

ARCDERG!

ĞAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Nisan 2022 / Sayı 1

AMİNKONUSU

*Arsa Payları ve
Düzenleme
Raporları
Sayfa 9'da*

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (1. Bölüm)
Sayfa 17'de*

*Bir Dükkanı Değerlerken
Sayfa 32'de*

*Değerlemede Teknoloji (Dijital Bürokrasi)
Sayfa 40'da*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Prag'daki Astronomik saat kulesi ile onu yapan Hunuş ustanın yürek burkan hikayesi
(Sayfa 7'de)



ARCDERG!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

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



5

Başlarken



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
Prag'da bir saat kulesi



9

Ayın Konusu
Arsa Payları hakkında her şey



15

Şiir Dinlencesi
Can Diindar ve Oğuz Atay'dan



17

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 1 / Lisanslama henüz Yokken



30

Çorman Karman Öyküleri



32

Uzmanın Görüşü
Bir Dükkanı Değerlerken



38

Anı Sandığından
Hiç Umut Kalmayınca



40

Değerlemede Teknoloji
Dijital Bürokrasi



42

Sektör Haber Yorum
Yol Bedelleri, Ferdi Kaza Sigortası,
Gabim Sözleşmesi



Mayıs Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Madrid)
- Ayın Konusu (Aysa Payı Raporlama Hataları)
 - Şiir Dinlencesi (Ohan Veli'den)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bugünü, Yarını (Bölüm 2. Lisanslama)
 - Öykülerimden (Cehennem Kapısı)
- Uzmanın Görüşü (Haksız Edinim Şerefiyesi)
 - Anı Sandığından (Otoparkta Ölüm)
- Değerlemede Teknoloji (Dijital Aşışılama)
 - Sektör Haber Yorum

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.

*On dört yıl birlikte çalıştıktan sonra,
tam bir sene önce Covit nedeni ile
bizi ve Değerleme Şirketimiz Archi'yi
bırakıp Cennete giden sevgili
Mehtap'ımızın anısına,*

BAŞLARKEN

Bu dergi inşaat sektörü vb. konuları içermiyor, doğrudan değerlendirme uzmanlığını ve değerlendirme sektörünü halka tanıtmak, uzmanlığı daha iyi yerlere taşımak için hazırlandı. Gönlümüzden geçen, böyle bir dergiyi TDUB'nin çıkartmasıydı. Nedense bir türlü olmadı, olamadı. Bir deneme yayını yapıldıysa da orada kaldı ne yazık ki.

Böyle bir dergiye neden ihtiyaç olduğunu basitçe anlatmaya çalışacağım. Ülke genelinde kağıt üzerinde binlerce Değerleme Uzmanı var. Her biri «Uzman» sayıldığı için kişisel gelişimi boyunca aldığı öğretileri standart ve yeterli kabul edip, kendince doğru bilgilere sahip olduğunu düşünüyor ve kendi dünyası içinde rapor hazırlıyor. Oysa ülke gerçekleri hiç bir standardı kabul etmeyecek kadar oynak. İmar mevzuatı bile farklı belediyelerde farklı uygulanabiliyor. Ustelik imar barışı gibi değerlendirme ile ilgili yasalar da devamlı değişebiliyor. Dolayısı ile kişisel gelişim bir uzman için hiçbir zaman bitmez. Devamlı araştırma yapmak, her değişimi öğrenmek gerekiyor. İşte bu dergiyi bu eksikleri tamamlamak üzere hazırladık. İçindeki bilgiler kitaplarda bulamayacağınız, 34 yıllık birikimin esintileri. Şimdilik sadece bizim bilgi dağarcığımızı fazla detaya girmeden paylaşıyoruz ancak sonraki sayılarda sizlerden gelen bilgi ve yaşanmış hayat hikayelerini paylaşacağız.

Maalesef okumayı seven bir toplum değiliz. Dergimizi sıkıcı olmasın, kolay okunsun ve sektörü halka da tanıtsın diye sektörün öyküsü, yaşanmış gerçek hayat hikayeleri vb. konularla bezedik. KVKK Uyarınca yaşanmış hikayelerimizde isimler sadece baş harfleri ile yazıldı.

Ne yazık ki Dünya'nın çok ciddi kaosa sürüklendiği bu günlerde yazdıklarımız da çok neşeli şeyler değil. Ama sektörün nasıl zorluklarla karşıya olduğunu okuyuculara göstermenin başka yolu yok.

Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.

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





Prag ve Astronomik saat kulesinin ilginç hikayesi

Bilginin değil fiziksel gücün hâkim olduğu Orta Çağ dönemlerinde Avrupa halkını korkudan titreten ve onlar için yenilmesi güç olan iki sorun vardı. Bunlardan biri Veba, diğeri ise Türklerdi. Birbiri ile kan bağları da bulunan soylu yöneticiler bu büyük sorunlardan kurtulmayı başardıktan sonra şehirlerinin görkemli yapıları arasındaki meydanlara bu belaların unutulmaması için birçok heykeller yaptırıldılar. İlginç olan veba ile tanışsa dahi Türklerle henüz tanışmayan ülkelerde dahi Türk temalı heykellerin yapılması idi. Bu ülkelerden biri de Bohemya'dır. Bu günkü Çek Cumhuriyeti 15. Y. Yılda Bohemya Krallığı idi ve henüz Avusturyalı Habsburg hanedanlarının yönetimi altına girmemişti. Avrupa ülkelerini gezdiğinizde birçok bölgede Ortaçağ'daki mimari dokunun korunduğunu görürsünüz. Bu gün Çek cumhuriyetinin başkenti Prag'a gittiğinizde de Eski Şehir Meydanı'nda, yani şehrin tam ortasında bu çağa ait büyüleyici bir meydan ve bu meydanda görkemli bir Saat Kulesi görürsünüz. Bu kule üzerindeki meşhur saati, ünlü Hunuş Usta yapmıştır. (Astronomik Saat 1410 yılında ilk olarak yapılmış daha sonra saat üzerinde 1490, 1552 ve 1865 yılında düzenle ve eklentiler yapıp şu anki son haline ulaşmıştır) Amacı, insanların zafiyetlerini göstermek ve dine yönelmelerini hatırlatmaktır. Hunuş Usta'nın saati, Güneş'in, Dünya'nın ve Ay'ın konumlarını gösteren astronomik bir saattir. Saatin dış tarafındaki rakamlar İbranicedir. Bu Babil saatini göstermektedir. Hunuş Usta, saatin bulunduğu meydana komşu olan Yahudi mahallesine de bir jest yapmış ve Babil saatini de kendi saatine eklemiştir. Saatin etrafında 4 tane kukla vardır. Bu kuklalar insanlara neleri yapmamaları gerektiğini anlatır. Soldan en baştaki, elindeki aynayla kendine bakar; "kibirliliği" sembolize eder. Onun yanındaki kukla, elinde altın torbası olan bir Yahudi'dir; "cimriligi ve aç gözlülüğü" sembolize eder. Bir yandaki kukla ise iskelettir; "Ölümü ve yaşama karşı isteksizliği" anlatır. Sonuncu kukla, elinde bir mandoline bulunan ve Türk'e benzetilen adam da; "şehveti" anlatır.



Kısacası bu kuklalar, kendini beğenmiş, cimri ve şehvetli olmayın, ölümü ve Tanrı'yı düşünün der. Bütün komşu ülkelerde barbar ve acımasız olarak işlenen Türk heykelleri bu saat kulesinde de şehvetin sembolü olmuştur. Saatin altında da insanlara yapmaları gerekenleri anlatan 4 kukla vardır. Bu kuklalar da, bilime, adalete, astronomiye ve eğitime önem verme konusunda bizleri uyarır. Fakat saat kulesinin ilginçliği sadece üzerindeki heykeller ve astronomik saat mekanizması değildir. Bu saat aynı zamanda hareketli bir seremoni sergiler. Saat başlarında saat kulesi üzerindeki iskelet heykeli elindeki zili çalar, başını sallar ve bunu duyabiliyorsanız ölüm size yakın, geliyor şeklinde yorumlanırken diğer figürler kafalarını sağa sola çevirip ölümü kabullenmezler. Aynı zamanda kulenin üstündeki iki pencereden de İsa'nın havarileri halkı selamlayarak geçerler. Seremoninin bitişi ise kulenin en üstündeki borazancının (Bu heykel değil, gerçek borazancı) borazanını çalması ile biter. Bu saat gerçek bir sanat şaheseridir. Hunuş usta heykellerini saat mekanizması ile bütünleşmiş şekilde hareketlendirmiştir. Ancak Hunuş usta insanoğlunun zafiyetlerini bu saat kulesinde sergilese de kendisi de bu zafiyetlerin kurbanı olmaktan kurtulamamıştır. Hunuş Usta Saati yapar yapmaz adeta Dünya'nın en önemli adamı haline gelir. Adı Bohemya Kralından daha fazla duyulmaya başlar. Avrupa'nın her yerinden insanlar Prag'a sadece ve sadece saati görmeye gelir. Zamanla Hunuş Usta'ya saatin aynısını kendi ülkelerinde de yapması için başka ülkelere de teklifler gelir. Bu teklifler Kral'ın kulağına kadar gider ve Kral, Hunuş Usta'nın saati başka bir yere de yapmasını önlemek için onun gözlerine mil çektirir. Kör olan Hunuş Usta artık sanatını hiçbir şekilde gerçekleştiremeyecektir. Bunu kaldıramaz ve kendini kulenin tepesinden saatin mekanizmasına bırakarak intihar eder. Saat bozulur ve 50 yıl kadar çalıştıramazlar, daha sonra başka bir saat ustası onararak tekrar hareketlendirmeyi başarır. Şayet yolunuz bir gün Prag'a düşerse bu sanat şaheserini ve iskelet heykelinin zil çalarak ölümü hatırlatmasını görmeden dönmeyin.

https://www.youtube.com/watch?v=Yh_xdhrB10



TAŞINMAZ	Ada: 25680	Parsel: 4
	Yüz Ölçümü: 772,00 m ²	
	Niteliği: KARGIR APARTMAN	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: MİSKEN	Arsa Payı: 58/772
	Blok/Giriş/Kat No: 4/73	Bağımsız Bölüm No: 10
		Çit/Sayfa No: 35 - 3394



1. ARSA PAYI NEDİR? NASIL HESAPLANIR?

Burada önce arsa payının ne olduğu, nasıl verildiğini, sonrasında düzeltme davalarının nasıl açıldığını ve nasıl düzenlenmesi gerektiğini anlatacağız. Arsa paylarının ne olduğu ve nasıl verilmesi gerektiği, Kat Mülkiyeti kanunu 3. Maddesinde çok net bir şekilde anlatılmıştır. Arsa payları hakkında bilinmesi gerekenleri özetleyecek olursak;

- *Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Tarifler başlıklı 2. maddesi arsa payının tanımını yapmıştır. Buna göre "Arşanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payı" arsa payı olarak ifade edilmiştir. Yine aynı kanunun Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği başlıklı 3. maddesi arsa payının nasıl kurulacağını açıklamaktadır;*
- *634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrası, 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile değişikliğe uğramıştır. Kat mülkiyetine konu olacak ana yapının bağımsız bölümlerine kat irtifakının kurulduğu tarihteki ya da doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak arsa payı özgülenmesi öngörülmüştü. 5711 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikten önce bağımsız bölümlerin arsa paylarının saptanmasında mülkiyet sahibi kişilerin kişisel beyanları yeterli görülmekteydi. Yapılan değişiklikten sonra arsa paylarının belirlenmesinde, ana taşınmazın onaylı mimari projesinde bulunan bağımsız bölümlerin her birinin konumu ve yüzölçümüne göre hesaplanan değerinin esas alınması esas getirilmiştir. Bu sebeple arsa payının, bağımsız bölümün konum ve büyüklüğe göre objektif bir şekilde tespit edilmesi gereği ortaya çıkmıştır.*
- *Arsa Payını belirleyen değerlendirme kriterleri de Kat Mülkiyeti kanununda açık olarak ifade edilmiştir. Bu kriterlerin başında bağımsız bölümlerin alanları gelmektedir. En önemli etken alan olduğundan, başta müteahhitler olmak üzere çoğu kişi sadece alan üzerinden gitse de bunun yanlışlığını şöyle ifade edebiliriz. Şayet sadece alan ile arsa payı dağıtılsa, bodrum kattaki 100 m² bir daire ile 5. Kattaki lebiderya manzaralı 100 m² bir dairenin arsa payı aynı olur. İşte aradaki farkı belirlemek için bağımsız bölümlerin alanları dışında katları, işlevleri, konumları, yönleri, manzaraları, ışık, rutubet durumları vb. değere etken şerefiye faktörleri irdelenmelidir.*
- *Dolayısı ile Arsa payları çoğu kişinin bildiği gibi metrekare ile oranlı olarak verilmez. Doğrudan bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak verilir. Pay ve paydadandan oluşur. Pay bağımsız bölümün değerini, payda ise binadaki tüm bağımsız bölümlerin toplam değerini ifade eder. Dolayısı ile arsa payını; bağımsız bölümün değeri/Ana binanın cirosu olarak tarif edebiliriz. Başka bir ifade ile arsa payı 1/10 ise bağımsız bölümün değeri, binanın değerinin %10 u kadardır diyebiliriz.*

- *Arsa payı bağımsız bölümlerin mevcut durumları ile değil, kat irtifakına esas teşkil eden Tapu Müdürlüğündeki "Kat İrtifak Projesi" üzerindeki sınırları içindeki alanları ve konumları ile değerlendirilerek verilir. Bir daire yerinde 3+1 olsa bile projesinde 2+1 ise projesindeki alanlara göre değerlendirilir. Bina içindeki konumu farklı ise lihkabdan düzeltme yapıldıktan sonra değerlendirilmesi önerilir v.s.*
- *Arsa payları kat irtifakı kurulduğu veya doğrudan kat mülkiyetine geçildiği zaman verilir. Dolayısı ile yönetim planı o tarihte hazırlandığından, yönetim planı tarihi esas alınabilir. Arsa Payı Düzenleme Raporlarında, Kat İrtifakının kurulduğu zamanki kriterler ve değerler esas alınır. Kat irtifak tarihinin esas alınması, arsa payına esas teşkil eden o zamanki değerlerle ilgili olduğundan dolaydır.*
- *Bağımsız Bölümün değerini sonradan etkileyen (Arttıran veya azaltan) kriterler ele alınmaz ve arsa payını arttırıp azaltmaz. Bu nedenle arsa payı düzenlerken, kat irtifakının kurulduğu zamanki manzara vb. bilgilere ulaşmak gereklidir.*
- *Arsa Payları verilirken yapılan şerefiye değerlendirmesinde önemli kriterlerden biri de fonksiyon" dur. İşlek bir cadde üzerinde bulunan binadaki aynı alana sahip bir dükkân ile dairenin eşit arsa payına sahip olması beklenemez. Aynı fonksiyonda olsa ve alanı da aynı olsa dahi ana binanın özelliklerine bağlı olarak; yön, cephe-pencere uzunluk/sayı, ışık, ısı, nem, izolasyon, çıkmalar, fonksiyon, balkon/teraz, manzara, deniz, park/bahçe, açıklık, yol/cadde, kat yüksekliği, blok yüksekliği, arazi yüksekliği, katlar arası ulaşım, asansör, blok otopark vb. pek çok kriterle bağlı olarak aynı binadaki bağımsız bölümlerin değerleri değişmektedir. Dolayısı ile bir binada arsa payı dağılımı yapabilmek için o binadaki tüm bağımsızların gerçek değerlerini bulmak gereklidir.*
- *Arsa payı tek bir bağımsız için düzenlenemez. Bir bütün olduğundan tüm bağımsız bölümler için birden düzenlenmelidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5. maddesine göre "Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılmaz". Arsa paylarının toplamı paydayı vermek zorundadır. Payların toplamında eksik veya fazla pay olamaz.*
- *Bir bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkı başkasına devredildiğinde, o bağımsız bölüme özgülenmiş olan arsa payı da başka bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden devredilmiş olur. Arsa payı bağımsız bölüm ile birlikte hareket etmekte, bağımsız bölümün kendisinden ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Arsa payının bağımsız bölümden ayrı devredilmesi mümkün değildir. Kat maliki, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını kısmen devrederse, bu devir sonucunda, aynı zamanda o bağımsız bölüme ilişkin arsa payı üzerindeki hakkını da kısmen devretmiş olur.*
- *Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Bağımsız Bölüm İlavesi" başlıklı 44. maddesi, ana gayrimenkule yapılacak ilavelerin oybirliği ile yapılması gerektiğini karara bağlamıştır. Anılan kanun, aynı şekilde ana gayrimenkulde bütün bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa paylarının belirlenmesini de oybirliği ile alınacak karara bağlamıştır. Dolayısı ile herhangi bir arsa payı değişikliği için tüm maliklerin onayı gerekmektedir.*
- *Sıklıkla yaşanan; üst kata dışarıdan merdivenle ulaşımı olan dubleks daire sahiplerinin çatı piyesinin ara merdivenini kaldırıp, üst katı sonradan ½ arsa payını devrederek satmalarıdır. Normalde yasal uygulama; tüm maliklerin onayı ile kat irtifakının bozulup, dubleks dairenin iki daire haline getirilerek yeniden kurulmasıdır. Bu durumda yeni oluşan iki daire projesine göre değerlendirilip, hisseleri oranında arsa payları yeniden dağıtılır. Kat irtifakı yeniden kurulduğundan, bu daireler kat irtifakı kurulduğu yıla göre manzara vb. avantaj sağlamışlarsa, sadece dubleks dairenin arsa payını bu iki daireye bölüştürmek yeterli olmayabilir. Bu durumda diğer dairelerden de arsa payı almaları gerekir. Muafiyet bu nedenle gerekli görülmektedir.*



Yatay kat irtifakı kurulmuş bir site

- *Arsa payını binanın mimari proje müellifi mimar belirler. Proje müellifinin teknik bilgisine göre arsa paylarını objektif olarak hesaplaması gerekmektedir. Ancak Proje müellifleri ya taraf olduklarından dolayı kendilerine düşen bağımsız bölümlerin arsa pay oranlarını daha fazla yazabilmekte ya da bu konudaki teknik bilgileri yetersiz olduğundan hatalı paylaşım yapabilmekte, bağımsız bölümlerin alanları ile orantılı veya bağımsız sayısı ile eşit şekilde dağıtım yapmaktadırlar. Bu mekanizmayı inceleyen bir kurum olmaması sebebi ile de çok belirgin şekilde hatalı arsa payı hesaplamaları görülmektedir.*
- *Arsa payı düşey kat irtifakı veya yatay kat irtifakı için kurulabilir. Yatay kat irtifakında bahçeli binalardan oluşan siteler, düşeyde yüksek binalar söz konusudur.*
- *Arsa payları aynı zamanda arsa ve arsada konumlu yapı üzerindeki hakları belirler. Örneğin 1/10 arsa payına sahip biri, parselin %10 unun dolayısı ile o parselin değerinin de %10 una sahip demektir. Yönetim planında aksine bir hüküm yoksa, bina üstündeki harcamalar ve kazançlar da bu orandadır. Kat irtifakı bozulduğu ve ana bağımsızın niteliği "arsa" ya döndüğü zaman, arsa payları "hisse" haline dönüşür. Dolayısı ile arsanın satılması durumunda maliklerin alacakları da hisseleri ile orantılı olacağından, yanlış verilmiş bir arsa payı ileride hak yenmesine de neden olabilir.*
- *Arsa payı değerle doğrudan ilişkili olsa da her hangi bir bağımsız bölüme değer verirken mevcut arsa payı yüksek diye değeri çöktür diye düşünmek doğru değildir. Çünkü çevremizdeki yapıların çoğunda arsa payları bilinçsiz verilmektedir. Bu görev proje müellifine verilmiş olsa da gerçekte müteahhit vermektedir. Geçmiş yıllarda kendi dairelerine daha fazla arsa payı verdiklerinden dolayı bu gün kentsel dönüşüme giren yapılarda sorun çıkmaktadır. Gerçekte arsa paylarını doğru dağıtabilecek kişiler değerlendirme uzmanlarıdır. Arsa payı olması gerektiğinden yüksekse sonradan düzeltilebileceği için ayrıca binanın yapıldığı yıldaki kriterlere göre verildiği için, güncel değere etken bağlayıcılığı yoktur.*
- *Arsa payı raporu düzenlerken yönetim planı da incelenmelidir. Örneğin Bağdat Caddesindeki bir dükkâna ön bahçe kullanımı verilmişse, profesinde işli ise ve bu yönetim planında da yazıyorsa, değere etken bir faktördür.*
- *Her ne kadar kanunlarımız "arsa paylarının binanın yapıldığı yıldaki değerlerine bağlı oranları esasır" dese de 40 yıl önce zemin katta daire almış olan biri günümüzde bu daireyi bir banka şubesine kiralamış durumdaysa; yeni binadaki paylaşımında çok büyük pay talep edebilmektedir. O zamanlar sadece "konut" imarı varken sonradan "ticaret + konut" imarının çıkması bu kişilerin yeni bina üzerinde fazla hak iddia etmelerine neden olmaktadır. Burada arsa düzeltme raporlarında ilk arsa paylaşımı esaslarını göz önüne almak mecburiyeti bulunmaktadır. O tarihlerde bölgede ticaretin yoğun olmamasından dolayı daire olarak yapılmış bağımsızın arsa payı, binanın yapıldığı zamandaki şartlara göre verileceğinden mevcut durumun arsa payı dağılımı açısından bir önemi yoktur.*

2. ARSA PAYI DAĞILIMINDA KARŞILAŞILAN FARKLI DURUMLAR.

- *Bazen ana bina içinde kat irtifakı dökümünde bulunan bağımsız sayısından daha az bağımsız bölüm bulunur. Bunun başlıca nedeni en üst katın bir nedene hiç yapılmamasından kaynaklanmaktadır. Bağımsız bölüm gösterilmeksizin arsa payının saklı tutulması, bir binaya ileride ilave kat yapılabilmesi için arsa payı ayrılması mümkün değildir. Buna rağmen ileride tamamlarız düşüncesi ile projesi çizilip, arsa payı verilen en üst katın yerinde olmadığı yapılarla karşılaşılabilenmekteyiz. Bazen de kat irtifak projesi dışında fazla daire veya dükkana da rastlanabilir. Özellikle ülkemizde iskân denetimlerinin yetersiz olması ve toplumun bilinçsiz hoşgörülü yaklaşımı bu durumları yaratmaktadır. Müteahhitler binayı yaparken özellikle çatı katlarından veya eğimli arazilerdeki bodrum vb. ortak alanlardan kullanılabilir hacimler çıkartmakta, bu hacimleri de başka bir bağımsız bölümden hisse vererek tapulu şekilde veya tapusuz olarak satmaktadır. Ana binadaki mevcut durum ne olursa olsun, yasal haklar tapudaki kat irtifak projesi ve kat irtifak listesi ile sınırlıdır. Resmi senette kendisine arsa payı verilen bir deponun projede ortak yer olarak gösterildiği bir halde, resmi senet üstün tutulur ve depo kendi lehine pay ayrılan malikin bağımsız bölümü olur.*
- *Bina yıllar önce yapılmış olmasına karşılık kat irtifakı yeni kuruluyor, arsa payları da yeni veriliyor olabilir. (İmar barışı vb. nedenlerle) Bu durumda güncel değerler üzerinden arsa payı vermek gerekmektedir. Ancak zamanında daire olarak planlanmış bir daire o anda dükkan olarak kullanılıyor olabilir. Her ne olursa olsun, tapu müdürlüğüne kat irtifakı için sunulan projede ne varsa onun değerlemesi yapılır.*
- *Önceden yapılmış ancak yeni arsa payı verilecek binada şayet çekme kat gibi şu anda uygulanmayan spesifik bir oluşum varsa ilgili yasaları inceleyerek değer verilmelidir. Örneğin çekme katlarda teras alanları ortak alan sayılır. "Kat Mülkiyeti Kanunu 4. Madde C şikkine göre; çekme katın çevresinde bulunan teras alanları, tüm apartman maliklerine aittir (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi Esas Karar 1991/7 1991/4 Yargıtay İlami)" Ancak burada kullanım şerefiyesi mevcuttur. Bu alanlara başka bağımsız bölümlerin çıkma şansı olmadığı gibi, kullanma şansları da yoktur. Normal şartlarda bu kısımlara şerefiye hakkı uygulanır.*
- *Kentsel dönüşüme giren bir yapı, ilave bağımsız bölüm çıkmadığından dolayı şayet para ile yaptırılıyorsa, müteahhit eski binanın arsa paylarını aynı şekilde dağıtacaktır. Aslında bu işlem hatalıdır. Çünkü verilen arsa payları zamanında doğru verilmiş olsa dahi, eski binadaki bağımsız bölümlerin değerlerine aittir. O bağımsızların, kat irtifakı kurulduğu yılki değerlendirme kriterleri, alanları, ve o zamanki çevresel koşullara bağlı değerlerine göre verilmiştir. O tarihte zemin kattaki dükkânlar çok değerli değilken günümüzde çok değerli hale gelmiş olabilir. Şayet müteahhit kat karşılığı yapıyorsa, aldığı hisse oranında arsa payı olarak çözüme gidecektir. Örneğin %35 ile alıyorsa, herkesin arsa payından %35 oranında arsa payı alacak, kendi aldığı bağımsız bölümlere bu arsa paylarını dağıtacak, geriye kalan arsa paylarını da maliklere olduğu gibi verecektir. Bunda da diğeri gibi hatalı işlem yapılmış olmasının dışında önemli bir hata daha yapılmaktadır. Müteahhit %35'i hesaplarken, yeni inşaatta aldığı alanların satılabilir alanlara göre değeri oranında değil, bu alanların oranı doğrultusunda paylaşım yapmaktadır. Hâlbuki aldığı arsa payları değerte orantılıdır.*
- *Dolayısı ile, yeni arsa payı dağılımında da karşılaşılan ana problem, mevcutta toprak sahibi hissedarlar olması ve müteahhitle sözleşmelerinin alan üzerinden hesaplanmış olmasıdır. Arsa payları belirlendiğinde, müteahhitin hisseler karşılığı verdiği daireler doğal olarak arsa payları ile örtüşmeyecektir. Hem arsa paylarının hem de taahhüt edilen alanların örtüşebileceği şekilde dağılım yapmak da gene uzmanların yapabileceği bir işlemdir.*

3. ARSA PAYI DAVALARINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

6306 Sayılı kanundan önce kat malikleri için arsa payı çok önemli olmadığı gibi, insanlar arsa payının ne olduğunu da pek bilmezlerdi. Fakat bu kanunla kentsel dönüşümüne sokulmak istenen binalarda 2/3 arsa payı çoğunluğu ile yıkım kararı alınması ve 1/3 azınlığın bağımsız bölümlerinin arsa payı değeri üzerinden açık arttırma ile satışa çıkıyor olması nedeni ile bu konu hızlı bir şekilde gündeme oturmuş oldu. Bu tarihten sonra artarda açılan arsa payı düzeltme davaları hâkimlerin mesailerini doldurmaya başladı.

Ne var ki arsa payı düzeltme davalarının açılabilmesi için öncelikle hâkimlerin arsa payı yanlış olduğuna inanmaları gerekmektedir. Değerleme uzmanlarının uzmanlık görüşleri bu aşamadan itibaren devreye girmektedir. Her ne kadar malikler kendilerince arsa paylarında adaletsizlik olduğunu iddia etseler de, bunda haklı olup olmadıklarını ancak uzmanlar tespit edip hâkimi ikna edecek deliller ortaya koyabilir. Çünkü malikler ne arsa payının ne olduğunu detaylı bilebilirler ne de nasıl verildiğini. Ancak çoğu zaman gözlemediğimiz, bazı değerlendirme uzmanlarının da bu konuda yanlış bilgilere sahip olduğudur.

- *Ortak yerler ve eklentilere, bağımsız bölüm gibi arsa payı ayrılması durumunda, kanuna aykırı bu işlemin iptali için dava açılması gerekmektedir.*
- *Arsa payları belirlenmiş, kat irtifaklı bir yapıda arsa payı düzenleme davası açılabilir ancak arsa payları hisse halinde ise yani kat irtifakı kurulmamış ise arsa payı düzenleme davası açılmaz.*
- *Arsa payı davaları sadece bir kere açılabilir. Önceden arsa payı düzeltme davası açılmış ve sonuçlanmışsa, bir daha dava açılmaz. Bu nedenle yanlış düzenlenen bir arsa payı raporlaması sonucu yargı hatalı bir karar vermişse, geriye dönüşü yoktur.*
- *Arsa payı düzeltme davasının açılmasında süre yoktur. Hakim kötü niyet tespit etmediği sürece, herhangi bir zamanda, herhangi bir malik dava açabilir. "Arsa paylarının yeniden belirlenmesine ilişkin davalar, ana yapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir." (Yargıtay 18. HD E 2007/9977, K 2008/2372, T. 3.3.2008) "*
- *Arsa payının düzeltilmesini isteyen malik, ana binadaki diğer tüm maliklere birden dava açmak zorundadır. Sadece birine veya bir kaçına açamaz.*
- *Arsa payı davasını kat irtifakını kuran veya kurulması için vekâlet veren malikler açamaz. Baştan rıza gösterdikleri oranlara sonradan itiraz etmelerini yasa kabul etmemektedir.*
- *Arsa Payı Düzeltme davaları açıldığı zaman, hâkim mutlaka bir bilirkişi tayin eder. Bilirkişi raporunda belirgin bir hata varsa, süresi içinde buna itiraz etmek mümkündür. Bu hatayı da bulmak gene değerlendirme uzmanlarının bilgi ve dikkatine bağlıdır. Raporu düzenleyen de uzman olabilir ancak bu hata yapmadığı anlamını taşımaz. Rapora itiraz edildiği zaman raporda düzeltme yapılabilir veya hâkimin onayı ile başka bir bilirkişi tayin edilebilir.*
- *Arsa payının düzeltilmesi davası ana yapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu süre içerisinde açılabilir. Özellikle kentsel dönüşüm sürecinde gündeme gelen arsa payı sorunlarının ana taşınmaz yıkılıp, kat irtifakı bozulmadan açılması gerekir. Arsa paylarının yeniden belirlenmesine ilişkin davalar, ana yapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir." (YARGITAY 18. HD E 2007/9977, K 2008/2372, T. 3.3.2008)*



4. ARSA PAYI DAVALARINDA DEĞERLEME UZMANLARININ ROLÜ

Arsa Paylarını Kat İrtifakı Kurulurken Proje Müellifleri hazırlasa da, gerçekte bu raporları hazırlaması gerekenler Gayrimenkul Değerleme uzmanlarıdır. Çünkü raporun konusu doğrudan bağımsız bölümlerin değerini içermektedir.

Mahkemenin bilirkişi tayin etmesinin amacı; uzmanlık gerektiren konularda, uyuşmazlığın çözümünde katkı sağlayacak nitelikte rapor alarak doğru bir karara varmaktır. Bu raporların sağlıklı olabilmesi için bir çok davada ortalama 3 adet bilirkişi raporuna başvurulmakta, kapsamlı işlerde ise bu sayı daha da artmaktadır. Ancak maalesef mevcutta alışılmış sistem; bir kişinin raporu hazırlaması, diğerlerinin imzalaması şeklinde işlemektedir.

Bu bağlamda, uyuşmazlığa konu oluşturan davalarda, uzman görüşü ve bu görüşle ilgili rapor alınması (mütalaa raporu) önem teşkil etmektedir. Bu tür raporlarda uzmanların, söz konusu uyuşmazlıkla ilgili olarak objektif ve anlaşılabilir şekilde raporlar tanzim etmeleri; hem hakimlere, hem de mahkeme tarafından görevlendirilen bilirkişilere yol gösterici olabilmektedirler.

Mahkeme yolu ile düzeltilmesi yoluna gidildiğinde her ne kadar bilirkişiler rapor hazırlasa da şayet Değerleme Uzmanları farklı bir sonuca ulaşan raporlama yaparlarsa HMK. 293. Maddesine göre görevli hakim bu sonuca göre yeni bir bilirkişi görevlendirebilir.

YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ 2015/5127 E. 2016/4635 K. «Dosyaya ibraz edilen uzman görüşünde bilirkişi raporu ile tespit edilen görüşlerinin aksine tespit ve görüşler İleri sürülmüş olup, bilirkişi raporu ile uzman görüşü ciddi şekilde çelişkiler içermektedir. Alınan bilirkişi raporu ile uzman görüşü arasındaki çelişkinin giderilmesi amacıyla dosyanın yeni bir bilirkişi heyetine tevdi edilmesi yerine yetersiz ve esaslı itiraza uğrayan rapora dayanılarak ve kararda uzman görüşü gerekçeli olarak değerlendirilip tartışılmadan karar verilmiş olması doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.»

NOT: Mayıs Sayısında Arsa Payı Düzenleme raporlarında yapılan hataları işleyeceğiz.

HAYATI NASIL YAŞIYORSUNUZ ?

Şiirsel yazılar

*Yaşamak değil bizi bu telaş öldürecek,
Bırakın Paris'te ılık rüzgârlarla taratmayı saçlarımızı,
sevgilimizle doyusıya sohbet bile edemedik biz.
Gözümüz saatte söyleştik hep, koşuşur gibi seviştik, yarışır gibi çalıştık.
Hep yetişilecek bir yerler vardı, aranacak adamlar, yapılacak işler.
Bir sonraki günün telaşı, bir öncekinin terine bulaştı,
başkalarının hayatı bizimkini aştı.
Kör karanlıkta çalar saat sesi, kuşluk vakti kızarmış ekmek kokusu, veya yavuklu
öpücüğü ile uyanma düşlerini, ha babam erteledik.
Yirmili yaşlardan otuzlara kurduk saatin alarmini.
Otuzlardan kırklara, sonra ellilere...
Öyle yanlış kurgulanmış ki hayat, kuşlukta uyuma imkanı sunduğunda size,
artık uyku girmez oluyor gözlerinize.
Doyusıya söyleşmek, telaşsız sevişmek imkânına kavuştuğunuzda,
söyleşecek sevişecek kimse kalmıyor yanınızda.
Özenle yarına sakladığınız bir sarı lira gibi ömrünüz,
vakti gelip de sandıktan çıkarttığınızda,
birde bakıyorsunuz ki tedavülden kalkmış...*

Can Dünder'in Yârim Haziran kitabından

*Yaşamak değil bizi bu telaş öldürecek,
"Yatağımın karşısında bir pencere var.
Odanın duvarları bomboş.
Nasıl yaşadım on yıl bu evde?
Bir gün duvara bir resim asmak gelmedi mi içimden?
Ben ne yaptım?
Kimse de uyarmadı beni.
İşte sonunda anlamsız biri oldum.
İşte sonum geldi.
Kötü bir resim asarım korkusuyla hiç resim asmadım;
kötü yaşarım korkusuyla hiç yaşamadım"*


Oğuz Atay'ın Tutunamayanlar isimli kitabından



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

ÖN SÖZ

Seri No. E. 10		Medeni durumu : Evli <input checked="" type="checkbox"/> Boşanmış <input type="checkbox"/> Dul <input type="checkbox"/> Bekâr <input type="checkbox"/>
Sıra No. 97868		Çocuk sayısı :
İŞÇİ ÇALIŞMA VE KİMLİK KARNESİ		Öğrenim durumu : Okur-yazar <input type="checkbox"/> İlkokul <input type="checkbox"/> Ortaokul veya dengi <input type="checkbox"/> Sanat enstitüsü <input type="checkbox"/> Lise veya dengi <input type="checkbox"/> Yüksek öğrenim <input type="checkbox"/>
Adı : Ömer Önder		1) İşe başladığı tarih : 1.5.1988
Soyadı : Nezeli		2) Yaptığı işin niteliği : Elveriş
Baba adı :		3) Mesleği : Bankacılık
Doğum yeri :		4) Meslekteki pozisyonu : Çırak <input type="checkbox"/> Yardımcı <input type="checkbox"/> Düz işçi <input type="checkbox"/> Kalifiye işçi <input type="checkbox"/> Usta yardımcısı <input type="checkbox"/> Usta <input type="checkbox"/> Ustabaşı <input type="checkbox"/> Atelye şefi <input type="checkbox"/>
Doğum tarihi :		5) Mesleğindeki iş tecrübesi : 10 Yıl
Sigorta sicil No. :		6) Verilen ücret
İşyerinin unvanı : Denizbank T.A.Ş. Genel Müdürlük		a - Saat ücreti :
İşyerinin adresi : Mesrutiyet Cad. No-10 Galatasaray - İstanbul		b - Günlük ücret :
		c - Haftalık ücret :
		d - Aylık ücret : 300.000
		e - Diğer tür ücret :
		7) İşveren veya işveren vekilinin
		a - Adı, soyadı : DENİZBANK T.A.Ş.
		b - Unvanı :
		c - İmzası :
		d - Belgeyi düzenlediği tarih :

Öncelikle Gayrimenkul Değerleme Sektörünün doğuşu ve gelişimi ile ilgili tecrübe ve duyularla edindiğiniz izlenimler mutlaka vardır. Ben de bu meslekte fiili olarak yaklaşık 34 yılını devirmiş biri olarak farklı bir gözle bu gelişimi anlatmak istedim.

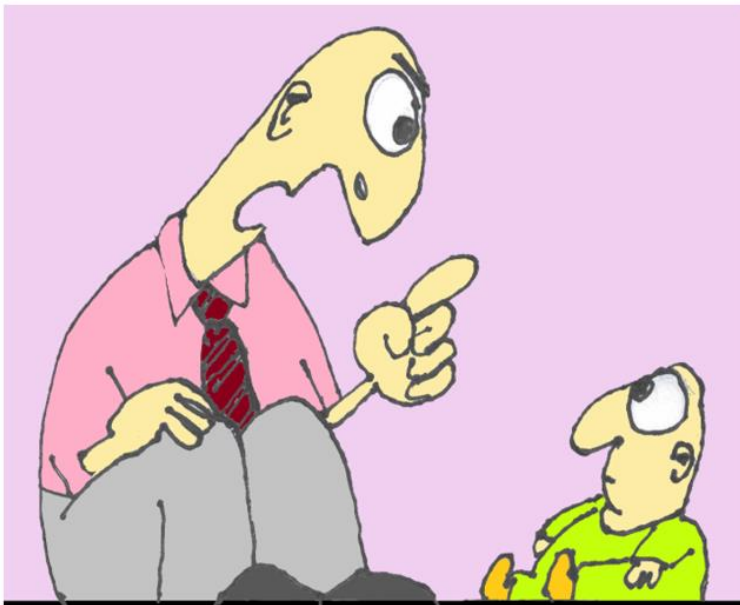
Mutlaka herkes kendi bakış açısına göre, görebildiği kadar yorum yapabilir. Burada değerlemeyi uzun yıllar Bankalarda da uygulamış biri olarak yoğun şekilde değerlendirme ile haşır neşir olduğumu söyleyebilirim. Geçen yıllar içinde gözlemediğim, birçok kişi ve kurumun bu mesleği geliştirmeye çalıştığı ancak mesleği bir sektör haline getiren ilk kurumun SPK, sonrasında Bankalar ve BDDK olduğudur. Bunun nasıl ve neden gerçekleştiği konusunda kendi pencereden gördüğüm manzaraları bildiğim kadarı ile açıklayarak anlatmaya çalışacağım.

Bu çalışmanın dikkatli incelenmesi durumunda, sektörde rol oynayanların koyduğu kural ve uygulamaların nasıl etki-tepki şeklinde değişikliklere yol açtığı, daha iyi olacağı umudu ile alınan kararların kimi zaman suiistimallerle ne şekilde dezavantaja dönüştüğü açıklanacak, günümüzde sektörün içinde bulunduğu çıkmazın nedenleri de anlaşılacaktır.

Sektörün düzenleyici kurumlarının bunları doğru değerlendireceklerine ve daha doğru kararlar alacaklarına eminim. Sektörün tarihçesini yazarken sistemin içinde bulunan etkin kurallar ve çıkış nedenleri de sebep sonuç ilişkisi içinde yer aldığından, sadece sektördeki emekçilerin dışında özellikle üniversitelerde bu konu ile ilgili tez hazırlamaya çalışan gençlerimiz için iyi bir kaynak olacağından da eminim. Sektörün analizi yapılırken, gelişimine etken kurumların da gelişimi irdelenmiştir. Çünkü bu kurumlar geliştikçe, sektör de bu gelişimden etkilenmiştir. Sebep-sonuç analizini iyi yapabilmek için bu detaylara inilmiştir. Sektörün stresli geçişini anlatırken karikatürlerle şenlendirdim ki okurken sıkılmayın 😊

ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERE BAKIŞ

Değerleme sektörünün geçmişini anlatmadan önce ülkemizde gayrimenkul değerlendirme neden çok zordur ve Dünya standartlarına göre raporlama yapmakta neden zorlanılmaktadır, Hazırlanan raporlara neden çok fazla itiraz yapılmaktadır? Bunları açıklamak gerekiyor. Öncelikle şunun bilinmesi gerekiyor; “bir değerlendirme uzmanı; bir ekonomistin güncel verilere göre para piyasasındaki beklentileri tahmin etmesi gibi, bir taşınmazın değerini güncel verilere göre tahmin eder”. Diğer bazı sektörlerde, o sektörle ilgili eksperin tayin ettiği bedel geçerli olup uygulansa da gayrimenkul sektöründe aynı ekonomistlerin tahminlerinde etken olan ülke dinamikleri gibi farklı değişken etkenler nedeniyle, farklı sonuçlar çıkabilir. Dolayısı ile eksper bir taşınmaz için bir bedel belirlemişse; bu bedel bir taahhüt olmayıp, sadece mevcut verilere göre olası piyasa bedelini tahmini olarak belirler. Özellikle yurtdışında bu iş kolunu irdeleyenler, gidip de “Moğolistan’da nasıl yapıyor?” diye bakmazlar. İngiltere, Danimarka, Fransa gibi daha gelişmiş ülkeleri örnek alırlar ve bu ülkelerde bizim ülkemizin aksine kurallara bağlılık çok önemlidir. Standartları ve sınırları yıllar önce belirlenmiştir. İnsan faktörü önemini yitirmiş, kurallar ve formüller önem kazanmıştır. Ülkemizde ise kurallar olsa da insanımız bu kurallara göre davranmayı çok sevmez. Dupleks bir dairesi varsa bunu iki daire haline getirip bir katını kiraya vermeyi çok doğal görür. Hatta bir odadan ibaret üst katını tam kata çevirmeyi de yasal hakkı sanır. Bu nedenle ülkemizde düzenlenen değerlendirme raporlarında hiçbir Avrupa ülkesinde rastlamayacağınız “Yasal Değer ve Mevcut Değer” gibi iki farklı sonuç görürsünüz. Üstelik bu mevcut değer bir sene sonra çıkan ayla yasal değer halini alabilir.



Babacığın söz vermeni istiyorum, büyüyünce asla benim gibi Gayrimenkul değerlendirme sektörüne bulaşmayacaksın tamam mı?

Bir dükkânın değeri, sahibinin kim olduğuna göre değişebilir mi? Bu ülkede değişir. Biri ön cephede, biri arka cephede bulunan iki dükkân birleştirilerek kullanıldığında, dükkânlar aynı kişiye aitse; “sinerji değeri yaratılmıştır” diyerek arkadaki dükkâna da yüksek değer verirken, şayet farklı kişiye aitse “tadilat masrafı çıkar” diyerek düşük değer verilmektedir. Çünkü gerçekte de bunları birlikte satan kişi, daha yüksek bedelle satacaktır. Peki, gelişmiş ülkelerde bu iki dükkânı birleştirmek mümkün müdür? Tabi ki hayır.

Bir dubleks dairenin çatı piyesi, önüne açılan kaçak teras yüzünden dairenin değerini iki katına çıkarabilir mi? Bu ülkede çıkarır. Boğaz içinde ve ön görünümdeki bir dubleksin ait katı da çatı piyesi de deniz görmezken, çatı piyesinin deniz cephesi projeye aykırı olarak açılarak teras konduğunda, lebiderya deniz manzarasından dolayı daire değeri artar. Bu nedenle mevcut durum değeri de basit bir teras nedeni artmış olur. Bunun nedenini raporda anlatmak oldukça zordur. Çünkü normal şartlarda ön görünümdeki bir binanın cephesini izinsiz açmanın mümkün olmaması gerekirken, nerede ise bunu yapmayan yoktur bu ülkede.

Üstelik ülke ekonomisi gelişmiş ülkelerdeki gibi üretimden veya girişimlerden değil, doğrudan inşaattan beslendiği için hemen hemen herkesin gayrimenkul konusunda bir fikri vardır. Kime sorsanız kendi gayrimenkulü, bölgedeki en güzel ve en değerli olanıdır. Mesela son derece zevksiz sarı yıldızlı kapılara dünya para harcayıp, onun bedelini de raporda yazmanızı beklerler. Yazmayınca da şikâyet ederler. Bir müşterimiz rapora tuvaletinin resmini koyduk diye bizi şikâyet etmişti. Bu ülkede emeğe saygı yoktur maalesef. İki ölçü alıp gitti, yarım saat anca kaldı diye şikâyet ederler. Bilmezler ki işin en kolay kısmıdır yeri görmek. Tapular ve Belediyeler entegre çalışmadığından, birine göre yasal olan şey, diğerine göre yasal değildir. Bir de bu ikileme uğraşır eksper. Sonuç olarak dostlar, zor bir meslektir gayrimenkul değerlendirme. Mimarlık, mühendislik, hukuk, işletme, kadastro, şehircilik gibi mesleklerin karışımıdır adeta.



Emlakçıya verdiğimiz %6 komisyon ağırıma gitmiyor. Sonuçta 3-5 kez evi gezdiriyorlar. Ama şu ekspere verdiğimiz paraya acıyorum. Bana sorsalar ben de söylerim değerini, ne var ki bunda?

İnsanlar neden otomobillerine ekspertiz raporu hazırlattırır da çok daha değerli olan meskenlerine hazırlattırmaz? Bunun cevabı 2 nedene bağlıdır.

1. Ülkenin ekonomisi inşaat sektörü ile döndüğünden, herkes gayrimenkul alıp satarak para kazanma veya tasarrufunu gayrimenkul olarak değerlendirme peşindedir. Dolayısı ile toplumdaki herkes gayrimenkulden anladığını düşünür. Ev kadınları bile oturduğu evin değeri hakkında fikir sahibi olduğuna inanır. Bir otomobilden anlamak ise o kadar kolay değildir.

2. Otomobili alırken yanlış seçim yaparsanız, elinizde kalır. Ama gayrimenkulde böyle bir sorun yoktur. Bir binada yıkım kararı bile olsa gayet güzel satılır. Belediyeler bu konuda pasif durur. Çünkü kaçak da olsa bu gayrimenkullerin kredi sistemine dâhil olup, ekonomiye yönlendirilmesi devletin menfaatine gözüktüğü için aflar çıkmaktadır. Arsalarda farklı bir durum olsa da halk bu konuda da oldukça bilinçsizdir.

Dolayısı ile mecbur kalmadıkça kimse değerlendirme raporu düzenlettirmez. Bu nedenle düzenlenen raporlar genelde banka kredilerinde teminat amaçlı düzenlendiğinden paranın teminindeki son engeldir çoğu zaman.



İstedığımız krediyi eksperin yüzünden alamadık. Reklam verdiğimiz yerel gazeteyle söyleyin; "tüm eksperler şerefsizdir, hatta vatan hainidir" falan diye bir haber hazırlasınlar.

Beklenen değer çıkmazsa suçlu eksperdir. Beklenen sürede çıkmazsa suçlu gene eksperdir. Binada yasal sorun çıkarsa suçlu maalesef bir kere daha eksperdir. Kısaca eksperlik suçlanmaya en elverişli meslektir diyerek bitireyim sözümü.

ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEMENİN İLK YILLARI

SPK Gayrimenkul Değerleme ile ilgili ilk tebliğini çıkartmadan çok önceleri de bu ülkede değerlendirme işi çok yoğun olmasa da yapılıyordu. Fakat kuralları belirsiz, eksperlerin çoğu kifayetsizdi. Genellikle müşteri beyanına göre rapor hazırlanırdı. Dolayısı ile değerlendirme sektöründe SPK'dan önce ve sonrası vardır. Size öncesini Türkiye'nin ekonomik gelişimi ile birlikte anlatmakla başlayayım. Çünkü yaşadığımız ekonomik krizden de anlaşılacağı gibi sektörümüz ekonomiye doğrudan bağlıdır. Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana Gayrimenkul Değerleme işi her zaman olmuştur. Fakat bu işin yoğunluğu ülke ekonomisi ile doğrudan ilişkiliydi. Hukuki açıdan Ortaklık giderme davalarında, kamulaştırma ve boşanma davalarında, işgaliye vb. pek çok davada bilirkişi ihtiyacı vardı. Aynı zamanda Bankaların ve bayilikle çalışan kurumların da teminat için değerlendirme işlemleri oluyordu.

Kamu kuruluşlarında ve Sosyal Sigortalar Kurumu (Bu günkü SGK) alacaklarında da devamlı değerlendirme işi olurdu. Ancak bu işler bu günkü yoğunlukta değildi. Öncelikle toplumun sosyal yapısı daha farklı olduğundan kişiler devlete veya banka gibi kurumlara borçlu olmayı sevmeyiz, fazla kredi kullanmazdı. Özellikle oturduğu evin ipotekli olduğunun duyulması bir tacir için utanılacak bir şeydi. Ben 1980'li yıllarda bu mesleğe başladığım için öncesini kulaktan duyma bilirim.

1954 Yılında Mimarlar Odasının kurulmasının ardından odanın talep üzerine bu işe de el attığını, böylece ilk ciddi değerlendirme raporlarının bu oda mensuplarınca düzenlendiğini söyleyebilirim. Daha öncesinde, nerede ise "bir bilene soralım" mantığı ile emlakçılara ve rastgele sokak esnafına sorarak karar verilmekteydi. Değerleme işi emlakçılıkla karıştırılmakta olup bu işi de daha çok emlakçılar yapardı. 1980'li yıllarda dahi Mahkemelere bilirkişi olarak çevre emlakçılar gider, mahalle sakinleri bilirkişi olarak imza atardı. SSK alacaklı olduğu kişilere "alacağımıza karşı vereceğin bir ekspertiz raporu düzenlet, bize ver" der, borçlu çevreden bu işi yapacak kişi arardı. Bankaların ticari kredi teminatı olarak alacakları ipoteye konu taşınmazların değerlemesini de genellikle şube müdürü veya müdür yardımcısı olmak üzere çoğunlukla banka personeli yapardı. Bazen de bir emlakçıyla anlaşılır, ondan hizmet alınırı. Bu işi kendi çapında sahiplenerek yapmaya çalışan kişiler ve kurumlar da mevcuttu elbette. Emlak camiasından "Adil Araslı" oldukça meşhurdur. O yıllarda Türkiye'de kurumsallaşmış bir emlak danışmanlığı yoktu. Emlakçılık daha ziyade subay emeklilerinin talep gösterdiği bir meslek grubuydu. Yani Tur Yap veya Remaks benzeri bayilikleri olan kurumlar henüz kurulmamıştı.

Değerleme ile ilgili işlem hacmi o kadar azdı ki, bu konuda ilk özel kurum 1995 Yılında Mimar Güniz Çelen tarafından şekillense de o güne kadar değerlendirme işinin bir meslek olabileceği kimsenin aklına gelmemişti. 1929 yılında ilk ekonomik krizle tanışan genç Türkiye daha sonra düzgün ve statik bir ekonomiye sahip olamamış 3-5 senede bir kriz atlattır olmuştur. Bu nedenle de insanlar ekonomiye güvenemediklerinden hiçbir borcun altına girmek istemiyordu. Ancak Devletin elinde gayrimenkul sektörü büyük bir gücü ve yönetime gelen bütün hükümetler bunun farkındaydı. Zaten Türkiye'de kamu mülkiyeti çok önemli bir yere sahipti. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar, Türkiye'deki taşınmazların yaklaşık %53'ünü oluşturmaktaydı ve bu taşınmazların yönetimi Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne (Günümüzde Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı) verilmişti. Dolayısı ile bu mülkleri yatırıma çevirebilen bir hükümetin sırtının yere gelmeyeceği de aşikârdı.

1980'Lİ YILLAR VE SPK'NİN KURULUŞU

"1500'lü yıllarda yaşamış ünlü İspanyol gezgini Hernando De Soto'ya göre, ülkeler arasındaki fakirlik ve zenginlik; o ülkelerin sahip oldukları gayrimenkul birikimini ekonomik faaliyetlere konu edecek yasal mülkiyet sisteminin yetersiz veya yeterli olmasına bağlıdır. Bu durum ancak batılı ülkelerde olduğu gibi mülkiyet sisteminin yasal ve kolay bir yapıya kavuşturulması ve yoksul insanların mülkiyet sistemi ile taşınmazına kolayca sahip olması ve böylece kayıt dışı olan bu gayrimenkul sermaye birikimini kayıt altına alınması ile mümkündür. Bu taşınmaz sermaye birikiminin kayıt altına alınması ile birlikte yoksul insanlar sahip olduğu taşınmaz sermaye olarak kullanarak ekonomiye yönlendirecek, sermaye büyüyecek, gelir artacak, sonuç olarak da refah ve zenginlik artacaktır."

1980'li yıllara gelindiğinde 12 Eylül Askeri darbesinin ardından iktidara gelen Anap ve Lideri Turgut Özal Kapalı ekonomiden Liberal ekonomiye geçince De Soto'nun savı yönünde birçok karar almaya başladılar. Devlete ait olan ve halk tarafından işgal edilmiş arazilere tapu tahsis belgeleri verildi, 2018'deki imar barışının temelini oluşturan 2981 sayılı imar affı çıktı. İthalatın serbest bırakılması sonucu ülkeye giren ithal yapı malzemeleri sayesinde İnşaat sektörü hızlandı. 1984 Yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile bu günkü TOKİ'nin temeli olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kuruldu. Bankalara kredi teminatı verilebilecek gayrimenkul sayıları arttı. İnşaat sektörü hızlandı ve mimar mühendislere yeni iş imkânları oluştu. 2981 sayılı imar affı için "Yeminli özel teknik bürolar" oluşturuldu. (Rapor hazırlarken karşınıza çıkan Rölöve Projelerine bakarsanız, bu bürolar tarafından hazırlandığını görürsünüz. Bu o binanın imar affı ile yasallaştığını gösterir).

Artık Türkiye'de bayilik sistemi olan Turyap (Kuruluş 1985), Remax (Türkiye girişi 1987) gibi emlak firmaları da yer alıyordu (Sonradan bu iki kuruluş da Gayrimenkul Değerleme Şirketleri arasında yer alan oluşum içinde bulunacaklardı). Liberal ekonominin getirisi olarak ticaret gelişti. İnsanlar kredi kullanmaya başladılar. O yıllarda konut kredileri daha çok verilmeye başladı. (Zaten Emlak Kredi Bankası ürettiği konutların taksitli satışında bir nevi konut kredisi veriyordu. Ziraat Bankası da tarım kredileri verdiği için genellikle arazi ipotekleri oluyordu ve bu gibi büyük bankaların kendi ekspertiz bölümleri vardı. Örneğin Pamukbank'ın İstiklal Caddesi üzerinde Ekspertiz Bölüm Müdürlüğü binası bulunuyordu). Bu kurumlar sadece kendi ihtiyaçlarına cevap vermek üzere kurulmuşlardı. (Yıllar sonra Vakıf Ekspertiz Esentepe'deki yeni binasında tüm kuruluşlara hizmet vermek üzere yapılacak). Bireysel Bankacılıkta Yapı Kredi Bankası atağa geçince tüm bankalar onu takip etmeye başladılar.

Çukurova Holdingin Sahibi Mehmet Emin Karamehmet bu yıllarda Yapı Kredi Bankası, İnterbank ve Pamukbank'ın büyük hissedarlığı sahibi idi. İleri görüşü ile bu bankaları bireysel bankacılığa yönlendirerek bankacılıkta yeni bir vizyon yarattı. Daha önce Osmanlı Bankası (Sonradan Garanti Bankasına bağlanmıştır) sektörde aranılan bankacıları yetiştirirken, İnter Bank (07.01.1999 da Devlet tarafından el konulmuştur) bu vizyonu devir aldı. O yıllarda devlet bankaları özel bankaların hızı ve çeşitli hizmet sunumları yanında bu güne göre hantal yapıdaydılar.

Bankaların bu gelişimi; kredileri, dolayısı ile ipotekleri ve buna bağlı olarak ekspertiz raporları sayısını arttırmaya başladı. Demirbank, Finansbank gibi küçük ölçekli birçok banka, artan kredi talebine bağlı teminat ipoteklerinin değer tespiti için ekspertiz bölümlerini kurmaya başladı (Bu bölümlerde bankacı kökenlilerin yanında genellikle mimarlar görev alıyordu). Artık değerlendirme yapanlar için en büyük müşteri kitlesi bankalardı. Fakat değerlendirme işi gene bir kurala bağlı yürümüyor, bankalar kendilerince doğru bulduğu yöntemle ilerliyordu. Bütün bu gelişmelere rağmen bazı bankalar ekspertiz bölümünü kuramamışlardı. Küçük montanlı kredilerin ekspertiz işlemini gene personel yapıyor, ipoteğini de şube müdürü alıyordu. Büyük kredileri ilgilendiren raporlar ise genelde Kredi Tahsise bağlı biri tarafından takip edilerek komiteye sunuyordu. Ziraat Bankası gibi çok şubeli ve iş hacmi büyük bankaların ekspertiz bölümleri ve eksperleri olduğu halde çoğu raporlamayı gene şube yetkilileri yapıyordu.



O yıllarda internet olmadığı için ekspertiz raporları daktilo ile yazılı şekilde sunulurdu. Çift nüsha olacaksa arasına karbon kâğıdı koyarak iki sayfa hazırlanırdı. Taşınmazın resmini koymak oldukça zahmetliydi. Birçok kurum bu nedenle raporu ancak 1 haftada hazırlayabiliyordu. Çünkü filmi banyo ettirip bastırmak ve rapora yapıştırmak süre alıyordu. (Her ne kadar ben o dönemlerde Polaroid film kullanıyorsam da bu da oldukça maliyetliydi).

Özellikle arazi tespitleri oldukça zordu. Müşterinin gösterdiği yerde bazı nirengi noktaları yoksa kadastro paftasından bulmak nerede ise imkânsızdı. Bunun için kadastro müdürlüğü döner sermayesine para yatırılır, randevu günü kadastro memuru araba ile götürülüp getirilirdi. (O zamanlar Lihkab kuruluşları yoktu) Tapudaki takyidatlarla ilgili yazıyı genelde müşteri tapudan alıp verir, şayet takip vb. bir değerlendirme ise siz alırdınız. Tapu kütüğüne bakmak çok sorun değildi. Çünkü Tapu Müdürlüğüne gittiğinizde eksper olarak bir tek siz olurdunuz ve arşiv görevlileri ellerinden geldiği kadar yardımcı olurlardı. Çok huylandığınız bir şey yoksa Belediyedeki dosyasını incelemezdiniz. Çünkü yapı denetim kuruluşları vb. oluşumlar henüz olmadığı gibi belediyelerin yıkım cezası uyguladıkları da pek olası değildi.

1980'li yıllarda çok yüksek enflasyon oranları vardı. Ayrıca bazı kriz dönemlerinde bu oranlarda sıçramalar yaşanırdı. Yıllık enflasyon oranları %50-80 arasında dolaşırdı. Dolayısı ile değerlendirme raporlarının geçerliliği uzun vadeli olamazdı.

Hükümet, memurun maaşına 1995 için yıllık ortalama yüzde 50 oranında zam yaptı. Enflasyon ise, ilk altı ayda yüzde 30'u geçti. Yıllık enflasyon oranı da yüzde 80 dolayında

*Milliyet Arşivden
o günlere ait bir haber*



Evimin değerini soruyorsunuz. Tamam da şimdiki değerini mi? Yoksa soruya başlarken yani birkaç saniye önceki değerini mi?

Trampa üzerinde durulacak bir konu değildi. Trampa da olsa kattaki en düşük değerden ipotek alınırdı. Çünkü müşteriler de Tapu Müdürlükleri de bunun üzerinde çok durmazdı. Kısaca çok emeksiz rapor hazırlandığından bir eksper iş bulabilirse günde 5 rapor bile düzenleyebilirdi. Raporlar birkaç sayfadan ibaret olup önceliği değer doğru olmasıydı. Dairelerin 10, iş yerlerinin 8 yıllık kira bedelleri ile değere ulaşıldığı basit hesaplama yöntemleri vardı. Ancak bu gün kullanılan tüm yöntemler, daha basit şekilde de olsa kullanılırdı. Değerleme internetin adının bile olmadığı bir dönemde ferdi olarak yapılan bir işti. Az bilinen, az rastlanan bir iş olduğundan eksperlik o dönemlerde çok saygı görmekteydi. Müşteriler eksperleri iş yerinden alır, iş yerine bırakır, son derece kibar davranırlardı. Emir kiplerinin henüz kullanılmadığı ve kredi kullananların devamlı yurt dışına gitmek üzere olduğu yalanlarının icat olmadığı güzel yıllardı. Özellikle 1985' ten sonra bayilik sistemiyle yayılmış olan emlak firmaları değerlendirme hizmeti de vermeye başlamıştı.

Ücretlendirme bu günkü anlayışın aksine çıkan değerle orantılı tespit ediliyordu. Genelde alınan ücret çıkacak değerın %01'i oranındaydı. Yani değerlendirme ücreti olarak bugünün parası ile 1.000.000 TL lik bir daire değerlediğinizde 1.000 TL, 10.000.000 TL değerinde bir fabrika değerlediğinizde 10.000 TL alıyordunuz (Sonradan çok doğru bir kararla SPK bu tarz, değere bağlı ücretlendirmeyi etik kurallar dışında göterek yasaklamıştır)

Bütün bu gelişmelerle aynı paralellikte 1981 yılında 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile SPK kuruldu. Ülkemizde Halka Açık Şirketlerin kurulması, aktif bankacılık faaliyetlerine başlanması ile aynı döneme denk gelmektedir. Bununla beraber Sermaye Piyasası SPK Kurulana kadar el yordamı ile yürüyen ve Ticaret Kanununun bile dâhil olduğu bir oluşumdur. Bu nedenle SPK'nın kurulması Türkiye açısından çok olumlu bir adımdı ve bu adım ileride Gayrimenkul Değerleme sektörünün de doğmasına neden olacaktı. Fakat ülkenin peşini krizler bırakmıyordu. Her krizin ardından da mutlaka birkaç banka batıyordu. 1986 Yılında yaşanan devalüasyon ardından 1988 krizi sonucunda Emlak Kredi Bankası gene bir Devlet bankası olan Anadolu Bank ile birleştirilerek (Bugün aktif olan Habaş grubu iştiraklerinden Anadolu Bank ile karıştırmayın) Türkiye Emlak Bankası A.Ş. kuruldu. (1992 Kasımında Denizcilik Bankasının katılımıyla büyüyen banka Temmuz 2001 de Ziraat Bankasına katılmış, 2019 yılında Emlak Katılım Bankası olarak tekrar faaliyete geçmiştir)

1990' LI YILLAR VE BDDK' NIN KURULUŞU

1990'lı yıllara gelindiğinde krizler ülkenin peşini bırakmayacaktı. 1991 arkasından 1994 ve onun arkasından 1999 yıllarında üst üste krizler yaşandı. Bu yıllarda de pek çok bankaya el konuldu. T. Ticaret Bankası (06.11.1997), Bank Ekspres (12.12.1998) İnterbank (07.01.1999) arkasından aynı gün içinde (22.12.1999) Egebank, Yurtbank, Sümerbank, Esbank, ve Yaşarbank'a el konulacaktı.

23.06.1999 Tarihinde BDDK kurularak Bankaları düzenleme yolunda büyük bir adım atılmış oldu. Bundan sonra el konacak bankalara BDDK karar verecekti. Onca krize rağmen ekonomideki hareketlilik durmadı. Her kriz bir iki yıl içinde atlatılabiliyordu. Bu yıllarda krizi fırsata dönüştüren kurumlar da oldu. İçinde çalıştığım banka Demirbank da dâhil olmak üzere devlet tahvilleri ile büyüdüler ve çoğu da hisse senedi dağıtarak Halka açık hale geldiler. SPK'nın denetimi altında faaliyetlerini sürdürdüler. Ekonominin gelişmesi ile ekspertiz sayıları ciddi anlamda artmış olsa da bu yıllarda değerlendirme uzmanlığı hala bir meslek sayılmazdı. O yıllarda herhangi sağlıklı bir kaynak bulmak da imkânsızdı. Her ne kadar 1994'te ülkeye internet girdiyse de herhangi bir bilgi birikimi ve dağılımı yoktu.

İlginç ama o yıllarda da biraz büyük de olsa dijital metreler mevcuttu. Fakat oldukça pahalı bir ekipmandı.



Arkasından dijital Fotoğraf makinası ve cep telefonu da çıkınca bilgisayarla her şey hızlanmış, "en kısa sürede kredi kullandırma" bankalar arasında rekabet unsurları arasına yerleşmişti. Dolayısı ile ekspertiz raporlarında da hız aranır olmuş, eski fotoğraf makinaları ve polaroid filmlerin yerini dijital makinalar almıştı. Artık bir iki sayfalık değer odaklı raporlar bilgisayarlarda hazırlanıyor, dijital fotoğraflar eklenip mail ile yollanıyordu. (1990 lı yıllarda ben bu ekipmanları kullanıyor olsam da diğer eksperlerin benim kadar şanslı olmadıklarını biliyorum)

1990'lı yıllarda en çok karşılaştığım "nasıl eksper olabilirim?" sorusuydu ve maalesef o yıllarda bunun gerçek bir cevabı yoktu. Gayrimenkul Değerleme ile ilgili ne bir eğitim veren kuruluş ne de yetkilendirme veren kurum vardı. İnternet vb. kaynaklar olmadığından kurallarını mantık çerçevesinde ve çevre duyumlarla eksper kendi oluşturuyordu. Bu yıllarda TCMMOB bünyesi altında özellikle mimarlar değerlendirme sektöründe çok aktif rol alıyorlardı. Kamulaştırma ile ilgili değerlendirme eğitimleri ve sertifikalar veren Mimarlar Odası bilirkişilik ile ilgili eğitim kitapları bastırıyor, Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi faaliyetleri ile bu işi kendi tekelinde olarak görüyordu. Zaten o yıllarda da öyleydi. Aynı odaya bağlı İnşaat Mühendisleri ve Harita Mühendisleri bu grup kadar aktif iş alamıyorlardı.



Ancak Makine Mühendisleri o yıllarda da makine değerlemesi yapıyorlardı. Özellikle Leasing'de (Finansal Kiralama) o yıllarda KDV'nin %1 olması ve birçok vergi ve harçlardan muaf tutulması nedeni ile oldukça çok makine değerlendirme yapıyordu. Fakat bunu gerçekleştirebilecek makine eksperleri sayısı az olduğundan döner sermayesine ücreti yatırılarak "Makine Mühendisleri Odası" tarafından görevlendirilen kişilere veya Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'na ücreti ödenerek (TSKB sanayi yatırımlarını destekleyen bir kuruluş olduğu için böyle bir bölümü vardı. Sonradan tamamen değerlendirme işine ayrılan bir oluşum gerçekleştirdiler) bankanın bünyesindeki makine eksperlerine yaptırılırdı.

Değerleme ferdi bir işti. Lisanslı değerlendirme şirketleri olmadığı gibi değerlendirme işi ile uğraşan herkesin ayrıca kendi mesleklerini yaptıkları bir ofisleri vardı ve değerlemeyi ek iş olarak görüyorlardı. (Bugün çoğu kişi aynı şekilde dönmesini istemektedir)

Bu arada TCMMOB bünyesi içindeki Makine Mühendisleri, İnşaat Mühendisleri ve Mimarlar yoğun iş temposuyla çalışmaya devam ederken, Harita Mühendisleri iş hacimlerinin üzerinde mezun vermeye başlamış, iş bulmakta zorlanır olmuşlardı. 1990'lı yıllarda Belediye ve tapu arşivlerinden bilgi edinmek 1980 li yıllardaki gibi tamamen kişisel çaba ile ilgiliydi. Herhangi bir harç vs. ödenmez, sadece tapu ve belediye arşivlerinde sıraya girmek gerekirdi. Bu sıra bu günkü gibi eksper sırası değil, tüm işlemler için oluşan sıraydı. Bankaların değerlendirme işleri süreli olduğundan eksperler bu sıralara girmemek için özellikle bazı tapularda tapu kayıtlarına bakabilmek için arşiv görevlilerine sigara vb. hediyeler vermeye başlayınca, bu devamlı bir beklenti haline dönüşmüştü. Bunun sonucunda yapılan şikâyetler tapu kayıtlarının standart ücrete bağlanmasına yol açacak, bundan devlet de kazançlı çıkacaktı.

Raporlarda emsal arayışı basılı yayın arayıcılığı ile oluyordu. Gazetelerin ilanlar köşesi devamlı takip edilir, kişisel çalışmalarla bölgelerde ilgili manuel olarak değer haritaları oluşturulurdu.



BANKALARIN SİGORTA FAALİYETLERİ VE SEKTÖRE ETKİSİ

Bankalar değerlendirme yaptırdıkları teminatları risk taşımasını diye sigorta yaptırıyorlardı. Elleri bu kadar çok hazır müşteri varken, sigortayı da neden biz yapmayalım diye düşünerek ya bir sigorta şirketi kurdular ya da bir sigorta firmasının acenteliğini aldılar. Bunun sonucunda değerlendirme firmalarına ayrıca taşınmazın sigorta değerini tespit etmek gibi ekstra bir yük bindi. Sigortacılıkta hasar gören malın yeniden tedariki söz konusu olduğundan, sıfır maliyet değeri önem taşıyordu. Dolayısı ile eksperlere eski bir dairenin emsaller göre değerini tespit etmekten başka o dairenin yeniden yapılması durumunda inşaat maliyetini de bulmak görevi yüklenmişti. Bunun için ayrıca bir bedel ödenmiyordu ama bu bilgilerde hata olması şirketlere yatırım getirebiliyordu. Arkasından gene sigortacılıkta da kullanılan adres sorguya bağlı UAVT kodu bulunarak rapora konulması mecburiyeti geldi. Bu talepler arttıkça ücretler artacağına gittikçe azalacak, bankaların yoğun iş gönderen müşteri kimliği, sektörü zamanla köleleştirecekti.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULMASI

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO'lar; Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile bağlı mevzuat hükümleri uyarınca 'ANONİM ŞİRKET' olarak kurulmuş olan, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen şirketlerdir ve ilk kez 1997 yılında Borsa'da işlem görmeye başlamışlardır. GYO'ların çoğalması ile birlikte Değerleme uzmanlarının hizmet alanı genişlemiştir. Bu kuruluşlara hazırlanan değerlendirme raporları SPK Rapor Standartlarına göre hazırlandığından değerlemesi yapılan gayrimenkulün tespit edilen değerinin dışında, bu değer nasıl bulunduğu, kaynaklar vb. birçok hususu içermektedir. Değerleme şirketleri arasında bu yönde uzmanlaşmayı hedefleyenler olmuşsa da zaman içinde bunların birçoğu SPK'nın istediği asgari standartları sağlayamayan raporlar verdiklerinden SPK tarafından uygulanan para cezası ile karşılaşmışlardır. Günümüzde toplam 37 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketi bulunmaktadır.

İLK KURUMSAL DEĞERLEME FİRMALARININ KURULUŞU

SPK Değerleme ile ilgili tebliğini çıkartmadan çok daha önce bu işin önemini kavramış, kendi denetimindeki kuruluşların değerlendirme işlerinin uluorta yapılmaması için önlemler almaya çalışmıştı. Bu nedenle Devlet teşekküllerine bağlı değerlendirme şirketleri kurulması ve tüm devlet kurumlarına bu şirketlerin hizmet vermesi planlandı. İlk olarak 1994'te büyük hissedar Emlak Bankası A.Ş. kuruluşu olarak "Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş." (Bu günkü Toki'ye bağlanmış olan Gedaş), 1996 da Vakıf Bank kuruluşu olarak Vakıf Ekspertiz kurularak tüm kamu kurumlarına hizmet vermek üzere faaliyete geçtiler.

SPK bu iki kurumu da hemen resmi gazetede yayınlamaya kendine bağlı kuruluşların bu kurumlardan hizmet almasını sağlayacaktı. 1995 yılında Mim. Güniz Çelen tarafından Çelen Değerleme Merkezi kurulsun da bu şirket SPK Listesine girebilmek için SPK tebliğinin yayınlanmasını beklemek zorunda kalacaktı.

Özellikle Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. diğer şirketlerin gelişiminde büyük rol oynadı. SPK'nın gayrimenkul Değerleme ile ilgili tebliği çıkartmasından sonra adeta Kamuya ait değerlendirme firmalarına atanan genel müdürlerinin iki yıl içinde ayrılıp kendilerine yeni bir lisanslı değerlendirme şirketi kurmaları adet haline gelecek, yeni kurulan şirkette çalışan değerlendirme uzmanları da birlikte ayrılıp şirketler kuracaktı. Böylece kurulan ilk şirketlerin çoğu devlet şirketlerinden türemiş şirketler olacaktı.

SPK ÇALIŞMALARI

1999 Ekiminde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Uzman Yardımcılarından Eser Güngör "Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler" isimli yeterlik etüdünü kuruma sundu.

Bknz " <http://www.spk.gov.tr/SiteApps/Yayin/YayinGoster/470>

Bu araştırmada günümüz Değerleme Şirketleri yapısı ve SPK yönetmeliği birebir sunulmuş ve Değerleme Sektörünün alt yapısı hazırlanmıştır. Araştırmanın yönetici özeti kısmında Dünya'da Değerleme Sektörü kısaca anlatıldıktan sonra şu ifadelere yer verilmiştir;

"Ülkemizde ise gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, ayrıca, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir. Buna karşın bilindiği üzere; ülkemiz sermaye piyasasında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar ve hisse senetleri borsada işlem gören halka açık şirketlerin gayrimenkul işlemleri için ekspertiz raporu aranmakta, ancak bu konuda yeterli yasal düzenlemelerin olmaması, gayrimenkul değerlendirme alanında bir meslek organizasyonu veya öz-düzenleyici kurum olmaması gibi nedenlerden dolayı, gayrimenkul değerlendirme işi arzu edilen kalitede tatbik edilememektedir. Bu çerçevede, bu işin özel bir alan olması ve ayrı bir uzmanlık gerektirmesi, gayrimenkul değerlendirme yapacak şirketlerin sahip olmaları gereken asgari şartları belirleyen bir düzenleme yapılması, bu şirketlerin sayılarının artırılması ve gelişiminin sağlanması ihtiyacını doğurmuştur."

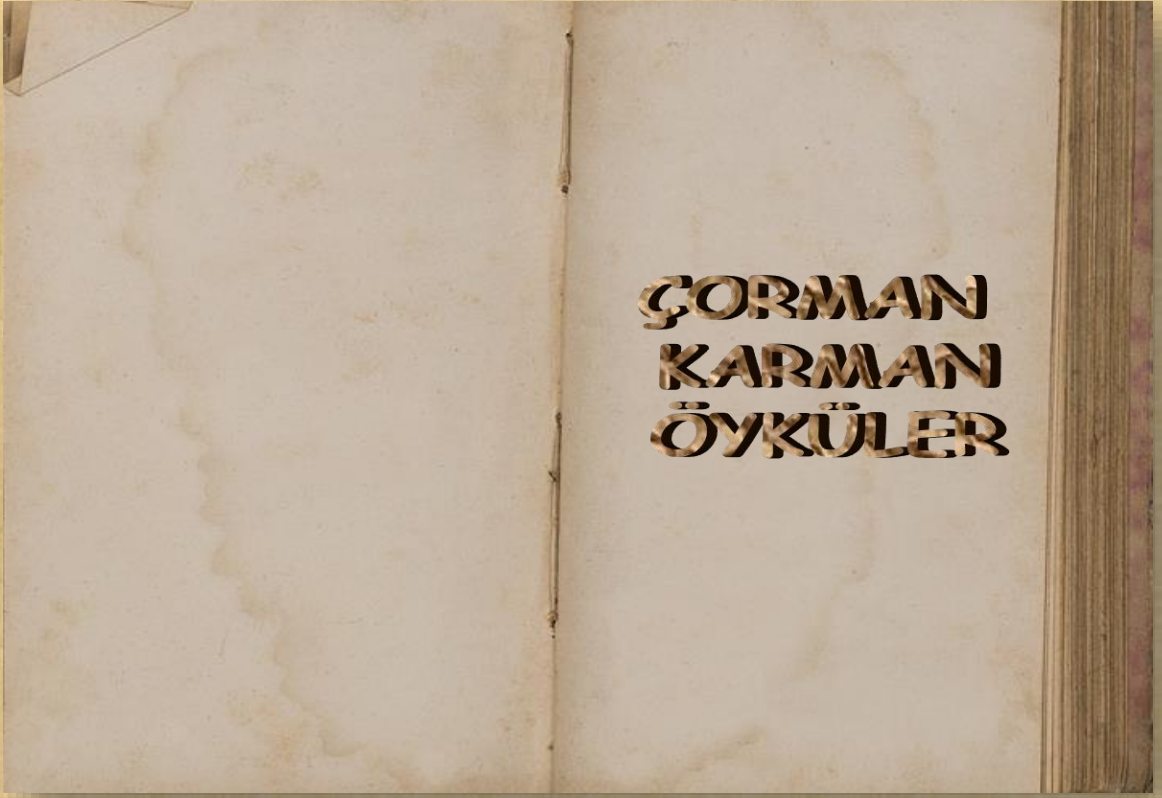
Araştırmada ayrıca Lisanslı şirketleri denetleyen Bağımsız Denetçilerin anlatıldığını ve 2011 yılında faaliyete geçen SPL A.Ş. nin daha o yıllarda temelini atıldığını da görmekteyiz. Değerleme yöntemlerinden sınav sistemine kadar her konuyu inceleyen bu araştırma, o yıllarda Sektöre yön veren bir kılavuz niteliğini kazanmıştır.

Eser Güngör araştırmasını yayınladığı tarihte 2 adet Değerleme Firmasının SPK Listesinde olduğunu ve bunların çoğalmasının gerektiğini de savunmuştur. Daha önce de açıkladığım gibi o yıllarda henüz SPK Yönetmeliği yayınlanmamıştı ama SPK Listesinde Değerleme Şirketleri yer alıyordu. Tabi ki bu şirketler Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. (Şimdiki GEDAŞ) ve Vakıf Ekspertiz Devlet Kurumlarıydılar ve ayrıcalıklıydılar.

Eser Güngör çok değerli çalışmalar yaparak değerlendirme sektörüne katkı sağlamış olup, sektöre ilgisini kaybetmemiştir ve günümüzde de aktif görev almaktadır.

SPK bu çalışmalarını uygulayarak Gayrimenkul Değerlemeyi bir sektör haline getirmeyi başarmıştır. Bundan sonrası TDUB' nin gelişmesi ve sektörü oluşturan tüm yapıyı denetleyebilecek sistemin taşıyıcı omurga olarak oturtulmasına bağlıdır.

NOT: Mayıs Sayısında SPK Lisanslarının verilmesi ve ilk gelişmeleri anlatacağız.



Hayatı hiçbir zaman gerektiği kadar ciddiye alamadım. Ondan çok korkmama ve devamlı endişeli yaşamama rağmen yaşantının akışına teslim olmuş halde sürükleniyordum. Küçük gri hücrelerim devamlı sorgulama halinde, diğer organlarımdan daha fazla mesai içindeydiler. Mutluluğu, üzüntüyü, heyecanı ve benzer tüm duyguları sorgular haldeydim. Adeta hormonal salgılarıma aldırmadan, karamsar düşüncelere teslim olmuş bir isyankârdım. İşte bu yüzden en mutlu veya en üzüntülü halimde bile, bunun zamanla biteceğini düşünmeden edemezdim. Bu hayatla ve duygularıyla tam anlamıyla uyum içinde yaşamayı seçmiş olmakla birlikte, endişeli ve korkarak yaşamama neden olan da bu düşüncelerdi.

Günlerimi neden korktuğumu bilemeden, devamlı bir sonraki günün bana ne gibi zorluklar çıkaracağını düşünerek geçirdim. Bu durum beni yalnızlığa ve mutsuzluğa doğru iterken, çaresiz çırpınışlarla saplandığım bataktan beni kurtaracak bir güce şiddetle ihtiyaç duyuyordum. Hiç ummadığım bir zamanda bu gücü ufak bir öykü kitabında buldum. Amaçsız şekilde dolaştığım parktaki banklardan birinde, rüzgârın yaladığı yapraklarının titreyişiyle beni adeta kendine çekmişti. Ön kapağı yırtılmış, sayfaları hırpalanmış şekilde orada öylece duruyordu. Belli ki bu kitabı okuyup bırakan kişi de onu bir yerlerden bulmuştu. Belki okumaktan hoşlanmamış, belki sıkıcı bulmuş, belki de okuduktan sonra başkaları da okusun diye atmayıp, bankın üzerine bırakmıştı. Oldukça yıpranmış olan iç kapağında normal dizesine isyan edencesine “Çormaklı Karman Öyküler” yazısı okunuyordu. Alelacele yazarı veya konusu hakkında bir ipucu bulabilmek umudu ile kitabın arkasını çevirdim. Ön kapak gibi arka kapağı da kopmuştu ve son sayfasında sadece “Ne ilk ne son” yazısı vardı. Onu evde okumak üzere ceketimin göğüs kısmına soktum ve hızlı adımlarla eve doğru yollandım. Neden bilmem içimde bu kitabı bir solukta okuyup bitirme arzusu uyanmıştı. Yol boyunca en son hangi kitabı okuduğumu düşündüm. Kitap okumayalı o kadar uzun zaman olmuştu ki tüm benliğimle bu konuya kilitlendiğim halde hatırlayamadım. Son okuduğum kitabı hatırlayamamak bende sıkıntılı bir ruh hali yaratmıştı.

Neden bilmem, yolda bir kez daha kendi ideallerime ve tarzıma aykırı yaşadığımı düşünerek hayatımı değiştirme kararı verdim. Aslında daha önceleri de bu düşüncelerle yüzlerce kez boğuşmuş ve bu kararı da yüzlerce kez vermiş olmama rağmen hayatımda hiçbir şeyi değiştirememiştim. Hayatı sırf düşüncelerden ibaret bir hayalet gibi yaşamaya devam ediyordum. Üstelik bu düşünceler, değerli ve özgün fikirler doğurmaktan uzak, karın doyurmayan köhne ve korku yüklü düşüncelerdi. Kendi duygularıyla boğuşarak eve geldiğimde göğsümde sıkı sıkıya sakladığım kitabı bir köşeye fırlatmış, tuvalete gidip elimi yüzümü yıkadıktan sonra da tamamen unutmuşum. Onu tekrar elime almam için birkaç ay geçmesi gerekecekti.

Son zamanlarda kendimle hesaplaşmamın dozunu kaçırdığımdan olsa gerek iş hayatım da çıkmaza girmişti. Yaşantımda hiçbir önem taşımayan arşiv görevlisi gibi sorumluluktan uzak bir işte senelerce çalıştıktan sonra, kendi kendime tatil verip eve kapanmış, saç sakal birbirine karışmış halde oldukça buhranlı birkaç gün geçirmiştim. Daha sonra işe dönmekte kararsız kalmış ve sonunda da işimden atılmışım. Gerçekte bundan fazla bir üzüntü de duymadım. Beni tek düşündüren artık nasıl geçineceğimi bilemememdi. İşte evde geçen bu tatsız günlerin sonunda bir zaman önce parkta bulduğum kitap elime geçivermişti. Artık onu okumayı o kadar çok arzulamıyordum. Ne içindekileri ne de yazarını merak ediyordum. Ancak evde yapabileceğim fazla bir şey yoktu ve onu okumaya karar verdim. Aslında ruh halim buna pek uygun değildi. İşten çıkarıldığımı henüz birkaç saat önce öğrenmişim ve her zamanki gibi hayatın bana tattırabileceği acılardan korkuyordum.

Kapakları olmayan bu yıpranmış kitapçığı elime alıp evirdim çevirdim ve kitabın ismi ile içindeki öykülerden başka bir bilgi bulamadım. Yazarı, basım yılı ve basıldığı yer hakkında en ufak bir yazı yoktu. Muhtemelen yırtılan kapak sayfalarıyla birlikte bu bilgilerde gitmişti. Kitabı okumam yaklaşık iki saate yakın bir vaktimi almıştı. Onu ertesi gün bir daha okudum ve daha sonraki gün bir daha. İçindeki öyküler gerçekten deli saçması gibiydi. Dramdan trajediye kadar her türden öykü vardı. Bir an bu saçmalıkların bir kişinin ürünü olamayacağını düşündüm. Eğer bu kitabın yazarı gerçekten bir kişiye benden de acınacak bir hali olmalıydı. Özellikle kitaba ismini veren ilk öykü gerçekten bu ismi hak edecek kadar karmaşık bir ruh halini sergiliyordu. Daha sonraki bir hafta boyunca bu kitabı elimden düşürmedim ve her öyküyü ezberleyecek kadar çok okudum. Artık bir şeyden emindim. Ben de yazar olabilirdim.

Elimde kalan son paralarla evi erzakla doldurdum ve beş tomar teksir kâğıdı alıp işe koyuldum. Artık bir amacım ve hayallerim vardı. Yaklaşık iki ay sonra ilk öykü kitabım çıkmaya hazırdı. Teksirleri toparlayıp rastgele bir yayın evine daldım. Tabii ilk başta umduğum ilgiyi bulamamıştım. Sonuçta okumayan bir toplumda yazarlık yapmaya çalışıyordum. Ancak çabalarımın sonunda bir matbaa ile anlaşmışım. Masrafların bir kısmını karşılamam şartıyla kitabımı basmayı kabul etmişti. Yüzümü ağartıp eski iş yerime yollandım ve müdürümden borç isteyip, nerede kullanacağımı anlattım. Adamcağız beni sevmemesine rağmen hayatta ilk defa bir şeyi arzularken gördüğünden olacak, destek olmaya söz verdi ve ilk kitabım çıktı. Arkasından da diğer kitaplarım çıkmaya başladı. Artık geçmişimdeki beter filozof hayatı bırakmışım ve önümde uzun, iyi yaşanacak bir hayat vardı. O eski yıpranmış kitabı da eski günlerimin anısına saklama kararı vermişken bir gün ani bir kararla götürüp, parkta bulduğum banka geri koydum. Belki saçma ama bu sayede okuryazar oranının artacağını düşünüyordum.

Ö. Önder Neşeli



DÜKKÂN DEĞERLEMELERİ

Öncelikle bir dükkânı değerlerken tüccar gibi düşünmek, “burada ne iş yapılır?” vb. soruları düşünüp irdeleyebilmek gerekir. Ticareti hiç bilmeyen, bu konuda kafa yormamış birinin dükkân değerlemesi de çok sağlıklı olmayabilir. Dükkân ve Mağazaların değeri etkileyen birçok faktör vardır. Bu faktörleri önem sırasına göre incelersek;

• Mevkii ve Konumu

“İyi yerde dükkân açmak” diye bir tabir vardır. Bu son derece yerinde ve doğru bir öngörüdür. Dükkânların asıl değerlerini belirleyen iş yapabilme potansiyelleri dolayısı ile mevkii ve konumlarıdır. Fakat bunun tespiti dışarıdan görüldüğü kadar basit değildir. Bölgeyi çok iyi tanımak, alıcı potansiyelini ve alım gücünü bilmek, dükkânın bulunduğu yerdeki yaya akışını uzun süre izlemek gerekmektedir. Mevkii ve konum olarak avantaj sağlayan faktörler;

- 1) Ana Cadde üzerleri: Özellikle önünde yaya yolu ve yakında otopark imkânı olanlar daha değerlidir.
- 2) Yaya akışının yoğun olduğu yollar: Bu yollarda yolun bir tarafı genellikle daha aktiftir. Aktif yaya yönlerindekiiler daha değerlidir.
- 3) İlçelerde çarşı içleri, merkezler: Yayaların yoğun bulunduğu kısımlar daha değerlidir.
- 4) Yanında, önünde vs. otopark imkânı olan yerler: Özellikle park imkânı kısıtlı olan ana cadde üzerinde otopark imkânı olan yerler değerlidir.
- 5) Köşe başları, Cadde veya yola uzun cephesi olan yerler (Geniş vitrin imkânı): Ürün sergileme açısından avantajlıdır ve değerlidir.
- 6) Pasaj içinde ise orta mekânlardaki köşe başları, pasaj girişleri: Ürün sergileme açısından avantajlıdır ve değerlidir.

7) Zemin katlar (Niteliğine göre özellikle asma katı ve bodrumu olanlar): Yayaların çabuk ulaşması nedeni ile basamakla çıkılan dükkânlara göre daha değerlidir. Düşük kot veya yüksek kot her zaman için daha dezavantajlıdır. Ancak müteahhitlerin bir koyundan iki post çıkarma sevdaları nedeni ile yeni binalarda zemin katta tek dükkân yerine biri yarım kat altta, bir yarım kat üstte 2 dükkânlı binalar çoğunluktadır.

8) Büyük yaşama merkezi içinde bulunanlar (Ataşehir, Bahçeşehir vs.): Hazır müşteri portföyü bulunduğu için avantajlıdır.

9) Büyük alışveriş merkezleri (Capitol, Galeria vs.): Hazır müşteri portföyü bulunduğu için avantajlıdır.

10) Aktif bir pazar (Örneğin giyim, oto, mobilya vs.) bölgesinde bulunanlar. Hazır müşteri portföyü bulunduğu için avantajlıdır. Örnek; Çağlayan (mobilya aksesuarı)

• **Büyüklik, amaca uygunluk**

Amacından büyük veya küçük tasarlanmış dükkânların satış kabiliyetleri düşük olur. Bir gayrimenkulün satış kabiliyetinin düşük olmasının da değerini doğrudan etkileyeceğini unutmamak gereklidir. Buna birkaç örnek verirsek;

1) Yan yana olan dükkânlar birleştirilerek kullanılıyor olabilir. Burada projedeki alana göre değer verilse de emsaller ve bölgedeki aktif Pazar unutulmamalıdır. Örneğin mobilya mağazalarının yoğun olduğu bir caddede 420 m² lik bir dükkân değerlediğinizde emsaller de yaklaşık aynı büyüklükteki dükkânlardan alınmalıdır. Ancak değerlendirilen dükkân 30 m² olup, yandaki diğer dükkânlarla birleştirilmiş şekilde mobilya mağazası olarak kullanılıyorsa; kullanılan emsallerin de yaklaşık 30 m² büyüklükte olması gerekmektedir. Çünkü aktif pazara uygun büyük alanlı dükkân sayısı az olacağından birim fiyatları yüksek olacağı gibi küçük alanlı dükkânlar da mobilya satışı yapılamayacağından birim fiyatı düşük olabilir. (Tam tersi de olabilir. Küçük alan ihtiyacı olan aktif Pazar oluşmuş bölgede büyük alanlı dükkân varsa birim fiyatı daha düşük olacaktır)

2) Dükkânlar zemin katta yer alsa da özellikle Bankalar (kasa dairesi için), Marketler (depolama için) vs. depo vs. için bodrum kata ihtiyaç duyarlar. Genelde apartmana ait sığınak, kalorifer dairesi vs. işgaliye ile dükkânlar tarafından kullanılır ve bu dükkânların değeri belirlenirken alınan emsallerin de benzer durumda olması gerekir. Aynı şekilde asma katlar banka için çok önemlidir. Kobi vb. hizmetler asma katta çözümlenebilmektedir. Bununla beraber ekonomik ve sosyal gelişmelere göre ihtiyaçlar da değişebilir. Örneğin banka şubelerinin ve marketlerin min. 250 m² olması beklenirken bankanın veya marketin yapısına bağlı olarak alanlara ihtiyaç duyulmaya bilinir.

3) Değerleme yaparken bölgesel satışa yönelik fonksiyonun getirdiği bazı avantaj ve dezavantajlar düşünülmelidir. Örneğin Topçular 'da ağır makinaların satıldığı bir Caddede yüksekliği ve ağırlığı olan makinaların konması mümkün olmayan alçak tavanlı, ince döşemeli, bodrumlu bir dükkân kolay alıcı bulamayabilir. Aynı şey alınan emsaller için de geçerlidir. Değerleme Uzmanı bunu dahi düşünmemelidir.

• **İş Hacmi, İşin Ülkedeki Geçerliliği**

Özellikle tek bir sektöre yönelik pazarı bulunan bölgelerdeki dükkân ve mağazalar, o sektörün herhangi bir nedenle çöküşü sonucunda değer kaybederler. Değerleme sırasında bölgeye hâkim iş kolunun o sırada popüler olması doğrudan dükkân fiyatlarına yansıdığı gibi bir süre sonra sektörün çöküşü ile birlikte dükkân fiyatları da değer kaybına uğrar. Benzer şekilde bölgede gereğinden fazla dükkân bulunması da Pazar payını azaltacağından değerlerde düşme gözükülebilir.

• Ruhsatı, İskânı

Son yıllarda pek çok belediye tarafından iş yeri açma ruhsatı için müracaat edildiğinde, İnşaat ruhsatı ve kat irtifakı olsa dahi iskânı (Oturma izni) bulunmayan binalar için işletme ruhsatı verilmemektedir. Dolayısı ile dükkânların ruhsatına uygun olduğundan ve binada iskân almaya engel bir husus bulunmadığından emin olmak gerekir.

Dükkân tapu kaydında daire olarak gözükebilir. Bunun nedeni konut imarlı bir bölgenin tahmin edilemeyen gelişimi sonucu yoğun perakende ticaretine doğru kaymasıdır. Dolayısı ile daire olarak planlanmış ve imal edilmiş zemin kattaki bir bağımsızın, bu gelişim sürecinde fiili olarak dükkâna çevrilmesi kaçınılmazdır. Ancak Belediyelerin yeni uygulamalarında işletme ruhsatı almak için iskân şartı aranabilmektedir. Bu durumda şayet yeni imar durumu ticarete izin vermiyorsa ve kat maliklerinin onayı ile bu bağımsızın niteliğini değiştirmek mümkün değilse, ticari bir işletme olarak kullanılması zor olacaktır. Ayrıca kat irtifakı kurulurken bu zemin katta dükkân tasarlanmadığından arsa payı diğer dairelerden yüksek olacağına, az olarak verilmiş olma olasılığı yüksektir. Emsallerle karşılaştırılırken bu durum göz önüne alınmalıdır.

• Fiyatı, Alıcısının Sınırlı Olması

Her malın bir alıcısı vardır. Ancak alıcısı sınırlı sayıda bulunduğu için, yüksek ederi bulunan dükkânların pazarlanması kolay değildir.

Taşınmazla İlgili Özel Durumlar

1) Değerlemesi yapılan dükkân, tapu kaydında daire olarak gözükyor olabilir. Burada yasal değer daire olarak, mevcut değer dükkân olarak verilmelidir. Çünkü binanın 6306 ile yenilenmesi vb. durumlarda tapudaki geçerli olacaktır.

2) Bitişik iki ya da daha fazla dükkâna ait değer tespiti yapılacaksa, bu dükkânların birleştirilmesinden dolayı bir sinerji değeri ortaya çıkmış olabilir. Örneğin dükkânlardan biri ana artere bakarken diğeri arkada köhne bir sokağa bakıyorsa, bu dükkânların arasındaki bölücü duvar kaldırılarak birleştirildiği anda, arkadaki dükkân da önden cephe alır duruma gelecektir. Şayet bu tadilat projesi hazırlanıp onaylatılmadan yapılmışsa suçtur.

Ruhsata bağlanmış olsa dahi binadaki tüm maliklerin onayını almadan tapuya işletilemeyeceğinden mülkiyet hakkı değiştirilemez. Dolayısı ile ayrı satılması durumunda olumsuzluk yaratabilecek olan bu durum, birlikte satıldığında tam aksi değer arttırıcı bir durum halini alacaktır. Raporda sinerji değerinin ne olduğu da anlatılarak «birlikte satılması» durumundaki sinerji değeri de verilmelidir.

3) Daha önceki yıllarda binanın eskiliği yeniliği dükkân açısından çok önemli değildi. Sonuçta dükkân sahibi dış cephesini konseptine uygun malzeme ile kaplar, iç dekorasyonunu da tamamlar, satışlara başlardı. Ancak şu anda durum oldukça farklıdır. Eski binalarda oturanlar 6306 sayılı yasa gereği binanın yenilenmesi yoluna gidebilmektedirler. Burada şayet yıkım kararı alınmışsa, dükkân sahiplerinin itirazı da önem arz etmemektedir. Diğer malikler sadece bir süre başka yerde ikamet ederken, dükkân sahibi bu süreçte dükkânını işletemediğinden gelir kaybına uğramaktadır. Üstelik dükkân üzerinde ipotek vs. olması da bu durumu değiştirememektedir. Dolayısı ile eski yapılarda apartman sakinlerinin binayı yenilemek gibi bir niyetleri olup olmadığı önem kazanmaktadır.



DÜKKÂN DEĞERLEMELERİNDE BAHÇE KULLANIM HAKKI

Dükkân değerlerken çoğu değerlendirme uzmanının dikkat etmediği bu konu, dükkân satışlarında bazen dükkânın piyasa değerinin oluşmasındaki ana temeldir. Düşünün İstanbul Bağdat Caddesinde bağımsız bölüm nitelikli bir cafe değerliyorsunuz. Dükkân 47 m² fakat dışarıda caddeye bakan kısmında, sürgülü camekânlarla kapatılmış, zemini ahşap kaplı 120 m² bir alan daha var. Bu kısım yaz kış hınca hınç doluyken içerisi nerede ise sadece hizmet amaçlı kullanılıyor ve bu alan projesinde yok. Tabi ki çoğu uzman detayına girilmeden bu alanı yok sayacak ve değeri 47 m² lik alan için oluşturacaktır. Aslında hep söylediğimiz gibi; **her taşınmazın ayrı bir hayat hikâyesi vardır ve değerlendirme uzmanı bu hikâyeyi okuyup anlamak, anladığını da karşısındakinin anlayabileceği şekilde anlatmak zorundadır.**

Peki, böyle bir durumda ne yapmak gerekir. Burada bunu karşılaşılabilecek şartların değişkenliğine göre anlatmaya çalışacağım.

1. Kullanılan kısım ana binanın parsel sınırları içinde, bahçe kısmında kalıyorsa;

Burada karşımıza farklı senaryolar çıkabilir. Öncelikle bu alanda söz konusu dükkânın haklarını araştırmak gerekiyor. En pratiği mal sahibine sormak ve cevabın doğruluğunu araştırmaktır elbette. Ama mal sahibinin devrede olmadığı bir takip işi olduğunu var sayalım. Öncelikle kat irtifak projesinde bahçe kısmına çıkış var mı? İnceleyip, Bahçe kısmında "bahçe kullanımı Nolu dükkâna aittir" gibi bir ibare olup olmadığından emin olmalıyız. Ardından bakacağımız şey yönetim planı olmalıdır. Çünkü bu tip haklar yönetim planında verilmiş olabilir. Ön kullanım hakkı, Ön bahçe kullanımı, vb. şekillerde adlandırılarak yönetim planına işlenmiş olan bu haklarda bazen kullanılabilir alanlar taranmış olarak dahi belirlenmiş olabilir. Şayet projesinde bahçeye açılan kapı gibi her hangi bir destekleyici unsur yoksa ve yönetim planında da bu konudan bahsedilmemişse bu alanı değerlendirmeye almak doğru değildir. Evet, metazori kazanılmış bir alan söz konusudur ama bu alan bir hak değildir ve her an açılacak bir dava ile kaybedilebilir. Bina yönetimi bina masraflarını karşılamak için dükkân sahibinden buna mukabil bir ücret alıyor ve aldığı para karşılığında rıza gösteriyor olabilir. Bu tüm maliklerin katıldığı bir sözleşme ile taahhüt edilmişse ve siz buna erişebildinizse ne ala, aksi türlü şayet yönetim planında da herhangi bir şey yazmıyorsa bu alanı hesaba katmak doğru değildir.

Oto galerisi olarak kullanılan bir dükkânı değerlendiren önündeki geniş alan ve buranın açık showroom olarak kullanılışı avantaj gözükse de söz konusu gayrimenkule ait yönetim planında değerlendirilmesi yapılacak dükkânın değer tespitini etkileyecek maddeler olabilir. (Dükkân önündeki boşluk ortak alan olduğundan, dükkânın kullanımı halinde apartman maliklerine kullanım bedeli ödenir vs. gibi) Veya caddedeki bir kafeteryanın yol üzerindeki geniş yazlık kısmı belediyeye işgaliye harcı ödüyor olabilir vs. Bu tip durumların getirdiği avantaj ve dezavantajlar gözden geçirilmeli, bunların değişmesi durumundaki olası değer farklılıkları da göz önüne alınmalıdır.

2. Kullanılan kısım ana binanın Parsel alanı dışında kalıyorsa

Bu durumda iki ihtimal vardır. Ya işgal edilmiş kısım başkasının parsel alanındadır, ya da kamu alanıdır. Örneğin Bağdat Caddesi örneğindeki işgaliye alanları genellikle kaldırım işgali, yani kamu alanıdır. Burada araştırılacak konu işgal edilmiş alanlara karşılık bir yazışma/ödeme bulunup bulunmadığıdır. Şayet kamu alanı veya başka parsel için bir işgaliye ödeniyorsa, bu alan hesaplamaya doğrudan dâhil edilmez ancak bunun kazandırdığı avantaj, mevcut durum değerinde şerefiye faktörü olarak ilave edilir. Şayet herhangi bir ecrimisil alınmıyorsa, işgaliye davası açılmış olsa da olmasa da şerefiye olarak dâhil etmemek gerekir. İşgal alanı özel mülkse ve mülk sahibi dükkân sahibi ise yasal değer olarak değerlemeye katılmamalı ancak bilgi amaçlı bu konudan bahsederek değeri belirtilmelidir ki teminata konu ise ek teminat olarak düşünülebilir.

3. Ön bahçe kullanım hakkı olduğu halde kullanılmıyorsa

Bu nadiren de olsa karşılaşılabilecek bir durumdur. Özellikle yol cephesinde yan yana dükkânlardan bazıları ön bahçeyi kullandıkları halde, bazıları dükkânın niteliğinden dolayı kullanmayabilirler. Örneğin bir kuru temizlemecinin ön bahçeden bir beklentisi olmayabilir ama bir market ön tarafa sebze reyonunu koyabilir. Bir kuru temizleme dükkânı değerlediğinizde, ön tarafta hiçbir taşkınlık görmediğiniz için bu konuyu es geçmemelisiniz. Şayet yönetim planında bu konu işliyse, bir market değerli gibi kullanmadığı alanın şerefiye hakkının varlığını düşünmelisiniz.

Kullanılan bahçe alanının değere oransal etkisi

Bu da konuma ve dükkânın işlevine göre değişkendir. Örneğin oto galerilerinin yoğun olduğu bir bölgede ön bahçe hakkı bulunmayan bir dükkân değerliyorsanız; emsallerinizi buna göre seçerseniz, böyle özellikli bir bölgede ön bahçe kullanımının ne kadar fark yarattığını da görmüş olursunuz. Aynı fark Bağdat Caddesi gibi bir yerde, dışarıya masa sandalye koyamayan bir cafe ile koyabilen arasında da mevcuttur. Özellikle içeride sigara içilememesinin getirdiği dezavantaj yüzünden, bu fark bazen o kadar büyür ki açık alan değeri, kapalı alan değerinin ikiye katlanmasına neden olur. Burada yapılması gereken emsal seçimlerinde açık alan- kapalı alan kullanımına göre bir indirgeme uygulamaktır. Aynı bölgede açık alanı bulunmayan tek bir emsal bile, açık alanı bulunan emsallerde açık alan kat sayı farkını bize gösterebilir. Yasal kullanım alanı ise aynı zemin katla asma kat, bodrum kat oranı gibi bir oran yakalayıp diğer emsallere bu indirgeme uygulanabilir. Ancak burada dikkat edilecek husus, bu oranın bölgeye göre çok değişkenlik göstereceğidir. Yani basit olarak; katlar arasında yapıldığı gibi her zaman için açık kullanım alanı, kapalı alanın 1/3 ü değerindedir gibi bir varsayım yapamayız. Kadıköy Çarşısı içinde, restoranların olduğu bölgedeki bir dükkânın değerini, kapalı alanından daha çok, dışarıya kaç masa koyabildiğiniz belirlemektedir. Her ne kadar pandemi döneminde tüm ezberler bozulduysa da bunun geçici olduğu unutulmamalı ve değer tespitlerinde bahçe kullanımları göz önüne alınmalıdır.

Dükkân mağaza değerlemelerinde uygulanacak yöntem:

En uygun yöntem emsal analizidir. Ancak bu analizin doğru bir şekilde yapılması gerekir. Yukarıda belirtilen durumlardan başka özellikle depolu ve asma katlı dükkânlar için alınan emsallere dikkat edilmelidir. Bu emsallerin bodrum, zemin ve asma kat alanları da öğrenilmeli ve emsal uygulaması buna göre yapılmalıdır. Bunun için zemin, bodrum ve asma kat için belli kat sayılar oluşturulur. Basit bir ifade ile bu kat sayılar çevre emsallere göre mantık içinde yürütülen bir kabuldür. Örneğin çevredeki zemin katta bulunan satılık emsallerden zemin kat m² birim bedeli bulunduktan sonra buna göre bodrum ve asma kat bedelleri tespit edilir. Bu bedellerin tespiti için kat sayı kabullerine ihtiyaç vardır. Asma katın değerini zemin katın yarısı kadar, bodrum katın değerini 1/4 ü kadar alabileceğiniz gibi çok farklı kabuller de yapabilirsiniz. Bu kabulleri bölge emsal verileri belli edecektir. Fakat genel olarak değerlendirme uzmanlarının bu kabulleri standart aldıkları gözlenmektedir. Burada uzmanların yanımlarına neden faktörler şunlardır.

- İndirgeme kat sayılarını alanlara uygulayarak rapor sunmayın. Emsallerde dahi alan bilgilerinde değişiklik yapmak rapor standartlarını bozar. Bu metot sadece kafanızdan pratik hesaplama için yapılabilir. Kaldı ki bu çoğu zaman uzmanı standartlığa ve kimi zaman da yanılgıya sokar. 1.Kattaki dükkânı değerlerken bir bakmışsınız tüm emsalleri zemin kata indirgeyerek almışsınız. Bu nedenle kendinize Excel'de bir dükkân emsali indirgeme tablosu oluşturun. Emsalinizde asma kat olmasa bile asma kat fiyatını verebilen bir tablo olmasına özen gösterin. Pazarlık payı ve konum indirgemelerini de yapabilsin. (Buradaki kat sayıları değiştirdikçe tüm değerler değişmelidir)

- İndirgemeleri sabit almayın. İndirgeme kat sayıları çevre emsaldeki dükkânlarda da değişik olabilir. Örneğin değerlemesini yaptığınız dükkânın bulunduğu caddede bankalar yoğunluktadır ve binalar bitişik nizam dar parseller üzerindedir. Bu durumda asma katlara ihtiyaç vardır. Asma katların kullanım yoğunluğu ve talebine göre zemin kat değerinin 1/2 si hatta 5/3 ü kadar dahi ön görürken emsal aldığınız bir üst caddede parseller daha geniş ve dükkânlar da yaygın olabilir. Bunların çoğunda ihtiyaç olmadığından asma kat da olmayabilir. Buradaki geniş bir asma katlı dükkânı emsal aldığınızda aynı indirgemeyi uygulamanız hatalıdır. Burada belki 1/3 hatta 2/5 gibi bir indirgeme uygulamanız gerekecektir.

Asma kata indirgeme kat sayısı verirken, üst katlardaki mesken fiyatlarından daha düşük olmamasına dikkat edilmelidir. Şayet kat yüksekliği gibi değer düşürücü bir etken yoksa bu katın birim değeri konut birim değerinden düşük olamaz. Unutmayın ki aksi durumda müteahhit bu alanı dükkâna değil, daireye katardı.

- Konum indirgemelerine çok dikkat edin. Buna en güzel örnek Bağdat Caddesidir. Cadde üzerinde bir dükkânla, o dükkâna 50 m uzakta, ama sokak içinde olan bir dükkân arasında misli ile değer farkı vardır. Burada sokak içinde bir dükkânı değerlerken şayet Bağdat Caddesinden emsal koyarsanız, bunu indirgeme ile çözemeyiniz. Mümkün olduğu kadar benzer paralellikte dükkân bulmaya çalışın

- Satılık emsal bulamadığınızda kiralık emsaller söz konusu olacaktır. Burada fiyata stopaj dâhil mi, değil mi öğrenmeniz, şayet dâhil değilse ilave etmeniz gerekir. Ancak stopajı ilave ederken de dikkat etmenizi öneririz. Ayrıca kiralamada kira + ciro uygulaması varsa ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmesi gerekir. Bölgedeki brüt kira çarpanı genelde konutlara göre daha düşüktür. Ancak ne kadar olduğu sizin önceki veri bankanıza ve bölgeyi tanımanıza bağlıdır. Eskiden dükkân kiralılarının 8 yılda yani 96 ayda satış fiyatını çıkartması beklenirdi. Zaman içinde bu önce 180 aya, sonra da 200-400 ay arasına çıktı. Şu anda ise istenen bedeller o kadar afakidir ki ancak 10.000 TL/ay kira getirisi olan bir yere 7.500.000 TL bedel istenebilmektedir.



HİÇ UMUT KALMAYINCA

2015 Yılında, Bodrum'dan biri telefonla arayarak benden randevu talep ediyor. Bir hafta sonra müsait olacağımı söylüyorum, geliyor. Adı B.. E.., 44 yaşında bir çocuk sahibi kibar bir beyefendi. Bir bankada üst düzey yöneticiyken kendi işinin patronu olmak istemiş ve istifa edip SPK sınavlarına çalışmaya başlamış. Bodrum'a yerleşmiş. Bu arada boş durmamak için İnşaat ve dekorasyon işleri yapmak üzere bankadan kredi alıp lüks bir ofis edinmiş. Sekreteri, çalışanları falan var. Bodrum'da çözüm ortağımız olmak istediğini söylüyor. Muğla'da yaşayan bir ortağımız var ve Bodrum işlerini normalde o yapıyor. Dolayısı ile onun beklediği gibi bir iş potansiyeli yaratmamız imkânsız. Üstelik bankada çalıştığı ilk yıllarda, şubede yaptığı ekspertiz işlemleri şimdikinden çok farklı. Yani deneyimsiz sayılır. Bunları açıkça anlatıyorum. "Olsun ben ortağınıza takılır bu işi öğrenirim, çok hevesliyim, bir şeyler yapıp para kazanmam lazım" diyor. "Hiçbir söz veremem ama yardımcı olmaya çalışacağım" diyorum. Böyle devamlı takip ettiğim ve ilgilendiğim birçok insan vardır. Kiminin tez yazmasına yardımcı olurum, kiminin iş geliştirmesine. B... 'ı da takip ediyorum. Dekorasyon ve inşaat işleri iyi gitmiyor. Arada bir iş yollayıp ortağımızdan destek alarak raporu tamamlamasına ve kendini yetiştirmesine yardımcı olmaya çalışıyorum ama SPK sınavları da kötü gidiyor. (0 yıllarda lisansı olmayanlar da değerlendirilebiliyorlardı) Yolladığımız tek tük işler için hesabına geçtiğimiz paranın kredi faizlerini karşılayamadığının farkındayım. Ara sıra telefon edip işleri sorguluyor ancak o aralar kimsenin işleri iyi değil. Aradan bir seneye yakın zaman geçiyor. Bir gün telefon ettiğimizde sekreteri telefonu ağlayarak açıyor. Arabasını ormanlık bir araziye çekip kendini asmış B... Arabasında bir de mektup bulmuşlar. Kime yazdığını belirtmeden, birinden para istemek için yazmaya başlamış ama onuruna dokunmuş, mektubu tamamlayamamış, onun yerine intihar etmiş B...

DİJİTAL BÜROKRASI



Elektronik devlet diye bir şey varmış, sen bunu biliyor musun mirim? Onu hiç duymadım da e-devlet diye bir şey duydum. Ben beceremiyorum diye benim kız ilgileniyor onunla.

1980'li yıllardan itibaren Türkiye'de gelişen bilgisayar teknolojisi ve buna ait uygulamalar sonucunda dijital teknoloji hayatımızın her yerinde karşımıza çıkıyor artık. Akıllı telefonunuz veya bilgisayarınız vb. yoksa ve internet kullanmıyorsanız herhangi bir devlet hastanesinden randevu alamıyor, bankadan para çekmekte zorlanıyorsunuz. Geçmiş aylarda HES Kodu uygulaması veya herhangi bir şifre tanımlama için akıllı telefonunuzun olması şart hale gelmişti. Artık dijital teknoloji o kadar ilerledi ki sağlık dahil her sektörde bu tip teknolojik ürünler kullanılmaya başladı.



Değerleme sektöründe de dijital teknoloji gayrimenkullerin yerinde dijital metre ile ölçümünden, dijital fotoğraflarının çekilmesine ve bilgisayarda raporlarının bir sistemin içinde yazılımdan, uydu fotoğraflarının ve projelerinin görüntülenmesinde, ölçülendirilmesinde, ve dijital olarak imzalanmasına, düzenlenen raporların dijital programlarda saklanıp yollanmasına kadar pek çok yerde kullanılmaktadır.

Burada değerlendirme sektörünün kullandığı birkaç dijital teknoloji ürününden ve uygulama süreçlerinden bahsedeceğiz.

DİJİTAL İMZALAR

Dijital imza, elektronik ortamda kimlik doğrulama amacıyla kullanılan yasal bir kimlik doğrulama yöntemidir. Gelişen yazılım teknolojisi sonucunda Birleşik Devletler Küresel ve Ulusal Ticarete Elektronik İmzalar (ESIGN) Yasası (2000) ile elektronik imzaların tanımı yapılmış ve Dünya'da kullanılmaya başlanmıştır. Ülkemizde ise 23 Ocak 2004 tarihli Resmî Gazete 'de ilan edilen 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nda ve bu metinde geçen "elektronik imza" kavramı ile hayatımıza girmiştir.

Böylece birçok kurum için ıslak imzanın devri kapanarak dijital ortamda imza atma gereği doğmuştur. Birçok resmi kurum, bankalar ve bunlara bağlı olarak Değerleme kuruluşları ile çözüm ortaklarının da dijital ortamda imza kullanmaları gerekmiştir. Takip programları da bunlarla ilgili güncellemeler yaparak sisteme uyum gösterilmesine yardımcı olmuşlardır. Dijital imza; e imza ve mobil imza olarak iki türlü yaygın kullanılmaktadır. E-imza elde taşınabilir ufak bir belleğin bilgisayara takılıp, kendinize ait tanımlı şifreyi girmeniz sonucunda imza atarken, mobil imza kendi cep telefonunuza takılı, tanımlı sim kartınıza gelen şifreyi girmeniz sonucunda imza atmaktadır. Bazı takip programları mobil imza ile imzalamaya uyumluyken, bazıları ise e imzaya uyumludur. Sonuçta bir uzmanın iki imzasının da bulunması şart olmuştur.

Bu uygulama kağıt israfını önlediği için doğaya da katkı sağladığı gibi sisteme adapte olabilen kurumların arşivleme gibi maliyetli bir işten de kurtulmasına neden olmuştur.

Değerleme kuruluşları aynı zamanda 22.01.2013 tarih ve 3/67sayılı SPK Kararı çerçevesinde, Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bunların Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, 11.02.2013 tarihinden itibaren, elektronik imza ile elektronik ortamda da UVAP-DK (Uzaktan Veri Alım Projesi-Değerleme Kuruluşları) uygulamasına yüklemişler, 20.12.2019 tarihinden itibaren ise UVAP-DK sisteminin yerini alan UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) ye yüklemeye başlamışlardır.

Böylece SPK ya her 6 ayda bir yapılan ıslak imzalı gönderimlerde evrak ve emek tasarrufu yapılmıştır. Özellikle her personel alış, istifa vb. durumda imzalı evrak yollama sorunu, artık adli sicil kayıtlarının dahi e-devletten dijital ortamda alınıp yollanması ve ıslak imza yerine e-imza atılabilmesi nedeni ile son derece pratik hale getirilmiştir. Ancak bunun yanı sıra bu pratik işlemler hakkında Yerel Belediyeler ve Tapu Genel Müdürlüğü dahil her kurumun çalışma yapması inanılmaz boyutta bir Dijital Bürokrasi yoğunluğu getirmiş, şirketler bu yükün altında ezilmeye başlamışlardır. Öyle ki bünyelerinde her gün belli yazışmalar vs. için data girişi yapacak bir eleman bulundurmamak zorunda kalmışlardır. Değerleme kuruluşlarının SPK ya yapmak zorunda olduğu bildirimler şunlardır.

- 1) Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerlendirme uzmanları, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, şube müdürleri ile gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcılarının ilişkin değişiklikler (atama, unvan değişikliği, ortaklık yapısında değişiklik, işten çıkarma vb.),
- 2) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin genel kurul tutanakları ile hazırlanmış cetveli,
- 3) Bağımsız denetimden geçmiş finansal raporlar ve bu finansal raporlara ilişkin bilgiler,
- 4) III-62.3 sayılı Tebliğ'in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının dayanak sözleşmeleri ve değerlendirme çalışmalarına ilişkin bilgiler,
- 5) Faaliyet raporuna ilişkin bilgi ve belgeler,
- 6) Mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgi ve belgeler,
- 7) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin bilgi ve belgeler,
- 8) Kuruluş bilgileri ve bu bilgilerdeki değişiklikler,
- 9) İrtibat kişileri,
- 10) Şube bilgileri, Uzman ve Uzman Yardımcılarına ait bilgiler ve belgeler.
- 11) Bildirim esasları Kurulca belirlenecek diğer bilgi ve belgeler.



Karıcığim, çok kötü bir haberim var. Ekspere web tapudan onay vereceğim derken, nasıl becerdiysem Balgat'taki evimizi satmışım!

24 Mart 2016 Tarihinde 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilmiştir. Bu kanun uyarınca daha önce değerlendirme uzmanları tarafından ulaşılan tapu bilgilerine 06.08.2021' den sonra malik onay vermeden ulaşmak yasaklanmıştır. Gerçekte bu uygulama son derece doğrudur. Böylece değerlendirme firmalarına bazı şirketlerin iş yollama bahanesi ile takbis aldirmalarının, gereksiz ve yanlış takbis alınmalarının önüne geçilmiştir.

Ancak bu durum operasyon elemanlarına aşırı yük getirmiş, birçok insan e-devletten yapılan bu işlemi beceremediğinden iş kayıpları yaşanmaya başlamıştır. Zaman içinde dijital Dünya'ya uzak kalan yaşlı neslin yerini bu konularda bilgi ve becerikli kişiler alacak olsa da kırsal kesimlerdeki insanların zafiyeti devam edecektir.

Bu aydan itibaren MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi Anonim Şirketi ile birlikte tüm değerlendirme taleplerinin zaman içinde dijital ortama taşınacağı düşüncesindeyiz.



YOL BEDELLERİ

Akaryakıt fiyatlarının tüm Dünya'da artması dışında dövizdeki olumsuz tablo sonucunda değerlendirme sektörünün mutfak kısmında ciddiye alınması gereken bir yangın çıkmıştır.

Aynı zamanda pandemi nedeni ile otomobil sektörünün sıkıntıda olması sonucunda oto fiyatları da çok yükselmiş, bu iş için yollarda emek harcayan uzmanların aldığı risk fazlası ile artmıştır.

Basit bir hesap yaparsak bu gün sıfır alınmış bir arabanın maliyeti min. 400.000 TL dir. Ortalama senede 50.000 Km. kullanılan bir otomobil en fazla 20 yılda pert hale gelmektedir. Dolayısı ile bir oto ile sağlıklı yapabileceğiniz km. en iyi şartlarda yaklaşık 1.000.000 Km dir. Bunun üzerinde kullanıldığı zaman ekstra masraflar çıkacaktır. Dolayısı ile şayet kaza ve ceza çıkmazsa her 100 Km. de min. 40 TL amortisman bedeli çıkmaktadır.

Akaryakıt fiyatı ise Mart ayı sonu itibarı ile 100 km de min. yaklaşık 135 TL dir. Sonuçta 100 km de 175 TL lik bir yol gideri çıkmaktadır. Otopark bedeli de düşünüldüğünde 100 km. için ancak 180 TL yeterli gözükmektedir.

TDUB yeni yönetimi ilk defa bu soruna el atarak yol bedelleri hakkında bir çalışma yapmış ve 25.02.2022 tarihinde 5 Nolu genelge ile 01.03.2022 tarihinden itibaren her bir değerlendirme raporu için asgari maktuen 120 TL +KDV olarak ödeme yapılmasını uygun görmüştür. O tarihte 100 km için aynı hesabı yaptığımızda 110 TL yeterli idi.

Ancak bu genelge çıktığı zaman yeterli olan 120 TL nin bir ay içinde yetersiz kalması şunu göstermektedir; bu bedelin en az 3 ayda bir endekslenmesi gereken bir adres olması gerekmektedir.

Maktuen alınması da ayrı bir sorun getirmiştir. Hemen yanındaki yere gidene de aynı para verilecektir, uzak yere gidene de. Buradaki haksızlık şudur; bazı illerde yerleşim çok dağınık ve masraflıdır. Örneğin Çanakkale'de eksperlik yapan biri çoğu yere gitmek için sırf 230 TL köprü parası verecektir. Gemi ile gitse de bu bedel kurtarmayacaktır. Ayrıca bu bedel eksperler arasında bir hak olarak gözüktüğünden, şirketlerle aralarında sorun haline gelmiştir.

Ne var ki bankalar yıllar önce ilk değerlendirme ücretlerine itiraz ettikleri gibi buna da itiraz etmiş ve genelge havada kalmıştır. Şu anda sektör, ilgi ile görüşmelerin nasıl sonuçlanacağını beklemektedir.



TDUB’NİN ALKIŞLANACAK EYLEMİ *‘UZMANLARA FERDİ KAZA SİGORTASI’*

Bildiğiniz gibi Değerleme Uzmanlığı aktif saha faaliyeti gerektiren bir iştir. Üstelik ülkenin en ücra köşeleri bile bizler tarafından arşınlanır. Maalesef geçen yıllarda birçok arkadaşımızı trafik kazası sonucunda kaybettik. Her ne kadar geride kalanlara meslektaşlar olarak bizler yardım etmeye çalışsak da bu yardımları organize etmekte her zaman başarılı olmadık. Bu nedenle TDUB’ nin ferdi kaza sigortası yaptırmayı için uzun zamandır beklentimiz vardı.

Önceki TDUB yönetimi bunu programına alsaydı da Ferdi Kaza Sigortasını hayata geçirmek şu andaki yönetimin başarısı olmuştur. Tüm olumsuzluklara rağmen Sahada var gücü ile emek harcayan Değerleme Uzmanları adına kendilerine teşekkür ederiz.

TDUB bu aydan itibaren mesleki faaliyetlerin icrası sırasında karşılaşılabilecek risklere karşı koruyucu bir unsur olarak ETG Sigorta aracılığıyla aidatlarını zamanında ödeyen ve değerlendirme uzmanlığı askıya alınmamış olan uzmanların adına ETG Sigortaya ferdi kaza sigortası yaptırmıştır. Poliçenin tüm masrafları Birlik tarafından üstlenilmiş olup maluliyet ve vefat durumuna karşı 120.000 TL güvence sağlanmıştır.

İhtiyaç duymamanızı dilemekle birlikte herhangi bir olumsuz durumda ya da poliçeniz ile ilgili bilgi almak için 0850 939 40 73 numaralı çağrı merkezini arayabilirsiniz.



GABİM

MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.

MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.

GABİM SÖZLEŞMESİ

MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. Namı diğer GABİM ilk olarak "Bilgi Merkezi" adı ile TDUB ne bağlı bir yapı olarak ortaya çıkmıştı. Çünkü üyelerinin faaliyetlerini kolaylaştırmak ve değerlemenin kalitesini artırmak üzere bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda veri analiz raporları oluşturmak ve yayımlamak amacıyla gayrimenkul bilgi merkezi kurma görevi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne verilmişti.

GABİM bu yetki kapsamında Sermaye Piyasası Kurulunun talimatları doğrultusunda % 100 TDUB iştiraki olarak 23 Şubat 2016 tarihinde, "TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş." unvanı ile İstanbul'da kurulmuştu.

Fakat bu kuruluş için yazılım hazırlanması ve güvenli saklama alanları oluşturulması gibi maliyetli yatırımlar gerekiyordu. Bilgi merkezi TDUB ne bağlı bir A.Ş. olduğundan düzenlenen rapordan alınan maktu bir bedelle bu sorunu çözmüşlerdi. Sonuçta bu yatırımdan faydalanacak olanlar gene sektör emekçileri olacaktı. Böylece Değerleme şirketleri aracılığı ile alınan paylarla Gabim işlevsel hale geldi.

Gabim' in ilk başta düşünülenden çok daha fazla fonksiyonel olabileceği, ülkenin değer haritalarının çıkartılmasından vergi mahkemelerinde veri sağlamaya, hatta ülke ekonomisinde en önemli yerlerden birini tutan Gayrimenkullerin bilgi bankası olmasına kadar bir çok konuda faydalanılabileceği ortaya çıkınca bu kadar güçlü bir yapının TDUB den ayrılmasına karar verildi ve 28.09.2020 Tarihinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. arasında imzalanan hisse devir sözleşmesi çerçevesinde tüm hisseler nominal bedel karşılığında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.' ye devredildi.

05.01.2021 tarihinde şirketin unvanı da MKK GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ olarak İstanbul Ticaret Siciline tescil ve ilan olundu.

İlk başlarda sadece verileri toplayıp, grafiklerle sunum yapan bir kurum olarak düşünülen GABİM artık tüm sektörün yıllardır beklediği adımı atmış ve yabancıya satış işlemlerinde iş dağılımından, rapor düzenlenip saklanmasına, ücret tahsilinden ödemesine kadar bir çok hizmeti birden başarı ile gerçekleştirmiştir. Tabi ki böyle bir yatırımın ve çalışmanın bir tek yabancıya satışlar için kullanılması doğru değildir.

Sonuçta 1 Nisan 2022 den itibaren Gabim'le sözleşme imzalayan tüm değerlendirme kuruluşları bu sisteme dahil olarak talepleri bu sistem üzerinden alacaklardır. Devlete bağlı birçok kurumun bu sistemden faydalanacağını ve karşılıklı daha verimli çalışılacağı düşüncesindeyiz.