

TÜRKİYE' DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

THE PROBLEMS AND SOLUTIONS OF REAL ESTATE VALUATION IN TURKEY

Yrd. Doç. Dr. Naci BÜYÜKKARACIĞAN¹, Yrd. Doç. Dr. İsa ALTINIŞIK², Öğr. Gör. Hasan UZUN³

¹Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, Emlak ve Emlak Yönetimi Programı

²Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, Emlak ve Emlak Yönetimi Programı

³Selçuk Üniversitesi, Kadınhanı Faik İçil Meslek Yüksekokulu, Yapı Denetimi Programı

nacibk@selcuk.edu.tr, isa@selcuk.edu.tr, huzun@selcuk.edu.tr

ÖZET

Son yıllarda, ülkemizin ekonomik büyümesinde önemli bir paya sahip olan gayrimenkul sektörü, ekonomimizin önemli yapı taşlarından birisidir. 200 alt sektörü besleyen, 2 milyonun üzerinde istihdam sağlayan bu sektörün gelişerek büyümesi, Türkiye için önemlidir. Bunun yanında son yıllarda sayısı gittikçe artan gayrimenkul yatırım ortaklık şirketleri gayrimenkulü önemli ve güvenilir bir yatırım aracı haline getirmiştir.

Gayrimenkullerin doğru olarak değerlendirilmesi düzgün bir ekonomik yapı için önemlidir. Günümüzde gayrimenkul değerlemesi için ağırlıklı olarak emsal karşılaştırma, gelir yöntemi maliyet yöntemleri ve nominal değer yöntemi kullanılmaktadır. Doğru değerlendirme yönteminin seçilmesi ve profesyonel bir şekilde uygulanması ise gayrimenkul değerlendirme uzmanınca mümkün olmaktadır.

Bu çalışmada, öncelikle ülkemizdeki gayrimenkul değerlendirme mevzuatı incelenmiştir. Sonrasında, uygulamada karşılaşılan problemler belirlenip, çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul değerlendirme uzmanı, gayrimenkul mevzuatı.

ABSTRACT

In recent years, the real estate sector, which has a significant share in the economic growth of our country, has been an important building block of our economy. The growth and developing of real estate sector, which employs more than 2 million and 200 sub-sectors supplying, is important for Turkey. In addition, the increasing number of real estate investment partnerships in recent years has made real estate an important and reliable investment instrument. Accurate valuation of real estate is important for a proper economic structure.

For real estate valuation today, predominantly peer comparison, income method cost method and nominal value method are used. Choosing the correct valuation method and professionally applying is possible by the real estate valuation expert.

In this study, primarily the legislation of real estate appraisal in our country was examined. Afterwards, the problems encountered in practice were identified and solution proposals were presented.

Key words: real estate, real estate valuation, real estate valuation expert, real estate valuation legislation.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul, 4721 sayılı Medeni Kanunu’nun 704. Maddesinde, değeri ve niteliği değişime uğramaksızın, bir yerden başka bir yere nakli mümkün olmayan mallara verilen ad olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu kanuna göre, ” taşınmaz mülkiyeti kapsamında yer alan araziler, tapu siciline ayrı bir sayfaya kayıt edilmiş haklar il, kat mülkiyeti kütüğünde yer alan bağımsız bölüme sahip kayıtlar” gayrimenkul olarak ifade edilir (Mevzuat.gov.tr, 2017)

İnşaat, imalat sanayi ve turizm gibi istihdam imkanı sağlayan bir çok alt sektörle ulusal ekonominin ana sektörlerden birisi olan gayrimenkul sektörü, dünyadaki ve ülkemizdeki ekonomik gelişmelerden direkt olarak etkilenmektedir. Bunun yanında, ülkemizde son yıllarda gerçekleşen çift haneli ekonomik büyümede gayrimenkul sektörünün rolü oldukça büyüktür.

Dünyada gayrimenkule olan talep 1997 yılında meydana gelen Asya-Pasifik ekonomik krizi sonrası faizlerin sert bir şekilde gerilemesi ile hızla artmıştır. 2006 yılı başı itibari ile avrupa ve ABD piyasalarında nominal değer olarak bir doygunluk gözlemlenmiştir. Bunun ana sebebi olarak, dünya ekonomisindeki büyüme rakamlarının yavaşlamaya devam etmesi gösterilebilir. Küresel ölçekte genele yayılan yavaşlama gelişen ülkelerde de etkili olmaktadır. Küresel yavaşlama, dünyadaki gayrimenkul sektörünü sınırlamaktadır. Sonuçta, dünya inşaat konut ve ticari gayrimenkul sektörü ABD’de toparlanma aşamasında iken, avrupada küçülme ölçeğinde, gelişen ülkelerde de yavaşlama trendinde görülmektedir.

Ülkemizde ise gayrimenkul sektörü, yatırımcılar tarafından uzun yıllar boyunca güvenilir bir liman olarak tercih edilmiştir. Ancak, 2002- 2007 yılları arasında, gayrimenkul yatırımlarına olan talep, dış piyasalardaki gelişmelere paralel olarak artmıştır. 2008 ve 2009 yıllarında Amerika’daki mortgage krizi ve küresel ölçekli finansal kurumlardaki krizler sonucunda, ülkemizde de gayrimenkule olan talep azalmış ve fiyatlarda düşüşler görülmüştür. Türkiye genelinde alınan yapı ruhsatlarında metrekare bazında 2008 yılında %8 ve 2009 yılında %18 daralma yaşanması buna en güzel örnek olarak gösterilebilir. Sektör 2011 yılı başından itibaren toparlanmaya başlamış ve 2015 yılına kadar, dikkat çekici bir büyümesağlamıştır. Ancak 2015 deki global ekonomik kriz, dünyada ve Türkiye’deki siyasi gelişmeler ve özellikle konutlardaki arz fazlası nedenlerinden ötürü, gayrimenkul sektöründe belirgin bir durgunluk yaşanmıştır (Büyükkaracıoğlu, 2015)

2017 üçüncü çeyrek sonunda elde edilen istatistiklere göre, inşaat sektörü büyüme hızı % 15,90 olarak gerçekleşmiştir. Konut yapı ruhsatları bir önceki yıla göre % 55,40, yapı kullanma izin belgesi (iskan izni) %0,90 ve konut satışları %23,39 oranında artmıştır. Gayrimenkul sektörünün uluslararası güvenilirliğinin temel göstergelerinden birisi ise yabancılara olan gayrimenkul satışlarıdır. Yabancılara yapılan konut satışları, 2017 üçüncü çeyreğine göre, bir önceki yıla göre %47,34 artarken, yeni konut fiyat endeksi 1,03 ve konut kredisi stoku %1,17 artışla 171,9 milyar TL olmuştur (GYODER, 2017).

Gayrimenkul Değerleme işlemleri, öncelikle kredili satışlar olmak üzere farklı amaçlarla da yapılmaktadır. Ülkemizde inşaat sektörünün ülke ekonomisi ile paralellik gösteren seviyede büyümesi ile birlikte her yıl yüz binlerce adet gayrimenkul için satış işlemleri gerçekleşmektedir. Türkiye’de 2016 yılında 1.341.453 adet konut nitelikli gayrimenkulün satış işleminin yapılmıştır. İken bu rakam 2017 yılının ilk 11 ayında toplam 1.153.610 rakamına ulaşmıştır (TUİK, 2017). Bunun yanında, 2017 yılı kasım ayı sonu itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nde, 2.319.787 adet satış işlemi gerçekleşmiştir. Satış işlemlerine, bağış, taksim, intikal, ipotek, cins tahsisi gibi işlemlerinin de eklenmesiyle toplam 2.319.787 adet işlem Tapu Müdürlüklerinde yapılmıştır (TKGM, 2017).

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı, 2000 li yılların başına kadar, inşaat mühendisliği, mimarlık, şehir bölge planlama, harita mühendisliği, mali müşavirlik gibi mesleklere yan dal olarak icra edilen bir meslek olarak görülmekteydi. Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarihinde resmi gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” ile değerlendirme uzmanı ve gayrimenkul değerlendirme şirketi tanımı yapıldı. 5582 sayılı 2007 tarihli Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Yapılan Değişiklik Yapılması Hakkında kanunla, söz konusu meslek son yıllarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) düzenlemeleri sonucu uzmanlık gerektiren bir meslek haline gelmiştir.

Ülkemizde 132 adet Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilen değerlendirme kuruluşu bulunurken, yılda üretilen rapor sayısı yaklaşık 1,5 milyon adet olarak tahmin edilmektedir. SPK Lisanslı uzman sayısı 3.500 den fazla iken, bunların yaklaşık 800 değerlendirme belgesi, aktif olarak değerlendirme şirketlerinde kullanılmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin 2015 yılında 500 milyon TL’nin üzerinde ciro yaptıkları görülürken, karlılık oranları %10 civarında olduğu tahmin edilmektedir. İş hacminin dağılımına bakıldığında, bu şirketlerin %82’ye yakını bankalara teminat amaçlı bankalarda kullanılan değerlendirme raporları hazırladığı görülmektedir. Geriye kalan %18’inin ise kentsel dönüşüm, sermaye piyasası için değerlendirme işlemleri, özel değerlendirme olarak çok çeşitli dağılmaktadır (gayrimenkulturkiye, 2017).

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Bir gayrimenkulün değerini belirlemek amacıyla, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir söz konusu gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi işlemlerinin bütününe gayrimenkul değerlendirme adı verilir. Gayrimenkul değerlemesinde, Gayrimenkulün konumu, değeri belirleyen en önemli ölçüt ve kararlardan birisidir.

Bir gayrimenkulün, alıcı ve satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmaksızın, uygun bir pazarlama tekniği kullanımı sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım/satım/kiralama işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutar olan pazar değeri ile özel şartlar altında belirlenen değerlerinin tespit edilmesi hizmetleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının ana faaliyetlerini oluşturmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere değerlendirme disiplinler arası bir eğitim, bilgi birikimi, tecrübe gerektiren bir alandır. Temel Finans, ekonomi, iktisat, inşaat, mimarlık, harita, hukuk gibi disiplinlerle ilişkisi vardır.

Gayrimenkul değerlendirme raporu yazılırken öncelikle durum tespitinin gerçekleştirilmesi gereklidir. Bunun için, tapu inceleme, resmi kurum inceleme ve yerinde inceleme olmak üzere 3 temel araştırmanın yapılmalıdır.

Tapu inceleme, gayrimenkule ilişkin tapu sicilinde bulunabilecek ipotek, beyan, şerh ve benzeri kısıtlamaların tespit edilmesidir. Resmi Kurum İncelemesi ise, ilgili gayrimenkulün bağlı bulunduğu belediye (belediye bağlı değil ise valilikler) ve tapu dairesinde araştırma yapılarak, yapı söz konusu ise, mevcut mimari projelerindeki konum ve büyüklüğü, imar koşulları, ruhsat, iskan belgeleri, dosyasında var ise yıkım kararları, tutanaklar, mahkeme evrakları, imar iptalleri, cezalar gibi risk unsurlarının belirlenmesi ile sağlanır. Söz konusu gayrimenkul arsa ya da tarla nevinde ise, mevcut imar bilgileri incelenir. Son olarak da, Yerinde inceleme ile, gayrimenkul mahalline gidilerek fiziki inceleme yapılır

ve resmi evraklar ile kıyaslanarak gayrimenkulün fiziki kullanımı ile yasal kullanımı arasında bir fark olup olmadığı tespit edilir. Böylelikle gayrimenkulün mahallindeki durumu, kullanımı, konumu ve büyüklüğünün, belediye veya tapu müdürlüklerinde mevcut mimari projelerle uyumlu olup olmadığı tespit edilmektedir. Bu incelemede aynı zamanda, alt yapı durumu, çevredeki yapılaşma ve demografik durumlar da incelenmelidir.

Gayrimenkul değerlemelerde sıkça kullanılan belli başlı değer tanımları şunlardır: (Açlar A., 2002)

- **Piyasa Değeri:** Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.
- **Kullanım Değeri:** Belirli bir mülkün belirli bir kullanıcısı için, belirli bir kullanımına yönelik olarak sahip olduğu değerdir.
- **Yatırım Değeri:** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir.
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak somut ve soyut varlıkları ile olan değeridir.
- **Sigorta Değeri:** Bir mülkün sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çevresindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir.
- **Kurtarılabılır Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya yapıları yaparak kullanmaya devam ettirilmesinden ziyade, içerdiği malzeme için elden çıkarılması değeridir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre, daha kısa bir zaman içerisinde, bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır.
- **Özel Değer:** Pazar değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder.
- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerinin, normal ve yerel pazar koşullarının ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımının hesaba katılarak gelecekteki pazarlanabilirliğinin basiretli bir şekilde değerlendirilip tespit edildiği değerdir.

Çalışma Alanları:

- Konutlar ve İş Yerleri (Daire, Müstakil Bina, Köşk, Yalı, Villa, Dükkan, Ofis)
- Ticari Amaçlı Yapılar (İş Yerleri, Plaza, Alışveriş Merkezleri)
- Arsalar (imarlı)
- Sanayi nitelikli gayrimenkuller (fabrika, üretim tesisleri, atölye, depo)
- Tarımsal amaçlı araziler (Tarla, bağ, bahçe, meyvelikler, çiftlikler, fidanlıklar)
- Hayvancılık tesisleri (Büyükbaş, küçükbaş etlik ve sütlik üretim tesisleri, kanatlı hayvan çiftlikleri, su ürünleri yetiştirme tesisleri, entegre et ve süt işleme tesisleri)
- Enerji ve akaryakıt tesisleri (akaryakıt istasyonu, rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, hidroelektrik santralleri, güneş enerjisi, rüzgar enerjisi ve Biyogaz üretim santralleri)

- Hizmet amaçlı kullanılan gayrimenkuller (hastane, kreş, okul, yurtlar, otopark, spor tesisleri)
- Turizm amaçlı kullanılan gayrimenkuller (otel, pansiyon, tatil köyü)
- Marina, tersane ve limanlar
- Toplu konut değerlemeleri
- Lojistik kullanımlı yapılar
- Eğlence tesisleri (tiyatro, sinema, konser salonu vb.)
- Otoyol dinlenme tesisleri
- Maden sahaları, taş, kum, kireç ve mermer ocakları
- Özel amaçlı mülkler

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Literatürde yaygın olarak kullanılan dört gayrimenkul değerlendirme yöntemi; karşılaştırma, gelir, maliyet ve nominal değerlendirme yöntemleridir. Bu yöntemlere ilave olarak son yıllarda yapay sinir ağları metodu da kullanılmaya başlanmıştır.

Değerleme için kullanılacak yöntemin belirlenmesinde, gayrimenkulün konumu, özellikleri ve emlak piyasasının yaygın alışkanlıkları dikkate alınır. İmar parselleri için, üzerinde yapı bulsun ya da bulunmasın, elde yeter derecede emsal değer bulunduğu durumlarda karşılaştırma yöntemi en ideal yöntem olarak bilinmektedir. Gayrimenkullerin değeri, yalnızca ileride getirecekleri gelirlere göre belirlenebildiği durumlarda örneğin, kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması yerinde olmaktadır. Fabrika, çiftlikler gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen gayrimenkuller için sürüm değeri ise, olarak maliyet yöntemine göre bulunmaktadır. Bölge bazında yapılan bir değerlendirme işleminde nominal anlamda sayısal bir değişken ile ifade edilmesi mümkün olabilir (Çağdaş, 2001). Büyükşehirler gibi, gayrimenkul değerlendirme işlemi açısından çeşitli zorlukları barındıran yerler için yeterli parametre ve kapsama sahip bir veri seti ile Yapay Sinir Ağları metodu kullanılarak başarılı sonuçlara ulaşılabilir.

3.1 Karşılaştırma (emsal) yöntemi

Bu yöntem, Değeri tespit edilecek gayrimenkul özellikleri (konum, büyüklüğü, şekli, yüksekliği, TASK, KASK gibi imar özellikleri, yapı hakkı, kentsel işlevi, zemin ve alt yapı özellikleri vb.) ile benzerlik taşıyan ve yakın zamanda satışı gerçekleşen gayrimenkullerin değerlerinin karşılaştırılmasıyla rayiç değerlerin tespit edilmesi temeline dayanmaktadır. Bu yöntemde, değerlendirme işlemi yapılacak gayrimenkulün bulunduğu bölgede güncel satış fiyatları dikkate alınmaktadır. Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün niteliği, karşılaştırılacak gayrimenkullerinkinden farklılıklar göstermesi durumunda, bu farklılık artırma ve eksiltme yöntemi ile giderilir. Benzer gayrimenkul sayısının fazla olması durumunda ise ortalama değer alınabilir (Yomralıoğlu ve ark, 2011).

Bu yöntem, yeterli ve güvenilir veri olması durumunda, değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olarak kabul edilmektedir. Gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa, kamu binaları gibi) değerlendirilmesinde kullanılırken, özel amaçla yapılmış gayrimenkullerin değerlerinin belirlemek için kullanılmaz. Konut, ticari ve sanayi mülklerinin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır. Bu yöntemde,

gerçekleşmiş satışlar, kontratlar, teklifler, resmi kayıtlar, emlak komisyoncularından alınan bilgiler, diğer değerlendirme uzmanları, müzayedeler, mülk yöneticileri kaynak olarak kullanılabilir (Karakuş ve ark., 2011).

Bu yöntem, yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkullerde, veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olmasına rağmen, özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlamaktadır. Ancak, geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önünde bulundurulmalıdır. Fiyatların hızlı değiştiği dönemlerde tercih edilmemesi gereken bir yöntemdir.

3.2 Gelir yöntemi

Gelir yöntemi, gayrimenkulün değerinin sadece getireceği gelire göre belirlenmesi mümkün olduğu durumlarda kullanılmaktadır. Yöntemin temeli, gayrimenkulün yıllık gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanmaktadır. Gayrimenkulün mevcut ve gelecekteki geliri şimdiki gelirine denk olarak kabul edilir ve üzerinde yapı bulunan bir gayrimenkulün değerinin belirlenmesindeki temel kural, elde edilebilecek net gelirin belirlenmesidir.

Net gelir, gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalması sonucu meydana gelen gelirdeki kayıp ve işletme giderlerinin çıkarılması şeklinde hesaplanır. İşletme giderleri ise, emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, amortisman ve reklâm gibi giderlerden oluşmaktadır. Net işletme geliri bu yöntemde en önemli değişkenlerden biridir ve kapsamının tartışmaya açık olmaması, ayrıntılı olarak belirlenmesi gerekmektedir (Karakuş ve ark., 2011).

3.3 Maliyet yöntemi

Maliyet yöntemi, kira gelirleri tespit edilemeyen fabrika, otel, sanayi sitesi, iş hanı, çiftlik, bahçeli ev, gibi gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Genellikle yapıların değerlendirmesinde kullanılır. Gayrimenkul üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanması esasına dayanır.

Bu yöntemde, gayrimenkul üzerindeki bina ve diğer dış tesis, özel işletme donatıları ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanır. Yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, gayrimenkulün o anki kesin değer tespit edilir. Türkiye’ de sigortalama işlemlerinde genellikle bu metot tercih edilmektedir (Büyükkaracıoğlu, 2015). Bu yöntem, teorik olarak arsanın üzerine yapıyı yeniden inşa etmek ve yapının yıpranma payını tespit etmeye dayalıdır (Karakuş ve ark., 2011).

Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlendirilmesinde, emsal karşılaştırma için yeterli veri olmasına rağmen, karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı olduğu durumlarda, özel kullanımı olan yapılarda, karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında, alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda, gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında, yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirilmesinde, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda, emsal satış bilgileri yetersizse,

emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde, fizibilite çalışmalarında bu yöntem tercih edilir.

3.4. Nominal Değerleme Yöntemi

Uygulamalarda rayiç bedeller esas alınmasına rağmen, değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler, ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir. Emlak piyasa şartlarındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da neden oldukları için, gayrimenkuller üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça zorlaşmaktadır. Değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve gayrimenkul sayılarının fazla olması da değerlemeyi zorlaştırıcı etmenlerdir. Bu gibi durumlarda, bölge ya da sokak esas esas alınarak bu sınırlar dâhilindeki gayrimenkullerin değerleri aynı kabul edilmektedir. Ancak bölgede yer alan her bir gayrimenkul, aynı bölgede olmasına rağmen diğer gayrimenkullere göre olumlu ya da olumsuz özellikleri olabilmektedir.

Gayrimenkul sayısı fazla olan bölgelerde yapılacak değerlendirme ile söz konusu gayrimenkuller arasındaki değer dağılımlarının belirlenmesi gerekmektedir. Bunun için dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilmekte ve her bir gayrimenkulü ifade eden bir değer katsayısı hesaplanmaktadır. Bu değer katsayıları, gayrimenkulleri değer bakımından birbirlerine göre durumlarını gösterir ve taban alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür (Yomralıoğlu ve ark., 2011).

3.5. Yapay Sinir Ağları Yöntemi

İnsan beyninin çalışma sisteminin yapay olarak modellenmesi çabalarının bir sonucu olarak ortaya çıkan yapay sinir ağları, temelinde zeka gerektiren işlemlerden oluşan bilgi işleme özelliği bulunan paralel dağılmış bir bilgi işleme sistemidir. Girişler ve istenen çıkışların sisteme verilmesi ile kendisini farklı cevaplar verebilecek şekilde ayarlanabilir bir yapıya sahiptirler.

Yapay Sinir Ağları doğrusal olmayan sistemlerde öngörüler açısından istatistik tekniklere göre daha kolaylık sağlayan bir özelliğe sahip olduğundan, işletmecilik ve finans alanları gibi birçok değişik alanlarda uygulanmaktadır. Bu yöntem, eksik ve hatalı verilerle doğru sonuçlara vermesi, değerlendirme sisteminde meydana gelebilecek hatalara karşı daha toleranslı olması, ağın eğitim dışında, kullanım sürecinde de yeni ortamları da öğrenebilmesi ve uyum gösterebilir yeteneğe olması, tüm işlem elemanlarının paralel olarak çalıştıklarından dolayı uygulama sürecinde hızlı çözümler üretmeleri ve herhangi bir varsayıma gerek duymamasından dolayı tercih edilmektedir.

Karışık problemleri çözebilme yeteneği, yapay sinir ağları yönteminin gayrimenkul değerlendirme uygulamalarındaki başlıca avantajı olurken, başarılı sonuçlara ulaşmak için eğitim ve deney veri setlerinin geniş seçilmesi ve parametrelerin doğru analiz edilmesi gerekliliği ise dezavantajı olarak gösterilebilir (Saraç, 2012).

4. TÜRKİYE’ DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

Gayrimenkul değerlendirme çalışmaları gelişmiş ülkelerde, 1930’lu yıllardan sonra önem kazanmış ve araştırma, eğitim, standartların oluşturma, örgütlenme ve mevzuat geliştirme konuları tamamlanmıştır. Ülkemizde ise, bu alandaki ilk kapsamlı düzenleme 1981 yılında çıkarılan mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile gerçekleştirilmiştir. Söz konusu

kanuna, 2007 tarih ve 5582 Sayılı Kanunun 10’uncu maddesi ile eklenen (r) bendi ile Sermaye Piyasası Kurulu’ na (SPK) “gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek” görevleri verilmiştir. Söz konusu kanunla SPK’ ya, sermaye piyasalarına yönelik değerlendirme mesleğine ilişkin düzenleme yapması, mesleğin standartları ve etik değerlerinin tespiti, mesleğe giriş ve meslekte kalma koşullarının belirlenmesi, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta olan lisanslı uzmanlara uygulanacak yaptırımların tespiti, raporlamanın usul ve yöntemlerini belli standartlara bağlanması, değerlendirme uzmanlarının sınav ve eğitim konularına ilişkin düzenleme yapılması yetkisi verilmiştir (Tanrıvermiş, 2017).

30.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği” düzenlenmiş ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı meslek adı tanımlanmıştır. Söz konusu kanunla, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar ile değerlendirme kuruluşları, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorunluluğu getirilmiştir. Lisans sahibi kişiler ile değerlendirme kuruluşları, lisans aldıkları tarihten itibaren, üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapma zorunluluğu bulunmaktadır. Başvuru yapılmaması durumunda ise, SPK, bu kişi ve kuruluşların faaliyetlerinin durdurulması ve yetkilerinin iptal edilmesi gibi tedbiri almaya yetkilidirler.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Bankaların değerlendirme hizmetlerini SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerinden almasına karar vermiştir.(16.12.2010)

6362 sayılı SPK kanununda Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nin, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’ne üye olacağına dair düzenleme yapılarak TDUB ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. (30.12.2012)

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mevzuatı şu kanun ve yönetmeliklerden oluşmaktadır

- . T.C. Anayasası
- . 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- . 4721 sayılı Medeni Kanun
- . 3194 sayılı İmar Kanunu
- . 5543 sayılı İskan Kanunu
- . 5393 sayılı Belediye Kanunu
- . 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- . 6102 Türk Ticaret Kanunu
- . 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
- . 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
- . 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu

- . 2644 sayılı Tapu Kanunu
- . 6831 sayılı Orman Kanunu
- . 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
- . 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu
- . 4734 Kamu İhale Kanunu
- . 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- . 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu
- . 2872 sayılı Çevre Kanunu
- . 3621 sayılı Kıyı Kanunu
- . 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
- . 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
- . 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- . 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- . 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- . 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
- . 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
- . 492 sayılı Harçlar Kanunu
- . 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- . 6098 sayılı Borçlar Kanunu
- . 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
- . Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
- . Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik (14 Ağustos 2012)
- . Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları Ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik (12 Ocak 2017)
- . İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-33)
- . Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (2001).
- . Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama Ve Sicil Tutmaya ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (2001).

Daha geniş anlamda değerlendirme işlemleri günümüzde en fazla bankalarda kredi aşamalarında kullanılmakla beraber, her geçen gün kullanım alanları genişlemektedir. Değerleme raporlarını en çok şu alanlarda kullanmaktadır.

- Kamulaştırma
- Vergilendirme
- Gayrimenkul yönetimi ve geliştirme

- Özelleştirme
- Toplulaştırma
- Tapu ve kadastro işlemleri (tapu harcının belirlenmesinde)
- Miras paylaşımı amacıyla
- Şirket değerlemesine konu duran varlıkların değer tespiti amacıyla
- Boşanma davalarında
- Yurtdışında vergi mükellefiyetine konu değer tespitlerinde
- Eskiye dönük değer tespiti amacıyla
- Kentsel dönüşümde daire sahiplerinin mevcut ve yeniden yapılacak binadaki değerlerin tespiti amacıyla
- SGK ve Vergi Dairesi’ne teminat vermek amacıyla
- Teminat karşılığı bayilik sistemi ile çalışan kurumlar
- Alım-satım aşamasında değer ve hukuki durum tespiti amacıyla

İlgili kanun ve yönetmeliklere, resmi olarak yapılacak gayrimenkul değerleme işlemleri lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanlarınca yapılmalıdır. Gayrimenkul değerleme lisans belgesi alabilmek için, bölüm fark etmeksizin 4 yıllık lisans mezunu olup, Gayrimenkul Değerleme Lisans Sınavına Girip Başarılı Olmak Gereklidir. Gayrimenkul Değerleme Lisans Sınavında Başarılı olanlara tecrübe şartı aranmaksızın Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Tutma Kuruluşu Tarafından Gayrimenkul Değerleme Lisans Belgesi verilir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Konut Değerleme Uzmanı olarak görev yapabilmek için tecrübe şartı vardır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Olabilmek için 3 yıllık iş tecrübesi, Konut Değerleme Uzmanı olmak için 1 yıllık iş tecrübesi gereklidir. Tecrübe Süresini yerine getiremeyenler Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Tutma Kuruluşu Tarafından düzenlenen 1 haftalık eğitimlere katılırlarsa iş tecrübesini yerine getirmiş sayılır.

SPK’ nın 17.07.2014 tarih ve 22/735 sayılı İlke Kararı (İlke Kararı) gereği; Gayrimenkul Değerleme veya Konut Değerleme Lisansına sahip kişilerin Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerleme şirketlerince Gayrimenkul Değerleme veya Konut Değerleme Uzmanı olarak tam zamanlı istihdam edilmesi veya tam zamanlı istihdam edilmeksizin söz konusu değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti vermesi aşamasında tecrübe koşulu aranmaktadır. Tecrübe koşulunun sağlandığına ilişkin başvuruların; ilgili gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından Kurula yapılması gerekmektedir.

Tecrübe koşuluna ilişkin söz konusu İlke Kararı, sadece; Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya tam zamanlı istihdam edilmeksizin söz konusu şirketler ile sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren ve 17.07.2014 tarihinden sonra “Gayrimenkul Değerleme Lisansı” veya “Konut Değerleme Lisansı” almış gayrimenkul değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanları için uygulanmaktadır. 17.07.2014 tarihinden önce ilgili lisansları almış olanların; tecrübe koşulunu sağladıklarına dair inceleme, lisans belgesi verme aşamasında yapılmış olduğundan tecrübe koşulu başvurusunda bulunmalarına gerek bulunmamaktadır (SPK, 2017).

Adayların,

1-Dar kapsamlı sermaye piyasası mevzuatı ve meslek kuralları,

2-Gayrimenkul değerlendirme esasları,

3-İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi,

4-Gayrimenkul mevzuatı.

Modüllerin her birinden en az 50, ortalamada 60 ve üzeri not alarak başarılı olmaları gerekmektedir. Başarılı olanlar "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı" almaya hak kazanırlar. Sınavın kazanılmasından sonra Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanır. Lisanslama sınavları Kağıt Ortamında Yapılan Lisanslama Sınavları ve Elektronik Ortamda Yapılan Lisanslama Sınavları olarak iki ayrı şekilde de yapılabilmektedir.

SPK Kanuna göre gayrimenkul değerlendirme şirketi kurmak için, şirketi bünyesinde en az 6 adet gayrimenkul değerlendirme uzmanı yer alması gerekmektedir. Bu uzmanlardan ikisinin söz konusu olan şirketin kurucu ortağı olması zorunluluğu bulunmaktadır. Diğer 4’ünün ise şirketin çalışanları ya da yine ortakları olabilmektedir. Yine bu uzmanlardan biri, kurulan şirkette yönetim kurulu üyesi olarak, şirket içerisinde usulsüz olarak bir raporlama yapıp yapılmadığını tespit edip, yılda 2 kez BDDK’ya raporlama görevi vardır.

Şirkette bu görevi üstlenen kişilere Kalite Kontrol Güvence Sistemi Sorumlusu adı verilir. Bu kişi için lisans şartı bulunmamaktadır. Ancak ilgili kişinin en az 4 yıl deneyimli olması gerekmektedir. Gayrimenkul değerlendirme raporlaması yapması ve göreve çıkması yasaktır.

Şirketin kurulabilmesi için ödenmesi gereken sermayenin en az 260 bin Türk Lirası olması gerekmektedir. Şirketin bir lisansı olsa da bir Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) üyesi olması gerekir. Bankalara iş yapmak isteyen şirketlerin, SPK lisansının yanında ayrıca BDDK’dan lisans almaları gerekmektedir. Bunlardan başka Türkiye Barolar Birliği de, şirkette maliyeti 250 bin TL’den fazla olduğu için şirket bünyesinde bir avukat buldurmanızı ya da bir avukat ile asgari baro ücretleri şartıyla bir anlaşma sağlamanızı istemektedir. Bunun aksi bir durum gerçekleştiğinde ise her senen sözleşmede yer alan bedel kadar tazminat ödemek zorunda kalınabilmektedir.

5. TÜRKİYE’ DE GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesinde en büyük sorun, gayrimenkul değerine etki eden kesin bir değerlendirme modelinin belirlenememesidir. Yanlış değerlendirme yöntemi kullanılması, ne kadar doğru analiz yapılırsa yapılsın yanlış gerçek sonucu veremeyecektir.

Emlak vergisi matrah değerinin tespiti ya da kamulaştırma gibi resmi kuruluşlar için yapılan değerlendirmelerde ise, idari baskı altında kaldığına dair durumlarla karşılaşılma olasılığı büyüktür. Buna örnek olarak, belediyeler için yapılan ve emlak vergisine esas olacak gayrimenkul değerlendirme sonuçlarının, kamuoyu baskısı ya da idari kaygılarla değiştirildiği ya da belli oranlarda düşürüldüğü durumlar gösterilebilir. Gerçek değerlendirme bedellerinin düşürülmesi sadece emlak vergisi gelirlerinin düşmesine neden olmamakta, aynı zamanda taşınmazların satış işlemi tahsil edilen tapu harcından elde edilen miktarın da düşmesine neden olmaktadır. Aynı durum kentsel dönüşüm uygulamalarında da görülebilmektedir.

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mesleğine ilişkin en büyük sorun mevzuattan kaynaklanmaktadır. Değerleme uzmanlığı ve şirketleri ile ilgili olarak, birden fazla kurumun farklı tebliğ ve yönetmelik düzeyinde düzenlemeleri bulunmaktadır. Değerleme mesleğinin faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve BDDK'nın düzenlemeleri de

mevcuttur. Her iki kurumun düzenlemeleri arasında genel olarak paralellikler olmasına rağmen bazı durumlarda farklı uygulamalarla da karşılaşmaktadır. Ayrıca, değerlendirme uzmanlarının meslek örgütü olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)’nin, SPK’nin denetimi altında olması, birliğin bağımsız faaliyet ve kararlar almasını engelleyebilmektedir.

Ayrıca, gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlamaya yetkili değerlendirme uzmanlarının nitelikleri BDDK ve SPK tarafından farklı olarak belirlenmesinden dolayı, farklı iki ayrı uygulama söz konusudur. BDDK, lisans mezunu olmanın yanı sıra değerlendirme mesleğinde üç yıl hizmeti olanları değerlendirme uzmanı olarak kabul edip rapor hazırlama yetkisi vermesine karşın, SPK, Lisans mezunu olup, Değerleme Uzmanlığı Lisans Sınavı’nı başararak en az üç yıl deneyim sahibi olmayı şart koşmaktadır. SPK, ayrıca lisanslama sınavında başarılı olup da, deneyimi süre olarak eksik olanlara Değerleme Uzman Yardımcısı unvanı vererek sektörde çalışmalarına izim vermektedir.

Değerleme sektörünün büyük hizmet alıcısı konumundaki bankaların, kendi değerlendirme raporu formatlarını kullanmalarını istemeleri, alacakları değerlendirme hizmetini kendi teknik şartnamesine uyma şartı koşmaları, değerlerimin temeli olan objektiflik ilkesini zedelemektedir. Bankaların kendi teknik şartnamelerinin, mevcut değerlendirme mevzuatı ile uyumlu olmayan birçok nokta da bulunmaktadır. Bunun sonucu olarak da, tüm değerlendirme verileri aynı olan bir gayrimenkule, farklı bankalar için düzenlenen değerlendirme raporlarında birbirinden oldukça farklı sonuçlarla karşılaşılmaktadır. Bu değerlendirme şirketlerinin güvenilirliklerini zedelemesi yanında, değerlemeden kaynaklanacak tüm maddi sorumluluk da değerlendirme şirketlerine yüklenmiştir. Bu adaletsiz bir durum doğurmaktadır. Ayrıca tarifede belirtilen değerlendirme ücretinden daha düşük ücret değerlendirme ücreti ödeyen, ulaşım giderlerinin ödenmemesi gibi bazı kalemlerde bankaların farklı ücret politikaları da bulunmaktadır.

Bankalar ipotek karşılığı teminat olarak aldıkları gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını değerlendirme şirketlerinden en geç iki gün içerisinde tamamlamalarını istemektedirler. Söz konusu iki günlük süre çoğunlukla sağlıklı bir rapor hazırlanması için yeterli olmamaktadır.

Değerleme raporunun hazırlanmasında kullanılacak tapu kayıtları ve imar durum bilgileri gibi verilerin tamamına yakını kamu kurum ve kuruluşlarından elde edilmektedir. Söz konusu bilgi ve belgelere ulaşmakta, kamu kurum ve kuruluşlarının personelinden kaynaklı ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır. Bunun temel nedenlerinden birisi de, ülkemizde de bir veri bankası bulunmamasıdır.

Değerlemede karşılaşılan en büyük problemlerden birisi de, SPK’nin asgari ücret tarifesinde aynı değerlendirme raporuna konu, aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin değerlendirilmesine ilişkin ücret belirlenmiş olunmasına rağmen, toplu olarak yapılan iş yerleri ve araziler için herhangi bir ücret tarifesi bulunmamasıdır. Bu durum farklı yorumlamaya açık olduğundan, farklı uygulamalara da neden olmaktadır.

Uygulamada SPK lisanslı şirketlerin kadrosundaki uzman yetersizliği nedeniyle, değerlendirme şirketlerinin, yeterli eğitim, deneyim ve yetkinliği olmayan kişilere rapor düzenlettirmek zorunda kaldığı görülmektedir.

SPK ve BDDK, lisanslı değerlendirme uzmanlarına bağımsız ve bireysel hizmet vermeye izin vermemektedir. SPK Kanunu’nda böyle bir hüküm olmamasına karşın, yönetmelik ve tebliğ düzenlemelerinin değerlendirme uzmanlarının sadece değerlendirme şirketlerinde kadrolu veya şirketlerin çözüm ortağı olarak çalışmak zorunda bırakılmaktadırlar. Değerleme hizmetinin sadece şirketler tarafından yapılmasına imkân verilmektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizin büyüme endeksinin lokomotifi konumundaki gayrimenkul sektörü, halen faal olan 31 yatırım ortaklığı şirketinin de katkısıyla en gözde yatırım enstrümanı olarak görülmektedir. Bunun yanında, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı son yıllarda gözde mesleklerden birisi haline gelmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme sektörünü yöneten iki kurumdan biri olan, BDDK, 2018 yılı itibari ile bankalara değerlendirme hizmeti verecek olan personelin, sadece gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip uzmanlardan oluşması yönünde bir tebliğ yayınlaması, mesleğin önemini bir kat daha artırmıştır.

Türkiye’de değerlemeye ilişkin mevzuat; değerlemenin inşaat, harita, mimarlık, hukuk ve işletme gibi disiplinler arası niteliğinden dolayı, oldukça geniş ve kapsamlıdır. Bağımsız bölüm vasfına olan, iskan amaçlı kullanılan gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında ilgili mevzuata kısmen ya da tamamen aykırı, yasal kısıtlılığı bulunan uygulamalarla karşılaşmaktadır. Bu tip durumlarda uyulması gereken standart prosedürün bazen uygulanmadığı görülmektedir.

Uygulamada karşılaşılan sorunları çözmek amacıyla öncelikle, mevcut düzenlemeler yerine, acilen Değerleme Meslek Yasası'nın çıkarılması zorunlu hale gelmiştir. Yasanın hazırlık aşamasında ise, YTDUB statüsünde belirtilen görevleri yerine getirme noktasında daha aktif ve üyeleri ile işbirliği içerisinde olunmalıdır.

Özellikle bankalara verilen değerlendirme hizmetlerinde, bankaların farklı istek ve teknik şartnameler uygulamaları hem mesleğe olan güvenilirliği azaltmakta, hem de hukuki problemlere neden olmaktadır. Bu nedenle, SPK tarafından Uluslararası Değerleme Standartları ve mevcut Türkiye'deki taşınmaz hukuku dikkate alınarak, bankalara tek ve ortak bir değerlendirme rapor formatı oluşturulmalıdır.

Aynı şekilde, bankalar tarafından talep edilen değerlendirme hizmeti sürelerinin, değerlemesi yapılacak gayrimenkulün nitelikleri ve Avrupa Birliği ülkelerindeki uluslararası değerlendirme kuruluşlarındaki uygulamalar dikkate alınarak, değerlendirme kuruluşlarının risklerini azaltmak amacıyla yeniden belirlenip, standart hale getirilmelidir.

TDUB'un statüsünde belirtilen görevi gereği SPK ve BDDK'ya başvurarak değerlendirme tarifesine uymayan bankalar hakkında yasal işlemlerin yapılması sağlanarak kamuoyuna duyurulmalıdır. Aynı şekilde, TDUB, ayrıca tebliğe aykırı değerlendirme hizmet sözleşmesi imzalayan birlik üyesi değerlendirme Kuruluşları hakkında disiplin yönetmeliği hükümlerini uygulamalı ve SPK'ya bildirmelidir.

Değerlemede kullanılacak gayrimenkule ait belge ve bilgi toplamada, başta kamu kurumu niteliğindeki değerlendirme uzmanlarının meslek örgütü olan TDUB başta olmak üzere, SPK ve BDDK, değerlendirme uzmanlarının mesleklerini icra edebilmeleri için, inceleme ve araştırma yapma durumunda oldukları bakanlıklar (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı vb.), bağlı kamu kurum ve kuruluşlarına bilgilendirmede bulunarak hukuki düzenlemelerin yapılmalıdır. Burda hem kamu kuruluşlarının iş yüklerini azaltmak hem de değerlendirme uzmanlarının görevlerini hızlı ve etkin bir biçimde yapabilmesi için, değerlemesi yapılacak taşınmaza ait bilgilerin ortak bir veri bankası oluşturulmalıdır. Bunun sağlanması ile, hem aynı gayrimenkule ilişkin olarak çok farklı değer tespitlerin önüne geçilecek, hem de bankalar verdikleri kredilerin risklerini en aza indirmiş olacaktır.

Yasal düzenlemeler nedeniyle, değerlendirme uzmanlarının değerlemede esas alacakları verilerde sıkça değişiklik olabilmektedir. Bundan dolayı, TDUB tarafından değerlendirme uzmanlarına periyodik olarak eğitimler verilerek uygulama birliği sağlanmalıdır.

BDDK ve SPK, lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerine "çözüm ortağı" olarak hizmet verenlerin çözümsüzlük ve sorun kaynağı olmaması için SPK, BDDK ve TDUB'un çözüm ortaklarına ilişkin kapsamlı ve ortak bir düzenleme yapmaları temel bir zorunluluktur.

Değerleme uzmanlarına da bağımsız ve bireysel olarak çalışma imkânı veren düzenlemeler ivedilikle yapılmalıdır. Ayrıca, TDUB'un üyesi olan değerlendirme uzmanlarının bankalar dışında kamu kurum ve kuruluşlarına bağımsız olarak değerlendirme hizmeti verilmesi konusunda gerekli girişimlerde bulunarak yeni düzenlemelerin bu yönde yapılması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Açlar A., Çağdaş V. (2002). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Büyükkaracığan, N ve Ertaş, (2015). Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği, *Selçuk Üniversitesi Kadınhanı Faik İçil Meslek Yüksekokulu Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 10,53-66.
- Çağdaş V. (2001). 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi Açısından Bakış, *Mülkiyet Dergisi*, Sayı: 42, Ankara.
- Karakuş, H.H., Özdemir, T. ve Turabi, A. (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi Ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi, *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, Cilt 13(2) 112-119, 2011.
- Saraç, E. (2012). Yapay Sınır Ağları Metodu İle Gayrimenkul Değerleme, Yüksek Lisans Tezi, *t.c. İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Tanrıvermiş, T., (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, *Lisanslama Sınavı Çalışma Kitapları*, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E. (2011). Dünya’da Ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi, *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf> (30.08.2017)
- http://www.gyoder.org.tr/img/mc-content/20171124151357_2583gyoder-gosterge-2017.pdf (30.08.2017)
- <https://biruni.tuik.gov.tr/gosterge/?locale=tr> (30.08.2017)
- <http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tabuistatistik/iller/Tabuistatistik.htm> (30.08.2017)
- <http://gayrimenkulturkiye.com/2016/05/18/3466/> (30.08.2017)