

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Ağustos 2022 / Sayı 5

AYIN KONUSU

*Lisanslı Bir
Gayrimenkul
Değerleme Şirketi
Kurmak*

Sayfa 10'da

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Diünü, Bugünü,
Yarını (5. Bölüm)
Sayfa 23'de*

*Taşınmaz Niteliğinde
Fonksiyon Farka
Sayfa 30'da*

*Değerlemede Teknoloji
(Değerlemede Faydalanan
Programlar)
Sayfa 35'de*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Dahilikle Delilik arasında
gezen Figueras'lı bir çığının
hikayesi (Sayfa 7 de)



ARCDERG!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

Ömer Önder Neşeli

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,

Makaleler, Karikatürler

Ve Özgün Öyküler

Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.

UYARI

Dergideki tüm makaleler, öyküler, karikatürler ve içeriklerin telif hakkı yazarlarına aittir. Dergi hak sahipliğinin tescili amacıyla www.archi.com.tr/e-medya

Adresinde PDF formatında elektronik imzalı ve zaman damgalıdır. Dergimizdeki dokümanların kopyalanarak veya özetlenerek izinsiz bir şekilde başka yerlerde yayınlanması halinde hukuki ve cezai işlem uygulanacaktır.

Dergi Yazarlığı İçin

ARCDERG!'de yayınlanmak üzere anı, makale vb. hazırlayanlar, yazılarını onder@archi.com.tr adresine gönderebilirler. Makale konularının sektöre katkı sunması esastır. Makalelerin max. iki sayfa hazırlanması rica olunur.

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



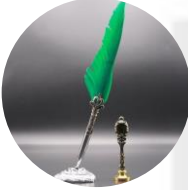
7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
Figueras'ın Delisi, Salvador Dali



10

Ayın Konusu
*SPK'lı Gayrimenkul Değerleme
Şirketleri*



22

Şiir Dinlencesi
Cahit Sıtkı Tarancı'dan



23

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 5 / TDUB Faaliyetleri



27

Çorman Karman Öyküler
O Dağın Eteklerinde



30

Uzmanın Görüşü
*Taşınmaz Niteliği
Fonksiyonundan farklı ise*



33

Anı Sandığından
Ders Alınacak Bir Deneyim



35

Değerlemede Teknoloji
Raporlama Programları



36

Sektör Haber

- *Bu zam sevindirmedi, üzdü*
- *Kentsel Dönüşümde Kredi Destek Miktarı Değişti*



Eylül Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (*Art Nouveau'nun devi Antoni Gaudí ve Barcelona*)
- Ayın Konusu (*Kıyı Kanunu Uygulamaları ve İstisnaları*)
 - Şiir Dinlencesi (*Atilla İhan'dan*)
 - Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını (*Bölüm 6. Bankalar*)
 - Çorman Karman Öyküleri (*Tam Olmak*)
- Uzmanın Görüşü (*Sık Yapılan Raporlama Hataları*)
 - Anı Sandığından (*Taksi Hikayelerim*)
 - Değerlemede Teknoloji (*İnternette Sörf*)
 - Güncel Haber

Gayrimenkul Değerleme



Evinizi, arsanızı, tarlanızı, alırken, satarken sadece değerini öğrenmek için değil, o taşınmazın yaşal durum analizini de görebilmek için değer tespiti yaptırmanızı tavsiye ederiz.

Örneğin alacağınız arazide inşaat yapma imkanı var mı? Bunu emlakçının söylemesi yetersizdir çünkü bu konuda bir uzman kadar bilgili olması mümkün değildir.

Ya da sattığınız bir evin gerçek değeri nedir? Acaba doğru bir fiyata mı satıyorsunuz?

Bu şirketlerden ortaklık mal paylaşımından, arsa payları dağılımına, şerefiye hesaplamalarından makine, tekne, uçak vb. değerlemelerine kadar her türlü konuda destek alabilirsiniz.

İlgili resmi kurumların zorunlu tutmadığı durumlarda şirketler dışında bulunduğunuz bölgedeki değerlendirme uzmanlarından da doğrudan hizmet alabilirsiniz.

Ülkemizde Gayrimenkul Değerleme SPK tarafından yetkilendirilmiş uzmanlar ve bu uzmanların oluşturduğu değerlendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır.

Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.

Örneğin kentsel dönüşümde riskli binanız varsa ve 1/3 yenilenmeye razı değilse, bu binaya ait arsa paylarının değerlerini SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına yaptırmanız zorunludur. Bakanlık başka raporu kabul etmez.

Aynı şekilde halka açık şirketlerin gayrimenkullerinin, imar değişikliği istenen arsaların, yabancıya satışlarındaki gayrimenkullerin vb. değerlemesinin bu firmalar dışında yapılmasına izin verilmemektedir.

Banka kredilerine konu g. menkuller de bu firmalarca yapılmaktadır. Ancak bunun için bu firmaların ayrıca BDDK Lisansı da bulunmaktadır.

Bu nedenle Değerleme firmaları ülke çapında yapılmış durumda olup, herhangi bir şehirdeki gayrimenkulünüzü değerleyebilirler.

<https://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92> adresinden tüm firmaların bilgilerine ulaşabilirsiniz.

EDİTÖRDEN

Ağustos sayımızda SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerini Ele Aldık. Ülkemizde kaç adet Lisanslı değerlendirme şirketi var? Müşteri Portföyleri kimlerdir? Kuruluş Maliyetleri ve Yükümlülükleri Nelerdir? Geçmişleri ve Gelecekteki Beklentileri Nelerdir. Sadece SPK Lisansı almaları yeterli midir? Bu Şirketler ne kadar ve hangi sınırlar içinde güvenilirler? Değerleme şirketlerinin zorlandığı konular nelerdir? TDÜB nin vb. kuruluşların şirketlerle ilişkileri nelerdir? gibi bir çok konuyu içeren bir yazı okuyacaksınız. Bu yazının özellikle şirket kurmak isteyen çözüm ortaklarına ve bu konuya ilgi duyup da kaynak bulamayan kişilere çok yardımcı olacağını düşünüyoruz.

Bu sayımızda ayrıca tapusunda yazan ve projesinde yer alan nitelikten farklı şekilde düzenlenip kullanılan gayrimenkullerin değerlemesini, bu şekilde kullanmanın getirdiği sakıncaları vs. anlattık. Umarız bir çok kişiye ışık tutar.

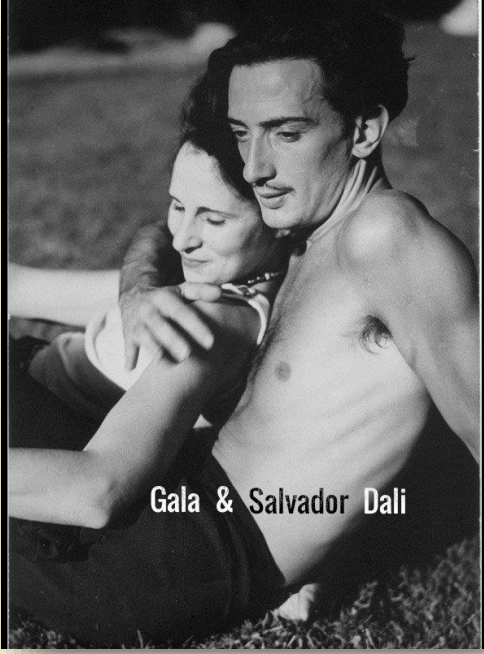
Geçen sayıdan bu sayıya ertelediğim «taksi hikayeleri» isimli animi tekrar ertelemek zorunda kaldım. Çünkü ayın konusu «Şirket Kurmak» olunca bu konudaki bir animimizi bu sayıda anlatmadan geçemedik. İsimler, olaylar önemli değil. Hepsi geçmişte kaldı. Ancak yeni şirket ortaklığı düşünenlere örnek olsun diye bu animimizi anlattım.

Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dilerim.

Not: *Okuma kolaylığı için sayfa sonunda bulunan sayfa numaralarının yanındaki «Başa Dön» seçeneğine tıklayarak içindekiler sayfasına dönebilir, içeriklerin solundaki ufak resimlere tıklayarak da istediğiniz sayfaya ulaşabilirsiniz.*

Ö. Önder Neşeli

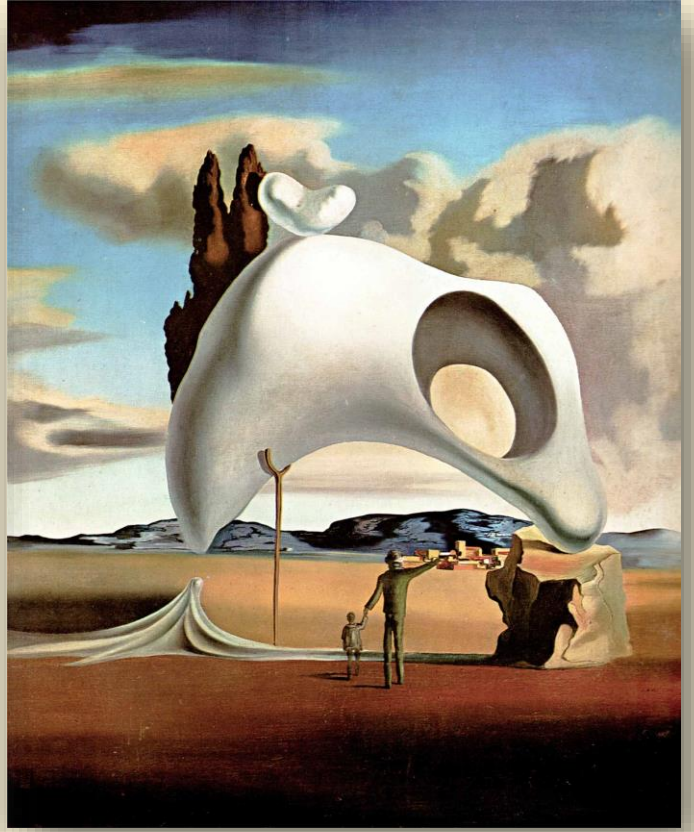
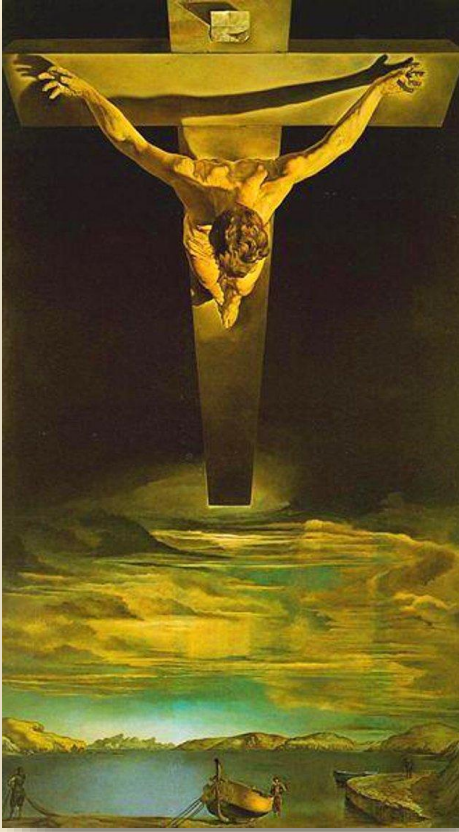




Deliliğin Sınırlarında Yaşamış Bir Dahi; Salvador Dali ve O'nun şehri Figueras

Figueras'ı görmüş olanlar bilir, onu İspanya'nın Katalan Bölgesindeki sıradan şehirlerinden ayıran tek bir binası vardır ve bu yapı eski bir tiyatro, bir müze veya başlı başına bir sanat eseri olarak tanımlanabilir. Eski bir Yahudi Şehri olan turistik Girona'ya yakınlığından başka bir özelliği bulunmayan Figueras, bu yapıt sayesinde nerede ise Girona kadar turist çekmektedir. Eski bir tiyatro binasıyken, 1960 yılında Salvador Dali'ye tahsis edilen ve meşhur olmadan çok önce Dali'nin ilk sergisini açtığı bu yapı; onun çılgın çalışmaları ile muhteşem bir görsel şölen sunağı haline gelmiştir. Bu şehirde doğan Dali, kendisine sunulan bu hediyeyi iyi değerlendirmiş ve Figueras'ı ölümsüzleştirmiştir. Mükâfat olarak da ölünce istediği gibi bu yapının içine gömülmüştür. Müzedeki her eser 2 veya 3 boyutlu görsel sürprizdir ve Dali'nin hayata bakışını yansıtır.

Yaşadığı sürede dalgalı davranışları nedeni ile sevenleri kadar nefret edenleri de bulunan Dali; zeki ama iç dünyası karışık bir yapıya sahipti. İspanya'nın Katalan bölgesindeki küçük bir şehirde doğmasına karşı, Dünya çapında tanınmasına neden olan çok çalışması ve el becerisi değil, herkesten farklı düşünebilmesiydi. Öncelikle doğduğu Katalan bölgesi küçük heykelticilere ve simgelere takıntılı, oldukça değişik bir yapıya sahipti. Bereket simgesi bile "çömelmiş hacet gideren adam heykelciği" olan bir bölgede Dali gibi A. Gaudi, Picasso vb. gibi farklı düşünen sanatçıların çıkması zaten normaldi. Dali'nin doğumu da farklı kişiliğinin gelişmesine neden olan bir trajediydi. Aslında aynı isimdeki abisi ölünce, ailesi hemen abisinin yerine onu yapmış fakat ilk çocukları yaşıyormuş gibi, Dali'yi onun yerine koyarak büyütmüşlerdi. Çok sevdiği annesi ölünce, sert mizaçlı babası Dali'nin teyzesi ile evlenmiş, bütün bunlar Dali'de kişilik bozulmasına yol açmış, onu yalancı, tuhaf, bir dediği diğerini tutmayan garip bir insana çevirmişti. Çocukken ailesinin dikkatini çekebilmek için yaptığı teatral histeri krizleri alışlagelmiş şeylerdi. Okuldan atılmak, anarşiye karışmaktan dolayı hapse girmek onun için olağandı. Ancak o bir sanatçı ruhuna sahipti. Yeteneği ve sonradan tanışıp arkadaş olduğu Picasso, Stefan Zweig, Sigmunt Freud, Luis Bunuel, Garcia Lorca gibi onu derinden etkileyip değişimine yardımcı olan kişiler sayesinde başarıyı fazlasıyla yakalamıştı.



Sürrealist (Gerçeküstü) ressam olarak tanıdığımız Salvador Dalí, aynı zamanda heykeltçilik, fotoğrafçılık, filmcilik hatta ilgi duyduğu için fırıncılık dahi yapmıştı. Walt Disney ile birlikte çalıştığı çizgi film 'Destino', ölümünden yıllar sonra 2003 yılında Oscar'a aday gösterilmiş, Luis Bunuel'le birlikte çektiği "Endülüs Köpeği" filmi ile beyazperdeye "gerçeküstü" sanatını yansıtmıştı. Yaşarken "deli" olarak anılması hoşuna gitmiş, bu nedenle olduğundan da çılgın davranışlar içine girmişti. 1936'da Londra Uluslararası Sürrealist Sergisi'nde bir konuşma yapması istenince, sahneye eski tip hantal bir dalgıç tulumu içinde çıkmış. Tulumun beline mücevher işlemeli bir kama takmıştı; bir elinde bir bilardo istekası tutuyor, diğer eliyle de bir çift kurt köpeğini çekeştiriyordu. Yaptığı konuşma sırasında sesi başlığı nedeniyle duyulamamış, seyirciler kahkahadan yıkılmıştı.

Tablolarında ise neşeden daha çok felsefe ve sürprizler vardı. Eserlerinde bilimi ve görsel yanılsamaları bolca kullanan Dalí'nin bir nü tablosunun fotoğrafını çekmek istediğinizde vizörde Abraham Lincoln'ün portresini görüp şaşırabiliyordunuz. Sadece resim sanatında değil güzel sanatların birçok alanında da yapıtlar veren Dalí şaşırtıcı ve olağanüstü projeleri de hayata geçirdi. Ressam, bir smokini, içinde filtre bulunan likör kadehleriyle kaplayarak gerçekleştirdiği çalışmaya Afrodizyak Ceket adını vermişti. Daha sonra ahize yerine kabuklu hayvan kullandığı İstakoz Telefon'u vb. bir çok ilginç şeyi icat etti. Siyasetle ilgim yok demesine rağmen hep politik davrandı. Franko iktidara gelince Faşist rejimi desteklediğini açıkladı. Onu ciddiye alan sürrealist akımın diğer öncüleri ile arası açıldı ve birbirlerine karşı eserleri ile savaştılar. Ancak Dalí'nin bu desteği de kendi gibi tutarsızdı. Faşist rejimin görüşlerinin tersine bir hayat yaşıyor, yakın arkadaşlarını sol görüşlü sanatçılardan seçiyordu. Yüzyılın ünlü şairlerinden Garcia Lorca homoseksüeldi ve Dalí ile birlikte İspanya'nın çağdaşlaşması için çalışıyorlardı. Dalí her zamanki gibi politik davranıp savaş patlak verdiğinde Amerika'ya kaçınca Franko taraftarları zavallı Lorca'yı katletmişlerdi.

BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



İspanya Kraliçe Sidikli İzabel'den bu yana marjinal davranışlara hiç hoş bakmayan, Katolikliği en koyu uygulayan ülke olmasına rağmen Dalí burada da iki yüzlü davranmış, koyu bir Katolik gibi gözüküp, Tanrıya inandığını söylese de tasarladığı müzesinin tavanında, Sistin shapell'deki Mikelanj'ın "tanrının eli" ile adeta dalga geçer gibi bir eser yaratarak Adem'in elini kolunu mücevherlerle süslemişti. Eşcinsel arkadaşlar ediniyor, onlarla aynı evi paylaşıyordu. Bununla beraber henüz 22 yaşındayken, yakın arkadaşı sürrealist şair Paul Eduard eşiyile beraber onu Cadaquez'de, Akdeniz'in Katalan kıyısındaki yazlık evinde ziyaret edince, Paul'un eşi Gala onu ve çocuğunu Dalí için terk ederek tam 50 yıl sürecek tutkulu bir aşkın başlamasına neden oldu. Bu aşk Gala öldükten sonra dahi sürdü. Zaman, optik, hologramlar, dna, matematik vb. birçok şeye takıntısı olmakla birlikte onu en çok etkileyen şey Gala'nın kendisiydi. Yapmış olduğu Gala'nın tablolarını başkalarına hediye edip, sonra geri almaya çalışması, arkadaşlarından hoşuna giden şeyleri çalması, devamlı yalan söylemesi vb. birçok kusurları bulunan bu tutarsız, çılgın, yalancı adam, bir sanat ve yaşam devrimcisiydi. Eserlerini sevemeyebilirsiniz ancak bilmeniz gereken bu gün katı Katolik İspanya'nın onun ve Lorca gibi sanatçıların sayesinde değişmeye başlamış olduğu ve bunun Dünya'nın da değişmesine de yol açtığıdır. Katalonya baş şehri Barselona'nın önümüzdeki senelerde eşcinsellerin Başşehri olarak seçilmiş olması ve özgür plajları bunun göstergesidir.

<https://www.youtube.com/watch?v=5aKGae20nRk>



LİSANSLI BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ KURMAK...

SPK Lisanslı bir Gayrimenkul Değerleme Şirketi kurmak istediğinizde karşınıza 4 büyük sorun çıkacaktır. İlk sorun maliyettir. İkinci sorun ortaklık yapısı, vb. şekil şartlarıdır. Üçüncü sorun ise müşteri bulmak, dördüncüsü ise şirketin devamlılığını sağlayıp ayakta tutmaktır.

Normal şartlarda bu işe niyetlenen bir kişi kendi aklına yatan kişilerle ortaklık kurup, sermayeyi denkleştirmeye ve şirketi kurduktan sonra da lisans alıp müşteri bulmaya çalışır. Ama ülkemizde bu işler özellikle son yıllarda çok farklı yürümektedir.

Önce müşteri bulup, o müşterinin talebi doğrultusunda şirket kuranlar çoğunluktadır. Bu şirketlerin merkezleri de nedense hep Ankara'dadır ☺

Biz burada normal seyrinde giden bir lisanslı değerlendirme şirketini inceleyeceğiz. Önce şirket kurmaya niyet etmekten başlayalım. SPK'nın aldığı kararlar sonucunda artık çözüm ortaklığı yapmanın zorlaşacağını göz önüne alıp, bir değerlendirme şirketinin ortağı olmaya karar verdiniz. Önünüzde birkaç seçenek var. Ya mevcut bir lisanslı değerlendirme şirketine ortak olacaksınız, ya birileri ile ortak olup, lisanslı bir değerlendirme şirketini satın alacaksınız, ya da yeni bir lisanslı şirket kuracaksınız. İlk etaptaki pratik düşüncenin üzerine gidelim. Yani bir değerlendirme şirketine ortak olmayı veya birkaç kişi birleşip şirket satın almayı. Şayet böyle bir niyetiniz varsa ve bankalar için de raporlama yapmayı düşünüyorsanız, şirketin SPK Lisansı yanında BDDK Lisansının da olması şarttır. BDDK Lisansı olmayan ya da Lisansı iptal edilmiş bir şirkette bankalarla çalışma imkanınız yoktur. Aynı şekilde BDDK lisansı olup, SPK Lisansı olmayan bir şirketin de bankalarla çalışma imkanı yoktur. Diyelim ki her iki lisansı da olan bir şirket buldunuz. Böyle bir şirketi satın almanın veya ortak olmanın avantajları ve dezavantajlarını basitçe anlatalım.

Önce yeni bir şirket kurmaktansa böyle bir şirkete dahil olmanın avantajlarından bahsedelim;

- SPK ve BDDK Lisansı almak için bekleme süreniz olmaz. Normal şartlarda bir şirket kurup lisans almak için aylarca beklemeniz gerekir. Bunun iki yönden sıkıntısı vardır. İlki SPK ve BDDK için hazırlanan dosyalar, noterlik masrafları, vb. bir çok harcamanın yanı sıra, SPK şartları gereği muhasebe, operasyon vs. hariç, sırf 11 adet personelin (Min. asgari ücretten aylık maliyeti 83,633 TL olup lisans almanın başvurudan sonra min. 3 ay süreceğini var sayarsanız 240.000 TL yapar. Kaldı ki uzmanları asgari ücretten bağlayamayacağınız gibi bu süreç 6 ay da süre bilir) masrafıdır. Diğer bu geçen süreçte ortaklığı devam ettirebilmenin zorluğudur. Çünkü ilk kurulumdaki ortaklar şirket kurulmaz para kazanacaklarını zannederler. Halbuki değerlendirme şirketleri ilk kurulduklarında devamlı para çıkışı olur. Bu da ortaklar arasında anlaşmazlıklara, tartışmalara ve dağılmalara neden olur.
- Şirkete girer girmez hazır müşterileriniz olur. Müşteri aramak zorunda kalmazsınız. Ancak yeni kurulmuş, henüz herhangi bir banka ile sözleşmesi olmayan ya da özel müşteri portföyü bulunmayan bir şirkete giriyorsanız, düşünmenizi öneririz.

- Şirketi kurmanın en zor olan kısmını yani oturmuş personel bulma kısmını halletmiş olursunuz. Günümüz şartlarında 10 adet değerlendirme uzmanı bulmak yeni kurulan şirketlerin karşılaşacağı en ciddi sıkıntıdır. Bunların detayını daha sonra anlatacağız.

Dezavantajları ise şunlardır.

- Mevcut bir şirkete ortak olmanın, Normalde bir şirkete ortak olarak yeni bir A.Ş. kurmanın üzerinde maliyeti vardır. Bu günkü şartlarda 1.000.000 TL ödenmiş sermaye ile kurulacak bir şirkette %10 ile hissedar olsanız 100.000 TL vermeniz gerekir. Ancak önceden kurulmuş böyle bir şirketten %10 hisse almaya kalksanız en az 3-4 misli para ödemeniz gerekir. Kaldı ki bu çok normaldir. Çünkü şirket sadece sermayeden ibaret değildir. Şirket ne kadar eskiyse, ne kadar sıkıntısızsa, ne kadar tanınıyorsa, ne kadar çok müşterisi varsa ve ne kadar çok prestijliyse, fiyatı o oranda yüksek olacaktır. Unutmayın ki eski şirketlerin koyduğu sermayeler günümüze göre enflasyon göz önüne alındığında çok daha fazladır. Örneğin Archi 2010 başında kurulduğunda 250.000 TL sermaye ile kurulmuştu. O yıllarda bu para bir daire bedeliydi. 2021 yılı başında SPK yönetmeliği gereğince ödenmiş sermayesini 1.000.000 TL ye çıkarttı. Archi'nin fark olarak koyduğu para da bir daire parasıydı. Bu gün Archi'nin sırf koyduğu sermaye bedeli 2 daire bedeliyken, yüksek enflasyon nedeni ile yeni kurulan bir şirketin koyacağı 1.000.000 TL ye bir daire bile almak mümkün değildir.
- Yeni bir şirket kurduğunuzda ödenmiş sermaye olarak koyduğunuz 1.000.000 TL ye şirket adına herhangi bir demirbaş alıp, bunu kullana bilirsiniz. Örneğin bu bir otomobil olabilir. Ancak devir aldığınız şirkette kayda değer herhangi bir demirbaş bulunmayabileceği gibi şayet varsa da ayrıca bedelini isteyeceklerdir.
- Satın aldığınız şirket çalışanlarının birikmiş kıdem tazminatları sizin üzerinize binecektir. Elemanların kaç yıllık olduklarını ve tazminatlarını da düşünün.
- Çalışma sistemini ve şirketin bu sistemde aksaklıkları olup olmadığını iyi araştırmanızı öneririz. Birkaç kişi birleşip de bir şirketi satın almak istediğinizde veya yeni bir şirket kurmak istediğinizde de aynı sorun söz konusudur. Şirket idare etmek, zor, devamlı meşguliyet gerektiren, görev tanımları belirlenmiş kişilerin işini ciddiyle yapmaları şartı ile devamlılığı olan bir iştir. Birden bire bilmediğiniz bir sistemin içine gireceksiniz. Bu sistemde aksaklıklar olabilir. Lisanslı bir A.Ş. nasıl yönetilir. Ne tip sorumlulukları vardır, ayrıca anlatacağız. Personel sayıları yeterli mi? Lisanslama şartlarını sağlıyorlar mı? Yaptıkları iş sayıları vs. ile ilgili ileride sıkıntı doğurabilecek gelişimler olabilir mi? Bunları inceleyip ona göre araştırma yapmanızı öneririz.
- Şirketin ekonomik verilerinin sağlam olmaması, şirket risklerinin bulunması gibi olumsuzluklar olabilir. Şayet şirketi tanımıyorsanız veya güven sorunu varsa baştan işi sıkı tutmanız gerekir. Ekonomik verileri için bağımsız denetim raporunu detaylı incelemeniz gerekecektir. Ayrıca şirket risklerine karşı ayrı bir sözleşme yapmanızı öneririz. (Şirketin önceden yaptığı bir işten süren bir davası olabileceği gibi, daha sonradan açılacak bir davası da olabilir. Bu davalar sonucu bir tazmin bedeli ortaya çıkarsa, bu bedelin sorumluluğunu alacaklarına dair bir sözleşme yapmanız gerekir)

Sonuçta eksi ve artılarına bakarak ne yapacağınıza karar verebilirsiniz. Bu yazının tümünü okuduğunuzda muhtemelen bir adım geriye doğru gidip, şirketle ilgili hayallerden vaz geçmeyi düşüneceksiniz. Çünkü hiç bilmediğiniz maliyetler ve birçok sorumluluğun olduğunu göreceksiniz. Ancak şunu unutmayın, bu gün orta ölçekte bile olmayan onlarca şirket yıllardır varlıklarını sürdürebiliyor. Bunun nedeni aslında çok basittir. Otoriteler çok farkında olmasalar da ülkenin bu sektöre ve değerlendirme uzmanlarına ihtiyacı vardır. Hiç iş yapamayan bir şirket bile biraz çaba ile en azından bu yüksek maliyetleri karşılaya bilmektedir. Bankalarla çalışmasanız bile; Ortaklık giderme davaları, Kentsel Dönüşüm davaları, Kamulaştırma davaları vb. birçok davada uzman görüş raporları hazırlayarak veya sırf yabancıya satış raporları veya bayi raporları hazırlayarak dahi kar edebilirsiniz.

LİSANSLI BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN GİDERLERİ NELERDİR?

Lisanslı Anonim Şirketlerin öncelikle kuruluş maliyetleri vardır. Daha sonra, sabit ve değişken giderler aralıksız şekilde gelecektir. Ancak sürpriz belirsiz maliyetleri de göz ardı etmemek gerekir. Burada verilen değerler yaklaşıktır. Kendi tedarik imkanlarınıza göre düzenleye bilirsiniz.

Kuruluş maliyetlerini ve devam edecek yıllık maliyetleri sıralayacak olursak;

<i>Ödenmiş Sermaye</i>	: 1.000.000 TL
<i>Bilgisayarlar</i>	: Min. 11 adet bilgisayar yaklaşık 50.000 TL
<i>Noter vb. Resmî Kurum Masrafları</i>	: Yaklaşık 5.000 TL
<i>Yazıcı vb. donanım</i>	: Min. 10.000 TL
<i>Masa Sandalye Koltuk</i>	: Yaklaşık 90.000 TL
<i>Buzdolabı, Kahve makinası vs.</i>	: Yaklaşık 10.000 TL
<i>Cep Telefonları (Şirket içi min.3 adet)</i>	: Yaklaşık 12.000 TL (Dijital imza atılabilir akıllı telefon olmak zorundadır)
<i>Web sayfası tasarımı</i>	: Yaklaşık 20.000 TL
<i>Web sayfası güncellemeleri</i>	: Yaklaşık 2.000 TL/Yıl
<i>Program Lisansları</i>	: Yaklaşık 5.000 TL
<i>Mesleki Sorumluluk Sigortası</i>	: Yaklaşık 50.000 TL/Yıl
<i>Bağımsız Denetim Ücreti</i>	: Yaklaşık 40.000 TL/Yıl
<i>Personel Gideri</i>	: Min.1.200.000 TL/Yıl
<i>TDUB giriş Aidatı</i>	: 20.000 TL/ilk yıl, 8.000 TL/daha sonraki yıllar.
<i>LTST (Lisanslama Sicil Takip) ücreti</i>	: 9.440 TL (Asgari uzman sayısına göre)
<i>Muhasebe</i>	: Yaklaşık 40.000 TL/Yıl
<i>Genel Kurul masrafları</i>	: Yaklaşık 5.000 TL/Yıl
<i>600 TL x 11 Kişi TDUB üye D.U. Aidatı</i>	: 6.600 TL/Yıl (Bu her uzmanın kendi ödeyeceği tutar olmakla birlikte anlaşmaya bağlı olarak şirket tarafından da ödene bilmektedir.)
<i>Avukat Sözleşmesi</i>	: Yaklaşık 51.000 TL/Yıl
<i>Ofis Kirası varsa şube kiralari</i>	: Değişken olup 20.000 TL/yıl ile 200.000 TL/Yıl arasında değişir.
<i>İnternet Ücreti</i>	: Yaklaşık 3.000 TL/Yıl
<i>Domain adresi ve mail adresleri</i>	: Yaklaşık 2.000 TL/Yıl
<i>Su, Elektrik Doğal Gaz</i>	: Yaklaşık 30.000 TL/Yıl
<i>Otomobil Kiraları (Min. 2 adet)</i>	: Yaklaşık 150.000 TL/Yıl
<i>Şube Açılışları</i>	: Yaklaşık 10.000 TL/Adet (Tercihe bağlı)
<i>Ofis Aidat</i>	: Yaklaşık 3.000 TL/Yıl
<i>Dijital imzalar. (e imza ve mobil imza)</i>	: Yaklaşık 5.000 TL/Yıl
<i>(Bu her uzmanın kendi ödeyeceği tutar olmakla birlikte anlaşmaya bağlı olarak şirket tarafından da ödene bilmektedir)</i>	
<i>Yemek</i>	: Yaklaşık 130.000 TL/Yıl
<i>İçme Suyu, Çay Kahve</i>	: Yaklaşık 20.000 TL/Yıl
<i>Ofis Temizlik + Malzeme</i>	: Yaklaşık 25.000 TL/Yıl
<i>İş geliştirme</i>	: Yaklaşık 100.000 TL/Yıl
<i>Ofis Sigorta</i>	: Yaklaşık 4.000 TL/Yıl
<i>Bilgisayar Bakım</i>	: 10.000 TL/Yıl
<i>Beklenti dışı harcamalar</i>	: Yaklaşık 20.000 TL/Yıl
<i>Takip Programı kirası</i>	: Yaklaşık 24.000 TL/Yıl
<i>KVKK Uyarılama</i>	: Yaklaşık 20.000 TL
<i>İş Güvenliği Uyarılama</i>	: Yaklaşık 5.000 TL
<i>Telefon ücretleri</i>	: Yaklaşık 6.000 TL/Yıl
<i>Kargo ücretleri</i>	: Yaklaşık 6.000 TL/Yıl
<i>SMS Ücretleri</i>	: Yaklaşık 1000 TL/Yıl
<i>Ticaret Odası Ücretleri</i>	: Min.1000 TL/Yıl
<i>Benzin</i>	: Yaklaşık 20.000 TL/Yıl
<i>Kirtasiye</i>	: Yaklaşık 15.000 TL/Yıl



Her şey, üç sene önce bir arkadaşımın "Değerleme Uzmanlığı diye bir iş var, biliyor musun?" demesi ile başladı

Bu harcamaları kısaca anlatalım; 1.000.000. TL Ödenmiş Sermaye, SPK tebliği gereğidir. TDUB ne üye olmazsanız lisansınız iptal olacağından hem şirket adına hem uzmanlar adına aidat ödenmesi gerekmektedir. Bu da SPK tarafından belirlenmiş durumda olduğundan ödenmesi zorunlu harcamalardır. Benzer şekilde LTST ücreti, Mesleki Sorumluluk Sigortası ücreti ve Bağımsız Denetim Ücreti de Lisansınızın iptal edilmemesi için yapmanız gereken ödemelerdir.

Noter vb. Resmi Kurum Masrafları ilk kuruluşta SPK ve BDDK ya vereceğiniz belgeler için gerekecektir. Şayet ofis kendinize aitse ve zaten elinizde bilgisayar vb. donanımlar varsa kira dahil birçok harcamayı engelleme bilirsiniz. Ancak bilgisayarların hiçbir aksilik çıkartmayacak şekilde devamlı bakımlı halde olmaları gerekmektedir. Çünkü internet ve bilgisayarlar ile telefonlar bu şirketlerin fırtınadaki can simidi gibidir. Kaybolduğu anda boğulursunuz.

Şayet iş takibi için bir program kullanmazsanız bir çok şeyle baş edemezsiniz. Örneğin BDDK ya bildirmek üzere düzenlenen 2.mio üzeri raporları listelemek vb. birçok raporlama zor olur. Bu nedenle sakın bu kalemden tasarruf etmeye çalışmayın.

Dijital imzalar bir şirket için olmazsa olmazdır. Bankalar, devlet kurumları, vb. pek çok kurum sizden bu imzaları isteyecektir. Bunun da tasarrufu olamaz.

KVKK Uyarlamayı siz uğraşarak kendiniz de yapabilirsiniz. Ama yapamıyorsanız yapanlara para ile yaptırmak zorundasınız. Aynı şey iş güvenliği için de geçerlidir.

A.Ş. Olduğunuzdan dolayı 1136 Sayılı kanunun 35. maddesi gereğince bir avukatla sözleşme imzalamak ve ücret ödemek zorundasınız.

Devamlı Sürekli Bilgilendirme sayfanızı yenilemek zorunda kalacağınızdan web sayfanız ve tasarımı sizin becerinize bağlıdır.

Telefon ve SMS harcamaları, kullandığınız takip programına göre ve iş sayınıza göre değişir. Çünkü bu programlarda iş yönlendirdiğinizde eksperin telefonuna otomatik olarak sms atılmaktadır.

Personel giderleri ise şirketin asıl belini büken giderlerdir. İş alana kadar hepimiz asgari ücretten maaş alalım deseniz dahi 11 kişinin sırf SGK masrafı bile büyük yüküdür. 11 Lisanslı personel dışında operasyon, ön muhasebe, iş geliştirme vb. personeller nedeni ile bu gider ana kalemdir. Şu anda yüksek enflasyon ve çözüm ortaklığı alternatifinden dolayı, piyasada bulunan uzmanların max.%40 ının maaşlı çalışmayı seçmesi nedeni ile maaşlar net olarak denetmenlerde prim dahil 14-20.000 TL arasında, uzmanlarda 8-15.000 TL arasında, Uzman yardımcılarında 5-7.000 TL arasında değişmektedir. Bunların brütleri çok daha yüksek olup, kar marjının düşük olmasından dolayı şirketleri zor duruma sokmaktadır. Bu nedenle uzun zamandır çözüm ortaklığı alternatifini zayıflatmak, çok iş sayısı ile sürümden kazanarak küçük şirketleri de yok etmek üzere kararlar alınmaktadır. Her ne kadar kimse böyle bir çalışmamız yok dese de alınan kararlar tamamen tekelleşmeye yönelik sonuçlar doğuracak niteliktedir.

Ticaret odaları buldukları şehirlere göre farklı aidat alırlar. Örneğin İstanbul Ticaret Odası yaptığınız işten pay alırken bir şehirle 300 TL olan aidat, bir başka şehirde 2.000 TL dir.

Su, elektrik, doğalgaz , mutfak, temizlik vb. gibi harcamalar doğrudan ofis harcamalarıdır. Şayet pandemi nedeni ile evden çalışmaya geçtik deseniz dahi bir ofisiniz ve yeterli donanımınız olmak zorundadır. Yoksa denetimden geçemez, lisans alamazsınız.

Yemek vb. her türlü personel yardımı sonradan kıdem tazminatına ilave olur. Yani siz personele ayda 3.000 TL yemek parası veriyorsanız ve maaşı brüt 10.000 TL ise kıdem tazminatı 10.000 TL üzerinden değil, 13.000 TL üzerinden hesaplanır. Yemek bedeli haricinde kıdem tazminatına ayırdığınız payı da buna göre hesaplamamız gerekir.

Otomobil bu şirketlerde mecburiyettir. Şu anda en doğru olanı kiralamaktır. Oto sayısı ve harcanan benzin iş sayısına göre değişkendir.

Kırtasiye masrafı içinde en çok baskı için mürekkep ve kağıt yer tutmaktadır. Özellikle özel iş yapan firmalarda bu kalemler çoktur.

Senede bir defa Genel Kurul yapmanız gerekir. Bu da kaçınılmaz masraflardandır. Şube açılışı sizin tercihinize bağlıdır. Şayet devlet bankaları ile çalışacaksanız şube açmanız gerekmektedir. Tüm bunların takibi ve organizasyonunu siz yapamazsınız. Ön muhasebe dışında bir müşavir şirket ile anlaşmanız gerekir.

Bütün bunların dışında kombinin bozulması, arabaların kaza yapması vb. kötü sürprizler çıkacaktır. Beklenti dışı harcamaların içine ileride doğacak tazminat bedellerini de koymanız gerekir. Burada yazmadığımız ekstra birçok harcama vardır. Örneğin bir banka düzenlenen raporları her ay sonunda harici bellek içinde istemektedir. Bir başka banka her şubesi için düzenlenen raporların ay sonunda o şubelere kargolanmasını istemektedir. Bütün bunlar fiyatlara yansıtamayacak ve şirket olarak tek başınıza üstleneceğiniz harcamalardır.

LİSANSLI BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN SERMAYESİ NE ANLAM TAŞIR ?

Şirket giderleri incelendiğinde görüleceği gibi şirketlere kilitlemiş olan ve normalde sizlerin bilmediği, duymadığı birçok kalem vardır. Kırmızı yazılmış giderler; şirket kurulumunda yapılan mecburi giderlerdir. Normal şartlarda 1.000.000 TL ödenmiş sermaye içinden tüm bu harcamalar yapılabilir. Ancak şayet bir kazanç yoksa, harcama miktarının 1.000.000 TL nin üç katı olması nedeni ile ilk yıl içinde zor duruma düşülmesi kaçınılmazdır. Ancak bu harcamaların bazıları iş hacmine göre değişkendir. Bunlar mavi ile yazılmışlardır. İş sayısı arttıkça bu kalemler de artacaktır. Şayet iş hacmi artınca personel almak, şube açmak gibi eylemler olursa, daha birçok kaleme artış olacak ve yeni harcama kalemleri gelecektir.

SPK bu hesaplamaları yaparak sermayede arttırım şartı getirmektedir. Ancak önceden bu harcamaları yapmış şirketler için bu büyük haksızlık doğurmaktadır. Çünkü sermayeye para koymak, en baştan vergisini vererek kendi kazandığın parayı tekrar vergi çarkının içine sokmaktır. Bunu basitçe anlatmaya çalışacağım. Hem böylece bir çoğunuzun aklında olan «Nasil olsa bu para benim, istediğim an çeker kullanırım» düşüncesinden vaz geçersiniz.

Şirketler Tüzel Kişiliklerdir. Anonim Şirketler ise yönetim kurulu başkanı siz bile olsanız, tek başınıza hareket edemeyeceğiniz kuruluşlardır. Hele bir de bu SPK ve BDDK Lisanslı ise, bu şansınız hiç yoktur. Bu nedenle ödenmiş sermaye olarak koyduğunuz 1.000.000 TL nakit para, bir bankaya açılmış şirket hesabınıza yatırılmak zorundadır. Üstelik bu paranın orada olduğuna dair bir yazının da sunulması gereklidir. Bu para şirket adına sermaye olarak yatırıldığı an, sizinle hiçbir bağı kalmaz. Artık o şirketin parasıdır ve sadece şirketin giderleri için harcama bilir. Peki sıkışıp da o paradan şahsınız için kullanırsanız ne olur? Mesela kendi şahsınıza bir otomobil almak için kullanırsanız ne olur? Devlet sizin o parayı borç olarak aldığınızı kabul eder ve şirkete faiz ödemenizi ister. Ancak şirketin adına bir otomobil alırsanız, rahatlıkla kullanabilir, giderlerini de şirkete yaza bilirsiniz. Ancak o otomobil hep şirketin olacaktır. Yani sattığınız zaman da parasını şirket hesabına yatırmak zorundasınız.

Bu sırf sermaye için geçerli değildir. Şirketin kazandığı tüm paralar bu şekilde şirkete aittir. Yani siz milyonlar kazansanız bile kafanıza göre şirketten para çekemezsiniz. Bu paradan faydalanabilme şartlarınız konumunuza göre değişkendir. Şirket ortağı olmanız ayrı, yönetim kurulunda olmanız ayrı, yönetici statüsünde olmanız ayrıdır.

Şayet sadece şirket ortağı iseniz, olağan kurulda karar almak şartı ile şirket kar ettiği sürece, senede bir defa «kar payı» adı altında şirket karından hisseniz oranında pay alırsınız. Ancak bunun vergisini de vermek zorundasınız. Şirket yönetim kurulu kar payı dağıtmayıp, şirket sermayesini arttırmak da isteye bilir.

Yönetim kurulu başkanı veya üyesi iseniz , gene olağan kurulda karar almak şartı ile «Huzur Hakkı» adı altında bir ödeme alırsınız. Ancak bu ödeme emsallerine göre çok yüksek olamaz. Bunun da vergisini ödemek zorundasınız.

Yönetici statüsünde iseniz de maaş olarak para alabilirsiniz. Ancak bunun için de yönetim kurulu kararı gereklidir. Kısaca A.Ş. lerde kazanılan parayı cebinize koymak dahi derttir. Baştan koyduğunuz sermaye ya harcanıp gider, ya da şirket kapanırken ne kaldıysa vergisini de ödeyerek alırsınız. İşte bu nedenle SPK nın yeni sermaye belirlerken eski sermaye koyan şirketleri bundan muaf tutması gerekir. Çünkü enflasyon nedeni ile zamanında koydukları bedel zaten erimişken üzerine bir daha fark ödemek zorunda kalmaktadırlar.

LİSANSIZ BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN SORUMLULUKLARI NELERDİR ?

Lisanslı değerlendirme Şirketlerinin dört gruba karşı sorumlulukları bulunmaktadır. Birinci grup Lisans aldıkları resmi kurumlardır. Bunlar birbiri ile ilişkili olarak farklı otoritelere bildirim sorumluluğu yükleyebilirler. Örneğin SPK, GDKS üzerinden kendine bildirim yapılmasını isterken, bir yandan da sicil tutmak için LTST ve üyelik için TDUB ne, Bilgi Merkezi Payı için Merkezi Kayıt Kuruluşu Gayrimenkul Bilgi Merkezi AŞ'ye, finansal dökümlerinizin takibi için bağımsız denetime bildirimde bulunmanızı ister. Bunların süreleri ve şartları belirlidir.

SPK için ayrıca şirketin resmi internet sitesinde «Sürekli Bilgilendirme», Olağan kurul kararları vb. bir çok bilginin yayınlanması gerekmektedir.

BDDK ve SPK'nın senede iki dönem bildirimlerinin atlanmaması, her personel alınıp çıkartıldığında, her yönetici atandığında vs. bu kurumlara bilgi verilmesi ve onay alınması gereklidir. Bu kurumlardan onay almadan, herhangi bir uzmanı alıp, ertesi günü çalıştıramazsınız. Dolayısı ile web sayfanızın aktif olması, devamlı değiştirilebilir özellikte olması gereklidir. BDDK'nın istediği «Mesleki Sorumluluk Sigortası» nı hiç aksattırmadan yeniletmeniz gerekir.

İkinci Grup A.Ş. olmanızdan dolayı bağlı olduğunuz resmi kurumlardır. Örneğin bağlı olduğunuz vergi daireleri, ticaret odaları, SGK vb. bu kurumlardandır. Aidatları ve vergileri aksatmamanız gerekir.

Üçüncü grup Sözleşme yaptığınız kurumlardır. Bu kurumlar rutin olarak sizden devamlı belge talebinde bulunurlar. Özellikle devlet bankalarında bürokrasi çok olduğundan, bu kurumlara SPK ve BDDK ya yaptığınız bildirimden çok bildirim yaparsınız. Personel sayılarınız, çözüm ortaklarınız, çalıştığınız iller, bağımsızlık beyanları vb. birçok belge ve bilgiyi sık aralıklarla isterler. Sonuçta tüm bu bildirimleri aksatmadan yapabilecek en azından bir ön muhasebe ve operasyon grubuna ihtiyacınız olacaktır.

Dördüncü grup değerlemesi yapılan mülkün sahibi olan müşterilerdir. Bunlarla ilişkilerin kanunlar çerçevesinde yürütülmesi gerekir. KVKK kapsamında onayı olmadan herhangi bir şey yapılmamalıdır. Bulunan değerde ciddi bir hata varsa ve bu müşteriyi zarara uğratmışsa hukuksal yönden başınızı ağrıtabilecek davalarla uğraşabilirsiniz. Bu nedenle kaliteli bir uzman kadronuz bulunsa dahi, olası hataları önleyebilmek için bir denetmen grubunuz da olmalıdır. Ayrıca SDU larının da raporları kontrol etmeleri beklenmektedir. Ancak SDU'nun %51 ortak olmaları ve bundan dolayı yönetimde olmalarını düşünürsek, bir çoğunun bu göreve vakit bulamayacağı aşikardır. Şayet müşteriniz halka açık bir şirketseniz ve raporu SPK için hazırlıyorsanız; rapor formatınız mutlaka önceden SPK tarafından onaylanmış bir format olmalıdır ve rapor içeriği SPK'nın istediği asgari bilgileri sağlamak zorundadır. Bu raporları kendi personeliniz hazırlamak zorundadır vs.

ÖNEMLİ !

- *Bir şirkete ortak olduğunuzda; şirketin hesabı olan tüm bankalara yeni ortaklık yapısı ve imza sirkülerini vermeyi unutmayın. Bunu şirketin eski ortaklarına bırakmayın.*
- *Görevlendirdiğiniz çözüm ortaklarının TDUB aidat borcu olmadığından emin olun. Borcundan dolayı uzmanlığı askıya alınma ihtimali olan kişilere iş yönlendirdiğinizde şirket sorumlu olur.*
- *SPK Tebliğlerini ve BDDK Yönetmeliklerini iyice öğrenmeden bir şirket kurmaya kalkmayın.*

SPK ile BDDK açısından Lisans almak için kurulmuş bir değerlendirme şirketinin sağlaması gereken şartlar ve gerçekleştirilmesi gereken sorumlulukları detaylandırarak olursak;

Kurulacak Şirkete SPK tebliğine göre Lisans almak için «[Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kuruluşları hakkında tebliğ](#)» okunmalıdır.

Ödenmiş sermaye miktarı ve Bağımsız denetime tabii olunması gibi birçok bilginin yanı sıra önemli bilgiler şunlardır:

Burada sermayenin ötesinde en önemli şart; ortaklar dahil 10 adet en az 3 yıl deneyimli değerlendirme uzmanı bulunmasıdır. Bunlardan SDU olanların ve denetmenlerin en az 5 yıl deneyimli olmaları, personelin %10 u kadar da tecrübe şartını henüz sağlayamamış değerlendirme uzman yardımcısı olması gereklidir.

Şayet şube açılmışsa veya açılacaksa, en az 5 yıl bir kişinin tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartı vardır.

Her türlü gelişme; şube açma, şube kapatma, değerlendirme uzmanı işe alma, değerlendirme uzmanı işten çıkartma, SDU atama, Olağan Kurullar vb. tüm eylemlerin 6 gün içinde yönetim kurulu kararları ile birlikte GDKS aracılığı ile SPK'ya bildirilmesi gerekmektedir. Ayrıca SPK için düzenlenen raporların da SPK ya bildirilmesi gerekmektedir.

Şirkette çalışan tüm uzmanların ve ayrıca şirketin TDUB ne üye olmaları ve bu kuruma borçlarının olmaması gereklidir.

Bunun dışında uyulması gereken bazı şekil şartları da vardır ki şayet uymazsanız lisans iptaline kadar gidebilir. Örneğin; Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde dışarıdan hizmet alınarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlanamaz. Yani kısaca halka açık bir şirket için teklif verilmişse; Artvin'deki bir taşınmaza kendi personeliniz gidip raporlamak zorundadır. Çözüm ortağı kullanamazsınız. Aynı şekilde Kuruluşun, bir takvim yılı içerisinde, dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25'ini geçemez. Yani kısaca kullanabileceğiniz çözüm ortaklarına yaptırabileceğiniz iş sayısı sınırlıdır.

Tam zamanlı istihdam edilen uzmanlar ; emlak komisyonculuğu dahil başka iş yapamazlar. Bu şu anlamı taşımaktadır. Çözüm ortağı olarak çalışırken aynı zamanda projecilik vs. yapabilirsiniz. Ancak bir değerlendirme şirketine ortak olup, aynı zamanda uzman olarak o şirkette gözükmüyorsanız, başka iş yapamazsınız. Sanırım çözüm ortaklarını şirket açmaktan alıkoyan en önemli madde budur.

Kurulacak Şirkete BDDK yönetmeliğine göre Lisans almak için «[Bankaların değerlendirme hizmeti almaları ve bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesi ve faaliyetleri hakkında yönetmelik](#)» okunmalıdır.

Burada da tam zamanlı istihdam edilen uzmanlar ; emlak komisyonculuğu dahil başka iş yapamazlar. Bunun dışında BDDK en çok bağımsızlığı zedeleyecek ilişkilerden rahatsızlık duyuyor olmalı ki bu konu üzerinde çok çalışılmıştır.

Mesleki Sorumluluk Sigortası da , İlan ve reklam verilmemesi vb. pek çok konu ele alınmış durumdadır. BDDK ya da aynı SPK da olduğu gibi her değişim 6 gün içinde bildirilmelidir. Ayrıca düzenlenen 2 mio. üzeri raporlar da BDDK ya bildirilmelidir.

Tüm bu bildirimlerin dijital imzalı olarak ilgili sistemlere yükleme ile yapıldığı ve yapılmadığı durumda yaptırım uygulandığı göz önüne alınırsa, operasyon biriminin ne kadar önemli olduğu da ortaya çıkar.

MEVCUTTAKİ DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN YAPISI

Değerleme şirketleri kamu şirketleri, özel şirketler vb. şekilde birkaç gruba ayrılır. Kar amacı bu şirketlerin ortak paydasıdır ancak kar yüzdesine bakış açısına göre bu grupları ayrıca detaylandırarak daha da gruplandırabiliriz. Burada amacımız kimseyi suçlamak veya herhangi bir yolsuzluğu ifşa etmek değildir. Yapılanlar kitabına uygun ve yasalar çerçevesinde yapılmaktadır. Amacımız yeni bir lisanslı değerlendirme şirketi kuracak veya bir değerlendirme şirketine ortak olacakların rakiplerinin kimler olduğunu tanımasını amaçlamaktadır.

1. Grup: Arkasında devlet desteği ve yüksek kar beklentisi olan, dolayısı ile yönetiminin de gelirle ilgili olarak devlete hesap verme zorunluluğu olan kamu şirketleri. (Bunlar 3 tanedir ama pastanın büyük kısmı bunlarıdır) Sadece değerlendirme yapmazlar, proje geliştirme vb. birçok işten para kazanırlar. SPK Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Listesi, kuruluş sıralarına göre düzenlenmiştir. Dolayısı ile ilk üç sırada bu kurumların olduğunu görürsünüz. Bu şirketler diğer şirketlerin yüklenmek zorunda kaldıkları sermaye, vb. gibi şartlardan muaftırlar. Üstelik diğer şirketlerin başka iş yapmaları yasakken bunlar arasında mühendislik hizmeti veren üstelik bu hizmet için devletten lisans alan şirket dahi bulunmaktadır. Şayet «Haksız Rekabet» aklınıza gelirse gelmesin. İşin içinde devlet kurumu varsa haksız rekabet söz konusu olamaz.
2. Grup: Zamanında ilk lisans alan 1. gruptaki devlet kurumlarında çalışırken, arkadaşları ile birlikte bu kurumdan ayrılarak şirket kurulan ve onlardan da ayrılan personellerin kurdukları şirketler. Bunların kuruluşları 20 yılı geçtiği için şu anda yeterince büyümüş durumdadırlar. Bazıları başaramayıp kapanmışlardır.
3. Grup: Eskiden kurulmuş olan ve arkasında bir banka yöneticisi desteği olan, muhtemelen bir genel Md. yardımcısı vs. gizli ortaklığı bulunan dolayısı ile yüksek kar beklentisi olan ve yönetiminin de gelirle ilgili olarak gizli ortaklara bir hesap verme zorunluluğu olan şirketler. Bunları herkes bilir, bilir de kimse bir şey diyemez. BDDK bununla ilgili şirket ortaklarından beyanname almaktadır ama bu ortaklıkları anlatmak da ispat etmek de zordur. Burada isim vermiyoruz ancak rakip firmaların yapısını bilmeniz açısından bu gerçeği de saklamıyoruz. Zamanında kurulmuş olan bu firmalar yeterince büyümüş durumdadır. Artık gizli ortağın bankalar ile ilişkisi kalmamış olsa bile aldıkları yoldan dolayı iş hacimleri gayet iyidir. Uzun zamandır şirket seçimleri yönetim kurulu kararı ile verildiğinden artık yeni şirketler arasında bunlardan bulunması oldukça zordur.
4. Grup: Gelişimi önceden görüp hızlı bir biçimde sektörün içine dalan, sadece kar amaçlı olarak bir araya gelmiş lisanslı ortakları olan ve sektöre önceden girmiş olma nedeni ile yüksek iş hacmi olan dolayısı ile yüksek kar beklentisi olan ve yönetiminin de gelirle ilgili olarak ortaklara bir hesap verme zorunluluğu olan, iyi yönetilen şirketler. Bunlar 2. Karlı gruptur. Hak ettiklerini kazanırlar. Ancak yüksek kar hırsı, kendilerine para kazandırırken sektöre zarar veren kararlar almalarına neden olmaktadır.
5. Grup: Siyasi destekle kurulmuş olan, veya eski fakat zor durumda olan şirketleri satın alarak devlet bankalarından bu siyasi destek sayesinde iş alabilen, yüksek kar beklentisi olan yönetimin gelirle ilgili olarak hesap verip vermemesi desteğin niteliğine bağlı olarak değişen şirketlerdir. Bunlar karlılıkta ilk sıralarda yer alan gruptur. Nerede ise tümünün merkezi Ankara'dadır. Tapu satışlarında değerlendirme raporu istenmesi söz konusu olduktan sonra pastanın büyüklüğünü gören emekli siyasilere tarafından sektör adeta saldırıya uğramış durumdadır. Bu şirketleri bulmak çok kolaydır. Son yıllarda kurulan şirketleri incelediğinizde kurulur kurulmaz ilk olarak devlet bankalarından iş alanlar bu şirketlerdir. Çünkü çok daha eski şirketler dahi devlet bankalarından kolay kolay iş alamazlar. Burada ne torpil kullanılan siyasi parti bir tanedir, ne de o partilerin torpiline boyun eğmek zorunda kalan devlet bankaları.

5. Grup: Zamanında SPK ile geçmiş bağlantılarından dolayı kurulmuş, sadece halka açık şirketlerin ve bazı özel kuruluşların değerlemesini yapan, farklı kulvarda çalışan, çözüm ortağı vs. kullanmayan ve yüksek gelir seviyesine sahip ayrıcalıklı şirketler. Bunların adı vardır sanı yoktur. Pek ortalıkta dolaşmazlar. Dile düşmezler. Sadece SPK ya hatalı rapor yaparlarsa hesap verirler. İşlem bazında çok kazandıkları bilinir de hangi sıraya koymak gerekir işte o bilinmez.
6. Grup: Çözüm ortaklığı yaparken “yahu işi yapan biziz, neden yarısını şirketlere kaptırıyoruz? Zaten şehirdeki banka müdürlerinin çoğunu tanıyoruz. Şirket kuralım da hakkımızı alalım” diyerek bu işe soyunan şirketler. Bunlar da ilk başta yüksek kar beklentisine sahiptir. Ancak şirketi kurduktan sonra bunun bir hayal olduğunu anlayıp azına razı olurlar. Kimseye hesap vermezler. Hatta SPK ve BDDK bile çok umurlarında değildir. Lisanslı sayıları eksiktir, aidatları geç öderler. Kuralları vs. pek bilmezler. İlk başlarda ayakta durabilmek için diğer firmaların çözüm ortaklığının yaparken son BDDK yönetmelik taslağı ile bunu yapma şansları da kalmayacak olan kaderin sillesini yemiş garibanlardır. Çoğu kapanmamak için çabalıyor durumdadır.
7. Grup: Önceden bankalara değerlendirme yaparken, bankalarla lisanslı firmaların dışında iş yapılması yasaklanınca kurulan şirketlerdir. Bunlar kader kurbanıdır. İşlerini kaybetmemek için bu işe soyunmuşlardır. İlk başlarda sadece eski kazançları ile geçinme hayali ile kurdukları şirketleri artan şirket gelirleri yüzünden iyice küçülünce kendi çaplarında büyümek zorunda kalmışlardır. Büyüme dediğime bakmayın, şirket ortakları sıkı iş yapan bir çözüm ortağının kazandığı parayı bile kazanamazlar. Genellikle aile şirketleridir.
8. Grup; Bir bankanın değerlendirme takip bölümünde çalışırken, kesilen faturaları görüp şeytana uyararak istifa eden kahramanların kurduğu şirketler. Bunların en büyük avantajı bankaların ne istediğini bilmeleridir. Dolayısı ile müşterilerinin çoğunluğu bankalardır. Sektöre faydaları çaktır.



Krizler büyük adımlar için fırsat demektir. Bunu değerlendirmeyi düşündüm ve Bankanın Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonundan istifa edip GMD Lisansı olarak Değerleme Sektörüne qirmeye karar verdim. Kesilen faturaları qörüyorum da çok para var bu işte.

9. Grup: Eski Tapucu tayfasından veya Harita Kadastrocu tayfasından olup, birkaç arkadaş birleşerek kurulmuş şirketler. Bunlar buldukları şehre ve kuruldukları zamana göre çok veya az kazanabilirler. Karlılık ana amaçtır. Ama şirket ortakları dışında kimseye hesap vermezler. Aralarında çok eski olan firmalar vardır. Tapucu tayfasından olmanın ekmeğini yerler. Siz bir evrak için dört dönerken bir telefonla o evrakı temin ederler.
10. Grup: Zamanında emlakçı olup emlak ofislerinin yardımıyla geniş kapsamlı çalışarak büyüyen şirketler. Bunlar gelenekleri doğrultusunda kar amaçlıdır. Kimseye hesap vermezler. Ne yazık ki emlakçılıktaki kar değerlemede olmadığından bu şirketler arasında kapananlar ve devir olanlar olmuştur. Bazıları hakkı ile değerlendirme yaparak ayakta kalmaya çalışırken bazıları gizliden gizliye emlakçılık yapmaya devam ederler ama emlakçılar zaten fatura kesmediklerinden bunları belgelemek çok zordur.
11. Grup: Ayrı bir şirket gözüğe de aslında mevcut bir değerlendirme şirketinin uzantısı olan şirketler. Bu şirketler şirketleri yedekleme ve daha fazla kazanma hırsı ile kurulmuşlardır. Aslında gerçek sahipleri başka bir şirketin sahipleridir. SDU ları kardan pay sözleşmesi ile alarak şirkete ortak yaparlar. Şekil şartları dışarıdan bakıldığında normal gözüktüğünden SPK tarafından tespit edilmesi olanaksızdır. Ancak bu şirketlerde çalışanlar gerçeği bilirler.
12. Grup: TDUB Bünyesine katılıp, bu kurumdan faydalanarak büyüyen şirketler. Bu şirketler TDUB sayesinde palazlanmışlardır. Bu kurumdayken kurdukları ilişkiler sonrasında da devam ettiğinden kurumdan ayrılırsalar da büyüme hızları düşmez. Ne yazık ki bu kurumun sadece şirketler için çalıştığına inanılmasına da bu şirketler neden olmuştur.
13. Grup: Sektör dışında sermaye sahibi olup, «bu işte çok para var» diye hesap yaparak, sektöre dalanlar da oldukça çoktur. Bunların bazıları geçmişte sermaye güçleri nedeni ile çok büyümüş, sonra da işin umdukları gibi olmadığını görüp sektörden zor kaçmışlardır. Temkinli gidenleri idare etmektedir.
14. Grup: Devlet kurumlarında yöneticiyken bir şekilde bu sektöre bulaşan ve eski görevini bırakıp bu sektöre dalan kişiler de mevcuttur ve eski bağlantıları nedeni ile gayet başarılı olmuşlardır.
15. Grup: Değerleme şirketi çalışanyken, şirketi eski patronlarından devir alan grup. Bunlar azınlıktadır ama vardır. İddialı degildirler. Kendi hallerinde çalışırlar.

Şimdi bir de geelim bu şirketlerde çalışan personel yapılarına. İşte asıl önemli olan bu kadronun yapısıdır. Şirketin kurucu ortakları ne kadar gençse o kadar hırslı ve kar amaçlıdır. Bu eleştirilecek bir konu değildir. Bizim gibi gençliğinde bu ülkede kazanmak kolayken Dünyalığını yapanlar gibi sakin şekilde “bu bankayla çalışsam da olur” diyebilecek durumları yoktur. Bu işe hayatlarını bağlamışlardır. Bizler için “bu işe çok emek verdim, deneyimlerimi birilerine aktarayım” çabası da onlar için ancak ileride olabilecek bir durumdur. Öncelik değildir.

Operasyon kısmı ise kalite kalitedir. Bu gün bazı şirketlerin operasyonunun bel kemiği olan kişileri 10 seneden fazla zamandır tanırım. Bu da şirketin kalitesi ile ilgilidir. Operasyon elemanı zırt pırt değiştirilmez. Son derece sakin ve bilgili olmak zorundadırlar. Sakın garip gelmesin ama biz tüm personelimizde olduğu gibi operasyonumuzda çalışan kişilerin de lisans almalarını veya lisanslı olmalarını isteriz. Dolayısı ile operasyonda çalışan arkadaşlarımız ilk başladıkları zamanda mutlaka eksperlerle birlikte işe çıkmış ve işin zorluğunu görmüşlerdir. Bu nedenle hiçbir çözüm ortağına sert davranmazlar. (Bazıları hak etse dahi)

Kontrol bölümünde tecrübe şarttır. Bünyeden yetiştirilmiş bir eleman 5. Yıldan sonra kontrole geçirilse dahi mutlaka eğitim verilmesi gerekir. Yoksa köy dışında yapılmış bir çiftlik binasının hangi durumda yasal sayılacağını bilemez. 4.000 Rapor da hazırlasa İstanbul’ da böyle bir örnekle karşılaşmamıştır.

İşte şirketlerin en büyük eksikliği burada çıkmaktadır. Çünkü çoğu şirkette kontrol elemanını eğitebilecek adam eksikliği vardır. Mecburen başka şirketteki elemanlara saldırırlar. Ancak büyük hataları başka şirketin eksperini kontrolör olarak almaktır. Bu nedenle çözüm ortakları karşılarında az bilgili bir adam görüp çıldırırlar. Maaşlı çalışan 5 yıl deneyimli sayısı az olduğundan, şu anda ülkede büyük bir denetmen açığı bulunmaktadır. Dolayısı ile denetmen maaşları gittikçe yukarılara tırmanmaktadır. Bu da denetmenlere maaş haricinde prim verilmesine dolayısı ile «çok iş + sürümden» kazanç mantığının gelişmesine neden olmaktadır.

Gelelim eksperlere. Değerleme sektöründe subaydan çok askere ihtiyaç vardır ama kimse askerlik yapmak istemez. Lisanslı ve deneyimi olup da sahaya çıkmaya razı olanlar haklı olarak oldukça yüksek bedel isterler. Ancak bu işin matematiği basittir. Akli başında bir şirket, elemanlarından günde 1 işten fazla istemez. Zaten iş yoğunluğundan bunun üstüne çıkılsa da ayda 25 işin üzeri çok zordur. Dolayısı ile işin geliri ve gideri bellidir. Şirket doğru bir muhasebe ile tutuluyorsa her ay elemanlarının kıdem tazminat paylarını dahi ayırıyordu. Bu durumda alınan asgari ücret tarifesine göre istenen parayı verebilmesi için ayda min. 40 iş istemesi gerekir. Maalesef çoğu şirketin de yaptığı budur. Bir ihtimal de sıfırdan adam alıp yetiştirmektir. Bu bizim en çok uyguladığımız yöntemdir. Ancak bu elemanların lisans almalarını destekleriz. Şirketimizde yetiştirdiğimiz lisanslı pek çok arkadaşımız vardır ve bununla da gurur duyarız. Bu çok fedakârlık isteyen bir iştir. Çünkü aylarca eğitimden dolayı bu kişi size para kazandıramayacağı halde maaş vermek durumunda kalırsınız. İşin kötüsü tam verim almaya başladığınızda başka firmalardan birine uçuverir. Çünkü ihtiyaç halinde firmalarda yetişmiş eleman bulmak zordur.

PASTAHANE



Değerleme Sektörü çöktü diye istifa edip, bu işyerini açmanı anlayabiliyorum. Ama tüm personelimi "Pastacılık bile Değerleme Uzmanlığından iyidir" diyerek baştan çıkartıp da kendi işyerine almanı affedemiyorum doğrusu.

“Otuz Beş Yaş”

Yaş otuz beş! yolun yarısı eder.
Dante gibi ortasındayız ömrün.
Delikanlı çağımızdaki cevher,
Yalvarmak, yakarmak nafîle bugün,
Gözünün yaşına bakmadan gider.

Şakaklarıma kar mı yağdı ne var?
Benim mi Allah'ım bu çizgili yüz?
Ya gözler altındaki mor halkalar?
Neden böyle düşman görünürsünüz,
Yıllar yılı dost bildiğim aynalar?

Zamanla nasıl değişiyor insan!
Hangi resmime baksam ben değilim.
Nerde o günler, o şevk, o heyecan?
Bu güler yüzlü adam ben değilim;
Yalandır kaygısız olduğum yalan.

Hayal meyal şeylerden ilk aşkımız;
Hatırası bile yabancı gelir.
Hayata beraber başladığımız,
Dostlarla da yollar ayrıldı bir bir;
Gittikçe artıyor yalnızlığımız.

Gökyüzünün başka rengi de varmış!
Geç fark ettim taşın sert olduğunu.
Su insanı boğar, ateş yakarmış!
Her doğan günün bir dert olduğunu,
İnsan bu yaşa gelince anlarmış.

Ayva sarı nar kırmızı sonbahar!
Her yıl biraz daha benimsediğim.
Ne dönüp duruyor havada kuşlar?
Nerden çıktı bu cenaze? ölen kim?
Bu kaçınıcı bahçe gördüm tarumar?

Neylersin ölüm herkesin başında.
Uyudun uyanamadın olacak.
Kim bilir nerde, nasıl, kaç yaşında?
Bir namazlık saltanatın olacak,
Taht misali o musalla taşında.

Cahit Sıtkı Tarancı

Not: Cahit Sıtkı Tarancı Dante'nin insan ömrünü 70 yıl kabul etmesine vurgu yaparak, ömrünün yarısına geldiğini hicvetse de çok genç yaşta 46 yaşında vefat etmiştir. Ancak özellikle bu şiiri nedeni ile ismi yaşamaya devam etmektedir.



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
YÜK. MİM. Ö.ÖNDER NEŞELİ
LİSANS NO:400501

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ'NİN ÇALIŞMA SİSTEMİ VE FAALİYETLERİ

TDUB faaliyetlerini, personel teşkilatının yanı sıra TDUB'un görev alanına giren ve Yönetim Kurulunca belirlenen konularda görüş ve önerilerde bulunmak üzere oluşturulan mesleki çalışma komiteleri aracılığı ile sürdürmektedir. Bu komiteler; Disiplin Komitesi, Değerlendirme Komitesi, Standartlar Komitesi, Mesleki Eğitim Araştırma Komitesi, İletişim Komitesi, Uluslararası İlişkiler Komitesi, Değerleme Uzmanları Komitesi, İş Geliştirme Komitesi ve Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesidir.

TDUB, Üyelerinin Kanun kapsamındaki faaliyetleri ile Üyelerince müşterilerine verilecek değerlendirme hizmetlerinden kaynaklanan uyumsuzluklarının çözümüne yardımcı olmak, uyumsuzlukların ve itirazların, değerlemenin standartlara uygunluğunun gözden geçirilmesi yoluyla çözümüne yönelik inceleme ve araştırma yaparak Üyeleri hakkında yapılan şikâyetleri değerlendirmekte, mevzuat ve standartlara aykırılık tespit edilmesi durumunda Kanunda yer alan idari para cezaları ile Statüde öngörülen uyarı, kınama, lisans iptali (meslekten men edilme) vb. disiplin cezaları vermektedir.

TDUB'un Üyelik yapısı Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişi Değerleme Uzmanları ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen tüzel kişi Değerleme Kuruluşlarından oluşmaktadır.

TDUB'un, 31.12.2021 tarihi itibarı ile 8.652 gerçek kişi Üye Değerleme Uzmanı ve 145 adet tüzel kişi Üye Değerleme Kuruluşu olmak üzere 8.797 Üyesi bulunmaktadır. Bunların 5870 tanesi aktif çalışmaktadır. Bu üyelerin kadın erkek dengesi birbirine yakındır. Üyelerin %90.44 ü lisans, %9.36 sı Yüksek Lisans, %0.2 si doktora sahibidir ve Mühendislik, mimarlık Fakültesinden mezun olanların oranı %64.64 olduğu halde lisansını kullanmayan çoğunluk da bu gruptadır.

TDUB ülke genelindeki tüm değerlendirme uzmanlarını temsil eden bir kuruluş olmasına ve tüm uzmanlardan bu temsil hizmetine karşılık aidat toplamasına karşılık kuruluş ve işleyiş yapısına göre farklı şekilde çalışmasının sonucunda aldığı kararlar da tek yönlü olmuştur. Örneğin yılda 10.000 rapora imza atan SDU lar varken bu göz ardı edilip ayda 40 işin üzerinde rapor düzenleyen çözüm ortaklarına karşı titrek bir karşı duruş sergilemeye çalışılmıştır. Bunun başlıca nedeni de yapısı gereği Değerleme Şirketleri tarafından yönetilmesidir. Bunun tam tersi bir durumda da şirketlerin zor durumda kalacağı aşikârdır. Bu nedenle yönetimin tamamen bağımsız veya dengeli yönetim kurulu tarafından oluşturulması doğrudur. Bununla ilgili şikâyetlerin olduğu ve bunu düzeltme yönünde çalışmalar olmasını dilemekteyiz.

Bütün bu serzenişlere karşı TDUB Sektörün yön belirleyici kılavuzudur. Öyle de olmak zorundadır. Bu nedenle ne şekilde olursa olsun, tüm hatalarına rağmen bu kuruluşun desteklenmesi gerekmektedir.

TDUB 2020 ye yaklaşına kadar yaklaşık 10 Yıl aynı ekip tarafından yönetilmiş, bu süre içinde iyi olduğuna inandıkları birçok çalışmalar yapmışlardır. Daha sonraki yönetimler de boş durmamış ve faydalı çalışmalar yapmışlardır. Ancak beklentiler yüksek olduğundan bu çalışmalar hiçbir zaman tatmin edici olamamıştır.

TDUB NİN DEĞERLEME ÜCRET POLİTİKASI VE SONUÇLARI

Değerleme ücretleri bir standarda bağlanmadan önce alınan ücretler arasında oldukça farklılıklar vardı. Bankalar en büyük müşteri kitlesiydiler ve farklı ücretler uyguladıkları için bazı bankalarla çalışanlar çok iyi kazanırken bazı bankalarla çalışanlar da çok az kazanabiliyordu. İşin kötü tarafı aza razı olanlar, iyi ücret veren bankalarla görüşmeye gittiklerinde; “biz yarı fiyatına yapabiliriz, işleri bize verin” diyebiliyordular. 2010 lara gelindiğinde bir konut değerlemesinin ücreti 150-250 TL arasında değişiyordu. Ancak arada 450 TL ile 700 TL arasında veren bankalar da bulunmaktaydı. Bu yıllarda bir firma tüm çözüm ortaklarına mail atarak “biz tüm bankalardan iş alacağız, ancak sizler 50 TL ye yapmayı kabul ederseniz biz konut değerlemesini 100 TL ye yapacağımızı taahhüt edeceğiz” demiş, çözüm ortakları buna onay vermeyince de projeleri rafa kalkmıştı. Dolayısı ile şirketlerin rekabet yüzünden fiyat kırmaları nedeni ile TDUB doğru bir karar olarak fiyatlara bir standart getirmeye karar verdi. Böylece 26.07.2012 tarihinde, 28365 sayılı Resmî Gazetede ilk “Değerleme Ücret Tarifesi” yayınlanacaktı.

Buna göre “01.07.2012 tarihi itibarıyla Değerleme Raporu Asgari Birim Ücretleri Konutlar için: 300 TL (KDV Hariç) Diğer Varlıklar için: 300 TL (KDV Hariç)'den az olmamak üzere taraflarca işin özelliğine göre” belirlenecekti.

Burada TDUB kendi gücünü pekiştirmeden doğru bir hamle yapmaya çalışmış, ancak karşısında bu güne kadar kural koyucu olarak etkin rol oynamış bankalar olduğunu unutmuştu. TDUB Yönetimi içinde Bankacılar olması nedeni ile bu durumdan anında haberdar olan Bankalar gecikmeden tepki verdiler. En büyük tepkiyi Ziraat Bankası verdi. Türkiye’de en çok şube yapısı olan ve arkasında da Devletin gücü olan bu banka, küçümsenmeyecek kadar büyük iş hacmine sahipti. Önceleri şube yetkililerine ve değerlendirme personeline rapor düzenlettirmesi yasaklanmış, şimdi de firmalara düzenlettirdiği raporların ücretine karışılır olmuştu. Ziraat Bankası anında bir karar olarak TDUB ni Rekabet Kuruluna şikâyet ettiği gibi bir ihtarname yollayarak yönetim kurulu üyelerine dava açacağını bildirdi. Ayrıca ülkede bulunan tüm değerlendirme firmalarına bir mesaj attı. Buna göre firmalar Ziraat Bankası ile çalışmak istiyorlarsa 29.06.2012 tarihine kadar, yani yeni tarifinin yürürlüğe girmesinden hemen önce konut raporlamasını kaçta yapacakları ile ilgili fiyat teklifi vereceklerdi. Doğal olarak etik davranmayı ilke edinmiş tüm firmalar, TDUB nin verdiği tarifeden daha ucuz teklif verirlerse, imzalanacak sözleşmenin 01.07.2012 den sonraya kalacağını göz önüne alarak 300. TL fiyat verdiler. Çünkü zaten daha aşağı ücretle çalışılması, işin stresine göre çok ucuz kalmaktaydı. Fakat TDUB nin bu atağı hezimetle sonuçlandı. TDUB yönetim kurulu üyeleri gelen ihtarnameden çekinerek geri adım attı. İşin kötüsü TDUB nin tarifesine aldırılmadan Ziraat Bankasına düşük teklif veren tüm firmalarla Ziraat Bankası sözleşme yapacak ve bu firmaların çoğu zaman içinde Ülkenin en çok iş yapan, büyük firmaları arasında sayılacak ve sektörü “aynı o gün teklif verdikleri mantıkla” çikmaza doğru sürükleyeceklerdi.

TDUB bu sürecin sonunda SPK ile görüşerek fiyat skalası oluştururken önceden BDDK dan onay alması durumunda başının derde girmeyeceği ile ilgili fikir almıştı. Aslında bu tamamen Bağımsızlık ilkesine aykırı ve hatalı bir yaklaşımdı. Her şeyden önce Değerleme Firmaları Bankalara Hizmet için kurulmamışlardı. 9.03.2013 tarihinde 28582 sayılı Resmî Gazetede yayınladıkları Gayrimenkul Değerleme Asgari ücret tarifelerini oluşturulurken firmalardan görüş isteseler de sonunda tamamen bankaların istediği yön ve şekilde bir tarife çıkartacaklardı. Bankaların daha çok konut işi olduğundan konut ücreti önemsenmiş, diğer taşınmazların ücretleri düşük tutulmuştu. Bununla ilgili eleştirileri, adı üzerinde “asgari tarife, istiyorsanız daha yüksek fiyatlara çalışın” diyerek geçitirseler de bu tarife olduğu gibi geçerli kabul edilecek, firmaların özel iş yaptıkları kurumlar dahi bu listeden haberdar olup fiyatları aşağı çekeceklerdi.

TDUB yöneticileri yıllarca bu listeyi yayınlamalarını büyük başarı olarak lanse ettiler. Ama konut değerlemeyi önemsemeyip, büyük projeleri hak ettiği ücretlerle raporlayan, zaten yüksek fiyatlarla çalışan ve bunu ilke edinmiş şirketler açısından bu liste son derece başarısız bir çalışmanın ürünüydü ve sadece Bankaları memnun etmeye yönelikti. Daha sonraki yıllarda SPK da bu listeyi onaylarken BDDK'nın görüşleri doğrultusunda davranacak ve fiyatlar gittikçe düşecekti. Hâlbuki raporlamadaki en ufak bir hatada SPK acımasızca yüksek bedelli para cezası kesiyordu. Dolayısı ile SPK raporlamalarında bu tarifeye bağlı kalınması nerede ise imkânsızdı.

Daha sonraki yıllarda Bankaların oluşturduğu baskı nedeni ile değerlendirme ücretleri o kadar düşük kalacaktı ki özellikle ticari kredi kullanan firmalar birkaç bankaya kredi başvurusunda bulunacak ve hepsinin de şartları aynı ise, ekspertiz ücretlerini ödedikten sonra en yüksek değeri veren firmayı yönlendirmiş bankayı seçeceklerdi. Şayet daha avantajlı olan bankanın hazırlattığı rapor daha düşük değerde çıkmışsa, diğer bankanın raporunu göstererek bankadan değerini yükselttilmesini isteyecek, bu da bankanın ekspertiz firmasına baskı yapmasına, şayet bu baskı sonuç vermezse 2. bir firmaya daha rapor hazırlatmasına neden olacaktı. Bunun sonucunda o kadar farklı değerler çıkıyordu ki BDDK Bankaların aldıkları değerlendirme hizmeti ile ilgili olarak çıkarttığı yönetmelikte bununla ilgili de bir madde koyma gereği duymuştu.

MADDE 20 – (1) 4 üncü madde kapsamında değerlendirme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdirinin banka tarafından gerçeğe uygun bulunmaması durumunda 30 gün içerisinde bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılabilir. Aynı konuya ilişkin yeni değer ilk değer in asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerlendirme yaptırılır. Değerleme raporlarından birbirine en yakın olanlar arasından düşük olan değer esas alınır.

Tabi ki bankalar bunu "Raporu geçersiz sayılan firmaya ücreti ödenmez" şeklinde yorumladılar ve uyguladılar. Bunun sonucunda bazı değerlendirme firmaları arasında değerlerde farklılık çıkmasının sorun yaratacağı endişesi duyulmasına ve taşınmazın ilk raporundaki değer in bağımsız değerlemeyi bozacak şekilde etkin rol oynamasına yol açacaktı.

Daha sonraki yıllarda asgari ücret politikası TDUB seçimlerinde de kullanılarak asgari %30 zam sözü verilse de bu ancak dört sene sonra başka yönetim tarafından ve yüksek enflasyonda %30'un hiçbir anlamı kalmadığı zaman yapılabilecekti.



Ne! %30 çok büyük tepki mi aldı? O zaman hiç haberimiz yokmuş gibi davranın, Kör Sağır Dilsizi Oynayın. Bize bulaşmasınlar.



O Dağın Eteklerinde

Günün erken saatlerinde, güneşin ilk titrek sarı ışınları avludan içeri girerken; Hıdır dede çoktan kalkmış, koyunları ağıldan çıkarıyordu. Çevik ve kendinden emin hareketlerle sağa sola dağılan koyunları bir hizaya sokup onlara komutlar yağdırıyordu. Yüzü kabartma haritalar gibi derin çizgilerle kaplı bu ihtiyar, Adıyaman'ın eski Kahta köyünde oturuyordu. Burada doğmuştu ve kimse karışmasa, burada da ölecekti.

Nemrut dağı eteklerindeki bu köyde insanlar çiftçilik ve hayvancılıkla geçiniyor, ara sıra turistlerden de para kazanabiliyorlardı. Mayıs ve Ekim ayları arasında Nemrut dağına pek çok turist çıkardı. Bu turistlere bir kaç turistik eşya, kilim, antika para vs. satmak işten bile değildi. Ufacık çocuklar dahi dağ yollarına fırlar, otoları durdurup kavun, acur ve benzeri şeyler satarlardı. Hatta değil yabancı dil, kendi vatanının dilini bile düzgün konuşamayan bu yaşam kavgacıları, bazen turistlere rehberlik bile ederlerdi.

Hıdır dede ise doğduğundan itibaren Nemrut'un eteklerinde yaşadığı halde, bir kez olsun bu dağa çıkmamıştı. Ne bu dağda olduğunu duyduğu kafa heykelleri, ne zirveyi oluşturan taş yığını altında olduğu söylenen krallık hazinesi ne de bunları görmeye gelen bir yığın insan onu hiç ilgilendirmiyordu. Onun başkalarına göre küçük Dünya'sı, onun için yeterince büyüktü ve bu Dünya'yı küçük görmediği için, büyütmeyi de düşünmüyordu. Dolayısı ile Hıdır dedenin bu 2.200 metrelik dev ile hiç bir işi olamazdı. Köylülerin turistlere ıvır zıvır satmalarını, turistlerin bu dağı görmek için başka ülkelerden kalkıp Kahta'ya gelmelerini ve daha binlerce şeyi anlamadığı gibi, anlamaya da çalışmıyordu.

Hıdır dedenin oğlu Mustafa ve gelini ona yardım eder, üç odalı kerpiç evde geçinir giderlerdi. Bir de torunu vardı Hıdır'ın. Beş kez düşük yapan gelini, ebenin "doğurma, ölürsün" laflarını dinlememiş, bir erkek torun vermişti Hıdır'a. Hoş Hıdır'ın 4 kızından bir sürü torunu vardı ama kendi soyadını taşımadıklarından olsa gerek, kızlarını evlattan saymadığı gibi, onların çocuklarını da torundan saymıyordu. Ona göre gerçek torunu Dursun Ali idi. Dursun Ali, Hıdır dedesinin öğrettikleri ile büyümüş, rençberlik yapmış, keçi gütmüştü. Ancak her sene Mayıs ortasından Ekim başına kadar Nemrut'un eteklerine gelen medeniyeti gördükçe içi içine sığmaz olmuştu. Bir gün geldi köyden gitti Dursun Ali. İhtiyar Hıdır söve dursun, anası, babası memnundu bu işten. O gideli üç kış geçmişti tek kelam yazmamıştı bekleyenlerine. Artık adı bile unutulmuştu köyde. Ama ya Hıdır dede.! O unutulmuş miydi torununu. Her gün aklında o vardı. Yemek yerken, keçi güderken, her yerde, her zaman o vardı. İşte onsuz bir gün daha geçiyordu.

Hıdır dede hüznünlüydü o an. Karlarla kaplı tepelere baktı. Hemen önünde, kuruyup kıvrılmış kara bir ardıç ağacı duruyordu. Nemrut'un kırbaç gibi şaklayan rüzgarları ile boynunu bükmüş, sanki yüce Nemrut'a beni kurtar diye yalvarıyordu. Hıdır dede kendini bu yaşlı ardıca benzetirdi. Ardıç da Hıdır gibi Nemrut'ta filizlenmiş, orada yaşlanmıştı.. Bir zamanlar o'nun gölgesinde dinlenirdi Hıdır. Gençti, gürbüzdü. Keçi güderdi kuru otlaklarda. Aklına keçiler için nacakla kestiği ardıcın yapraklı dalları geldi. Üzüldü.. Anlaşılmaz bir küfür süzüldü kurumuş, çatlak dudaklarından; eridi gitti Nemrut'un deli rüzgarlarında.

Hıdır dede kayalıklarla çevrili derenin çakıllarından tökezlenerek geçerken Dursun Ali'yi düşünüyordu gene. O varken ne rahattı. Sabahın köründe kalkmaz, keçi peşinde koşmazdı. Tepelere baktı bir an. Zirveyi gördü. Güneşin solgun ışıkları kuvvetlenmiş, bakılamaz olmuştu. Bir an orada olmayı istedi Hıdır dede. Oraya çıksa acaba İstanbul'u görür müydü ?. Biliyordu o orada idi. Hep oradan bahsederdi Dursun Ali. Mutlaka orada olmalı idi. Akşamın alaca karanlığı çöktüğünde köye döndü Hıdır dede. Onu kapıda karşılayan Mustafa oldukça heyecanlı bir şekilde "yazdı" dedi. Bize yazdı. Sana, bana, ona, buna, hepimize yazdı. Bizi çağırıyor oraya, şehre, İstanbul'a çağırıyor. Gözleri dolu ihtiyarın. Dudakları titreyerek "Dursun Ali" dedi. "Biliyordum bizi unutmayacağını, biliyordum"

İstanbul yolculuğu Hıdır dede için oldukça yorucu olmuştu. Yol boyunca İstanbul'u düşlemeye çalıştı. Ama kafasında hiç bir şey oluşturamadı. Zaten Kahta'dan dışarı çıkmamış biri için bu nerede ise imkansızdı. İstanbul'a vardıklarında gün yeni doğuyordu. Aileyi gösterişli arabası ile Dursun Ali karşıladı ve onları büyük bahçeli bir eve yerleştirdi. Kendisi de hemen yandaki evde oturuyordu. Evde başka insanlar da vardı ve bunlar Dursun Ali'nin bir dediğini iki etmiyorlardı. Önce iyi bir kahvaltı hazırlandı sonra da hal hatır sorma ve hasret giderme faslı başladı. Belli ki torun artık zengindi. Hıdır dede bu işin aslını merak edip anlamaya çalıştıysa da Dursun Ali'nin tüm anlatma çabasına rağmen, hiçbir şey anlamamıştı. Aslında bu çok da önemli değildi. İşte nihayet Dursun Ali biricik dedesini son günlerinde tek başına bırakmamış, onu gün yüzü görmesi için ailesi ile birlikte yanına aldirmıştı. Aradan iki ay geçtiğinde Hıdır artık her şeyi benimser duruma gelmişti. Artık onu hiç bir şeyle şaşırtmak mümkün değildi. Yetmişinden sonra denizi, gemileri, koca binaları, sinemayı, görmüş, lüks otolara, vapura binmişti. Artık Dünya'sının sınırları yoktu. O güne kadar inandığı her şey bir, iki ayda yıkılmıştı. Her şeyi öğrettiği torununa adeta tapıyor, kendi öğrettiklerinin artık onun ve kendi hayatında hiç önemi olmadığını biliyordu.

Dursun Ali, dedesi için de bir yardımcı tutmuştu. Bu genç yağız delikanlı Hıdır dedenin yanından ayrılmıyor, bir dediğini iki etmiyordu. Hıdır dede de kendinden beklenmeyecek bir eforla tüm gün geziyor, şehri alt üst ediyor, nerede ise şehirdeki bütün camilerde namaz kılıyordu. Artık Hıdır dedenin kılığı, kıyafeti ve hayat görüşü tamamen değişmişti. Gününü gün ediyor, hayatın tadını çıkartıyordu. Ailenin diğer fertleri de aynı durumda idiler.

Aradan bir zaman daha geçmiş, Hıdır dedenin Dünya'sı tekrar sınırlanmaya başlamıştı. Bu yeni sınır eskisinden kat kat büyük bir sınırdı. Ancak eskisinden farklı olarak bu sınırların değişebileceğini kabullendiğinden, çevreye karşı daha anlayışlı davranabiliyordu. Artık tek hayali bir uçağa binebilmektir. Bu onun dünyasını oluşturan sınırın en uç çizgisindeki beklentiydi. Uçakları tarla sürdüğü günlerden bu yana görürdü. Eskiden bu koca şeylerin içinde insan taşındığına inanmaz, gavur icadı şeytanlıklar olarak düşünürdü. Şimdi ise herhangi bir uçağa binmek istiyordu. İstanbul'a gelişlerinin üzerinden nerede ise bir yıl geçmişti ki bir gün Dursun Ali eve gülerek geldi ve "haydi hep beraber tatile gidiyoruz" dedi. Hıdır dede bir an bu "hep beraber" lafının içinde kendisinin de olup olmadığına karar veremedi. Ancak torunu "dede söyle bakalım nereye gitmek istersin, Alamanya, Fransa, İsviçre, Hollanda, nereye istersen oraya gideriz" deyince yutkundu. Farkında olmadan ağzından bir "Nemrut" sözü çıkıverdi. Herkes şaşkınlıkla Hıdır'a bakıyordu. "Yalnız bir şartım var" dedi..! "Uçakla gideceğiz"

Uçak işi tam bir fiyasko idi. Bütün gün uçağı beklemişler ancak Antep uçağına akşam binebilmişlerdi. Hıdır dede o kadar merak ettiği uçağın camına yapışmışsa da dışarıda hiç bir şey görememişti. Zaten yolun yarısında da sıkılmış ve uyumuştur. Üstelik indikten sonra da perişan olmuşlar, Antep'ten Adıyaman'a kadar dünyanın zahmetini çekerek gitmişlerdi. Dursun Ali aile ile gelmemiş, bir hafta sonra gelip, onları almaya söz vermişti. O günü eski köy evlerinde geçirdiler. Ertesi gün erkenden kalkıp konu komşu ile hasret giderdiler ve Dursun Ali'nin zengin hayatını anlatıp durdular. Akşama doğru yolluklar hazırlandı, sabah için otomobil ayarlandı ve erkenden yarıya. Onları Nemrut'a şöför Yezit götürcekti. Sabah erken saatlerde Yezit'in otomobili ile yola çıktılar. Bir müddet sonra Hıdır dede o meşhur kafa heykellerinin yanına diz çökmüş çığara tütürüyordu. Yolda el sallayan köylülerine gülerek selam vermiş, kendini çok yukarılarda bir yerlerde hissetmişti. İşte şimdi de en tepelerden aşağılara çığara dumanını üflüyordu. "Dönelim bak, tüm dünyayı gezeceğim. Yeter ki Allah sıhhat versin" diye düşündü. Ancak onu gezdirecek bu paranın toruna nerelerden geldiğini düşünmek istemedi. Dursun Ali'nin gelmesine bir gün kalmıştı ki sıkılmaya başladılar. Aile fertleri Hıdır dede'nin "Nemrut" fikrine baştan çok sıcak bakmışlardı. Öyle ya tüm eşe dosta "bak biz artık zenginiz" diyebileceklerdi. Ancak Kahta'da zenginliklerini anlatacak kimse kalmayınca sızlanıp durdular. O günü zor zahmet geçirdiler. Sabah olunca tekrar eşyalarını toparlamaya başlamışlardı ki birisi koşarak avluya girdi. Bir yandan da "Mustafa abii" diye bağıırıyordu. Hıdır'la Mustafa avluya aynı anda çıktılar. Mustafa, "Ne o lan Yezit, ne debeleniyon" diye seslendi.

Yezit, "Ağam muhtar haber saldı, Dursun Ali'yi dam'a sokmuşlar, esrar kaçakçılığı yapıyormuş. İş üstünde basılmış. İçeri girmeden size haber uçurmak istemiş." dedi ki, Mustafa olduğu yere yığıldı. Hıdır dede ise ne yaptığını bilmez halde avludan dışarıya doğru koştu. Bir yandan ulurcasına bağıırıyor, bir yandan koşuyordu. Soluksuz ve bitkin düşene kadar hiç durmadan koştu. Nefes nefese çıktığında eski Ardic ağacının yanına varmıştı. Bir ağaca baktı bir gök yüzündeki uçak izlerine, gözleri dolu dolu oldu. Sonunda hiçkırta hiçkırta ağlarken, sanki biri görecekmış gibi yüzünü saklıyordu.



TAŞINMAZ FONKSİYONU NİTELİĞİNDEN FARKLI İSE;

Bildiğiniz gibi Ana Taşınmazın Niteliği ve Bağımsız Bölümün Niteliği farklı kavramlardır ve bize o taşınmaz hakkında pek çok bilgiler verir. Ana Taşınmazın niteliği kısmında “Arsa” yerine “6 Katlı 12 Daireli Apartman” gibi bir tarif bulunması, o binanın iskân alıp kat irtifakından kat mülkiyetine dönüldüğünü anlatır. Yani ana taşınmazın niteliğinden iskânlı olup olmadığı anlaşılabilir ama bağımsız bölümün niteliğinden anlaşılabilir. Fakat Bağımsız Bölümün niteliği de değerlemede çok önemlidir. Bununla beraber çoğu zaman tapuda yazan nitelikte yerindeki kullanım amacı farklı olabilir. Bazen taşınmazın ana bina tanımı da bağımsız bölüm tanımı da kullanımından farklıdır. Bu neden kaynaklanır? Önce fazla detaya girmeden onu anlatayım. İmar Planı düzenlenirken; Bölge planlarından Nazım İmar Planlarına ve Uygulama İmar Planlarına kadar olan tüm süreçte şehrin ilçelerinin belli bir bölümünün sağlık hizmeti vermesi, belli bir bölümünün turizme hitap etmesi vb. konular düşünülerek ilçe çeşitli zonlara ayrılır. Örneğin Üsküdar’da Sultanahmet’i ve kız kulesini gören, Boğaza hâkim büyük bir arazi varsa, burasının turizm açısından pozitif olacağı düşüncesi ile parsel turizm imarı verirler. Sağlık için gene ulaşımı çok kolay olan, köprü bağlantıları ana kavşağı sayılan Altunizade’de büyük bir parsel varsa buraya da Sağlık Tesisi imarı verirler. Fakat verilen bu imarlar, imar planlarının düzenlendiği yıllardaki gelişmeler göz önüne alınarak saptandığından, daha sonraki yıllarda bu imar planına aykırı bir gelişme oluşursa, yasal olmasa da malikler daha kartlı olacağını düşünerek, kendi kararları ile bu gelişme doğrultusunda kullanım amacını da değiştirebilirler. Değerleme Uzmanı bu durumda mevcut durumun avantajını da kollayarak bir değer tayin eder. Ancak bununla ilgili birçok farklı kıstas değeri etkileyecek şekilde önemlidir. Bunlardan bazılarını geçmiş tecrübe örnekleri ile anlatmaya çalışacağım. Önce konut olmadığı halde konuta dönüştürülmüş örnekler;

İlk örneğimiz Üsküdar’da Turizm İmarı bulunan, eski Salacak Plajının olduğu; Üsküdar ilçesi, Salacak Mahallesi, 353 Ada, 42 Parsel’ de bulunan 11.123,79 m² Arsa üzerindeki havuzlu konut amaçlı kullanılan lüks villalardan oluşan site. Ruhsatı turistik tesis olarak alındığından yatay kat irtifakını da öyle kurmuşlar. Tüm bağımsızlarda “Turistik tesis” yazıyor. İlk başta bağımsız bölümler resepsiyon vb. şekildeyken tadilat projesi vererek hepsini “Turistik tesis” olarak değiştirdiler ama gene de yıkım kararı geldi. Şu anda muhtemelen affa sokmuşlardır. Havuzlu lüks villaların olduğu bu sitede tüm malikler sonradan ve bu durumu bilerek satın aldıklarından bir sorun olmuyor. Buraya imar verilirken, Sultan Ahmet gibi Salacak bölgesinin de turizm açısından gelişmesi isteniyordu. Sahil yolunun rekreasyon alanlarıyla zenginleştirilmiş yaya yolu olarak tasarlanması ve araç trafiğine kapatılması vb. çalışmalar bu amaca yönelik olarak hazırlanmıştı. Ancak bu uzun ömürlü olmadı. Belediyenin değişmesi ile sahil boyunca kamulaştırılan birçok restoran alanı vs. tekrar eski özelliklerine kavuştu ve yaya yolu trafiğe açıldı. Dolayısı ile bu parselin mal sahipleri burada gerçekten bir turistik tesis yapmanın optimizasyon sağlayamayacağını düşündüklerinden fakat imarı da değiştiremediklerinden bu çözümü buldular.

Fakat şu anda Sultan Ahmet'te de eskisi gibi turist kalmadığı gibi şehirde eskiden hiç olmayan farklı bir kavramın gelişmesi dengeleri alt üst etti. O da "yerli turist" kavramı. Artık iç turizm de dış turizm kadar etkili. Şu anda inşaat yapıyor olsalardı belki de gerçekten turistik tesis yaparlardı. Buraya değer verirken gerçek alış satış fiyatları üzerinden gitmekte zarar yok. Karşılaşılabilecek riskler incelendiğinde üzerlerindeki yıkım kararları muhtemelen imar barışı ile çözülmüştür çünkü zenginler böyle fırsatları kaçırmazlar. Şayet imar barışına girmemiş bir bağımsız değerliyorsanız mevcut durum değeri ile işi çözersiniz. Girmişse yasal durum değeri verebilirsiniz ancak bildiğiniz gibi imar barışı iki aşamadan oluşuyor ve ilk aşamadaki "yapı kayıt belgesi" alınması işi çözüyor görünse de bu beyana bağlı olduğundan yanlış beyan veya başka bir kanunu delen bir durum varsa geçerli sayılmıyor. Bu durumun raporda mutlaka belirtilmesi gerekiyor. İkinci aşamayı da aşmışsa, yani yeni projeler hazırlanıp, tapuda da cins değişikliği yapılmışsa sorun yok gibi gözükebilir ama onda dahi sorun çıkma olasılığı var.

Buna örnek ikinci örneğimiz olan, Zincirlikuyu'da Çiftçiler Holding'e ait Beşiktaş, Ortaköy, 30 Ada 169 Parselde 23.000 m² alan üzerinde inşa edilen Çiftçi Towers binası. İmar Planlarında Turizm ve Ticaret alanı lejantı taşıyan parsel üzerinde geliştirilen projede bir AVM ve 2 adet kule bulunuyordu. Bu kulelerden biri ofis binaları diğeri ise apart otel odalarından oluşuyordu. Bağımsız bölümler "apart otel" ruhsatına bağlı olarak bu projeye göre kurulacağından satış sözleşmeleri de "Apart Otel Dairesi" şeklinde düzenlenmişti. Kampanya ile 1.500.000 USD bedelle satılan otel odalarının olası işletme sorunları ve otellerin yaklaşık 5 senede bir bakıma girmesinin maliyetleri vb. sorunlar nedeni ile proje sahipleri kuleleri konuta çevirmeye karar verdiler. Zaten 3 yılda bitmesi gereken proje 6 yılda bitmediğinden ruhsat yenilemesi yapılması gerekiyordu. İmar affı ile birlikte projeyi tapuya da işleterek kulelerin kat irtifakını konut olarak kurdular. Sözleşmeler tapuya dökülmediğinden, bu işi gerçekleştirmek çok zor olmadı. Fakat şu anda onlarca dava açılmış durumda. Yani dosyasında her şey tamam gözükse de ileriye dönük ciddi problemler çıkabilir.

Üçüncü Örneğimiz ise Sağlık tesisi imarı bulunan, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 731 Ada, 89 Parselde yer alan 21.887,57 m² büyüklükteki arsa üzerine yapılmış havuzlu site. "Bahçeli yirmi sekiz dubleks sağlık evi bir adet iki katlı sağlık merkezi bir hamam" nitelikli bu sitenin iskanı da var. Gene aynı şekilde oturanlar bu durumu bilerek satın aldığından sorun olmuyor. Belediye de bu durumu biliyor ama oturanlar güçlü olduğundan sineye çekiyor. Zaten proje de buna göre hazırlanmış durumda. Sağlık evleri normal ev gibi çizilmiş, Sağlık merkezi ve hamam da aslında yerinde aynı özelliklerde bir Sosyal tesis.

Dördüncü örneğimiz; Beşiktaş, Dikilitaş Mah. 7 Ada 19 Parseldeki zemin katta bulunan daireler. Tapularında dükkan yazıyor, projeleri dükkan, çünkü bölgede ticaret gelişsin istendiğinden, plan notlarında zemin katlar dükkan olmazsa iskan alamayacağı yazıyor. Ancak yenilenen binada zemin katta dükkan yapmanın hiçbir getirisi yok. Bu nedenle müteahhit zemin kattaki bağımsız bölümleri daire yapıyor ve mal sahiplerinin bu farklılıktan haberleri bile olmuyor. Ta ki emlak vergileri ödeninceye kadar. Neden diğer dairelere göre yüksek bedel ödediklerini öğrenince vergi memurunun uyarması sonucunda tapularındaki bağımsız bölümün niteliğine bakmak akıllarına geliyor. Ama gene de çok bir şey anlayamıyorlar. Toplumun bu konularda bilinçsiz olması ana sorun.

Beşinci örneğimiz ise bunların tam tersi, konutken iş yerine dönüştürülen bir taşınmaz. Yer Bağdat Caddesi üzerinde bir dükkân. Fakat tapusunda “daire” yazıyor. Bunun ada parselini yazmama gerek yok çünkü Caddede birkaç basamakla çıktığınız eski apartmanlarda nerede ise tüm dükkânlar böyle. Zamanında bölgede konut önemli olduğundan konut imarı verilmiş. İleride caddede ticaretin çok gelişeceği ön görülemedi. Dolayısı ile insanlar kendi ihtiyaçlarına göre kanunu esnetiyorlar. Burada satış fiyatı daireye göre doğal olarak çok yüksek. Çünkü kiraya verdiğinde dahi örneğin dükkân olarak değil de kuaför, güzellik merkezi vb. olarak kiraya verilse, dairelerin kira bedelinin çok üzerinde kira alınıyor. Dolayısı ile değerlerken “dükkân” olarak değerlendirilirsiniz. Ama bunda da potansiyel bir tehlike var. Bu binaların çoğunda diğer kat malikleri binayı 6306 dan faydalanarak yenilemek istiyor. Müteahhidin istediği belli. Zemindeki dükkân ve çatı dubleks. Fakat mevcutta dükkânın yerinde bir daire var. Üstelik zemin kattaki bir daire olmasından dolayı apartman giriş holünün getirdiği bir alan kaybı var. Yani alanı dolayısı ile arsa payı diğer dairelere göre daha az. Diğer malikler hemen toplanıp 2/3 çoğunlukla karar alıyorlar. Zemin kattaki bağımsızın yerine 1. Katta, diğerlerinden daha küçük bir daire verilecek, zemin kattaki dükkân da müteahhide verilecek. İşte bu nedenle bölgedeki birçok binada arsa payı düzeltme davaları var. Aslında bunun nedeni zemin katta oturanların, alınan kararı geciktirme çalışmalarından başka bir şey değil. Bu arada diğer malikler de Belediyeye şikâyet edip dükkânı mühürletmek için ellerinden geleni yapıyorlar. Bu nedenle bunların riskini belirtmeden “dükkân” değeri vermek çok riskli. Çünkü 2/3, 1/3 ü her durumda dövüyor.

Altıncı örneğimiz Koşuyolu'ndaki restoranlar, Banka şubeleri, iş yerleri vs. Bunların imarları, ruhsatları, projeleri hep konut. Ancak gel gör ki hepsi iş yeri olarak yapılıyor. Ara duvarlar taşıyıcı olup olmadığına bakılmadan yıkılıyor, mal sahipleri hatta kiracılar kafalarına göre bu amaçla kolon bile kese biliyor. Buna benzer çok bölge var. Bina cins tashihi olup, sahibi de bir kişi olunca hiç sıkıntı olmuyor. Ne şikâyet eden, ne şikâyeti dikkate alan. Böyle bir yerin sahibiyseniz at koşturuyorsunuz. Çatı katını büyütmek, bahçeyi kapatmak falan hikâyeden işler. Bu kadar rahat hareket edilebilen bir şeyi değerlerken siz de rahat olun diyeceğim ama gene de çok rahat olmayın çünkü bizim mesleğimiz her şeyden rahatsız olmayı gerektirir.

Bir anı: Koşuyolu'ndaki evimin duvarlarında bir gün aniden çatlama oldu. Hemen yandaki tadilatı süren binaya koştuk. Yağma konut nitelikli binayı restorana çevirmek için ana taşıyıcı duvarı yıkmaya başladıklarını gördük. Tadilatı yapanlar da binada çatırdamalar başlayınca durmuşlardı. Hidrolik iticilerle döşemeyi kaldırıp yeniden duvarı örme zorunda kaldılar. Kısa süre sonra da binaya yıkım kararı çıktı. Ancak her zaman olduğu gibi karar sadece dosyasında kaldı.

YAPILARDA İZİNSİZ FİZİKİ DEĞİŞİKLİKLERE UYGULANAN YAPTIRIMLAR

Binalarda projesine aykırı olarak işlev değiştirmesi sonucunda yapılan değişiklikler; yapının kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayamaması veya daha fazla gelir beklentisi ile yapılmaktadır. Projesine göre kullanım farklılığına bağlı değişiklikler; duvar eklenip kaldırılması, balkon kapatılması, asma kat ilavesi, bodrum katların kullanıma dahil edilmesi, kaldırım işgali, çekme mesafesi işgali, bağımsız bölümlerin ara duvarlar kaldırılarak birleştirilmesi ve en kötüsü mekanları açmak için taşıyıcı kolonların kesilmesi veya taşıyıcı duvarların kaldırılması şeklinde gerçekleşmektedir. Bu tip değişiklikler yasal açıdan; 3194 Sayılı İmar Kanunu'na, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa ve 5846 Sayılı Fikir Eserleri Kanununa aykırı olarak suç oluşturmaktadır. Tespiti halinde imar kirliliğine yol açmaktan savcılığa suç duyurusunda bulunulur ve orijinal haline getirilmesi istenir. 32. ve 42. Maddeler uygulanır. Para ve Yıkım cezası verilir.



DERS ALINACAK BİR DENEYİM

Yaklaşık 15 yıl önce eşimle birlikte gayet iyi çalışan LTD. şeklinde bir değerlendirme şirketimiz varken; çalıştığımız bankaların SPK Lisanslı olmamız yönündeki baskılarına dayanamayarak, lisanssız bir arkadaşımızı da dahil edip, 100.000 TL nin üzerinde para verip şirketin yarısını da devir alarak, lisanslı bir değerlendirme şirketine ortak olmuştuk. Ortaktan öte yönetim kurulu başkanı olmuş ve şirketin iki SDU nından biri olmuştum. Şirkete ortak olmadan önce defterlerini incelemiş ve muhasebe kayıtlarına bakmıştık. Yaklaşık ortalama ayda 350 iş yapan bir firma görünümündeydi ve muhasebe kayıtlarına göre maliyetlerini ancak kurtarıyordu. Evrakları inceleyen muhasebecimiz kayıtların çoğunu kendisine göstermediklerini ve gerçekte kar yapan bir şirket olduklarına inandığını söyledi. Haklıydı. Ayda 350 iş yapan bir firmanın, o günkü ücretler ve maliyetlerle zarar etmesi imkansızdı. Şu anda olsa gerçeği saklamaları mümkün olamazdı. Çünkü uzun zamandır değerlendirme şirketleri Bağımsız Denetleme şirketleri tarafından denetleniyor ve gerçek kar zararları bu firmalarca raporlanıp SPK ya sunuluyor. Biz bu firmaya ortak olduğumuzda firmanın karı koca ortakları çek vs. kullanmadıklarını, hiç bir kuruluşa borçları olmadığını beyan etmişlerdi. Biz de bu bilgileri de içeren bir sözleşme imzalatarak şirkete ortak olmuştuk. Aradan bir ay geçmeden şirketin ortakları ile güven sorunumuz oluştu. Şirketin yapısını gördükçe bu kadar çok işi nasıl aldıklarına şaşırmıştık. Öncelikle teknik donanım açısından çok zayıftılar. Ofislerinde basit bir ağ bile kullanmıyorlar, raporları birbirlerine taşınabilir belleklerle veriyorlardı. Takip programı olarak basit bir Excel programı kullanıyor, muhasebe kayıtlarını vs. bununla denetliyorlardı. Üstelik denetimsiz harcamalar vb. yüzünden çok kar yapamıyor gözüküyorlardı. İlk ay karımızı almadan tüm kazancımızı (Bizim şirketimizin iş potansiyeli de yeni şirkete dahil olmuş, o ayki iş sayıları 400'ü aşmış, personelimiz de yeni şirkete çalışmaya başlamıştı) diğer ortaklara bıraktığımız halde bir ay sonra ikinci ay da zararları olduğunu söyleyerek karın tümünü istediler. Üstelik bizden gizli faturasız işler yaptıklarını ve iş sayılarını da gizlediklerini öğrenmiştik. Dolayısı ile hesapların dökümünü ve kontrol etmek istediğimizi söyledik. Bir anda kendimizi büyük bir belanın içinde bulduk.

Pazartesi iş yerine gittiğimizde ofisin boşaltıldığını, Masanın üzerinde ortaklarımız tarafından bir mektup bırakılmış olduğunu gördük. Mektupta kısaca güvenimizin kalmamasını kabul edemeyeceklerini söyleyerek "Şirketin tümünü ya siz alın, ya biz alalım" diyorlardı. Fakat bu arada ofisin elektrigini, internetini vs. kestirmeyi de ihmal etmemişlerdi. Kendi ofisimizi kapatıp, onların kiraladığı ofisi kullanmaya başladığımızdan dolayı bu konuda elimiz kolumuz bağlıydı. Sözleşmeleri yaptıkları resmi kurumlardan rahatlıkla bu işlemleri yapmışlardı. O anda yaşananlar tam bir kabustu. Raporları kontrol edemiyor, teslimlerini yapamıyorduk. Güç bela işleri toparlasak da birkaç gün içinde bir çok anlaşmalı kurumdan ve bankadan sözleşmemizin tek taraflı fek edildiğine dair yazılar gelmeye başladı. Çünkü sevgili ortaklarımız, boş durmadan tüm bu kurumları gezmiş ve eskiden emeğimin çok olduğu bir uzmanla birleşerek yeni bir şirket kuracaklarını ve işleri daha ucuza alabileceklerini söylemişlerdi. Ayrıca bu ortaklarımızdan biri şirketin diğer SDU su olduğu halde bu şekilde dolaşması, Bankalar ve şirketler üzerinde güvenimizin sarsılmasına neden olmuştu.

Artık tam bir çöküş yaşıyorduk. Personel maaşları yüksek, işler azdı. Üstelik bir çok çözüm ortağının faturalarının bekletildiğini, bankadaki hesapların boşaltıldığını bunun yanı sıra aslında yazılmış çeklerinin olduğunu gördükçe bunalıyorduk. Sonunda dayanamayıp "Şirketi siz alın" dedik. Sadece verdiğimiz parayı alacaktık ancak çaresiz eski şirketimizin yok olmasına da razı olacaktık. Birkaç gün içinde görüşmeye bir avukat gönderdiler. Fakat kendi personelimiz 3-4 senedir bizim şirketimizdeyken, bu şirkete geçmişlerdi. İlk birleşme esnasında ortaklarımız personelimizin kıdem tazminatlarını da bu şirkete geçirmeyi kabul etmişlerdi. Biz paramızı alıp ayrılacaktık ancak personelimiz burada kalacaktı. Doğal olarak onların haklarını sorgulama gereği gördük. Avukat, "siz paranızı alıp çıkacaksınız, kıdem tazminatı öderiz, ödemeyiz, sizi ilgilendirmez» deyince personelimizin haklarını alacaklarına ait güvence istedik. Bunun sonucunda anlaşma bozuldu ve ortaklarımız kötülüklerin şiddetini arttırdılar.

En büyük darbeyi SPK aracılığı ile vurdular. Diğer SDU SPK yı arayarak «imzalamak istemediğim raporları zorla imzalatmak istiyorlar» gibi uydurma bir bahane ile istifa dilekçesi yollamış ve o zamanki bir yetkili bu istifayı onayladıklarını bildiren bir yazı yollamıştı. Üstelik bununla da kalmamış şirkete de 6 ay içinde yeni bir SDU bulunması konusunda direktifte bulunmuştu. Halbuki SDU lar şirketin yönetim kurulu tarafından görevlendirilir veya azledilir. Kimse zorla herhangi bir imza attıramaz. Şayet bir SDU istifa edip şirketten ayrılacaksa, hisselerini de satar veya devreder. Aksi durumda şirket kilitletir. Nasıl mı? Bize olduğu gibi. SPK Kanunu açıktır. Her SDU nin şirkette min.%10 hissesi olmak zorundadır ve SDU ların hisseleri toplamı %51 olmak zorundadır. Bir Şirkette de en az 2 SDU bulunması gerekir. O tarihlerde A.Ş. lerde 5 ortak bulunması şartı vardı. Ancak benim ve eşimin hisseleri toplamı %51 den azdı. Dolayısı ile istifa eden SDU'nun en az bir payını bize satmasına ihtiyacımız vardı. Tabi ki bu gerçekleşmedi ve durum daha da kötüleşti. Şirketin işlerini tek başımıza yönettiğçe evdeki temizlikçilerinin dahi şirketten maaş aldığını vb. bir çok etik olmayan işler yaptıklarını gözlemledik. Üstelik vergi dairesi arka arkaya geçmiş dönemde yaptıkları usulsüzlüklerden dolayı bize yüklü cezalar kesmeye başlayınca şirketi kapatma kararı almak zorunda kaldık. (Devlet usulsüzlüğü kimin yaptığına bakmaz. Şirketin temsilcisi kimlerse cezayı onlara keser. Siz sonra mahkeme yolu ile gerçek suçlulardan hesap sora bilirsiniz)

Ne yazık ki onların hissesi dururken şirketi de kapatamıyorduk. Açmış olduğumuz tüm mahkemelerden feragat etmemiz karşılığında şirketi kapatmaya razı oldular da bu bela bir şekilde bitti. Peki bu olayı neden anlattım? Şimdi o ortaklara sorsanız onlar da ayrı bir hikaye anlatır ve kendi şirketlerini zorla ellerinden aldığımızı, sonra da başaramayıp kapattığımızı vs. anlatırlar. Bu ülkede ortaklık çok zordur. Özellikle tamamen kar amacıyla birbirini hiç tanımayan kişilerin ortaklığı daha da zordur. «Sağlam sözleşme yaparım, bir şey olmaz» diye düşünüyorsanız, yanılıyorsunuz. Şirket elden gidip, zararı sizde patlamışsa, sizin mahkemelerde senelerce uğraşmanız sonucunda hakkınızı alabilirsiniz bile o kadar streten sonra almanız ne işe yarayacak?



TDUB'DAN BAŞARISIZ GÖZÜKEN BİR ÇABA; ÜCRET TARİFESİNDE %30 ZAM

Bildiğiniz gibi TDUB 1 Ağustos 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Asgari Ücret Tarifesi'ni güncelledi. Aslına bakarsanız; ülkede hiç enflasyon olmasaydı 2022 fiyatları ve alınan ara zam TDUB açısından bir başarı sayılabilirdi. Ancak yaşanan yüksek enflasyon ve artan yol ücretleri karşısında artık bir ücret skalasına tabi olmak bile saçma duruma düştü. Öyle ki bir ekspertiz işlemi için aldığınız ücret; hiç kaza yapmasanız dahi o ekspertiz için kullandığınız otonun benzin + amortisman + sigorta harcamaları toplamı yanında hikaye kalıyor. Ay sonunda bir bakıyorsunuz, bedava çalışmışınız.

Gerçekte sektör uzun zamandır kan ağlıyor. Bunun en önemli nedeni de ücretler. TDUB nin ücretleri nasıl belirlendiğini bu sayıdaki «[TDUB' nin Değerleme Ücret Politikası Ve Sonuçları](#)» kısmında okuyabilirsiniz. Yıllar içinde özellikle bankalar müşteri portföyleri etkilenmesin diye Bankalar Birliği aracılığı ile zamları o kadar düşük tuttular ki şu anda gelinen seviye, verilen hizmet kalitesini tamamen alaşağı edecek durumdadır.

Bankalar kaliteyi selfi fotoğraflarla, teknik şartnamelerle, pasife alma vb. önlemlerle yüksek tutmaya çalışsalar da bu ücretlerle iyi kalitede bir rapor çıkması mümkün değildir. Her şeyden önce uzman ve denetmen maaşlarının, alınan rapor ücretlerin azlığı nedeni ile hak edilen ölçüde verilememesi nedeni ile raporlama ve denetim mekanizmasında çalıştıracak deneyimli uzman bulmak imkansız hale gelmiştir. Çıkar çatışması olan kurumlara ücret belirtmek veya onlardan onay almak elbette böyle bir sonuç verecektir. SPK nın ve BDDK nın bunu kısa zamanda algılayarak yeni bir düzenlemeye gitmelerini umuyoruz. Yoksa bir süre sonra SPK nın ve BDDK nın elinde sadece ilk başlangıçtaki gibi 5-10 şirket kalacaktır. Bu şirketlerde çalışan uzmanlar ise elinde başka alternatifi olmadığından maaş karşılığında her denileni yapan kişiler olacaktır. İşte o zaman firmalar arasındaki iletişimin kolaylığı nedeni ile her şeyin uyum içinde olacağından, raporların birebir uyumlu olacağından da eminiz. Ama bu uyum doğrunun uyumu olacak mı? Ondan emin değiliz.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından açıklama: Geçinemiyoruz

Sakarya gayrimenkul değerlendirme uzmanları platformu bugün AKM önünde basın açıklaması yaptı. Açıklamayı yapan platform sözcüsü Murat Taksim artam zam oranlarını az bularak geçinemediklerini ifade etti.



Fatih Bulsun
Tüm Haberleri



Büyütmek için resme tıklayın



Maalesef halkımızın gayrimenkul değerlendirme işine bakış açısı son derece kötüdür. İş hafife almak senelerdir yürütülen ücret politikasının sonucudur. Ucuz işin basit olacağı anlayışı ile bu sektörde verilen emekler yok sayılmaktadır. 35 Yıldır bir fiil bu iş yapan biri olarak söyleyeyim ki eskiden bunun tam tersiydi. Bunun nedenleri hakkındaki görüşümüzü; ARCDERG! Nisan sayısında, Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bugünü, Yarını konusu içinde; «[Ülkemizde Gayrimenkul Değerlemeye Bakış](#)» başlığı ile yayınlamıştık.

Son gelişmeler değerlendirme uzmanları üzerinde haklı bir infial yaratmış, artık sosyal medyada verilen tepkiler yetersiz görülmüş ve uzmanlar isyan bayraklarını açmışlardır. Herhangi bir protestoyu toplu olarak yapmak mümkün olsa da maalesef toplu olarak bir boykot şimdilik mümkün gözükmemektedir. Bunun nedeni; çalışan personelin iş kanununa göre herhangi bir sendikalaşma olmadan tek başına grev yapamaması, şirketler arasında bu durumdan kar sağlayan şirketler bulunması (ucuz iş gücü, sürümden kazanım politikası güden, karlılıkta ilk sıralarda bulunan) ve ekonomik kriz nedeni ile mevcut işini ne olursa olsun her şartta yapmaya mecbur olan bir kesim bulunmasıdır. Bununla beraber uzmanlar sokağa dökülmüş haldedir ve devamının geleceği de aşıkardır. «[Basın açıklaması](#)»



Daha önceki senelerde bu anlayış bir çok uzmanın pes etmesine ve sektörden çekilmesine neden olmuştu. Sadece kendi ofisimizde bile SPK Lisansını bir kenara atarak mesleği bırakan onlarca arkadaşımız oldu. Kaldı ki bu lisanslar daha ilk başlarda ve bu güne göre çok daha fazla zorluk ve bilgi ile alınmışlardı. Şayet bir düzeltme yapılmazsa mesleği bırakanların hızla artacağını, kalan uzmanların başka alternatifi olmayan kişiler veya inatçı emektarlar olacağını baştan belirtelim. Böylece Bankaların ısrarla üzerinde durdukları Mimar Mühendis kökenlilerin kökünün kuruyacağı da aşıkardır. Çünkü bu insanların kolundaki bilezik günümüzde altın olmasa da bir değeri vardır. Kendi mesleklerine yönelmeleri kaçınılmaz olacaktır.

Daha dün bir müşteri arayarak Boğazda bir tarihi bina alacağını ve tüm araştırmalarının yapılarak raporlanmasını istediğini söyledi. Arada bir emlakçı var. Alacağı yerin değeri nereden baksanız en az 20 milyon. Fazlası var, eksigi yok. Emlakçıya vereceği komisyon satıcınıninkini de üstlenmezse pazarlıkla min. %2. Yani 400.000 TL. Alım satım için de bir o kadar verecek. Fakat Koruma kurulu, Boğaziçi İmar, Tapu vb. birçok yerden yapacağımız araştırma sonucu vereceğimiz rapor için istediğimiz 10.000 TL bedel bile müşteriye yüksek geliyor. «Ya satın alamazsam, bu para çöp olacak diyor». Çünkü bizleri koruyan bir kanun yok. Bu çömleğin imalatında elini çamura sokmayan Emlakçılar bile bizden avantajlı. Halbuki bağlı olduğumuz bir değerlendirme kanunu olsa, bizim raporumuz olumsuz çıkarsa müşterinin emlakçıya verdiği kaporayı tazminatı ile birlikte geri alma imkanı olsa, onlar da elini çamura sokmuş olur. Bütün bunlar tek başına değil, **menfaat çatışması bulunmayan**, ortak paydada buluşabilen bilgili insanların fikirlerinin yönlendirilmesi ile verilecek kararlardır.

2022 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARI ÜCRET TARİFESİ			
1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (İmarlı veya İmarsız)	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	1.504
		20.001 - 100.000	1.732
		100.001 ve üzeri	2.059
Arsa		1-1.000	1.924
		1.001-10.000	2.304
		10.001-25.000	3.062
		25.001 ve üzeri	3.605
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1-149	1.412
		150 – 250	1.508
		251 – 500	1.730
		501- 1.000	2.050
		1.001 -5.000	3.012
		5.001 ve üzeri	4.756
Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar			Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut için belirlenen ücretler %10 artırılarak uygulanır
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yapılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı		7.286
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler	Tamamı		7.286
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu	Tamamı		8.373
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri ve diğer enerji tesisleri	Tamamı		Belirlenmemiştir.
4. GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-250	1.386
		251-500	1.702
		501-2.000	2.020
		2.001-10.000	2.691
		10.001-25.000	5.047
		25.001-100.000	8.260
	100.001 ve üzeri	11.590	

5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ-İŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikâh daireleri, dini ve askeri tesisler, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)		1-100	1.536
		101-500	1.796
		501-2.000	2.828
		2.001-5.000	3.869
		5.001-10.000	5.006
		10.001-20.000	7.770
		20.001-50.000	15.844
		50.001-100.000	19.339
		100.001 ve üzeri	21.086
6. GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme	Tamamı		Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 10'u
2. Grupta yer alan taşınmazlardan, aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlendirilmesi	2-200		Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 7,5'i
	201 ve üzeri		22.595
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirilmesi	Tamamı		Belirlenmemiştir.
8. GRUP	DİĞER* (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ
Karma yapılar (bütünlüğü ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler	Tamamı		Belirlenmemiştir.
9. GRUP	DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler			Güncel tarifedeki ücretin % 30'u
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar			Güncel tarifedeki ücretin % 50'si

*Bu grup kapsamına giren işlerde, değerlemeye konu gayrimenkulün bütünlüğü parça ve eklentisi niteliğindeki varlıklar varsa, bunların değerlendirme ücreti taraflarca belirlenir. Ana gayrimenkulün değerlendirme ücreti ise, işbu tarifede yer alan asgari değerlendirme ücretinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KULLANILACAK BANKA KREDİLERİNDE SAĞLANACAK FAİZ DESTEĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILDI.

27.07.2022 Tarihli, 31905 Sayılı resmi gazetede yayınlanan karar doğrultusunda kentsel dönüşümde kullanılacak banka kredilerinde sağlanacak faiz desteği 2.000.000 TL oldu

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HAK SAHİPLERİNCE BANKALARDAN KULLANILACAK KREDİLERE SAĞLANACAK FAİZ DESTEĞİNE İLİŞKİN KARARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KARAR

MADDE 1- 8/10/2012 tarihli ve 2012/3803 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararın 2 nci maddesinin;

a) Birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanı” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı” şeklinde değiştirilmiştir.

b) Aynı fıkrasının (b) bendinde yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı” şeklinde değiştirilmiştir.

c) Aynı fıkrasının (c), (f), (g) ve (h) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Banka: Bakanlık ile protokol imzalaması kaydıyla kredi sağlayacak mevduat ve katılım bankaları ile İller Bankası Anonim Şirketini,”

“f) Hak sahibi: 6306 sayılı Kanun kapsamında kredi kullanacak malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi gerçek veya tüzel kişiler ile 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yapıları malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olmaksızın kullanan gerçek ve tüzel kişileri ve İdareyi,

g) Hesap: 6306 sayılı Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde 8/3/2019 tarihli ve 30708 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Haznedarlığı Yönetmeliğinde belirtilen Kamu Sermayeli Bankalar nezdinde oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabını,”

“h) Kredi: Hak sahiplerince 6306 sayılı Kanun kapsamında konutunu ve/veya işyerini kendi imkanları ile yapmak, güçlendirmek ya da edinmek isteyenlere Türk Lirası cinsinden verilen krediler ile İdarelere 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere İller Bankası Anonim Şirketi tarafından Türk Lirası cinsinden verilen kredileri,”

ç) Aynı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“i) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,”

MADDE 2- Aynı Kararın 4 üncü maddesinin üçüncü ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(3) Faiz destekli krediler, Bakanlıkça onaylandıkları tarihte geçerli olan Cumhurbaşkan Kararı hükümlerine tabidir. Yapım, edinme ve güçlendirme kredilerine faiz desteği verilebilmesi için tahliye veya yıkım tarihinden itibaren bir yıl içinde Bankaya başvurulmuş olması gerekir. Bu Karar kapsamında Bakanlıkça onaylanan faiz destekli yapım, edinme ve güçlendirme kredilerinin kullandırılma süresi, Bakanlık tarafından verilen faiz desteği uygunluk yazısı tarihinden itibaren iki yıldır.”

“(6) Faiz desteği ödemelerine ilişkin denetimler Bakanlık tarafından yapılır. Denetimlerde, banka tarafından yapılan bildirimler nedeniyle bankaya fazla faiz desteği ödemesi yapıldığının tespit edilmesi halinde fazla yapılan ödeme, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen gecikme zammı ile birlikte tutarın bankaya tebliğini takip eden 10 iş günü içerisinde banka tarafından hesaba nakden ödenir. İdarelerin İller Bankası Anonim Şirketinden kullandıkları krediler için fazla faiz desteği ödemesi yapıldığının tespit edilmesi halinde faizi ile birlikte fazla ödenen tutar İller Bankası Anonim Şirketince hesaba iade edilir. Denetim sonucunda, banka tarafından yapılan bildirimler nedeniyle bankaya eksik ödeme yapıldığının tespiti halinde bu tutar Bakanlıkça hesaptan nakden karşılanır. Bu fıkra kapsamında, Bakanlık tarafından ödeme yapılması durumunda Bakanlıkça ödenecek tutarlara faiz yürütülmez.”

MADDE 3- Aynı Kararın 5 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki tablo, aşağıdaki başlık eklenerek anılan fıkranın (a) bendi şeklinde düzenlenmiş, aynı fıkraya aşağıdaki (b) bendi eklenmiş ve söz konusu maddenin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Yapım, Edinme ve Güçlendirme Kredilerine Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Tablo”

“b) İller Bankası Anonim Şirketinin İdarelere kullandıracağı kredilere sağlanacak faiz desteğinin oranı, projenin niteliğine göre kullanılan kredinin faiz oranının en fazla yarısına kadar olmak şartıyla Bakanlıkça belirlenir.”

“(3) Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 2.000.000 TL’yi geçemez. Bu Karar kapsamında İdarelerin İller Bankası Anonim Şirketinden kullanabilecekleri faiz destekli toplam kredi tutarı Bakanlıkça belirlenir.”

MADDE 4- Aynı Kararın 6 ncı maddesinin birinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 5- Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6- Bu Karar hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.