinin yapılarak güncel değerlerin ve taşınmaz adetlerinin mali tablolara yansıtılması hususunda Sayıştay rapor bulguları da etkili olmuştur.

1.2 Belediyemiz Mülklerinin Taşınmaz Bilgi Sistemine Aktarılması

Yapılacak envanter çalışması kapsamında ilk olarak belediyemiz mülkiyetinde yer alan 17.256 adet taşınmazın tapu kayıtları Netcad firması ile yapılan anlaşma ile 29.06.2020 tarihinde Taşınmaz Bilgi Sistemi modülüne aktarılması sağlanmıştır (**Şekil 1**). Ayrıca kiraya verilen, ecir misil alınan, tahsis edilen, ihale yoluyla satışı yapılan taşınmazların da toplu girişleri yapılmıştır.

Sıra No	İlçe Adı	Tapu Mahalle Adı	Ada No	Parsel No	Blok No	Kat No	Dağılmaz Bölüm No	Dağılmaz Bölüm Alanı
1	MELİKGAZI	ANBAR	10769	77				
4	MELİKGAZI	HURİYAT	1606	134				
5	MELİKGAZI	PARİSİTİK	7935	10				
7	MELİKGAZI	BÜLTÜPE	2934	76				
8	MELİKGAZI	BECEN	10571	9				
11	MELİKGAZI	ALTINOLUK	8043	2				
12	MELİKGAZI	KAZIM KANABEKİ	12222	4				
13	MELİKGAZI	BECEN	10557	1				

Şekil 1. Taşınmaz bilgi sistemine ait ara yüz.

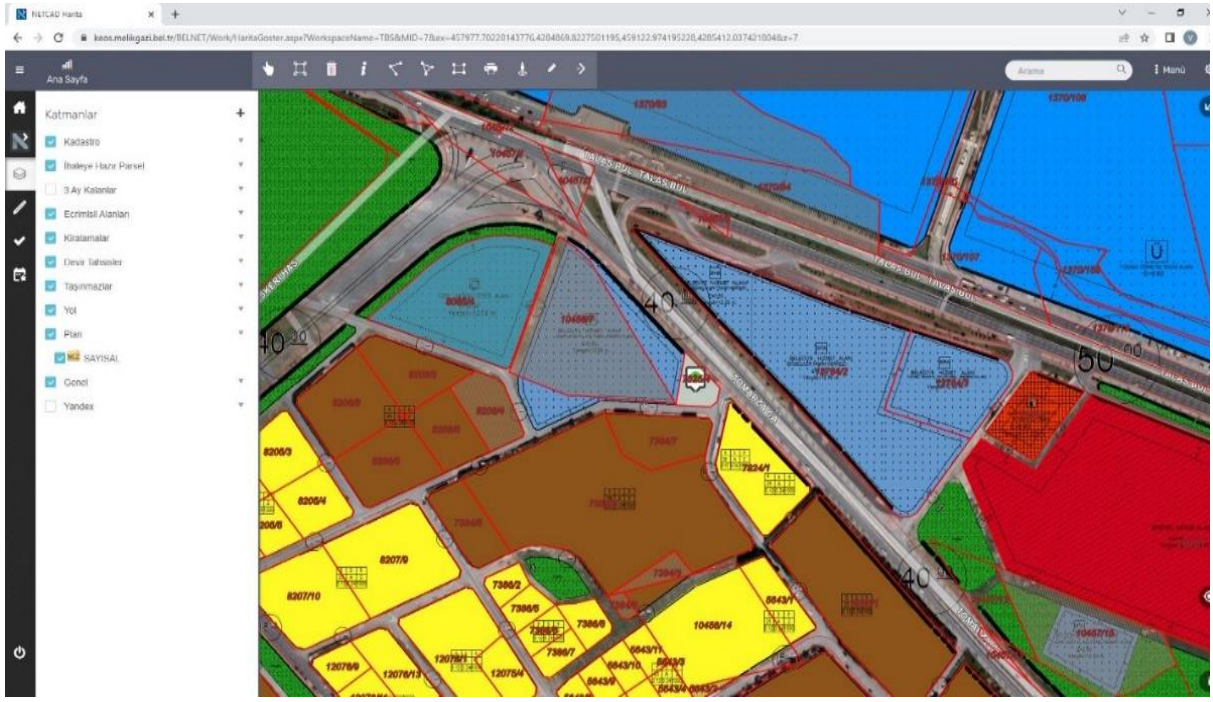
Tapu kayıtları ile beraber Netcad parsel tablolarında yer alan kurumun veri tabanında takibi uzun yıllardır devam ettirilen parsel object Id, plan fonksiyonu v.b verilerde Taşınmaz Bilgi Sistemi modülüne toplu aktarımı sağlanarak Taşınmaz Bilgi Sistemi Harita ekranına taşınmazların grafik görünümeleri yansıtılmıştır.(Şekil 2).

Map	Tapu Mah. Adı	Parsel No	Tapu Mah. Adı	Ada No	Parsel No	Parsel Duru...	Parsel Vah...	Tip	Malik	Araç Tipi	Alan	Objekt	Menhi	On Celme	Parsel Dev...	Sadek Ser...	Plan 1000 İd	Ara Celme	Subman...	Yan Celme	Ume Parça No	Tals	Parçad	Ad
125000...	125000...	0149	0149	0091	7			1	5445		456.949	229.650									133011010			
125000...	125000...	0149	0149	0091	6			1	5445		489.120	229.657									133011010			
125000...	125000...	ARTI PARSEL	0149	0091	8			3	MELİKGAZI		281.736	229.656									133011010			
125000...	125000...	0171	0171	0091	3			2	MELİKGAZI		53.071	28.136												
125000...	125000...	ARTI PARSEL	0149	0092	6			3	MELİKGAZI		16.367	229.655									133011010			

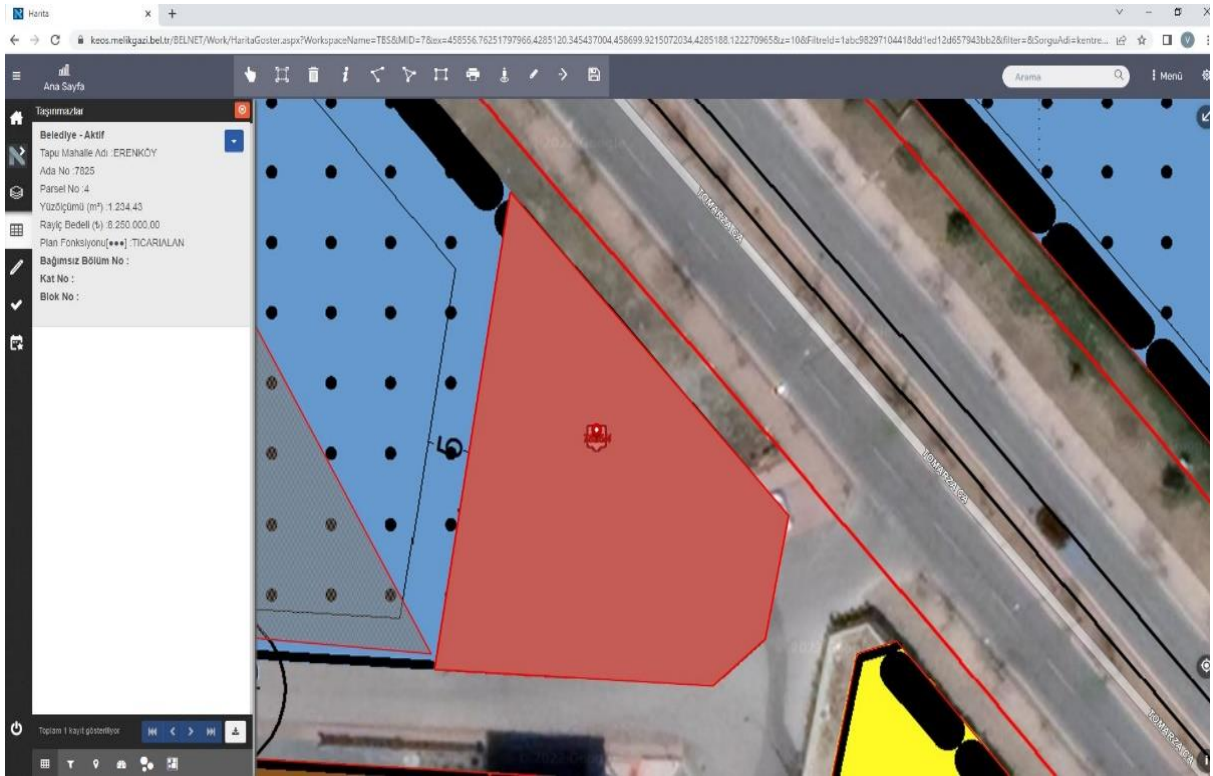
Şekil 2. Netcad parsel tablosuna ait ara yüz.

1.3 Taşınmaz Bilgi Sistemi Harita Menüsünün Geliştirilmesi

Taşınmaz Bilgi Sisteminde yer alan Harita Menüüne numarataj, yapı, yol, imar planları, ihale parselleri kategorileri ektilerle her bir taşınmaz için açılan bilgi kartına plan fonksiyon bilgileri, hisse miktarı, taşınmazın değer bilgilerinin yansıtılması sağlanarak Harita menüsünün daha aktif kullanılması sağlanmıştır (Şekil 3).



Şekil 3. Taşınmaz bilgi sistemi harita menüsü



Şekil 3.1 Taşınmaz bilgi sistemi harita menüsü taşınmaz bilgi kartı örneği

1.4 Taşınmaz Bilgi Sistemi Kapsamında Yapılan Envanter Çalışmaları

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile yapılan TAKPAS protokolü ile tapu kayıtları taranarak, Kayseri il sınırı dahilinde muhtelif ID numaraları ile oluşturulmuş Melikgazi Belediyesi sınırları dışında iken, kanuni düzenlemeler sonucu tüzel kişilikleri sonlandırıldığı halde mülkiyete ait kayıtları tapu kütüğünde tüzel kişiliklerde devam eden, 55 adet yeni taşınmazın belediye adına tapu devirlerinin yapılması için Melikgazi Tapu Müdürlüğü ile gerekli yazışmalar yapılarak, 52 adet parselin Melikgazi Belediyesi adına devirleri sağlanmıştır. Taşınmazlardan 2 adet sosyal tesis ve camii alanı ile birlikte 12 adet yeni imar parseli de envantere kazandırılmıştır (**Çizelge 1**).

Çizelge 1. Tüzel kişilikleri sonlandırılmış kurumlara ait taşınmazların belediye mülkiyetine devri sağlanmış örnekleri.

MUHTELİF ID LERDEKİ MÜLKLERİMİZ					
TAPU ADI	ada	parsel	pay	payda	tapu alanı m2
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1141	1	14	39309	2751.63
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1103	1	227	639205	6392.05
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1159	1	88	247253	2472.53
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1139	1	154	431161	4311.61
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1176	6	1304	107694	1076.94
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1176	6	1073	107694	1076.94
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1176	5	1984	89973	899.73
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1176	4	2394	108497	1084.97
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1176	2	1985	89974	899.74
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1176	1	2361	106967	1069.67
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1155	8	4655	116607	1166.07
MİMARŞINAN BELEDİYESİ		3152	13	30	486
MİMARŞINAN BELEDİYESİ		5027	1	1	308
MİMARŞINAN BELEDİYESİ		4628	1	1	82
MİMARŞINAN BELEDİYESİ		4186	1	1	76
MİMARŞINAN BELEDİYESİ	1637	6	1	1	926.92
MİMARŞINAN BELEDİYESİ		4929	19	20	96
ANBAR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ	7771	9	13683	290188	2901.88
ANBAR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ	7766	8	1604	123843	1238.43
ANBAR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ	7766	4	1477	132063	1320.63
ANBAR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ	7766	3	3905	138102	1381.02
ANBAR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ	7766	2	21111	174316	1743.16
ANBAR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ	7766	1	4293	261714	2617.14

Taşınmaz Bilgi Sistemi kullanılarak mülkiyeti belediyeye ait olan parsellerden, imar planında yola ve parka isabet eden taşınmazların tespiti yapılmış ve tapu kayıtları incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde Medeni Kanunu'nun 999. maddesinde "Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kayıt olunmaz." hükmü gereğince Encümen kararları alınarak hazırlanan harita krokilerinin Kadastro Müdürlüğüne kontrolleri yapıp, Tapu müdürlüğü tarafından cinsi arsa, yol, park v.b. olan 1100 adet taşınmazın tapu kütüklerinden terkinleri sağlanarak envanter kayıtlarından düşürülmüştür. (**Çizelge 2**). Bu terkin çalışmaları yeni tespitler yapıldıkça devam etmektedir.

Çizelge 2. Tapu kayıtlarından terkin edilen taşınmaz örnekleri.

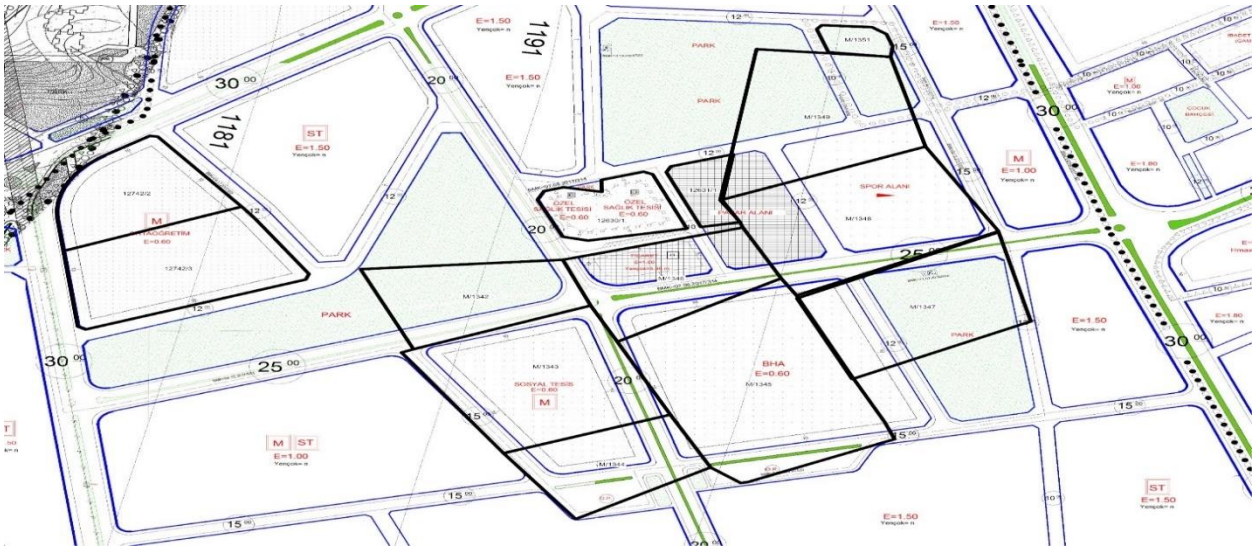
MAHALLE	NİTELİK	ADA/PARSEL	ENCÜMEN TARİHİ	ENCÜMEN KARAR SAYISI
KIRANARDI M	ARSA	212/1	18.11.2020	2170
ERCİYES M	Bahçe	10700/27	18.11.2020	2170
KONAKLAR M	ARSA	2633/1	14.10.2020	1785
KONAKLAR M	ARSA	2721/1	14.10.2020	1785
KONAKLAR M	ARSA	2597/2	14.10.2020	1785

Tüm Türkiye illeri ve Kayseri il sınırlarındaki tapu kayıtları, Melikgazi Belediyesine ait taşınmaz ID numarasına göre taranması sonucu bir adet Ankara ili Altındağ ilçesi, Sakarya mahallesi sınırında (**Şekil 4**) olmak üzere, Melikgazi Belediyesi ilçe sınırları dışında kalan Kocasinan, Talas, Hacılar, Bünyan ilçelerinde 47 adet yeni taşınmazın tespiti yapılarak toplam 141.926 m² yüzölçümlü arsa taşınmaz envanterine eklenmiştir.



Şekil 4. Envanter çalışması neticesinde Ankara ilinde tespit edilen taşınmaza ait bir görsel.

Envanter çalışmaları esnasında, mülga Mimarşınan Belediyesine kayıtlı iken mülkiyeti belediyemize geçmiş ancak tapu kayıtları üzerinde İl Özel İdaresi tarafından konulan ‘Bu taşınmaz mal, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başlıca bir kamusal amaçla kullanılamaz’ beyanından dolayı, 2009 yılından bu yana belediyemizce tasarruf edilemeyen 13 adet parselde yapılan gerekli arşiv çalışmaları neticesinde, rayiç değeri yaklaşık 150.000.000 TL’yi bulan 160.000 m² yüzölçümlü 13 adet parseldeki anılan beyanlar tapu kayıtlarından kaldırılarak, kısıtlılık durumları giderilmiştir. (Şekil 5).



Şekil 5. Kısıtlılıkları kaldırılan 13 adet parselde ait imar durumu örneği.

Taşınmaz Bilgi Sisteminden faydalanarak tapu kayıtlarına göre belediyenin hisseli olduğu taşınmazların yüzölçümlerine göre yüzdelik dilimleri oluşturularak (%99,99- %50 aralığında) 55 adet imar parseline ait mülkiyet analizi ve imar durumları tespit edilip, çoğunluk hisseleri belediyeye ait taşınmazların, izale-i şüyü davalarına konu olmak üzere Hukuk İşleri Müdürlüğüne teslim edilmiştir.(Çizelge 3).

Çizelge 3. Taşınmaz bilgi sistemi yüzdelik taşınmaz çalışması örneği.

MAHALLE	NİTELİK	ALAN	ADA	PARSEL	YÜZDE ORANI	NOT	MALİK SAYISI
MİMARŞINAN	ARSA	644.78	142	2	95.17%	EMSAL: 2, YENÇOK: N, KONUT ALANI	1
MİMARŞINAN	ARSA	555.4	1066	5	95.58%	3 KAT KONUT ALANI, ÜZERİNDE YAPI VAR.	1
ESENTEPE	ARSA	1055.28	7459	6	96.21%	EMSAL: 1.6, YENÇOK: N, KONUT ALANI	2
ERENKÖY	Arsa	2798.97	8206	4	99.35%	2 KAT BAĞ SAFİYE ALANI	5
KARACAOĞLU	Arsa	1579.34	7597	1	99.32%	EMSAL: 2.16, YENÇOK: N, KONUT ALANI	1
EĞRİBUCAK	Arsa	1031.42	12621	9	96.06%	2 KAT BAĞ SAFİYE ALANI	2

Yapılan envanter çalışması esnasında uygulama imar planı dışında kalan belediyemiz mülkiyetindeki tarla nitelikli taşınmazların, fiili kullanım durumları tespit edilerek, usulsüz olarak ekim yapanların uydu görüntüleri vasıtasıyla tespiti yapılmış olup, söz konusu taşınmazları ilgisine kiralamaya suretiyle gelir kayıpları da önlenmiştir.(Şekil 6).



Şekil 6. Taşınmaz bilgi sistemi kullanılarak tespit edilen tarla vasıflı taşınmaz örneği.

Envanter çalışması kapsamında mülkiyeti tam (1/1) olan belediyeye ait taşınmazların taraması başlatılmış, yapılan taramada imar planına uygun ve yapılaşma şartlarını sağlayan 18 adet yeni imar parseli ve 3 adet yeni sosyal donatı alanı tespit edilerek envantere eklenmiştir. Ayrıca bu çalışma kapsamında üzerinde kaçak yapılaşma bulunan taşınmazlarında uydu görüntüleri vasıtasıyla tespitleri yapılmış, işgalli taşınmazlar için gerekli işlemler başlatılmıştır.(Şekil 7).



Şekil 7. Üzerinde kaçak yapılaşma tespit edilen taşınmaz örneği.

1.5 Taşınmazların Tapu Kayıtlarındaki Değişikliklerinin Tespiti ve Güncelleme Çalışmaları

Melikgazi Belediyesi bünyesinde envanter çalışmalarının başlatıldığı 2020 yılı itibarıyla Kayseri Kadastro Müdürlüğü tarafından ilçemiz sınırlarını da kapsayacak şekilde 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22/a maddesi kapsamında yapılan yenileme, yine aynı kanunun Ek-1. maddesi kapsamında yapılan sayısallaştırma uygulamaları sonucu, belediye mülkiyetinde yer alan 9.750 adet taşınmazın mahalle adı, yüzölçümü, edinme sebebi, edinme tarihi, cilt ve sayfa numaralarında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler; taşınmazların sayısal verileri CAD ortamına aktarıldıktan sonra excel formatında kaydedilerek Taşınmaz Bilgi Sistemi ile karşılaştırılmış, her taşınmaz için yapılacak değişiklikler tespit edilmiş ve gerekli düzenlemeler yapılarak Taşınmaz Bilgi Sisteminde yer alan taşınmazlar ile tapu kayıtlarının güncelliği sağlanmıştır (Şekil 8).

...	Blok No	İçe Adı	Tapu Mahalle Adı	Ada No	Parsel No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı(m ²)	Yüzölçümü
	20	MELİKGAZI	BATTALGAZI	1822	12					480,4
	23	MELİKGAZI	BATTALGAZI	4875	4					694,4
	37	MELİKGAZI	BATTALGAZI	3567	4					208,95
	59	MELİKGAZI	BATTALGAZI	4880	25					913,9

Şekil 8. Tapu kayıtları güncellenen taşınmazlara ait bir örnek.

1.6 Taşınmazların Değer ve Kayıt Türlerinin Tespiti

Yapılan envanter çalışmasının önemli işlem adımlarından biri de “Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik” hükümlerinde belirtildiği şekilde, taşınmaz değerlemelerinin yapılması ve mevcut kullanım şekillerine göre kayıt türlerinin belirlenerek sisteme girilmesidir. İlgili yönetmelikte taşınmazların değerlemesi ile ilgili detaylar aşağıda maddelerde belirlenmiştir.

- Ek 1’deki Kayıt Planının “Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazlar” başlığı altında yer alan taşınmazlar maliyet bedeli üzerinden, bu taşınmazlardan maliyet bedeli belirlenemeyenler ise rayiç değerleri üzerinden kayıtlara alınır. Ancak;
 - Ek 1’deki Kayıt Planının “Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazlar” başlığı altında yer alan taşınmazlardan maliyet ve rayiç bedeli belirlenemeyen taşınmazlar,
 - Ek 1’deki Kayıt Planının “Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar” başlığı altında yer alan taşınmazlardan sadece ekonomik olarak değerlendirmeye konu olanlar ile kamusal ihtiyaçlarda kullanılan taşınmazlar,
 - Ek 1’deki Kayıt Planının “Orta Malları” başlığı altında yer alan taşınmazlar,
 - Ek 1’deki Kayıt Planının “Genel Hizmet Alanları” başlığı altında yer alan taşınmazlar,
 - Bakanlık tarafından iz bedeli ile takip edilmesine karar verilen taşınmazlar, iz bedeli üzerinden kayıtlara alınır.

Yukarıda belirtildiği üzere taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde kayıt türlerinin öncelikle belirlenmesi gerektiği görülmüş ve ilgili çalışmalar başlatılmıştır. Envanterde yer alan taşınmazların mevcut kullanım şekillerine göre kayıt türleri Taşınmaz Bilgi Sistemine girilmiştir (Şekil 9).

Hisse Durumu	Hisse Oranı %	Toplam Hisse Yüzölçümü	Kayıt Türü	Maliyet Bedeli (₺)	Parsel OBJECTID	Taksit Zemin No	Taşınmaz Numarası	Mülkiyet Durumu	AKTİF/PASİF
HİSSELİ	39,20	188,42	1.2. Arsalar	0	155423	111841042	20	Belediye - Aktif	✓
TAM	100,00	694,41	1.3.2. Diğer Konutlar	0	135476	111843948	23	Belediye - Aktif	✓
TAM	100,00	208,95	1.2. Arsalar	0	108141	111844088	37	Belediye - Aktif	✓
TAM	100,00	913,92	1.2. Arsalar	0	135095	111843876	59	Belediye - Aktif	✓

Şekil 9. Taşınmazların belirlenen kayıt türlerine ait bir örnek.

Taşınmazların kayıt türlerinin belirlenmesinin ardından tüm taşınmazlar için değerlendirme sürecine geçilmiştir. Değerleme esnasında ilgili yönetmelikte “(3) (Ek: 3/6/2014-2014/6455 K.) taşınmazların rayiç değeri; maliki kamu idaresince, başka bir kamu idaresinin yönetiminde veya kullanımında olanlar ise bu idarelerce tespit edilir.” hükmü uyarınca taşınmazların değerlendirilmesinin nasıl yapılacağı ile ilgili belediye encümenince taşınmaz değer belirleme

komisyonu teşekkül ettirilmiş, komisyon çalışmaları sonucunda, belediyeye ait taşınmazların, rayiç değerler üzerinden kayıt altına alınması uygun görülmüş olup, tüm taşınmazların değerleri rayiç değerler dikkate alınarak veri girişleri sağlanmıştır. (Şekil 10)

Şekil 10. Rayiç değeri belirlenen taşınmaza ait bir örnek.

1.7 Kurum İçi Koordinasyon Çalışmaları

Envanter çalışmaları kapsamında Ruhsat Denetim Müdürlüğü, Kentsel dönüşüm Müdürlüğü ve Kamulaştırma birimlerinde Taşınmaz Bilgi sistemi kullanımı için yetkilendirilen personellere kullanıma dönük eğitimler verildikten sonra kullanıcı adı ve şifreleri oluşturularak her birim kendi yetki ve sorumluluk alanlarına ait veri girişlerine başlamıştır.

Mevcutta kullanılan özel bir firmaya ait yazılım modülünde taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan alım, satım, takas, kamulaştırma, bağış v.b. işlemlere ait veri girişleri yapılmaktadır. Söz konusu işlemlerde ilgili modüle veri girişi yapılmadan mali yönden bir ödeme veya ücret girişi yapılmamakta olup, öncelikle taşınmazlara dönük tüm işlemler öncesinde bu yazılıma veri girişleri yapılmaktadır. Taşınmaz Bilgi Sisteminin devreye girmesiyle kurum içinde kullanılan yazılım modülü veri giriş ekranına 'Taşınmaz Bil.Sis.No' alanı (Şekil 11.) zorunlu giriş olarak ekletilmiş olup, alım, satım, takas, kamulaştırma, bağış v.b. işlemlere başlamadan önce kullanıcının Taşınmaz Bilgi Sistemine veri girişi yapması zorunlu hale getirilmiştir. Yapılan işlem ile Taşınmaz Bilgi Sistemine veri girişlerinin eksiksiz yapılması sağlanarak güncelliği takip edilebilmektedir.

Şekil 11. Yazılım modülüne zorunlu giriş olarak ekletilen taşınmaz bilgi sistemi numarası bölümünden örnek.

1.8 Cins Değişikliği Çalışmaları

Envanter çalışmasının önemli işlem adımlarından birisi de belediyemiz mülkiyetinde yer alan taşınmazların cins değişikliklerinin Taşınmaz Bilgi Sistemine mevcut kullanım durumlarına göre yapılmasını kapsamaktadır. Belediyemiz mülkiyetinde yer alan ve ana taşınmaz nitelikleri kargir ev, kargir dükkan, çamaşırhane v.b. nitelikte olan (Şekil 12) ancak mevcutta üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı uydu görüntüleri (Şekil 13) veya arazi kontrolleri ile tespit edilen 2.000 civarı taşınmazın, cins değişiklikleri ilgili yönetmelik gereğince başlatılacaktır.

[Bilgi Formu]

İhale Durumu		Rayiç Değer (₺/m²)	5600
Taşınmaz Kayıt Tarihi		Rayiç Bedeli (₺)	393.400.00
İlçe Adı	MELİKGAZI	İz Bedeli (₺)	1.00
Tapu Mahalle Adı	HUNAT	Emlak VD (₺)	
[İdari Mahalle Adı]		Toplam Hisse Satış Bedeli (₺)	0.00
Ada No *	1606	Kayıt Çıkış Nedeni	
Parsel No *	174	Kayıt Çıkış Tarihi	
Yüzölçümü (m²) *	70.25	Satış Gerçekleşti İse	
Takbis Zemin No *	7254180	Meclis Karar Tarihi	
Kayıt Türü *	1172: Diğer Konutlar	Meclis Karar No	
Nitelik	KARŞI EV	Encümen Karar Tarihi	

Kopya Olarak Kaydet Güncelle Yeni Kayıt

Şekil 12. Cins değişikliğine konu taşınmazlardan birine ait nitelik bilgisi örneği.



Şekil 13. Cins değişikliğine konu taşınmazlardan birine ait uydu görüntüsü örneği.

2. SONUÇ

Bu bildiriye, 2020 yılı itibarıyla başlatılarak dinamik halde devam eden ve ülkemizde çok az sayıdaki kamu kurumunda yapılan bu kapsamlı envanter çalışması ile ilgili süreçler ve gerçekleştirilen sonuçlar sunulmaktadır. Çalışma kapsamında Melikgazi Belediyesi mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile tapu kayıtlarındaki mülkiyet sayılarının birebir eşleştirilmesi sağlanmıştır. Çalışma kapsamında belediyemiz mülkiyetinde yer alan taşınmazların değer tespitleri, kayıt türleri, mevcut kullanım şekilleri belirlenmiş ve Sayıştay denetimlerinde istenen icmal cetvellerine altlık oluşturacak formlar hazırlanır hale getirilmiştir. Ayrıca belediyeye ait taşınmazların tahsis edilmesi, tahsis alınması, ihale yoluyla satışları, süreç içerisinde belediye mülkiyetine geçen veya satışı gerçekleştirilen taşınmazların da takibi güncel olarak yapılabilirmekte ve harita ortamında taşınmazların kategorik yapılarına göre detaylı inceleme imkanı oluşturulmuştur.

KAYNAKLAR

Uzunkaya, 2012, Yerel Yönetimlerde Taşınmaz Edinimi ve Karşılaşılan Sorunlar, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Ankara.

Sözeri, 2017, Belediyelerde Taşınmaz Envanteri İşlemleri-Uygulama ve Öneriler: Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi Örneği, Ankara Üniversitesi, Ankara.